



**PROJET DE
PLAN LOCAL
D'URBANISME
RÉVISÉ**
Commune
d'Olivet (45)

**EXPLICATION
DES CHOIX RETENUS
ET ARTICULATION
AVEC LES AUTRES
DOCUMENTS**



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 23 MARS 2007
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 24 JUILLET 2009
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE 20 JUILLET 2012
RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 20 JUILLET 2012
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 16 OCTOBRE 2015

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN ORLÉANS MÉTROPOLÉ
APPROUVANT LA RÉVISION N°1 DU PLU
DU

Monsieur Matthieu SCHLESINGER
Vice Président
D'ORLÉANS MÉTROPOLÉ



sommaire

I. Les objectifs de la révision du PLU d'Olivet	6	OAP 11 - Le clos du Désert	49
A/ Rappel sur les types de procédure d'évolution du PLU	6	OAP 12 - Le clos de la Fosse le Roi	50
B/ Historique des procédures d'évolution du PLU d'Olivet	7	OAP 13 - Entrée de ville - Rue de la Source	51
C/ Délibérations	8	OAP 14 - Le Clos de la Source	52
D/ Objectifs de la révision du PLU	30	B/ Justification des choix retenus pour le zonage et le règlement	52
II. Synthèse du diagnostic et scénario de développement retenu	31	C/ Les dispositions d'urbanisme	77
A/ Principales conclusions du diagnostic du territoire d'Olivet	31	V. Impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement	86
B/ Le scénario de développement retenu	33	A/ Présentation de la démarche	86
III. Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables	34	B/ Impacts du PLU sur la consommation de l'espace	86
A/ Le PADD, nouvelle approche de l'urbanisme	34	C/ Impacts du PLU sur les espaces naturels, la faune et la flore	86
B/ Explication des choix retenus dans le PADD	34	D/ Impacts du PLU sur les paysages et le patrimoine architectural et urbain	87
Axe 1 : Le cadre de vie des Olivetains préservé et affirmé	34	E/ Impacts du PLU sur les déplacements	87
Axe 2 : Une ville pratique et facile à vivre	39	F/ Impacts du PLU sur l'assainissement et le traitement des déchets	88
Axe 3 : Une consommation foncière maîtrisée	41	G/ Impacts du PLU sur la gestion des risques et des nuisances	88
IV. Traduction règlementaire du projet urbain	42	VI. Indicateurs de suivi	90
A/ Justification des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation	42	A/ Pourquoi des indicateurs de suivi?	90
OAP 1 - Les Briandes	43	B/ Les indicateurs de suivi du PLU d'Olivet	91
OAP 2 - L'Anguille	44	VII. Articulation avec les documents d'urbanisme et plans divers	93
OAP 3 - Clos de Bretonnière nord	44	A/ Les notions de compatibilité et de prise en compte	93
OAP 4 - La Croix Breton	45	B/ Articulation du PLU avec les documents supra-communaux avec lesquels il doit être compatible	93
OAP 5 - La petite Cerise	45	C/ Articulation et prise en compte des autres documents de planification	96
OAP 6 - Le Clos de la Vanoise	46		
OAP 7 - Rue de la Vallée - Rue Saint Martin	47		
OAP 8 - Rue de la Petite Motte - Rue d'Ivroy	47		
OAP 9 - Les Bouilliers	48		
OAP 10 - Rue Marcel Belot	49		



Avant propos

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) est un exercice très encadré notamment par le code de l'urbanisme qui identifie l'ensemble des sujets que doit aborder et traiter un PLU : le logement, l'économie, les transports, le commerce, l'écologie...

Cependant, cette approche thématique ne permet pas à elle seule de rendre compte de l'ensemble des interactions qui se nouent à l'échelle d'un territoire.

Dès lors, au delà de la nécessaire approche thématique, la commune d'Olivet a choisi d'élaborer son PLU par une approche systémique qui traduit la dynamique de projets du PLU d'Olivet.

Le rapport de présentation du PLU apporte une compréhension globale du projet. Conformément au code de l'urbanisme, il :

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- comporte des justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement au regard des orientations et des objectifs du PADD ;
- analyse les impacts du PLU et identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU ;
- décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

I. LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU D'OLIVET

A/ RAPPEL SUR LES TYPES DE PROCÉDURE D'ÉVOLUTION DU PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS).

Plus ambitieux que ce dernier, le PLU est un document qui exprime un véritable projet de ville. Il définit le projet d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable. Document d'urbanisme opposable, le PLU n'est pas figé et peut évoluer de différentes manières.

En fonction de la nature de ces évolutions et des objectifs fixés, différents types de procédures sont mises à disposition des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale¹.

1. La révision

La révision est utilisée lorsque les changements souhaités :

- portent atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- réduisent la superficie d'un espace boisé classé ;
- réduisent la superficie d'une zone agricole, naturelle ou forestière ;
- réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, la protection des sites, des paysages, des milieux naturels ;
- comportent de graves risques de nuisances.

Il existe deux modes de révision dont les champs d'application sont définis par le code de l'urbanisme :

- la révision allégée, si la modification ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- la révision, dans le cas contraire.

La différence entre ces deux modes de révision porte essentiellement sur la procédure. Ainsi, l'avis des personnes publiques associées n'est pas requis sur le projet de PLU arrêté dans le cas d'une révision allégée.

2. La modification

La procédure de modification peut être utilisée lorsque la commune (ou le cas échéant l'EPCI) envisage de modifier le (ou les) documents suivants :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Il existe deux types de procédures dont les modalités et champs d'application sont définis dans le code de l'urbanisme :

- la modification ;
- la modification simplifiée.

La principale différence entre ces deux procédures concerne les modalités d'enquête publique. Celles-ci sont plus légères en cas de modification simplifiée.

3. Les mises en compatibilité

Il existe trois procédures de mise en compatibilité du PLU dont les champs d'application sont précisés dans le code de l'urbanisme :

¹ Depuis le décret du 28 décembre 2015, relatif à la modernisation du PLU, les textes de référence sont les articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- mise en compatibilité avec une déclaration de projet;
- mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ;
- mise en compatibilité avec un autre document.

B/ HISTORIQUE DES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION DU PLU D'OLIVET

Le plan local d'urbanisme d'Olivet a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2007. Il a fait l'objet de quatre procédures d'évolutions entre 2009 et 2015:

1. Modification n°1 approuvée le 24 juillet 2009

Cette modification a essentiellement porté sur les règles applicables à la zone d'aménagement concerté du Larry, dans sa partie sud, zone UD1 du plan local d'urbanisme :

- trois sous-secteurs ont été créés dans la partie habitat, située de part et d'autres du tramway. La typologie, les implantations et les hauteurs des constructions ont été revues pour permettre un épannelage des constructions et une meilleure intégration;
- deux sous-secteurs ont été créés dans la partie activités: l'un dédié aux constructions de bâtiments d'activités tertiaires et l'autre afin de permettre la création d'une zone d'espaces paysagers en bordure de la RD 2020;
- un sous-secteur a également été créé au coeur de la ZAC pour accueillir un équipement public.

2. Modification n° 2 approuvée le 20 juillet 2012

Cette modification a porté sur:

- une mise à jour des emplacements réservés;
- une modification des limites de zones;
- de légères évolutions réglementaires concernant les implantations, l'emprise au sol, la hauteur, l'aspect extérieur et le stationnement.

3. Révision simplifiée n°1 approuvée le 20 juillet 2012

Cette révision simplifiée a porté sur le classement en zone urbaine d'équipements publics ou collectifs (UE) et la création d'un emplacement réservé d'un terrain antérieurement situé en zone agricole (A) afin de permettre la réalisation du futur centre de premières interventions.

4. Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 octobre 2015

Cette modification a permis de supprimer la notion de superficie minimale des terrains et le coefficient d'occupations des sols conformément à la loi ALUR. Par ailleurs, elle a permis les évolutions suivantes :

- la suppression ou la réduction de surfaces d'emplacements réservés;
- des modifications du règlement sur les pentes de toits et les accès aux constructions;
- l'identification de bâtiments, situés en zone naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination;
- l'ajout d'éléments paysagers à préserver.

C/ DÉLIBÉRATIONS

DEPARTEMENT DU LOIRET

VILLE D'OLIVET

REPUBLIQUE FRANÇAISE

-0-

PREFECTURE DU LOIRET

30 MAR. 2007

COURRIER 7

E X T R A I T
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

-oOo-

SEANCE DU 23 MARS 2007

L'an deux mil sept, à 20 heures 30, le Conseil Municipal d'OLIVET, légalement convoqué le vendredi 16 mars 2007, réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Hugues SAURY, Maire.

Sont présents :

Hugues SAURY, François KERGALL, Yves CLEMENT, Catherine SOULLIE, Michel VENIN, Régis REGUIGNE, Michel ROQUES, Jean-Luc MOLVOT, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Guy PAQUE, Guy SCHMIDT, Monique de BELMONT, Françoise LAVRILLEUX, Anne RIOLLET, Denis CANTALOUBE, Danielle DOS SANTOS, Liliane BUWALDA, Marie-Lorraine de BAGLION, Guylaine MARAVAL, Anthony RICHARD, Yves MARTINEZ, Christine HERVE, Colette HYNCK, Jean-Claude TOURAY, Jacques GUILLET, Nicole ISAMBERT, Matthieu SCHLESINGER, Charline BILLIET, Alain FERRER.

. nombre de présents : 30
. quorum : 17

Sont absents :

Procurations :

Brigitte CHEVAL à Philippe BELOUET, Ludovic de VILLELE à Catherine SOULLIE, Carole PEQUIGNOT à Jean-Claude TOURAY.

-000-

N° 2007.21

PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION APRES ENQUETE PUBLIQUE



PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION APRES ENQUETE PUBLIQUE

Par délibération en date du 28 mars 2003, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal et a défini les modalités de la concertation.

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, établies avec le cabinet Architecte [A], ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal du 1^{er} avril 2005.

Par application des articles L123-6 et L300-2 du Code de l'Urbanisme la concertation, préalable à la révision générale du Plan d'Occupation des Sols et à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, s'est déroulée du 28 mars 2003 au 19 mai 2006.

Par délibération en date du 19 mai 2006, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Une enquête publique s'est déroulée du 3 octobre au 3 novembre 2006.

Pour tenir compte d'une part des suggestions émises lors de la consultation des services et des personnes publiques associées, d'autre part des observations recueillies lors de l'enquête publique et enfin du rapport du commissaire enquêteur, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

Dans le rapport de présentation :

- nouveau classement du lieu dit bois de Noras classé en secteur A et en réinscrivant les espaces boisés classés existant dans le POS valant PLU. En effet il est demandé de ne pas anticiper l'urbanisation de ces secteurs tant que le ScoT n'a pas fixé le devenir de cet espace stratégique.

Dans les plans de zonage et dans la liste des emplacements réservés :

- suppression des emplacements réservés :
 - n°20 : voie de liaison rue Victor Manche
 - n°23 : aménagement de l'accès impasse du Plissay
 - n°29 : voie de pénétration dans le petit clos de Noras à partir de la rue des Plaiesses
 - n°54 : voie de pénétration dans le clos de la Fosse Le Roi à partir de la rue de Lorette
 - n°57 : voie de pénétration au clos de Brunette à partir de la rue du Coq
 - n°72 : accès piétons cycles à partir de la rue du Général de Gaulle près de la rue du Bac
 - n°80 : promenade le long du Loiret entre la rue de la Reine Blanche et la rue du Bac
 - J : agrandissement du parking rue de la Reine Blanche
 - M : création d'un parking près de l'Eglise
- réduction de la surface des emplacements réservés :
 - n°30 : voie de pénétration dans le clos Champereux à partir de la rue Paulin Labarre

- Article 2

- UB / UC : occupations admises sous conditions
Ajout des constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureau, de services.
Des lotissements à usage d'habitation.
- AU1a : uniformisation de la surface minimale à respecter par opération dans ce sous-secteur. Réduction à 12 000 m² pour le clos de la Vanoise.

- Article 3

- UE : alinéa concernant le sous-secteur UEa – suppression des alinéas 1 et 3 n'ayant pas d'application dans cette zone.

- Article 4

- UA : modification pour mise en cohérence avec l'article UA1, les exploitations agricoles étant interdites.
- UC : assainissement : rappeler le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- UI : eaux usées domestiques : suppression exploitations agricoles, celles-ci n'étant pas autorisées.
- A / N : eau potable - en l'absence de réseaux, précision sur les conditions d'alimentation.
- UD2ZA : desserte en eau – précision sur la création de forage.

- Article 5

- UC : assouplissement de la règle des 1 000 m² pour les terrains grevés de servitude d'alignement et d'emplacement réservé. La surface minimale pourra dans ces deux cas être réduite d'une surface équivalente à la surface frappée d'alignement, de l'emplacement réservé, dans la limite de 250 m².
Suppression de la règle pour la reconstruction sur place, les extensions limitées de bâtiments existants, les constructions annexes de faibles importances à proximité d'une construction existante, d'aménagement de bâtiments existants, de constructions d'équipements publics.
- AU1a : uniformisation de la surface minimale à respecter par opération dans ce sous-secteur. Réduction à 12 000 m² pour le clos de la Vanoise.

- Article 7

- UB : dans la bande des 20 mètres préciser la règle lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : H/2 minimum 3 mètres. Au-delà de la bande des 20 mètres, mettre la règle en cohérence et supprimer la répétition. Préciser la règle lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : H/2 minimum 3 mètres.
- UC : précision concernant la construction en limite séparative – 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur au faitage de 5 mètres.
Précision concernant les constructions ne joignant pas la limite séparative : H/2 minimum 3 mètres.
- AU1 : AU1 modifications identiques à UC
AU1a modifications identiques à UB.

- Article 8
 - UE : suppression de l'alinéa concernant le sous-secteur UEa issu de l'ancien article de la zone NC et non du Projet d'Intérêt Général pour la réalisation d'un centre de permis de conduire.
- Article 9
 - UB : supprimer l'alinéa 1 dont les règles sont déjà précisées à l'alinéa 2 concernant les équipements publics.
 - UC : ajouter à la liste des constructions dont l'emprise n'est pas réglementée : les serres agricoles.
- Article 10
 - UB : modification des hauteurs en zone inondable pour tenir compte des hauteurs fixées au 30 juin 1994.
 - UC : modification des hauteurs concernant les bâtiments publics ou d'intérêt public. 7 mètres : égout du toit et 11 mètres au faîtage.
Modification des hauteurs en zone inondable pour tenir compte des hauteurs fixées au 30 juin 1994.
- Article 11
 - UA : suppression de l'alinéa 5 relatif aux clôtures pour activité agricole, celles-ci n'étant pas autorisées.
 - UA / UB / UC / AU1 / AU2 / N :
Modification concernant les clôtures sur voie : assouplissement de l'alinéa 4 - permettre la pose d'une bordurette de type P1 ou d'un soubassement en maçonnerie
Modification concernant les couleurs : ajouter la couleur blanche pour les portails, portes d'entrées, de garages ainsi que les autres menuiseries.
 - A : Modification concernant les clôtures sur voie : assouplissement de l'alinéa 4 - permettre la pose d'une bordurette de type P1 ou d'un soubassement en maçonnerie. Suppression de l'interdiction de la couleur blanche.
- Article 12
 - UE : suppression du dernier alinéa – aucune règle pour nouvelle affectation n'étant fixée.
 - UI / AU2 : suppression de la règle concernant le stationnement 2 roues dans les opérations de plus de 2 logements.
- Article 13
 - AU2 / N / A : modification de l'alinéa 1 : remplacement « lotissement ou ensemble immobilier » par « opération ».
- Article 14
 - UE : suppression de l'alinéa 2. Aucun COS n'existait dans le POS valant PLU sur la nouvelle zone UE.

Dans l'ensemble des documents : modifications de forme suite notamment aux avis des personnes publiques associées.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver le PLU tel qu'il a été soumis à enquête avec les changements présentés ci-dessus actés lors des réunions du groupe de travail PLU en date du 11 septembre 2006 et du 22 décembre 2006.

Le présent acte fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R123-25 du code de l'urbanisme.

Le PLU approuvé et modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

La présente délibération ne deviendra exécutoire qu'après un délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU ou, dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications c'est-à-dire dès la publication et la transmission au Préfet de la délibération approuvant les modifications demandées conformément à l'article L123-12 du code de l'urbanisme.

Le conseil prend acte

Vote(s) favorable(s) : 26 (Hugues SAURY, François KERGALL, Yves CLEMENT, Catherine SOULLIE, Michel VENIN, Régis REGUIGNE, Michel ROQUES, Jean-Luc MOLVOT, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Guy PAQUE, Guy SCHMIDT, Monique de BELMONT, Françoise LAVRILLEUX, Anne RIOLLET, Denis CANTALOUBE, Danielle DOS SANTOS, Liliane BUWALDA, Brigitte CHEVAL, Marie-Lorraine de BAGLION, Guylaine MARAVAL, Anthony RICHARD, Ludovic de VILLELE, Matthieu SCHLESINGER, Charline BILLIET, Alain FERRER)

Vote(s) défavorable(s) : 3 (Yves MARTINEZ, Christine HERVE, Jacques GUILLET)

Abstention(s) : 4 (Colette HYNECK, Jean-Claude TOURAY, Nicole ISAMBERT, Carole PEQUIGNOT)

Pour extrait certifié conforme.

A OLIVET, le vingt six mars deux mil six

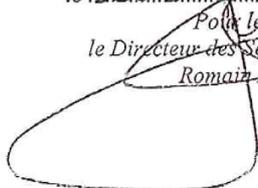
Pour le Maire,
l'Adjoint


Régis REGUIGNE



Certifié exécutoire par le Maire
compte tenu de la transmission en
Préfecture le 30.3.07
et de la publication/notification
le 30.3.07

Pour le Maire,
le Directeur des Services Techniques,
Romain ALBOUY





REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU LOIRET

VILLE D'OLIVET



EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 JUILLET 2009

Le Conseil Municipal d'OLIVET (Loiret), légalement convoqué le 17 juillet 2009, s'est réuni à la mairie, lieu ordinaire de ses séances, à 20h30, sous la présidence de monsieur Hugues SAURY, Maire.

Sont présents :

Hugues SAURY, Philippe BELOUET, Michel ROQUES, Jean-Michel PELLE, Guylaine MARAVAL, Jean-Luc MOLVOT, Catherine SOULLIE, Michel VENIN, Fabienne d'ILLIERS, Carole MARIE, Marie-José BAILLON, Danielle DOS SANTOS, Hachemi MEZIANE, Guy SCHMIDT, Cécile ADELLE, Denis CHAUMETTE, Jean-Louis CURTY, Ludovic de VILLELE, Françoise HERVIEU, Françoise BARBIER, Jacques-Yves FRAIGNAC, Yves MARTINEZ, Marie-Danielle ROCHERIEUX, Jean-Christophe HAGLUND.

. nombre de conseillers municipaux : 33
. nombre de présents : 24
. quorum : 17

Sont absents :

Denis CANTALOUBE.

Sont excusés :

Sophie PALANT, Carole PEQUIGNOT, Claude LANCRENON, Romain SOULAS, Claudine SAVESTRE, Anne KREMER, Michel MUDRY, Odile THOMAS.

Procurations :

Sophie PALANT à Philippe BELOUET, Carole PEQUIGNOT à Ludovic de VILLELE, Claude LANCRENON à Jean-Michel PELLE, Romain SOULAS à Guylaine MARAVAL, Claudine SAVESTRE à Carole MARIE, Anne KREMER à Michel ROQUES, Michel MUDRY à Françoise BARBIER, Odile THOMAS à Jean-Christophe HAGLUND.

-000-

N° 2009.128

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME -
APPROBATION**

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Le Plan Local d'Urbanisme, actuellement applicable sur la commune d'Olivet, a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2007.

Une réflexion a été engagée sur l'aménagement du secteur UD1 « Zac du Larry » dans le but d'intégrer un nouveau projet dans la partie sud de la zone en modifiant ainsi la perception du quartier depuis la RN 20.

Afin de permettre l'évolution de ce secteur, il a été décidé, conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification porte principalement sur le zonage et le règlement du secteur UD1 « Zac du Larry » et notamment les secteurs UD1ZA et UD1ZB.

- le secteur UD1ZA :

- intégrer un sous-secteur UD1ZAa3, principalement affecté à l'habitat collectif. Ce sous-secteur se situe de part et d'autre de la voie du tramway et le long de la voie nouvelle remplaçant la rue du Rosier.
- Intégrer un sous-secteur UD1ZAb1, principalement affecté à l'habitat individuel groupé. Ce sous-secteur assure une transition douce entre les constructions collectives du sous-secteur UD1ZAa3 et les secteurs pavillonnaires existants ou à créer, et la zone d'activités économiques.
- Intégrer un sous-secteur UD1ZAc1, principalement affecté à l'habitat individuel isolé. Ce sous-secteur est situé dans la partie sud-ouest de la ZAC, en limite de celle-ci.
- Intégrer un sous-secteur UD1ZAc2, frange urbaine située en limite de la ZAC et dédiée à des constructions en habitat individuel isolé.

Les principales modifications concernent :

- les implantations par rapport aux voies et emprises publiques (article 6),
- les implantations par rapport aux limites séparatives (article 7),
- les hauteurs (article 10),
- l'aspect extérieur des constructions (article 11),
- le stationnement des véhicules et des cycles (article 12),
- les espaces libres et plantations (article 13),
- les possibilités maximales d'occupation du sol (article 14).

- le secteur UD1ZB

- intégrer un sous-secteur UD1ZBa1, regroupant principalement des constructions de bâtiments d'activités tertiaires,
- intégrer un sous-secteur UD1ZBa2, correspondant à une zone non aedificandi, vouée à la réalisation exclusive d'espaces paysagers en bordure de la RN 20.

Les principales modifications concernent :

- les occupations et utilisations admises (article 2),

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

- les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6),
- l'emprise au sol (article 9),
- l'aspect extérieur et protection du site (article 11),
- les stationnements des véhicules et des cycles (article 12),
- les possibilités maximales d'occupation du sol (article 14).

Le secteur UD1ZD a également été modifié avec la création d'un sous-secteur UD1ZDc1 positionné au cœur de la zone et correspondant au déplacement de l'équipement public initialement situé rue du Rosier

Elle a également conduit à modifier le règlement des zones UA, UB, UC, UI et AU1.

Ces modifications concernent principalement :

- l'article 7 des zones UB et UC afin de permettre de bien distinguer les cas d'application de la tolérance de 2 mètres pour les murs pignons,
- l'article 11 dans sa partie relative aux clôtures en intégrant la possibilité de réaliser des clôtures grillage rigide doublée d'une haie paysagère,
- la possibilité de reconstruire les clôtures existantes.

Par ailleurs, des modifications graphiques ont été faites pour corriger des erreurs matérielles :

Sur le plan de servitude d'utilité publique :

Elles concernent le PPRI, la ZPPAUP, la zone non aedificandi de protection du captage d'eau potable des Epinettes.

Sur le plan de zonage :

- report du PPRI au sud du Loiret

Conformément à l'article précité, le projet de modification a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil régional, au Président du Conseil général, au Président de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et au Président des Chambres Consulaires.

En application de l'article R 123-19 du code de l'urbanisme et conformément à l'arrêté du Maire en date du 10 avril 2009, le dossier a été soumis à enquête publique du 4 mai 2009 au 4 juin 2009.

A l'issue de l'enquête publique, madame Josiane COURATIER, commissaire enquêteur, a émis un avis favorable au projet de modification du PLU.

Pour tenir compte des observations recueillies lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, il est proposé d'apporter la modification suivante :

article UD1ZA11 : l'article relatif aux toitures terrasses et plus particulièrement aux garde-corps sera rédigé de la façon suivante : « Les garde-corps fixes de type garde

N° 2009.128

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

- corps de sécurité ne possédant ni remplissage en partie basse, ni barreaudage sont proscrits en périphérie des toitures terrasses »

Le dossier a été présenté à la Commission développement urbain et économique du 06 juillet 2009.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été soumis à enquête publique avec le changement relatif aux garde-corps de l'article UD1ZA11.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 123-25 du code de l'urbanisme.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Vote(s) favorable(s) : 32 (Hugues SAURY, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Michel ROQUES, Jean-Michel PELLE, Guylaine MARAVAL, Jean-Luc MOLVOT, Catherine SOULLIE, Michel VENIN, Fabienne d'ILLIERS, Carole PEQUIGNOT, Claude LANCRENON, Carole MARIE, Marie-José BAILLON, Romain SOULAS, Danielle DOS SANTOS, Hachemi MEZIANE, Claudine SAVESTRE, Guy SCHMIDT, Cécile ADELLE, Denis CHAUMETTE, Jean-Louis CURTY, Anne KREMER, Ludovic de VILLELE, Françoise HERVIEU, Michel MUDRY, Françoise BARBIER, Jacques-Yves FRAIGNAC, Yves MARTINEZ, Marie-Danielle ROCHERIEUX, Jean-Christophe HAGLUND, Odile THOMAS)

Pour extrait certifié conforme.
A OLIVET, le 28 JUIL. 2009

Pour le Maire,
l'Adjoint,

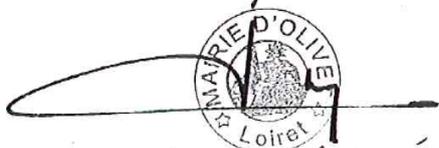
Philippe BELOUET



*Certifié exécutoire par le Maire
compte tenu de la transmission en
Préfecture le ...20...juillet...2009
et de la publication/ notification
le ...21...juillet...2009.....*

*Pour le Maire,
le Directeur Général des Services,
Luc CHAPERON*

l'Adjoint



Jean-Michel PELLÉ

CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUILLET 2012



N° 2012-07-08

**PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 -
APPROBATION**

Le Conseil Municipal d'OLIVET (Loiret), légalement convoqué le vendredi 13 juillet 2012, s'est réuni à la mairie, lieu ordinaire de ses séances, à 20h30, sous la présidence de monsieur Hugues SAURY, Maire.

Sont présents :

Hugues SAURY, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Michel ROQUES, Jean-Michel PELLE, Jean-Luc MOLVOT, Michel VENIN, Fabienne d'ILLIERS, Guy SCHMIDT, Jean-Louis CURTY, Denis CANTALOUBE, Claude LANCRENON, Carole MARIE, Ludovic de VILLELE, Françoise BARBIER, Monique de BELMONT, Yves MARTINEZ, Marie-Danielle ROCHERIEUX, Jean-Christophe HAGLUND, Denis CHAUMETTE, Christine GARCIA, Olivier CHARPIGNON, Anthony RICHARD.

. nombre de conseillers municipaux : 33
. nombre de présents : 23
. quorum : 17

Sont absents :

Carole PEQUIGNOT.

Sont excusés :

Guyline MARAVAL, Cécile ADELLE, Claudine SAVESTRE, Hachemi MEZIANE, Marie-José BAILLON, Anne KREMER, Romain SOULAS, Odile THOMAS, Daniel SCHLESINGER.

Procurations :

Guyline MARAVAL à Jean-Luc MOLVOT, Cécile ADELLE à Jean-Michel PELLE, Claudine SAVESTRE à Sophie PALANT, Hachemi MEZIANE à Claude LANCRENON, Marie-José BAILLON à Philippe BELOUET, Anne KREMER à Michel ROQUES, Romain SOULAS à Fabienne d'ILLIERS, Odile THOMAS à Jean-Christophe HAGLUND, Daniel SCHLESINGER à Guy SCHMIDT.

N° 2012-07-08
PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 - APPROBATION

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur la commune d'Olivet a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2007 et modifié le 24 juillet 2009.

La nature de la modification se situe dans le cadre de la procédure de modification régie par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objet d'ajuster le plan local d'urbanisme et de régulariser le document, compte tenu des évolutions urbaines, par des modifications du plan de zonage et du règlement d'urbanisme en vigueur.

Les principales modifications sont regroupées en trois catégories :

Adaptations des Emplacements Réservés

- Suppression d'emplacements réservés
Depuis l'approbation du P.L.U., plusieurs emplacements réservés ont vu leur destination réalisée. Ainsi, l'inscription de ces emplacements réservés a été supprimée sur le plan de zonage et sur la liste des emplacements réservés.
- Création d'emplacements réservés
Pour l'essentiel, il s'agit d'élargissement de rues et d'accès, ou liaisons piétonne. Ces nouveaux emplacements figurent sur le plan de zonage et sur la liste des emplacements réservés.
- Ajustement d'emplacements réservés
Plusieurs emplacements réservés ont fait l'objet de réajustement, soit par réduction, soit par agrandissement. Ces modifications ont été reportées sur le plan de zonage et sur la liste des emplacements réservés.

Adaptations du plan de zonage

- Secteur du Lycée Dolto, rue Claude Debussy
Une partie des terrains situés à l'ouest du lycée, classés en zone UE, ne sont plus utilisés par le lycée. Afin de permettre leur constructibilité, ils ont été classés en zone UB.
- Secteur rue de la Vallée
Des parcelles déjà construites, classées en zone AU1a et n'ayant pas lieu de figurer dans la zone à urbaniser ont été classées en zone UB.
- Quartier d'Yvremont
Adaptation du contour de la zone UE pour se conformer à la réalité du terrain. Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.
- ZAC du Moulin : zone UD3
Adaptation du plan pour tenir compte de la légère modification de l'axe vert pour faciliter l'accès à la station de tramway

N° 2012-07-08
PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 - APPROBATION

- ZAC du Larry : zone UD1
Deux nouveaux secteurs UD1ZCa ont été intégrés à l'opération d'aménagement. Ils ont pour objectif d'assurer la transition urbaine entre les secteurs d'habitat et les secteurs économiques.
- Constructions isolées en zone agricole
Ces constructions non liées à l'activité agricole ont été déclassées de la zone Naturelle (N) en secteur agricole limité (A1).

Adaptations règlementaires :

Dans les zones UA-UB-UC et AU1, les principales modifications concernent :

- les accès et voirie (article 3),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7),
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8),
- la hauteur maximale des constructions (article 10),
- l'aspect extérieur des constructions (article 11),
- les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12),
- les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (article 13).

Dans la zone UD1 « ZAC du Larry », les principales modifications concernent :

dans le secteur UD1ZA :

- l'aspect extérieur des constructions (article 11),
- le stationnement (article 12),
- les possibilités maximales d'occupation du sol (article 14).

dans le secteur UD1ZB :

- le stationnement (article 12)

dans le secteur UD1ZC :

- les occupations et utilisation du sol admises (article 2),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7),
- l'aspect extérieur des constructions (article 11),
- le stationnement des véhicules (article 12),
- les espaces libres et plantations dans le sous-secteur UD1ZCa (article 13),
- les possibilités maximales d'occupation du sol dans le sous-secteur UD1ZCb (article 14).

N° 2012-07-08
PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 - APPROBATION

Dans la zone AU2 : dans cette zone non ouverte à l'urbanisation, les règles inutiles ont été supprimées.

Dans la zone A :

- transposition du règlement actuel pour les constructions isolées en zone A, déclassées de la zone N en secteur A1,
- emprise au sol (article 9).

Dans les zones UB- UC - AU1 et AU1a : l'emprise au sol (article 9).

Dans tout le règlement, les termes SHOB/SHON ont été remplacés par surface du plancher selon les modifications du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°2 a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au président du Conseil régional, au président du Conseil général, au président de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire et aux présidents des chambres consulaires et a été soumis à enquête publique du 4 mai 2012 au 8 juin 2012.

A l'issue de l'enquête publique, monsieur Pierre BOUBAULT, commissaire enquêteur, a émis un avis favorable au projet de modification du P.L.U.

Pour tenir compte des observations recueillies lors de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, il est proposé d'apporter la modification suivante :

- Emplacements réservés / plan de zonage :
 - o suppression du n°52 (liaison piétons- cycles rue du Bac)
 - o modification du n°57 (aménagement rue du général de Gaulle)
 - réduction de cet emplacement réservé et changement de bénéficiaire (ville et non AgglO),
 - création dans l'ancienne emprise d'un emplacement réservé n°52 (aménagement de sécurité),
 - agrandissement de l'emplacement réservé n°71 (accès piétons-cycles au Loiret à partir de la rue du général de Gaulle).
 - o modification de zonage, rue Verte : les anciens logements de fonction vendus passent de zone UE en zone UB.
- Règlement :
 - o mise en page du règlement pour plus de lisibilité

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été soumis à enquête publique avec les modifications suivantes :

N° 2012-07-08
PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION N°2 - APPROBATION

- Emplacements réservés / plan de zonage :
 - o suppression du n°52 (liaison piétons- cycles rue du Bac)
 - o modification du n°57 (aménagement rue du général de Gaulle)
 - réduction de cet emplacement réservé et changement de bénéficiaire (ville et non Agglo),
 - création dans l'ancienne emprise d'un emplacement réservé n°52 (aménagement de sécurité),
 - agrandissement de l'emplacement réservé n°71 (accès piétons-cycles au Loiret à partir de la rue du général de Gaulle).
 - o modification de zonage, rue Verte : les anciens logements de fonction vendus passent de zone UE en zone UB.
- Règlement :
 - o mise en page du règlement pour plus de lisibilité

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département et sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Le dossier de la modification n°2 sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture au public, ainsi qu'à la Préfecture.

Le dossier a été présenté à la commission développement urbain et économique du 4 juillet 2012.

Le Conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Vote(s) favorable(s) : 32 (Hugues SAURY, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Michel ROQUES, Jean-Michel PELLE, Guylaine MARAVAL, Jean-Luc MOLVOT, Michel VENIN, Fabienne d'ILLIERS, Cécile ADELLE, Guy SCHMIDT, Claudine SAVESTRE, Jean-Louis CURTY, Denis CANTALOUBE, Claude LANCRENON, Hachemi MEZIANE, Marie-José BAILLON, Anne KREMER, Carole MARIE, Ludovic de VILLELE, Romain SOULAS, Françoise BARBIER, Monique de BELMONT, Yves MARTINEZ, Marie-Danielle ROCHERIEUX, Jean-Christophe HAGLUND, Odile THOMAS, Denis CHAUMETTE, Christine GARCIA, Olivier CHARPIGNON, Daniel SCHLESINGER, Anthony RICHARD)

Pour extrait certifié conforme.
A Olivet, le **24 JUIL. 2012**

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué au développement urbain
et cadre de vie, développement économique
et ressources humaines



Philippe Belouet

Certifié exécutoire par le Maire
Compte tenu de la transmission en
Préfecture le 24.07.2012
et de la publication/notification
le 25.07.2012

Pour le Maire,
le Directeur de l'Administration générale,
Michel BOULANGER



CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JUILLET 2012



N° 2012-07-07

**PLAN LOCAL D'URBANISME - RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 -
BILAN DE CONCERTATION ET APPROBATION**

Le Conseil Municipal d'OLIVET (Loiret), légalement convoqué le vendredi 13 juillet 2012, s'est réuni à la mairie, lieu ordinaire de ses séances, à 20h30, sous la présidence de monsieur Hugues SAURY, Maire.

Sont présents :

Hugues SAURY, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Michel ROQUES, Jean-Michel PELLE, Jean-Luc MOLVOT, Michel VENIN, Fabienne d'ILLIERS, Guy SCHMIDT, Jean-Louis CURTY, Denis CANTALOUBE, Claude LANCRENON, Carole MARIE, Ludovic de VILLELE, Françoise BARBIER, Monique de BELMONT, Yves MARTINEZ, Marie-Danielle ROCHERIEUX, Jean-Christophe HAGLUND, Denis CHAUMETTE, Christine GARCIA, Olivier CHARPIGNON, Anthony RICHARD.

. nombre de conseillers municipaux : 33
. nombre de présents : 23
. quorum : 17

Sont absents :

Carole PEQUIGNOT.

Sont excusés :

Guylaine MARAVAL, Cécile ADELLE, Claudine SAVESTRE, Hachemi MEZIANE, Marie-José BAILLON, Anne KREMER, Romain SOULAS, Odile THOMAS, Daniel SCHLESINGER.

Procurations :

Guylaine MARAVAL à Jean-Luc MOLVOT, Cécile ADELLE à Jean-Michel PELLE, Claudine SAVESTRE à Sophie PALANT, Hachemi MEZIANE à Claude LANCRENON, Marie-José BAILLON à Philippe BELOUET, Anne KREMER à Michel ROQUES, Romain SOULAS à Fabienne d'ILLIERS, Odile THOMAS à Jean-Christophe HAGLUND, Daniel SCHLESINGER à Guy SCHMIDT.

**PLAN LOCAL D'URBANISME - REVISION SIMPLIFIEE N°1 -
BILAN DE CONCERTATION ET APPROBATION**

Par délibération en date du 24 février 2012, le conseil municipal a décidé d'engager la procédure de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour permettre la réalisation d'un centre de secours.

Le PLU actuel ne permet pas de réaliser cet équipement, l'emplacement du futur centre de secours étant classé en zone A.

Le projet de révision simplifiée n°1 soumis à approbation est annexé au présent rapport. Il propose de classer en zone UE un terrain d'une surface d'environ 4 800 m² et de mettre ce terrain en emplacement réservé F.

La concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- mise à disposition, en mairie, d'un registre pendant la durée d'élaboration du projet. Trois remarques ont été formulées sur le registre. Toutes les remarques sont hors sujet. Elles concernent toutes, le choix de l'emplacement du centre de secours et non le déclassement de la zone A pour la classer en zone UE,
- tenue d'une réunion le 19 mars 2012 en mairie avec la profession agricole. Après la présentation du projet, la discussion a principalement porté sur la dimension et l'activité du nouveau centre de secours,
- tenue d'une réunion publique le 2 avril 2012 au Centre Culturel d'Yvremont. Après la présentation du projet, une seule personne est intervenue au sujet de la desserte du futur centre,
- information mise en ligne sur le site internet de la ville.

Les remarques et questions abordées ne concernent pas le changement de zonage mais seulement la localisation et les conditions de desserte du futur centre de secours.

Préalablement à l'approbation de la révision simplifiée n°1, il est nécessaire que le Conseil municipal tire le bilan de la concertation

Les personnes publiques associées ont été consultées sur le projet de révision simplifiée n°1 qui leur a été présenté le 20 mars 2012.

L'enquête publique s'est déroulée du 4 mai 2012 au 8 juin 2012. Elle a fait l'objet d'observations écrites sur le registre et de courriers donnés au commissaire enquêteur monsieur Pierre BOUBAULT. Ce dernier a rendu son rapport et ses conclusions, donnant un avis favorable au projet de révision simplifiée n°1.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont annexés à la présente délibération.

Le commissaire enquêteur constate que les observations sont hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête. Les personnes s'étant manifestées se sont prononcées sur le projet de localisation du centre de secours. Aucune observation ne concerne la teneur même du projet de révision simplifiée.

En conséquence, le projet de révision simplifiée n°1 soumis à approbation est identique à celui soumis à enquête publique.

N° 2012-07-07

**PLAN LOCAL D'URBANISME - REVISION SIMPLIFIEE N°1 -
BILAN DE CONCERTATION ET APPROBATION**

Il est proposé au Conseil municipal :

- de tirer le bilan de la concertation réalisée,
- d'approuver la révision simplifiée n°1 du P.L.U., telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département et sera en outre publiée au recueil des actes administratifs. Le dossier de révision simplifiée n°1 sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture au public ainsi qu'à la Préfecture.

Le dossier a été présenté à la commission développement urbain et économique du 4 juillet 2012 et à la commission développement durable et démocratie participative du 10 juillet 2012.

Le conseil adopte à la majorité cette délibération, par 30 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 2.

Vote(s) favorable(s) : 30 (Hugues SAURY, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Michel ROQUES, Jean-Michel PELLE, Guylaine MARAVAL, Jean-Luc MOLVOT, Michel VENIN, Fabienne d'ILLIERS, Cécile ADELLE, Guy SCHMIDT, Claudine SAVESTRE, Jean-Louis CURTY, Denis CANTALOUBE, Claude LANCRENON, Hachemi MEZIANE, Marie-José BAILLON, Anne KREMER, Carole MARIE, Ludovic de VILLELE, Romain SOULAS, Françoise BARBIER, Monique de BELMONT, Yves MARTINEZ, Marie-Danielle ROCHERIEUX, Denis CHAUMETTE, Christine GARCIA, Olivier CHARPIGNON, Daniel SCHLESINGER, Anthony RICHARD)

Abstention(s) : 2 (Jean-Christophe HAGLUND, Odile THOMAS)

Pour extrait certifié conforme.

A Olivet, le 24 JUIL. 2012

**Pour le Maire,
l'Adjoint délégué au développement
urbain et cadre de vie, développement
économique et ressources humaines**



Philippe Belouet

*Certifié exécutoire par le Maire
Compte tenu de la transmission en
Préfecture le 24 juillet 2012
et de la publication/notification
le 24 juillet 2012*

Pour le Maire,

*le Directeur de l'Administration générale,
Michel BOULANGER*



CONSEIL MUNICIPAL DU 16 OCTOBRE 2015

N° 2015-10-06

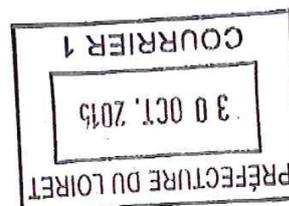
**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME - APPROBATION**

Le Conseil Municipal d'OLIVET (Loiret), légalement convoqué le vendredi 09 octobre 2015, s'est réuni à la mairie, lieu ordinaire de ses séances, à 20h30, sous la présidence de monsieur Matthieu SCHLESINGER, Maire.

Sont présents :

Matthieu SCHLESINGER, Michel LECLERCQ, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Romain SOULAS, Fabienne D ILLIERS, Jean-Michel PELLÉ, Cécile ADELLE, Guylaine MARAVAL, Stéphane BOURDILLAULT, Hugues SAURY, Jean-Louis CURTY, Carole PEQUIGNOT, Rolande BOUBAULT, Nicole CHAYOT, Guy SCHMIDT, Marie-José BAILLON, François GUERRIER, Sandrine LEROUGE, Marie ALLAIRE, Lotfi FARAH, Laëtitia GOURBE, Nicole GUIBOURGE, Frédéric PITOIS, Danièle BOUCHOULE, Dominique RAGON, Gilda PUTZU.

. nombre de conseillers municipaux : 33
. nombre de présents : 27
. quorum : 17



Sont excusés :

Virginie BASSAÏSTEGUY, Pierre GOULLIAUD, Anne KREMER, Alain LEFEBVRE, Denis CHAUMETTE, Horace SONCY.

Procurations :

Virginie BASSAÏSTEGUY à Sandrine LEROUGE, Pierre GOULLIAUD à Michel LECLERCQ, Anne KREMER à Sophie PALANT, Alain LEFEBVRE à Stéphane BOURDILLAULT, Denis CHAUMETTE à Romain SOULAS, Horace SONCY à Gilda PUTZU.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Par arrêté du 14 avril 2015, le Maire d'Olivet a engagé une modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet de modification simplifiée du PLU a été notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, au président de la Communauté d'agglomération Orléans Val-de-Loire, au président de la Communauté de communes du Val d'Ardoux, aux présidents des chambres consulaires et aux maires des communes limitrophes.

Par délibération du 26 juin 2015, le conseil municipal d'Olivet a décidé de mettre le document de modification simplifiée du PLU à la disposition du public. A cet effet, un registre permettant de recueillir les observations du public a été ouvert et mis à disposition dans les locaux de la mairie, du 7 septembre 2015 au 7 octobre 2015.

Les modifications du PLU portent essentiellement sur la suppression d'emplacements réservés, l'évolution du règlement et des pièces graphiques ainsi que l'ajout d'éléments remarquables.

Concernant la suppression d'emplacements réservés

Plusieurs aménagements ont été réalisés conformément à la destination prévue par les emplacements réservés tandis que d'autres ne sont plus nécessaires. Ils ont donc été supprimés du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.

Concernant les évolutions du règlement et des documents graphiques

L'instruction des autorisations du droit des sols a mis en lumière la nécessité d'adapter ponctuellement le règlement.

L'article 11 lié à l'aspect extérieur des constructions évolue afin d'améliorer l'intégration des constructions dans leur environnement, en zone UC et AU1. Ainsi, dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, l'homogénéité des pentes sur un même bâti sera recherchée et les pentes de toiture seront réglementées.

Dans le cadre de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures plates sera autorisée.

De même, le blanc est désormais autorisé pour la couleur des façades en zone UI (zones commerciales).

L'article 12 sur le stationnement fait également l'objet de plusieurs modifications. Afin d'encadrer les changements de destination vers des activités tertiaires et de bureaux dans le sous-secteur UD1ZAa3 du Larry, le stationnement y est désormais réglementé pour ces activités.

Pour prendre en compte les problèmes de stationnement dans les zones UA, UB, UC et AU1, il est demandé la réalisation de 2 places dès 25 m² de surface de plancher et la création d'une place de stationnement visiteurs pour trois places de stationnements créées dans les zones UB, UC, UD1, UD2, UD3 et AU1.

N° 2015-10-06
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

De plus, une aire de stationnement des vélos et des poussettes est exigée pour tout programme de logements collectifs dans les zones UA, UB, UC, UD1, UD2, UD3 et AU1.

Enfin, il est indiqué qu'en cas de divisions, d'aménagements ou d'extensions des constructions existantes, les règles de stationnement s'appliquent.

L'article 13 sur les espaces libres et les plantations des zones UA, UB, UC, UI et AU1 a été modifié afin de préciser la notion d'espaces libres et de renforcer la qualité paysagère en préconisant la plantation d'espèces locales et mellifères.

Concernant les changements de destinations, le PLU permet en zone naturelle (N), le changement de destination de bâtiments existants en vue de les transformer en activités hôtelières, en hébergement ou en logements, sous certaines réserves.

Au regard des évolutions législatives, il est désormais nécessaire que les bâtiments situés en zone naturelle soient identifiés dans le PLU afin de permettre leur changement de destination. Dans ce cadre, le château situé chemin du Caillou qui accueille aujourd'hui les locaux d'une association à vocation sociale et l'ancien EHPAD de la Reine Blanche, font l'objet d'une identification spécifique sur les plans de zonage afin d'y permettre la réalisation de logements. L'article 2 du règlement de la zone naturelle est adapté en conséquence.

La modification simplifiée du PLU permet également de mettre le document en conformité avec la loi ALUR qui supprime la notion de coefficient d'occupation du sol et la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

Concernant l'ajout d'éléments remarquables

Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti et végétal, plusieurs maisons et des édifices témoins du passé de la commune ainsi que des arbres remarquables ont enrichi la liste existante (Eldorado, chapelles, ...).

A l'issue de la consultation des personnes publiques associées et de la mise à disposition du dossier au public, un bilan est réalisé.

La Communauté d'agglomération Orléans Val-de-Loire remarque que la modification de l'article 12 portant sur l'augmentation du nombre de places de stationnement, notamment dans les secteurs desservis par des lignes structurantes de transports en commun doit tenir compte des objectifs du plan de déplacements urbains.

Cette règle a été modifiée à la demande de nombreuses personnes qui évoquent des problèmes liés au stationnement y compris dans les secteurs desservis par les transports en commun.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas émis de remarque.

Des remarques ont été formulées sur le registre mis à disposition du public. Elles concernent :

- Les éléments de paysages remarquables. Certains immeubles ou arbres remarquables auraient pu être pris en compte. Une révision du document d'urbanisme est en cours, ils pourront, le cas échéant, être intégrés dans cette révision.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

- Les travaux d'aménagement de la liaison piétons-cycles, allée de l'Aumône ont été réalisés dans l'emprise de l'emplacement réservé n°38. Il convient de supprimer partiellement cet emplacement réservé.
- Concernant l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations, il est demandé de privilégier des plantations mellifères mais également pollinifères.
- La multiplication des accès sur les voies publiques, suite aux divisions parcellaires et aux constructions en second rang, peut engendrer des problèmes de sécurité et nuire à la qualité du paysage.
- En continuité des activités déjà présentes, permettre l'implantation de commerces sur la rue du Rosier, en partie sud.

Au regard de ces éléments, et pour tenir compte des avis émis lors de la consultation des personnes publiques associées et des observations recueillies lors de la mise à disposition du dossier au public, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

- Sur les plans de zonage : suppression partielle de l'emplacement réservé n° 38 suite à la réalisation de la liaison piétons-cycles allée de l'Aumône et mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- Sur le règlement de la zone UC :
- modification des conditions de desserte des terrains en zone UC afin de limiter la réalisation d'accès contigus et d'élargir les accès à 4 mètres, pour améliorer la sécurité,
- autorisation des commerces sur le sud de la rue du Rosier entre la rue Marcel Belot et la rue des Châteliers.
- Sur l'article 13, dans l'ensemble du règlement : favoriser les plantations pollinifères.

Il est proposé au Conseil municipal :

- de tirer le bilan de la consultation des personnes publiques associées et de la mise à disposition du dossier au public ;
- d'approuver la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme tel qu'il a été soumis à la consultation du public avec les modifications suivantes :
 - . suppression partielle de l'emplacement réservé n° 38,
 - . modification des conditions de desserte des terrains en zone UC,
 - . autorisation des activités commerciales sur le sud de la rue du Rosier entre la rue Marcel Belot et la rue des Châteliers,
 - . ajout des plantations pollinifères à l'article 13.
- d'autoriser monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tous les documents s'y afférant.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs.

Le dossier de modification simplifiée n°1 sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture au public, ainsi qu'à la Préfecture.

N° 2015-10-06
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION

Le dossier a été présenté à la commission prospective urbaine et activités économiques du 7 octobre 2015.

Le Conseil adopte à la majorité cette délibération, par 30 voix Pour et 0 voix Contre, Abstentions : 3.

Vote(s) favorable(s) : 30 (Matthieu SCHLESINGER, Michel LECLERCQ, Philippe BELOUET, Sophie PALANT, Romain SOULAS, Fabienne D ILLIERS, Jean-Michel PELLÉ, Cécile ADELLE, Guylaine MARAVAI, Stéphane BOURDILLAULT, Hugues SAURY, Virginie BASSAÏSTEGUY, Jean-Louis CURTY, Carole PEQUIGNOT, Rolande BOUBAULT, Pierre GOULLIAUD, Nicole CHAYOT, Guy SCHMIDT, Marie-José BAILLON, François GUERRIER, Anne KREMER, Alain LEFEBVRE, Sandrine LEROUGE, Denis CHAUMETTE, Marie ALLAIRE, Lotfi FARAH, Laëtitia GOURBE, Nicole GUIBOURGE, Frédéric PITOIS, Danièle BOUCHOULE)
Abstention(s) : 3 (Horace SONCY, Dominique RAGON, Gilda PUTZU)

Pour extrait certifié conforme.

A Olivet, le 19 OCT. 2015

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué à la prospective
urbaine et aux activités économiques,

Philippe BELOUET

Certifié exécutoire par le Maire,

Compte tenu de la transmission en Préfecture, le

Et/ou de l'affichage le 30 OCT. 2015 et de la publication le 28 OCT. 2015

Et/ou de la notification le

Pour le Maire,

La Responsable des assemblées et conseil juridique,
Razia QASSEMYAR



D/ OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

Depuis le PLU de 2007, le contexte législatif et réglementaire a profondément évolué².

Dès lors, afin d'adapter le PLU au nouveau contexte légal et réglementaire mais également aux évolutions du contexte local (socio-économique, démographique,...), le Conseil municipal a délibéré les 27 mars et 24 juillet 2015 pour lancer la révision du PLU avec les objectifs suivants :

- protéger les zones agricoles et naturelles en limitant les surfaces à urbaniser : densifier le centre-ville par la réalisation d'une zone d'aménagement concerté d'environ 350 logements à terme, créer un nouveau quartier d'environ 12 hectares dans le secteur déjà urbanisé de la Vanoise, limiter l'extension urbaine notamment au delà du boulevard Victor Hugo en privilégiant le renouvellement urbain et le développement maîtrisé ;
- préserver la biodiversité, les écosystèmes et les continuités écologiques notamment en intégrant le périmètre de la zone agricole protégée au PLU ;
- faire évoluer le règlement pour l'adapter à l'identité des différents quartiers ;
- traduire dans le PLU les engagements de la commune en matière de constructions de logements ;
- s'assurer de la cohérence du PLU avec le plan de prévention du risque d'inondation.

Par ailleurs, au delà des objectifs communaux, le PLU devra prendre en compte les documents supra-communaux (SCOT, PLH, PDU, PPRI...). L'articulation du PLU avec les documents supra communaux fait l'objet d'une analyse spécifique en partie 7 du présent document.

² Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) - Ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

A/ PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE D'OLIVET

Les éléments de diagnostic permettent d'identifier les grands enjeux, auxquels le plan local d'urbanisme apporte une réponse dans le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

1. Les enjeux liés à la démographie et à l'habitat

Seconde ville du département du Loiret, Olivet est une commune structurante du sud de la métropole d'Orléans.

Après une augmentation importante de la population au siècle dernier, de 7860 habitants en 1968 à 1995 en 1999, l'évolution démographique présente depuis une progression régulière. Selon les chiffres du recensement 2014, Olivet compte une population municipale de 21 192 habitants et une population totale de 21 764 habitants.

La population est jeune mais on observe une tendance naturelle marquée au vieillissement. Ce phénomène est révélateur d'une attractivité de la commune pour les ménages bien avancés dans leur parcours résidentiel.

Afin de limiter le départ des jeunes actifs et des familles vers des communes plus éloignées proposant une offre immobilière moins onéreuse, la commune doit veiller à permettre à chacun d'y réaliser son parcours résidentiel par la construction de programmes de logements variés en terme de taille, de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat et de mode de financement (libre ou social).

L'organisation des parcours résidentiels, de l'urgence jusqu'à l'accession, est un enjeu non seulement pour apporter une solution aux attentes des ménages mais aussi un moyen de fluidifier la rotation dans l'occupation des logements et limiter les tensions.

La volonté politique de favoriser la mixité sociale et le développement de l'offre de logements doit se réaliser en préservant l'équilibre entre quartiers et types de produits offerts. Elle se traduit notamment par l'intégration de logements sociaux dans les sites de développement faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

2. Les enjeux liés à l'emploi et aux activités économiques

Du point de vue économique, la commune présente un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés. Toutefois, la majorité des actifs travaille à l'extérieur, ce qui induit de nombreux mouvements pendulaires quotidiens.

On constate une prédominance de l'économie tertiaire mais le tissu commercial est bien développé notamment dans les parcs d'activités des Provinces et des Aulnaies. Parallèlement, la diversité de l'offre commerciale du centre-ville garantit un fonctionnement dynamique mais qui reste fragile en raison de la forte concurrence des parcs d'activités. Il faut veiller à conforter et renforcer ce dynamisme notamment par le projet d'aménagement du Clos du Bourg.

Située à proximité du parcours de la Loire à vélo, Olivet s'inscrit également dans une dynamique touristique avec les bords du Loiret et son patrimoine naturel. La commune doit donc poursuivre ses actions relatives à l'amélioration du cadre de vie et de la qualité paysagère.

Olivet a encore une agriculture présente sur son territoire. Toutefois, malgré un potentiel important, celle-ci est en déclin. Partant du constat qu'une grande partie des terres qui ne sont plus cultivées deviennent des friches, une zone agricole protégée a été créée à l'automne 2016 afin de développer l'activité agricole et de préserver les paysages.

3. Les enjeux liés aux équipements

L'offre d'équipements est très diversifiée et assez bien répartie sur le territoire, avec des sites à forte densité :

- le centre ville constitue un pôle d'équipements majeurs et fonctionnels. On y trouve tous les équipements administratifs, scolaires et de petite enfance ainsi que des structures associatives ;
- le domaine du Donjon, la plaine des Béchets et les abords du Loiret représentent des pôles sportifs et récréatifs à l'échelle intercommunale ;
- le Larry vient compléter l'offre avec un pôle de santé.

Les équipements culturels et sportifs ou dédiés à la petite enfance sont dans un très bon état général, du fait de leur construction récente ou d'opérations de rénovation récemment achevées ou en cours. L'enjeu sera de maintenir le niveau de service et de l'adapter aux exigences environnementales tout en répondant aux attentes des usagers.

Le maillage territorial est bien développé :

- un réseau viaire au trafic élevé : l'autoroute A 71, la RD 2020 et la RD 2071 accueillent un trafic important qui en fait des infrastructures majeures pour l'agglomération ;
- un réseau secondaire qui s'appuie sur les axes de circulation historique, comme la RD 14 qui longe le coteau et la RD 920, ancienne voie royale en provenance d'Orléans ;
- des transports collectifs urbains : la ligne A du tramway qui compte 4 stations sur la commune, 5 lignes de bus ;
- un réseau cyclable très développé sur l'ensemble de la commune en continuité avec les communes voisines ;
- des chemins de randonnées recensés sur le plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées.

Cependant, pour pallier à la forte dépendance des ménages et des actifs à l'automobile, il convient de favoriser le recours aux modes de transports alternatifs, en complétant l'offre par la création d'une seconde station de tramway dans le secteur du Larry qui présente un fort potentiel en emplois.

La problématique du vieillissement de la population est elle aussi bien appréhendée avec de nombreux équipements d'accueil et de soins mais la commune doit veiller à soutenir les dispositifs favorisant le bien vieillir chez soi, le bien vieillir en ville et l'accessibilité urbaine.

4. Les enjeux liés au patrimoine et au paysage

L'urbanisation diffuse et parfois mal maîtrisée que subit le territoire est en rupture avec l'urbanisation traditionnelle et contribue à la dépréciation des paysages. Or le paysage doit rester le référent dans tout aménagement ou intervention.

L'enjeu pour Olivet est de conserver ce qui fait la qualité de ses paysages urbains et naturels, d'en renforcer la cohérence en intervenant délicatement dans les espaces constitués, en améliorant le traitement de l'espace public et en retrouvant une ambiance urbaine là où elle fait défaut.

Afin de préserver les hameaux olivetains et l'identité des différents quartiers, le renouvellement urbain et l'extension urbaine doivent intégrer la préservation et la valorisation de l'identité et du cadre de vie afin que les spécificités tant urbaines que constructives soient respectées et mises en valeur.

B/ LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU

L'élaboration du projet de ville d'Olivet repose à la fois sur une anticipation du développement communal et une réponse à des besoins de développement issus du diagnostic territorial.

Ce dernier fait apparaître qu'au cours des dernières décennies, l'évolution démographique a été favorable à Olivet. Ainsi, avec 21 764 habitants (population totale - source INSEE) au 1^{er} janvier 2017, Olivet se positionne comme la seconde ville du département du Loiret.

Sa situation géographique privilégiée à proximité immédiate d'Orléans, sa très bonne desserte et la richesse de son patrimoine naturel en font une ville très attractive qui a connu un développement régulier au cours des dernières décennies.

Afin de permettre la poursuite d'un développement harmonieux et équilibré, Olivet ambitionne d'atteindre 24 000 habitants en 2030 soit une construction d'environ 1500 logements.

Ce scénario de développement est garant du maintien de l'équilibre actuel tout en permettant une nouvelle étape de croissance mesurée. Il témoigne de l'ambition d'une ville qui :

- coexiste en harmonie avec son environnement, limite l'étalement urbain et renforce les vocations naturelles et agricoles ;
- accueille toutes les populations en intégrant la mixité sociale et générationnelle et permet à tous les habitants d'aujourd'hui et de demain de trouver un logement adapté ;
- accueille de nouveaux emplois en poursuivant le développement des zones d'activités.

Ces objectifs chiffrés et spatialisés engagent ainsi Olivet vers la maîtrise de son développement urbain.

III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

A/ LE PADD, NOUVELLE APPROCHE DE L'URBANISME

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR, les PLU doivent oeuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles et de la végétalisation de la ville.

Cette volonté est clairement prise en compte dans le PLU d'Olivet qui traduit un projet d'aménagement et de développement durables du territoire (PADD). Ainsi, conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

« - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain... »

Les choix retenus pour établir le PADD ont ainsi été portés par un cadre législatif inscrivant profondément dans la logique du développement durable.

Dans cette logique, la ville d'Olivet a choisi de rédiger un PADD le plus complet possible qui ne se limite pas à dresser une liste d'orientations sans justifications. Les orientations ont été élaborées pour former un projet urbain clair et cohérent qui répond à la complexité des enjeux et exigences en matière d'urbanisme.

Ce PADD est relayé réglementairement par les orientations d'aménagement, le zonage et le règlement.

B/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Les enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier les principaux enjeux propres au territoire. Les orientations du PADD permettent d'y répondre en couvrant l'ensemble des champs identifiés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme dans une démarche où l'ensemble des composantes de la vie urbaine participent à la construction d'un avenir commun.

Dans cette logique, le PADD d'Olivet définit les orientations de tous les grands éléments structurels qui régissent la vie de la commune autour de trois axes :

- Axe 1: Le cadre de vie des Olivetains préservé et affirmé ;
- Axe 2: Une ville pratique et facile à vivre.
- Axe 3: Une consommation foncière maîtrisée

AXE 1: LE CADRE DE VIE DES OLIVETAINS PRÉSERVÉ ET AFFIRMÉ

Préserver et améliorer le cadre de vie des Olivetains constitue une priorité pour Olivet. Cette orientation marque la volonté d'offrir un environnement de qualité en orientant l'action de la commune autour de trois points forts :

- un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet ;
- le patrimoine et l'ambiance des hameaux au coeur de la ville de demain ;
- une mise en valeur de la nature et de la biodiversité.



1. Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet

1.1 Des terres agricoles et des zones naturelles préservées du développement urbain

Olivet est une commune très attractive dans l'agglomération d'Orléans qui a connu une forte évolution de l'occupation des sols depuis près de 20 ans.

Ce développement s'est essentiellement concentré dans le prolongement du centre-ville et des axes de circulation ce qui a permis une préservation des grandes entités naturelles et agricoles.

Néanmoins, pour préserver la pérennité de l'activité agricole et les espaces naturels indispensables à la biodiversité et au bien-être des Olivetains, la commune souhaite agir de manière forte sur les terres agricoles et naturelles.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit de différentes manières dans le PLU.

Aucune urbanisation de terres agricoles et naturelles n'est prévue. Au contraire, le PLU permet de restituer 121 hectares de zones AU2h en zones naturelles.

Par ailleurs, la création d'une zone agricole protégée³ permettra d'assurer une protection renforcée des terres agricoles.

Enfin, une bande verte paysagée sera créée entre les zones urbaines et les zones naturelles et agricoles afin de limiter les impacts du bâti sur ces espaces.

1.2 Une attractivité renforcée du centre-ville avec le Clos du Bourg

La commune d'Olivet porte un projet ambitieux de renouvellement de son centre-ville par la création de 345 logements, de commerces et de services. Le centre-ville est en effet le secteur sur lequel l'accueil de logements et d'activités doit être incité.

Ce projet s'inscrit par ailleurs dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain et de meilleure répartition des équipements sur le territoire communal.

Ainsi, il prévoit le déplacement d'une école à l'ouest de la commune afin de rééquilibrer l'offre solaire aujourd'hui très concentrée en centre-ville.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit par un zonage spécifique du PLU sur le secteur du centre-ville.

Par ailleurs, la création d'une servitude de linéaire commerciaux en centre-ville traduit une volonté de renforcer la centralité commerciale.

1.3 Le Larry, un modèle de développement à achever

Créée à la fin des années 90, la zone d'aménagement concerté du Larry sera bientôt achevée. Modèle d'aménagement tant par la qualité des espaces publics que par les formes architecturales, elle propose par ailleurs une partie dédiée à l'activité économique.

Sa situation en bordure de RD 2020 et la qualité de ses aménagements en font un secteur très attractif à la fois pour les entreprises et les résidents.

Il convient donc d'en poursuivre le développement en veillant à conserver cette exigence de qualité.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit dans le PLU par le maintien d'un zonage spécifique sur le Larry, adapté aux caractéristiques de la zone.

Le règlement a également fait l'objet de certaines évolutions afin de mieux intégrer les constructions dans leur environnement et d'adapter la règle aux évolutions des modes de vie (surfaces dédiées aux locaux vélos, modifications des dispositifs de clôtures...)

1.4 L'aménagement exemplaire de deux clos à l'ouest et à l'est de la commune

Dans l'objectif d'équilibrer le développement de son territoire et d'offrir des équipements au plus proche des zones d'habitat, la commune envisage l'aménagement de deux clos à bâtir.

³ Pour plus d'informations, se reporter à la partie sur "les dispositions d'urbanisme" du présent rapport.

Le Clos de la Vanoise est situé à l'ouest de la commune entre le collège Charles-Rivière et le boulevard Victor Hugo. Cet espace non bâti situé en zone à urbaniser du PLU permettra d'accueillir, en complément des logements, une école, un équipement petite enfance et une maison médicale afin de compléter l'offre d'équipements au plus près de nouveaux quartiers qui ont vus le jour après la création du boulevard Victor Hugo.

Le Clos du Désert est lui situé à l'est de la commune. En zone à urbaniser du PLU, c'est un espace non bâti enclavé par un habitat pavillonnaire. Au delà d'une offre de logements variés, l'aménagement de ce clos permettra de créer des liaisons interquartiers et un espace vert central.

Ces deux opérations ont été conçues dans un objectif de mixité sociale et générationnelle et avec le souci de penser la ville avec la nature et la nature avec la ville afin de restaurer et valoriser la biodiversité en ville.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit par la l'élaboration de deux orientations d'aménagement et de programmation structurantes pour le développement futur d'Olivet. Elles formalisent le souhait de programmes mixtes (logements sociaux et accession libre) tant dans des formes d'habitats (petits collectifs, habitat intermédiaire et logements individuels) que dans les fonctions (équipements publics, parcs et places, liaisons douces inter-quartiers).

Par ailleurs, la place du végétal est centrale dans leur aménagement comme en témoignent les surfaces d'espaces verts.

1.5 Des orientations d'aménagement pour des secteurs en devenir

Olivet est très attentive à la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans cette logique, le PADD s'attache à favoriser des projets d'intensification urbaine et à encourager la densification autour des axes interquartiers.

En complément des deux sites évoqués ci-dessus, douze sites de développement ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine et des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin d'encadrer leur développement.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit dans le PLU par la réalisation de quatorze OAP permettant une mixité des fonctions et des habitats autour de deux axes communs :

- la place importante faite au végétal;
- l'attention portée à l'intégration des projets dans le tissu urbain existant.

1.6 La prise en considération du risque inondation et des nuisances sonores

La commune d'Olivet est exposée au risque majeur d'inondation par débordement du lit de la Loire.

A ce risque s'ajoutent les nuisances liées au bruit des infrastructures routières. La gêne due aux nuisances sonores est en effet de plus en plus ressentie comme le principal facteur affectant la qualité de vie en ville.

Face à cette réalité, la sécurité et la qualité de vie des Olivetains constituent une priorité pour la ville et l'ensemble des acteurs concernés.

TRADUCTION DANS LE PLU

La maîtrise de l'urbanisation des sites exposés aux risques constitue la principale mesure de prévention. Ainsi, l'urbanisation aux abords des sources potentielles de risques est gérée par des périmètres spécifiques.

Le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation vient se superposer au zonage du PLU comme servitude d'utilité publique. Il limite l'urbanisation et certains terrains sont de ce fait inconstructibles. Par ailleurs, le règlement du PLU intègre le risque d'inondation en permettant des hauteurs de constructions adaptées dans les zones à risque.

Les nuisances sonores sont intégrées dans le plan d'exposition au bruit (annexé au PLU) qui classe les infrastructures selon leur niveau de nuisance et préconise des mesures acoustiques pour les constructions. Le PLU interdit par ailleurs l'implantation des activités génératrices de nuisances sonores dans les secteurs d'habitation. Enfin, des écrans végétaux sont identifiés comme espaces boisés classés afin d'atténuer le bruit des infrastructures routières.

2. Le patrimoine et l'ambiance des hameaux au coeur de la ville de demain

Olivet bénéficie d'un cadre de vie d'une très grande qualité paysagère et patrimoniale. Pour garantir la préservation de ce cadre, la commune oriente son action autour de trois axes structurants :

- la rivière Loiret, socle patrimonial de la commune à protéger et à valoriser ;
- un patrimoine remarquable entre constructions témoins du passé rural et demeures de caractère ;
- une place assurée à la biodiversité.

2.1 La rivière Loiret, socle patrimonial de la commune à protéger et à valoriser

Olivet bénéficie d'un environnement touristique apprécié grâce au site du Loiret, qui allie les charmes de la rivière à la richesse d'un patrimoine architectural. Ce site est protégé au titre de la ZPPAUP, devenue site patrimonial remarquable depuis juillet 2016⁴.

Véritable poumon vert, la rivière du Loiret traverse la commune d'est en ouest. Cet ensemble géographique est depuis longtemps reconnu notamment pour les paysages offerts par la rivière.

En effet, la qualité de ses paysages doit beaucoup à la beauté de la végétation qui la borde. Les ambiances sont essentiellement caractérisées par l'étendue et la largeur du Loiret, par son accompagnement végétal, par ses relations avec le Val de Loire et la morphologie du coteau.

Le Loiret est marqué par la prédominance de l'eau et de la végétation. C'est un milieu vivant riche et diversifié, complexe et fragile que le PLU doit préserver.

TRADUCTION DANS LE PLU

La protection du Loiret se fait avant tout par le site patrimonial remarquable (anciennement ZPPAUP) de la rivière Loiret qui soumet la totalité des projets de construction à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et limite l'urbanisation de certains secteurs.

Cette protection est par ailleurs renforcée par :

- plusieurs protections au titre des monuments historiques et sites⁵ ;
- le classement en zone naturelle d'une partie des rives du Loiret afin d'en limiter l'urbanisation.

Enfin, la création d'une zone urbaine patrimoniale Loiret (UL) permettra de mettre en cohérence l'occupation du sol en préservant, par des règles spécifiques, le patrimoine typique des rives du Loiret.

2.2 Un patrimoine bâti remarquable entre constructions témoins du passé rural et demeures de caractères

Le PLU doit permettre de valoriser le patrimoine, facteur d'amélioration de la qualité de vie.

Au delà de la rivière Loiret, la ville souhaite accorder une attention particulière au paysage urbain des différents quartiers. Il s'agit d'une part de préserver les éléments caractéristiques de l'identité Olivétaine et d'autre part de veiller à une bonne intégration des projets.

Ainsi, les caractéristiques du tissu urbain en matière d'occupation du sol (habitat, activité,...), de volume (hauteur des constructions, retrait par rapport à la rue,...) et d'aspect (matériaux utilisés, couleurs...) ont été étudiées finement dans le cadre de la révision du PLU.

Celle-ci a permis de mieux prendre en compte les caractéristiques morphologiques (architecture, urbanisme, espaces publics,...) des quartiers d'Olivet et d'affiner la réglementation du PLU en définissant des zones et des règlements qui, tout en préservant des marges d'évolution au cadre bâti, conduisent à une cohérence urbaine respectueuse de l'identité des quartiers.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit à différents niveaux dans le PLU.

Tout d'abord un découpage plus fin des différentes zones du PLU. Ce découpage s'accompagne de la rédaction de règlements respectueux des caractéristiques morphologiques des quartiers.

⁴ LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

⁵ Pour plus d'information, se reporter à la partie liée aux dispositions d'urbanisme.

La rive nord des bords du Loiret fait ainsi l'objet d'un règlement particulier (zone UL) permettant d'en assurer une protection plus forte afin de garantir un développement en harmonie avec ses caractéristiques patrimoniales.

Enfin le répertoire du patrimoine, annexé au PLU, recense 61 éléments de patrimoine qu'il convient de préserver.

3. une mise en valeur de la nature et de la biodiversité

Riches et variés, les paysages d'Olivet forgent son identité. L'enjeu consiste donc non seulement à préserver cette richesse et cette diversité mais également à la développer.

L'espace urbain peut être un terrain protecteur de la biodiversité, notamment au regard du constat que certaines espèces « survivent » mieux en ville que dans les campagnes. Il convient donc de préserver au mieux ces zones de biodiversité. Le PLU d'Olivet affirme la nature comme support du vivre ensemble.

Trois axes sont identifiés dans le PADD :

- des coupures vertes confortées ;
- un retour marqué du caractère agricole de la commune ;
- une attention portée aux paysages.

TRADUCTION DANS LE PLU

Cette orientation se traduit à de nombreux niveaux du PLU.

Tout d'abord le maintien en zones agricoles et naturelles des parties non urbanisées du Val et de toute la partie située à l'ouest de l'autoroute A71 et au sud de la commune, en limite de la forêt de Sologne. Ces zonages protègent ces sites de toute urbanisation.

Une grande partie de ces surfaces est également classée en espaces boisés classés (EBC), mesure qui interdit tous travaux susceptibles d'empêcher le développement naturel de boisements.

La création d'une zone agricole protégée (ZAP), annexée au PLU comme servitude d'utilité publique (se reporter en partie 4 du présent rapport), permettra par ailleurs d'assurer une protection

supplémentaire aux zones agricoles et de conforter leur vocation.

La création de corridors écologiques en entrée de ville ouest, en lien avec la trame verte et bleue du SCOT et la création systématique d'espaces paysagers au sein des secteurs de développement faisant l'objet d'OAP permettent de développer les continuités et les fonctions écologiques des espaces.

En complément, certains alignements d'arbres ou de nombreux arbres isolés sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le règlement, différents dispositifs ont également été introduits afin de renforcer la place de la biodiversité.

La création d'une bande verte paysagée de dix mètres de part et d'autre des limites entre les zones urbaines et naturelles ou agricoles permettra une meilleure transition entre les espaces et favorisera l'intégration paysagère des constructions.

Ainsi, seules les clôtures végétales (éventuellement grillagées) sont autorisées en jonction des zones naturelles, agricoles et urbaines ce qui améliorera la lisibilité du paysage naturel. De plus, le choix d'essences pollinifères et locales ou encore la limitation des surfaces imperméabilisées permettront de donner une place plus importante à la préservation de la biodiversité en ville.

Par ailleurs, le PLU identifie des coeurs d'îlots à préserver. Ces espaces sont souvent constitués de fonds de jardins orientés en continuité les uns des autres. Ils constituent des zones de respiration dans le tissu urbain et des espaces relais de circulation de la biodiversité en ville.

Afin de préserver la trame bleue complémentaire au Loiret, les bassins d'eaux pluviales⁶ sont considérés comme des éléments qui concourent également à la biodiversité. Le règlement du PLU y interdit tout comblement, exhaussement, affouillement de sol ainsi que toute construction.

⁶ Deux bassins de la ZAC du Larry, bassin de la ZAC des Aulnaies, échangeur de Bellecroix, Yvremont, bassin du Lac (Val), bassin des Saules Blancs.

AXE 2 : UNE VILLE PRATIQUE ET FACILE À VIVRE

Pour améliorer la qualité de vie en ville, Olivet a choisi d'orienter son action autour de quatre axes forts :

1. Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité;
2. Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses;
3. Une détermination à soutenir et développer l'activité économique;
4. Des équipements pensés pour les Olivetains.

1. Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité

La demande de logements demeure très importante, alimentée par le souhait d'accéder à la propriété, par l'évolution de la taille et de la structure des ménages et par la forte hausse des coûts du foncier et de l'immobilier.

La commune poursuivra donc les efforts qui ont été entrepris depuis plusieurs années, en favorisant la réalisation d'opérations ponctuelles dans les tissus urbains constitués et en développant les opérations d'ensemble sur plusieurs sites de la commune (projet du Clos du Bourg, nouveau quartier de la Vanoise, Clos du Désert, Fosse le Roi).

Au-delà de la simple réponse à la demande de logements, ces actions répondent à la nécessité de densifier le centre-ville afin d'éviter que des espaces naturels et agricoles de grande qualité ne soient urbanisés. Cela contribuera également à réduire les déplacements en voitures particulières, générateurs de nombreuses nuisances pour l'environnement et la population.

Ce développement de l'offre de logements doit profiter à tous les Olivetains. Les mécanismes du marché ne permettant pas de répondre à tous les types de besoins, la ville d'Olivet portera une attention particulière aux publics les plus fragiles. Ainsi, l'effort en matière de production de logements dans le parc social sera poursuivi.

TRADUCTION DANS LE PLU

La volonté de promouvoir un habitat de qualité pour tous et de répondre aux objectifs de construction en logements, définie dans le programme local de

l'habitat se traduit par la mise en place de zonages qui permettent de développer une offre nouvelle de logements.

Ainsi, la réalisation d'opérations ponctuelles dans les tissus urbains constitués est confortée par le corps réglementaire des zones urbaines centrale (UA) et urbaine à dominante résidentielle (UB).

Enfin, renforcer la mixité sociale se traduit par la proportion de logements sociaux imposée dans de nombreux sites de développement faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

2. Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses

La question de la mobilité s'apprécie à une diversité d'échelles en fonction des distances à parcourir, des modes de transports utilisés, des motifs de déplacement et du profil des usagers. Elle concerne autant le fonctionnement du centre-ville que des hameaux. La ville d'Olivet souhaite améliorer la mobilité et s'appuie sur les actions prescrites au sein du Plan de Déplacements Urbains.

La création d'une nouvelle station de tramway dans le Larry sera l'occasion de renforcer le développement de ce quartier.

La réflexion concernant l'ensemble des modes doux doit également être poursuivie afin d'offrir un maillage le plus complet possible (création d'une liaison cyclable dans le Val entre Olivet et Orléans) avec comme objectif de faire du vélo une réelle alternative à la voiture comme mode de déplacement en ville.

TRADUCTION DANS LE PLU

La promotion des modes doux de déplacement se traduit dans le PLU par l'obligation de réaliser, dans le cadre des projets de construction d'habitat collectif, des aires de stationnement pour les deux roues qui soient facilement accessibles.

Par ailleurs, les projets de constructions qui se développeront dans les secteurs d'OAP permettront la création systématique de liaisons douces favorisant le maillage inter-quartiers.

3. Une détermination à soutenir et développer l'activité économique

L'attractivité économique d'Olivet sera garante de sa vitalité. Pour cela, la ville d'Olivet a choisi de maintenir et renforcer les pôles commerciaux en orientant son action autour de deux axes principaux :

- une priorité donnée au commerce de proximité et à l'implantation d'entreprises ;
- un accompagnement au développement des nouveaux usages du digital.

L'enjeu réside à la fois dans le renforcement du commerce de proximité et le développement d'un tissu économique fort et diversifié capable d'attirer des investisseurs.

L'activité commerciale du centre-ville souffre notamment du développement des pôles périphériques. Il est donc nécessaire de conforter l'attractivité commerciale du centre-ville d'Olivet par un traitement privilégié de l'espace public et par l'apport d'une nouvelle population (projet du Clos du Bourg).

En parallèle, il conviendra de favoriser l'achèvement des zones d'aménagement concerté du Larry et du Moulin et de maîtriser le développement des surfaces commerciales périphériques, au risque de voir les efforts entrepris en centre-ville peu constructifs.

TRADUCTION DANS LE PLU

L'orientation qui vise à renforcer les pôles commerciaux de proximité se traduit par un zonage spécifique du centre-ville (UA) et par l'interdiction des changements de destinations de rez-de-chaussée commerciaux sur les axes commerçants (UA et UB).

D'autre part, en zone urbaine centrale, l'installation de petits commerces sera facilitée car il n'est pas demandé de places de stationnement dans le cas de la création d'un local commercial de moins de 100 m².

En dehors des zones d'activités qui bénéficient d'un zonage adapté (UI ou UD) à leurs spécificités, les zones urbaines péri-centrales ne permettent pas la création de commerces afin de conforter le commerce du centre-ville.

Le parc d'activités du Moulin et la zone tertiaire du Larry autorisent également un développement des constructions et une forme urbaine caractéristique des quartiers d'affaires.

Enfin, deux sites situés en entrée de ville, rue la Source, sont identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation pour accueillir des activités économiques, touristiques ou tertiaires dans le prolongement du parc du Moulin.

4. Des équipements pensés pour les Olivetains

Olivet bénéficie d'une offre d'équipements complète et diversifiée qu'il convient de valoriser et de renforcer. Le PLU s'inscrit dans le respect du SCOT qui prévoit d'organiser la métropole des proximités en renforçant l'attractivité des pôles urbains en y implantant de manière privilégiée les équipements publics et les services.

Le PADD poursuit ainsi la dynamique d'implantation d'équipements structurants sans négliger la nécessité de développer les services et équipements de proximité :

- Une offre scolaire adaptée à l'évolution prévisible de la population ;
- Un soutien à l'offre médicale de proximité ;
- Vers des équipements publics plus économes.

La commune souhaite ainsi optimiser l'offre en équipements existants et l'adapter afin de permettre une diversité d'usages et de pratiques. Cette mixité programmatique sera également au centre des orientations retenues pour la création de nouveaux équipements.

TRADUCTION DANS LE PLU

Le PLU d'Olivet permet de satisfaire les besoins en équipements et services. Ainsi, la volonté de conforter l'offre en équipements publics se traduit par la zone urbaine d'équipements à caractère public ou d'intérêt collectif (UE) dont le corps réglementaire donne la possibilité de développer les projets portés par Olivet.

Par ailleurs, le PLU maintient deux emplacements réservés destinés à la construction d'équipements scolaires le long du boulevard Victor Hugo et dans le Clos du Désert.

Enfin, dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation de secteur, le développement du nouveau quartier de la Vanoise permettra la création d'une micro-crèche, d'une maison médicale et d'une nouvelle école afin de développer et rééquilibrer l'offre existante.

AXE 3: UNE CONSOMMATION FONCIÈRE MAÎTRISÉE

Le PLU d'Olivet affiche l'ambition d'une ville qui coexiste en harmonie avec son environnement, limite l'étalement urbain et affirme la vocation naturelle et agricole de près de la moitié de son territoire.

Cette volonté se traduit notamment par l'objectif de porter à plus de 50 % (soit plus de 1163 hectares) la superficie de la commune classée en zone naturelle ou agricole du PLU.

L'important potentiel foncier dans le tissu urbain permet en effet d'assurer le développement de la ville sans consommer d'espaces agricoles et naturels. Olivet possède de nombreux sites et secteurs mutables. Ils correspondent à un potentiel de près de 50 hectares dédiés au renouvellement urbain, permettant de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

TRADUCTION DANS LE PLU

La surface des zones agricoles et naturelles de la commune est ainsi passée de moins de 50 % à plus de 55 % entre le PLU de 2007 et le projet de PLU révisé. 1286 hectares sont désormais classés en zones naturelles ou agricoles contre 1160 au PLU de 2007.

Conformément aux objectifs du PADD, 121 hectares de parcelles classées en zones AU2h du PLU de 2007 sont désormais classées en zones naturelles.

Par ailleurs, aucune nouvelle surface n'est ouverte à l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles puisque l'ensemble des sites de développement sont identifiés au sein de zones urbaines ou à urbaniser du PLU de 2007.

Ainsi, sur 14 sites de développement, 7 sont situés en zone AU du PLU de 2007 pour une surface totale de 25 hectares. Les 7 autres sont situés en zone urbaine de PLU de 2007 pour une surface totale de 17 hectares.

IV. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN

A/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme rappelle que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports, prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Outil de co-construction de la ville, les OAP sont établies dans le respect du PADD, avec lequel elles doivent être cohérentes, et constituent l'un des moyens permettant sa mise en oeuvre. Elles constituent le pivot entre le projet de développement de la ville et sa mise en oeuvre opérationnelle.

Elles présentent également un intérêt pédagogique certain à l'heure où est recherchée une meilleure lisibilité des documents d'urbanisme. En procédant à des « zooms » du PADD, elles permettent d'affiner la

lecture du projet de développement d'Olivet sur les secteurs d'enjeux.

Pièces à part entière du dossier de PLU, elles sont opposables aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en terme de compatibilité, alors même que le règlement s'impose en terme de conformité.

Ainsi un projet localisé dans un site faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation devra non seulement être conforme au règlement applicable dans le secteur concerné mais également compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ledit secteur.

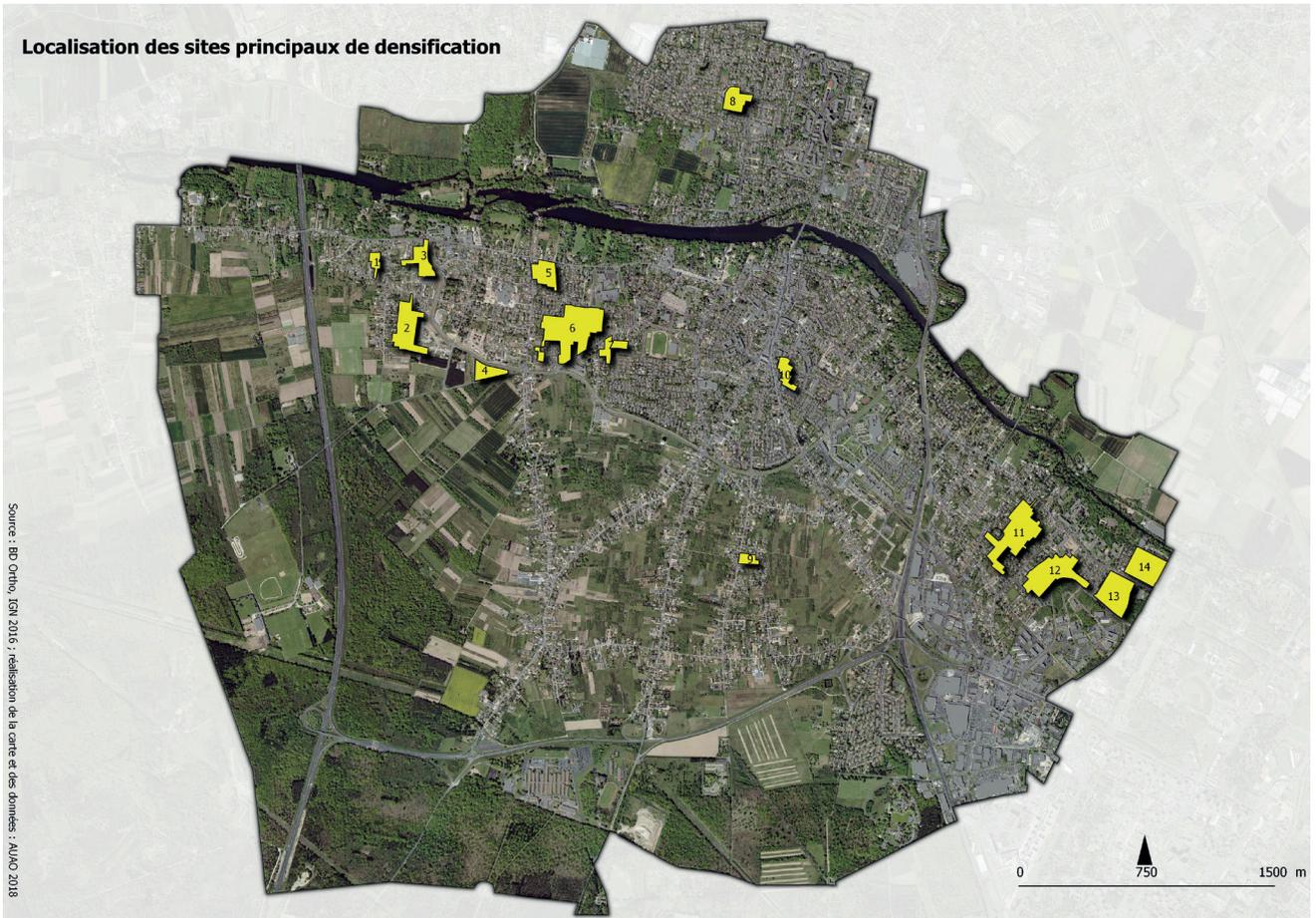
Par ailleurs, les sites concernés par les OAP peuvent faire l'objet de servitudes et de périmètres reportés aux documents graphiques du règlement ou en annexe, lorsque certains éléments précis ont d'ores et déjà été définis (emplacements réservés, éléments remarquables...).

Les échelles des OAP sont très variables. Elles peuvent ainsi concerner de petits îlots ou de plus vastes secteurs de développement. Elles portent la plupart du temps sur des sites dotés d'une configuration complexe (parcellaire), enclavés (coeurs d'îlots) dont l'urbanisation nécessite d'être anticipée et encadrée afin de ne pas être compromise et de répondre aux enjeux du projet de ville.

Quatorze territoires d'enjeux ont été identifiés comme stratégiques pour la mise en oeuvre du projet de développement d'Olivet. Pour chacun d'eux, une OAP a été élaborée afin de fixer des règles précises qui intègrent les problématiques de mixités fonctionnelles, de mixité d'habitat, d'insertion paysagère et environnementale, d'accès et de desserte par les modes doux, de réalisation d'espaces verts,...



Localisation des sites principaux de densification



OAP 1 - LES BRIANDES

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Le secteur des Briandes est situé en zone UC du PLU, à l'ouest de la commune et accessible au sud par la rue des Briandes. Le tissu urbain environnant est composé de bâti ancien typique de l'architecture locale, et de pavillons plus récents.

Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés et des clôtures végétales. Le site est entretenu sous la forme d'une prairie fauchée.

Compte-tenu de l'impact du développement de ce site pour les riverains et de sa superficie, il est nécessaire de définir des orientations spécifiques qui viendront encadrer son développement.

Cette OAP correspond à deux orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.

- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise notamment la plantation d'arbres emblématiques et de favoriser les clôtures à dominante végétale.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie de 0,6 hectare permettra la réalisation d'un programme qui porte sur la réalisation de 6 maisons individuelles comprenant 30% de logements sociaux.

L'opération sera desservie depuis la rue des Briandes au sud. La nouvelle voie sera paysagère et accueillera tous les modes de déplacement. Les franges paysagères borderont tous les arrières de jardin.

OAP 2 - L'ANGUILLE

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Le secteur de l'Anguille est situé en zone AU1 et UC du PLU, à l'ouest de la commune. Cet espace constitue une transition entre la ville et les espaces agricoles situés plus au sud. Le contexte urbain est peu dense avec de l'habitat individuel en drapeau où se mélangent différentes époques de bâti.

Le secteur est composé de jardins privés, de vergers et de friches, avec des limites sous la forme de clôtures légères, voire d'absence de clôture.

Ce site est l'achèvement d'un premier secteur de développement situé immédiatement à l'est.

Cette OAP fait écho à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise de favoriser les clôtures à dominante végétale et les plantations d'arbres ainsi que de limiter l'impact des constructions sur le paysage en transition avec les zones agricoles.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie de trois hectares et demi est situé en limite d'un secteur pavillonnaire et de l'espace agricole. Il devra donc traiter de manière paysagère cette limite et le programme devra être conçu afin de limiter au plus les impacts sur la zone agricole voisine.

Le programme porte sur :

- une quarantaine de logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux ;
- un espace vert collectif.

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Des rangs de vergers et des bosquets boisés seront maintenus pour créer une connexion paysagère avec la frange agricole au sud.

L'opération sera desservie depuis les rues de l'Anguille au nord, de Bretonnière à l'ouest, et la prolongation de la rue Roland Belouet jusqu'à la rue de la Bretonnière. Une liaison douce reliera le nord et le sud vers l'espace agricole.

OAP 3 - CLOS DE BRETONNIÈRE NORD

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Le secteur du Clos de la Bretonnière nord est situé en zone AU2 pour partie et UC pour partie, à l'ouest de la commune, à la jonction entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Victor Hugo. Cet espace constitue une dent creuse au sein du tissu existant entre un bâti traditionnel au nord et un lotissement pavillonnaire récent au sud. Un front urbain fait face à ce secteur marqué par des collectifs d'une hauteur plus importante.

Le secteur est composé de boisements et de friches avec des limites non marquées par la présence de clôtures.

L'urbanisation du site se justifie par sa continuité avec le tissu urbain. Par ailleurs, sa proximité avec les secteurs d'habitat y rend d'autant plus pertinente la création de logements.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise de maintenir des coupures vertes.

- «*Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité*» qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- «*Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses*» qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur, d'une superficie d'environ 1,9 hectare, a une vocation résidentielle. Son programme porte sur :

- la réalisation d'une quarantaine de logements : petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles ;
- l'aménagement d'une placette au centre de l'opération ;
- une frange verte le long du boulevard Victor Hugo ;
- des franges paysagères le long des parcelles riveraines.

L'opération se connectera sur le réseau existant via la rue de Brunette et le boulevard Victor Hugo.

OAP 4 - LA CROIX BRETON

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Le secteur de la Croix Breton est situé en zone AU3 du PLU, à l'ouest de la commune marquant la transition entre la zone urbaine et la zone agricole. Il constitue une porte d'entrée vers la zone agricole protégée.

Le secteur est composé de vergers et de friches, marqué par une absence de clôture.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- «*Des terres agricoles et des zones naturelles préservées du développement urbain*» par l'affirmation du caractère agricole des terres dans le PLU renforcée par la création de la zone agricole protégée.
- «*Un retour marqué du caractère agricole de la Commune*» par le développement d'une agriculture de proximité permettant l'approvisionnement par des circuits courts.

- «*Une attention portée aux paysages*» par la préservation des franges paysagères et des cônes de vue ouverts sur la zone agricole.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie d'environ un hectare est dédié à la création d'un équipement lié aux activités agricoles comme par exemple un point de vente de produits locaux. Son programme porte sur :

- la construction d'un équipement lié à la zone agricole ;
- la reconstitution d'une frange de vergers le long du boulevard Victor Hugo ;
- la préservation des vues vers la zone agricole.

OAP 5 - LA PETITE CERISE

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Le secteur de la Petite Cerise est situé en zone UBb du PLU, à l'ouest du centre-ville et délimité au nord par une voie structurante d'Olivet : la rue du Général de Gaulle, et à l'ouest par la rue de Navrin.

Il est protégé de la vue par des murs de clôture en pierre au cœur d'un quartier d'habitat individuel où se côtoient du bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent.

Le secteur est dominé par la présence de rangs de vergers plus ou moins denses.

Deux bâtisses anciennes marquent les angles de la rue du Général de Gaulle avec la rue de Navrin au nord-ouest, et en limite sud-ouest du secteur.

Trois ouvertures permettent d'entrer sur le site par la rue du Général de Gaulle au nord, dont une sert d'accès à la maison située à l'angle nord-ouest du secteur.

Compte-tenu de la valeur patrimoniale et de la superficie conséquente (plus de deux hectares) du site, il est nécessaire de définir des orientations spécifiques qui viendront encadrer son développement.

Cette OAP fait écho à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Le patrimoine et l'ambiance des hameaux au cœur de la ville de demain* » qui préconise le respect des formes architecturales et paysagères du tissu ancien existant, et les caractéristiques du bâti traditionnel (murs notamment).
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise d'affirmer la présence du végétal dans la ville. La gestion selon les principes du développement durable s'inscrit également dans la volonté de la commune d'assurer une place à la nature et à la biodiversité et de maintenir les éléments paysagers identitaires.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.
- « *Des équipements pensés pour les Olivetains* » qui préconise la construction d'équipements pour s'adapter à l'évolution de la population.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

L'OAP vient ainsi encadrer le développement futur de ce secteur en proposant :

- la réalisation d'une trentaine de logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux;
- la création d'un espace collectif;
- l'aménagement d'un espace vert, en accompagnement de la liaison piétonne.

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Elle préservera une partie des vergers comme respiration dans le tissu urbain pavillonnaire environnant.

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines.

OAP 6 - LE CLOS DE LA VANOISE

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Ce secteur est situé en zone AU4 du PLU, à l'ouest de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense. Le clos est composé d'anciens vergers, de friches plus ou moins développées, de jardins privés.

Les accès au clos sont aujourd'hui restreints sur la majeure partie de l'opération du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur.

L'aménagement de ce site majeur de développement se fera en lien avec de nombreuses orientations du PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise d'affirmer la présence du végétal dans la ville. La gestion selon les principes du développement durable s'inscrit également dans la volonté de la commune d'assurer une place à la nature et à la biodiversité et de maintenir les éléments paysagers identitaires.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulation douces et des liaisons inter-quartiers.
- « *Des équipements pensés pour les Olivetains* » qui préconise la construction d'équipements, notamment scolaires et médicaux, pour s'adapter à l'évolution de la population.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie d'environ 8 hectares a une vocation résidentielle et d'équipements publics. Compte tenu du potentiel du site, le programme porte sur :

- La création de 120 logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux;
- la réalisation d'un équipement scolaire, d'une maison médicale et d'une micro-crèche;
- l'aménagement d'un espace vert central;
- l'aménagement d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.

Le programme accueillera à la fois des petits collectifs, des maisons de ville ou de l'habitat intermédiaire groupé et des pavillons individuels.

Les espaces publics ou collectifs seront largement paysagés.

L'opération présente de forts enjeux en terme de maillage inter-quartiers. Elle sera desservie par la rue de la Vallée et des liaisons piétonnes seront réalisées au nord, à l'ouest et à l'est du site.

OAP 7 - RUE DE LA VALLÉE - RUE SAINT MARTIN

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Ce secteur est situé en zone UBb du PLU, sur la frange urbaine, au sud-ouest du centre-ville. La rue Saint Martin et la rue de la Vallée assurent la desserte du secteur.

Les limites du site sont composées des clôtures végétales des jardins privés qui entourent le secteur et d'ouvertures directes sur les voies.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise de maintenir des coupures vertes et de favoriser les clôtures à dominante végétale.

- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Le programme d'aménagement de ce secteur, d'une superficie de plus d'un hectare, porte sur :

- la réalisation d'une quinzaine de logements : maisons individuelles, logements intermédiaires et maisons de ville ;
- la création d'un espace ouvert végétalisé à l'est de l'OAP d'une superficie d'environ 500 m² ;
- des franges paysagères le long des parcelles riveraines.

L'opération sera desservie depuis les rues de la Vallée au nord, Saint-Martin à l'ouest. Les voies nouvelles seront paysagères et accueilleront tous les modes de déplacement.

OAP 8 - RUE DE LA PETITE MOTTE - RUE D'IVOY

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Ce secteur est situé en zone UC du PLU, au nord de la commune, en zone inondable (aléa fort hauteur et aléa très fort hauteur), dans un contexte pavillonnaire peu dense, avec la présence d'un immeuble sur la parcelle limitrophe. On note également la présence d'équipements scolaires à proximité.

Le site accueille actuellement une pépinière et des arbres remarquables à proximité d'une bâtisse ancienne. Les limites sont diverses, entre murs anciens, murs préfabriqués, clôtures végétales, voire d'absence de clôtures à certains endroits.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles et le renforcement de la perméabilité des sols et du bon écoulement des eaux.
- « *Le patrimoine et l'ambiance des hameaux au cœur de la ville de demain* » qui préconise le respect des formes architecturales et paysagères du tissu ancien existant, et les caractéristiques du bâti traditionnel (murs notamment).
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise de favoriser les clôtures à dominante végétale et les plantations d'arbres.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.
- « *La prise en compte du risque inondation et des nuisances sonores* ».

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie de près de deux hectares a principalement une vocation résidentielle. Le programme porte sur :

- la réalisation d'une quarantaine de logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux ;
- un espace ouvert « zone humide » au cœur de l'opération ;
- une place qui structurera l'accès à l'opération au niveau du « virage » rue de la Petite Motte.

Les murs de clôture anciens et le patrimoine arboré de l'ancienne pépinière seront conservés au maximum afin de préserver la qualité paysagère du site et de favoriser la perméabilité du sol dans une zone sensible au risque inondation.

Par ailleurs, une nouvelle frange boisée sera implantée à l'ouest de la parcelle et un espace central vert sera adapté aux conditions d'inondabilité du site.

Le front bâti sera prolongé le long de la rue de la Petite Motte. L'opération sera desservie depuis les rues de la Petite Motte au nord et d'Ivoy à l'est. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement, une liaison douce traversera le site.

OAP 9 - LES BOUILLIERS

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Le secteur des Bouilliers est situé en zone UC du PLU, au sud du centre-ville dans un contexte assez rural dominé par l'habitat individuel. L'espace est aujourd'hui ouvert à l'est sur la rue du Cormier et à l'ouest sur la rue Rodolphe Richard.

La parcelle est entretenue et exploitée avec la présence de cultures maraîchères de proximité. Au nord et au sud, le secteur est limité par les clôtures des jardins privés des maisons environnantes.

Compte-tenu de son classement en zone urbaine du PLU de 2007 et du développement urbain en drapeau des alentours, il est nécessaire de définir des orientations spécifiques qui viendront encadrer son développement futur.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Le patrimoine et l'ambiance des hameaux au cœur de la ville de demain* » qui préconise le respect des formes architecturales et paysagères du tissu ancien existant, et les caractéristiques du bâti traditionnel.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise de favoriser les clôtures à dominante végétale et les plantations d'arbres emblématiques (fruitiers notamment).
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur, d'une superficie de 6 700 m², sera destiné à l'accueil de logements si l'activité maraîchère cesse.

Le programme porte sur la création de six logements de type maison individuelle. La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Le tracé de l'actuel chemin sera la trame de l'aménagement et sera souligné par des plantations d'arbres fruitiers.

Les bâtiments seront ainsi organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet: ensemble de bâtiments (bâti principal, grange, annexe...) organisés autour d'une cour et s'ouvrant à l'arrière sur des jardins clos de mur. Les bâtiments implantés sur la rue Rodolphe Richard seront en pignon sur rue.

L'opération sera desservie depuis les rues Rodolphe Richard à l'ouest et du Cormier à l'est, par une voie non traversante.

OAP 10 - RUE MARCEL BELOT

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Ce secteur, situé en zone UBa du PLU, dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville d'Olivet, est enclavé entre de l'habitat ancien à l'ouest, du tissu pavillonnaire au sud et au sud-est et des logements collectifs au nord. Il présente une difficulté d'accès particulièrement importante. L'espace est composé de jardins entretenus, de prairies fauchées, et de potagers cultivés. Les limites du secteur sont constituées de clôtures privées des arrières de jardins, de parties collectives d'immeubles et de haies disparates.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD.

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles et le renforcement de l'attractivité du centre-ville.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.

- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

D'une superficie de plus d'un hectare, ce secteur, situé au cœur du centre-ville, a une vocation résidentielle. Le programme porte sur :

- une cinquantaine de logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux ;
- un espace vert collectif privé.

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu voisin existant en définissant une graduation dans l'aménagement. Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines et un espace vert sera programmé au cœur de l'îlot.

L'opération sera principalement desservie depuis la rue Marcel Belot à l'ouest. Une liaison douce reliera le cœur du site au nord et au sud à la rue des Marronniers.

OAP 11 - LE CLOS DU DÉSERT

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Ce secteur est situé pour partie en zone AU5 et pour partie en zone UC du PLU, à l'est de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense.

Le clos est composé de nombreux vergers et d'anciennes prairies plus ou moins enrichies qui donnent sur l'arrière des jardins privés des pavillons, offrant ainsi de nombreux vis-à-vis.

Les accès au clos sont restreints du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur, il en existe toutefois par la rue de la Source au nord, la rue de l'Aumône à l'ouest et par la rue de Lorette à l'est.

Sa proximité avec les secteurs d'activités économiques et le tramway y rend d'autant plus pertinente la création de logements.

L'aménagement de ce site majeur de développement se fera en lien avec de nombreuses orientations du PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise d'affirmer la présence du végétal dans la ville. La gestion selon les principes du développement durable s'inscrit également dans la volonté de la commune d'assurer une place à la nature et à la biodiversité et de maintenir les éléments paysagers identitaires.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers.
- « *Des équipements pensés pour les Olivetains* » qui préconise la construction d'équipements, notamment scolaires et médicaux, pour s'adapter à l'évolution de la population.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce site, d'une superficie de plus de cinq hectares, a principalement une vocation résidentielle.

Compte tenu du potentiel et de l'absence de parc ou square public dans ce secteur de la ville, le programme porte sur :

- la création d'une centaine de logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux ;
- la réalisation d'un équipement qui reste à définir pourrait être envisagée au cœur du site ;
- l'aménagement d'espaces publics comprenant notamment un parc et une place.

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur un épannelage descendant vers les contours du site et un cœur d'îlot vert comme respiration dans le tissu urbain pavillonnaire environnant.

Des rangs de fruitiers seront ponctuellement maintenus pour créer des séquences distinctes et éviter un ensemble homogène.

L'opération présente de forts enjeux en terme de maillage inter-quartiers. Elle sera desservie depuis les rues de la Source au nord, de Lorette à l'est et de l'aumône à l'ouest.

OAP 12 - LE CLOS DE LA FOSSE LE ROI

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

A proximité du clos du Désert, le clos de la Fosse le Roi est situé pour partie en zone AU6 et pour partie en zone UC du PLU, à l'est d'Olivet, entre un tissu pavillonnaire peu dense, le tramway et la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Moulin.

La présence d'une station du tramway sur ce site constitue un potentiel de développement important pour celui-ci, de même que les emplois de la ZAC du Moulin.

Le secteur est aujourd'hui composé de jardins privés, de potagers, de vergers, et de friches. Les limites sont constituées par les clôtures des jardins privés et par les aménagements du tramway.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise d'affirmer la présence du végétal dans la ville. La gestion selon les principes du développement durable s'inscrit également dans la volonté de la commune d'assurer une place à la nature et à la biodiversité et de maintenir les éléments paysagers identitaires.
- « *Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité* » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers. La proximité de la station de tramway est un élément structurant pris en compte dans les propositions de programme de ce secteur.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie de cinq hectares a principalement une vocation résidentielle. Compte tenu de la bonne desserte par les transports en commun et de la proximité des pôles d'emplois et équipements, le programme porte sur :

- la création d'environ 150 logements dont 20 % à 25 % de logements sociaux ;
- un espace vert public.

L'opération sera desservie au nord par la rue de la Source, à l'ouest par la rue de Lorette, au sud par l'allée du Mercantour, à l'est par une nouvelle voie qui rejoindrait le site de l'OAP entrée de ville - rue de la Source.

Des connexions relieront la voie douce qui longe le tramway à la rue de Lorette. Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles riveraines habitées.

Afin de favoriser leur intégration dans l'environnement bâti existant, les bâtiments situés en bordure du tramway auront les volumes les plus hauts et un espace paysager sera créé entre les constructions et le tramway.

Les bâtiments qui jouxtent le tissu pavillonnaire existant auront des échelles et des proportions plus adaptées.

OAP 13 - ENTRÉE DE VILLE - RUE DE LA SOURCE

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Ce secteur est situé pour partie en zone AU7 et pour partie en zone UIb du PLU, en entrée de ville est de la commune, en limite de l'université, dans un contexte pavillonnaire à l'ouest. Il est desservi au nord par la rue de la Source comme voie principale, à l'est par la rue de Châteauroux et à l'ouest par la rue Simon Vouet qui finit en impasse.

La proximité du tramway et de la ZAC du Moulin en fait un secteur à fort potentiel de développement.

Le site est bordé au nord d'une bâtisse ancienne, de clôtures légères des jardins privés à l'ouest, et de boisements de résineux denses au sud et à l'est.

La vocation économique de ce site, dans le prolongement du parc d'activités du Moulin conforte l'offre existante.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise d'affirmer la présence du végétal dans la ville. La gestion selon les principes du développement durable s'inscrit également dans la volonté de la commune d'assurer une place à la nature et à la biodiversité et de maintenir les éléments paysagers (lisières boisées) identitaires.
- « *Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses* » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulations douces et des liaisons inter-quartiers. La proximité de la station de tramway est un élément structurant pris en compte dans les propositions de programme de ce secteur.
- « *Une détermination à soutenir et développer l'activité économique* » en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises et services.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur, d'une superficie de près de quatre hectares, est destiné à accueillir :

- un programme d'activités économiques ;
- un espace vert collectif, de type « mail planté ».

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur l'axe de construction de la demeure située en façade le long de la rue de la Source. Cet ensemble bâti et ses clôtures seront maintenus. Un mail planté structurera l'aménagement du site.

Par ailleurs, afin de conserver l'ambiance verte très présente sur le site, les lisières boisées situées côté de la rue de Châteauroux et du tramway seront maintenues.

L'opération sera desservie depuis les rues de la Source au nord, de Châteauroux à l'est et sera connectée au

sud vers le clos de la Fosse au Roi. Une liaison douce reliera la voie douce qui longe le tramway, à la rue de la Source.

OAP 14 - LE CLOS DE LA SOURCE

A/ Descriptif du site et articulation de l'OAP avec le PADD

Positionné en entrée de ville, le secteur est situé en zone U1a du PLU, à proximité du Loiret et du Parc Floral. Le tissu urbain environnant est varié avec le château de la Source, des bâtiments universitaires, du pavillonnaire et des logements collectifs. Les bâtiments présents sur le site sont désaffectés.

Trois des limites du site sont constituées de murs anciens.

A noter également que le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable de la rivière du Loiret

Compte-tenu de sa sensibilité paysagère et de sa superficie, il est nécessaire de définir des orientations paysagères spécifiques qui viendront encadrer le développement futur de ce secteur.

Cette OAP correspond à plusieurs orientations fixées dans le PADD :

- « *Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet* » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles.
- « *Le patrimoine et l'ambiance des hameaux au cœur de la ville de main* » qui préconise d'assurer la protection de la rivière du Loiret et de ses abords en préservant le patrimoine bâti témoins du passé rural (murs notamment) et d'y créer des aménagements de qualité.
- « *Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité* » qui préconise de conserver la vocation paysagère de ce secteur et d'avoir une attention particulière aux entrées de ville ainsi que de favoriser les clôtures à dominante végétale et la plantation d'arbres emblématiques.
- « *Une détermination à soutenir et développer l'activité économique* » qui préconise de mettre en valeur le potentiel touristique des bords du Loiret.

B/ Les principes d'aménagement et de composition urbaine et paysagère

Ce secteur d'une superficie de près de quatre hectares est destiné à l'accueil d'un programme économique, touristique ou tertiaire.

Au delà des principes d'aménagement posés par le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP), la composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques suivantes :

- les murs anciens seront maintenus à l'exception du mur côté rue de la Source dans lequel un percement sera réalisé pour l'accès au site ;
- l'opération sera desservie depuis la rue de la Source ;
- une lisière plantée longera le mur le long de la rue de la Source ;
- les limites ouest et est seront plantées.

B/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

1. La stratégie réglementaire

1.1 Une nouvelle donne réglementaire

Le plan local d'urbanisme d'Olivet exprime une pensée active sur la ville. La stratégie réglementaire est ainsi repensée pour inscrire le PLU dans une démarche systémique et opérationnelle.

Il s'agit donc de trouver un nouvel équilibre entre ce qui relève de la norme (le normatif) et ce qui relève du projet (la coproduction de l'aménagement de l'espace), soit un nouvel équilibre entre le règlement et les OAP.

Le règlement est profondément renouvelé dans sa structure conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015⁷ permettant une réelle modernisation du contenu du PLU.

⁷ Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Le PLU d'Olivet s'inscrit totalement dans l'esprit de ce nouveau texte consistant à :

- ouvrir le champ des possible au niveau réglementaire pour adapter le contenu du règlement aux nombreux objectifs assignés au PLU ;
- disposer d'un règlement qui s'adapte aux enjeux locaux et non l'inverse ;
- positiver la norme, la mettre au service du projet urbain et non la subir.

1.2 La nouvelle structure du règlement

Le nouveau règlement comporte désormais huit articles au lieu de treize et la nouvelle nomenclature des articles du règlement rendent l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables difficilement comparable avec le zonage et le règlement du PLU actuel approuvé le 23 mars 2007.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

Les dispositions générales reprennent en préambule les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal afin de concentrer la lecture du règlement des zones sur son corpus de règles spécifiques.

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

Article 1 - Destination des constructions

Cet article fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières.

Il regroupe les articles 1 et 2 du PLU de 2007.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Cet article vise à renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale à l'échelle de la commune et des différentes zones.

C'est un nouvel article qui ne reprend donc pas un article existant dans le PLU de 2007.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Cet article vise à repenser les interfaces entre les espaces publics et privés, à allier densité et préservation des paysages et tissus urbains existants.

Il fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ainsi que les règles concernant les hauteurs des constructions.

Il correspond aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du PLU de 2007.

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article vise à concevoir une qualité urbaine et architecturale au service de la qualité de vie.

Il fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

Il reprend les dispositions de l'article 11 du PLU de 2007.

Article 5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Cet article vise à mettre en avant la place de la nature en ville et à préserver l'équilibre entre urbanisation et végétalisation des espaces.

Il fixe les règles relatives aux plantations, aux traitements des espaces libres de construction, à l'imperméabilisation des sols.

Il reprend les dispositions de l'article 13 du PLU de 2007.

Article 6 - Stationnement

Cet article vise à adapter l'offre de stationnement à la diversité des projets et à promouvoir la diversité des modes de déplacement. Il fixe les règles rela-

tives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Il correspond à l'article 12 du PLU de 2007.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article vise à définir les principes d'accès aux terrains constructibles notamment au regard des exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Il reprend les dispositions de l'article 3 du PLU de 2007.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cet article vise à définir les règles de raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Il reprend les dispositions de l'article 4 du PLU de 2007.

2. Les grands principes d'élaboration du zonage

2.1 Les grands principes du zonage

Le plan de zonage du projet de PLU tient compte des enjeux propres au territoire communal et des projets en cours ou à venir. La répartition des quatre grands types de zones est équilibrée avec une très forte dominante de zones vertes puisque les zones naturelles et agricoles représentent 55 % de la surface communale contre 50 % dans le PLU de 2007.

Ce zonage traduit :

- la confirmation de la partie centrale et nord du territoire communal comme espace urbain, lequel offre d'importantes opportunités de renouvellement urbain et limite le développement urbain périphérique ;
- la préservation de la périphérie du territoire, marquée par des espaces naturels et agricoles.

2.2 La division du territoire en différentes zones

L'ensemble du territoire est divisé en quatre grands types de zones, selon les caractéristiques définies par le code de l'urbanisme, elles-mêmes divisées en secteurs pour tenir compte des spécificités des quartiers et du territoire.

2.2.1 Les zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées A et concernent les « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* » (article R.123-7 du code de l'urbanisme).

Le PLU d'Olivet comprend une zone agricole unique.

2.2.2 Les zones naturelles et forestières

Indicées N, elles correspondent aux « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.* » (article R.123-8 du code de l'urbanisme)

Le PLU d'Olivet comprend trois zones naturelles :

- la zone naturelle d'équipements d'intérêt général et de services publics existants en zone naturelle (Ne) ;
- la zone naturelle générale (N) ;
- le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) destiné à une activité hôtelière.

2.2.3 Les zones urbaines

Les zones urbaines sont indicées U. Elles concernent « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* » (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

Le PLU d'Olivet comprend neuf zones urbaines :

- la zone urbaine centrale (UA),
- la zone urbaine à dominante résidentielle (UB),
- la zone urbaine de hameaux (UC),
- la zone urbaine des zones d'aménagement concerté Aulnaies, Moulin et Larry (UD),
- la zone urbaine d'équipements à caractère public ou d'intérêt collectif (UE),
- la zone urbaine d'habitat adapté pour les gens du voyage (UF),
- la zone urbaine à vocation économique (UI),
- la zone urbaine des bords du Loiret (UL),
- la zone urbaine du camp militaire (UM).

2.2.4 Les zones à urbaniser

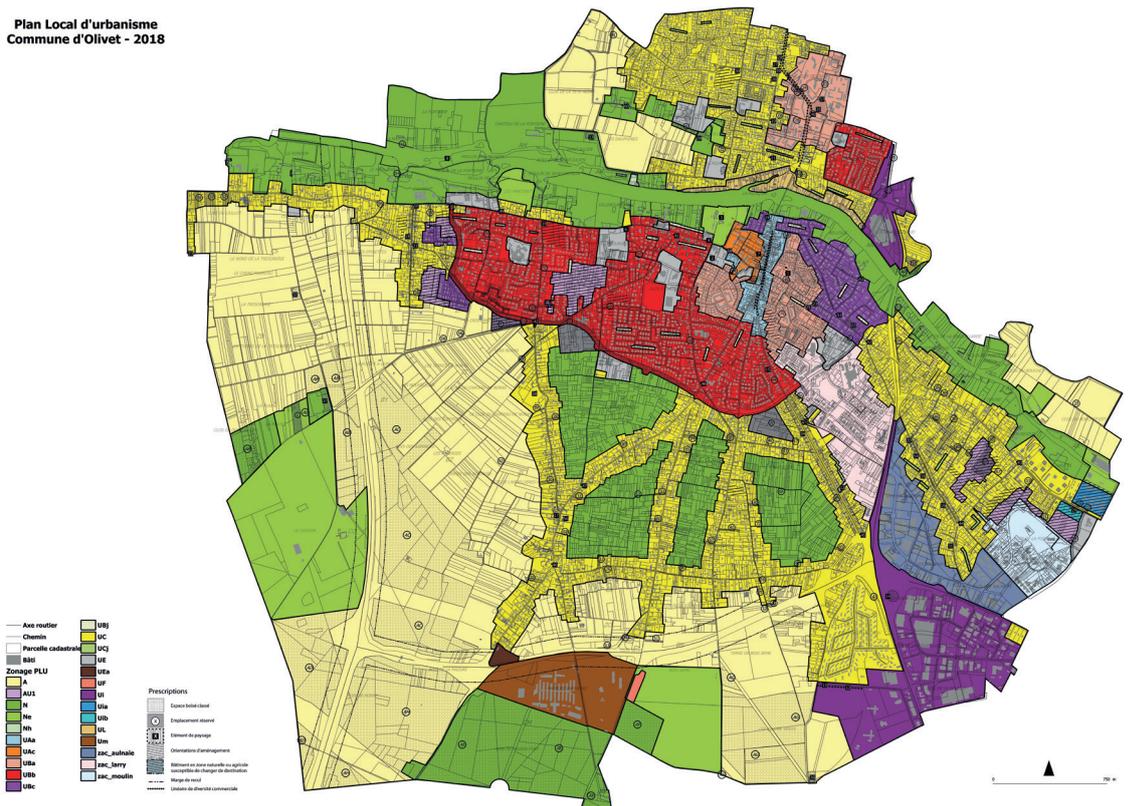
Elle sont indicées AU et correspondent « *aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Le PLU d'Olivet comprend sept zones à urbaniser, déjà existantes dans le PLU de 2007 :

- l'Anguille (AU1),
- le clos de la Bretonnière nord (AU2),
- l'emplacement réservé du site de la Croix Breton (AU3),
- le Clos de la Vanoise (AU4),
- le Clos du Désert (AU5),
- la Fosse le Roi (AU6),
- une partie de secteur situé en entrée de ville, à l'angle de la rue de Châteauroux et de la rue de la Source (AU7).

2.2.5 Cartographie des différentes zones du PLU

Plan Local d'urbanisme
Commune d'Olivet - 2018



3. Superficiers des zones et synthèse des évolutions de surfaces des zones

3.1 Superficie de chaque zone et évolution depuis 2007

Le tableau ci-dessous permet de constater l'évolution en hectares des superficies des zones entre le PLU approuvé en 2007 et le projet de PLU révisé.

A la suite d'une erreur de mesure de la superficie communale dans les bases de données IGN⁸, le précédent PLU mentionne une surface communale de 2339 hectares alors que celle-ci est de 2327 hectares. Afin de pouvoir effectuer les comparaisons d'évolutions de superficies de zones, cette erreur matérielle a été corrigée dans le tableau ci-dessous.

Zones	Surfaces PLU 2007	Surfaces PLU 2007 après correction erreur IGN	Surfaces projet PLU révisé	Evolution en hectares
Zones urbaines	960	957	1016	+59
Zones à urbaniser	213	210	25	-185
Zones naturelles	493	490	562	+72
Zones agricoles	673	670	724	+54
Total	2339	2327	2327	0

⁸ Cadastre 2003 - 2327 hectares / Cadastre 2010 : 2327 hectares / Cadastre 2015 : 2327 hectares / BD Topo (IGN) 2007/2008 - base du PLU de 2007 : 2339 hectares / BD Topo (IGN) 2013 : 2327 hectares / BD Topo (IGN) 2016 : 2327 hectares

3.2 Explication des évolutions de surfaces des zones

3.2.1 Une zone urbaine en faible progression

La zone urbaine marque une légère progression de surface notamment suite au passage en zone U des zones AU1 du PLU de 2007 ayant fait l'objet d'urbanisation depuis 2007 (Clos des Chaumonières, Clos des Chanterelles,...).

Par ailleurs, trois nouvelles zones U sont créées dans le projet de PLU révisé, ce qui contribue à cette augmentation de surface :

- l'ancienne zone AU1 du régiment de Cuirassiers a été transformée en zone UM en raison de la qualité bâtie du site depuis de très nombreuses années ;
- une petite partie de la rive nord des bords du Loiret a été classée en zone U en raison de la densité du bâti sur ces parcelles ;
- une zone UF a été créée destinée à l'habitat adapté pour les gens du voyage.

3.2.2 Une très forte diminution de la zone à urbaniser

La surface des zones AU a très fortement diminué au regard du PLU de 2007. Ceci s'explique par deux facteurs principaux :

- certaines zones AU du PLU de 2007 ont été urbanisées. Elles doivent donc être classées en zone U ;
- conformément au scénario de développement retenu et aux préconisations de l'Etat, 121 hectares de zones AU2h sont intégrés aux zones naturelles confortant ainsi la protection des espaces naturels et la trame verte.

3.2.3 Une nette progression de surface de la zone naturelle et forestière

Cette zone a augmenté par rapport au PLU de 2007. Cela traduit la volonté communale de préserver les espaces naturels, sources de biodiversité et garants d'une qualité de vie, conformément aux objectifs du PADD et aux préconisations du « porter à connaissance » de l'Etat.

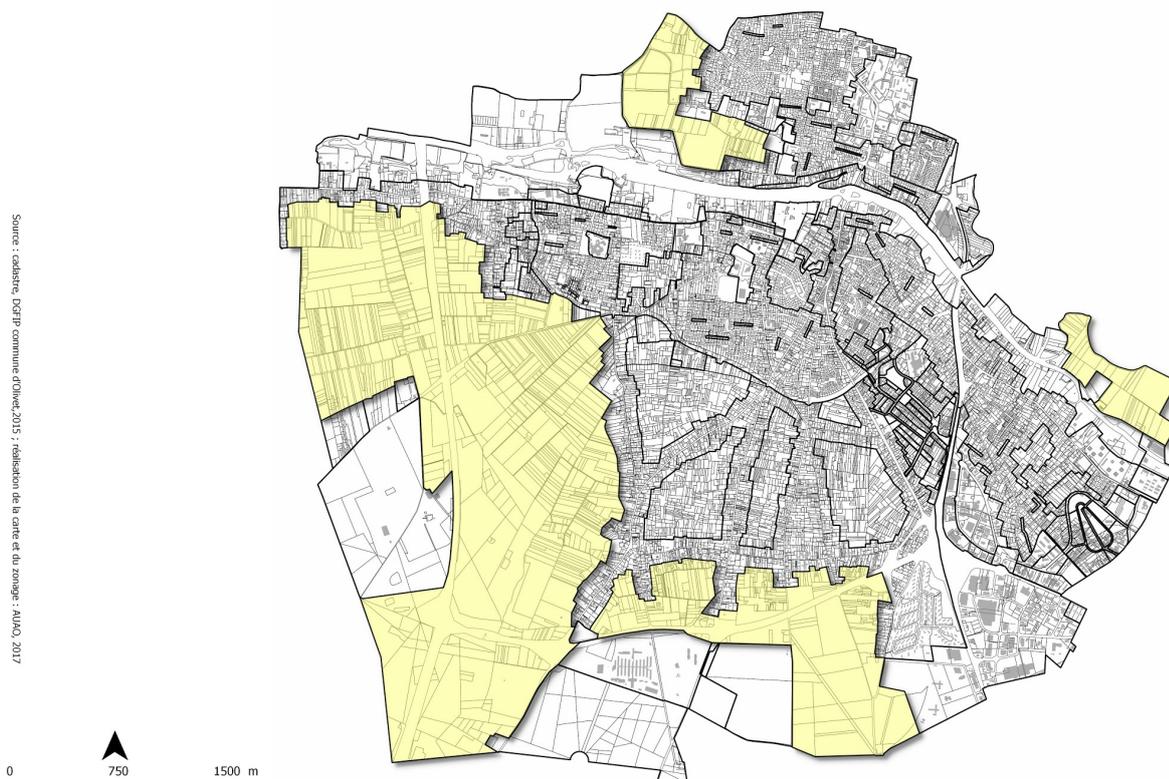
3.2.4 Une zone agricole confortée

L'augmentation de surface de la zone agricole s'explique par le changement de zonage de parcelles classées dans le PLU de 2007 en zones naturelles. En effet, ces parcelles situées dans le Val d'Olivet étant utilisées par l'activité agricole, la commune a souhaité mettre en cohérence le zonage avec l'utilisation du sol.

4. Principales caractéristiques des différentes zones

4.1 Principales caractéristiques de la zone agricole

Zones A



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone agricole (A) a pour vocation de préserver les terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Elle correspond principalement au secteur ouest de la commune, au delà de l'autoroute et à une frange sud entre la zone urbaine et la zone naturelle.

La zone agricole est pour partie couverte par le périmètre de servitude d'utilité publique de la zone agricole protégée⁹.

Ce classement est conforme aux objectifs du SCOT et à la trame verte identifiée sur la commune.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Les principes réglementaires de cette zone ont pour objectif de maintenir son caractère agricole en autorisant les constructions adaptées à ce type d'activité.

Ainsi, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole. Cette disposition permet de concentrer les destinations sur le fonctionnement des activités agricoles. Les constructions nouvelles d'activité ou d'habitation non liées à une exploitation agricole y sont interdites.

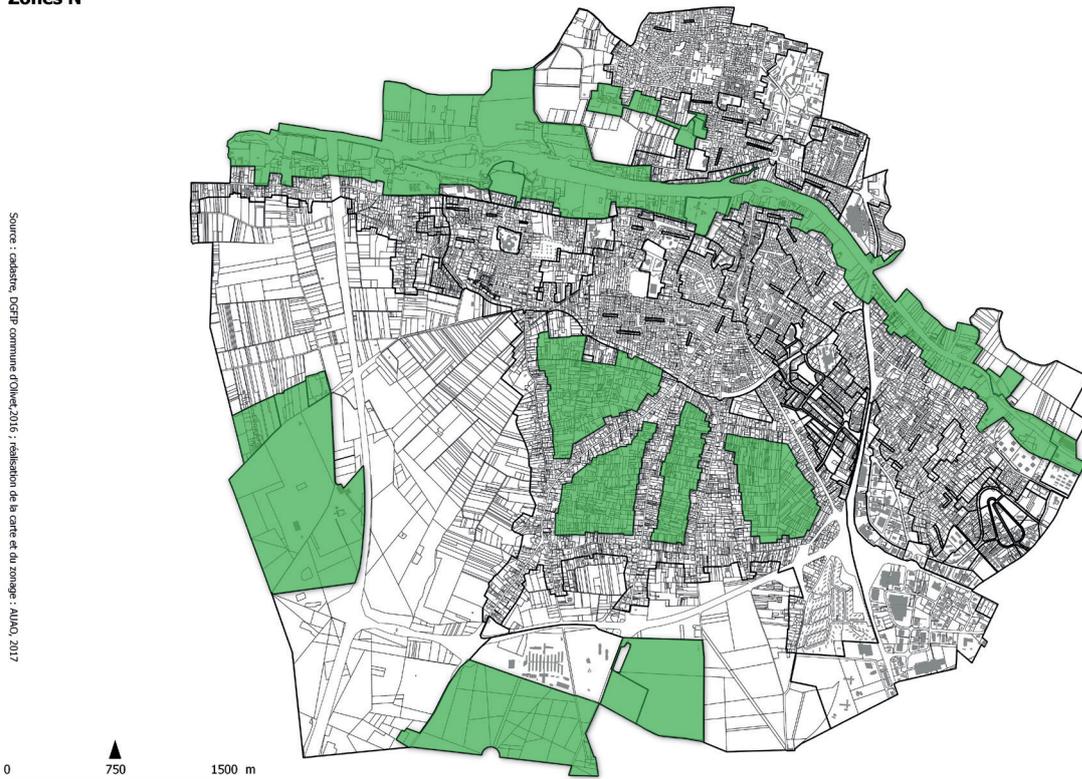
DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole n'est pas découpée en secteurs.

⁹ Pour plus d'information sur les caractéristiques agricoles de la commune, se reporter au diagnostic et au rapport de présentation de la ZAP

4.2 Principales caractéristiques des zones naturelles et forestières

Zones N



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle se situe principalement le long du Loiret, à l'ouest de la commune vers le domaine du Donjon et au sud sur les franges boisées par ailleurs protégées au titre des espaces boisés classés.

Ce classement s'inscrit dans les objectifs du SCOT liés à la préservation de la trame verte et bleue identifiée sur la commune.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone traduit l'objectif exprimé par le PADD de valorisation et de protection des paysages et des espaces naturels qui permettent le développement de la biodiversité et favorisent le bien-être des habitants.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE NATURELLE

Le projet de PLU comporte trois zones naturelles qui couvrent les territoires naturels et forestiers de la ville :

- la zone naturelle d'équipements d'intérêt général et de services publics existants en zone naturelle (Ne) : cette zone comprend principalement le domaine du Donjon, le camping municipal et le cimetière.
- la zone naturelle générale (N) : cette zone est essentiellement composée des espaces boisés classés situés au sud de la commune, des 121 hectares classés en zone AU2h du PLU de 2007 et de secteurs très faiblement bâtis situés sur les bords du Loiret.
- le secteur de taille et de capacité limitée Nh destiné à une activité hôtelière.

4.3 Principales caractéristiques des zones urbaines et à urbaniser

A/ La zone urbaine centrale (UA)

Zones UA



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cette zone correspond au centre-ville de la commune. Elle permet, dans la logique des différentes loi d'aménagement, une diversité des destinations: habitat, commerce, bureau, services publics,...à l'exception notamment des activités présentant une gêne importante à leur environnement, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

La zone urbaine centrale répond à plusieurs objectifs du PADD. Ainsi, elle :

- renforce le rayonnement de la ville ;
- facilite l'installation des commerces afin de renforcer l'attractivité commerciale et développer la compétitivité de la ville ;
- permet de renouvellement urbain et la production de logements selon les objectifs fixés par la politique de l'habitat.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE CENTRALE

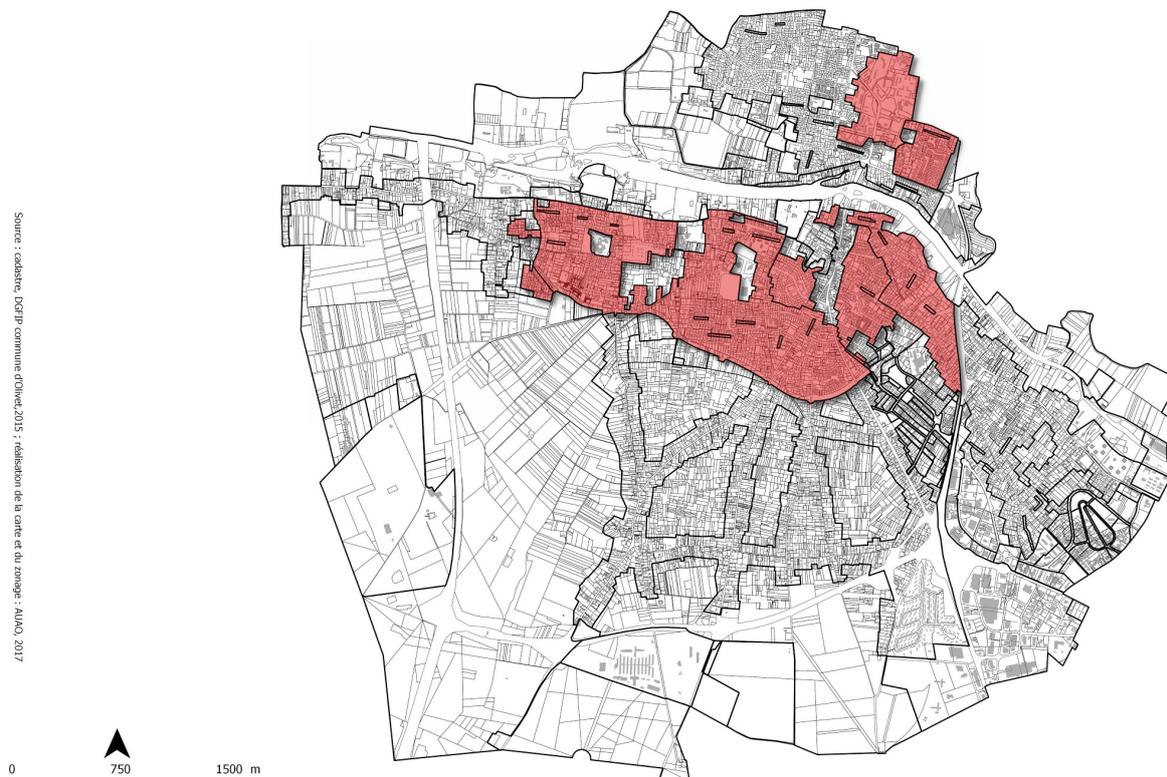
La zone urbaine centrale fait l'objet d'un découpage en deux secteurs :

- le secteur UAa correspond au centre-ville d'Olivet essentiellement autour de la partie nord de la rue Marcel Belot ;
- le secteur UAc correspond en grande partie au périmètre opérationnel de la ZAC du Clos du Bourg.

B/ La zone urbaine à dominante résidentielle (UB)

Zones UB

Source : cadastre, DGFIR commune d'Orléans, 2015 ; redéfinition de la carte et du zonage : A.M.O., 2017



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cette zone correspond à la périphérie immédiate du centre-ville où il convient d'affirmer la vie de quartier. Située principalement à l'intérieur du boulevard Victor Hugo et dans le Val, elle joue un rôle de transition entre le centre-ville et la zone urbaine de hameaux.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

C'est une zone de moins forte densité que la zone urbaine centrale mais qui doit également répondre aux objectifs du PADD en terme de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle. Elle doit contribuer au renforcement de la vocation résidentielle des quartiers concernés, dans le respect de leur caractéristiques morphologiques. Ainsi, les principes règlementaires de la zone urbaine résidentielle visent à assurer une évolution harmonieuse du tissu urbain.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- le secteur UBa qui correspond aux quartiers est du Val et aux secteurs situés à proximité immédiate du centre-ville. Il s'agit de secteurs denses de transition dont il convient de renforcer la vocation résidentielle à proximité du centre-ville ;
- le secteur UBb qui constitue l'essentiel de la zone UB, le boulevard Victor Hugo marquant la limite avec la zone pavillonnaire du sud. Il est caractérisé par la mixité des logements et par une densité des constructions relativement importante ;
- le secteur UBc qui s'étend sur la partie est de la ville, de la rue Hème à la RD 2020. La vocation de la zone est résidentielle et le parcellaire y est plus lâche que dans le reste de la zone marquant une transition vers la zone urbaine de hameaux ;
- le secteur UBj correspond aux coeurs d'îlots végétalisés à protéger.

C/ La zone urbaine de hameaux (UC)

Zone UC

Source : cadastre, DGFIP commune d'Olivet, 2016 ; réalisation de la carte et du zonage : ALMO, 2017



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone urbaine de hameaux est de très faible densité dont l'affectation est l'habitat. Ses caractéristiques paysagères et architecturales lui confèrent un attrait qu'il convient de préserver. Principalement située au sud du boulevard Victor Hugo et dans le Val, elle répond à l'orientation du PADD qui vise à préserver le patrimoine et l'ambiance des hameaux.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone a pour objectif d'assurer la vocation résidentielle et une évolution du cadre bâti qui préserve le paysage et les caractéristiques de l'habitat traditionnel d'Olivet.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE DE HAMEAUX

La zone UC comprend un sous secteur UCj qui correspond aux coeurs d'îlots à protéger. Par ailleurs, au regard des caractéristiques particulières de la zone UC du Val, soumise au PPRI, le règlement y est adapté en terme de hauteurs de constructions.

D/ La zone urbaine des zones d'aménagement concerté des Aulnaies, du Larry et du Moulin (UD)

Zones UD

Source : cadastre, DCFM commune d'Olve, 2015 ; redéfinition de la carte et du zonage : AMMO, 2017



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone urbaine UD est réservée à l'implantation de zones d'aménagement concertée en dehors du clos du Bourg.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone permet notamment l'implantation d'activités économiques par des règles spécifiques, adaptées tant pour la forme architecturale des constructions (matériaux, hauteurs...) que pour les besoins en stationnement.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES AULNAIES, DU LARRY ET DU MOULIN (UD)

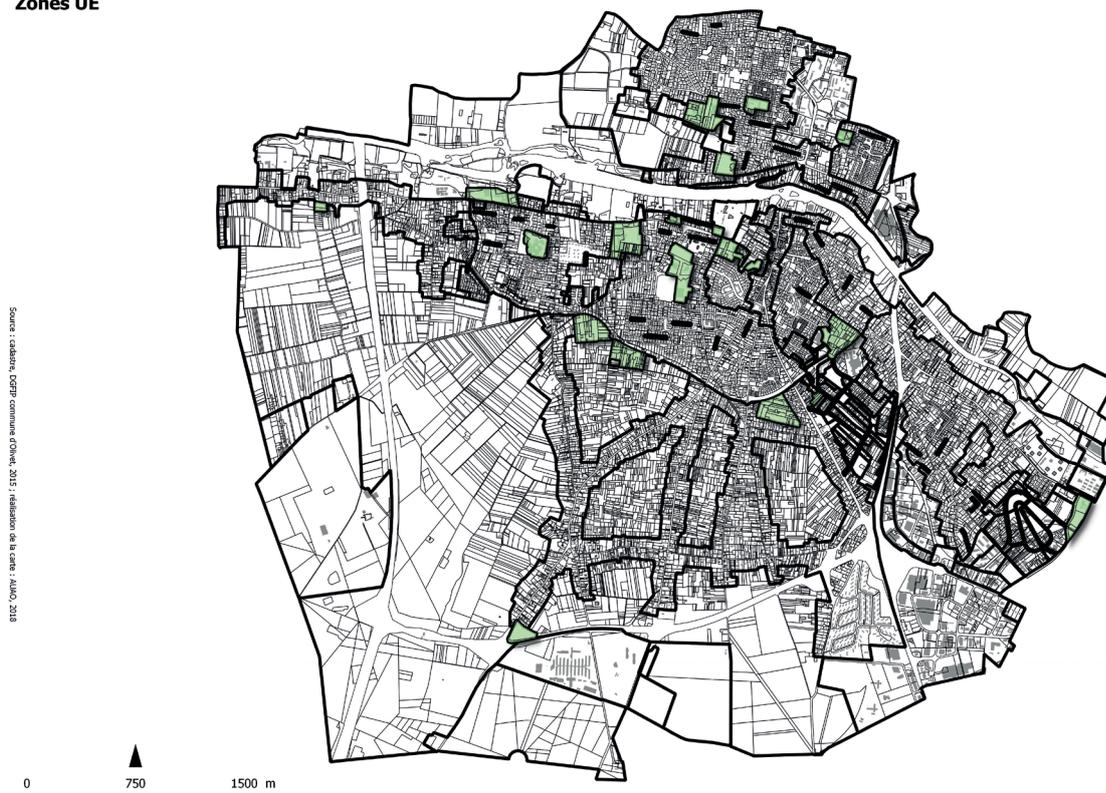
La zone UD comprend trois secteurs :

- le secteur UD1 correspond à la ZAC du Larry. Il comprend cinq secteurs distincts :
 - UD1ZA à dominante d'habitations
 - UD1ZB à dominante d'activités économiques
 - UD1ZC à dominante d'habitations mêlées à des activités économiques
 - UD1ZD à dominante d'équipements publics et d'espaces publics
 - UD1e réservée aux voiries et aux stationnements
- le secteur UD2 qui correspond à la ZAC des Aulnaies ;
- le secteur UD3 qui correspond à la ZAC du Moulin.

E/ La zone zone urbaine d'équipements à caractère public ou d'intérêt collectif (UE)

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Zones UE



Il s'agit d'une zone qui intègre les principales constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend donc aussi bien des équipements comme les piscines, les stades, la mairie, les établissements scolaires publics.

Elle est divisée en plusieurs sites qui forment des entités distinctes, en rupture avec le tissu environnant. Le bâti y est éparé et le plus souvent discontinu.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone permet d'assurer la réalisation et la gestion des équipements publics ou d'intérêt collectif. Son objectif principal est d'accompagner leur évolution au sein de leur emprise afin de garantir leur fonctionnement actuel et futur.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS À CARACTÈRE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Cette zone comprend un secteur UEa qui correspond au centre du permis de conduire. Les règles y sont plus strictes que dans le reste de la zone UE (notamment en terme de hauteur ou d'implantation) pour prendre en compte le voisinage pavillonnaire immédiat.

F/ La zone zone urbaine dédiée à l'habitat adapté pour les gens du voyage (UF)

Zones UF

Source : cadastre, DCFM commune d'Yves, 2015 ; redéfinition de la carte et du zonage : A.M.O., 2017



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cette zone comprend un secteur situé au sud de la commune destiné à accueillir un projet d'habitat adapté pour les gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

La création de cette nouvelle zone se justifie par la nécessité d'aménager un terrain destiné à un projet d'habitat adapté pour cinq familles de gens du voyage. Ce terrain, aménagé et loué par un bailleur social, accueillera cinq constructions traditionnelles et une zone de stationnement des caravanes.

Une attention particulière sera portée au paysagement du site et à l'intégration des constructions dans l'environnement.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE DÉDIÉE À L'HABITAT ADAPTÉ POUR LES GENS DU VOYAGE

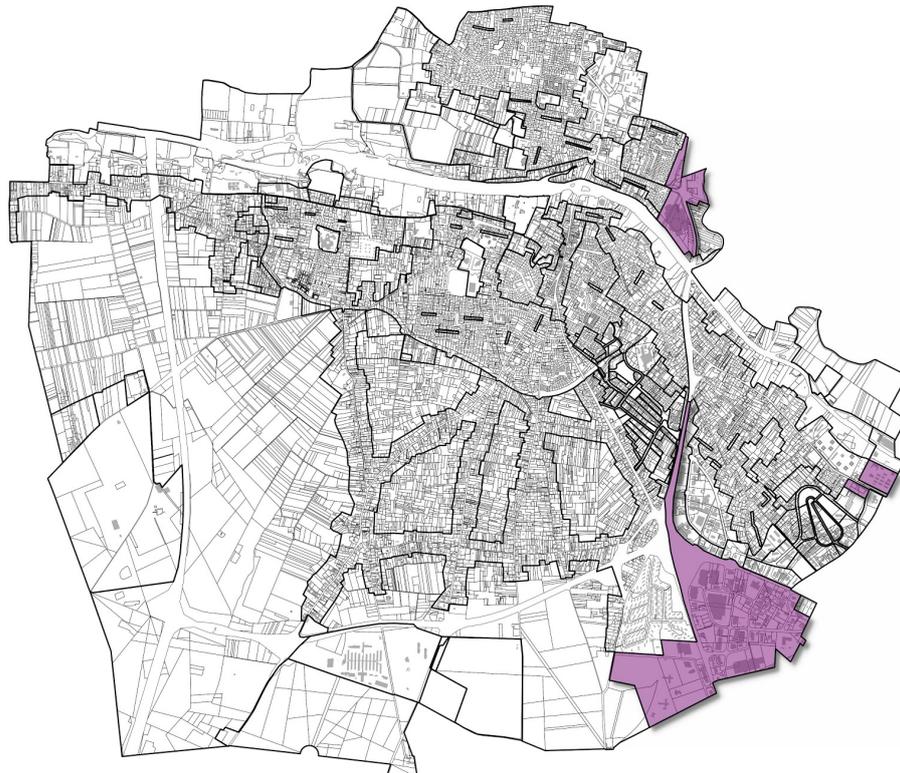
Cette zone ne fait pas l'objet d'un découpage en secteurs.

G/ La zone urbaine à vocation économique (UI)

Zones Ui

Source : cadastre, DGFIP commune d'Olivet, 2015 ; réalisation de la carte et du zonage : ALAQ, 2017

0 750 1500 m



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Les zones UI sont essentiellement situées au sud-est de la commune, en bordure de la RD 2020. Elles constituent principalement le regroupement des activités d'artisanat, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces activités pouvant présenter certaines nuisances, elles sont regroupées au sein d'un zonage spécifique évitant volontairement une trop grande mixité des destinations.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone a pour objectif de maintenir les activités existantes et de permettre leur développement avec des règles adaptées. Elle accueille donc des entreprises variées et permet de renforcer la compétitivité de la commune et d'offrir des emplois.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE À VOCATION ÉCONOMIQUE

Cette zone fait l'objet d'un découpage trois secteurs :

- le secteur UI qui correspond au centre commercial Auchan et aux zones d'activités des Provinces et des Quatre Vents ;
- le secteur UIa qui correspond au périmètre de l'OAP du Clos de la Source. Situé en site patrimonial remarquable, il est destiné à accueillir exclusivement des bâtiments à vocation touristique, hôtelière ou tertiaire. Les règles de hauteur et d'emprise au sol sont adaptées à la qualité du site ;
- le secteur UIb qui correspond pour partie au périmètre de l'OAP entrée de ville rue de la Source destinée à accueillir des activités économiques à dominante tertiaires dans le prolongement du parc du Moulin.

H/ La zone urbaine du camp militaire (UM)

Zones UM

Source : cadastre, DCFM commune d'Orville, 2015 ; redéfinition de la carte et du zonage : AJMO, 2017



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cette zone correspond à l'emprise du camp militaire du 12^{ème} régiment de Cuirassiers situé au sud de la commune, en limite de la Sologne.

Elle reprend l'ancienne zone AU1 m du PLU de 2007. Le classement en zone AU ne se justifie plus, cette zone étant bâtie depuis près de 20 ans. La création de la zone UM permet ainsi une meilleure lisibilité de la vocation de ce secteur.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Ce zonage permet une évolution des bâtiments et équipements du camp militaire tout en préservant la qualité du site en limite d'un secteur très boisé et d'une grande qualité paysagère.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE DU CAMP MILITAIRE

Cette zone ne fait pas l'objet d'un découpage en secteurs.

I/ La zone urbaine des bords du Loiret (UL)

Zones UL

Source : cadastre, OSM, commune d'Olivet, 2015 - réalisation de la carte et du zonage : AULIS, 2017



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Cette zone concerne une partie réduite de la rive nord des bords du Loiret comprise entre le sentier des Prés et l'allée des Pépinières. Ce secteur urbain est composé d'un parcellaire en bandes étroites sur lequel sont édifiées de nombreuses constructions et gares à bateaux.

Cette zone est également protégée comme site patrimonial remarquable, séquence Le Lac, secteur S3 et soumise au plan de prévention du risque inondation.

La zone UL est nouvellement créée, elle correspondait dans le PLU de 2007 à une surface de 8,6 hectares de la zone N. Cette création est le reflet d'un souhait de mettre en cohérence l'occupation du sol avec le zonage.

En effet, contrairement à la rive sud du Loiret majoritairement composée de grandes propriétés boisées où le bâti représente une part minoritaire dans l'occupation du sol et la composition paysagère, la rive nord est elle densément bâtie sur des parcelles étroites sur lesquelles la place du végétal est faible.

Le changement de zonage permet l'application de règles beaucoup plus adaptées à ce bâti typique d'Olivet afin d'en préserver plus fortement la cohérence d'ensemble. Par ailleurs, les évolutions du bâti seront plus encadrées notamment en terme de

respect des gabarits et des formes architecturales des constructions existantes.

Conformément au PPRi et à l'objectif de protection patrimoniale, cette nouvelle zone ne crée pas de droits à construire supplémentaires mais permet au contraire une adaptation de la règle à l'occupation du sol existante afin d'éviter d'exposer une nouvelle population au risque d'inondation.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone urbaine est composée en grande majorité d'anciennes gares à bateaux qui ont fait l'objet d'évolutions bâties successives parfois de nature à mettre en péril la cohérence architecturale du site.

L'objectif de ce zonage est d'adapter la règle aux particularités architecturales d'un bâti identitaire d'Olivet soumis à des évolutions que le zonage précédent ne permettait pas d'encadrer efficacement. Les règles ont par ailleurs été rédigées conformément au PPRi afin d'éviter toute complexité de lecture et d'en simplifier la compréhension.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE URBAINE DES BORDS DU LOIRET

Cette zone ne fait pas l'objet d'un découpage en secteurs.

J/ La zone à urbaniser

Zones AU



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

La zone à urbaniser couvre des territoires de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Aucune nouvelle zone à urbaniser n'a été créée dans le cadre de la présente révision du PLU.

OBJECTIFS DE LA ZONE DANS LE CADRE DU PRÉSENT PLU

Cette zone doit permettre de dégager des opportunités foncières indispensables au développement économique de la ville et à la construction de nouveaux logements, tels que définis dans le programme local de l'habitat.

L'ensemble de la zone à urbaniser fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, dans le respect du projet urbain exprimé par le PADD et de l'orientation d'aménagement.

DÉCOUPAGE EN SECTEURS DE LA ZONE À URBANISER

La zone à urbaniser comprend sept sous-secteurs :

- AU1 qui correspond à l'ancienne zone AU1 située dans le périmètre de l'OAP de l'Anguille ;

- AU2 qui correspond à l'ancienne zone AU1 située dans le périmètre de l'OAP du Clos de la Bretonnière nord ;
- AU3 qui correspond à l'ancienne zone AU1 située sur l'emplacement réservé du site de la Croix Breton ;
- AU4 qui correspond à l'ancienne zone AU1a située dans le périmètre de l'OAP de la Vanoise ;
- AU5 qui correspond à l'ancienne zone AU1 située dans le périmètre de l'OAP du Clos du Désert ;
- AU6 qui correspond à l'ancienne zone AU1 située dans l'OAP de la Fosse le Roi ;
- AU7 qui correspond à l'ancienne zone AU1 située dans le périmètre de l'OAP « entrée de ville - rue de Châteauroux ».

5. Synthèse des règles applicables aux différentes zones

Zones	Hauteurs	Principes d'implantation	CES ¹⁰	Non imperméabilisation
UA				
UAa	faîtage: 15 m égout: néant acrotère: 14 m	Au maximum front bâti continu: en limite sur rue et d'une limite séparative à l'autre	néant	néant
UAc	faîtage: 15 m égout: néant acrotère: 14 m	Implantation sur rue ou en retrait de 3 m minimum; En limite séparative ou en retrait h/2 minimum 3 m	néant	néant
UB				
UBa	faîtage: 12 m égout: néant acrotère: 11 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum; Limites séparatives: Bande 20 m: en limite séparative ou en retrait h/2 minimum 3 m; Au delà: limite séparative avec une hauteur maximale de 3,50 m/8 m ou retrait h/2 minimum 3 m	35 %	50 %
UBb	faîtage: 10 m égout: 6 m acrotère: 9 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum; En limite séparative: hauteur maximale 3.50 m/8 m ou retrait h/2 minimum 3 m	30 %	55 %
UBc	faîtage: 10 m égout: 6 m acrotère: 9 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum; En limite séparative: hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 minimum 3 m	30 %	55 %
UBj	3.50 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum; En limite séparative ou retrait h/2	une seule construction de 30 m ² maximum dans la limite de l'emprise autorisée pour l'unité foncière	
UC				
UC	faîtage: 8 m égout: 4.50 m acrotère: 7 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum; En limite séparative hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 min 3 m	25 %	60 %

UCj	3.50 m	Limite séparative ou retrait h/2	une seule construction de 30 m ² maximum dans la limite de l'emprise autorisée pour l'unité foncière	
UL				
UL	hauteur existante sur la parcelle	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum ; Limite séparative hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 minimum 3 m	limitée par le PPRI	70 %
UD1				
En raison de la multiplicité des sous-secteurs comportant chacun des règles spécifiques, se reporter au règlement et au plan de zonage de la ZAC du Larry.				
UD2				
UD2	Toiture dont pente comprise entre 35° et 70°: 15 m au faitage et 12 m à l'égout Autres: 12 m	Retrait 5 m ou en limite séparative si présence de murs coupe-feu	75 %	néant
UD3				
UD3ZA	Se reporter au plan de zonage de la ZAC du Moulin	Retrait par rapport à la rue de Châteauroux ; Retrait par rapport à l'axe vert ; Implantations de principes indiquées sur le plan de zonage de la ZAC du Moulin	35 %	néant
UD3ZB	Se reporter au plan de zonage de la ZAC du Moulin	Habitations: En limite sur rue ou retrait; Bande de 20 m : implantation en limite séparative ou retrait h/2 minimum 3 m Au-delà des 20 m : limite séparative si hauteur maximale 3,50 m ou retrait h/2 minimum 3 m. Activités: Retrait de 4 m minimum des voies; Retrait par rapport aux habitations de 5 m minimum ; Retrait des limites séparatives h/2 minimum 4 m	Habitations: néant Activités: 40 %	Habitations: néant Activités: 25 % au moins de la superficie totale du terrain doit être traitée en espace vert
UD3ZC	Néant	Néant	50 %	Néant
UD3EP	Néant	Néant	Néant	Néant

UE				
UE	18 m	Bande de 20 m : en limite ou retrait h/2 min 5 m Au-delà des 20 m : limite séparative si hauteur max 3,50 m à l'égout et 8 m au faitage	sans objet	sans objet
UEa	10 m	Retrait h/2 min 4 m	sans objet	35 %
UI				
UI	15 m	Retrait 5 m ou limite si murs coupe-feu	50 %	20 %
UIa	9 m	Dispositions du site patrimonial remarquable ; Recul par rapport aux zones d'habitation existantes	disposition du site patrimonial remarquable	40 %
UIb	10 m	Recul par rapport à la rue de Châteauroux ; Recul par rapport aux zones d'habitation existantes ; Retrait des limites séparatives de 4 m minimum	35 %	néant
UF				
UF	faitage : 8 m acrotère : 7 m égout : 4.50 m	Retrait de la voie de 3 m ; Implantation en limite séparative ou retrait h/2 min 3 m.	25 %	60 %
UM				
UM	néant	néant	néant	néant
AU				
AU1	faitage : 8 m égout : 4.50 m acrotère : 7 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum ; En limite séparative hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 min 3 m	25 %	60 %
AU2	faitage : 10 m égout : 6 m acrotère : 9 m	Implantation sur rue ou en retrait de 5 m minimum ; En limite séparative : hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 minimum 3 m	30 %	55 %
AU3	9 m	Implantation en retrait de la voie de 5 m minimum ; Implantation en retrait des limites de 5 m minimum	néant	50 %

AU4	Habitat individuel: faîtage: 8 m égout: 4,50 m acrotère: 7 m Habitat intermédiaire et collectif: faîtage: 12 m acrotère: 11 m avec attique	Implantation sur rue ou en retrait de la voie de 5 m minimum; Recul par rapport aux zones d'habitation existantes; Habitat individuel: en limite séparative hauteur maximale 3,50 m/8 m ou retrait h/2 min 3 m Habitat intermédiaire et collectif: retrait minimum h/2	30%	55%
AU5	Habitat individuel: faîtage: 8 m égout: 4,50 m acrotère: 7 m Habitat intermédiaire et collectif: faîtage: 12 m acrotère: 11 m avec attique	Implantation sur rue ou en retrait de la voie de 5 m minimum; Recul par rapport aux zones d'habitation existantes; Habitat individuel: en limite séparative hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 min 3 m Habitat intermédiaire et collectif: retrait minimum h/2	Habitat individuel: 25 %; Habitat intermédiaire et collectif: 30 %	Habitat individuel: 60 % Habitat intermédiaire et collectif: 50 %
AU6	Habitat individuel: faîtage: 8 m égout: 4,50 m acrotère: 7 m Habitat intermédiaire et collectif: faîtage: 12 m acrotère: 11 m avec attique	Implantation en retrait de la voie de 5 m minimum; Recul par rapport aux zones d'habitation existantes; Habitat individuel: en limite séparative hauteur maximale 3,50 m/5 m ou retrait h/2 min 3 m Habitat intermédiaire et collectif: retrait minimum h/2	Habitat individuel: 25 %; Habitat intermédiaire et collectif: 30 %	Habitat individuel: 60 % Habitat intermédiaire et collectif: 50 %
AU7	10 m	Recul par rapport à la rue de Châteauroux et la piste cyclable; Recul par rapport aux zones d'habitation existantes; Retrait des limites séparatives de 4 m minimum	35%	néant
N				
N	Hauteur existante sur la parcelle	Extensions habitations: hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 5 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m	N: limitée par le PPRI	N: 70 %
Ne	néant	néant	néant	néant
Nh	Hauteur existante sur la parcelle	Extension: hauteur en limite 8m au faîtage	+15% d'emprise au sol	néant
A				
A	Habitations: faîtage: 8 m égout: 4.50 m	Constructions agricoles: retrait 5 m Autres: h/2 min 3 m	Extension d'habitation existante: 30 m ² Autre: sans objet	70% (hors serres agricoles)

6. Synthèse des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

Zones PLU projet / zones actuelles	Thématiques	PLU 2007	PLU projet	Principales évolutions
UAa, UAc UAa, UAb, UAc	Hauteur	UAa: 18 m UAb: Dans une bande de 10 m à partir de la limite du secteur UB: 8 m Au-delà des 10: 14 m	UAc: 18 m au faîtage 17 m à l'acrotère UAa: 15 m au faîtage 14 m à l'acrotère	Suppression du sous-secteur UAb Diminution des hauteurs des constructions pour une meilleure intégration au bâti existant
	Implantations par rapport aux limites	Front bâti le long des rues Paulin Labarre et Marcel Belot	Non modifié	Introduction de hauteurs différentes pour les toitures plates, monopente, courbes
	Emprise au sol	Non réglementée	Non modifié	
UBa, UBb, UBc UB	Hauteur	Dans une bande de 30 m à partir de l'alignement: 15 m Au delà des 30 m: 10 m au faîtage, 6 m à l'égout	UBa: toitures traditionnelles: 12 m au faîtage Autres toitures: 11 m à l'acrotère UBb, UBc: toitures traditionnelles: 10 m au faîtage, 6 m à l'égout Autres toitures: 9 m à l'acrotère	Création de 3 sous-secteurs pour un épannelage des constructions plus adapté aux quartiers
	Implantations par rapport aux limites	Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement: limite ou h/2 min 3 m Au delà des 20 m: hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 8 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m	UBa: Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement: limite ou h/2 min 3 m Au delà des 20 m: hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 8 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m UBb: hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 8 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m UBc: Dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative, hauteur en limite: 3,50 m à l'égout et 5 m au faîtage. Au delà des 3 m, retrait min h/2 Implantation en retrait h/2 min 3 m	Diminution des hauteurs des constructions pour meilleure intégration au bâti existant Introduction de hauteurs différentes pour les toitures plates, monopente, courbe Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour la zone UBc reprend celle de UC
	Emprise au sol	30 %	UBa: 35 % UBb, UBc: 30 %	

UC	Hauteur	10 m au faîtage 6 m à l'égout	toitures traditionnelles: 4,50 m à l'égout, 8 m au faîtage +1 m en zone inondable Autres toitures: 7 m à l'acrotère	Diminution des hauteurs des constructions pour une meilleure intégration au bâti existant
	Implantations par rapport aux limites	Dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative, hauteur en limite: 3,50 m à l'égout et 5 m au faîtage. Au delà des 3 m, retrait min h/2 Implantation en retrait h/2	Dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative, hauteur en limite: 3,50 m à l'égout et 5 m au faîtage. Au delà des 3 m, retrait min h/2 Implantation en retrait h/2 min 3 m	Introduction de hauteurs différentes pour les toitures plates, monopente, courbe Rétablissement du minimum de 3 m si implantation en retrait de la limite
	Emprise au sol	25 %	Non modifiée	
N, Ne, N, Ne Nh	Hauteur	N: 8 m sur terrain vierge Hauteur maximale existante sur la parcelle sur terrain bâti Ne: non réglementée	N: hauteur existante sur la parcelle Règle non modifiée pour les autres bâtiments existants Ne: non réglementée	Diminution des hauteurs des extensions d'habitation pour une meilleure intégration au bâti existant Règles d'implantation différentes suivant la destination du bâtiment
	Implantations par rapport aux limites	hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 8 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m	Constructions à usage agricole: retrait de 5 m Extensions, annexes: hauteur en limite 3.50 m à l'égout et 5 m au faîtage ou retrait h/ min 3 m Autres constructions: hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 8 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m Nh : hauteur en limite 8m au faîtage	
	Emprise au sol	Non réglementée	N: extensions ou annexes aux habitations: +20 % de surface de plancher Nh: +15% d'emprise au sol	
A Ai, A	Hauteur	Ai: hauteur maximale existant sur la parcelle ou 8 m sur terrain vierge A: sans objet	Habitations: 4.50 m à l'égout 8 m au faîtage Extensions d'habitations: 3,50 m à l'égout 5 m au faîtage	Suppression sous-secteur Ai Limitation des hauteurs à l'égout des constructions à usage d'habitation
	Implantations par rapport aux limites	Hauteur en limite 3,50 m à l'égout et 8 m au faîtage ou retrait h/2 min 3 m	Retrait h/2 min 3 m Retrait de 10 m par rapport aux zones N et UC	Introduction d'une règle d'implantation par rapport aux zones N et UC
	Emprise au sol	Réglementée par le PPRI	Extensions ou annexes aux habitations: +30 m ² maximum Réglementée par le PPRI	Limitation des extensions et annexes d'habitations

NB : se reporter au règlement pour connaître l'intégralité des règles.

Les évolutions réglementaires du PLU portent principalement sur les articles 2, 3, 4, 5 et 6.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La mixité doit être adaptée au contexte et participer à la mise en oeuvre du projet de territoire. Elle doit également correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie. Ainsi, le PLU d'Olivet doit permettre de maintenir et parfois de rééquilibrer certaines fonctions.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Afin de rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur la commune, dix sites de développement faisant l'objet d'OAP (situés en zones AU1, AU2, AU4, AU5, AU6, UBa, UBb et UC) doivent comprendre entre 20 et 25 % de logements sociaux.

Par ailleurs, la ZAC du Clos du Bourg située en UAa accueillera 20% de logements sociaux.

Le règlement de la zone UA conforte la fonction commerciale des rez-de-chaussée et celui de la zone UI la vocation économique.

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Il convient de distinguer la volumétrie et l'implantation des constructions.

LA VOLUMÉTRIE

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Si le PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs de densification, il cherche aussi à favoriser des hauteurs adaptées prenant en compte les morphologies bâties existantes ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Sur l'ensemble des zones, les volumétries admises par le PLU de 2007 sont revues afin de mieux s'adapter à la spécificité de chaque quartier.

Ainsi, en zone UA, le PLU permet des bâtiments de gabarit rez-de-chaussée plus trois étages, en zone UB rez-de-chaussée plus deux étages alors qu'en zone UC, seules les constructions rez-de-chaussée plus combles en toitures deux pentes ou rez-de-chaussée plus un étage en toits terrasses sont autorisées.

Enfin, en zone UC, la règle des hauteurs comporte une adaptation liée au risque d'inondation.

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Ainsi une bonne implantation dans un tissu constitué est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte. La règle est ici plus soucieuse de qualité du paysage que d'ordonnement.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Dans l'ensemble des zones, la règle de recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie a été supprimée afin d'éviter une multiplication des règles.

Par ailleurs, en limite des zones A et N, une bande paysagère de 10 mètres devra être laissée de part et d'autre de la zone afin de favoriser une transition paysagère entre les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Favoriser la qualité de vie des Olivetains par l'intégration architecturale et paysagère des projets dans le respect des sites et des qualités bâties préexistantes.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Dans l'ensemble des zones, le choix des matériaux de façade fait l'objet de règles spécifiques afin de préserver l'architecture traditionnelle et de favoriser le recours à des matériaux se rapprochant de ceux utilisés sur le bâti ancien.

Par ailleurs, le PLU préconise l'emploi de matériaux aux tons clairs, adaptés à l'architecture traditionnelle locale, et contribuant à la diminution du phénomène d'îlot de chaleur urbain en centre-ville.

Le type des matériaux de toiture et les pentes de toit autorisés varient également selon les secteurs de la ville.

Enfin, en zones UB, UC et AU, un rapport de proportion est recherché entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Introduire et renforcer la nature en ville afin d'améliorer la qualité de vie, de créer une trame verte propice à la biodiversité et de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

L'instauration d'un coefficient de non imperméabilisation de pleine terre dans les zones UB, UC, UL, UEa, UI, UF, AU, N et A.

Pour l'ensemble des zones, favoriser les clôtures et les haies qui participent autant à la qualité du paysage urbain qu'à la circulation de la biodiversité et à la diversification des essences.

En zone UI, obligation de créer des places de stationnement perméables sur au moins un tiers de leur surface.

Article 6 : Stationnement

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Diminuer l'impact du stationnement et l'adapter plus précisément aux besoins des opérations.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

Sur l'ensemble des zones, les principales évolutions des règles concernant le stationnement portent sur :

- la réduction des possibilités de construction de places de stationnement en surface pour les programmes de logements collectifs au delà de 20 logements ;
- l'amélioration de l'insertion des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos et poussettes.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

L'ESPRIT DE LA RÈGLE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Prendre en compte les exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

L'ensemble des zones sont soumises à des règles identiques et ponctuellement des dispositions particulières sont ajoutées.

Dorénavant, les zones UA, UB et UC comportent une règle qui fixe la largeur des accès à 4 mètres.

Par ailleurs, en zone UC, la largeur des accès est portée à 6 mètres à partir de 5 logements et une interdistance de 12 mètres est exigée entre deux accès.

C/ LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le corps réglementaire du projet de PLU présente diverses dispositions d'urbanisme qui viennent compléter le zonage et le règlement.

Ces dispositions relaient les ambitions du projet de ville. Elles sont reportées dans les documents graphiques du règlement et portent notamment sur la protection du cadre bâti et naturel.

La liste et les fiches annexes des servitudes d'utilité publique présentent des éléments plus détaillés pour chaque servitude d'utilité publique.

1. Les emplacements réservés (E.R.) - Article L.151-41 du code de l'urbanisme

L'article L.151-41 prévoit que :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existante.»

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains pour toute autre utilisation que celle prévue pour cet emplacement réservé. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien.

La présente révision a permis de toiletter la liste des emplacements réservés en fonction des projets réalisés, de l'abandon de certains projets, ou de la création de nouveaux projets nécessitant des réservations.

La liste des emplacements réservés est intégrée en annexe du règlement du PLU et les ER sont cartographiés sur le document graphique.

87 emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage du présent PLU (contre 86 au PLU de 2007 après la modification de 2015) dont 9 nouveaux. Ils visent les objectifs suivants :

- création d'un équipement lié aux activités agricoles,
- création de corridors écologiques,
- création ou extensions d'équipements publics,
- amélioration du réseau viaire,
- création de cheminements piétons et cyclables.

Parallèlement, 8 emplacements réservés sont supprimés à la suite de la réalisation ou de l'abandon des projets pour lesquels ils étaient prévus.

2. Les linéaires commerciaux - Article L.151-16 du code de l'urbanisme

L'article L.151-16 du code de l'urbanisme précise que « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»

Afin de préserver ou de développer le commerce en centre-ville et le long de certains axes structurants, en cohérence avec les orientations du PADD, des règles spécifiques ont été maintenues pour protéger le commerce et en favoriser son développement.

Ainsi, le long des voies répertoriées comme « linéaires commerciaux à préserver » au document graphique, il est interdit le changement de destination des locaux dédiés au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination. Par ailleurs, dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local dédié au commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction. Deux secteurs ont été repérés au document graphique comme linéaires commerciaux :

- la rue Marcel Belot dans sa portion comprise entre la rue Anaïs Hême et la place de la Victoire ;
- l'avenue du Loiret.

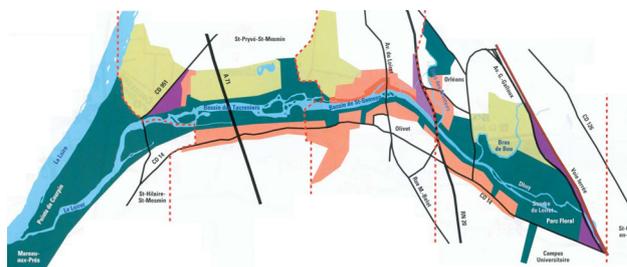
3. Les éléments de patrimoine

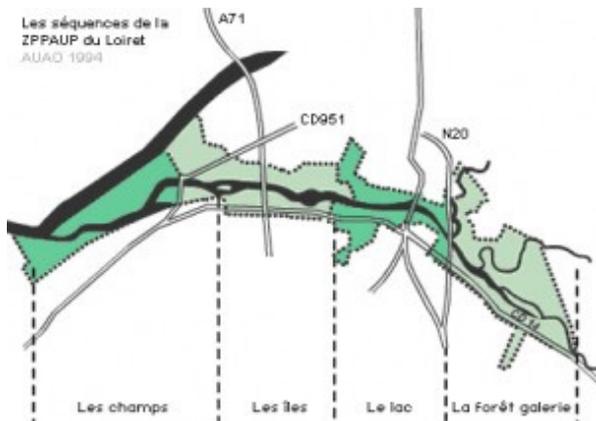
Les éléments de paysage, aussi bien architecturaux que naturels, sont le vecteur de l'histoire et de l'image de la ville. Le PADD affirme la volonté d'Olivet de préserver son patrimoine, riche et varié.

3.1 Le patrimoine naturel

3.1.1 Le site patrimonial remarquable de la rivière Loiret - Anciennement ZPPAUP

En 1995, les six communes riveraines de la rivière du Loiret ont décidées de créer une protection à la rivière Loiret et à ses abords en créant six « ZPPAUP » sur la totalité de sa longueur. Ces communes bénéficient d'un environnement touristique apprécié, notamment grâce au site du Loiret, qui allie les charmes de la rivière à la richesse d'un patrimoine architectural. Cependant, pour tenir compte des différents paysages et des particularités de la rivière, la rivière fait l'objet d'un découpage en séquences.





Quatre composantes déterminent le site du Loiret :

LA COMPOSANTE GÉOGRAPHIQUE

Situé à la porte de la Sologne, ce cours d'eau de genèse unique en France, est caractérisé par son appartenance au Val-de-Loire et par sa particularité hydrogéologique. Il constitue la frontière entre le val inondable et le plateau de Sologne.

LA COMPOSANTE URBANISTIQUE

Au fil de son histoire, le site du Loiret s'est enrichi d'un patrimoine architectural qui fait sa particularité :

- des moulins : éléments importants du patrimoine local, construits sous l'impulsion des moines de Micy, ils ponctuent le site et marquent le paysage de sa vie économique et sociale antérieure ;



Le moulin des Béchetts

- des guinguettes et des restaurants : l'architecture des constructions donne à ce secteur de la rivière son caractère de villégiature. Le style de cette «Venise du Loiret» n'est pas sans rappeler celui adopté par les stations balnéaires en vogue à la Belle Epoque.
- des grandes propriétés apparues au XVII^{ème} siècle sont installées sur le site privilégié des bords du Loiret, particulièrement sur la rive sud qui est mieux protégée des crues périodiques.



LA COMPOSANTE ÉCOLOGIQUE

Le Loiret est marqué par la prédominance de l'eau et de la végétation. La rivière s'allie avec le secteur d'appartenance au val. Il s'agit d'espaces pour la plupart agricoles qui permettent d'avoir une vision panoramique de la rive et du cordon boisé.



LA COMPOSANTE HISTORIQUE

L'intervention humaine sur le site remonte à l'époque gallo-romaine avec la création de la villa Miciacum. On peut fixer au temps des Mérovingiens, l'époque où se constituèrent les villages du coteau, au sud de la rivière.

Les moines de Micy entreprirent des travaux remarquables : ils assainirent la contrée, développèrent la culture des terres et construisirent des levées pour protéger le Val des crues. Ils firent également des défrichements, ce qui permit d'étendre le vignoble.

A la fin du X^{ème} siècle, la rivière du Loiret comptait cinq ou six chaussées auxquelles correspondaient autant de moulins. A mi-chemin entre Caubray et le bourg de Saint Martin, l'église fut construite.

Au moyen âge, la construction d'un pont de pierre pour relier les 2 rives de la rivière favorise le développement des bourgs d'Olivet et de Saint Nicolas et par la suite les communications avec Orléans.

A partir du XVII^{ème} siècle, le site connaît une transformation liée au changement d'usage, c'est l'époque de la construction des châteaux. Les vignes laissèrent peu à peu leur place à de beaux parcs à la française.

A la « Belle époque », la rivière du Loiret fut connue dans la France entière, grâce aux activités de loisirs qu'elle proposait, guinguettes et restaurants au bord de l'eau, canotage et fêtes vénitiennes. Cela valut à Olivet le qualificatif de « Venise des bords du Loiret ». La qualité du site et des eaux attire les bourgeois et les nobles d'Orléans. C'est à cette époque que les moulins qui bordaient la rivière, perdirent peu à peu de leur activité (farine, peausserie et le papier) et se transformèrent en maison d'habitation.



3.1.2 La protection au titre de la législation sur les sites naturels

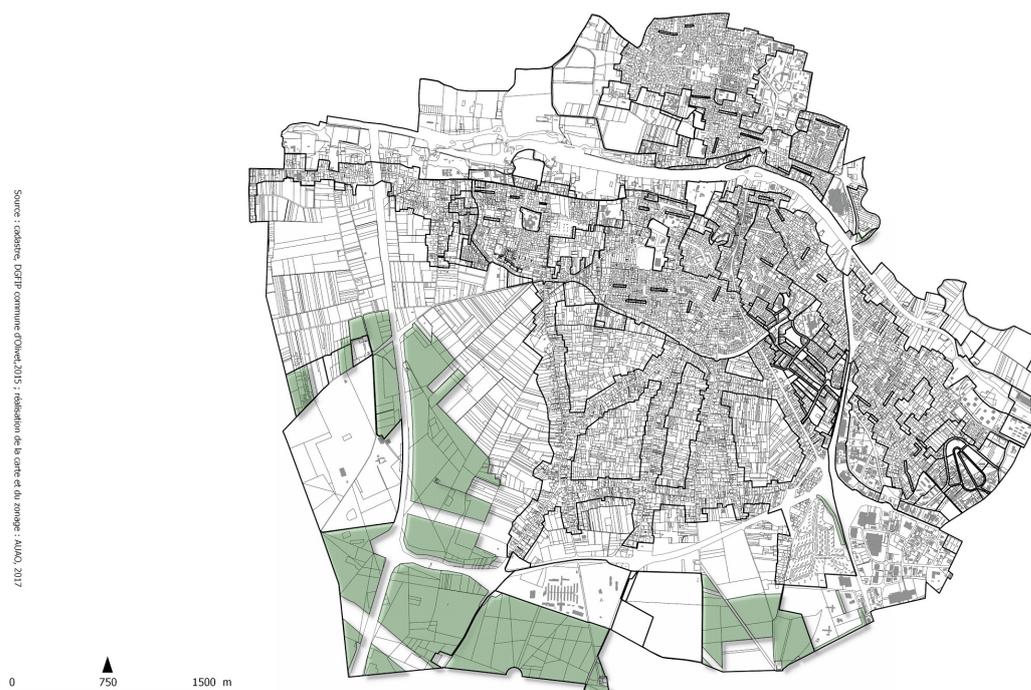
La commune compte quatre sites protégés au titre de la législation sur les sites naturels¹¹:

- une partie du parc du château de la Fontaine (site classé du 12 juillet 1935);
- la rivière Loiret et ses rives (site inscrit du 8 avril 1943);
- le site de l'île des Béchets (site classé du 19 octobre 1988);
- le château du Rondon, son parc et sa perspective (site classé du 19 avril 1980).

3.1.3 Les espaces boisés classés (EBC) - Articles L.113-1, L.113-2 et L.421-4 du code de l'urbanisme

EBC

Source : cadastre DGFIP commune d'Olivet, 2015 - réédition de la carte et du zonage - AAO 2017



¹¹ Pour des informations plus complètes, se reporter à l'annexe des servitudes d'utilité publique.

Le code de l'urbanisme prévoit que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement* ».

« *Par ailleurs, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier* ».

La surface des espaces boisés classés n'a pas évolué depuis 2007.

La création d'un nouvel espace boisé classé au sud de la RD 2020 afin de préserver une bande boisée située en zone UC du PLU de 2007 et la suppression d'un emplacement réservé prévu au précédent PLU et non mis en oeuvre ont permis d'augmenter de plus de 5 hectares la surface d'espaces boisés classés.

La superficie couverte par les espaces boisés classés est de 274 hectares.

3.1.4 Le patrimoine naturel au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

¹² Arrêté préfectoral du 7 novembre 2016.

¹³ Pour obtenir des éléments plus détaillés, se reporter au rapport de présentation de la ZAP.

Le territoire communal comprend un important patrimoine naturel qui lui assure une richesse écologique significative et participe pleinement à la qualité de vie des Olivetains. Pour ces raisons, la ville a inscrit dans le PADD l'objectif de valoriser les espaces naturels et agricoles.

Dans ce cadre, la commune d'Olivet a décidé de mettre en place un repérage des différentes composantes de son patrimoine paysager à protéger.

Le PLU identifie ainsi treize arbres remarquables ponctuels et des boisements intéressants du point de vue écologique, paysager ou hydraulique. Cette identification correspond aux orientations du PADD et assure une continuité de nature dans l'espace urbain.

Ainsi, plusieurs alignements ou espaces arborés ont été nouvellement identifiés :

- l'alignement d'arbres de la partie sud de la rue Marcel Belot ;
- le boisement situé le long de la rue Flandres Dunkerque.

3.1.5 La zone agricole protégée

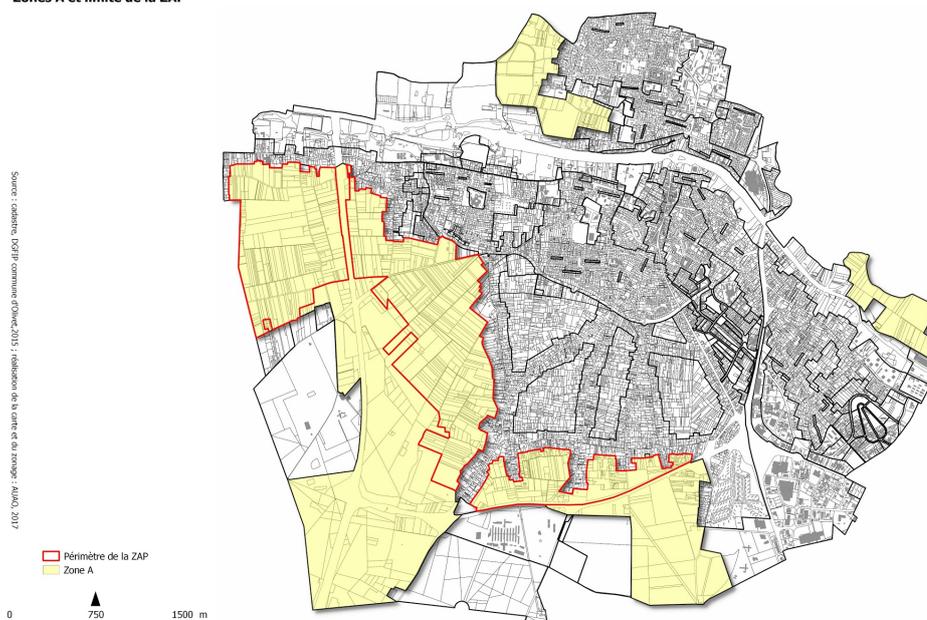
Olivet possède une histoire agricole et rurale. La commune compte sept sièges d'exploitation en activité pour une surface exploitée de près de 200 hectares.

Le potentiel agronomique des sols permet par ailleurs une grande diversité de cultures et le contexte urbain facilite la commercialisation directe des produits.

Cependant, la commune est soumise à de fortes pressions foncières qui fragilisent le foncier agricole et la qualité des paysages. Dans ce contexte, Olivet a souhaité affirmer et conforter la place des espaces agricoles en créant une zone agricole protégée¹². Celle-ci permet d'intervenir sur trois axes identitaires majeurs pour Olivet¹³ :

- la préservation du foncier ;
- la pérennisation de l'activité agricole ;
- la préservation du paysage.

La zone agricole protégée (ZAP) garantit la vocation agricole des espaces et des bâtiments et apporte une sécurité foncière aux exploitants en leur permettant une visibilité à long terme. Elle permet également



de pérenniser l'agriculture sur la commune en favorisant le développement des entreprises agricoles et l'installation de nouvelles. Enfin, elle limite la fermeture des paysages et garantit leur maintien tout en préservant la biodiversité présente.

3.2 Les éléments de patrimoine bâti

La protection du patrimoine bâti se fait à la fois au titre de la législation sur les monuments historiques mais également au titre du code de l'urbanisme.

3.2.1 La protection au titre de la législation sur les monuments historiques

La commune compte deux immeubles protégés au titre des monuments historiques¹⁴:

- l'église Saint Martin pour ses trois travées du XIII^{ème} siècle (INV MH du 6 mars 1928);
- le château du Rondon pour la balustrade en pierres au bord du Loiret, les deux portails en ferronnerie aux extrémités de cette balustrade et le mur de soutènement (INV MH du 28 avril 1964).

3.2.2 La protection au titre du code de l'urbanisme

L'article L.151-19. du code de l'urbanisme prévoit que

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Divers facteurs de nature physique et architecturale peuvent contribuer à l'ambiance urbaine qu'il convient de préserver. Dans ce cadre, la commune d'Olivet a décidé de poursuivre le repérage des différentes composantes de son patrimoine bâti à protéger.

Le règlement prévoit la possibilité de faire évoluer ce bâti tout en préservant ses caractéristiques principales. Il s'agira dans tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments;
- la composition des façades et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnement pour les travées et les niveaux...);
- les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, linteaux, chaînages d'angles...).

Le projet de PLU recense 47 éléments bâtis. Cette liste comprend 17 nouveaux éléments.

¹⁴ Pour des informations plus détaillées, se reporter à l'annexe des servitudes d'utilité publique.

3.3 Tableau récapitulatif des éléments de patrimoine

1. Patrimoine naturel

1.1 ARBRES REMARQUABLES :

01. un cèdre et un séquoia, rue de la Source
02. un chêne, parking de la mairie
03. un chêne, un platane et un hêtre, parc du Poutyl
04. un hêtre pleureur, école maternelle du Poutyl
05. un cèdre, square Gobergeon
06. un sequoia, parking du collègue Charles Rivière
07. un cèdre et un séquoia, allée Thomas Mesmin
08. 3 cyprès chauves, parking des Bechets
09. hêtre pourpre, angle des rues de Couasnon et des Fauvettes
10. un cèdre, impasse du Château

1.2 ALIGNEMENT D'ARBRES ET BANDES BOISÉES :

11. rue Marcel Belot, du boulevard Victor Hugo à la rue de Belle-Croix
12. bande boisée, rue Flandres-Dunkerque le long d'Humanis
13. bassin boisé, le long de la RD 2020, au nord du parc d'activité des Provinces

2. Patrimoine bâti

2.1 ÉLÉMENTS DE FRONT BÂTI :

14. rue Marcel Belot, du n°1046 au n°1086
15. rue du camp des Indiens, de la chapelle du Coin Rond au n°439 et de la rue des Bonnes à la rue de Lorette
16. rue Paulin Labarre, du n°1940 au n°2140 (côté pair)
17. rue de la Bretonnière, du n°335 à la rue du Général de Gaulle
18. angle de la rue de Navrin et du Général de Gaulle
19. angle de la rue de Pounelle et du camp des Indiens
20. angle de la rue Bretonnière et de l'Anguille

2.2 DEMEURES ET MAISONS DE BOURG :

21. n°629 rue de la Source
22. n°417 rue de la Source
23. n°10 et n°30 rue Marcel Belot
24. n°398 rue de la Source
25. n°669 rue de Couasnon
26. n°709 avenue du Loiret
27. n°741 avenue du Loiret
28. bâti rue de la Source - parcelle cadastrale 2598
29. n°735 rue d'Ivoy

2.3 ANCIENNES FERMES ET BÂTI RURAL :

30. bâti rue des Clatz - parcelles cadastrales 141 et 161
31. n°626 rue de la Trésorerie
32. n°1064 rue de la Reine Blanche
33. n° 1509 rue Marcel Belot

2.4 CHÂTEAUX :

34. château de l'Archette et son parc, rue basse Mouillère
35. château des Quatre Vents, rue de la Jarry
36. château de la Fougère, rue de la Trésorerie
37. château de Noras, n°432 rue des Plaises
38. château de l'Orbellière, n°275 rue de l'Orbellière

2.5 LES CROIX DE CHEMIN :

39. croix Lazin, angle de l'avenue du Loiret et de la rue de la croix Lazin
40. croix de l'Échafaud, carrefour des rues du général de Gaulle et de la Vallée
41. croix-Breton, carrefour des rues de la Vallée, de Navrin, de l'Anguille et de la Fougère
42. croix de Lorette, angle des rues de la Source et de Lorette
43. croix du gros Orme, carrefour des rues de Lorette, du Moulin et du camp des Indiens
44. Belle-Croix, rue Marcel Belot, avant l'échangeur de la RN 20
45. croix de l'Hôtel-Dieu, carrefour des rues Paulin Labarre, de Roquemaure et de l'Hôtel-Dieu
46. croix Saint-Martin, angle des rues Paulin Labarre et Saint-Martin
47. croix Rompue, carrefour des rues Paulin Labarre et du Pressoir Tonneau
48. croix de la Mothe, angle des rues du Général de Gaulle et de la Mothe
49. croix Bretonnière, angle des rues du Général de Gaulle et de la Bretonnière
50. croix Baudry, carrefour des rues de la Source, Travers-Baudelin et Hème
51. croix du Larry, carrefour des rues de la Source et du Larry
52. croix de la rue des Fresnes, 473 rue des Fresnes

2.6 LES CHAPELLES :

53. chapelle du Coin-Rond, rue du camp des Indiens
54. chapelle de Caubray, rue Bretonnière
55. chapelle de Noras, rue Paulin Labarre
56. chapelle de l'Archette, parc du château de l'Archette

2.7 AUTRES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI :

57. façade et grille de l'Hôtel de ville, n°283 rue du Général de Gaulle
58. ancien grenier à sel, avenue du Loiret
59. mur avec porche, n°804 rue des Cireries
60. porche en fer forgé, n°845 rue des Cireries
61. château d'eau en briques, n°775 rue Hème



n° 417 rue de la Source



Croix de Belle-Croix



Cyprès jaunes le long du Loiret



Grilles et façade de la Mairie



n° 626 rue de la Trésorerie



Château de l'Archette, rue Basse Mouillère

4. Le plan de prévention du risque inondation du Val d'Orléans

L'intégralité du val d'Olivet, soit 420 hectares, est concernée par le risque d'inondation lié au débordement du lit de la Loire. L'urbanisation a très fortement augmenté dans le val d'Orléans au 20^{ème} siècle et le risque d'inondation doit être pris en compte dans le PLU.

Le plan de prévention du risque inondation (PPRI) est un document réglementaire, annexé au PLU comme servitude d'utilité publique, qui vise à protéger un territoire et sa population d'un risque d'inondation en réglementant l'usage des sols.

Il définit les règles qui permettent de maîtriser l'aménagement et de diminuer la vulnérabilité des

personnes et des biens notamment par une limite de l'urbanisation des zones inondées pour préserver les espaces nécessaires au stockage et à l'écoulement des eaux.

Le PPRI est annexé au PLU et ce dernier doit en tenir compte dans l'élaboration du règlement et du zonage. Ainsi, la commune d'Olivet n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation en zone soumise au PPRI et la place importante faite au végétal permettra de favoriser la rétention d'eau et de lutter contre l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, afin de permettre aux habitations existantes d'évoluer, le règlement de la zone UC du Val est adapté au risque d'inondation.



5. Les changements de destination

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme précise que

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Conformément à cet article, le plan de zonage identifie deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle :

- une partie de l'ancienne orangerie du château du Rondon afin d'y réaliser un établissement spécialisé privé d'accueil et d'enseignement pour enfants ;
- un bâtiment situé sur la propriété du 123 allée de la Cour afin d'y aménager des logements.

V. IMPACTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

A/ PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

Par arrêté du 2 août 2016, le Préfet du Loiret a décidé que le PLU d'Olivet n'était pas soumis à évaluation environnementale. Il n'en demeure pas moins nécessaire, conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'exposer la manière dont le PLU prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

L'incidence du PADD sur l'environnement sera analysée au regard de la situation actuelle issue du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation.

La démarche n'est pas comparable à celle d'une étude d'impact étendue à l'ensemble du territoire communal, la portée générale du PADD et son caractère prospectif ne permettent pas une analyse aussi précise.

Le PLU d'Olivet a essayé de dépasser la logique compensatrice et réparatrice en matière environnementale pour une logique intégratrice des enjeux environnementaux. Il s'est donc attaché à éviter tout impact environnemental plutôt qu'à les compenser ou réduire.

Ainsi, la ville, à travers la gestion de son espace, doit contribuer à aider les habitants à adopter un mode de vie durable et les interactions nature-société sont au coeur du PLU d'Olivet. Les habitants sont en effet les premiers acteurs de l'évolution de leur ville et l'atteinte des objectifs environnementaux ne peut se faire sans eux.

B/ IMPACTS DU PLU SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La volonté de poursuivre un développement maîtrisé de la population au sein de l'enveloppe urbaine limite la consommation d'espaces.

Le PLU d'Olivet n'engendre aucune perte de surfaces naturelles ou agricoles. Il permet au contraire un accroissement mesuré de la population sans affecter les surfaces des zones naturelles et agricoles qui s'accroissent de plus de 130 hectares, en grande partie par le classement en zone naturelle des 121 hectares de zones AU2h.

Par ailleurs, l'intégralité des sites de développement identifiés dans le PADD sont situés en zone urbaine ou à urbaniser du PLU de 2007. Ces quatorze sites de développement représentent 40 hectares sur le territoire communal.

Ces opérations d'aménagement répondent aux exigences de la loi SRU et du développement durable puisqu'elles permettent de limiter l'étalement urbain, de maîtriser les déplacements et d'optimiser les équipements publics existants.

C/ IMPACTS DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS, LA FAUNE ET LA FLORE

Le scénario de développement retenu par Olivet permet de trouver un équilibre entre l'indispensable préservation et valorisation des espaces naturels et agricoles, dont les surfaces sont considérablement augmentées, et les besoins en développement de la ville.

Ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones sur les espaces naturels et agricoles est un point déterminant du PLU en matière de préservation des espaces naturels, de la faune et de la flore. Mais le PLU va bien au delà dans ses actions de préservation.

Ainsi, la plantation de végétaux à la fois productifs de bois, feuillages, fleurs et fruits, mais aussi diversifiés au niveau des espèces, ne peut qu'augmenter et favoriser le développement de la faune. Dans cette optique, sont ainsi privilégiés les espèces pollinifères et mellifères, les clôtures végétales, les arbres et les arbustes indigènes, les couvertures de plantes herbacées et grimpantes.



D'autres actions participent également au renforcement de la trame verte et au maintien de la biodiversité. Parmi les nombreuses actions qui permettent de procurer à la faune et à la flore sauvage des lieux d'accueil spontanés, on peut noter :

- la création de corridors écologiques ;
- les surfaces importantes d'espaces boisés classés ;
- la préservation des coeurs d'îlots ;
- la gestion différenciée (désherbage restreint et sans pesticides, prairie fleurie, haie libre...);
- la protection d'arbres publics et privés.

D/ IMPACTS DU PLU SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Le PADD fixe comme objectif la préservation des paysages et de l'identité des hameaux dans un souci d'équilibre entre urbanisation et protection. La présence du végétal est un axe fort du PLU d'Olivet.

Ainsi, toute introduction du végétal en ville, permet à la fois de réduire l'impact visuel de certaines constructions mais également de renforcer le potentiel d'embellissement et de composition des ensembles construits et de rendre les espaces publics plus propices à la détente et à la circulation lente.

La protection des coeurs d'îlots, les préconisations d'espèces végétales adaptées au contexte local, le traitement à dominante végétale des clôtures ou encore l'obligation de planter des arbres dans toute opération de construction sont autant de mesures concourant à limiter l'impact sur les paysages.

Par ailleurs, la ceinture verte située au sud de la commune fait l'objet de mesures de protections adaptées à l'importance de ce patrimoine végétal. Cette trame verte est renforcée par la création, à l'ouest de la commune, de corridors écologiques permettant de faire le lien avec la trame bleue du Loiret et les zones agricoles et naturelles du Val.

La création d'une zone agricole protégée d'environ 300 hectares à l'ouest et au sud de la commune, la zone paysagée instaurée entre les zones urbaines et naturelles ou agricoles et renforce la préservation des paysages.

Par ailleurs, les règles favorisant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine délimitée par le boulevard Victor Hugo sont contrebalancées par une protection renforcée des éléments remarquables dans l'inventaire du patrimoine du PLU.

Ainsi, au delà des abords du Loiret et des monuments historiques protégés, Olivet comprend des ensembles bâtis ou des éléments non bâtis ayant une qualité paysagère, architecturale et une valeur culturelle très forte.

La loi Paysages de 1993 permet d'identifier dans les documents d'urbanisme locaux l'ensemble de ces éléments de patrimoine. Le PLU enrichi cet inventaire en identifiant notamment 19 nouveaux éléments de patrimoine sur les 61 recensés dans le nouvel inventaire.

Enfin, l'élaboration de règlements tenant compte de la typologie du bâti existant et de l'identité des quartiers limite l'impact des constructions nouvelles. Ainsi, la carte des hauteurs a été revue afin d'équilibrer la ville et ses paysages tout en intégrant les objectifs d'intensification du centre-ville.

E/ IMPACTS DU PLU SUR LES DÉPLACEMENTS

L'étalement urbain et la spécialisation des espaces entre fonction économique et résidentielle entraînent une multiplication des déplacements quotidiens. Le PLU d'Olivet met un frein à cette tendance en limitant toute possibilité d'étalement urbain et en permettant une mixité des fonctions en centre-ville.

Par le renforcement des espaces centraux et la maîtrise de l'espace urbain via le développement au sein de l'enveloppe bâtie, le PLU aura un impact positif sur la réduction des déplacements et les nuisances induites.

Le PADD prévoit par ailleurs de compléter l'offre de transport en commun par la création d'une seconde station de tramway dans le Larry qui permettra de proposer aux résidents et salariés une offre alternative et compétitive à l'usage de la voiture.

Par ailleurs, la présence de parkings relais aux stations de tramway favorise l'usage de ce mode de déplacement pour des trajets internes à la Métropole.

En complément, les lignes de bus permettent de desservir directement le centre-ville et de rabattre les usagers vers les stations de tramway.

Parallèlement, la promotion des modes doux de déplacements et la création d'espaces partagés dans tous les sites d'OAP favoriseront l'usage du vélo et les déplacements piétons. Cette volonté est également traduite dans l'obligation de réaliser du stationnement deux roues dans les immeubles collectifs.

Enfin, le projet du Clos du Bourg permettra de redessiner le centre-ville d'Olivet et de créer de nouveaux axes de circulation piétonne ouvrant de nouvelles perspectives de liaisons interquartiers.

F/ IMPACTS DU PLU SUR L'ASSAINISSEMENT ET LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Les objectifs fixés par le PADD en matière de logements à construire, d'espaces d'activités et de nouveaux équipements à réaliser sont susceptibles d'avoir des conséquences modérées sur les réseaux d'assainissement et particulièrement les réseaux d'eaux pluviales. L'impact du PLU peut être analysé au regard de quatre critères :

- les eaux pluviales;
- l'assainissement;
- l'eau potable;
- les déchets.

LES EAUX PLUVIALES

Olivet souhaite maîtriser les débits d'eaux pluviales dans le réseau public.

Ainsi, en dehors du centre-ville, chaque opération doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle. En cas de raccordement au réseau, les débits de fuite fixés par le gestionnaire doivent être respectés.

Par ailleurs, le PLU met en place de nombreuses mesures permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour plus de précisions sur ces mesures, il convient de se reporter aux parties relatives aux impacts du PLU sur les espaces naturels, la faune et la flore d'une part et aux risques et nuisances d'autre part. Il y est expliqué comment l'évolution de l'urbanisation est

maîtrisée et comment la préservation des jardins, des espaces boisés classés et naturels et agricoles permet de limiter l'imperméabilisation des sols et donc l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Enfin, une cartographie des fossés a été réalisée à l'échelle communale afin d'améliorer leur entretien et d'y favoriser l'écoulement des eaux.

L'ASSAINISSEMENT

Chaque opération doit prévoir un raccordement au réseau existant. En cas d'absence de réseau, le traitement des eaux usées doit se faire à la parcelle selon des préconisations particulières qui font l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif.

Les réseaux d'assainissement existants sont suffisants pour supporter le gain de population et d'activités fixé par le PADD.

L'EAU POTABLE

La ressource en eau potable est suffisante pour supporter le gain de population et d'activités fixé par le PADD.

LES DÉCHETS

La gestion des déchets est une compétence communautaire exercée par la Métropole d'Orléans. Chaque opération d'aménagement doit se conformer à la réglementation en vigueur et aux dispositifs imposés par la collectivité en la matière.

Au delà des infrastructures actuelles, le PLU d'Olivet n'aura pas d'impact significatif sur la gestion des déchets.

G/ IMPACTS DU PLU SUR LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

La maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs à risque constitue le volet essentiel de la prévention des risques au niveau du PLU. Le PLU d'Olivet prend en compte la gestion des risques et des nuisances sur trois axes forts :

- le risque inondation;
- la pollution et l'amélioration de la qualité de l'air;
- les nuisances sonores.

LA GESTION DU RISQUE INONDATION

Afin de limiter le nombre de personnes potentiellement concernées par le risque inondation et de leur permettre d'adapter leurs habitations au risque, des règles spécifiques sont mises en place notamment en terme de hauteur des constructions.

Par ailleurs, le PLU n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation sur la commune, ainsi le secteur inondable n'accueillera pas de nouvelle opération d'aménagement en dehors de l'enveloppe bâtie existante déjà classée en zone U du PLU de 2007.

En complément du PPRI qui s'impose comme servitude d'utilité publique, le PLU fait une place importante à la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

En effet, celle-ci a tendance à augmenter les volumes ruisselés et les débits de pointe des crues. Le risque d'inondation est très présent sur Olivet et la végétalisation permet de ralentir voir de contrer les inondations. Une attention particulière a ainsi été portée aux espaces verts et plantations.

Les jardins, les zones humides ainsi que la perméabilisation des aires minérales, dans les espaces tant privés que collectifs, garantissent une meilleure protection des sols par rapport à la pollution, et à l'appauvrissement du sous-sol et des nappes phréatiques. Ainsi, une grande partie des eaux de précipitation, au lieu d'encombrer les surfaces perméables ou de ruisseler vers les égouts, sont d'abord retenues et freinées par la végétation qu'elles nourrissent en partie.

Enfin, les clôtures végétales, les plantations d'arbres, la création d'un coefficient de non imperméabilisation, l'obligation de paysager les parkings ou la création d'espaces communs paysagers et de noues au sein des secteurs d'OAP sont autant de mesures qui permettent de lutter efficacement contre le risque inondation.

LA POLLUTION ET L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR

Les végétaux constituent via la photosynthèse un potentiel important de captage du CO₂ et d'émission d'oxygène dans l'atmosphère urbaine, tout en retenant une partie des particules en suspension, dont certains polluants présents dans l'air de la ville.

Ainsi, la création de liaisons douces et la place importante faite au végétal permettent à l'échelle locale d'intervenir sur la qualité de l'air.

LES NUISANCES SONORES

La prise en compte des nuisances sonores se traduit par la mise en place de différentes mesures qui conduisent à les diminuer.

Ainsi, le zonage et le règlement limitent l'implantation des activités génératrices de nuisances sonores dans les secteurs proches des zones d'habitations.

Par ailleurs, les requalifications d'espaces publics et notamment de voies entraînent la diminution des vitesses et des nuisances liées. La volonté de réduire la place de l'automobile au profit des modes doux se traduit également par la valorisation des espaces publics pour les piétons et cycles.

Enfin, la création d'espaces verts tampons bordant les voies structurantes permettra d'en atténuer les impacts sonores.

VI. INDICATEURS DE SUIVI

A/ POURQUOI DES INDICATEURS DE SUIVI?

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme stipule que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.»

Dans le cas d'un PLU non soumis à évaluation environnementale, comme c'est le cas du PLU d'Olivet, l'article R.151-4 du code de l'urbanisme précise que « *Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.*»

Pour répondre à cette exigence, un ensemble d'indicateurs permettant de mesurer les résultats de l'application du PLU a été défini afin de suivre l'analyse de l'atteinte des objectifs portés par le PLU.

Le PLU d'Olivet porte un projet adapté au territoire communal dont l'analyse doit être recherchée via des indicateurs appropriés. Or l'élaboration d'un PLU est un exercice très encadré notamment par le code de l'urbanisme qui identifie de manière thématique l'ensemble des sujets que doit aborder et traiter un PLU: le logement, l'économie, le commerce, l'écologie...

Cette thématisation ne permet pas de rendre compte de l'ensemble des interactions qui se nouent à l'échelle d'un territoire et pose la question de la pertinence des indicateurs retenus.

Olivet a donc choisi de mettre en place des indicateurs qui permettent de traduire l'aspect projet et dynamique du PLU.

B/ LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU D'OLIVET

Les tableaux ci-dessous reprennent les deux grands axes du PADD déclinés en orientations pour une facilitée de lecture et de compréhension.

Axe 1 du PADD: Le cadre de vie des Olivetains préserve et affirmé				
Thématiques	Objectifs	Indicateurs	Source de la donnée	Valeur de référence
Préserver les zones agricoles et naturelles du développement urbain	Conforter la trame verte et bleue et l'activité agricole, préserver les paysages	Superficie des zones agricoles et naturelles	Ville d'Olivet	PLU de 2007
La prise en considération du risque inondation et des nuisances sonores	Prévenir les risques et les nuisances	Superficie du territoire concerné par le PPRi et évolution	Ville d'Olivet	PPRi de 2015
		Superficie du territoire concerné par les nuisances sonores (PEB) et évolution	Ville d'Olivet	PLU de 2007
		Nombre de permis de construire délivrés en zone soumise au PPRi	Ville d'Olivet	Nouveau PLU approuvé
Le patrimoine bâti et l'ambiance des hameaux au coeur de la ville de demain	Valoriser et préserver le patrimoine	Nombre d'éléments bâtis inscrits au répertoire du patrimoine et évolution	Ville d'Olivet	PLU de 2007
Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité	Valoriser les espaces naturels et les paysages	Superficie des espaces boisés classés et évolution	Ville d'Olivet	PLU de 2007
		Nombre d'éléments naturels inscrits au répertoire du patrimoine et évolution	Ville d'Olivet	PLU de 2007
		Superficie des coeurs d'îlots protégés et évolution	Ville d'Olivet	Nouveau PLU approuvé

Axe 2 du PADD: Une ville pratique et facile à vivre

Thématiques	Objectifs	Indicateurs	Source de la donnée	Valeur de référence
Une offre de logements diversifiée pour un parcours pour tous et de qualité	Développer la production de logements neufs Renforcer la mixité sociale	Nombre de logements construits par an Part des logements sociaux à Olivet et évolution	Ville d'Olivet Orléans Métropole Etat	PC délivrés à partir de l'approbation du nouveau PLU Recensement 2016
Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses	Développer la pratique des modes doux Favoriser l'usage des véhicules électriques	Linéaire de pistes cyclables et évolution Nombre d'arceaux pour ancrage de vélos Nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques	Orléans Métropole Ville d'Olivet Ville d'Olivet	2015 2015 Janvier 2015
Une détermination à soutenir et développer l'activité économique	Développer de nouveaux secteurs économiques	Nombre de PC délivrés pour des bâtiments à vocation économique	Ville d'Olivet	Nouveau PLU approuvé
Des équipements pensés pour les Olivetains	Maintenir et renforcer les équipements publics	Nombre d'équipements publics en fonction et répartition par usage Taux d'équipement par rapport à la population et évolution	Ville d'Olivet Ville d'Olivet	Nouveau PLU approuvé Nouveau PLU approuvé

VII. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS DIVERS

A/ LES NOTIONS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE

Le rapport de présentation doit décrire l'articulation du plan avec d'autres documents supra communaux avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Les notions de compatibilité et de prise en compte ne sont pas définies de manière réglementaire mais par la jurisprudence.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. La compatibilité admet ainsi un possible écart entre la norme supérieure et inférieure qui ne doit cependant pas remettre en cause les orientations et objectifs de la norme supérieure. C'est une exigence de non-contrariété.

La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Il s'agit plus précisément de ne pas s'écarter des orientations fondamentales de la norme supérieure

B/ ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme précise que « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

- 1° *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1;*
- 2° *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi 83-8 du 7 janvier 1983;*
- 3° *Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports;*

4° *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation;*

5° *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4.»*

Si la commune d'Olivet n'est pas concernée par une zone de bruit des aérodromes (**le plan d'exposition aux bruits** (PEB) de l'aérodrome d'Orléans-Bricy, révisé en 2015, ne concerne pas le territoire de la commune d'Olivet) ou par la compatibilité avec un schéma de mise en valeur de la mer, le PLU doit néanmoins être compatible avec :

- **le schéma de cohérence territoriale** (SCoT) d'Orléans Métropole, actuellement en cours de révision;
- **le plan de déplacement urbain** (PDU) d'Orléans Métropole, approuvé le 3 juillet 2008;
- **le programme local de l'habitat** (PLH) 2016-2021 d'Orléans Métropole, approuvé le 19 novembre 2015;

Par ailleurs, conformément à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.* »

Le Loiret n'étant pas doté d'un schéma d'accès à la ressource forestière, le PLU d'Olivet n'a pas à prendre en compte cette donnée. Il doit cependant prendre en considération **le plan climat air énergie territorial**, en cours de réalisation.

1. Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme intercommunal créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il fixe les orientations stratégiques des territoires et permet d'articuler les différentes démarches de planification (urbanisme, transport, habitat, environnement,...) afin de maîtriser l'évolution des grands territoires.

La révision du SCoT d'Orléans Métropole a été lancée le 8 juillet 2014 pour notamment le mettre en cohérence avec les lois Grenelle et ALUR. Son approbation est prévue en 2018, le nouveau SCoT entrera en vigueur après l'approbation du nouveau PLU d'Olivet. Les travaux de révision du SCoT portent à ce jour sur l'écriture du PADD qui n'a donc pas encore été adopté.

Les lignes principales du projet d'aménagement du développement durables ont été présentées aux communes de la Métropole en février 2017.

Le projet de SCoT d'Orléans Métropole est organisé autour de trois grands enjeux :

- Métropole capitale
- Métropole paysages
- Métropole des proximités

Le PLU d'Olivet s'inscrit pleinement dans l'objectif de valorisation des paysages et d'affirmation de la singularité de son patrimoine naturel. Conformément aux premières orientations de cet enjeu, le PLU conforte les armatures forestières, agricoles et urbaines :

- la trame forestière déjà très présente est renforcée par le classement de plusieurs espaces boisés classés ;
- la création d'une zone agricole protégée de près de 300 hectares, annexée au PLU comme servitude d'utilité publique, permet d'assurer une protection supplémentaire aux zones agricoles ;
- le règlement affirme et préserve la spécificité de chaque zone urbaine afin de conserver l'ambiance et l'identité, entre ville et campagne, propre à Olivet.

Le PLU décline également une stratégie d'optimisation et de densification des espaces déjà urbanisés et de développement des centralités existantes qui s'intègre dans les orientations du PDU, du PLH et de

l'enjeu de la Métropole des proximités. Le projet du Clos du Bourg permettra en particulier de redessiner et réaffirmer le centre-ville d'Olivet et de créer de nouveaux axes de circulation piétonne qui ouvriront de nouvelles perspectives de liaisons interquartiers.

Le code de l'urbanisme conforte le SCoT comme document intégrateur. Celui-ci intègre les exigences de compatibilité et de prise en compte des documents de planification et joue ainsi le rôle de courroie de transmission pour les dispositions qui intéressent les PLU. Lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU n'ont ainsi pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur.

Afin d'écartier les risques d'incompatibilité et d'inscrire le PLU dans le projet intercommunal, le PLU intègre les orientations et travaux préparatoires du SCoT ainsi que les dispositions des documents stratégiques auxquelles il sera soumis.

La suite du rapport de présentation démontrera ainsi également la compatibilité du PLU avec les documents de planification stratégiques qui seront intégrés au SCoT d'Orléans Métropole :

- le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Val Dhuy Loiret ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne et le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'AggLO Orléans Val de Loire.

2. Le plan de déplacement urbain (PDU)

Le plan de déplacements urbains détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le périmètre des transports urbains. Il propose des actions pour une période de 5 à 10 ans, devant concourir d'une part à stabiliser, voire diminuer, l'usage de la voiture et autres modes de déplacements motorisés et individuels et d'autre part à développer l'usage du vélo, de la marche à pied et des transports collectifs.

Le plan de déplacement urbain de l'Agglomération d'Orléans a été révisé en 2008 et a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours en 2013. Il arrivera à échéance en 2018. Le prochain PDU est en cours d'élaboration et sera fondé sur un diagnostic mobilité partagé avec le SCoT. Son approbation est prévue pour la fin de l'année 2018, après l'approbation du SCoT.

Soucieux d'anticiper les problématiques à venir, le PLU s'inscrit dans les premiers enjeux qui ont été présentés lors du comité technique de décembre 2016 :

- favoriser un développement urbain moins dépendant de l'automobile ;
- optimiser l'offre existante ;
- encourager l'intermodalité ;
- promouvoir le mode vélo.

Le PLU décline une stratégie globale de maîtrise de l'étalement urbain et de renforcement des mixités fonctionnelles qui contribue directement à la réduction des déplacements urbains et encourage l'usage de nouveaux modes de déplacement, individuels ou collectifs.

Cette stratégie d'ensemble va de pair avec la volonté de conforter et faciliter l'usage des modes de déplacement doux par :

- l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour deux roues dans les projets de construction d'immeubles collectifs ;
- la création d'espaces partagés et de liaisons douces dans toutes les secteurs de développement faisant l'objet d'OAP pour faciliter les déplacements piétons et favoriser le maillage inter-quartiers ;
- la poursuite du développement du réseau de pistes cyclables.

Enfin, le projet du Clos du Bourg permettra de redessiner le centre-ville d'Olivet et de créer de nouveaux axes de circulation piétonne ouvrant de nouvelles perspectives de liaisons interquartiers.

3. Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat est un document stratégique de programmation qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les grands principes de la politique du logement et de l'hébergement, du renouvellement urbain et de l'accessibilité du

cadre bâti aux personnes handicapées.

Le programme local de l'habitat 2016-2021 a été approuvé par le Conseil de communauté de l'Agglomération Orléans Val de Loire du 19 novembre 2015. Il est organisé autour de trois grandes orientations :

- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Promouvoir toutes les mixités ;
- Animer le projet pour l'habitat.

Le PLU d'Olivet poursuit un objectif de développement harmonieux et équilibré et s'inscrit ainsi pleinement dans la première orientation du PLH.

Cette orientation se traduit dans le PLU par la maîtrise de l'étalement urbain qui assure l'équilibre entre les pôles urbains et un espace rural vivant et participe à l'attractivité de la commune.

Le règlement des différentes zones porte une attention particulière à concilier un habitat diversifié, de qualité, abordable et intégré à l'identité architecturale de chaque quartier de la commune.

Le PLU s'attache également à favoriser toutes les formes de mixité dans l'aménagement de la commune. Ainsi, le projet du Clos du Bourg, qui intégrera des logements, des commerces et activités et des équipements publics ou d'intérêt collectif, et la poursuite de la ZAC du Larry contribuent largement à favoriser la mixité des fonctions.

Le renforcement des mixités fonctionnelles est également un fil directeur des OAP qui associent un habitat diversifié, des espaces verts et pour certains des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le PLH programme la construction de 2317 logements locatifs sociaux répartis entre les 22 communes de la communauté urbaine Orléans Métropole selon leur situation vis-à-vis du logement social et les enjeux du territoire.

Entre 2006 et 2013, 163 logements neufs ont été construits en moyenne chaque année sur la commune, dont 27% de logements locatifs sociaux. Soucieuse de poursuivre cette dynamique et de contribuer à augmenter l'offre de logements sociaux, la commune envisage de construire, sur la durée du PLH, 147 logements locatifs sociaux, soit 22% des 673 logements programmés sur la période 2016-2021.

Le PLU répond à cette orientation à double titre :

- la ZAC du Clos du Bourg permettra la réalisation de 345 logements dont 20% de logements sociaux (70 logements) ;
- dix des quatorze sites de développement identifiés faisant l'objet d'une OAP ont un objectif de 20 à 25% de logements sociaux. De configuration et de taille variables, ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal afin d'équilibrer au mieux le parc social et de favoriser ainsi une véritable mixité sociale. Selon l'ampleur des projets d'aménagement, cet objectif permettra la construction de 150 à 180 nouveaux logements sociaux ;
- la ville porte avec Orléans Métropole et un bailleur social un projet d'habitat adapté pour les gens du voyage.

Le PLH intègre enfin les dispositions du schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Pour répondre à la tendance à la sédentarisation observée, le schéma préconise la réalisation de 10 terrains familiaux et de 30 logements adaptés dans l'agglomération.

Conformément à cet objectif, le PLU une zone urbaine dédiée à la réalisation d'un projet d'habitat adapté destiné à accueillir cinq familles désireuses de se sédentariser.

Le PLU d'Olivet prend donc bien en compte l'ensemble des dimensions du PLH à la fois sur la dynamique de construction des logements mais aussi sur la diversité de l'offre et notamment l'offre sociale.

4. Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le PCAET est un outil d'animation du territoire qui définit les objectifs stratégiques et opérationnels afin :

- d'atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et de s'y adapter,
- de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie.

Il est élaboré par les intercommunalités de plus de 20 000 habitants et comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un plan d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Les plans climat-énergies territoriaux (PCET) existant à la date de promulgation de la loi de transition énergétique (18 août 2015) continuent de s'appliquer jusqu'à l'adoption du PCAET qui les remplace.

Le PCET d'Orléans Métropole est actuellement au stade de préfiguration et aucune information n'est actuellement disponible sur son articulation avec le futur PCAET.

L'enjeu de la lutte contre le changement climatique est largement intégré dans le PLU qui initie un important effort de réduction des déplacements en voiture qui sont en grande partie responsables de la pollution urbaine et de la production de gaz à effet de serre. La densification de l'habitat en centre-ville, le renforcement des mixités fonctionnelles et le développement des modes de circulation doux sont autant de moyens de lutter efficacement contre la pollution et d'encourager les comportements écologiquement vertueux.

Tout en préservant l'identité des différents quartiers d'Olivet, le règlement du PLU permet également l'utilisation de dispositifs favorables au développement durable et aux économies d'énergie pour les constructions et restaurations.

Le PLU intègre enfin le développement d'une ville résiliente face à l'accroissement des vulnérabilités potentielles liées au changement climatique, en particulier s'agissant de la prévention des inondations. Cette orientation se traduit notamment par le développement de la trame verte et bleue et le renforcement de la végétalisation dans la ville.

C/ ARTICULATION ET PRISE EN COMPTE DES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

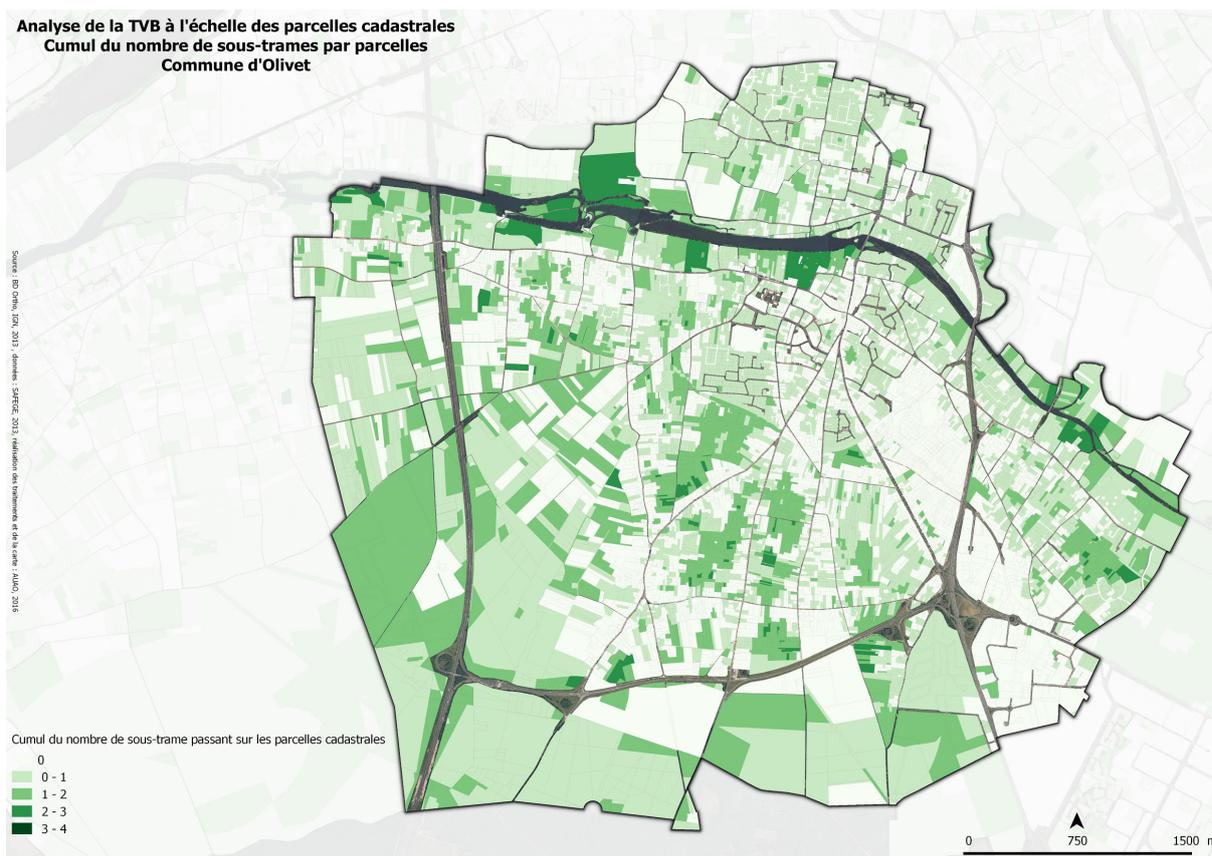
1. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Issu de la loi relative à la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Le premier SRADDET de la région Centre Val de Loire est actuellement au stade préparatoire et sera achevé en 2019. Il doit intégrer le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui a été adopté en 2015 pour la région Centre Val de Loire.

Le SRCE assure la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Il définit, à l'échelle régionale, **la trame verte et bleue** qui est précisée et si besoin complétée par la collectivité. Celle-ci se décompose en dix sous-trames correspondant à différents types de milieux.

Le document graphique ci-dessous retrace précisément la trame verte et bleue sur le territoire de la commune et identifie les zones à plus forts enjeux en matière de préservation de la biodiversité caractérisées par le cumul, sur une même parcelle, de plusieurs sous-trames.



Les enjeux de préservation des milieux naturels et de biodiversité ont mobilisé l'ensemble des outils disponibles au sein du PLU. Ainsi :

- 121 hectares de zones d'urbanisation future (AU2h) sont désormais classées en zones naturelles.
- Les zones naturelles et agricoles font en outre l'objet d'une protection supplémentaire par le règlement du PLU qui rend toute nouvelle habitation impossible dans une bande de 10 mètres de chaque côté des limites des zones N, A et UC. Ce dispositif « tampon » permet ainsi de garantir qu'aucune opération d'urbanisation ne pourra empiéter sur les franges des zones naturelles et agricoles.
- La création d'une zone agricole protégée de plus de 300 hectares, annexée au PLU comme servitude d'utilité publique, permet d'assurer une protection supplémentaire aux zones agricoles et conforte la place de la biodiversité sur le territoire de la commune.
- La création de corridors écologiques à l'ouest de la commune permet d'établir la jonction entre la ceinture verte et boisée au sud, la trame bleue du Loiret et les zones agricoles et naturelles du Val.
- La trame verte a également été confortée par la création d'un nouvel espace boisé classé au sud de la RD 2020 en zone UC et la suppression d'un emplacement réservé non mis en oeuvre en zone naturelle et transformé en EBC.

Enfin, la création systématique d'espaces paysagers au sein des secteurs faisant l'objet d'une OAP, la préservation des coeurs d'îlots et l'identification d'arbres et de franges boisées comme éléments remarquables du patrimoine naturel permettent de créer autant de continuités et de relais ponctuels pour le développement de la biodiversité en milieu urbain.

2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Val Dhuy Loiret

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification concertée qui :

- définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral ;
- détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et publié par arrêté préfectoral du 18 novembre.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), compatible avec le SDAGE, permet la gestion de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau. Approuvé en 2011, le SAGE Val Dhuy Loiret ne fait pas application des dispositions nouvelles du SDAGE 2016-2021.

La commune d'Olivet est traversée d'est en ouest par la rivière du Loiret et une part importante de la population et de la surface de la commune (420 hectares) est située en zone inondable. Le PLU intègre, complète et approfondit les dispositions du PPRI, du SDAGE et du SAGE afin d'établir les standards de prévention et de protection les plus élevés.

Le PLU accroît de 121 hectares la surface des zones naturelles qui jouent un rôle essentiel dans la sauvegarde de la perméabilité des sols et favorisent le

bon écoulement des eaux. La trame verte et bleue de la commune, renforcée par le PLU, y contribue également.

Le PLU intègre en outre de nombreuses dispositions qui limitent l'impact des nouvelles constructions sur la perméabilité des sols et l'écoulement des eaux :

- la création d'un coefficient de non imperméabilisation ;
- des règles encourageant les clôtures végétales ;
- l'identification de nouveaux espaces boisés classés ;
- l'obligation de planter des arbres ;
- l'obligation de paysager les parkings au sein des opérations collectives, des projets économiques... ;
- la création d'espaces paysagers dans les secteurs d'OAP.

Le SAGE Val Dhuy Loiret identifie certains secteurs géographiques à sauvegarder qui doivent faire l'objet de protections spécifiques.

Il identifie ainsi, dans son action 17, la rivière du Bras de Bou, qui rejoint le Loiret en amont du pont Cotelle, comme une zone humide à sauvegarder. La rivière est située à la limite des communes d'Olivet et d'Orléans.

La rive sud du bras de Bou à Olivet est située en zone agricole et figure également dans la séquence de la forêt galerie du site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) et dans la zone Aléa très forte vitesse du PPRI. Le secteur du Bras de Bou bénéficie ainsi d'une très forte protection contre toutes constructions, aménagements ou occupations des sols qui pourraient compromettre ou altérer la zone humide.

Le PLU intègre enfin en annexe une cartographie des fossés sur la commune qui guide l'aménagement du territoire et améliore la connaissance de l'environnement conformément aux orientations du SDAGE et du SAGE.

3. Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et le Plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 (PGRI) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé

le 23 novembre 2015. C'est un document de gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Il est opposable et a une portée directe sur les documents d'urbanisme.

Le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) est la déclinaison du PGRI à l'échelle d'un territoire à risque important d'inondation (TRI). Son objectif est double :

- délimiter les zones exposées aux risques d'inondation ainsi que celles qui ne le sont pas directement mais dont l'aménagement est susceptible d'aggraver les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- définir les mesures d'interdiction, de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent y être mises en oeuvre par les collectivités publiques.

Le PPRI comprend une note de présentation, un plan de zonage réglementaire et un règlement qui, pour chaque zone réglementaire, définit le principe d'urbanisation, les interdictions et les règles de construction. Il précise également les mesures associées à chaque zone du plan de zonage réglementaire en distinguant les biens et activités existants et futurs.

Le PPRI du Val d'Orléans - Agglomération orléanaise a été révisé par arrêté préfectoral du 20 janvier 2015. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

La prévention du risque inondation figure parmi les principaux objectifs de la révision du PLU fixés par délibérations des conseils municipaux des 27 mars et 24 juillet 2015.

Le PLU préserve les zones exposées au risque d'inondation de toute urbanisation nouvelle. La création d'une zone « UL » sur la rive nord du Loiret a pour seul objectif de mettre en cohérence le plan de zonage avec la réalité d'un bâti urbain et maintient des règles aussi protectrices qu'auparavant.

Le règlement du PLU intègre par ailleurs des règles spécifiques de hauteurs par construction qui complètent le règlement du PPRI et assurent des standards de protection très élevés.

Le PLU appréhende la prévention du risque d'inondation dans une stratégie globale de renforcement des zones naturelles et agricoles et de la trame verte et bleue qui permet de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

Enfin, conformément aux dispositions du PGRI, le PLU intègre des indicateurs qui témoignent de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire :

- la superficie du territoire concerné par le PPRI et son évolution ;
- le nombre de permis de construire délivrés en zone soumise au PPRI.

En intégrant les orientations des documents de planifications qui s'imposent à lui et, le cas échéant, en les complétant ou approfondissant selon les enjeux locaux, le PLU d'Olivet poursuit un double objectif de qualité de l'aménagement urbain et de sécurité juridique conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Dans une démarche proactive, le PLU intègre également, lorsqu'ils sont connus, les orientations et les objectifs des documents en cours de révision ou de réalisation afin de limiter le risque de se trouver incompatible avec une disposition qui n'existait pas lors de son élaboration.

Le PLU a particulièrement veillé à intégrer les documents qui, s'ils ne lui sont pas directement applicables, s'imposeront indirectement à lui par l'intermédiaire du SCOT intégrateur.



Publication mairie d'Olivet
- mars 2018 -
Reprographie: Corbet

