

**PARTICIPANTS**

Organismes	Représentant
Direction Départementale des Territoires – SUA ORLEANS	Mr. Daniel MARINHO
Instructeur Mairie d'Orléans	Mme. Anne MICHONNEAU
Ville de SAINT DENIS EN VAL	
Adjoint à l'urbanisme	Mr. Denis JAVOY
Conseillère municipale	Mme. Brigitte ROCHE
Conseillère municipale -	Mme Véronique SERVAIS
Conseiller municipal -	Mr. Hervé LABBE
Service Urbanisme	Mme Valérie DE GODOY
Service Urbanisme	Mme Rebecca LABBLEE

**ORDRE DU JOUR LE ZONAGE**

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le PLU en zones et secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. A chaque zonage est donc associé un règlement qui précise les utilisations du sol autorisées. Les secteurs sont d'abord identifiés par similitude, des sous secteurs peuvent aussi être créés en fonction d'éléments définis ou de contraintes particulières communes.

Il résulte à la fois des prescriptions des règlements de zone et des documents graphiques qui délimitent le champ d'application territorial de ces prescriptions. Les articles R.123-4 à R. 123-8 du code de l'urbanisme définissent le zonage de base du PLU qui a un caractère obligatoire. Il peut être complété en fonction des besoins par les zonages particuliers prévus par les articles R. 123-11 et R. 123-12 du même code.

**LES DIFFERENTES ZONES****LES ZONES U**

<b>UA</b>	Le centre bourg, contient l'habitat, les commerces et services. Urbanisation densifiée
<b>UB</b>	Les extensions en périphérie du centre, pouvant contenir commerces, services et activités à ou depuis le domicile. Urbanisation moins densifiée.
<b>UBe</b>	Les équipements collectifs. Structures scolaires et sportives. Ateliers municipaux. EHPAD Les Pinelles
<b>UC</b>	Ne contient en principe que de l'habitat individuel, collectif et groupé
<b>UD</b>	Le Melleray
<b>UE</b>	Zones d'activités

- Dans le zonage actuel, des sous secteurs apparaissent en fonction des aléas du PPRI. Ce dispositif ne pas repris.
- Est-il utile de conserver indépendamment les secteurs UB et UC ?  
Il y a peu de différence pour l'essentiel : à savoir la présence ou pas de zones à urbaniser.  
Il est convenue de fondre ces deux zones en une et de créer si besoin des sous secteurs.
- Les terrains entre les ateliers des services techniques et la rue des Pinelles font bien partie de la zone UH.
- Plusieurs parcelles sont viabilisées au lieu-dit « Climat des 4 coins », la dépense n'est pas récupérable car elles ne peuvent être classées en « dents creuse ».
- Lieu-dit « le Chalet », projet de construction avec prise en compte des aléas du PPRI. Classement des bois à revoir.

**SUR LES STECAL**

Il ne sera pas possible de rassembler sur une seule zone les 3 STECAL actuellement prévues près du Melleray. 2 STECAL doivent être ajoutées :

- rue de la Folie : une entreprise de terrassement/travaux publics à l'Est de la zone d'activités de la Folie. Ces surfaces doivent être retirées de la zone A.

- les grand Chemeaux : Haras du Val de Loire (poney club, centre équestre). Ces surfaces seront en zone AU.



**CONFIRMATION DE LA PROCHAINE REUNION LE JEUDI 13 JUILLET 2017 à 14h00 en mairie**

**PARTICIPANTS**

Organisme	Représentant	présents	absents	excusés
Direction Départementale des Territoires – SUA ORLEANS	Mr. Régis PIOCHON	P		
Direction Départementale des Territoires – SUA ORLEANS	Mr. Daniel MARINHO			E
Chambre de Commerce et d'Industrie	Mme. Sylvie BOUCHETTE			E
Service instruction des autorisations	Mme. Anne MICHONNEAU			E
Orléans Métropole	Mme. Stéphanie BIGOT		A	
<b>Ville de SAINT DENIS EN VAL – Conseil municipal</b>				
Adjoint à l'urbanisme	Mr. Denis JAVOY	P		
Conseillère municipale -	Mme. Brigitte ROCHE	P		
Conseillère municipale -	Mme. Véronique SERVAIS			E
Conseiller municipal -	Mr. Hervé LABBE	P		
Conseiller municipal	Mr. Didier COUTELLIER	P		
<b>Ville de SAINT DENIS EN VAL – Services</b>				
Service Urbanisme	Mme. Valérie DE GODOY	P		
Service Urbanisme	Mme. Rebecca LABBLEE	P		

**ORDRE DU JOUR : ZONAGE ET REGLEMENTS DES ZONES U et AU**

Rappel sur la définition et les intérêts du zonage. A savoir que le zonage peut évoluer dans le temps (PLUi). Mais le cas de SAINT DENIS EN VAL, les choses resteront assez figées du fait du PPRI et de l'urbanisation présente.

**LES ZONES UA :**

Cette zone correspond au centre ancien de la commune où l'on retrouve le bâti traditionnel du bourg. Elle regroupe le tissu urbain en ordre continu autour de l'église, la mairie, les commerces et services. C'est une zone restreinte où les maisons sont en grande majorité à l'alignement.

**LES ZONES UB :**

Zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions périphériques pavillonnaires proches et semi denses. On retrouve ce secteur réparti de part et d'autre des voiries structurantes est-ouest:

- rues des Cordelles et de Champdoux,
- rues de Saint Denis et de Melleray,
- rues du Haut de Beaulieu et des Auvernats.

Après étude, il apparaît que la zone à l'Ouest initialement prévue en UC comprenant « la Porte Rouge, l'Air, les Petites Cordelles, la Croix Saint Denis et les Grands Brulis » doit être versée en zone UB. La structure et la densité sont tout à fait comparables.

**LES ZONES UC**

La zone UC à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements, correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine dans lesquels le niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés nettement en périphérie, greffés sur de petits hameaux à antériorité agricole.

- Situés pour l'essentiel au Nord de la rue de Branles, rues du Désert et de la Boulaie.
- Lieu-dit « la Petite tête Noire » à l'ouest.
- A Sud, rues du Moulin, de Dinetard et de Beaulieu.
- A l'Est, rue de la Folie et le bas du Caillot, le clos du Caillot, le Caillot.

**LES ZONES UC zde**

Trois zones répertoriées, situées dans la zone de dissipation d'énergie.

- le haut de la rue de la Grisonnière vers la levée.
- rue de la Fromentée.
- l'île Est.

**LES ZONES UD**

Correspond au lotissement du Melleray, il pourrait être en UC. Mais il est préférable de le laisser en UD car il devra être géré différemment. Au devenir de cette zone et quant à son ouverture à la construction, la commission reste sur la position prise, Voir CR 10 du 29/06/2017. A savoir : ne plus autoriser de constructions, même si quelques permis de construire ont été autorisés. Il convient :

- d'éviter les divisions et dénaturer ainsi la conception initiale, le caractère verdoyant et boisé
- de considérer l'éloignement du centre bourg
- de noter la faiblesse des dessertes électriques
- de s'adapter aux contraintes du PPRI.

Sur les demandes de CU (certificat d'urbanisme), le sursis à statuer ne pourra être opposé aux demandes nouvelles possibles car :

Le sursis à statuer doit être justifié par un décalage réel avec le projet ultérieur, la demande doit compromettre un projet ou le remettre en cause. Les données du PADD sont ambiguës ce point, ayant été validé avant la présente décision. Il faudra reprendre le PADD à ce sujet afin qu'il soit opposable.

**LES ZONES AU**

Concerne les zones à urbaniser comme « les grands Brulis » ou « la Pomme de Pin ». A distinguer :

- Les zones où les réseaux sont existants et suffisants : urbanisables
- Les zones où les réseaux sont inexistantes : différé à l'urbanisation

Les OAP (orientation d'aménagement et de programmation) ont pour but de mettre en place la trame viaire, la densité en zone AU.

**LES ZONES A et Ab**

Zones à vocation agricole, cultivée ou non.

La zone Ab, à l'ouest est contenue entre deux zones urbaines. Les contraintes du PPRI sont importantes et la situation se dégrade au profit de friches et espaces abandonnés.

Il faut dynamiser cette zone et permettre aux agriculteurs d'en tirer parti. Il convient de ne pas la laisser en zone naturelle, et la rendre à l'agriculture sous conditions. Le règlement devra être rédigé dans ce sens. (CR 9 du 09 06 2017)

**LES STECAL**

Deux ajouts aux trois déjà notés sur le Parc d'activités agricoles de Melleray, (CR 9 du 09 06 2017) ce qui porte à 5 le nombre de STECAL. (Avis de la CDPENAF)

- les Grands Chemeaux : Haras du Val de Loire (poney club, centre équestre). Les surfaces seront en zone AU. Il s'agit de légitimer une situation ambiguë.

- rue de la Folie : une entreprise de terrassement/travaux publics à l'Est de la zone d'activités des Cabannes. Les surfaces seront en zone A avec un indice.

**LES ZONES UE**

Située au Sud-ouest du bourg à toucher la RD 951, la zone des « Cassines » est une zone d'activités totalement aménagée à vocation d'activités artisanales, tertiaires, commerciales, de petite industrie. Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilisation. Le réseau collectif d'assainissement dessert l'ensemble de la zone.

**LES ZONES AUE**

Située au Sud-est du bourg à toucher la RD 951, la zone des « Sabannes » est une zone d'activités partiellement aménagée à vocation d'activités artisanales, tertiaires, commerciales, de petite industrie. Les réseaux de viabilisation sont insuffisants.

**LES ZONES UBe**

La zone UBe regroupe les secteurs où sont implantés les principaux équipements collectifs à caractère administratif, social, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs.

A noter :

- l'extension du nouveau cimetière
- le doublage au sud de la RD 951 à mettre au PADD, ne pas mettre en espace réservé puisque l'on ne connaît pas l'emprise.

**LES ZONES N**

**SAINT DENIS EN VAL** profite d'une situation privilégiée aux abords de la Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO. L'agglomération d'Orléans développe autour de la Loire de nombreux projets touristiques et de loisirs dont le projet **PARC DE LOIRE** qui intègre des espaces de **SAINT JEAN LE BLANC** et de **SAINT DENIS EN VAL** et qui vise à valoriser ce patrimoine d'un point de vue touristique.

Zones naturelles et forestières, où peuvent être classés les 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, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.



- ✓ Le Val, identifié comme corridor écologique et réservoir de biodiversité. Ce secteur est inclus dans le lit endigué du PPRI Val d'Orléans dans lequel toute nouvelle urbanisation est interdite.
- ✓ Une zone, située au sud-ouest de la digue, essentiellement en zone de dissipation d'énergie (ZDE) comprenant : le Boston ou le Bouchet, l'Herbelot, le Pré, la Planche, le Grand Bouchet, le Rondeau, les Tourelles, Bonneveau, le Ponceau et les Brunets.

**PARC DE LOIRE** 300 hectares situés sur SAINT DENIS EN VAL.

Projet nature et tourisme dans lequel est impliqué Cyril Neveu, d'utiliser le château du Bouchet comme centre d'accueil, (en zone de dissipation d'énergie) et par lequel passe la Loire à vélo. « Quinze cabanes seraient aménagées dans les arbres (des cabanes de luxe, avec toilettes et douche), des yourtes et des tipis seraient installés à même le sol. On envisage des filets tendus pour dormir à la belle étoile, dans la forêt, au niveau de la canopée. Parce qu'on dispose dans le parc d'arbres centenaires aux essences remarquables ».

Justes interrogations sur la prise en compte des contraintes du PPRI ?

**LES BOIS CLASSES EBC**

Les espaces boisés ne sont pas toujours à privilégier en zones inondable, ils constituent un frein à l'écoulement des eaux, donc à la décrue.

Sont conservés :

- ✓ Un espace boisé sous le Climat de l'Orme Bénit (vestige du creusement d'un canal latéral à la Loire XIXe)
- ✓ Un espace boisé sur le Haut de Sabanne, assurant la transition les zones d'activités et agricole
- ✓ Un espace boisé sur le Melleray, formant l'écrin du Château
- ✓ Un espace boisé sur le Chalet, périmètre à moduler en fonction d'un projet immobilier du propriétaire.

**REGLEMENTS DES ZONES**

Approche du règlement pour la zone UA. Monsieur Denis JAVOY préfère avoir à disposition le règlement des zones sous format papier.

**PROCHAINE REUNION LE JEUDI 24 AOUT à 14h00 en mairie**