

PARTICIPANTS

Organisme	Représentant	Présents	Absents	Excusés
DDT – SUA ORLEANS	M. Régis PIOCHON		A	E
DDT – SUA ORLEANS	M. Daniel MARINHO	P		
Chambre de Commerce et d'Industrie	Mme. Sylvie BOUCHETTE			
Chambre d'Agriculture	M. Davis MEOT		A	E
Orléans Métropole	M. Cyril FERNEL	P		
ABF UDAP 45	Mme. Isabelle RAVEN	P		
ABF UDAP 45	M. Pascal PARRAS	P		
Ville de SAINT DENIS EN VAL				
Adjoint à l'urbanisme	M. Denis JAVOY	P		
Conseillère municipale -	Mme. Brigitte ROCHE	P		
Conseillère municipale -	Mme Véronique SERVAIS	P		
Conseiller municipal	M. Didier COUTELLIER	P		
Ville de SAINT DENIS EN VAL – Services				
Service Urbanisme	Mme Valérie DE GODOY	P		
Service Urbanisme	Mme Rebecca LABBLEE		A	E

LE PADD

Lecture et commentaires sur les ajustements nécessaires, en particulier :

- ☞ L'OAP « La Pomme de Pin », le projet est revu à la baisse. Il sera sur une trame de lots de 1000m² plus des logements sociaux dans le respect du retard pris dans ce domaine.
Mr. MARINHO constate que globalement cela augmente la moyenne m²/logement, et la dédensification est trop importante.
Il est avancé que :
 - Les contraintes du PPRi (en particulier à cet emplacement) vont à l'encontre de la densification et sont même totalement incompatibles.
 - Qu'il a été tenu compte de la densité environnante pour une parfaite intégration dans un souci qualitatif.
 - L'éloignement du centre bourg, et la gestion du Plan de sauvegarde de la population.
- ☞ Melleray. Le PPRi en fait une zone urbaine, il est hors de question d'interdire les constructions. Puisque toutes les parcelles sont construites, de nouvelles constructions ne seront possibles que dans le cadre de divisions de parcelles existantes assez vastes pour supporter un coefficient d'emprise de 10%. Cette contrainte vaut aussi pour la parcelle cédante. (Article 3-17 du PPRi).
En réponse à Mr. MARINHO, ces nouvelles possibilités de construction sur Melleray augmentent sensiblement la moyenne m²/logement.
- ☞ L'OAP « Les Brulis ». Il faut tenir compte que les terres sont toujours exploitées. Il faut également prévoir de compléter la viabilisation, il convient donc de différer cette opération. Elle fera partie des réserves, il faut enregistrer ce projet pour garder la maîtrise du devenir de cette zone.

Mr. MARINHO s'étonne que ORLEANS METROPOLE ne s'investisse pas plus dans les décisions prises à l'échelle de la commune. Il craint ainsi que SAINT DENIS EN VAL ne consomme au-delà des stratégies définies (démographie et logements) et désavantage les autres communes de la métropole. La prise en compte sera d'autant plus difficile lors de la rédaction du PLU METROPOLITAIN.

Notes reprises sur le site de ORLEANS METROPOLE :

Le PADD d'Orléans s'inscrit également en compatibilité avec les documents de planification existant à l'échelle de la métropole orléanaise, tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Programme Local de l'habitat (PLH), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), etc. afin d'assurer une cohérence de développement à l'échelle du territoire.

LES ENJEUX DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

L'objectif principal du futur Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) correspond au développement cohérent et harmonieux du territoire métropolitain dans le respect de principes qui s'attacheront à :

- mettre aux nouvelles normes l'ensemble des réglementations locales d'urbanisme,
- s'inscrire en continuité des documents communaux existants et à venir,
- garantir et préserver les identités et spécificités locales,
- favoriser les secteurs de projet.

COMMENT ASSURER LA TRANSITION AVEC LES PLANS LOCAUX D'URBANISME COMMUNAUX ?

Dans l'attente du futur PLU métropolitain, les PLU communaux restent en vigueur pour l'instruction des permis de construire et peuvent transitoirement faire l'objet de dernières évolutions. À ce titre des procédures administratives communales pourront être menées en parallèle de l'élaboration du PLUm.

LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

Selon le calendrier prévisionnel, de décembre 2017 à avril 2019, la parole est donnée aux habitants durant la phase de concertation préalable puis au mois de septembre 2019 durant l'enquête publique. Ainsi, les habitants de la Métropole sont amenés à réfléchir sur des thématiques variées comme :

- la conservation de cœurs d'îlots en zone urbaine dense,
- la création de nouveaux emplacements réservés pour de futurs équipements ou infrastructures publics.
- la prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation dans la redéfinition ponctuelle du zonage urbain...

QUAND POUVEZ-VOUS VOUS EXPRIMER ?

Ces procédures s'inscrivent dans une démarche administrative associée à des temps de concertation avec les habitants sur deux périodes :

1. Le temps de la concertation préalable : registre de concertation à disposition en mairie et réunions publiques dans plusieurs lieux du territoire aux dates qui seront précisées et communiquées ultérieurement.
2. Le temps de l'enquête publique : registre d'enquête et permanences avec le commissaire enquêteur.

☞ Les STECAL : Sauf l'extension du cimetière et les projets de deux paysagistes, les STECAL sont la reconnaissance d'activités existantes.

☞ Les éléments de patrimoine sont repérés sur le plan de zonage. Mme. RAVEN et Mr. PARRAS souhaitent que les fermes « carrée » faisant l'effet d'un classement puissent être protégées afin que l'organisation spatiale des bâtiments soient préservée. Le but étant d'éviter la matérialisation de limites séparatives dans les cours intérieures. Mme. RAGEY fait remarquer que dans ces cas précis, c'est l'intégralité de l'ensemble bâti qui est protégé par un périmètre. En cas de vente, un découpage, même s'il est peu probable est toujours possible.

LE REGLEMENT

Revue complète du règlement avec la prise en compte des derniers ajustements. En particulier dans le périmètre UNESCO, où l'effort est porté sur le caractère du bâti existant, sur les toitures traditionnelles et sur le maintien de 40% de surface en pleine terre.

Mme. RAVEN interroge sur l'existence d'une protection des végétaux et s'il existe une charte paysagère. Le territoire est en zone inondable, en conséquence, il n'est pas indispensable de protéger des boisements qui gêneraient l'écoulement des eaux de crue. Il apparaît compliqué d'imposer à un propriétaire un type de plantations et couverture végétale.

LE CHATEAU DE L'ISLE

Les ruines du château de l'Isle sont inscrites sur l'inventaire des monuments historiques depuis le 30 juin 1925.

Le prédécesseur de Mr. PARRAS avait initiée une modification du périmètre délimitée des abords qui est aujourd'hui de 500 m. de rayon.

Mr. PARRAS, après avoir rappelé que les modifications se font toujours à l'initiative des ABF, estime qu'il n'y a pas d'enjeux et aucun intérêt à modifier le périmètre. Aussi que la procédure prend beaucoup de temps, ce dont son service ne peut se charger. Mme. RAVEN propose que Mme. RAGEY, qui connaît ce type de dossier, puisse le préparer et que l'ABF n'ait qu'à le valider.



LIEU DE LOISIRS FACTORY

L'entrée et le stationnement de la clientèle de ce site reste extrêmement dangereux. Il faut que des mesures soient prises pour « aménager » d'une façon à déterminer la sécurisation de cet endroit. Sans que ce soit la solution, la décision est prise de maintenir l'espace réservée sur les terres agricoles au sud de le DR 951.

REUNION PUBLIQUE LE MARDI 6 FEVRIER 2018 à 19h00 SALLE DES FETES