

2.2. Justifications des choix

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2026



Sommaire

Introduction.....	4
Explication des choix retenus pour établir le PLU	6
1. Choix retenus pour établir le PADD	6
2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.....	9
3. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	27
4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD.....	56
5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	76
A. Les OAP sectorielles.....	77
1. Le centre-bourg.....	77
2. Les Petites Charmettes	80
3. Le Clos Canard.....	83
B. Les OAP thématiques	86
1. Village touristique	86
2. Environnement, trame verte et bleue	87
6. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	91
A. Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD et exposé des motifs des changements de zonage apportés.....	91
1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD	91
2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés	91
3. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions	94
4. Evolution des prescriptions graphiques du plan de zonage.....	98
B. Justification des dispositions réglementaires des zones	100
1. Tableau synoptique des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans les différentes zones.....	100
2. La zone UCV	101
3. La zone UR1.....	103

4.	La zone UR2.....	105
5.	La zone UR2gb.....	107
6.	La zone UH	109
7.	La zone UE.....	112
8.	La zone UAE	114
9.	La zone AUR	116
10.	La zone AU	118
11.	La zone N.....	119
12.	La zone A.....	122
7.	Justification des dispositions communes applicables en toutes zones	124
A.	Les protections paysagères patrimoniales et environnementales.....	124
1.	Espaces Boisés Classés	124
2.	Espaces paysagers protégés.....	125
3.	Trame bleue à préserver	126
4.	Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables	128
B.	L'aspect extérieur des constructions	149
C.	Performance énergétique et environnementale.....	150
D.	Conditions de desserte des terrains et des réseaux	151
1.	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.....	151
2.	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	151
E.	Stationnement	152
1.	Stationnement de véhicules motorisés	152
2.	Le stationnement vélo	154
8.	Justification des autres dispositions du PLU	155
1.	Les emplacements réservés	155
2.	Les bâtiments susceptibles de changer de destination	156
3.	Les autres risques ou nuisances.....	161

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Donnery ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

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 prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux, tout en élaborant un document qui se situe dans la continuité du PLU actuel. Par délibération en date du 18 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis :

- Garantir la maîtrise de l'urbanisation, dans le respect du SCOT du PETR Forêt d'Orléans-Loire-Sologne ;
- Permettre la confortation de la trame verte à l'échelle de la commune, notamment par une adaptation des espaces paysagers, aux tissus urbains et à leurs qualités ;
- Conforter les règles actuelles pour une valorisation des paysages urbains de la commune en conservant le caractère patrimonial du village, ainsi qu'en veillant à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions ;
- Permettre l'évolution des activités économiques, commerciales et touristiques sur la commune, notamment le développement de l'usine d'embouteillage et les activités de loisirs (golf, accrobranche, ...) ;
- Préserver la dynamique agricole de la commune, en tant qu'activité économique et en tant qu'espaces paysagers structurants ;
- Favoriser le développement des mobilités douces sur la commune (marche à pied, vélo), notamment en s'appuyant sur le développement du futur « Triangle d'eau » pour améliorer le cadre de vie des donnerysien(ne)s ;
- Ajuster plusieurs emplacements réservés ;
- Identifier et ajuster le plan de zonage du PLU en faveur de l'intérêt général de la commune, à la suite de remarques d'habitants.

Le PADD retenu :

Un projet de territoire construit de manière thématiques, dans le prolongement de l'expression de fondamentaux et d'objectifs sectoriels interdépendants

Au sein de son PADD, la commune exprime dans un premier temps ses fondamentaux pour l'évolution du territoire à horizon 2040, de la manière suivante :

Notre philosophie pour Donnery pour les 10 prochaines années

Donnery doit rester **un village à taille humaine**, conserver son **caractère rural** et garder le charme et la **qualité du cadre de vie** appréciés par ses habitants. Cela suppose de **maîtriser la dynamique démographique** donc le rythme de constructions nouvelles, de protéger les zones agricoles et les paysages de la commune dans leur diversité, tout en conservant une vie de village dynamique. Donnery doit en effet **conforter la dynamique d'un village actif et convivial**, notamment grâce à un bon niveau de service. Cela suppose de **maintenir les équilibres démographiques intergénérationnels** (familles, jeunes ménages, personnes âgées...).

Donnery tire également sa spécificité du fait qu'il est un **territoire d'eau**. Cette caractéristique majeure participe au cadre de vie paysager de la commune, mais induit également des risques spécifiques, qui devront être pris en compte.

Le centre du village doit garder son **caractère historique de village rural et patrimonial**. Les hameaux et les différents quartiers d'habitation récents, qu'ils soient situés autour du village ou plus à l'écart (Les Grands Billons notamment), doivent conserver leurs enveloppes urbaines actuelles et notamment la **qualité du couvert végétal** et de jardins plus ou moins boisés, qui contribuent largement à la qualité du cadre de vie. Les différentes formes urbaines devront **conserver leurs spécificités**, du point de vue architectural, comme les rapports entre espaces bâtis et jardins. Les entités urbaines aujourd'hui distinctes, en particulier les hameaux, devront le demeurer afin de limiter un risque de standardisation des paysages urbains et ruraux de la commune

Ainsi, Donnery pourra valoriser les qualités et caractéristiques qui font sa spécificité de village périurbain dynamique, territoire d'eau à l'interface entre les espaces urbains et ruraux.



Aussi, l'ambition portée par les élus pour l'évolution du territoire communal s'articule autour d'une volonté de mettre en valeur le projet de territoire exprimé dans le PADD comme la définition d'une politique à l'interaction de plusieurs objectifs sectoriels, interdépendants entre eux. Ainsi, le PADD, qui entend : « Valoriser le cadre de vie de Donnery pour les Donnerysiens », met en valeur les grandes orientations sectorielles ci-contre.

A partir de ces orientations thématiques, le PADD décline alors les sept axes suivants :

- Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics,
- Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité,
- Renforcer les solutions de mobilité et déplacements,
- Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population,
- Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune,
- Pérenniser le tissu d'activités économiques existant dans sa diversité,
- Renforcer l'offre en équipements publics afin de répondre aux besoins futurs des Donnerysiens.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Il est à noter que compte-tenu du nombre important d'orientations, les tableaux ci-dessous présentent la manière dont les orientations du PADD sont appuyées sur des constats du diagnostic, présentés ici de manière concise. Ces derniers ont ainsi pu guider les choix des élus pour la formalisation des orientations du PADD.

Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La commune de DONNERY appartient aux paysages ruraux de l'Orléanais. Le territoire communal présente deux limites paysagères relativement bien marquées : • au nord, un premier écran boisé joignant l'extrémité de la forêt domaniale d'Orléans, le Puits Branger, à Chécy, via le Bois d'Allonne et le Bois des Epinières • au sud, les boisements sur alluvions anciennes de la Motte-Melleraye aux Grands Billons. Ces deux écrans visuels se rejoignent à l'Ouest et soulignent la limite communale de Monplaisir au Bois de la Prairie. A l'intérieur de ce territoire, la vallée de l'Oussance et du canal d'Orléans où les boisements humides dominés par les peupleraies forment un écran visuel très perceptible, et dans une moindre mesure les vallées de la Crénolle et de la RD 2060 constituent les grands traits de caractère du paysage. On peut ensuite distinguer plusieurs entités paysagères :	Maintenir les qualités d'un grand paysage verdoyant • Préserver les éléments du grand paysage en particulier les massifs forestiers, les coteaux boisés, les plantations d'alignement, les arbres remarquables ; • Protéger les espaces agricoles et naturels dans leur diversité ; • Garantir la protection de la nature en ville sous ses différentes composantes, des cœurs d'îlots aux franges paysagères ; • Valoriser et favoriser une diversification de la végétalisation d'accompagnement du canal sans compromettre la création d'accès et de cheminements doux ; • Maintenir et valoriser les qualités paysagères des entrées de ville en conservant leurs caractéristiques, notamment par les vues sur le grand paysage agricole.

Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
- La partie Nord-Est de la commune s'individualise par une occupation des sols mêlant cultures et pâturages, en liaison avec un haras tout proche. Cette entité est tournée sur la commune voisine de Fay-aux-Loges - De cette entité, limitée à Marchais Motteux, à la RD 424 (ou route de Traînou) s'étend un milieu ouvert de grandes cultures où l'habitat se résume à quelques fermes isolées. L'horizon est signalé par les peupleraies au long du canal et par un réseau aérien au long de la RD 424. - A l'Ouest de cette route, le paysage est marqué par la présence du château d'Allonne qui, dominant le vallon de la Crénolle, est visible dès le Moulin à la sortie du bourg. Cette entité se caractérise par un bâti plus présent, tout au long des routes, notamment de la Rouannière au Nord, à Boisgault au Sud, via la Grande Maison et les Teunières. L'étiement du bourg en direction de l'Ouest vers Allonne ou Boisgault réduit la coupure induite par le vallon de la Crénolle. Enfin, l'extrémité Ouest de la commune se compose d'un paysage plus cloisonné, dominé à nouveau par quelques fermes isolées (la Bergerie, Monplaisir, Bonville). La perception du bourg est très limitée depuis le territoire situé au Nord du canal. - Enfin, l'Ouest de la RD 424 est marqué par la présence de la forêt, davantage tourné vers Saint-Denis-de-l'Hôtel voire vers l'agglomération orléanaise.	
Le patrimoine du centre-bourg Le centre-bourg a un important patrimoine vernaculaire, en particulier les éléments suivants :	Protéger le patrimoine bâti, symbole de l'héritage historique - Protéger les éléments de patrimoine bâti dans la trame urbaine, tant par la préservation d'éléments marquants que le respect des formes urbaines patrimoniales ; - Protéger les éléments bâtis qui présentent un caractère historique ou patrimonial dans l'ensemble du territoire communal, dans toute leur richesse et leur diversité, qu'il s'agisse de maisons ou corps bâtis anciens, de châteaux et de monuments plus imposants ou de petit patrimoine (calvaire, porche, murs de pierre...)

Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics

Les enjeux issus du diagnostic



La commune bénéficie d'espaces publics qualitatifs, en particulier la **place du centre-bourg**, servant notamment pour le marché ainsi que comme espace de stationnement.

Des actions sont menées pour l'enfouissement des réseaux, ainsi que l'amélioration des continuités douces pour les piétons et cyclistes, notamment à travers le centre-bourg, traversé par la RD424.

Les orientations du PADD

Conforter l'identité du village par des aménagements de l'espace public adaptés

- Définir un périmètre de réaménagement des espaces publics du cœur du village pour améliorer le confort des piétons ;
- Conforter les espaces publics du centre-bourg comme espaces de convivialité, en particulier en valorisant son accessibilité ; garantir un fonctionnement urbain harmonieux du centre-bourg ;
- Valoriser les espaces publics dans tous les quartiers et hameaux, favoriser leur végétalisation. Assurer le verdissement et le fleurissement de la commune ;
- Poursuivre l'enfouissement des réseaux aériens.

Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Le réseau hydrographique se compose de 4 cours d'eau principaux : • le Canal d'Orléans ; • le Cens qui longe le canal ; • la Crenolle qui parcourt le territoire du Nord jusqu'au canal ; • le Ruet qui parcourt le territoire du sud jusqu'au Cens Le Cens, La Crenolle et le Ruet constituent des continuités de la sous-trame aquatique. Leurs abords naturels et la ripisylve (formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre) qui les accompagne participent également à ces corridors. Le canal d'Orléans bien que constitué d'une masse d'eau continue sur plusieurs dizaines de kilomètres, n'est pas considéré comme un corridor écologique à proprement parler dans la mesure où il est fractionné par de nombreuses écluses sur son parcours. La présence de l'eau est également diffuse à travers le territoire, avec notamment la présence de zones humides sur les espaces naturels et urbains.	Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale • Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans ; • Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet ; • Conserver et valoriser les mares, étangs et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues. • Eviter tout impact sur les masses d'eaux souterraines ; • Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations ; • Prendre en compte tous les types de risques d'inondation par ruissellement, débordement, remonté de nappe ; • Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins ; • Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide ;
Sous-trame arborée L'ancienne voie ferrée Orléans-Montargis apparait comme un élément de continuité de la trame arborée, constituée par des haies et reliant des massifs boisés entre eux. La partie Nord du territoire possède de nombreux bois d'une certaine dimension et assez proches les uns des autres. Ils constituent un ensemble relais du massif d'Orléans à considérer comme un corridor pour la faune et la flore, bien qu'il soit morcelé. Il n'est pas coupé étant donné que des champs ouverts constituent les liens intermédiaires. Il en est de même dans la partie Sud du territoire où de nombreux bois constituent un ensemble écologique cohérent et fonctionnel.	Protéger toute la diversité des éléments de la trame verte d'un territoire influencé par la Loire et la Forêt d'Orléans • Protéger efficacement les espaces boisés et forestiers, ainsi que les resserres, les haies ; • Préserver les grands espaces agricoles et naturels de prairie, ou enherbés (espaces sportifs, golf...) particulièrement présents dans la vallée du Cens ; • Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons.

Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Sous-trame des milieux ouverts Une continuité de la sous-trame des milieux ouverts est repérée d'ouest en est à travers les champs cultivés majoritairement sous la forme de grands champs ouverts. Ces milieux peuvent constituer des milieux intéressants pour l'avifaune (busards). • la topographie, les vues : le relief est peu accentué mais les secteurs d'habitat pavillonnaire situés en transition des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels, offrent des vues intéressantes sur le grand paysage. Ces éléments visuels confèrent à ces secteurs une forte sensibilité paysagère et environnementale ; • le couvert végétal : il reste très présent dans certains quartiers mais peut être fortement fragilisé en cas de morcellement des parcelles. Le couvert végétal joue un rôle majeur sur le maintien de la biodiversité ; • la qualité du cadre de vie : Elle se traduit à Donnery par la présence importante de jardins, avec un équilibre entre le bâti et le végétal. Les habitants y sont généralement très attachés. La plupart des bois ne sont pas au stade de la futaie (exception faite de quelques sites à l'ouest de la commune comme les bois d'Allonne et quelques parcelles proches de la Bergerie et de Monplaisir) mais plutôt au stade gaulis ou perchis comme les "Pains Perdus" (qui est proche de la futaie), les bois entre la RD 709 et "la Motte Melleraye", ceux bordant la RD 424 entre les "Grands Billons" et "les Barreaux", ainsi que ceux se trouvant entre Bajin et les Petites Bordes, et enfin les bois entourant le Moto club à l'Est de "Chaillot". On trouve d'autres types de formations boisées sur la commune, en particulier plusieurs bois composés de Robiniers ; c'est le cas le long de la RD 424 près des "Barreaux", près de "Les Bruyères" et à l'Ouest de "La Justice".	• Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement : type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées ; • S'appuyer sur la diversité des éléments naturels de Donnery pour favoriser la préservation et le développement d'habitats favorables à la biodiversité locale ; • Assurer les liens entre les espaces naturels, par la préservation des corridors écologiques.
LES EQUIPEMENTS La commune de Donnery présente une offre d'équipements publics large et adaptée, notamment dans les domaines du scolaire et du sport. Certains équipements ont fait l'objet de restauration ou de rénovation complète ces dernières années, notamment en faveur d'une moindre consommation énergétique.	Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs

Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
C'est le cas en particulier du groupe scolaire et de la mairie. LES POTENTIELS DU TERRITOIRE DE DONNERY La géothermie Le BRGM, l'ADEME, la région Centre et ERDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes. Sur Donnery, le potentiel relevé est fort sur tout le territoire. Pourtant, il n'y a aujourd'hui pas d'installation sur le territoire qui utilise cette technologie de captage de la chaleur existante sous terre. Cette chaleur est particulièrement bien adaptée à des constructions d'une taille importante (équipements publics, résidences d'habitat collectif...). Le potentiel solaire La durée d'ensoleillement moyen dans le Loiret est de 1710 heures par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 340 kwh d'énergie récupérable par an. La moyenne française est établie à un ensoleillement de 1 970 heures. (Source : Météo France). L'ensoleillement départemental est donc 13 % plus faible que la moyenne française, mais est néanmoins suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés sont tous suffisamment exposés au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire. Le potentiel éolien Selon le schéma régional de l'éolien (SRE), Donnery est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien, tout comme les communes périphériques. Aussi, les modes de production éoliens, que ce soit de la petite éolienne ou de l'éolienne industrielle ne sont pas les modes d'énergie renouvelable à développer en priorité sur le territoire. Le patrimoine bâti, les espaces forestiers et les paysages ne sont pas favorables à ce développement.	• Réduire l'impact énergétique des équipements actuels, en particulier la Mairie et le groupe scolaire (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...); • Assurer une plus grande qualité de l'habitat en permettant l'architecture bioclimatique à condition qu'elle soit de qualité (qualité des proportions, des matériaux, choix des couleurs pour une bonne intégration dans le paysage); • Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction; • Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel; • Accompagner le développement des déplacements actifs (vélo, marche à pied...) ou alternatifs à la voiture individuelle; • Améliorer la gestion des déchets, notamment des déchets verts en lien avec la Communauté de communes des Loges et le SICTOM; • Assurer une meilleure intégration paysagère des points d'apport volontaire.

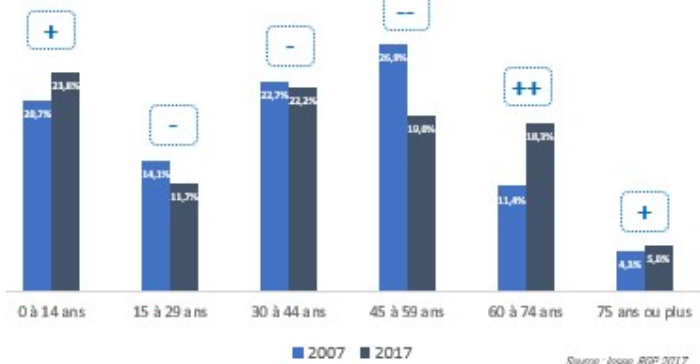
Renforcer les solutions de mobilité et déplacements	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Des liaisons douces nombreuses et qualitatives à travers le village Une voie traversant le centre-bourg marquée par un flux important de véhicules, l'avenue Ponson du Terrail Donnery dispose d'un certain nombre d'atouts pour développer l'activité touristique déjà présente sur le territoire, de très nombreux itinéraires de randonnée sillonnent la commune dont le chemin de grande randonnée GR32 qui suit le canal d'Orléans à Montargis.	Développer de manière adaptée au territoire les liaisons douces au sein du territoire communal • S'appuyer sur le projet de lien entre le canal et la Loire pour développer des solutions de mobilité douce entre les différentes parties de la commune, en particulier entre le centre-bourg et les Grands Billons ; • Créer une nouvelle passerelle au-dessus du Canal d'Orléans pour favoriser les liens doux et sécurisés à travers le centre-bourg ; • Favoriser un apaisement des circulations dans le centre-bourg, notamment en faveur des modes doux (piétons, vélos...) et pour une amélioration de la sécurité routière ; • Encourager la création de liaisons douces avec les polarités alentour (Fay-aux-Loges, Saint-Denis-de-l'Hôtel, Trainou, Mardié), notamment vers la gare de Saint-Denis-de-l'Hôtel en anticipation de la ligne de train Châteauneuf-sur-Loire / Orléans.
D'une manière générale les capacités en stationnement sur le territoire sont suffisantes par rapport aux besoins : parkings de proximité dans le centre-village et dans les quartiers, stationnement sur voirie... Restent ponctuellement des problèmes de stationnement dans certains quartiers assez denses (lotissements récents) du fait notamment de la sous occupation des garages et des places privées sur les parcelles. Les trois principaux parcs de stationnement du centre-bourg sont situés place de l'église, à proximité du gymnase de Donnery et à l'entrée de ville Nord du centre-bourg (avenue Ponson du Terrail). Ce dernier, de 66 places, a été aménagé en 2017, permettant la sécurisation de l'accès à l'école pour les enfants. Ces différents parcs de stationnement représentent environ 150 places et permettent la desserte locale des équipements pour les donnerysiens, en particulier la mairie et le groupe scolaire. Une partie du parc de stationnement à proximité du groupe scolaire pourrait potentiellement être mutualisée à des usages de covoiturage.	Accompagner le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle • Sur une partie du parc de stationnement existant à proximité de la salle des fêtes, possibilité de covoiturage ; • Encourager le développement du système de covoiturage organisé « Rézo'Pouce » ; • Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible.

Renforcer les solutions de mobilité et déplacements	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La commune de Donnery ne dispose pas d'infrastructures de transport collectif importantes. Seulement une ligne de bus dessert la commune (ligne 17) et cela a pour conséquence une part modale des véhicules motorisés importante dans les déplacements domicile-travail. En effet, plus de 9 trajets sur 10 sont réalisés avec une voiture, un camion ou une fourgonnette. Le taux d'actifs travaillant dans une autre commune croisée avec celui de la prépondérance de la voiture a un impact sur la circulation et la fluidité des axes. Néanmoins, une possible réouverture de la ligne ferroviaire de Orléans à Chateaufort sur Loire est prévue ces prochaines années. Par l'intermédiaire d'un arrêt en gare de Saint-Denis-de-l'Hôtel et la facilitation des accès vers cette gare depuis Donnery, ce projet permettrait d'offrir une alternative à la RD 2060 (souvent embouteillée) pour rejoindre Orléans et pourrait ainsi profiter aux habitants de Donnery.	
La Tangentielle (RD2060), un élément de rupture majeur dans le fonctionnement de la commune, qui bénéficie néanmoins de l'absence de sortie sur son territoire : les axes routiers de la commune ne sont que peu concernés par un trafic de passage Un passage unique par-delà le canal sur l'avenue d'Orléans grâce à un pont étroit	Porter un regard attentif à la limitation des nuisances, en particulier routières • Poursuivre la création d'aménagements favorables à la sécurité routière permettant une limitation de la vitesse ; • Maîtriser les flux de transit au sein de la commune.

Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
En 2017, la population municipale est d'environ 2 850 habitants. Elle a augmenté d'un peu plus de 800 habitants (soit +41,3%) depuis le début des années 2000. En 2017, sur la base des données INSEE, le nombre total de logements à Donnery est estimé à 1 187 unités. Le parc de logements, se décompose de la manière suivante : 1 092 résidences principales soit près de 92% du parc de logements ; 37 résidences secondaires soit environ 3,1% du parc de logements ; 58 logements vacants soit près de 4,9% du parc de logements. Depuis 2007, le nombre de logements vacants a augmenté de 25 unités. Malgré cette augmentation, le taux de vacance de logements en 2017 (4,9%) est considéré comme incompressible. En effet, il ne laisse que peu de perspectives de réoccupation pour les années à venir car il est équivalent au seuil minimal de rotation naturelle dans les logements qui est d'environ 5%. Les sites pouvant permettre une densification des espaces urbains Une large partie des espaces urbains donnerysiens a été constituée sous la forme d'opérations d'ensemble. Ces espaces ont une organisation propre, sans « dent creuse » pouvant potentiellement être urbanisés. L'analyse du potentiel de densification des espaces urbains exclut donc ces secteurs pour l'identification de sites potentiellement mutables. Par ailleurs, la densité plus modérée des espaces urbains constitués de manière « spontanée » a permis la constitution de cœurs d'îlots aux importantes qualités paysagères et environnementales : préservation d'une riche biodiversité, forte végétalisation et caractère arboré, rôle important dans la rétention des eaux de pluie et dans la limitation du risque inondation... Dès lors, il convient de valoriser ces éléments constitutifs du cadre de vie communal. Les sites présentés ci-après comme pouvant permettre une densification des espaces urbains présentent plusieurs avantages : ils sont d'une taille suffisamment grande	Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune - Encadrer l'évolution de la population pour maintenir et conforter un bon niveau de service pour les habitants, notamment en termes d'équipements ; - Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel ; - Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés ; - Maîtriser sur le long terme l'évolution de la population communale en permettant une densification adaptée et contrôlée des tissus urbains existants. Limiter la consommation de l'espace à environ 17,5 ha, correspondant à : - Trois secteurs compris au sein de l'enveloppe urbaine du village, permettant d'accueillir des projets résidentiels bien intégrés et desservis par les VRD sur des parcelles qui n'ont ni une vocation agricole ni naturelle (un total de 6,4 ha), « en attente », - Deux secteurs à destination économique : l'un visant le développement d'activités artisanales sur la zone des Cochardières (0,5 ha), et l'autre destiné à l'extension industrielle de la zone d'activités de terres de Fleins (5,2 ha) déjà ouvert à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU approuvée le 23 janvier 2020, - Un secteur permettant le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site de « la Motte Melleraye », sur une zone déjà viabilisée liée à un ancien projet de lotissement (5,4 ha). Considérant que ces deux dernières zones (Terres et Fleins et Motte Melleraye) ont déjà été aménagées dans le cadre de procédures antérieures, la consommation réelle du présent PLU est limitée à 6,9 ha.

Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD																					
pour permettre la mise en œuvre d’opérations d’ensemble, ont une accessibilité directe depuis la rue existante et présentent une disponibilité foncière <i>a priori</i>. Ces sites représentent une superficie totale d’environ 6,5 ha. En compatibilité avec les densités minimales identifiées au SCOT (15 logements par hectare), ces trois sites pourraient permettre l’accueil <i>a priori</i> d’environ 95 logements.	S’assurer de la capacité des réseaux et de la station d’épuration des eaux usées dans les choix d’urbanisation à venir, en particulier dans le diffus.																					
Évolution de la structure par âge de la population (%)  <table><thead><tr><th>Tranche d'âge</th><th>2007 (%)</th><th>2017 (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>0 à 14 ans</td><td>28,7%</td><td>23,8%</td></tr><tr><td>15 à 29 ans</td><td>14,1%</td><td>11,7%</td></tr><tr><td>30 à 44 ans</td><td>22,7%</td><td>22,2%</td></tr><tr><td>45 à 59 ans</td><td>26,8%</td><td>19,8%</td></tr><tr><td>60 à 74 ans</td><td>11,4%</td><td>18,3%</td></tr><tr><td>75 ans ou plus</td><td>4,3%</td><td>5,0%</td></tr></tbody></table> Source : Insee, RDP 2017	Tranche d'âge	2007 (%)	2017 (%)	0 à 14 ans	28,7%	23,8%	15 à 29 ans	14,1%	11,7%	30 à 44 ans	22,7%	22,2%	45 à 59 ans	26,8%	19,8%	60 à 74 ans	11,4%	18,3%	75 ans ou plus	4,3%	5,0%	Favoriser le développement d’une offre de logements adaptée aux besoins de la population - Maintenir les équilibres démographiques intergénérationnels (jeunes ménages, familles, personnes âgées) en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chaque type de ménage ; - Permettre le développement de nouvelles opérations d’habitat intergénérationnel et favorisant la présence des différentes générations à Donnery, notamment dans le secteur des Petits Charmettes.
Tranche d'âge	2007 (%)	2017 (%)																				
0 à 14 ans	28,7%	23,8%																				
15 à 29 ans	14,1%	11,7%																				
30 à 44 ans	22,7%	22,2%																				
45 à 59 ans	26,8%	19,8%																				
60 à 74 ans	11,4%	18,3%																				
75 ans ou plus	4,3%	5,0%																				
Certaines zones d’habitation à caractère résidentiel, composées en majorité d’habitat individuel, apparaissent comme des zones mutables donc pouvant accueillir de nouveaux logements. Ce sont des quartiers composés de maisons individuelles construites de manière spontanée. Ces zones présentent un potentiel de mutabilité important, d’autant plus qu’avec l’application de la loi ALUR, les droits à construire y ont été considérablement augmentés. Par contre à l’intérieur de ces zones, existent différents facteurs qui apparaissent plus ou moins favorables à la mutation vers une certaine forme de densification : le caractère déjà plus ou moins morcelé du parcellaire : existent dans ces zones de nombreuses parcelles petites ou moyennes qui sont déjà occupées avec une certaine densité, elles sont en conséquence peu évolutives et devraient plutôt faire l’objet d’une évolution douce : extension mesurée du bâti existant ; les problèmes d’accès : les fonds de parcelles sont souvent enclavés et de fait difficiles à desservir ;	Assurer une qualité de l’habitat - Soigner l’implantation et l’orientation des nouvelles construction en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours ; - Assurer de bonnes conditions d’ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que les logements existants ; - Permettre à tous les nouveaux logements de bénéficier d’un espace extérieur inscrit en complémentarité de l’habitation ; - Garantir le respect de l’intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies, valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante.																					

Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
• la topographie, les vues : le relief est peu accentué mais les secteurs d'habitat pavillonnaire situés en transition des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels, offrent des vues intéressantes sur le grand paysage. Ces éléments visuels confèrent à ces secteurs une forte sensibilité paysagère et environnementale ; • le couvert végétal : il reste très présent dans certains quartiers mais peut être fortement fragilisé en cas de morcellement des parcelles. Le couvert végétal joue un rôle majeur sur le maintien de la biodiversité ; • la qualité du cadre de vie : Elle se traduit à Donnery par la présence importante de jardins, avec un équilibre entre le bâti et le végétal. Les habitants y sont généralement très attachés. • la capacité des équipements (voirie, réseaux) : certains secteurs sont desservis par des voiries étroites, certains cœurs d'îlot ne sont pas desservis ou uniquement par des accès non carrossables parfois privés. Etant donné le caractère morcelé du parcellaire, il apparaît très difficile d'élargir les voies (surtout quand ce sont des voies privées). La densification de ces secteurs présenterait donc des risques pour la sécurité des biens et des personnes : accès malaisé ou impossible des véhicules de secours, d'incendie. Le faible dimensionnement de ces voies et espaces publics constitue une contrainte majeure en termes d'accès et de stationnement.	

Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Les sites pouvant permettre une densification des espaces urbains sont localisés à proximité immédiate du centre-bourg. Le bourg centre Historiquement, le bourg ancien a été constitué selon deux entités. Au nord du canal d'Orléans et du Cens, le bourg ancien s'est développé autour de la place de l'église Saint-Etienne formant un tissu urbain dense. Au sud du canal et du Cens s'est développé la deuxième entité de bâti ancien dense appelée le hameau de Montréal. Ces constructions sont implantées de part et d'autre de l'avenue d'Orléans et en bordure sud de la rue du moulin d'Avau. Le bourg ancien de Donnery s'est développé dans un petit périmètre autour du cœur originel du bourg. Le bâti ancien se situe de part et d'autre du pont de la RD 709 : • au nord autour de la place de l'église et le long de la rue de Fay-aux-Loges • au sud le long de l'avenue d'Orléans et au carrefour entre cette avenue et la rue de Montréal. Ce bâti ancien est caractérisé par des maisons de ville accolées et implantées à l'alignement des voies définissant ainsi une trame urbaine dense. Les constructions sont généralement de hauteur correspondant à un rez-de-chaussée avec parfois un étage surmonté de combles. Les principales caractéristiques bâties sont constituées par la présence de façades de pierres ou recouvertes d'enduits, des encadrements de portes et fenêtres en pierre avec parfois une alternance de brique. Les toitures sont à deux ou quatre pans recouvertes de tuiles ou d'ardoises. Certaines maisons anciennes présentent un caractère particulièrement remarquable. Concernant la forme urbaine du bâti ancien de centre-bourg : des possibilités d'évolution des bâtiments à la marge, qui doivent être réalisées dans le respect des formes urbaines patrimoniales. Il est à noter que les fermes et longères peuvent disposer de bâtiments aujourd'hui inhabitables pouvant ponctuellement être réaménagés en logements.	Favoriser la confortation du centre-bourg grâce à un développement urbain ciblé et adapté • Mettre en œuvre un développement urbain à proximité directe du cœur de village pour renforcer ses fonctions de centralité et limiter les déplacements nécessaires pour accéder aux équipements et services ; • Permettre une évolution modérée du centre-bourg historique dans le respect de ses caractéristiques urbaines (préservation des cours et jardins, forme et hauteurs des constructions...) et afin de conforter son caractère patrimonial et historique.

Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Les extensions : urbanisation linéaire et lotissement Les extensions se sont développées à partir du centre bourg vers la périphérie sous la forme d'une urbanisation linéaire le long des principaux axes rayonnant depuis la place de l'église : la rue du Pont-aux-Moines, la rue Blanche, la rue d'Adrienne Bolland, la rue de la gare et RD709 /route de Fay-aux-Loges. Au sud du canal les extensions se sont faites en appui sur les principaux axes existants : la rue du moulin d'Avau, l'avenue d'Orléans, la rue de Montréal, la rue de Bel Air et la route de Saint-Denis-de-l'Hôtel. Dans ces deux cas les constructions sont essentiellement des maisons individuelles implantées sur des grandes ou moyennes parcelles tantôt à l'alignement de la voie, tantôt en retrait par rapport à celle-ci. Ces extensions linéaires ont souvent été effectuées entre d'anciens hameaux et écarts, dans la continuité du centre-bourg. Cette urbanisation est moins dense et plus aérée que le bourg ancien beaucoup plus structuré. Par contre, ce développement linéaire a engendré une importante consommation de l'espace et la formation de vastes espaces résiduels non construits ou « poches vides ». Ces secteurs sont marqués par d'importants cœurs d'îlots et espaces paysagers à l'arrière des terrains, conférant aux espaces urbains donnersiens une ambiance végétalisée. Le développement urbain de la commune a été également marqué par la création du lotissement des Grands Billons, en 1976. Ce grand quartier de près de 300 maisons a été implanté au sud du territoire communal, à l'écart de l'urbanisation du bourg dont il est éloigné. Cet éloignement est renforcé par la barrière formée par la RD 2060. Ce quartier fonctionne ainsi totalement indépendamment du bourg centre et de ses extensions. La seule connexion entre ces entités est assurée par la RD 424. Enfin, plusieurs lotissements ont été construits depuis, en extension des espaces urbains (Clos des Bordes, Clos du Moulin, la Patellerie) ou sur des espaces agricoles enclavés entre les rues ayant connu des extensions linéaires (Clos du Gâtinais, rue des Prés, Clos Canard).	Garantir la conservation des qualités paysagères des quartiers d'habitat pavillonnaire dans leur diversité - Assurer la préservation du cadre de vie des différents quartiers de la commune, notamment par la préservation d'espaces et éléments de nature : jardins arborés, haies, étangs... - Conserver les caractéristiques actuelles des quartiers constitués sous la forme d'opérations d'ensemble, en particulier la préservation de leurs qualités paysagères et de leur organisation urbaine. Prendre en compte la spécificité de l'urbanisation des Grands Billons ; - Permettre une évolution modérée et maîtrisée des quartiers d'habitat diffus par une organisation adaptée de l'urbanisation au sein des parcelles, afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune et limiter l'exposition des habitants actuels et à venir aux risques, en particulier le risque inondation ; - Préserver l'environnement naturel et paysager des quartiers d'habitat diffus, en particulier en préservant leur caractère végétalisé et arboré, et plus précisément en conservant les cœurs d'îlots verts et des perspectives sur ceux-ci ; - Permettre l'architecture contemporaine dans les nouveaux projets, dès lors que son intégration est harmonieuse avec les constructions environnantes, notamment dans le tissu ancien.

Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Les hameaux et l'habitat diffus On trouve également sur le territoire de nombreux hameaux et ensembles de bâtiments ruraux disséminés sur les terres agricoles au nord comme au sud de la commune. Ceux qui étaient situés à proximité du bourg ancien ont parfois été rejoints par les extensions récentes. Il est à noter par ailleurs que plusieurs hameaux ont fait l'objet d'extensions récentes, le long de la route et sans continuité de la forme urbaine. En revanche, certains hameaux sont constitués de corps de ferme ou d'ensembles regroupant château et ferme. Certains d'entre eux présentent un fort intérêt architectural et patrimonial.	Porter une attention particulière à la conservation des qualités paysagères et fonctionnelles des hameaux historiques • Conserver les césures paysagères existantes entre les différentes entités urbaines, et en particulier entre le centre-bourg et les hameaux ; • Valoriser les transitions paysagères entre les hameaux et les espaces agricoles, en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et les espaces agricoles, grâce à la valorisation des espaces de jardin.
Le bâti rural isolé Les écarts bâtis sont nombreux sur le territoire communal. Ils constituent des points de repère et témoignent de l'histoire et de l'activité agricole de la commune. Certains d'entre eux présentent des éléments paysagers intéressants. Il s'agit rarement de véritables hameaux mais plutôt de corps de fermes qui ont conservé leur vocation agricole ou ont été réhabilités en habitations. Il existe également plusieurs écarts qui sont de grands domaines regroupant un château et les fermes qui y sont rattachées. Ces ensembles bâtis sont parfois de taille imposante et présentent des caractéristiques architecturales très intéressantes avec l'emploi de matériaux traditionnels (pierre, poutres en bois) et des détails architecturaux tels que lucarnes, encadrements de portes et fenêtres...	Assurer la pérennité des fermes isolées tout en garantissant leurs possibilités d'évolution de manière adaptée • Contenir le bâti isolé par l'évolution limitée de l'existant ; • Permettre l'installation d'activités, notamment artisanales, dans des bâtiments existants adaptés (notamment d'anciens bâtiments agricoles) et pouvant être réaménagés ou reconvertis, à condition que ces activités soient compatibles avec la mise en valeur du patrimoine et avec le maintien de la qualité des paysages

Pérenniser le tissu d'activités économiques existant dans sa diversité	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<u>Un tissu artisanal, commercial et de services bien implanté dans le territoire :</u> - Le petit commerce local de proximité en centre bourg ; - L'artisanat local implanté dans la zone artisanale des « Cochardières » mais aussi disséminé dans le « grand bourg » ; - L'industrie représentée par la "société européenne d'embouteillage" située en sortie directe d'échangeur sur la RD 2060, au sud de la commune. <u>Commerces et services de proximité :</u> Le tissu de petits commerces est de qualité (près de 10 commerces au total). Il est représenté notamment par une boulangerie, une épicerie, une pharmacie, un coiffeur, un bar tabac, un restaurateur, etc.	Conforter les activités commerciales et artisanales au sein de la commune - Maintenir et conforter le tissu d'activités commerciales du bourg, permettre le renforcement de l'offre commerciale de la commune, notamment en accompagnant le développement du marché en cœur de bourg ; - Accompagner la dynamique économique de la commune en partenariat avec la CC des Loges, compétente en la matière ; - Valoriser et optimiser la zone d'activités artisanales des Cochardières, notamment sur le plan paysager, en permettant l'implantation de petites entreprises (artisans, PME) faisant partie du tissu économique local ; - Étudier les possibilités d'extension de la zone d'activités de Fleins en prolongement des activités existantes.
Donnery accueillait huit exploitations agricoles en 2010, soit deux de moins qu'en 2000 et vingt de moins qu'en 1988. Comparé au résultat de l'ensemble du département ce phénomène est important mais il correspond à une tendance générale dans les petites communes rurales. Selon les données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 : - les exploitations sont essentiellement orientées sur les domaines de la céréaliculture / des oléoprotéagineux ; - la surface agricole utilisée (SAU) est de 568 ha, en baisse constante (783 ha en 2000 et 1025 ha en 1988) ; - la superficie en terres labourables est de 558 ha (contre 770 ha en 2000) ; - le cheptel compte au total 11 animaux.	Permettre le maintien des exploitations agricoles de la commune - Répondre aux besoins actuels et futurs des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations ; - Préserver les accès et les chemins ruraux, en particulier afin de ne pas entraver la circulation des engins agricoles. Assurer des maillages fonctionnels et cohérents ; - Permettre un développement des activités de diversification agricole : hébergement touristique (hôtellerie, chambres d'hôtes...), transformation des produits... - Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs (production animale ou végétale), en particulier en encourageant le développement des circuits-courts par le biais du marché ; - Assurer la coexistence paisible de l'agriculture avec le voisinage, pour un bon équilibre entre les différents usages de l'espace.

Pérenniser le tissu d'activités économiques existant dans sa diversité	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE : UNE ACTIVITÉ AVEC UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT Donnery dispose d'un certain nombre d'atouts pour développer l'activité touristique déjà présente sur le territoire, de très nombreux itinéraires de randonnée sillonnent la commune dont le chemin de grande randonnée GR32 qui suit le canal d'Orléans à Montargis. - Un gîte d'étape départemental face à l'écluse qui fonctionne pratiquement toute l'année. - Environ 6 gîtes ruraux et 7 chambres d'hôtes. - Un terrain de golf et restaurant, et un terrain de moto-cross sont également présents sur la commune. Un petit hôtel pourrait s'implanter aux abords du terrain de golf. - Un patrimoine bâti (château d'Allonne, Château de la Touche, Mairie (Villa Aurélie), etc...) présentant un potentiel de valorisation par l'accueil touristique En outre, afin de développer le potentiel touristique, il est prévu de réaliser un projet de chalets et un parc de loisirs résidentiel : 60 chalets de 35 m², - Piscine, - Accrobranche, - Balades à vélo, - Pêche sur étangs, animaux... Un autre projet est en cours de réflexion : implanter des cabanes à la ferme de la Bergerie (3 à 6 cabanes). Un potentiel projet de haras pourrait être envisagé à proximité du golf.	Permettre le développement d'activités touristiques dans leur diversité - Prendre en compte le potentiel de développement touristique de la commune et permettre la diversification de cette activité en s'appuyant sur les atouts du territoire et les équipements déjà existants : le Canal d'Orléans, le golf, les sentiers de promenade... - Intégrer les activités touristiques au sein de la dynamique économique donnerysienne dans son ensemble (commerciale, artisanale et agricole) ; - Encourager le développement d'un tourisme diversifié, accessible et adapté à différents publics ; - Conforter dans leur vocation actuelle les sites accueillant aujourd'hui des activités de sport, de loisirs, de détente ; - Permettre la création de gîtes, chambres d'hôtes et hébergements alternatifs et rendre possible le développement d'une offre hôtelière à proximité directe du golf ; - Permettre le développement de projets touristiques, notamment sur le site de « la Motte Melleraye » situé en frange Sud-Ouest de la commune le long du Golf. Sur ce site, encourager la création d'activités de loisirs, de sport et de détente, à condition qu'elles soient compatibles avec sa vocation de zone naturelle protégée.

Renforcer l'offre en équipements publics afin de répondre aux besoins futurs des Donnerysiens	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
La commune de Donnery présente une offre d'équipements publics large et adaptée, notamment dans les domaines du scolaire et du sport. Certains équipements ont fait l'objet de restauration ou de rénovation complète ces dernières années, notamment en faveur d'une moindre consommation énergétique. C'est le cas en particulier du groupe scolaire et de la mairie. Les équipements scolaires La commune de Donnery est actuellement équipée d'une école maternelle et d'une école primaire, il s'agit du groupe scolaire Adrienne Bolland, situé dans le bourg, juste derrière la place de l'église qui regroupe la mairie et des équipements de services comme l'agence postale située dans les murs de la mairie. Il compte aujourd'hui 11 classes pour l'année 2023-2024. Après une augmentation du nombre de classes durant les années 2000, 2 classes ont été supprimées, suite à une baisse des effectifs scolaires. En effet, après un pic en 2013/2014 (358 élèves scolarisés), les effectifs ont diminué progressivement, pour atteindre 282 élèves en 2023-2024. Les prévisions établies en fonction des naissances constatées sur la commune et des nouvelles opérations de logements devraient conduire à une stagnation des effectifs scolaires dans les années à venir. Aujourd'hui, le groupe scolaire présente donc une capacité suffisante au vu de l'évolution démographique. Il est par ailleurs à noter une évolution de la situation des ménages nouvellement installés à Donnery, pouvant expliquer pour partie cette évolution. En effet, tandis que, au début des années 2000, la commune accueillait une part importante de jeunes familles en primo-accession immobilière, le renchérissement des prix de l'immobilier donnerysien semble induire une venue plus tardive, durant leur parcours résidentiel, des nouveaux habitants.	Adapter l'offre en équipements aux besoins des Donnerysiens • Anticiper les besoins d'évolution de l'offre en équipements publics ; • Favoriser les activités des associations donnerysiennes dans leur diversité, notamment par une attention portée à l'évolution de leurs besoins. Valoriser leur intégration au sein de la vie de la commune ; • Répondre à l'évolution des modes de vie des habitants par une offre en équipements et services adaptée (points d'apport volontaire des déchets, fibre optique...).

Renforcer l'offre en équipements publics afin de répondre aux besoins futurs des Donnerysiens	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Les équipements administratifs et divers La commune dispose d'une mairie d'une surface de près de 1 000 m², située place de l'Eglise, qui accueille une quinzaine de personnes. En continuité de la mairie se trouve la salle du Conseil Municipal, dite de l'Orangerie, qui a été rénovée et dispose d'une capacité de 50 personnes environ. La commune comprend également : - des ateliers municipaux situés allée de Bel Air, d'une surface d'environ 1 150 m², - une ancienne caserne de pompiers qui sert de lieu stockage de l'association ANCO, - une agence postale au sein de la Mairie, - un restaurant scolaire, qui peut accueillir jusqu'à 330 personnes, - une bibliothèque, qui accueille du public et notamment les élèves du groupe scolaire. - La Grande Aurélie pour entre autres des réunions - Le D.E.A. Donnery Espace Accueil qui s'occupe des personnes âgées.	
	Prendre en compte les besoins en matière de communications numériques, de manière adaptée au territoire - Finaliser le développement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal géré par le Département. - Optimiser l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile. Dans le cas où les équipements existants étaient insuffisants, garantir un faible impact paysager de potentielles nouvelles antennes (notamment de téléphonie mobile), en empêchant leur implantation sur des sites exposés et/ou en les dissimulant au sein de dispositifs adaptés. L'objectif est que des plantations puissent assurer une forme de camouflage pour éviter d'impacter les paysages de la commune.

3. La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux. Concernant la compatibilité avec ceux-ci, l'évaluation environnementale cible la manière dont ceux-ci sont directement pris en compte par le PLU révisé, en particulier dans le cadre de la préservation de l'environnement mais pas seulement.

Toutefois, de manière complémentaire, les présentes justifications des choix entendent mettre en évidence la manière dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans - Loire - Sologne est pris en compte par le PLU dans la présente partie. Par ailleurs, la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD développe de manière préliminaire les objectifs portés par le SCoT à ce sujet. Aussi, cette partie des justifications est écrite au regard d'une compatibilité avec les orientations de la partie 4 (« Réduire les impacts des projets de développement sur la consommation foncière ») du SCoT.

La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est appréciée en premier lieu à partir de son Document d'orientations et d'objectifs. Aussi, sont sélectionnées ci-dessous les orientations qui intéressent très directement la compatibilité du PLU avec le SCoT, ceci afin de mettre en évidence la manière dont le PLU prend en compte le SCoT et est compatible avec les orientations de celui-ci. Il est à noter que la compatibilité avec les prescriptions du DOO ayant trait à la préservation et la valorisation de l'environnement (Partie 1 du DOO : 'Garantir le bon fonctionnement écologique et valoriser les qualités paysagères du territoire ») est étudiée dans l'évaluation environnementale du PLU.

Le DOO du SCoT à partir duquel est apprécié la compatibilité du PLU est accessible sur internet, en suivant l'adresse web suivante :

https://foretorleans-loire-sologne.fr/sites/default/files/media/document/2020-06/Piece%203%20DOO%20FOLS_VERSION%20POUR%20APPROBATION_VF.pdf

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
PARTIE 2 : PRENDRE APPUI SUR UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE POUR ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES MOBILITES			
AFFIRMER LES POLES URBAINS ET STRUCTURER L'ESPACE RURAL ET PERIURBAIN			
PRESCRIPTION 27 Ces pôles secondaires ont pour vocation de rechercher des complémentarités avec l'offre urbaine des polarités majeures (habitat, équipements et services) et l'optimisation de cette offre urbaine (sur le thème des mobilités par exemple). Ces pôles secondaires maintiennent au plus près des habitants une offre urbaine diversifiée. La densité et la mixité urbaine devront être renforcées dans les opérations de renouvellement urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect de l'identité territoriale et patrimoniale locale.	Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune - Encadrer l'évolution de la population pour maintenir et conforter un bon niveau de service pour les habitants, notamment en termes d'équipements ; - Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles	Le règlement des zones est adapté à chaque zone urbaine du PLU, en fonction des formes urbaines de la commune. Ainsi, la zone UCV permet une mixité des fonctions à même de conforter le rôle de centralité de cette polarité. Les zones AUR permettent la réalisation d'opérations de	Les OAP Clos Canard et Petites Charmettes ont pour fonction de permettre un encadrement des opérations dédiées sur les zones AUR. L'OAP Centre-bourg vise quant à elle à valoriser les fonctions de centralité du centre-bourg et articuler les différents espaces au sein de celui-ci.

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
PRESCRIPTION 31 Le développement des cœurs de bourg et de village doit être privilégié afin de favoriser la proximité aux services. Le développement des hameaux doit par conséquent être maîtrisé lorsqu'ils ne constituent pas la seule possibilité de développement pour la commune considérée. La densification possible des hameaux doit respecter le caractère rural et patrimonial du lieu. Toute nouvelle construction prend en compte l'identité architecturale du hameau. Dans certains cas, une extension urbaine maîtrisée est possible : - Des hameaux proches des centralités urbaines (moins d'un kilomètre) et bien desservis par une offre de mobilités (transports collectifs, liaisons douces). Dans ce cas, l'extension urbaine maîtrisée de l'ensemble des hameaux concernés sur la commune ne pourra dépasser 15 % maximum des logements programmés en extension de l'urbanisation sur la commune par le SCoT sur 20 ans. - Des hameaux sur des communes très contraintes au niveau de leur centralité urbaine (inondation, protections patrimoniales...).	constructions dans leur environnement urbain et naturel ; - Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés ; - Maîtriser sur le long terme l'évolution de la population communale en permettant une densification adaptée et contrôlée des tissus urbains existants. Limiter la consommation de l'espace à environ 17,5 ha, correspondant à : - Trois secteurs compris au sein de l'enveloppe urbaine du village, permettant d'accueillir des projets résidentiels bien intégrés et desservis par les VRD sur des parcelles qui n'ont ni une vocation agricole ni naturelle (un total de 6,4 ha), « en attente », - Deux secteurs à destination économique : l'un visant le développement d'activités artisanales sur la zone des Cochardières (0,5 ha), et l'autre destiné à l'extension industrielle de la zone d'activités de terres de Fleins (5,2 ha) déjà ouvert à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU approuvée le 23 janvier 2020,	logement à proximité directe du centre-bourg, garantissant le développement d'une offre diversifiée de logements. Le dispositif réglementaire de la zone des hameaux (zone UH) et zone éloignée du centre-bourg (UR2gb) permet de limiter grandement la constructibilité dans ces zones, concentrant la production des logements au sein du centre-bourg et dans les zones dédiées à proximité, couvertes par des OAP. Plusieurs bâtiments sont identifiés dans le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.	
PRESCRIPTION 33 Le changement de destination des bâtiments en zone agricole n'ayant plus une vocation agricole est autorisé dans le respect du contexte réglementaire en vigueur dès lors que le projet ne met pas en péril les exploitations agricoles existantes, et qu'il permet, le cas échéant, de préserver un bâti patrimonial bien intégré dans les paysages.			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
	- Un secteur permettant le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site de « la Motte Melleraye », sur une zone déjà viabilisée liée à un ancien projet de lotissement (5,4 ha). Considérant que ces deux dernières zones (Terres et Fleins et Motte Melleraye) ont déjà été aménagées dans le cadre de procédures antérieures, la consommation réelle du présent PLU est limitée à 6,9 ha. Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population - Maintenir les équilibres démographiques intergénérationnels (jeunes ménages, familles, personnes âgées) en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chaque type de ménage ; - Permettre le développement de nouvelles opérations d'habitat intergénérationnel et favorisant la présence des différentes générations à Donnery, notamment dans le secteur des Petits Charmettes. Favoriser la confortation du centre-bourg grâce à un développement urbain ciblé et adapté - Mettre en œuvre un développement urbain à proximité directe du cœur de village pour renforcer ses fonctions de centralité et limiter les déplacements nécessaires pour accéder aux équipements et services ; - Permettre une évolution modérée du centre-bourg historique dans le respect de ses caractéristiques		

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
	urbaines (préservation des cours et jardins, forme et hauteurs des constructions...) et afin de conforter son caractère patrimonial et historique.		
ORGANISER L'OFFRE DE MOBILITE EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE URBAINE			
PRESCRIPTION 36 Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à relier les nouvelles centralités avec les centres anciens par le développement de voies dédiées aux transports collectifs et aux mobilités douces, et par la structuration et la densification des axes reliant les différents pôles.	Accompagner le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle - Sur une partie du parc de stationnement existant à proximité de la salle des fêtes, possibilité de covoiturage ; - Encourager le développement du système de covoiturage organisé « Rézo'Pouce » ; - Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible.	Des emplacements réservés sont délimités au plan de zonage pour permettre l'aménagement de circulations douces, notamment pour favoriser le lien entre le Canal d'Orléans et la Loire, mais aussi aux abords du Cens ou à travers les espaces urbains. Le dispositif réglementaire prévoit des dispositions adaptées en matière de stationnement. Une bande inconstructible de 100 mètres de large est définie aux abords de la RD2060 au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, ceci afin de limiter le risque de voir de nouveaux habitants confrontés aux nuisances sonores.	Des liaisons douces sont identifiées au sein des OAP sectorielles, ceci afin de permettre une accessibilité à pied ou à vélo au centre-bourg. Par ailleurs, la volonté de limiter les nuisances sonores liées aux voiries est développé sur l'OAP centre-bourg, avec la volonté de valoriser les entrées du centre-bourg. De plus, une OAP sectorielle pour la réalisation de logements favorisent une mutualisation du stationnement en entrée d'opération, ceci étant favorable à une limitation de l'imperméabilisation des sols et une sécurisation des déplacements non motorisés au sein de l'opération, notamment pour des enfants. L'OAP Village touristique met en valeur les intentions de la commune concernant le développement des mobilités douces à vocation touristique, le long du Canal d'Orléans et vers la Loire à Vélo.
PRESCRIPTION 37 Les documents d'urbanisme locaux veillent à : - entretenir, compléter ou créer des itinéraires piétons/vélos /équestres balisés de découverte touristique ; - développer des continuités douces pour les déplacements du quotidien sur le territoire, notamment depuis et vers les principaux pôles de desserte en transports collectifs, les équipements structurants, les équipements scolaires et sportifs, mais aussi sur le maillage entre principaux pôles d'emplois et à destination des zones d'activités ; - distinguer lorsque cela est possible une piste cyclable de l'emprise de la route : sécuriser la circulation des cyclistes en zone urbaine et hors zone urbaine ; <i>La réflexion sur le développement des cheminements piétons et cycles doit prendre en compte le passage des chevaux et des chevaux avec attelages (largeur, éléments sécurisants des pistes cyclables pouvant constituer des obstacles selon l'implantation et le type d'ouvrage).</i> - rechercher la continuité des espaces cyclables, en particulier dans les traversées des enveloppes urbaines existantes (partage de voirie, bande dédiée...) ;	Porter un regard attentif à la limitation des nuisances, en particulier routières - Poursuivre la création d'aménagements favorables à la sécurité routière permettant une limitation de la vitesse ; - Maîtriser les flux de transit au sein de la commune.		

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
- atténuer le caractère routier des espaces publics des bourgs au bénéfice de la vie locale, des modes doux et des habitants (partage de voirie, bande dédiée ...) ; - dans les espaces ruraux, s'appuyer sur les chemins ruraux et agricoles la trame verte et bleue et les emprises linéaires (anciennes voies) pour créer des cheminements actifs, sans nuire à la vocation première de passage des engins agricoles sur ces cheminements ; - associer chaque nouvelle opération de logements à une réflexion sur son maillage et connexion en modes doux ; - valoriser des itinéraires de découverte des paysages en s'appuyant notamment sur le réseau des petites routes.			
PRESCRIPTION 38 Le covoiturage, occasionnel ou régulier, entraîne une diminution du nombre de véhicules sur les routes et donc de meilleures conditions de circulation et de stationnement. Cette solution est intéressante notamment pour les nombreux actifs travaillant sur les territoires limitrophes désireux de réduire leurs dépenses de transport. Le SCoT définit les orientations suivantes en matière de covoiturage : - Pour assurer la maîtrise des déplacements, des sites de parking incitant au covoiturage et facilitant l'accès aux réseaux de transports collectifs devront être aménagés sur l'ensemble du territoire. - L'aménagement d'aires de covoiturage sera possible dans les enveloppes urbaines existantes. - La création d'aires de covoiturage sera également autorisée en dehors des enveloppes urbaines existantes, sur des sites qui seront facilement accessibles et proches ou en contact direct avec les principaux axes routiers du territoire.			
PRESCRIPTION 39 Le développement de l'habitat devra être limité le long des axes routiers principaux afin de limiter la pression urbaine sur ces axes et de			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
ne pas amplifier le risque sur les populations : pas d’extension linéaire en sortie de bourg. En revanche, une densification des enveloppes urbaines existantes traversées par des axes routiers majeurs sera possible.			
PRESCRIPTION 40 Le SCoT intègre les projets suivants en termes d’évolution du réseau routier pour répondre aux besoins d’une amélioration des liaisons nord/sud (notamment par un renforcement des franchissements de la Loire) : - projet de déviation à Jargeau ; - projet de déviation à Sully-sur-Loire ; - le projet de déviation de Fay-aux-Loges (RD 921)			
PRESCRIPTION 41 La gestion des principales entrées de ville, bourg et village devra répondre à des exigences paysagères garantissant une préservation de l’identité territoriale. Elle devra faire l’objet d’objectifs paysagers visant à mettre en valeur et à bien marquer ces secteurs, et à préserver ainsi l’identité rurale du territoire. Les aménagements, s’ils sont indispensables notamment pour des motifs de sécurité, devront proposer une transition simple entre le paysage naturel et le cadre bâti. Les extensions urbaines positionnées en entrée de ville devront être évitées.			
PARTIE 3 : PRENDRE APPUI SUR UNE ARMATURE URBAINE SOLIDAIRE ET EQUILIBREE POUR ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES MOBILITES			
POUR SUIVRE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE AMBITIEUSE, DES FILIERES LOCALES A L’ECONOMIE DE PROXIMITE EN PRESERVANT SON AGRICULTURE			
PRESCRIPTION 42 1. Sur les terres agricoles à fort potentiel et sur celles participant à la trame écologique ou paysagère, seule l’exploitation du sol y est privilégiée, ainsi que l’autorisation des constructions indispensables au	Protéger toute la diversité des éléments de la trame verte d’un territoire influencé par la Loire et la Forêt d’Orléans	Le dispositif réglementaire définit des zones agricoles et naturelles, ainsi que des EBC et Espaces paysagers protégés afin de	L’OAP Environnement, Trame verte et bleue est définie afin de favoriser

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
bon fonctionnement de l'exploitation du sol (serres,...). Les autres constructions sont proscrites 2. Afin de justifier de la localisation d'un espace à urbaniser, les documents d'urbanisme locaux devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement des exploitations agricoles et les conditions de circulation des engins agricoles. 3. Dans les secteurs agricoles comprenant tous les bâtiments actuels, les documents d'urbanismes locaux devront veiller à autoriser les constructions nécessaires aux activités agricoles 4. Le SCoT assure l'extension et de création de sièges d'exploitation agricole. 5. Le SCoT autorise la création et l'extension des bâtiments et dessertes nécessaires à l'activité de sylviculture. 6. Les documents d'urbanismes locaux devront veiller à autoriser l'installation, le stockage et le conditionnement des produits issus de l'agriculture locale. 7. L'usage du classement EBC (Espace Boisé Classé) et du classement au titre de la loi paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) dans les documents d'urbanisme locaux doit être limité en dehors des enveloppes urbaines existantes. Les Plans Simples de Gestion sont des outils pratiques qui permettent de gérer durablement les massifs forestiers sans y définir de réglementations trop contraignantes comme le classement EBC. 8. L'intégration paysagère de toutes les constructions en zone agricole devra être assurée (regroupement préférentiel des bâtiments, utilisation de matériaux et de couleur s'insérant harmonieusement dans l'environnement ...). 9. La concertation avec la profession agricole est encouragée : associer très en amont dans les réflexions les agriculteurs, les partenaires institutionnels (chambre d'agriculture ...) pour tout projet	- Protéger efficacement les espaces boisés et forestiers, ainsi que les resserres, les haies ; - Préserver les grands espaces agricoles et naturels de prairie, ou enherbés (espaces sportifs, golf...) particulièrement présents dans la vallée du Cens ; - Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons. - Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement : type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées ; - S'appuyer sur la diversité des éléments naturels de Donnery pour favoriser la préservation et le développement d'habitats favorables à la biodiversité locale ; - Assurer les liens entre les espaces naturels, par la préservation des corridors écologiques Permettre le maintien des exploitations agricoles de la commune - Répondre aux besoins actuels et futurs des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations ; - Préserver les accès et les chemins ruraux, en particulier afin de ne pas entraver la circulation des engins	préservé les espaces naturels et agricoles du territoire, mais aussi les espaces de jardin. Il s'agit ainsi de garantir les fonctionnalités écologiques et productives à long terme de ces espaces. Les zones N et A disposent de dispositions réglementaires adaptées. La zone UAE est définie pour mettre en œuvre un règlement adapté aux zones d'activités économiques de la commune. Par ailleurs, une zone AU est délimitée pour permettre à terme le développement de la zone d'activités des Cochardières. Les différentes zones NL sont définies afin de permettre la confortation de l'offre touristique du village, dans la continuité de l'OAP Village touristique. Il s'agit ainsi d'accompagner la confortation d'une offre de qualité et variée, permettant l'accueil d'une clientèle diversifiée, mais à taille humaine. Des éléments de patrimoine sont protégés au travers de prescriptions définies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. La	une préservation et une valorisation des principaux espaces. L'OAP Village touristique entend mettre en valeur et accompagner de manière équilibrée le développement de l'offre touristique de la commune.

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
potentiellement impactant pour les terres agricoles (zones d'activités, infrastructures ...). 10. Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les sièges d'exploitation agricole et assurer leur préservation, ainsi que l'accès aux parcelles agricoles cultivées (préservation des chemins liés à l'activité agricole)	agricoles. Assurer des maillages fonctionnels et cohérents ; - Permettre un développement des activités de diversification agricole : hébergement touristique (hôtellerie, chambres d'hôtes...), transformation des produits... - Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs (production animale ou végétale), en particulier en encourageant le développement des circuits-courts par le biais du marché ; - Assurer la coexistence paisible de l'agriculture avec le voisinage, pour un bon équilibre entre les différents usages de l'espace. - Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés ;	destruction de ces éléments devient ainsi impossible.	
PRESCRIPTION 44 Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu. L'accueil de tout type d'activité économique est autorisé dans les espaces économiques identifiés par le SCoT sur le territoire. En cas d'atteinte à la préservation des paysages ou de la trame verte et bleue, des mesures compensatoires devront être définies dans le cadre des études préalables aux projets d'aménagement. Les branches traditionnelles sont confortées et leur position renforcée : industrie, artisanat. De nouvelles branches d'activités pourront être développées en fonction des besoins : - Les activités tertiaires (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé). - L'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant). - Les activités touristiques.	Conforter les activités commerciales et artisanales au sein de la commune Maintenir et conforter le tissu d'activités commerciales du bourg, permettre le renforcement de l'offre commerciale de la commune, notamment en accompagnant le		
PRESCRIPTION 45 Les activités industrielles seront implantées sur les espaces économiques définis sur le territoire du SCoT (pas de spécialisation des zones d'activités).			
PRESCRIPTION 46 L'implantation dans les enveloppes urbaines existantes d'activités artisanales compatibles avec le voisinage sera autorisée.			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
Pour favoriser les implantations artisanales, les zones d'activités locales devront programmer une offre adaptée aux besoins des artisans (petits terrains, locaux d'activités).	développement du marché en cœur de bourg ;		
PRESCRIPTION 47 Cette économie résidentielle devra être confortée sur l'ensemble du territoire du SCoT car elle répond à divers besoins émanant d'habitants résidant tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Il s'agira de favoriser le développement des activités de l'économie résidentielle en permettant, par le biais du règlement des documents d'urbanisme locaux, leur implantation au sein du tissu urbain mixte. Ces activités devront toutefois être compatibles avec l'habitat (commerce de proximité, services, activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers...).	• Accompagner la dynamique économique de la commune en partenariat avec la CC des Loges, compétente en la matière ; • Valoriser et optimiser la zone d'activités artisanales des Cochardières, notamment sur le plan paysager, en permettant l'implantation de petites entreprises (artisans, PME) faisant partie du tissu économique local ; • Étudier les possibilités d'extension de la zone d'activités de Fleins en prolongement des activités existantes.		
Elle sera valorisée par la rénovation de l'offre existante et le développement des services aux habitants (diversification par l'accompagnement de la vieillesse, le développement du commerce de proximité etc).	Permettre le développement d'activités touristiques dans leur diversité		
PRESCRIPTION 48 Les documents d'urbanisme locaux devront permettre le développement de l'offre d'hébergement à destination touristique, notamment en zones naturelles sous conditions : permettre des aménagements touristiques légers pour des activités ou de l'hébergement. L'hébergement rural de qualité (gîtes et chambres d'hôtes) devra être conforté. Les hébergements plus standardisés, de type hôtel, pourront être développés. La reconversion d'anciens bâtiments agricoles pour l'accueil d'activités touristiques pourra être autorisée pour renforcer l'offre d'hébergement touristique.	• Prendre en compte le potentiel de développement touristique de la commune et permettre la diversification de cette activité en s'appuyant sur les atouts du territoire et les équipements déjà existants : le Canal d'Orléans, le golf, les sentiers de promenade... • Intégrer les activités touristiques au sein de la dynamique économique donnerysienne dans son ensemble (commerciale, artisanale et agricole) ; • Encourager le développement d'un tourisme diversifié, accessible et adapté à différents publics ; • Conforter dans leur vocation actuelle les sites accueillant aujourd'hui des		

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
PRESCRIPTION 49 Les documents d'urbanisme locaux devront recenser, identifier et mettre en valeur les éléments du petit patrimoine (naturel, bâti ou historique) participant à la qualité paysagère et à l'intérêt touristique du secteur.	activités de sport, de loisirs, de détente ; - Permettre la création de gîtes, chambre d'hôtes et hébergements alternatifs et rendre possible le développement d'une offre hôtelière à proximité directe du golf ; - Permettre le développement de projets touristiques, notamment sur le site de « la Motte Melleraye » situé en frange Sud-Ouest de la commune le long du Golf. Sur ce site, encourager la création d'activités de loisirs, de sport et de détente, à condition qu'elles soient compatibles avec sa vocation de zone naturelle protégée. Protéger le patrimoine bâti, symbole de l'héritage historique - Protéger les éléments de patrimoine bâti dans la trame urbaine, tant par la préservation d'éléments marquants que le respect des formes urbaines patrimoniales ; - Protéger les éléments bâtis qui présentent un caractère historique ou patrimonial dans l'ensemble du territoire communal, dans toute leur richesse et leur diversité, qu'il s'agisse de maisons ou corps bâtis anciens, de châteaux et de monuments plus imposants ou de petit patrimoine (calvaire, porche, murs de pierre...)		
DEVELOPPER UNE OFFRE RESIDENTIELLE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS			
PRESCRIPTION 51 1. Le SCoT intègre une programmation de nouveaux logements qui respecte l'orientation relative à l'organisation du territoire autour de	Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population	Le dispositif réglementaire permet la réalisation de nouveaux logements de manière encadrée,	Les OAP définie sur les secteurs d'OAP entendent favoriser une certaine densité de l'habitat,

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU												
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP										
l'armature urbaine existante : privilégier les pôles identifiés en matière de développement de l'offre de logements. 2. Le SCoT programme sur 20 ans la production 6 360 logements (horizon 2040) en densification des enveloppes urbaines existantes (mobilisation des « dents creuses », reconquête du parc vacant, restructuration du parc...) ou en extension de l'urbanisation.	- Maintenir les équilibres démographiques intergénérationnels (jeunes ménages, familles, personnes âgées) en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chaque type de ménage ; - Permettre le développement de nouvelles opérations d'habitat intergénérationnel et favorisant la présence des différentes générations à Donnery, notamment dans le secteur des Petits Charmettes. Assurer une qualité de l'habitat - Soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles construction en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours ; - Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que les logements existants ; - Permettre à tous les nouveaux logements de bénéficier d'un espace extérieur inscrit en complémentarité de l'habitation ; - Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies, valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante.	notamment par l'intermédiaire des secteurs de projet du Clos Canard et des Petites Charmettes, en zone AUR. Par ailleurs, une autre zone AU doit permettre la réalisation d'une opération de logement sur un cœur d'îlot identifié par le SCOT. Les dispositions réglementaires permettent de développer une diversité des modes d'habitat, tout en se situant dans la continuité des formes urbaines existantes.	notamment par la création de maisons de ville sur l'OAP Clos Canard et la réalisation d'ensembles collectifs sur une partie de l'OAP Petites Charmettes. Aussi, ces deux OAP permettent une diversification de l'offre en habitat à l'échelle de la commune. La programmation des OAP : 32 logements aux Petites Charmettes s'ajoute aux 30 logements au Clos Canard = 62 logements. À ces 62 logements programmés en OAP, la réponse aux besoins en logements identifiés par le SCOT pourra se faire à travers plusieurs processus : - La création de 29 logements potentiels sont identifiés en intensification des espaces urbains repérés dans le diagnostic, même si une rétention foncière peut s'opérer. - la zones AU (fermée à l'urbanisation pour le moment) à vocation résidentielle permettra la création d'environ 35 logements diversifiés supplémentaires.										
PRESCRIPTION 52 Le tableau ci-contre indique une déclinaison territoriale de la programmation résidentielle au cours des 20 prochaines années (2020 à 2040) par communautés de communes membres du PETR et selon les différents niveaux de l'armature urbaine : <table><tr><td>Pôles majeurs</td><td>1 500</td></tr><tr><td>Pôles secondaires</td><td>1 450</td></tr><tr><td>Pôles de proximité</td><td>240</td></tr><tr><td>Autres communes</td><td>370</td></tr><tr><td>TOTAL CC des Loges</td><td>3 560</td></tr></table>	Pôles majeurs	1 500	Pôles secondaires	1 450	Pôles de proximité	240	Autres communes	370	TOTAL CC des Loges	3 560			
Pôles majeurs	1 500												
Pôles secondaires	1 450												
Pôles de proximité	240												
Autres communes	370												
TOTAL CC des Loges	3 560												
PRESCRIPTION 54 Les règlements d'urbanisme ne devront pas définir de contraintes non formellement justifiées qui pourraient par les surcoûts importants induits freiner la réhabilitation des logements.													
PRESCRIPTION 56 Des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier (logements intermédiaires : individuels denses, maisons en bande, pavillon sur parcelle de taille réduite).													

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC) devront définir un plan d'implantation des logements qui permet une bonne cohabitation des résidents. Les documents d'urbanismes locaux devront veiller à répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelles par la mise en place d'emplacements réservés (Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme), de secteurs de mixités sociales (Article L.141-15 du Code de l'Urbanisme) et d'OAP (Articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme)			- 23 logements potentiels sont identifiés en changement de destination. - Et il demeure 41 logements vacants. - Enfin, une part non négligeable de logements peuvent être créés par division en volume de maisons, notamment dans le cœur du village, on peut estimer à environ 10 logements créés dans les prochaines années. - Soit un total d'environ 200 logements permis par le PLU. 42 logements ont été créés dans la période 2020-2023. Il reste 232 logements à créer sur la période 2024-2040 au titre du SCOT. La projection logements établie à 193 logements sur la période 2025-2035 permet donc au PLU révisé d'assurer la compatibilité avec l'objectif SCOT. Avec une moyenne de 2,45 personnes par ménage (INSEE 2022), cela représente un potentiel brut de +465 habitants, qui faut relativiser par la diversification du type de logements, vers davantage de logements collectif ou maisons

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
			de village (souvent 1 ou 2 personnes par ménage), ainsi que la poursuite de la baisse du nombre moyen de personne par logement. Si cette baisse se poursuit sur le même rythme que depuis 2000 (2,71), on peut estimer que ce nombre sera autour de 2,3 en 2035 : C'est-à-dire que les logements réalisés permettront un potentiel net d'environ +274 habitants, soit une population d'environ 3 100 habitants.
RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION			
PRESCRIPTION 57 Pour accompagner le développement résidentiel sur le territoire du PETR, le SCoT intègre une programmation foncière (équipements et services) de l'ordre de 40 hectares sur 20 ans. Cette programmation du SCoT est déclinée par communautés de communes membres du PETR (en proportion de la croissance démographique attendue en 2040) : - CC de la Forêt (30 %) : 12 hectares - CC des Loges (60 %) : 24 hectares - CC du Val de Sully (10 %) : 4 hectares Cette marge de manœuvre foncière permettra de répondre aux besoins locaux de renforcement de l'offre en équipements (sportifs/loisirs, scolaires et de la petite enfance...). Elle sera mobilisable préférentiellement sur les pôles identifiés par le SCoT.	Adapter l'offre en équipements aux besoins des Donnerysiens • Anticiper les besoins d'évolution de l'offre en équipements publics	La zone UE entend permettre la confortation de l'offre en équipements. Aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est mise en œuvre à des fins d'équipements.	L'OAP Centre-bourg favorise la confortation de l'offre en équipements de la commune.

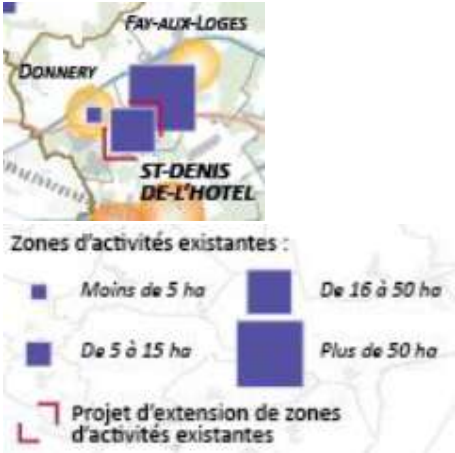
Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
PARTIE 4 : REDUIRE LES IMPACTS DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT SUR LA CONSOMMATION FONCIERE			
OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES			
PRESCRIPTION 58 La méthodologie d'identification des enveloppes urbaines appliquée dans le SCoT (méthode CEREMA) devra être mise en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elle permettra de définir les réalisations en densification ou en extension des enveloppes urbaines existantes, en s'appuyant sur la réalisation d'un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes (obligation réglementaire rappelée dans la prescription 56). Le potentiel d'accueil théorique repéré à l'échelle du SCoT devra être analysé dans les documents d'urbanisme et complété par un repérage des capacités de mutation du bâti dans les enveloppes urbaines existantes. La date de référence des autorisations de construire et d'aménager délivrées prises en compte pour la définition des espaces bâtis (la tâche urbaine) est la date d'approbation du SCoT.	Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune - Encadrer l'évolution de la population pour maintenir et conforter un bon niveau de service pour les habitants, notamment en termes d'équipements ; - Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel ; - Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés - Maîtriser sur le long terme l'évolution de la population communale en permettant une densification adaptée et contrôlée des tissus urbains existants. Limiter la consommation de l'espace à environ 17,5 ha, correspondant à : - Trois secteurs compris au sein de l'enveloppe urbaine du village, permettant d'accueillir des projets résidentiels bien intégrés et desservis par les VRD sur des	<i>Concernant la consommation de l'espace, voir le chapitre dédié.</i> Les dispositions du règlement entendent encadrer la densification, en favorisant une densification ciblée sur les secteurs de projet bien encadrés. Dans ce contexte, les dispositions du règlement limitent, dans la continuité du SCOT, les possibilités de division parcellaire. En revanche, la mutation du bâti est possible, pouvant permettre une densification par division des logements. Ainsi, la limitation des possibilités de divisions parcellaires encourage ce mode de densification plus vertueux, en tant qu'il limite l'artificialisation des sols.	Les OAP Petites Charmettes et Clos Canard permettent une densification encadrée et une diversification des types de logements proposés. Elles permettent de mettre en œuvre des formes d'habitat compactes et bien intégrées dans leurs paysages urbains.
PRESCRIPTION 59 Dans les enveloppes urbaines existantes, pour les cœurs d'îlot d'un hectare et plus potentiellement urbanisables, le premier hectare du cœur d'îlot ne sera pas pris en compte dans la consommation foncière autorisée par le SCoT sur 20 ans. En revanche, l'urbanisation des petits îlots de moins de 1 hectare (dénommés « dents creuses ») ne sera pas intégrée dans le décompte de la consommation de l'espace autorisée par le SCoT sur 20 ans.			
PRESCRIPTION 61 Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes. Les documents d'urbanisme locaux évalueront les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des communes) et rechercheront			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
une densité supérieure dans les opérations d'aménagement en fonction de cette évaluation et des contraintes de site. Pour obtenir des densités plus élevées, il faudra travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail sera réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : réglementer le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)... La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale, de la trame urbaine traditionnelle et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes. L'urbanisation, des « dents creuses » et des fonds de parcelles, devra être privilégiée mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site). Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veillent à maintenir des formes urbaines compactes, privilégiant une densification au sein de l'enveloppe urbaine existante et un développement en continuité de cette dernière dans le cas d'extensions urbaines	parcelles qui n'ont ni une vocation agricole ni naturelle (un total de 6,4 ha), « en attente », - Deux secteurs à destination économique : l'un visant le développement d'activités artisanales sur la zone des Cochardières (0,5 ha), et l'autre destiné à l'extension industrielle de la zone d'activités de terres de Fleins (5,2 ha) déjà ouvert à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU approuvée le 23 janvier 2020, - Un secteur permettant le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site de « la Motte Melleraye », sur une zone déjà viabilisée liée à un ancien projet de lotissement (5,4 ha). Considérant que ces deux dernières zones (Terres et Fleins et Motte Melleraye) ont déjà été aménagées dans le cadre de procédures antérieures, la consommation réelle du présent PLU est limitée à 6,9 ha.		
PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ECONOMIQUE EN FONCIER			
PRESCRIPTION 62 Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées. Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés.	Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune Encadrer l'évolution de la population pour maintenir et conforter un bon niveau de service pour les habitants, notamment en termes d'équipements ;	Les extensions urbaines définies sont soit sur des espaces de cœur d'îlot, soit en continuité directe des espaces déjà urbanisés.	Les secteurs Clos Canard et Petites Charmettes répondent <u>dans un rapport de compatibilité</u> à l'objectif de 15 logements par hectare. Clos Canard : 30 logements sur une superficie d'1,7 ha (voir chapitre sur

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
L'urbanisation sera recherchée en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.	- Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel ; - Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés ; - Maîtriser sur le long terme l'évolution de la population communale en permettant une densification adaptée et contrôlée des tissus urbains existants. Limiter la consommation de l'espace à environ 17,5 ha, correspondant à : - Trois secteurs compris au sein de l'enveloppe urbaine du village, permettant d'accueillir des projets résidentiels bien intégrés et desservis par les VRD sur des parcelles qui n'ont ni une vocation agricole ni naturelle (un total de 6,4 ha), « en attente », - Deux secteurs à destination économique : l'un visant le développement d'activités artisanales sur la zone des Cochardières (0,5 ha), et l'autre destiné à l'extension industrielle		la consommation d'espace), soit 17,6logements par hectare. Petites Charmettes : 32 logements sur une superficie urbanisée (parc central exclu) d'environ 1,7 ha, soit 18,8 logements par hectare.
PRESCRIPTION 63 L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer : - si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ; - lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et préciseront les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier...). Toutes les opérations d'aménagement devront être raccordées à l'assainissement collectif, sauf dans les opérations de densification modérée dans des secteurs d'habitat diffus non raccordés à l'assainissement collectif. L'absence d'assainissement collectif ne devra pas être un obstacle à la densification des secteurs d'habitat diffus.			Parmi les logements autorisés par le PLU, seul le secteur des Petites Charmettes est en extension de l'urbanisation (au sens du SCOT), les autres étant localisés sur des cœurs d'îlots. Aussi, il peut être admis que moins de 50 % des logements permis par le PLU seront construits en extension de l'urbanisation. En effet, le dispositif réglementaire des zones urbaines permet la réalisation de plus de 30 logements sur le temps du PLU, en plus des 30 permis sur le secteur du Clos Canard. Ces chiffres s'entendent sans compter l'urbanisation potentielle de la zone AU (fermée à l'urbanisation à ce jour) au sud du bourg, définie sur une dent creuse au titre du SCOT.
PRESCRIPTION 64 La programmation foncière du SCoT repose sur un objectif cible de renforcement des densités résidentielles à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux, en prenant en compte des contextes locaux différenciés (en termes de capacité d'assainissement collectif, de configuration des parcelles, de capacités d'urbanisation etc.), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
Des objectifs de renforcement des densités brutes résidentielles (VRD espaces verts compris : 20 %) par niveau de l'armature urbaine : Pôles secondaires : 15 logements par hectare La densité n'est pas imposée à l'échelle de chaque opération d'aménagement (ZAC, permis d'aménager, déclaration préalable valant division parcellaire) mais constitue une moyenne à obtenir par le croisement des densités recherchées sur tous les nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux en extension de l'enveloppe urbaine existante. Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions (assainissement, morphologies bâties, sensibilité paysagère) le permettent.	de la zone d'activités de terres de Fleins (5,2 ha) déjà ouvert à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU approuvée le 23 janvier 2020, - Un secteur permettant le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site de « la Motte Melleraye », sur une zone déjà viabilisée liée à un ancien projet de lotissement (5,4 ha). Considérant que ces deux dernières zones (Terres et Fleins et Motte Melleraye) ont déjà été aménagées dans le cadre de procédures antérieures, la consommation réelle du présent PLU est limitée à 6,9 ha. - S'assurer de la capacité des réseaux et de la station d'épuration des eaux usées dans les choix d'urbanisation à venir, en particulier dans le diffus.		
PRESCRIPTION 65 50 % minimum des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 20 ans devront être réalisés en densification des enveloppes urbaines existantes.			
PRESCRIPTION 66 Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 215 hectares maximum à l'horizon 2040. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées. Elles correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour le développement des logements. La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation résidentielle au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT. Extrait pour les pôles secondaires de la CC des Loges :			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
- Programmation SCoT 2020 à 2040 : 1450 logements - 50 % maximum en extension : 725 logements - Besoins en foncier : 38,2 ha - Ratio d'aménagement (20%) : 9,5 ha - Total foncier : 47,7 ha			
ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ECONOMIE EN FONCIER			
PRESCRIPTION 67 Les espaces urbains du territoire sont les localisations préférentielles pour l'implantation des activités économiques résidentielles (satisfaction des besoins de la population) dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances aux riverains. Les secteurs d'activités à privilégier seront notamment les activités commerciales et de service, les administrations publiques, les équipements de service public, les activités artisanales orientées vers le service ou la vente aux particuliers, l'activité tertiaire de bureau....	Conforter les activités commerciales et artisanales au sein de la commune • Maintenir et conforter le tissu d'activités commerciales du bourg, permettre le renforcement de l'offre commerciale de la commune, notamment en accompagnant le développement du marché en cœur de bourg ; • Accompagner la dynamique économique de la commune en partenariat avec la CC des Loges, compétente en la matière ; • Valoriser et optimiser la zone d'activités artisanales des Cochardières, notamment sur le plan paysager, en permettant l'implantation de petites entreprises (artisans, PME) faisant partie du tissu économique local ;	Une zone AU de 0,5 ha est définie en continuité directe de la zone d'activités artisanales des Cochardières. Elle doit permettre la création d'une offre artisanale complémentaire à celle existante.	
PRESCRIPTION 68 Les zones d'activités économiques existantes ou à créer sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore...).	• Étudier les possibilités d'extension de la zone d'activités de Fleins en prolongement des activités existantes.		
PRESCRIPTION 70 Le SCoT repose sur une consommation maximale de nouveaux espaces agricoles ou naturels de l'ordre de 196 hectares sur les sites économiques du PETR (existants et à créer) pour les 20 prochaines années. Un phasage de cette programmation économique est précisé.	Permettre le développement d'activités touristiques dans leur diversité • Prendre en compte le potentiel de développement touristique de la commune et permettre la diversification de cette activité en s'appuyant sur les atouts du		

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
La déclinaison de cette programmation foncière par communautés de communes membres du PETR est la suivante : - CC de la Forêt : 55,2 hectares viabilisés non occupés, 14,8 hectares en extension et 21 hectares en création ; - CC des Loges : 9,4 hectares viabilisés non occupés, 7,3 hectares en extension et 53,5 hectares en création ; - CC du Val de Sully : 2,6 hectares viabilisés non occupés, 19,6 hectares en extension et 13 hectares en création. L'évaluation de l'évolution des espaces économiques sera réalisée 6 ans après l'approbation du SCoT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique au regard de la dynamique économique constatée sur les territoires communautaires et d'intégrer de nouveaux projets de développement. La situation de référence pour l'évaluation de la consommation d'espace à vocation économique au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT  Zones d'activités existantes : - Moins de 5 ha - De 5 à 15 ha - De 16 à 50 ha - Plus de 50 ha Projet d'extension de zones d'activités existantes	territoire et les équipements déjà existants : le Canal d'Orléans, le golf, les sentiers de promenade... • Intégrer les activités touristiques au sein de la dynamique économique donnerysienne dans son ensemble (commerciale, artisanale et agricole) ; • Encourager le développement d'un tourisme diversifié, accessible et adapté à différents publics ; • Conforter dans leur vocation actuelle les sites accueillant aujourd'hui des activités de sport, de loisirs, de détente ; • Permettre la création de gîtes, chambre d'hôtes et hébergements alternatifs et rendre possible le développement d'une offre hôtelière à proximité directe du golf ; • Permettre le développement de projets touristiques, notamment sur le site de « la Motte Melleraye » situé en frange Sud-Ouest de la commune le long du Golf. Sur ce site, encourager la création d'activités de loisirs, de sport et de détente, à condition qu'elles soient compatibles avec sa vocation de zone naturelle protégée. Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune • Maîtriser sur le long terme l'évolution de la population communale en permettant une densification adaptée et contrôlée des tissus urbains existants. Limiter la consommation de l'espace à environ 17,5 ha, correspondant à :		

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
	- Deux secteurs à destination économique : l'un visant le développement d'activités artisanales sur la zone des Cochardières (0,5 ha), et l'autre destiné à l'extension industrielle de la zone d'activités de terres de Fleins (5,2 ha) déjà ouvert à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU approuvée le 23 janvier 2020, - Un secteur permettant le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site de « la Motte Melleraye », sur une zone déjà viabilisée liée à un ancien projet de lotissement (5,4 ha). Considérant que ces deux dernières zones (Terres et Fleins et Motte Melleraye) ont déjà été aménagées dans le cadre de procédures antérieures, la consommation réelle du présent PLU est limitée à 6,9 ha.		

PARTIE 5 : METTRE EN PLACE UN PROJET DURABLE INTEGRANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

PRESERVER LES RESSOURCES EN EAU

PRESRIPTION 74 Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement veilleront à : - mettre en œuvre en priorité une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle d'opérations. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée selon la nature des sols. Le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre en prévoyant des usages mixtes (espaces verts inondables, etc.) ;	Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale - Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans ; - Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet ; - Conserver et valoriser les mares, étangs et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une	Les dispositions réglementaires favorisent une bonne perméabilité des sols de plusieurs manières : - Le règlement impose une rétention des eaux à la parcelle, et encourage vivement à la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'eau de pluie, - La mise en œuvre d'espaces paysagers protégés, associés	Outre les dispositions des OAP Clos Canard et Petites Charmettes qui doivent permettre une bonne gestion de l'eau (espaces paysagers généreux grâce à des formes urbaines compactes, stationnement mutualisé et perméable...), l'OAP Environnement, trames verte et bleue porte une attention
---	---	--	---

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
- prévoir les dispositions réglementaires permettant l'aménagement de toitures végétalisées. Celles-ci, et tous les types de toitures, participeront à la maîtrise du ruissellement ou seront équipées pour la récupération des eaux pluviales ; - favoriser l'économie de la ressource en encourageant les dispositifs économes en eau et en favorisant la réutilisation des eaux pluviales collectées, sous réserve de respect des recommandations de l'ARS (Agence Régionale de la Santé).	biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues. • Eviter tout impact sur les masses d'eaux souterraines ; • Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations ; • Prendre en compte tous les types de risques d'inondation par ruissellement, débordement, remonté de nappe ; • Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins ; • Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide ; Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs • Assurer une plus grande qualité de l'habitat en permettant l'architecture bioclimatique à condition qu'elle soit de qualité (qualité des proportions, des matériaux, choix des couleurs pour une bonne intégration dans le paysage) ; • Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction ;	aux dispositions d'espaces verts de pleine-terre garantit la perméabilité des sols concernés, - Une vérification nécessaire du caractère potentiellement humide des sols avant le début des travaux, ceci afin de garantir un impact le plus faible possible sur les zones humides du territoire, et une limitation des ruissellements. Plus largement, la limitation de la constructibilité poursuit le but d'une limitation de l'impact de nouvelles constructions sur la gestion de l'eau, en limitant l'imperméabilisation des sols. Afin de s'assurer de la limitation du risque d'inondation en absence de PPRi sur le territoire communal, une règle d'interdiction des sous-sols et de réhausse de la côte du premier niveau constructible de 50 cm est instaurée dans les secteurs inondables en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. La commune a en effet été touchée par plusieurs épisodes d'inondation par débordement et ruissellement. Cette mesure vise à réduire l'impact des inondations sur les biens.	particulière à la question de la préservation de la perméabilité des sols et la gestion de l'eau. Ainsi, elle entend favoriser un accompagnement des pétitionnaires au-delà des seules prescriptions réglementaires. Elle propose ainsi des schémas adaptés pour favoriser la perméabilité des sols et limiter les risques d'inondation à l'échelle de chaque terrain.

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
FAVORISER LA TRANSITION ENERGETIQUE			
PRESCRIPTION 75 Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvront : - les installations permettant le développement de la géothermie, de la filière bois et du potentiel hydraulique ; - le développement de panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes et en particulier les bâtiments de grande emprise (bâtiments d'activités, équipements publics) sauf dans les secteurs patrimoniaux et paysagers (nécessité d'encadrer l'insertion architecturale des panneaux pour les habitations privées) ; - le développement des installations photovoltaïques au sol en prenant en compte la doctrine validée par la CDPENAF du Loiret en date du 24 septembre 2019 qui s'applique à compter du 1^{er} janvier 2020 : Privilégier les terrains dégradés non agricoles pour le photovoltaïque au sol, les espaces non utilisés et non accessibles au public ne présentant pas d'intérêt pour la biodiversité et la forêt (à définir) tels que les délaissés autoroutiers, carrière, décharges, les friches industrielles (Ui) et commerciales (Uc), à rapprocher de la loi Elan dans le cadre des aménagements commerciaux. Identifier dans les futurs documents d'urbanisme, les terrains favorables à ces installations photovoltaïques au sol, et étudier l'impact de tout ou partie du projet sur la consommation du foncier. Eviter les implantations dans les zones Aui, en phase de développement, afin de limiter la consommation de l'espace spécifique pour le photovoltaïque et ne pas encourager la création de nouvelles zones. - l'implantation d'équipements de valorisation des déchets organiques et du compostage en milieu urbain.	Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs • Réduire l'impact énergétique des équipements actuels, en particulier la Mairie et le groupe scolaire (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...); • Assurer une plus grande qualité de l'habitat en permettant l'architecture bioclimatique à condition qu'elle soit de qualité (qualité des proportions, des matériaux, choix des couleurs pour une bonne intégration dans le paysage) ; • Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction ; • Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel ; • Accompagner le développement des déplacements actifs (vélo, marche à pied...) ou alternatifs à la voiture individuelle ; • Améliorer la gestion des déchets, notamment des déchets verts en lien avec la Communauté de Communes des Loges et le SICTOM ; • Assurer une meilleure intégration paysagère des points d'apport volontaire.	Les dispositions réglementaires invitent à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique et au développement de l'utilisation des énergies renouvelables. Néanmoins, elles visent également, dans la continuité du SCoT, à encadrer la mise en œuvre de ces dispositions pour garantir une bonne intégration des dispositifs au sein des espaces urbains. Concernant l'aspect extérieur des constructions, il est notamment inscrit que : « Des exceptions aux règles pourront être faites lorsque cela s'avère nécessaire pour la bonne mise en œuvre de techniques de bâtiments particulières à l'économie d'eau, d'énergie, au bioclimatisme ... » Les dispositions réglementaires favorisent également la mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Au sein du règlement, sont également proposés les dispositions suivantes : « Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions	Outre la conception des OAP Clos Canard et Petites Charmettes qui met en œuvre un urbanisme compact et favorisant le développement d'une architecture bioclimatique et contemporaine, pouvant notamment admettre la création de dispositifs de production d'énergie renouvelable, l'OAP Environnement, trames verte et bleue entend mettre en valeur de manière pédagogique des principes de construction favorisant le développement d'une architecture bioclimatique.

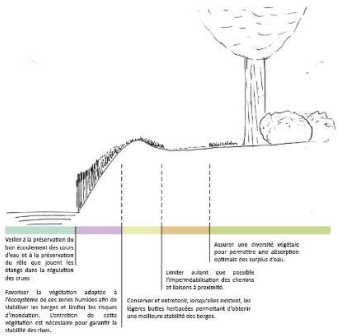
Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
Une attention est à porter au cycle de vie des moyens de production des énergies renouvelables. La mise en place des équipements sera conditionnée à la prise d'un engagement concernant l'anticipation de leur démolition et de leur recyclage. PRESCRIPTION 76 Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement favoriseront sur le bâti existant ou les nouveaux bâtiments : - l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions et équipements, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages ; - l'intégration de la question du bio-climatisme lors de la définition des plans d'aménagement afin de favoriser la bonne orientation du bâti ; - le développement de la rénovation énergétique du bâti existant en privilégiant l'usage de matériaux biosourcés. - l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés ou éco-conçus dans les nouvelles constructions (nouveaux logements...).	Assurer une qualité de l'habitat • Soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours ; • Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que les logements existants ; • Permettre à tous les nouveaux logements de bénéficier d'un espace extérieur inscrit en complémentarité de l'habitation ; • Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies, valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante.	existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé. »	
MAITRISER LES RISQUES ET GERER LES NUISANCES			
PRESCRIPTION 77 Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte : - la réglementation fixée par le PPRI existant sur le territoire ; - les données connues concernant le phénomène inondation (atlas des zones inondables, SDAGE, etc.) pour les zones non concernées par un PPRI ; - le risque de défaillance de digue : les espaces non urbanisés situés en zone inondable seront préservés. Les terrains situés en zone d'expansion des crues non bâtis seront dédiés prioritairement à un usage agricole, ou à un usage de loisirs ou touristique.	Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale • Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans ; • Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet ; • Conserver et valoriser les mares, étangs et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues.	Les secteurs concernés par des zones humides d'après le SAGE de la nappe de Beauce sont identifiés sur le plan de zonage. Par ailleurs, le dispositif réglementaire est particulièrement ambitieux sur la question de la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales, en particulier dans le cadre d'une limitation du risque inondation (voir ci-avant).	L'aménagement prévu dans l'OAP Petites Charmettes visent à limiter autant que possible les nuisances et l'exposition des habitants aux risques, notamment en limitant l'accessibilité des voitures par la mise en œuvre de parcs de stationnement pour l'entrée de l'opération des collectifs et l'absence de voies traversantes. Par ailleurs, la mise en œuvre de vastes espaces paysagers et de transitions

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
PRESCRIPTION 78 En l'absence de Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain les documents de planification et les opérations d'aménagement définiront les modalités d'aménagement permettant de garantir la protection des populations et des constructions vis-à-vis des mouvements de terrain.	• Eviter tout impact sur les masses d'eaux souterraines ; • Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations ; • Prendre en compte tous les types de risques d'inondation par ruissellement, débordement, remonté de nappe ; • Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins ; • Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide ;	L'information concernant les risques de mouvements de terrain lié au phénomène de gonflement-rétractation des argiles est proposée en annexe du règlement, tandis que des dispositions réglementaires adaptées sont identifiés en dispositions générales. Concernant les nuisances sonores, plusieurs dispositions réglementaires sont introduites, en particulier : la mise en œuvre d'une bande inconstructible de 100 mètres aux abords de la RD2060, la mise en œuvre de dispositions adaptées pour limiter l'impact des nuisances sonores dans les dispositions générales du règlement, ou encore la mise en œuvre d'une disposition favorisant la limitation des contraintes potentielles sur le voisinage liées à la présence de dispositifs produisant des nuisances sonores : « Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, pompes de piscines...) devront être implantés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité	paysagères adaptées doit également permettre de limiter l'impact des nuisances sonores de l'avenue Ponson du Terrail sur l'OAP Petites Charmettes. Il est à noter par ailleurs que sur l'OAP Clos Canard, les espaces inondables sont réservés au développement d'espaces de jardin, ceci afin de limiter autant que possible l'exposition des nouvelles populations aux risques.
PRESCRIPTION 84 Les opérations d'aménagement à proximité de secteurs impactés par les nuisances sonores accueilleront en priorité d'autres occupations que l'habitat. Le cas échéant, les opérations nouvelles situées le long des infrastructures bruyantes respecteront les principes généraux suivant, afin de réduire les nuisances : - imposer un retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, afin de diminuer le niveau sonore en façade ; - adapter la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit, pour assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière ; - créer des aménagements qui seront paysagers aux abords des infrastructures assurant la protection des constructions contre les nuisances sonores. Pour les bâtiments déjà existants et situés à proximité d'infrastructures bruyantes, sensibiliser la population, les exploitants au respect des normes d'isolation acoustique des bâtiments. Par ailleurs, la protection des populations sensibles (établissements de santé et scolaires) aux nuisances sonores excessives devra être prise en compte.	Garantir la conservation des qualités paysagères des quartiers d'habitat pavillonnaire dans leur diversité • Permettre une évolution modérée et maîtrisée des quartiers d'habitat diffus par une organisation adaptée de l'urbanisation au sein des parcelles, afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune et limiter l'exposition des habitants actuels et à venir aux risques, en particulier le risque inondation ; Porter un regard attentif à la limitation des nuisances, en particulier routières • Poursuivre la création d'aménagements favorables à la sécurité routière permettant une limitation de la vitesse ;		
PRESCRIPTION 86			

Prescription du DOO du SCoT	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
Les opérations d'aménagement mettront en œuvre des dispositifs de gestion des déchets et veilleront à soigner l'emplacement et le traitement architectural des aires de stockage.	- Maîtriser les flux de transit au sein de la commune. Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs - Améliorer la gestion des déchets, notamment des déchets verts en lien avec la Communauté de communes des Loges et le SICTOM ;	technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. Afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage, elles doivent être orientées afin de limiter autant que possibles les nuisances potentielles pour le voisinage. De plus, la pose d'un cache est obligatoire pour réduire le bruit et le diriger vers son propre terrain. » Concernant les déchets, des dispositions réglementaires adaptées sont proposées : « Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération de plus de 2 logements devra disposer d'un local, réalisé sur l'unité foncière du projet, pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets. »	

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 a été arrêté le 15 mars 2022 et identifie des objectifs généraux et des dispositions à retranscrire dans les documents d'urbanisme. Le tableau suivant met en évidence certaines orientations prises en compte au sein du présent projet de PLU, notamment en ce qui concerne le risque inondation :

Prescription du PGRI	Prise en compte dans le PLU		
	Au sein du PADD	Au sein du règlement et du zonage	Au sein des OAP
- Rendre compte de la préservation des zones d'expansion des crues ou des submersions marines - Préserver des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines, notamment en interdisant les remblais ou la réalisation de nouvelles digues qui auraient un impact négatif	Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale - Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans ; - Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet ; - Conserver et valoriser les mares, étangs et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues.	Le zonage met en évidence les zones humides identifiées par le SAGE et le règlement comporte le paragraphe suivant : <i>« Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Par ailleurs, dans les zones humides avérées (par une étude de caractérisation) il est interdit :</i> <i>de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,</i> <i>de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,</i> <i>d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,</i> <i>de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. »</i>	L'OAP thématique « Environnement, trame verte et bleue » met en avant son objectif de : - Préserver les éléments diversifiés de la trame bleue (plans d'eau, mares, canal, cours d'eau - Protéger les zones humides après études de détermination (source : SAGE) - Préserver les zones humides révélées

		Il indique aussi comment préserver la trame bleue : <i>« Les cours d’eaux ainsi que les mares et les plans d’eaux et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l’eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 12 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver. »</i>	• Valoriser la présence du Cens et du canal d’Orléans comme élément majeur de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité fluviale  Le zoom de l’OAP thématique « Environnement, trame verte et bleue » sur la Vallée du Cens et le canal d’Orléans a pour objectif de développer un projet de protection notamment via l’entretien et la valorisation du canal d’Orléans, la restauration et l’entretien écologique de la rivière et des zones humides. La légende de l’OAP sectorielle centre-bourg indique sa volonté de : conforter la ripisylve de la vallée (espaces boisés humides le long des cours d’eau), en accompagnant une diversification
--	--	---	---

			des plantations au profit de la biodiversité des sites.
- Rendre compte des choix retenus pour aménager le territoire en tenant compte du risque et, dans les territoires à risques important d'inondations, pour réduire sa vulnérabilité - Rendre compte des actions existantes pour réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable - Le rapport de présentation identifie des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation - Préserver les zones inondables non urbanisées de toute nouvelle construction - Cadrer les principes de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses et à l'arrière des digues	Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale - Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide - Rendre en compte tous les types de risques d'inondation par ruissellement, débordement, remonté de nappe - Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide. Garantir la conservation des qualités paysagères des quartiers d'habitat pavillonnaire dans leur diversité - Permettre une évolution modérée et maîtrisée des quartiers d'habitat diffus par une organisation adaptée de l'urbanisation au sein des parcelles, afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune et limiter l'exposition des habitants actuels et à venir aux risques, en particulier le risque inondation.	Le règlement écrit comporte des dispositions relatives à la prévention du risque inondation : <i>« Une partie du territoire de la commune est soumise au risque d'inondation lié à plusieurs phénomènes en fonction de la localisation :</i> <i>remontée de nappe phréatique,</i> <i>ruissellement, débordement de rus, cours d'eaux ou fossés.</i> <i>En application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, afin de protéger les biens et les personnes des risques d'inondation, pour toute construction située au sein du périmètre des secteurs vulnérables ou inondables porté au document graphique :</i> <i>les sous-sols sont interdits ;</i> <i>la côte du premier plancher aménageable du rez-de-chaussée doit être en surélévation d'au moins 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel ;</i> <i>il est obligatoire de créer un étage accessible ou prévoir l'accès à des combles aménageables à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif (sportifs/loisirs) composés uniquement d'un rez-de-chaussée ;</i> <i>les clôtures pleines sont interdites. »</i>	La légende de l'OAP sectorielle du Clos Canard indique sa volonté de : prendre en compte l'existence du risque inondation, notamment en mettant en œuvre des espaces de stationnement perméables et par la conservation d'une part importante d'espaces verts de pleine-terre Le zoom de l'OAP thématique « Environnement, trame verte et bleue » sur la Vallée du Cens et le canal d'Orléans a pour objectif une forte prise en compte des risques d'inondation.
Prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation	Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins ;		

	• Améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant les infiltrations à la parcelle.		
--	--	--	--

4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Les possibilités offertes au regard du Schéma de Cohérence Territoriale

L'analyse de la consommation d'espace est effectuée au regard de deux éléments s'appliquant au PLU :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans - Loire - Sologne, qui s'applique dans un rapport de compatibilité et définit des enveloppes de consommation maximales possibles pour les plans locaux d'urbanisme sur la période 2020-2040,
- La loi Climat et Résilience, qui s'applique dans un rapport de conformité au PLU et fixe à l'échelle nationale un objectif « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2030. Cet objectif devra être atteint grâce à une diminution de moitié de la consommation de l'espace autorisée par décennie. Dans cette perspective, le PLU ne pourra autoriser plus que la moitié de ce qui a été consommé au cours des dix dernières années.

La consommation de l'espace possible au titre du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PETR Forêt d'Orléans - Loire - Sologne définit les enveloppes de consommation de l'espace admissibles pour chaque communauté de communes du PETR. Aussi, à Donnery, le SCOT met en avant plusieurs points influant sur les possibilités en termes de modération de la consommation de l'espace :

- Donnery est considérée comme un pôle secondaire par le SCOT ;
- Le SCOT identifie des espaces de cœurs d'îlots et de dents creuses à Donnery de la manière suivante :
 - Enveloppe urbaine : 169,9 ha,
 - Dent creuse : 6,9 ha,
 - Cœurs d'îlots : 8,9 ha.

Zoom de l'enveloppe urbaine sur le centre-bourg :



La modération de la consommation de l'espace, en conformité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience

En compatibilité avec la loi Climat et Résilience, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit l'objectif suivant :

- Maîtriser sur le long terme l'évolution de la population communale en permettant une densification adaptée et contrôlée des tissus urbains existants. Limiter l'ouverture à l'urbanisation à 16,5,5 ha, correspondant à :
 - Deux secteurs compris au sein de l'enveloppe urbaine du village, et 1 en continuité directe, permettant d'accueillir des projets résidentiels bien intégrés et desservis par les VRD sur des parcelles qui n'ont ni une vocation agricole ni naturelle (un total de 6,3 ha), « en attente »,
 - Un secteur à destination économique : l'un visant le développement d'activités artisanales sur la zone des Cochardières (0,5 ha),
 - Quatre STECAL (NL2, NL3, NL4 et NGDV) représentant 8,8 ha.
 - Un secteur à destination d'équipement (0,9 ha)

-

Cet objectif correspond aux secteurs de consommation de l'espace identifiés dans le cadre du projet de PLU. Il s'agit à la fois de zones « à urbaniser » (zones AU) en extension de l'urbanisation et de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) délimités et encadrés au sein des zones naturelles et agricoles. Aussi, dans une perspective de justification complète et aboutie de la consommation modérée de l'espace, tous les STECAL seront analysés, même s'ils ne représentent pas de consommation de l'espace à proprement parler.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte les projets déjà lancés et aménagés, qui ne sont pas le fait de la révision du PLU et ne sont donc pas comptabilisés comme consommation de l'espace projetée :

- L'aménagement de l'extension industrielle de la zone d'activités de terres de Fleins (5,2 ha) déjà ouvert à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU approuvée le 23 janvier 2020 et dont l'aménagement a été réalisé depuis,
- Un secteur permettant le développement d'un projet d'hébergement touristique sur le site de « la Motte Melleraye », sur une zone déjà viabilisée liée à un ancien projet de lotissement (5,4 ha). L'aménagement de ce secteur a également été déjà réalisé suite à la mise en œuvre du précédent PLU.

De plus, la consommation de l'espace effective doit être considérée en s'appuyant sur le mode de calcul de la consommation de l'espace développé par le SCoT. Celui-ci définit, dans son DOO, la consommation de l'espace de la manière suivante (p. 60 du DOO du SCoT) :

La méthode retenue pour définir l'enveloppe urbaine existante de chaque commune est une méthode nationale proposée par le CEREMA¹ et qui est centrée sur l'identification du bâti existant (et non sur le parcellaire).

La localisation des enveloppes urbaines existantes consiste à tracer le contour des villes, villages et hameaux selon le principe de la continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés (y sont inclus les routes, les aires de stationnement...). Peuvent s'y ajouter :

- *des espaces naturels (boisements, terrains agricoles cultivés ou non...) dès lors qu'ils sont entourés d'espaces artificialisés ;*
- *des projets dont le permis de construire ou le permis d'aménager est accepté.*

L'enveloppe urbaine existante ainsi localisée contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s) formant un ensemble morphologique cohérent.

La localisation de l'enveloppe urbaine existante ne préjuge en rien de la limite constructible et des futurs zonages des documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU).

Les enveloppes urbaines existantes sont localisées selon la méthode dilatation-érosion du CEREMA, avec une dilatation de 40 m et une érosion de 25 m.

Cette méthode qui s'appuie sur la base SIG « BD TOPO » de l'IGN permet de joindre les bâtiments contigus et donc formant une continuité bâtie.

L'intérêt de cette méthode est qu'elle encourage la densification des quartiers existants, l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante et pénalise l'urbanisation isolée.

Définition de l'enveloppe urbaine existante :

Définition 1 :

Les enveloppes urbaines existantes regroupent les espaces bâtis (la tache urbaine) repérés selon la méthode du CEREMA (« dilatation - érosion ») et des espaces non bâtis (dénommés « cœurs d'îlot pour les espaces d'1 hectare et plus, et « dents creuses » pour les espaces compris entre 200 m² et 999 m²).

Ces espaces non bâtis sont susceptibles d'accueillir une part du développement programmé par le SCoT sur 20 ans.

Définition 2 :

Les cœurs d'îlots (espaces non bâtis d'1 hectare ou plus) et les dents creuses (espaces non bâtis de 200 m² à 999 m²) représentent un potentiel foncier pouvant être le support d'une urbanisation alternative à l'extension urbaine. Ces espaces représentent une unité foncière non bâtie ou partiellement bâtie. Ensermée dans l'enveloppe urbaine existante, ils sont entourés de parcelles bâties et se situent à proximité des réseaux divers. Lorsqu'il s'agit d'un espace vacant, l'espace non bâti peut être de diverses natures : terrain vague, friche urbaine, fond de jardins...

Ces espaces non bâtis peuvent être composés d'une seule parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës. Dans les deux cas, les parcelles peuvent faire l'objet de remaniements fonciers (divisions ou réaménagements de parcelles) afin de permettre des aménagements d'ensemble. En fonction de leur occupation et de leur nature, l'urbanisation de ces espaces non bâtis ne doit pas porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, du patrimoine culturel et à la biodiversité.

¹ CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement, établissement public tourné vers l'appui aux politiques publiques, placé sous la tutelle du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire et du Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les Collectivités Territoriales.

4.1. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Pour identifier les potentiels en densification au sein des espaces urbains, il a été fait le choix de s'appuyer sur l'enveloppe urbaine développée dans le cadre du SCoT.

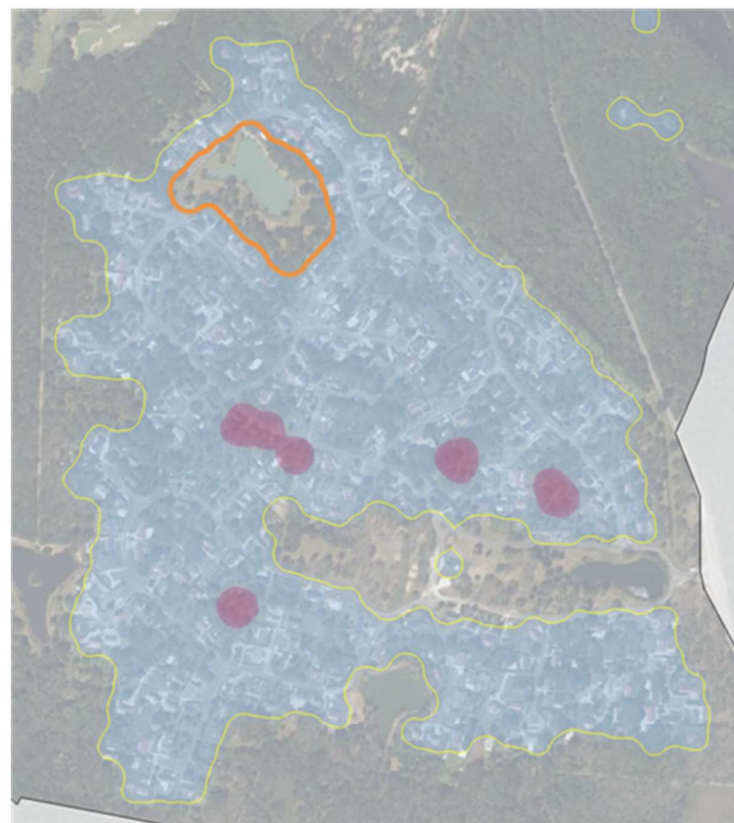
Nous obtenons ainsi l'enveloppe urbaine suivante :

Enveloppe urbaine de Donnery

Zoom sur le centre-bourg



Zoom sur le lotissement des Grands Billons



Un repérage de l'ensemble des sites représentant des potentiels en densification localisés au sein des secteurs de cœurs d'îlot et de dents creuses ciblés par le SCoT, puis dans le diffus, a été réalisé. Les terrains doivent être recouverts à minima par 50% de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, il a été fait le choix d'également de considérer les petits terrains en continuité directe des espaces bâtis qui participent à leur étoffement. En effet, compte tenu de l'urbanisation diffuse réalisée entre 2020 et 2024, quelques espaces bâtis se situent en dehors de l'enveloppe urbaine du SCoT (voir ci-dessous) bien qu'ils appartiennent en réalité à l'ensemble bâti, ces derniers offrent quelques espaces libres pouvant être mobilisés afin d'intensifier les espaces urbains du territoire. Enfin, les terrains entourés en grande partie par l'enveloppe urbaine sont également considérés.

Exemple de cœur d'îlot



Ce secteur de cœur d'îlot a été ciblé par le SCoT : le potentiel de densification a été redessiné afin qu'il suive le parcellaire.

Exemple de dent creuse



Le SCoT a ciblé deux secteurs de dents creuses : trois sites potentiels ont ainsi été identifiés.

Exemple d'extension directe entouré par l'enveloppe urbaine



Ce secteur n'a pas été identifié par le SCoT puisqu'il se situe en dehors de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il est complètement entouré par celle-ci. Sa mobilisation permettrait d'intensifier les espaces bâtis.

Exemple d'extension directe en continuité des espaces bâtis

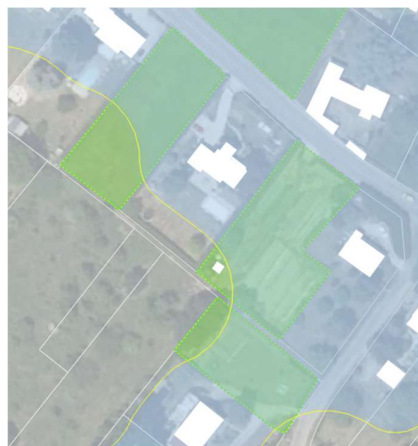


Ce secteur n'a pas été identifié par le SCoT puisqu'il se situe en dehors de l'enveloppe urbaine. La mobilisation de ces terrains serait de l'extension étant donné que les constructions limitrophes ont été construites entre 2020 et 2024, néanmoins leur continuité directe permet d'étoffer les espaces bâtis.

Ainsi, au total **16,3 ha** de potentiel en densification et mutation des espaces bâtis sont recensés, dont **6,7 ha en dents creuse**, **4,9 ha en cœurs d'îlots** et **4,7 ha en « extension directe »**.
Il est à noter que les secteurs ciblés et permettant l'intensification des espaces urbains peuvent être comptabilisés dans la consommation d'espace projetée du PLU selon la méthode mise en place par le SCoT (voir la partie 4.2. des justifications).

Les terrains sont de différentes natures :

- Cela peut être des espaces libres non bâtis au sein des espaces urbains (**6,5 ha**);
- Ils peuvent être créés à la suite d'une division parcellaire, puis par un potentiel remorcellement des parcelles (**9,4 ha**);
- Cela peut être des lots vacants au sein des lotissements (**0,4 ha**).



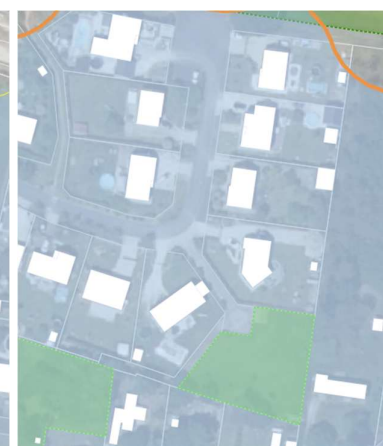
Espaces libres



Division parcellaire



Division parcellaire et remorcellement des parcelles potentiel



Lot vacant

Il est à noter par ailleurs que certains secteurs de cœurs d'îlots et de dents creuses identifiés par le SCoT ont déjà été urbanisés entre 2020 et 2024, notamment le Clos Canard et ne sont ainsi pas identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. De plus, certains ne peuvent être urbanisés ; certains cœurs d'îlot sont en réalité occupés par un étang, ou encore compte tenu de l'accès difficile ou de leurs importantes qualités paysagères et environnementales.



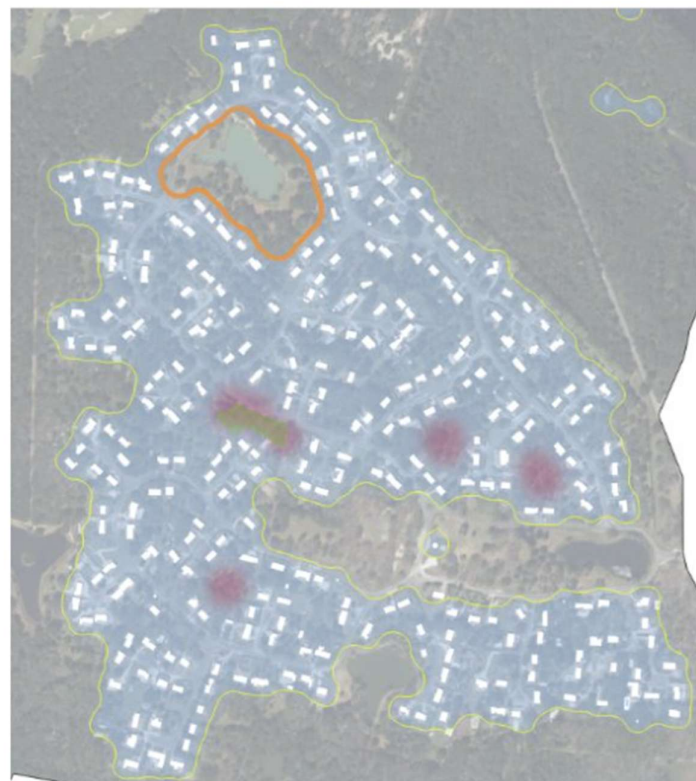
Terrains potentiellement mutables et densifiables à Donnery

Zoom sur le centre-bourg



- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
|  | Enveloppe urbaine |  | Dents creuses |
|  | Tache urbaine |  | Cœurs d'îlot |
|  | Secteur Cœur d'îlot du SCoT |  | Terrains mutables en dehors de l'enveloppe urbaine participant à l'intensification des espaces urbains |
|  | Secteur dent creuse du SCoT | | |

Zoom sur le lotissement des Grands Billons



Cette analyse réalisée à la phase du diagnostic permet de mettre en valeur des sites sur lesquels les élus peuvent se positionner. L'urbanisation des « dents creuses », des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots est privilégiée mais n'est pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante ont été préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).

Ainsi, les potentiels identifiés sont mis au regard des dispositions règlementaires établies dans le règlement écrit et graphique, en adéquation avec les orientations du PADD visant une densification raisonnée des espaces bâtis. Les sites sur lesquels une autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée et qui ne représente plus un potentiel à l'avenir ont également été enlevés dans le recensement effectif des potentiels fonciers.



Nous obtenons ainsi **10,7 ha de potentiels mutables effectifs**, dont **3,9 ha au sein des cœurs d'îlots**, **2,4 ha au sein des dents creuses** et **4,4 ha en extension directe**. 5,5 ha ne peuvent être mobilisés car soit une autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée sur ces terrains, soit les élus du territoire ont souhaité protéger ces espaces (L151-23 du CU) dans le cadre du PLU révisé pour préserver le couvert végétal remarquable favorables aux continuités écologiques, et plus généralement le cadre de vie de la commune.

9,7 ha sont à destination d'habitat et environ 1 ha à destination de l'activité.

4.2. Analyse de la consommation de l'espace projetée par le PLU

En application du SCoT, il apparaît que :

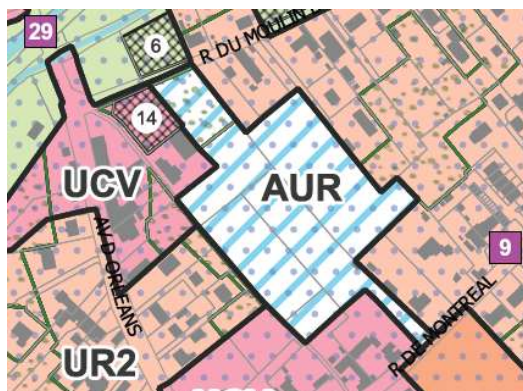
- La zone AUR des « Petites Charmettes » (2,4 ha) n'est pas identifiée comme un cœur d'îlot ou une dent creuse au sein des espaces urbains au regard de la définition des enveloppes urbaines et représente ainsi de la consommation d'espace au titre du SCoT. Toutefois, cet espace est aujourd'hui un jardin d'une propriété. L'unité foncière est ainsi bâtie et utilisée pour des usages urbains. Il est également enserré au sein d'espaces artificialisés (route et bâti à usage d'habitation au sud, bâti à usage d'habitation à l'est et au nord, centre-bourg à l'ouest), même si ceux-ci le sont d'une manière peu dense. Plutôt que de l'extension urbaine, l'urbanisation de cet espace doit plutôt être considéré comme une intensification urbaine du centre-bourg.





L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace en zone à urbaniser hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et bleu et routes exclues) représente 2,20 ha. Toutefois, il convient de souligner qu'au sein de cette zone, il sera créé un espace vert boisé sur une superficie représentant environ 4000 m² (voir OAP correspondant à ce site). Cette superficie pourrait a priori être exclue de la consommation d'espace, permettant d'envisager une consommation d'espace réelle de 1,80 ha. Toutefois, dans un souci de parfaite compatibilité avec le SCoT, il est fait le choix de considérer cette partie de l'opération comme consommation d'espace au titre du PLU révisé et la consommation retenue de cette zone équivaut à 2,20 ha.

- La zone AUR du « Clos Canard » (1,7 ha) est identifiée sur un espace considéré comme un cœur d'îlot au titre du SCoT. Par ailleurs, il convient de mettre en valeur que cet espace est aujourd'hui utilisé à des fins de jardins d'agrément au sein des espaces urbains. L'urbanisation de ces espaces ne représenterait donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace en zone à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine identifiée en jaune et suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT mais en dehors de la tache urbaine en bleu et routes exclues) représente 1,5 ha. Il est à noter qu'au sein de cet espace considéré par le SCoT comme cœur d'îlot, 1 ha est exclu de la consommation d'espace en compatibilité avec ce document. La consommation d'espace retenue au titre du PLU révisé est donc de 0,50 ha.

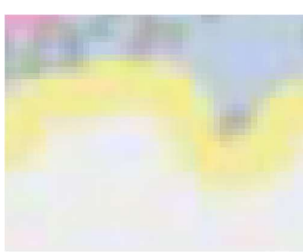
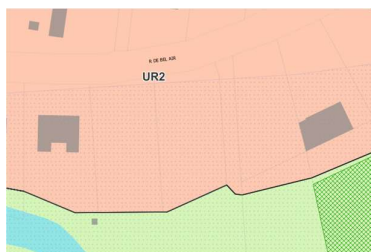
- La zone AU du sud du centre-bourg (2,20 ha) est identifiée comme un cœur d'îlot au titre du SCoT.



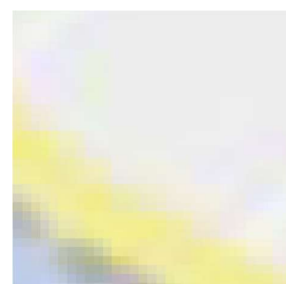
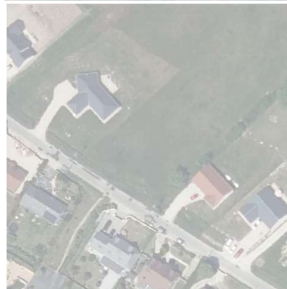
L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace en zone à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT mais en dehors de la tache urbaine en bleu et routes exclues) représente 2,1 ha. Il est à noter que au sein de cet espace considéré par le SCoT comme cœur d'îlot, 1 ha est exclu de la consommation d'espace en compatibilité avec ce document. La consommation d'espace retenue au titre du PLU révisé est donc de 1,1 ha.



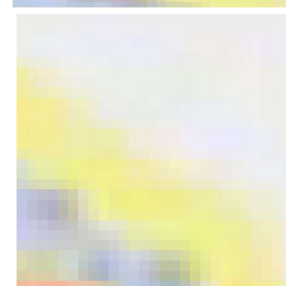
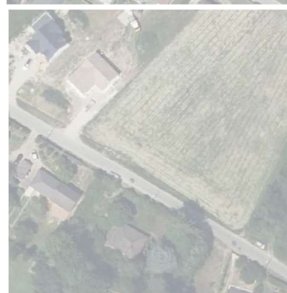
- Les zones UR2 situées le long de la rue de Bel Air et la rue Adrienne Bolland, toutes en continuité directe des espaces urbains, ne sont pas identifiées comme un cœur d'îlot ou une dent creuse au sein des espaces urbains au regard de la définition des enveloppes urbaines et représentent ainsi de la consommation d'espace au titre du SCoT. La majorité de ces espaces est enserrée au sein d'espaces récemment artificialisés ce qui est davantage considéré comme une intensification des espaces urbains.



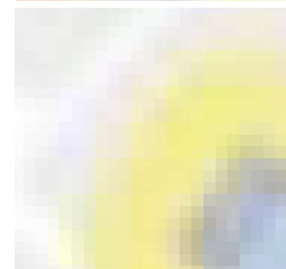
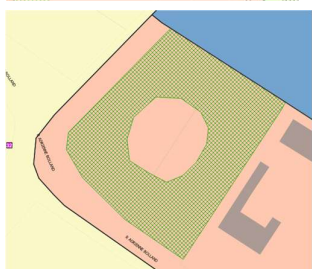
L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et routes exclues) représente 0,2 ha.



L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et routes exclues) représente 0,2 ha.

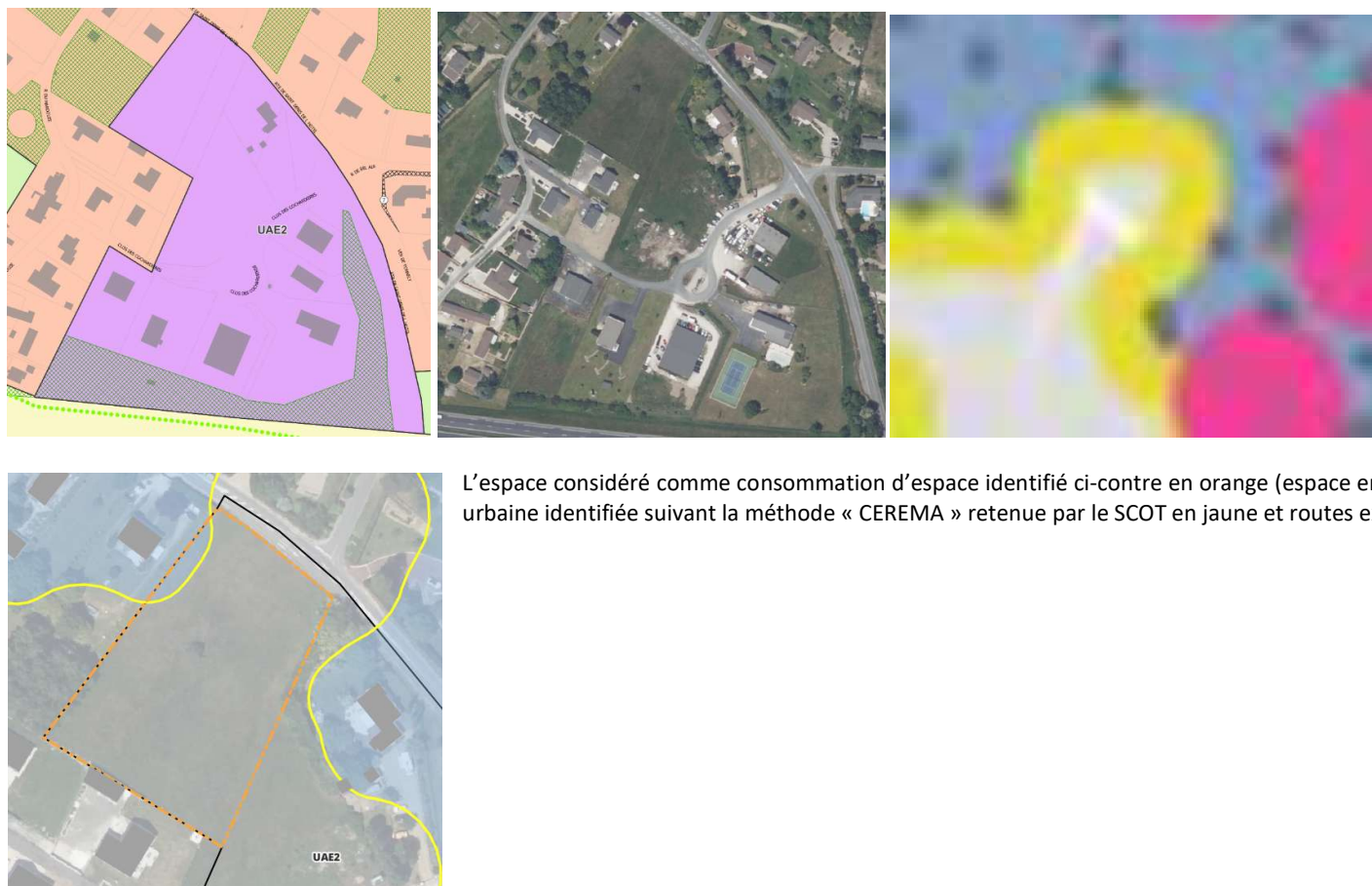


L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et routes exclues) représente 0,3 ha.



L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et routes exclues) représente 0,2 ha.

- Une partie de la zone UAE en continuité de la zone d'activités des Cochardières (0,5 ha) n'est pas identifiée comme un cœur d'îlot ou une dent creuse au sein des espaces urbains au regard de la définition des enveloppes urbaines et représente ainsi de la consommation d'espace au titre du SCoT. Toutefois, cet espace est enserré au sein d'espaces artificialisés ou en voie de l'être (les terrains au sud de la zone ont reçu un permis d'aménager). Plutôt que de l'extension urbaine, l'urbanisation de cet espace doit plutôt être considéré comme une intensification urbaine du centre-bourg.



L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace en zone urbaine hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et routes exclues) représente 0,50 ha.

- La zone UE située en continuité directe des espaces urbains au nord du centre-bourg de la commune (0,9 ha) n'est pas identifiée comme un cœur d'îlot ou une dent creuse au sein des espaces urbains au regard de la définition des enveloppes urbaines et représente ainsi de la consommation d'espace au titre du SCOT.



L'espace considéré comme consommation d'espace identifié ci-contre en orange (espace hors de l'enveloppe urbaine identifiée suivant la méthode « CEREMA » retenue par le SCOT en jaune et routes exclues) représente 0,90 ha.

Ainsi, la consommation de l'espace projetée des zones à urbaniser et des zones urbaines au titre du PLU révisé est de :

- **2,10 ha + 0,50 ha + 1,1 ha + 0,20 ha + 0,20 ha + 0,20 ha + 0,30 ha = 4,6 ha à destination d'habitat ;**
- **0,5 ha à destination de l'activité ; 0,9 ha à destination d'équipement.**

Analyse de la consommation de l'espace du fait des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée

Les STECAL sont délimités en zone naturelle et en zone agricole pour encadrer de manière ponctuelle des projets et/ou occupations du sol actuelles pour des destinations précises.

NL2 : Hôtel



Superficie : 0,5 ha

Ce STECAL, déjà existant au sein du PLU actuel, a pour objet de permettre la réalisation d'un équipement d'hôtellerie (d'environ 30 chambres) pour notamment le golf de Donnery, sur un terrain appartenant à la commune. En effet, il s'agit d'accompagner de manière encadrée l'évolution de l'activité de loisirs déjà existante sur une emprise au sol maximale équivalente à 10% du périmètre du STECAL, 500 m² au maximum. Le PADD fixe des objectifs en matière de développement touristique. Le plan de zonage et le règlement permettent une évolution du site en matière de restauration et hôtellerie. Par ailleurs, Donnery dispose d'un potentiel d'attractivité touristique liée à son cadre de vie très agréable entre Loire et Forêt d'Orléans, et est bien desservie par la RD 2060. Une OAP Village Touristique a été créée dans le cadre du présent projet de PLU révisé pour permettre d'encadrer les possibilités d'évolutions à dominante touristique en termes d'hébergement et équipements notamment.

Cette construction potentielle représenterait donc une consommation d'espace pouvant être estimée à 0,05 ha.

NL3 : Hébergements touristiques de loisirs (Motte Melleraye)



Superficie : 5,48 ha

Ce STECAL, déjà existant au sein du PLU actuel, a pour objet de permettre la réalisation d'un ensemble d'environ 60 hébergements touristiques légers (35 m² maximum par habitation légère de loisir) sur des espaces déjà viabilisés. Il s'agit ainsi de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement touristique de manière encadrée, en n'autorisant que des constructions légères, représentant une faible imperméabilisation des sols. Avec une emprise au sol réglementée à 5%, le potentiel constructible est établi à **0.27 ha**. Ainsi, la consommation totale engendrée par ce STECAL est de 0,27 ha.

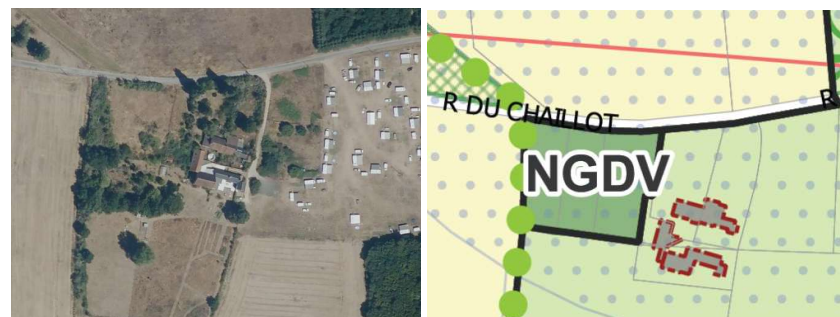
NL4 : Les lodges de la Bergerie



Superficie : 2,42 ha

Ce STECAL a pour objet d'accompagner la réalisation d'un projet touristique de faible ampleur : 6 à 8 habitations légères de loisirs en bois, d'une superficie de 45 m² d'emprise au sol maximale pour chaque habitation légère de loisirs. Il s'agit ainsi de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement touristique de manière encadrée, en n'autorisant que des constructions légères, représentant une faible imperméabilisation des sols. On peut donc estimer, sur cet espace, une consommation de l'espace limitée à l'emprise au sol des constructions légères autorisées au titre du PLU révisé, soit **8x45 m² = 0.0360 ha**.

NGDV :



Superficie : 0,38 ha

Ce STECAL a pour objet d'encadrer l'installation de gens du voyage sur le site et d'améliorer leurs conditions d'installation en permettant la réalisation d'abris de manière encadrée. Le site ne permet pas de nouvelles constructions hormis des installations de sanitaires de très faible ampleur, n'artificialisant que de très faibles surfaces (un total de maximum 60 m² d'emprise au sol sur l'ensemble du site, soit une emprise au sol maximale d'environ moins 1 %), il n'est pas considéré comme de la consommation de l'espace puisque celle-ci serait résiduelle.

Ainsi, la consommation de l'espace au titre des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peut être évaluée à $0.05 + 0.27 + 0.036 = 0,4$

Synthèse de la consommation de l'espace

La consommation de l'espace au titre du PLU correspond donc à 4,2 ha, répartis de la manière suivante :

Destination	Consommation 2020-2024	Consommation projetée 2025-2035	Consommation totale
Habitat	3,6	4,6	8,2
Activité	5,7	0,5	6,2
Autres (Equipement/Tourisme)	0,7	0,9+0,4=1,3	2
Total	10,0	6,4	16,4

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace exprimé dans le PADD (6,9 ha) est compatible avec le SCoT, qui permet un aménagement foncier de 47,7 ha répartis sur les 5 pôles secondaires de la CC des Loges. De surcroît, la consommation réelle du zonage est inférieure à la consommation de l'espace exprimée lors du débat PADD et représente 6,4 ha. Ainsi, le PLU révisé apparaît compatible avec le SCoT sur le plan de la consommation de l'espace totale. De surcroît, la commune de Donnery ayant consommé 3,6 ha à destination d'habitat entre 2020 et 2024, la consommation de l'espace totale prévisionnelle à l'échéance du SCoT est de $3,6 + 4,6 = 8,2$ ha. La projection établie à 9 ha pour la période 2020-2040 permet donc au PLU révisé d'assurer la compatibilité avec l'objectif SCOT. Aussi,

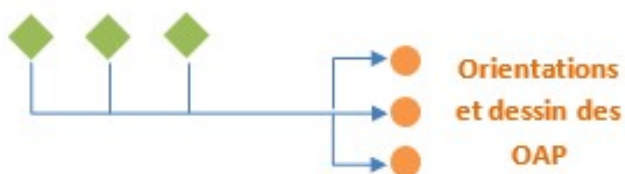
Le PLU révisé de la commune de Donnery développe ainsi une politique particulièrement économe du point de vue de la consommation foncière.

Enfin, au-delà de la stricte consommation de l'espace, et dans la perspective d'une limitation de l'artificialisation des sols au sein des zones déjà urbanisées ou à urbaniser, des Espaces paysagers protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont délimités au plan de zonage. Au sein de ces espaces, les nouvelles constructions principales et l'extension des constructions principales existantes sont interdites, confirmant sur le long terme la fonction de jardins de ces espaces, qui ne seront donc pas artificialisés (ou de manière marginale, notamment pour des abris de jardin).

5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

Orientations du PADD

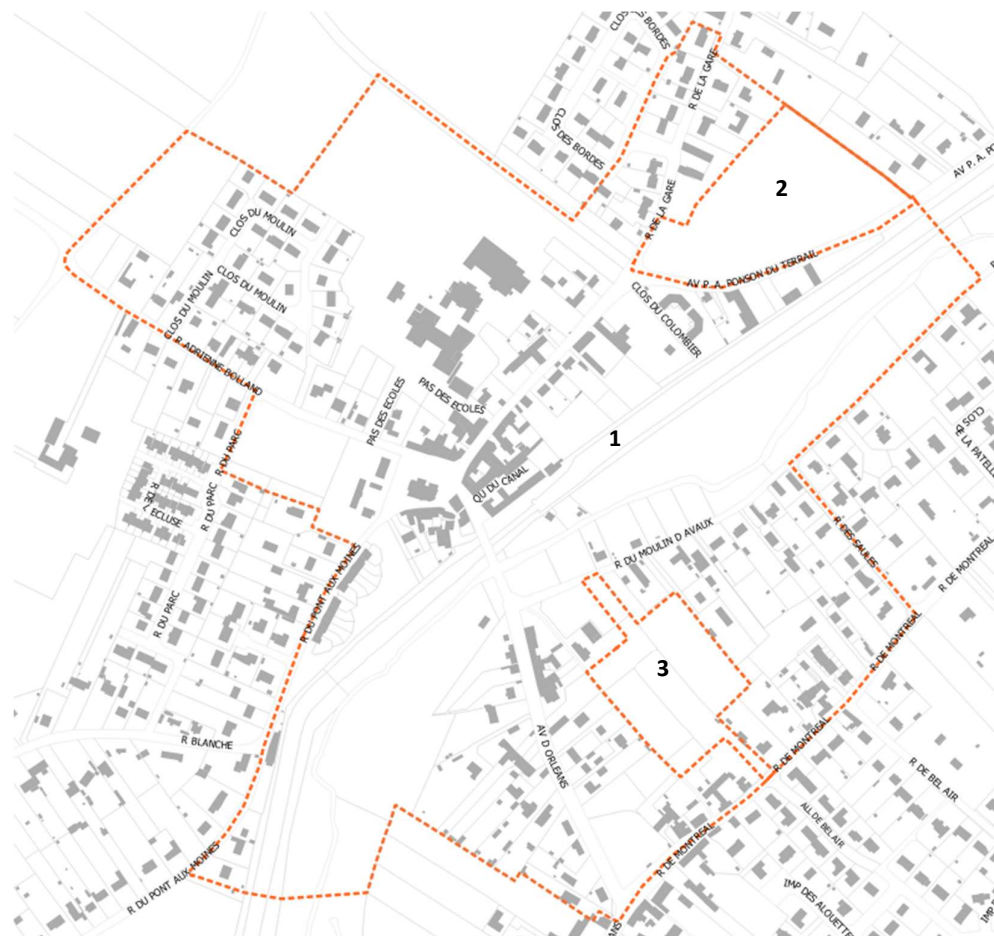


Au total, 5 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

3 OAP sectorielles :

1. Le centre-bourg,
2. Les Petites Charmettes,
3. Le Clos Canard Nord.

2 OAP thématiques : l'OAP Environnement, risques et paysages, comprenant notamment un zoom sur la vallée du Cens et le canal d'Orléans et l'OAP Village touristique.



A. Les OAP sectorielles

1. Le centre-bourg

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics <i>Conforter l'identité du village par des aménagements de l'espace public adaptés</i> • Définir un périmètre de réaménagement des espaces publics du cœur du village pour améliorer le confort des piétons ; • Conforter les espaces publics du centre-bourg comme espaces de convivialité, en particulier en valorisant son accessibilité ; garantir un fonctionnement urbain harmonieux du centre-bourg Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité <i>Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale</i> • Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans <i>Protéger toute la diversité des éléments de la trame verte d'un territoire influencé par la Loire et la Forêt d'Orléans</i> • Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons, du Clos du Gâtinais et du Parc de la Mairie. Renforcer les solutions de mobilité et déplacements <i>Développer de manière adaptée les liaisons douces au sein du territoire communal</i> • S'appuyer sur le projet de lien entre le canal et la Loire pour développer des solutions de mobilité douce entre les différentes parties de la commune, en particulier entre le centre-bourg et les Grands Billons ; • Créer une nouvelle passerelle au-dessus du Canal d'Orléans pour favoriser les liens doux et sécurisés à travers le centre-bourg ; • Favoriser un apaisement des circulations dans le centre-bourg, notamment en faveur des modes doux (piétons, vélos...) et pour une amélioration de la sécurité routière <i>Porter un regard attentif à la limitation des nuisances, en particulier routières</i> • Poursuivre la création d'aménagements favorables à la sécurité routière permettant une limitation de la vitesse	 Périmètre de l'OAP

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population <i>Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune</i> - Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel ; - Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune <i>Favoriser la confortation du centre-bourg grâce à un développement urbain ciblé et adapté</i> - Mettre en œuvre un développement urbain à proximité directe du cœur de village pour renforcer ses fonctions de centralité et limiter les déplacements nécessaires pour accéder aux équipements et services ; - Permettre une évolution modérée du centre-bourg historique dans le respect de ses caractéristiques urbaines (préservation des cours et jardins, forme et hauteurs des constructions...) et afin de conforter son caractère patrimonial et historique. Pérenniser le tissu d'activités économiques existant dans sa diversité <i>Conforter les activités commerciales et artisanales au sein de la commune</i> - Maintenir et conforter le tissu d'activités commerciales du bourg, permettre le renforcement de l'offre commerciale de la commune, notamment en accompagnant le développement du marché en cœur de bourg Renforcer l'offre en équipements publics afin de répondre aux besoins futurs des Donnerysiens <i>Adapter l'offre en équipements aux besoins des Donnerysiens</i> - Anticiper les besoins d'évolution de l'offre en équipements publics ; - Favoriser les activités des associations donnerysiennes dans leur diversité, notamment par une attention portée à l'évolution de leurs besoins. Valoriser leur intégration au sein de la vie de la commune ; - Répondre à l'évolution des modes de vie des habitants par une offre en équipements et services adaptée (points d'apport volontaire des déchets, fibre optique...).	 Valoriser les espaces verts publics qualitatifs du centre-bourg et conforter les liens entre eux par les mobilités douces  Valoriser la présence du Canal d'Orléans et du Cens comme une colonne vertébrale pour le centre-bourg élargi  Conforter la ripisylve de la vallée en accompagnant une diversification des plantations au profit de la biodiversité des sites  Valoriser les jardins en confortant leur caractère arboré et paysagé  Poursuivre la diversification des usages des espaces verts par la création de jeux pour enfants, équipements de proximité...  Conforter la présence des jardins partagés en valorisant leur présence au sein du centre-bourg  Conforter la fonction de centralité du centre-bourg grâce à la valorisation de l'offre en équipements  Favoriser une mutualisation des espaces de stationnement  S'appuyer sur la qualité des espaces publics du centre-bourg pour favoriser la convivialité pour la commune et la fonction commerciale du centre-bourg (commerces de proximité, marché...)  Créer une passerelle piétonne pour faciliter les circulations des piétons entre les deux rives du Canal et du Cens, en évitant le pont historique  S'appuyer sur les liaisons douces existantes pour favoriser les déplacements actifs à travers le centre-bourg, et en particulier pour les écoliers. Compléter le réseau si nécessaire.  Sécuriser les circulations à travers la commune en lien avec le Département, en particulier en accompagnant un apaisement des circulations automobiles  Valoriser les entrées du centre-bourg par une confortation des paysages urbains du centre-bourg  Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg  Permettre la création de nouvelles opérations de logement bien intégrées

Justifications de l'OAP

L'OAP, représentant une superficie de 40 hectares, présentée ci-dessus permet :

- La mise en œuvre d'orientations adaptées à la confortation des différentes fonctions de centralité du centre-bourg,
- Le développement des liaisons douces et la sécurisation des déplacements par les modes de circulation actifs, notamment en accompagnant un apaisement des circulations routières et la volonté de créer une passerelle par-delà le Cens et le Canal d'Orléans,
- La confortation de la qualité des espaces publics et les qualités patrimoniales et paysagères du centre-bourg,
- L'identification des principaux sites de projet urbains (Clos Canard et Petites Charmettes).

Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :

- La valorisation de la présence du Cens et du Canal d'Orléans, ainsi que les espaces verts d'accompagnement,
- La valorisation de la présence des jardins en cœurs d'îlot et leur caractère arboré et paysager,
- La valorisation de la présence des parcs et espaces verts qualitatifs du centre-bourg.

2. Les Petites Charmettes

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics <i>Maintenir les qualités d'un grand paysage verdoyant</i> - Garantir la protection de la nature en ville sous ses différentes composantes, des cœurs d'îlots aux franges paysagères - Maintenir et valoriser les qualités paysagères des entrées de ville en conservant leurs caractéristiques, notamment par les vues sur le grand paysage agricole. Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité <i>Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale</i> - Améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant les infiltrations à la parcelle - Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins <i>Protéger toute la diversité des éléments de la trame verte d'un territoire influencé par la Loire et la Forêt d'Orléans</i> - Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons, du Clos du Gâtinais et du Parc de la Mairie. - S'appuyer sur la diversité des éléments naturels de Donnery pour favoriser la préservation et le développement d'habitats favorables à la biodiversité locale. <i>Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs</i> - Assurer une plus grande qualité de l'habitat en permettant l'architecture bioclimatique à condition qu'elle soit de qualité (qualité des proportions, des matériaux, choix des couleurs pour une bonne intégration dans le paysage) - Accompagner le développement des déplacements actifs (vélo, marche à pied...) ou alternatifs à la voiture individuelle Renforcer les solutions de mobilité et déplacements <i>Accompagner le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle</i> - Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population <i>Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune</i>	 Créer une opération d'habitat semi-collectif en accession à la propriété de 20 logements, sous la forme de quatre ensembles de 5 logements chacun Créer une opération d'habitat individuel (12 logements) Créer un espace vert boisé, maintenant une perspective depuis l'ancien portail donnant sur l'avenue Ponson du Terrail par la création d'une clairière herbacée pouvant comprendre une aire de jeux centrale et/ou un espace de convivialité Maintenir un environnement urbain qualitatif, arboré et paysager Maintenir ou créer des espaces de transition paysagère Remplacer la haie existante par une haie vive variée Conservier le mur existant, hormis pour la création des accès Créer une clôture grillagée rigide avec un portail Créer uniquement deux accès disjoints : un pour l'opération d'habitat semi-collectif et un pour l'opération d'habitat individuel Créer des liaisons douces traversantes. Favoriser la restauration de la grille existante sur l'avenue Ponson du Terrail Permettre la création d'un stationnement lié aux besoins en logements, à réaliser sur le site (localisation indicative)

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel ; • Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisées <i>Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population</i> • Maintenir les équilibres démographiques intergénérationnels (jeunes ménages, familles, personnes âgées) en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chaque type de ménage ; • Permettre le développement de nouvelles opérations d'habitat intergénérationnel et favorisant la présence des différentes générations à Donnery, notamment dans le secteur des Petits Charmettes. <i>Assurer une qualité de l'habitat</i> • Soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours ; • Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que les logements existants ; • Permettre à tous les nouveaux logements de bénéficier d'un espace extérieur inscrit en complémentarité de l'habitation Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune <i>Favoriser la confortation du centre-bourg grâce à un développement urbain ciblé et adapté</i> • Mettre en œuvre un développement urbain à proximité directe du cœur de village pour renforcer ses fonctions de centralité et limiter les déplacements nécessaires pour accéder aux équipements et services ; <i>Garantir la conservation des qualités paysagères des quartiers d'habitat pavillonnaire dans leur diversité</i> • Permettre l'architecture contemporaine dans les nouveaux projets, dès lors que son intégration est harmonieuse avec les constructions environnantes, notamment dans le tissu ancien.	

Justifications de l'OAP

L'OAP présentée ci-dessus, représentant une superficie de 2,4 hectares, permet :

- La création d'une offre nouvelle de 32 logements implantés sur une superficie d'environ 8 880 m² poursuivant des objectifs urbains et environnementaux ambitieux, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre » et permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune, avec notamment des petits collectifs de logements (4 à 5 logements chacun) de petite taille pour offrir un parcours résidentiel plus complet, et satisfaire les besoins des jeunes ménages, des personnes âgées.... L'OAP s'appliquera dans le cadre d'une opération d'ensemble, et l'urbanisation pourra s'effectuer à partir de 2029 afin d'être en adéquation avec les capacités d'assainissement de la station d'épuration ;
- Une valorisation paysagère de l'entrée de ville,
- La confortation des mobilités douces à l'échelle locale et à l'échelle de l'opération.

Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :

- Le développement des mobilités douces et l'apaisement des circulations au sein de l'opération par une séparation des logements et des espaces de voirie accueillant le passage de voitures,
- La confortation des continuités écologiques, en particulier par la création d'un nouvel espace vert public et partagé.

3. Le Clos Canard

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics <i>Maintenir les qualités d'un grand paysage verdoyant</i> - Garantir la protection de la nature en ville sous ses différentes composantes, des cœurs d'îlots aux franges paysagères - Maintenir et valoriser les qualités paysagères des entrées de ville en conservant leurs caractéristiques, notamment par les vues sur le grand paysage agricole. Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité <i>Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale</i> - Améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant les infiltrations à la parcelle - Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins <i>Protéger toute la diversité des éléments de la trame verte d'un territoire influencé par la Loire et la Forêt d'Orléans</i> - Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons, du Clos du Gâtinais et du Parc de la Mairie. - S'appuyer sur la diversité des éléments naturels de Donnery pour favoriser la préservation et le développement d'habitats favorables à la biodiversité locale. <i>Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs</i> - Assurer une plus grande qualité de l'habitat en permettant l'architecture bioclimatique à condition qu'elle soit de qualité (qualité des proportions, des matériaux, choix des couleurs pour une bonne intégration dans le paysage) - Accompagner le développement des déplacements actifs (vélo, marche à pied...) ou alternatifs à la voiture individuelle Renforcer les solutions de mobilité et déplacements <i>Accompagner le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle</i> - Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible	 Créer une opération de logements en accession à la propriété sous la forme de maisons de ville présentant une implantation à l'alignement de la place ou avec un très léger retrait (jardinnet), comprenant 30 logements (voir ci-contre les formes urbaines préconisées) accolés par le garage, à moyen/long terme Développer des espaces de jardin pour chaque logement et d'une profondeur suffisante Apaiser les espaces publics pour limiter la vitesse des véhicules Maintenir des espaces de transition paysagère sur l'ensemble du pourtour du site Créer un accès unique au sud de l'opération. Mettre en œuvre une voie apaisée à sens unique, non rectiligne Intégrer l'opération urbaine dans un réseau de circulations douces et venelles, notamment pour une liaison avec la venelle existante Créer un jardin d'usage public, arboré et paysager comprenant des bancs publics Prendre en compte l'existence du risque inondation, notamment en mettant en œuvre des espaces de stationnement perméables et par la conservation d'une part importante d'espaces verts de pleine-terre

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Encadrer l'évolution du tissu urbain pour un accueil optimal de la population <i>Maîtriser la croissance de la population pour sa parfaite intégration à la vie de la commune</i> • Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel ; • Orienter les futurs programmes de logements vers des sites soigneusement identifiés et répondant aux critères requis pour les futurs sites d'urbanisation : localisation dans le bourg ou à proximité, à l'intérieur des zones urbanisées ou à proximité immédiate, qui ne fragilise pas la pérennité des zones agricoles cultivées et qui ne touche pas aux zones naturelles sensibles et espaces boisés <i>Favoriser le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population</i> • Maintenir les équilibres démographiques intergénérationnels (jeunes ménages, familles, personnes âgées) en développant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de chaque type de ménage ; • Permettre le développement de nouvelles opérations d'habitat intergénérationnel et favorisant la présence des différentes générations à Donnery, notamment dans le secteur des Petits Charmettes. <i>Assurer une qualité de l'habitat</i> • Soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles construction en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours ; • Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que les logements existants ; • Permettre à tous les nouveaux logements de bénéficier d'un espace extérieur inscrit en complémentarité de l'habitation Adapter le développement urbain en fonction des particularités de chaque entité de la commune <i>Favoriser la confortation du centre-bourg grâce à un développement urbain ciblé et adapté</i> • Mettre en œuvre un développement urbain à proximité directe du cœur de village pour renforcer ses fonctions de centralité et limiter les déplacements nécessaires pour accéder aux équipements et services ; <i>Garantir la conservation des qualités paysagères des quartiers d'habitat pavillonnaire dans leur diversité</i> • Permettre l'architecture contemporaine dans les nouveaux projets, dès lors que son intégration est harmonieuse avec les constructions environnantes, notamment dans le tissu ancien.	

Justifications de l'OAP

L'OAP présentée ci-dessus, représentant une superficie de 1,7 hecatres, permet :

- La création d'une offre nouvelle de logements (30 logements) poursuivant des objectifs urbains et environnementaux ambitieux, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre » et permettant une diversification du parc de logements à l'échelle de la commune (avec notamment des logements de petite taille pour offrir un parcours résidentiel plus complet, et satisfaire les besoins des jeunes ménages, des personnes âgées... souhaitant des logements plus petits). L'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble, et est envisagée à partir de 2031, afin d'être en adéquation avec les capacités de la station d'épuration ;
- Une valorisation paysagère de l'entrée de ville,
- La confortation des mobilités douces à l'échelle locale et à l'échelle de l'opération,
- La confortation des espaces publics sous l'angle de la convivialité, en particulier par la création d'un nouvel espace public et partagé.

Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :

- Le développement des mobilités douces et l'apaisement des circulations au sein de l'opération par une séparation des logements et des espaces de voirie accueillant le passage de voitures, ainsi que par l'absence de traversée de l'opération par les voitures,
- La mutualisation du stationnement permettant une optimisation de l'usage du foncier à cette fin ; la création d'un unique espace de stationnement permet également une limitation de l'imperméabilisation des sols,
- La création d'espaces de jardin adaptés pour les logements et d'une espace de jardin familial et/ou partagé.

Echéancier prévisionnel de création des principaux projets urbains

Afin de garantir une bonne maîtrise de la production de nouveaux logements, la commune a développé un échéancier de réalisation des nouvelles opérations, permettant en particulier de mettre en oeuvre un lissage de la pression sur les équipements publics. En effet, la volonté municipale est de modérer l'impact des nouvelles constructions sur les réseaux urbains d'assainissement et d'adapter la constructibilité aux capacités de ceux-ci. Dans ce contexte, l'échéancier suivant est proposé dans les OAP :

- OAP Les Petites Charmettes : opération d'ensemble à partir de 2029
- OAP Clos Canard : opération d'ensemble à partir de 2031.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par la station d'épuration intercommunale située à Chécy. Cette station est récente et a pris en considération les besoins de toutes les communes raccordées. Toutefois, d'après le Schéma Directeur des eaux usées et des eaux pluviales, malgré les travaux effectués par la commune de Donnery pour étancher son réseau d'assainissement, il y a toujours un apport d'eaux claires trop important. Il est donc demandé à la commune de diminuer les apports d'eaux claires. Pour diminuer la quantité d'effluent envoyés à la station d'épuration de Chécy, la commune a proposé de raccorder l'ensemble des Grands Billons (environ 300 habitations) sur la STEP de Saint-Denis-de-l'Hôtel, étant donné sa proximité avec l'usine de traitement.

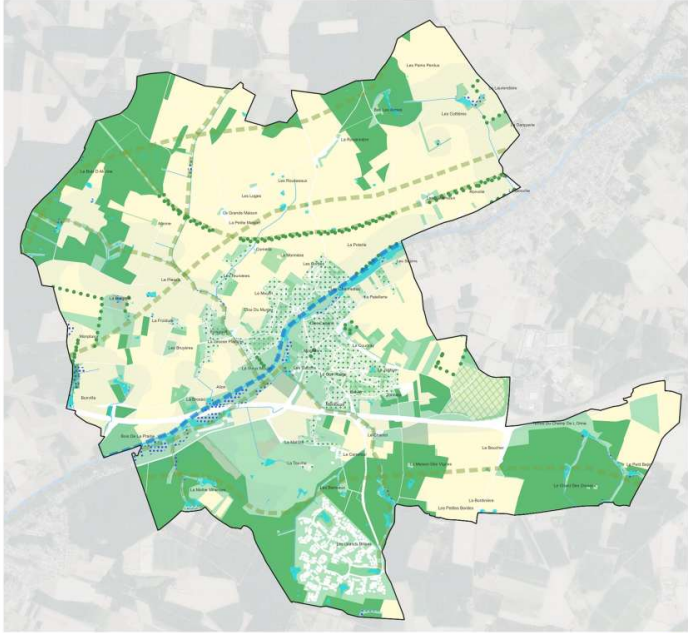
Un accord de principe a été pris avec la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel et des travaux sur le réseau d'eaux usées des Grands Billons sont ainsi en cours (début 2026) pour permettre le rejet des eaux usées des Grands Billons vers cette STEP. Les projets des OAP ne seront donc étudiés que lorsque les eaux usées des Grands Billons seront rejetées vers la STEP de Saint-Denis-de-l'Hôtel.

B. Les OAP thématiques

1. Village touristique

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Pérenniser le tissu d'activités économiques existant dans sa diversité <i>Permettre le maintien des exploitations agricoles de la commune</i> • Permettre un développement des activités de diversification agricole : hébergement touristique (hôtellerie, chambres d'hôtes...), transformation des produits... <i>Permettre le développement d'activités touristiques dans leur diversité</i> • Prendre en compte le potentiel de développement touristique de la commune et permettre la diversification de cette activité en s'appuyant entre autres sur les atouts du territoire et les équipements déjà existants : le Canal d'Orléans, le golf, les sentiers de promenade... • Intégrer les activités touristiques au sein de la dynamique économique donnerysienne dans son ensemble (commerciale, artisanale et agricole) ; • Encourager le développement d'un tourisme diversifié, accessible et adapté à différents publics ; • Conforter dans leur vocation actuelle les sites accueillant aujourd'hui des activités de sport, de loisirs, de détente ; • Permettre la création de gîtes, chambre d'hôtes et hébergements alternatifs et rendre possible le développement d'une offre hôtelière à proximité directe du golf ; • Permettre le développement de projets touristiques, notamment sur le site de « la Motte Melleraye » situé en frange Sud-Ouest de la commune le long du Golf. Sur ce site, encourager la création d'activités de loisirs, de sport et de détente, à condition qu'elles soient compatibles avec sa vocation de zone naturelle protégée.	Le parti d'aménagement, les grands objectifs de l'OAP Plusieurs projets d'aménagement à vocation touristique sont récemment apparus et devraient venir conforter l'offre touristique de la commune, aujourd'hui essentiellement fondée autour du golf. En effet, la situation privilégiée de la commune à proximité directe d'Orléans, conjuguée à ses paysages naturels et urbains identitaires, lui permet de bénéficier d'une certaine attractivité dans la perspective du développement d'un tourisme durable, notamment pour des courts séjours. Aussi, la présence de longue date du golf témoigne d'un potentiel qu'il convient de valoriser en s'appuyant sur les qualités propres de Donnery, pour un tourisme ancré dans son territoire, qui ne bouleverse pas les équilibres actuels mais propose une offre qualitative et à une échelle humaine. Ainsi, l'OAP Village touristique entend permettre une articulation entre les différents projets, pour mettre en valeur une offre touristique qui, loin d'être déconnectée de son territoire, s'appuie sur lui et est profitable à la commune dans son ensemble, au service de l'amélioration de la qualité de vie donnerysienne.
Justifications de l'OAP L'OAP « Village touristique » a pour vocation d'accompagner les différents projets à vocation touristique de Donnery et de les articuler à l'échelle communale, tout en les restituant dans leur contexte naturel et urbain. Elle doit ainsi permettre de mettre en valeur les objectifs portés par la commune, notamment dans la perspective du développement d'un tourisme durable, ancré dans son territoire, qualitatif et à taille humaine. Il s'agit ainsi de proposer la mise en œuvre d'un tourisme qui profite à la commune et ses habitants, qui soit intégré dans la dynamique économique et commerciale Donnerysienne.	

2. Environnement, trame verte et bleue

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Assurer la valorisation de la diversité paysagère, du patrimoine et des espaces publics <i>Maintenir les qualités d'un grand paysage verdoyant</i> - Préserver les éléments du grand paysage en particulier les massifs forestiers, les coteaux boisés, les plantations d'alignement, les arbres remarquables ; - Protéger les espaces agricoles et naturels dans leur diversité ; - Garantir la protection de la nature en ville sous ses différentes composantes, des cœurs d'îlots aux franges paysagères ; - Valoriser et favoriser une diversification de la végétalisation d'accompagnement du canal sans compromettre la création d'accès et de cheminements doux ; - Maintenir et valoriser les qualités paysagères des entrées de ville en conservant leurs caractéristiques, notamment par les vues sur le grand paysage agricole. Protéger l'environnement favorable au cadre de vie et à la biodiversité <i>Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale</i> - Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans ; - Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet ; - Conserver et valoriser les mares, étangs et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues. - Eviter tout impact sur les masses d'eaux souterraines ;	Les grands objectifs de l'OAP La présence de la vallée du Cens, du canal, de la forêt et des nombreux espaces verts donnerysiens constitue un support de qualité à la trame verte et bleue de la commune. Elle est porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant propice aux espèces végétales et animales, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants. Elle expose aussi des préconisations à respecter dans le cadre de la conception de tout projet, permettant de sensibiliser les habitants et professionnels de l'aménagement. Trame verte - Valoriser et préserver les espaces verts et boisement du territoire - Préserver les milieux agricoles ouverts - Assurer la perméabilité des sols dans les zones urbaines via la présence d'espaces verts de pleine terre - Garantir la préservation des espaces verts et de la biodiversité au sein des zones urbaines. Préserver les jardins des quartiers à dominante résidentielle - Encourager le développement d'espaces paysagers au sein des secteurs d'activités économiques Trame bleue - Préserver les éléments diversifiés de la trame bleue (plans d'eau, mares, canal, cours d'eau) - Protéger les zones humides après études de détermination (source : SAGE) - Préserver les zones humides révélées Corridors - Valoriser la présence du Cens et du canal d'Orléans comme élément majeur de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité fluviale - Assurer la perméabilité des corridors écologiques - Protéger les continuités boisées linéaires  Révision du Plan Local d'Urbanisme de Donnery - OAP

Orientations du PADD

- Améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant les infiltrations à la parcelle ;
- Prendre en compte tous les types de risques d'inondation par ruissellement, débordement, remonté de nappe ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins ;
- Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide ;

Protéger toute la diversité des éléments de la trame verte d'un territoire influencé par la Loire et la Forêt d'Orléans

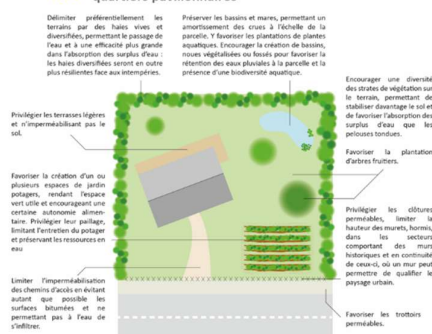
- Protéger efficacement les espaces boisés et forestiers, ainsi que les resserres, les haies ;
- Préserver les grands espaces agricoles et naturels de prairie, ou enherbés (espaces sportifs, golf...) particulièrement présents dans la vallée du Cens ;
- Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons, du Clos du Gâtinais et du parc de la mairie.
- Préserver une perméabilité fonctionnelle des contours des parcelles privées, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement : type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées ;
- S'appuyer sur la diversité des éléments naturels de Donnery pour favoriser la préservation et le développement d'habitats favorables à la biodiversité locale ;
- Assurer les liens entre les espaces naturels, par la préservation des corridors écologiques.

Accompagner la transition énergétique du territoire, tout en garantissant une bonne intégration paysagère des dispositifs

- Réduire l'impact énergétique des équipements actuels, en particulier la Mairie et le groupe scolaire (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...) ;
- Assurer une plus grande qualité de l'habitat en permettant l'architecture bioclimatique à condition qu'elle soit de

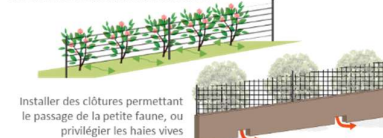
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préserver les jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires

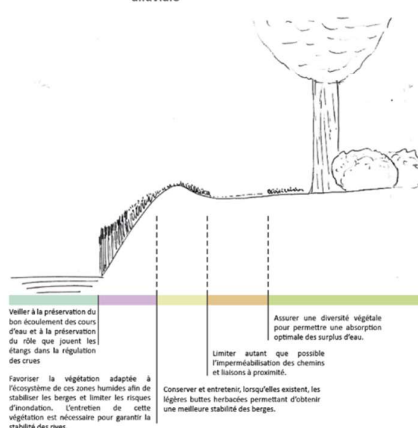


Assurer la perméabilité des corridors écologiques

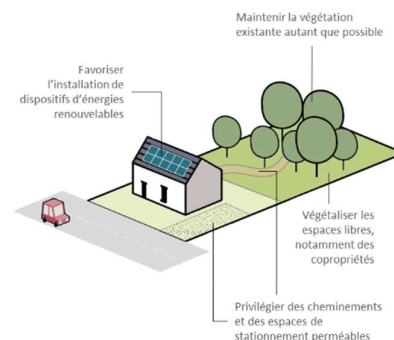
Les clôtures comme relais de biodiversité



Valoriser la présence du Cens et du canal d'Orléans comme élément majeur de la trame bleue et corridor écologique, assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité alluviale



Garantir la préservation des espaces verts et de la biodiversité au sein des zones urbaines de petits logements collectifs



Protéger les alignements d'arbres

Lutte contre les îlots de chaleur urbains par les alignements d'arbres :

La lutte contre les îlots de chaleur urbains passe par des choix en termes d'aménagement.

La plantation d'arbres d'alignement permet de réduire l'intensité des îlots de chaleur urbains concentrés au niveau des espaces fortement urbanisés. Ils apportent de l'ombre et de la fraîcheur aux espaces publics.

Le choix des espèces et essences d'arbres doit être fait de façon à assurer une bonne densité du feuillage qui permettra, lorsque l'arbre est mature, une filtration d'au moins 60 % du rayonnement solaire.

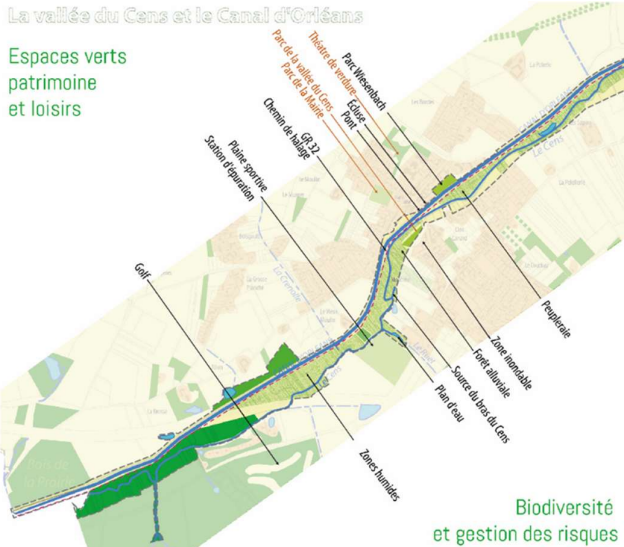
L'intention générale est alors de réduire autant que possible les espaces bitumés sans ombre, dans les rues ou sur les parkings.



Accorder espaces imperméables et surfaces végétales :

Il est préférable que les pieds d'arbres soient végétalisés, perméables.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
qualité (qualité des proportions, des matériaux, choix des couleurs pour une bonne intégration dans le paysage) ; • Favoriser l'utilisation des ressources locales (paille, bois, terre...) dans la construction ; • Encourager les particuliers à utiliser les énergies renouvelables : géothermie, solaire, biomasse... tout en garantissant leur bonne intégration dans l'environnement urbain et naturel ; • Accompagner le développement des déplacements actifs (vélo, marche à pied...) ou alternatifs à la voiture individuelle ; • Améliorer la gestion des déchets, notamment des déchets verts en lien avec la Communauté de communes des Loges et le SICTOM ; • Assurer une meilleure intégration paysagère des points d'apport volontaire	Zoom sur la Vallée du Cens et le canal d'Orléans A la fois historique, culturelle, paysagée, environnementale la vallée du Cens, parcouru par le Canal d'Orléans, est jalonnée à Donnery d'éléments marquants qui ponctuent son parcours (écluse, pont, gué empierré, quai de déchargement, chemin de halage, peupleraie... L'objectif est de développer un projet de protection, de mise en valeur et de développement touristique où la cohérence globale sera assurée par le fil conducteur naturel : Le Cens. Cette proposition d'aménagement, aujourd'hui assez ancienne, entend donner de grandes orientations que la commune souhaite accompagner, plutôt que définir un parti d'aménagement précis et formalisé. Des objectifs : • Entretien et valoriser les quais du canal d'Orléans, • Restaurer et assurer l'entretien écologique de la rivière et des zones humides, • Aménager et entretenir les circulations douces (chemin de grande randonnée et autres) tout au long du Cens (accès piéton, pêcheur), • Organiser les usages récréatifs et culturels (Parc « de la vallée du Cens », Parc de la Mairie, Théâtre de verdure), • Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau, • Prendre en compte les risques d'inondation. • Faire vivre le patrimoine paysager, à l'image du théâtre de verdure. <i>La vallée du Cens et le Canal d'Orléans</i> 

Justifications de l'OAP

Donnery a la particularité de posséder de grands espaces de nature, diversifiés et qualitatifs, marqués par la présence de l'eau sous ses différentes formes, et en particulier l'axe bleu constitué par la vallée du Cens et le Canal d'Orléans. Dans ce contexte spécifique, l'OAP Environnement et Trame verte et bleue s'intéresse à la fois à la préservation des différentes entités paysagères et supports de biodiversité (espaces boisés, espaces agricoles, ripisylves, cœurs d'îlots verts ou espaces de nature en ville), mais en proposant un regard spécifique sur la question de l'eau, à la fois par un zoom sur la vallée du Cens et le canal d'Orléans et l'aménagement de leurs abords, mais aussi par des mesures favorisant la prise en compte de la perméabilité des sols et de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque terrain.

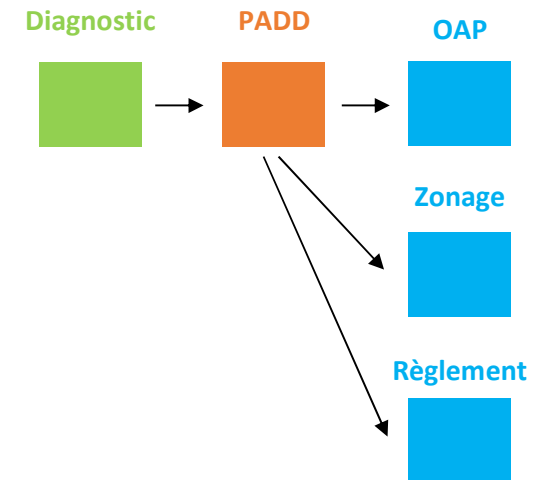
L'OAP sur l'environnement, les risques et les paysages a ainsi pour objet de mettre en valeur les interactions entre ces différents aspects des enjeux environnementaux et paysagers, à toutes les échelles du territoire. En ce sens, l'OAP entend particulièrement permettre une valorisation des continuités écologiques existantes et d'échelles différentes, qu'elles soient entre espaces forestiers ou espaces agricoles. Enfin, elle permet également de mettre en valeur des orientations adaptées pour favoriser la transition écologique du territoire.

6. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

A. Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD et exposé des motifs des changements de zonage apportés

1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

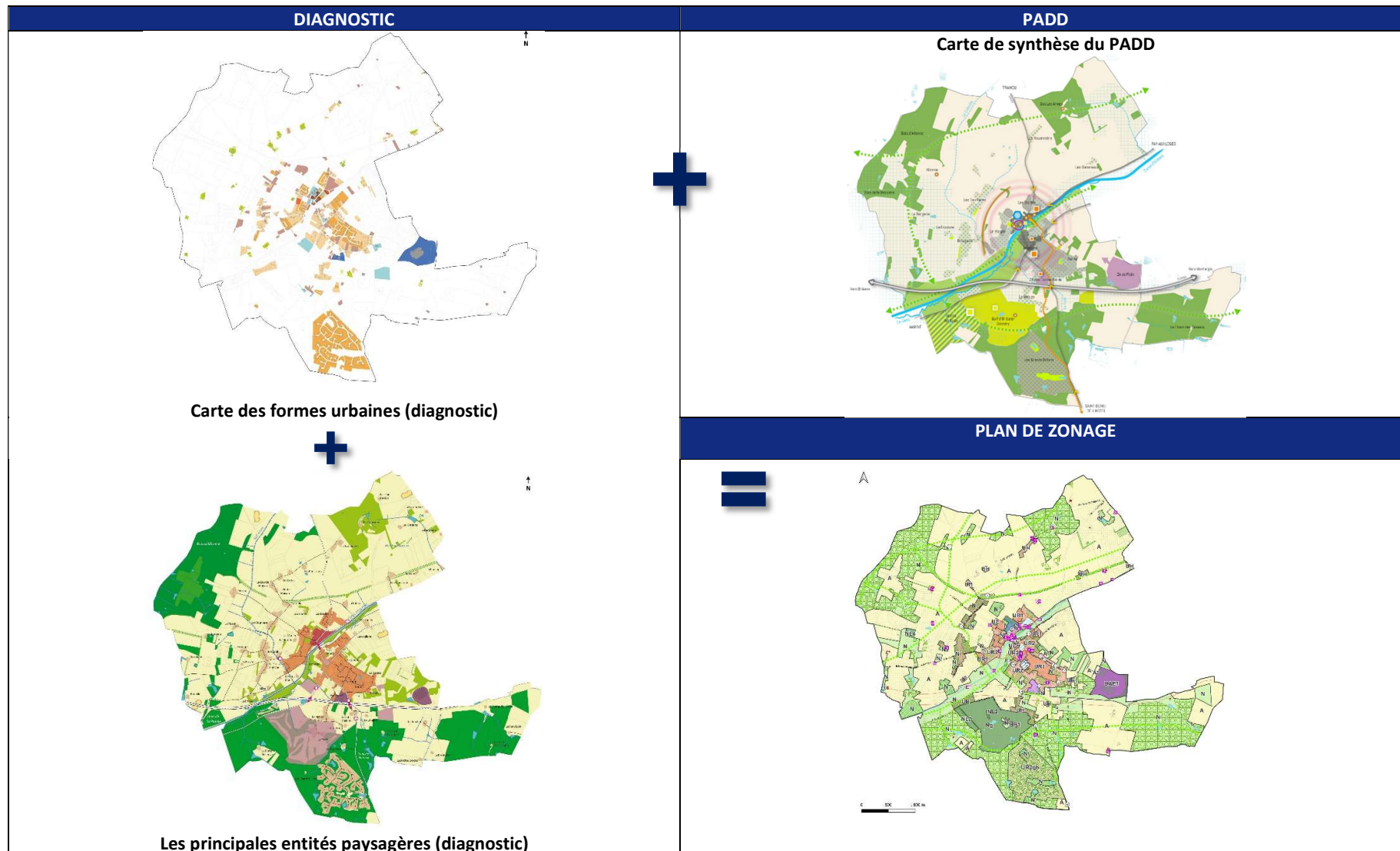


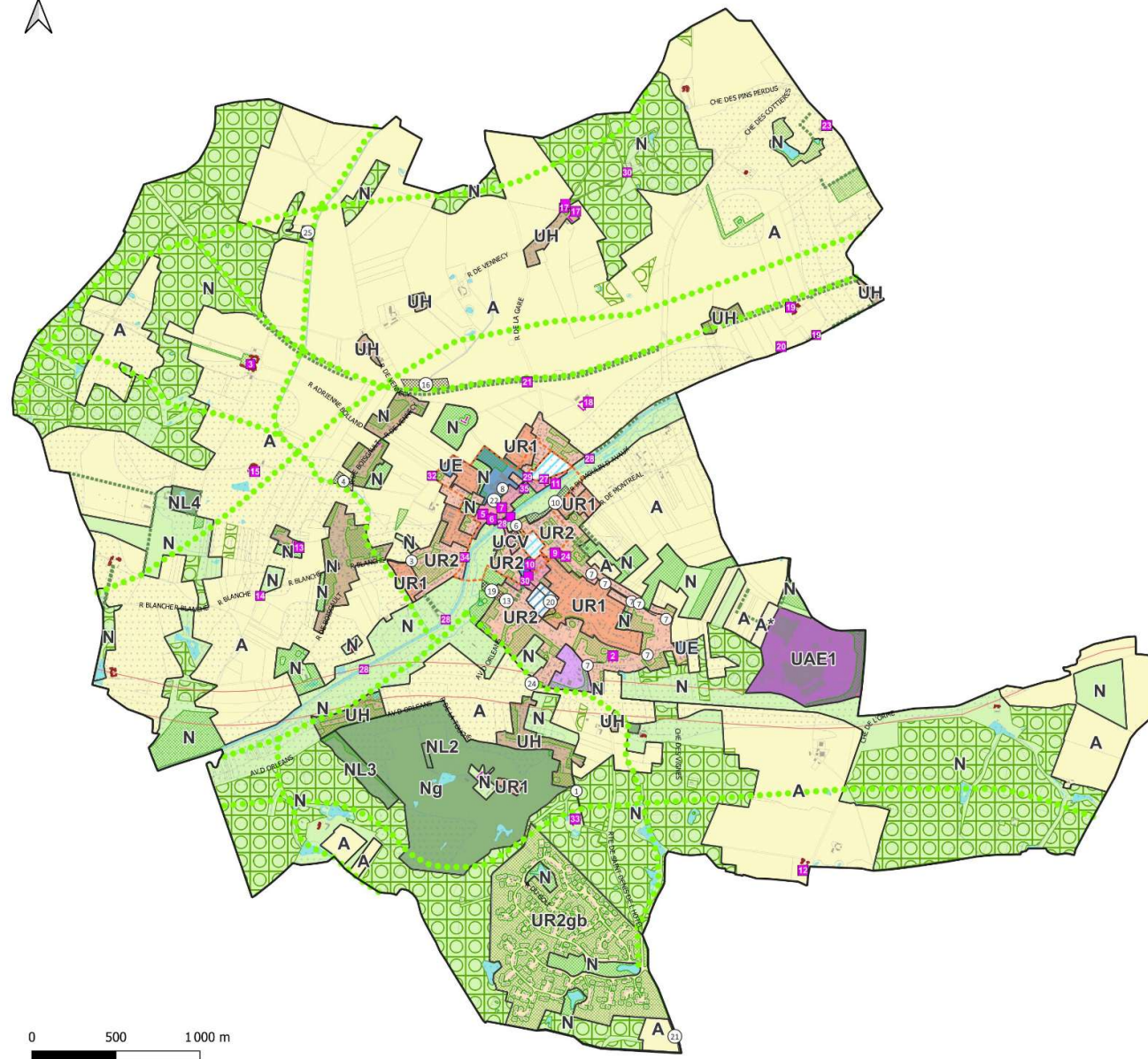
2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.





3. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

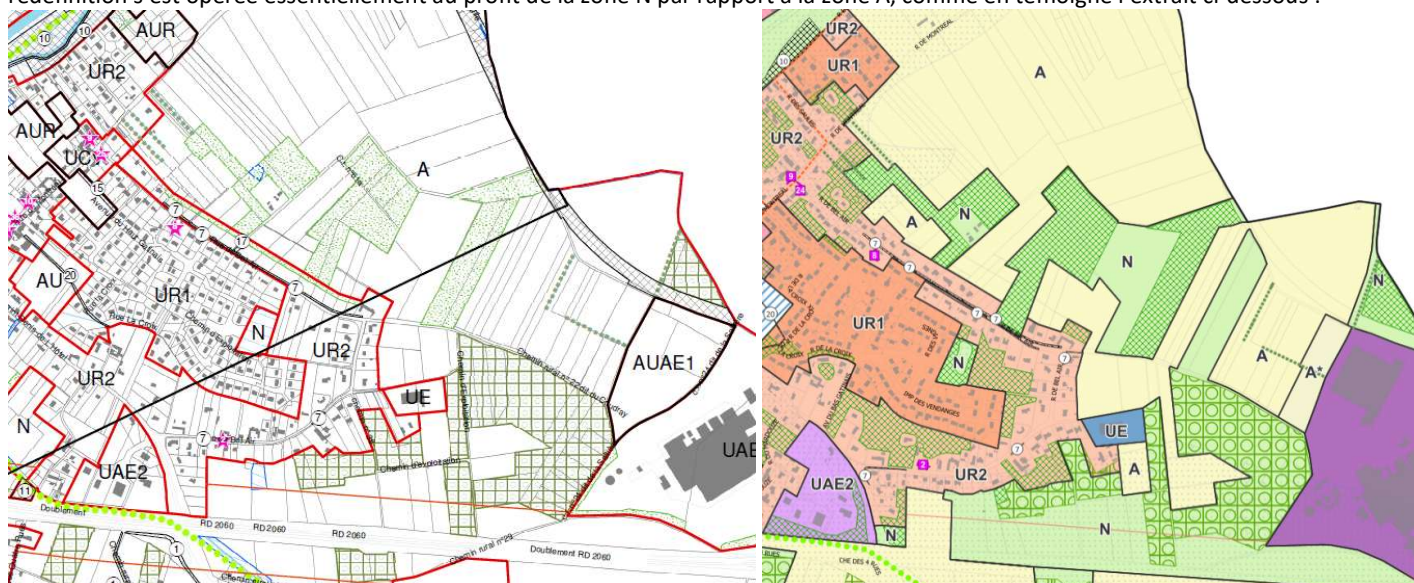
Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis :

	Superficie dans le PLU actuel (ha)	Superficie dans le PLU révisé (ha)	Evolution (ha)
A	1161,9	1100	-62
A*		1,8	1,8
AU	5,2	2,2	-3
AUAE1	5,2	0	-5,2
AUR	7,5	4,1	-3,4
N	723,8	729,0	5,2
NL2	4,2	0,5	-3,7
NL3	5,5	5,5	0
NL4		2,4	2,4
NGDV		0,4	0,4
NG		72,4	72,4
UAE1	22,9	28,7	5,8
UAE2	3,4	4,3	0,9
UCV	14,4	8,6	-5,8
UE	7,6	7,1	-0,5
UH	45,9	44,5	-1,4
UR1	26,3	29,1	2,8
UR2	57,2	63,6	6,4
UR2gb	72,5	72,5	0

Les évolutions concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont décrits au sein de la partie concernant la Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD. Ont été créés les STECAL suivants : NGDV, NL2, NL3, NL4.

Les principales évolutions du zonage

Les zones N et A ont tout d'abord été redéfinies de manière globale au regard de la photo aérienne et de la réalité de l'occupation des sols. Cette redéfinition s'est opérée essentiellement au profit de la zone N par rapport à la zone A, comme en témoigne l'extrait ci-dessous :

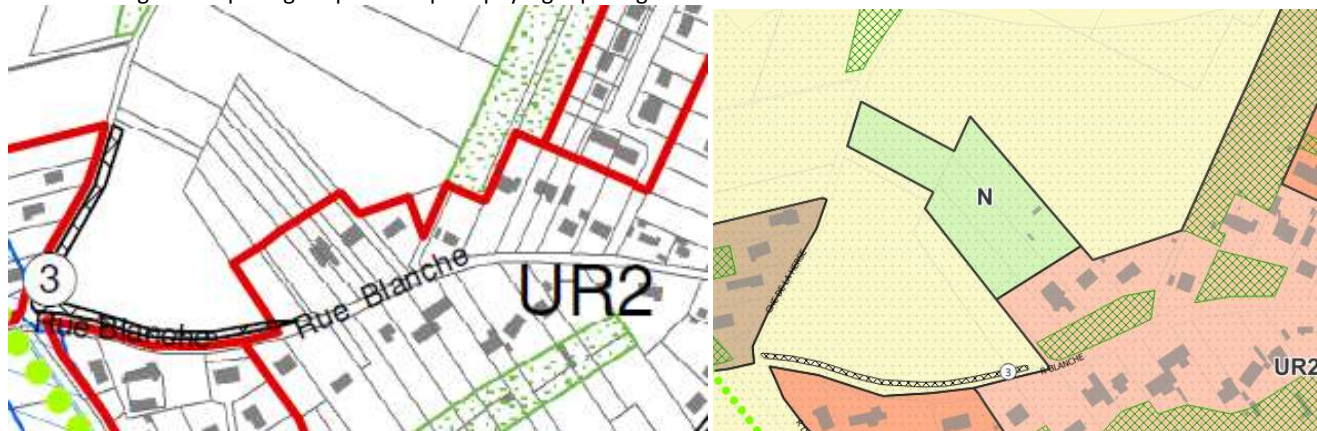


Il est à noter qu'un travail similaire, au regard de l'occupation effective des sols a été réalisé avec les Espaces Boisés Classés, qui concernent désormais uniquement les espaces boisés de la commune.

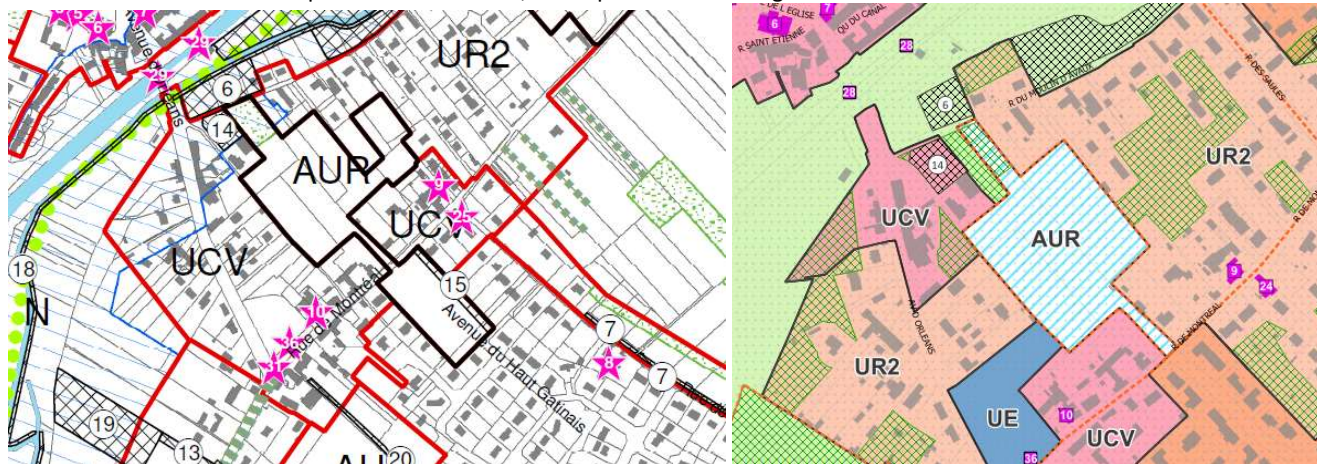
Le sous-secteur A* (zone strictement inconstructible) a par ailleurs été créé.



Les fonds de jardin identifiés en zone N ou A au sein du PLU actuel ont été redéfinis en zone U (correspondant à l'occupation effective des sols) et dont les franges sont protégées par un Espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

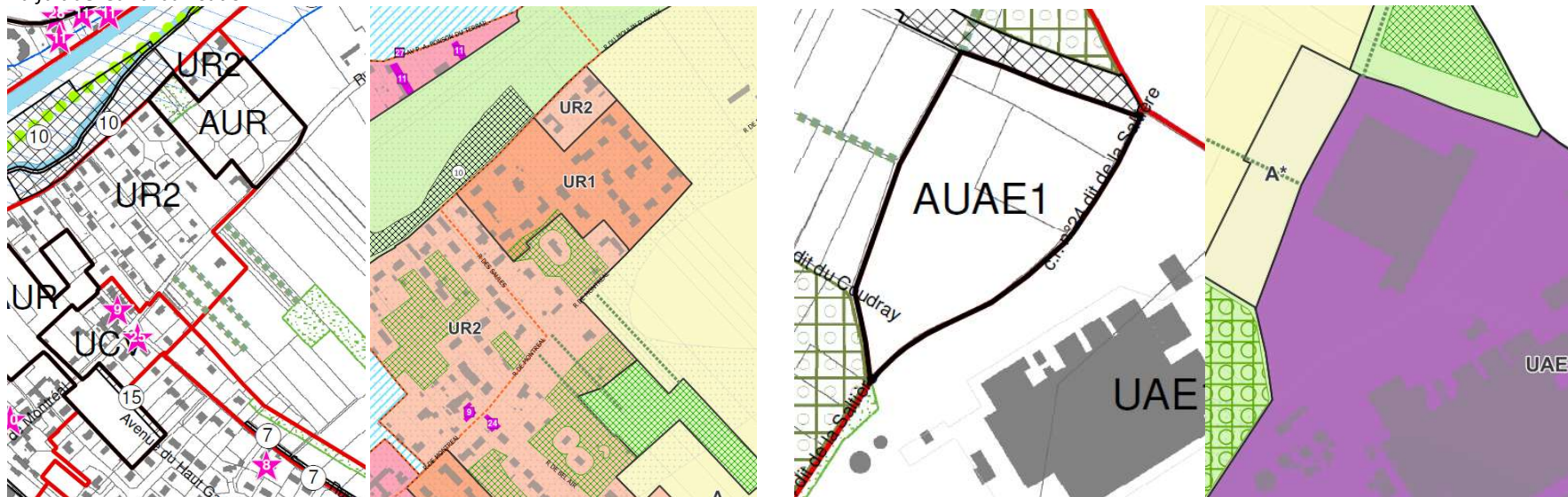


La zone UCV a été réduite au profit de la zone UR2, correspondant davantage à la forme urbaine existante.

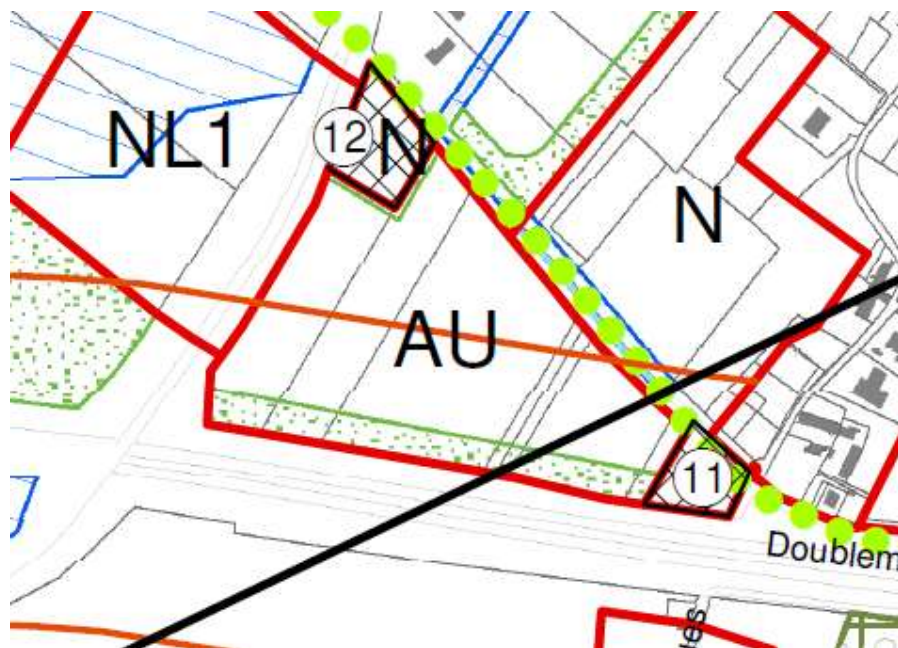


Plusieurs zones AU ont été supprimées, soit du fait de leur urbanisation, soit dans la continuité de choix communaux en faveur de la modération de la consommation de l'espace.

Du fait de leur urbanisation



Suite à un choix communal



4. Evolution des prescriptions graphiques du plan de zonage

La révision du PLU a permis la création de nombreuses prescriptions surfaciques, qui sont détaillées dans le chapitre « Justification des dispositions communes applicables en toutes zones », en particulier des protections paysagères et de la nature en ville. Il est à noter que consécutivement à la diminution de la superficie occupée par les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, les secteurs concernés par des OAP sont réduits du fait des réalisations de la première phase du secteur du Clos Canard et du lotissement de la Patellerie.

Les emplacements réservés voient également leur superficie réduite consécutivement à l'évolution des projets communaux.

Par ailleurs, les Espaces Boisés Classés voient leur superficie diminuer puisqu'ils sont désormais délimités sur les espaces dont l'occupation du sol est véritablement boisée, les espaces paysagers protégés permettant de protéger des espaces non boisés.

	Superficie du PLU opposable (en ha)	Superficie du projet de PLU arrêté (en ha)	Évolution (ha)
Cœur d'îlot / espaces paysagers	143,6	136,9	-6,7
Espace boisé classé	474,5	466,9	-7,6
Zone humide ou présumée humide (L,151-23) et/ou zone inondable	194	757	563
OAP	584	44	-540
Emplacements réservés	26	7,2	-18,8

B. Justification des dispositions réglementaires des zones

1. Tableau synoptique des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans les différentes zones

	UCV : Centre-village	UR1, UR2, UR2gb : Secteurs résidentiels	UH : Secteurs des hameaux	UE : Secteurs d'équipements	UAE1, UAE2 : Secteurs d'activités économiques	AUR : Secteur d'extension urbaine résidentielles	AU : Secteur d'extension urbaine fermé à l'urbanisation	N : Secteurs naturels	A : Secteurs agricoles
HABITATION									
Logement						Respect OAP		N	A
Hébergement									
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES									
Artisanat et commerce de détail									
Restauration								NL3	
Commerce de gros									
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								NL2	
Hôtel								NL2	
Hébergement touristique		UR1/UR2gb UR2						NL3	A
Cinéma									
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES									
Industrie									
Entrepôt									
Cuisine dédiée à la vente en ligne					UAE1 UAE2				
Bureau		UR1/UR2 UR2gb							
Centre de congrès et d'exposition									
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UR1/UR2 UR2gb							
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Équipements sportifs		UR1/UR2 UR2gb						NL2/NL3/NL4	
Lieux de culte									
Autres équipements recevant du public									
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES									
Exploitation agricole									A*
Exploitation forestière								N	

2. La zone UCV

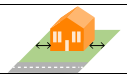
L'analyse des différentes zones suivantes est établie pour les constructions principales (hors constructions annexes)

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UCV correspond au centre historique du centre-bourg. Il s'agit d'une zone urbaine qui regroupe les parties les plus anciennes et denses du territoire, constituées généralement de constructions anciennes. Elles sont souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et en limites séparatives. Elle regroupe une mixité de fonctions : une grande partie des commerces, des services, ainsi que des équipements de la commune et des constructions d'habitat. L'enjeu de la zone UCV est de préserver les caractéristiques qui font l'identité du centre-bourg (petites parcelles, alignement, emprise au sol, façades, etc.) tout en permettant l'évolution des parcelles les plus grandes. Il s'agit ainsi de se placer dans la continuité des formes urbaines actuelles, en prenant en compte leurs qualités patrimoniales. Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de cette zone, qui accueille à la fois les fonctions d'habitation, de services, de commerces ou d'équipements, est réaffirmée dans le PADD : ce que traduit ce règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise un grand nombre de destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre bourg (commerce de gros, industries, cuisines dédiées à la vente en ligne, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Il s'agit ainsi de garantir une bonne intégration urbaine de ces constructions et de limiter autant que possible de potentielles nuisances, dans le sens d'une bonne coexistence des différentes fonctions du centre-village.

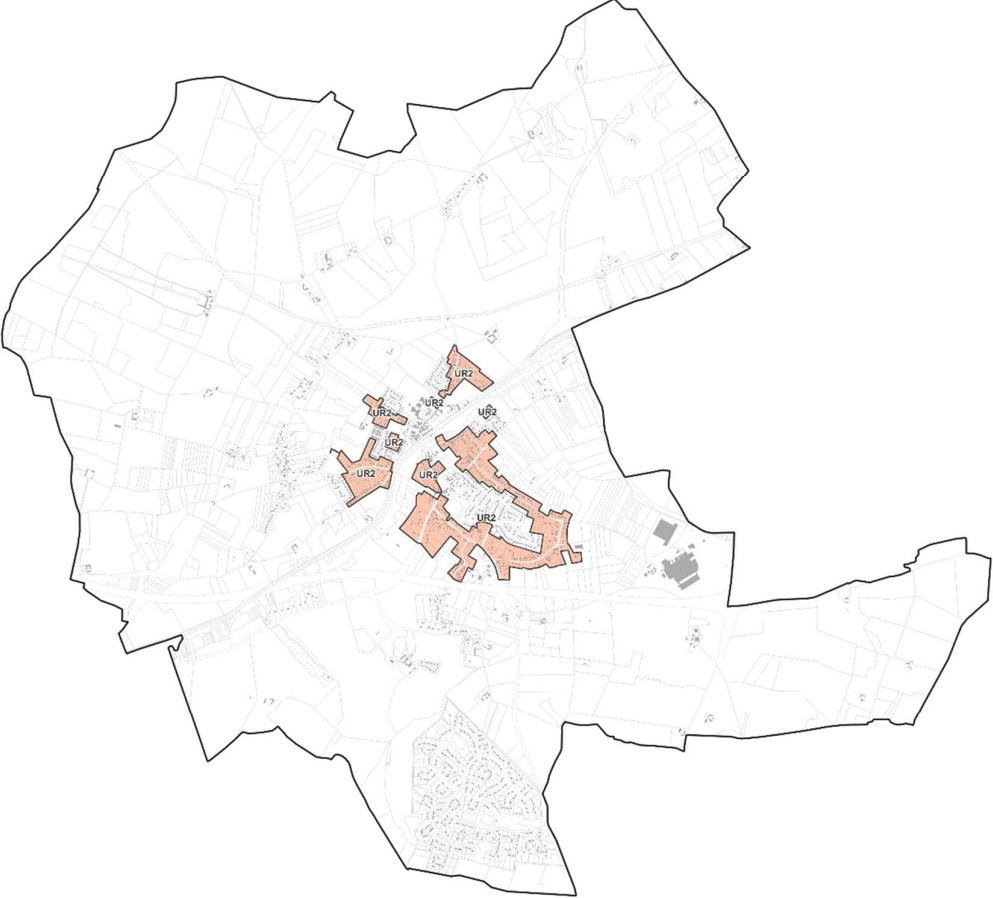
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles visent à conserver au maximum la morphologie du centre-bourg, tout en permettant une évolution dans la continuité des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols.
Implantation contextuelle, en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes, prioritairement à l'alignement des voies et emprises publiques.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation privilégient l'alignement à la voirie, mais s'appliquent dans le cadre d'une prise en compte du contexte urbain, et permettent ainsi une adaptation en fonction du tissu urbain avoisinant le cas échéant. Une règle similaire est mise en œuvre pour l'implantation vis-à-vis des limites séparatives.
Implantation contextuelle, en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes. Implantation sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 6 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Enfin, l'introductions de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces jardins en cœur de bourg, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses.
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées : • Les distances d'implantation, en particulier en cas de création d'ouvertures créant des vues, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville au sein du centre-ville.
• 40 % pour les 400 premiers m² de l'unité foncière • 30% au-delà de 400 m²		
	La hauteur des constructions	Par ailleurs, l'introduction de dispositions contextuelles permet d'obtenir une certaine souplesse d'application, accompagnant une adaptation des projets au tissu urbain avoisinant.
9 mètres maximum au faîtage / 4 mètres maximum à l'égout du toit Toutefois, dans le cas où il existe une ou plusieurs constructions voisines situées le long de la limite séparative dont la hauteur existante est supérieure à la règle ci-dessus, la nouvelle construction peut s'inscrire dans les héberges de la construction existante à conditions : • de ne pas dépasser une hauteur maximale de R+1+combles, • d'être située, ainsi que la ou les constructions voisines, à l'alignement de la voie ou emprise publique.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
• 20 % pour les 400 premiers m² de l'unité foncière • 30% au-delà de 400 m²		

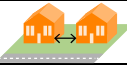
3. La zone UR1

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UR1 correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires organisés développés autour de la zone de centralité. L'enjeu de la délimitation de cette zone est de conserver les formes urbaines organisées et garantir une bonne intégration des aménagements des constructions existantes et/ou potentielles nouvelles constructions s'y implantant.
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Dans ce secteur les dispositions réglementaires concernant les destinations visent à conserver leur caractère exclusivement résidentiel, ceci avec l'objectif de concentrer les activités commerciales et/ou artisanales, là où elles sont déjà développées.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes, ceci également dans la perspective d'une implantation dans la continuité des formes urbaines existantes. Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait est également privilégié, afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire organisés, tout en permettant une implantation dans la continuité de l'existant. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre », notamment grâce à l'instauration d'une distance majorée par rapport à une des limites séparatives (préférentiellement celle de fond de parcelle). De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants. Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville. La préservation de cœurs d'îlots paysagers dans les quartiers d'habitation est également favorisée par l'introduction d'Espaces Paysagers Protégés au plan de zonage. Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d'un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : • Les distances d'implantation, avec l'obligation de retrait pour les nouvelles constructions et l'introduction d'une souplesse pour les constructions existantes, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville qualitatifs. La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l'égout du toit.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :		
• 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.		
Implantation possible en limite séparative si construction hauteur <3,5 mètres et 10m maximum le long de la limite séparative ou si dans héberge d'une construction existante.		
10 mètres par rapport à une limite, préférentiellement celle de fond de parcelle		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
25 % maximum		
	La hauteur des constructions	
8 mètres maximum au faîtage / 3,5 mètres à l'égout		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
50 % minimum en espace vert de pleine-terre		

4. La zone UR2

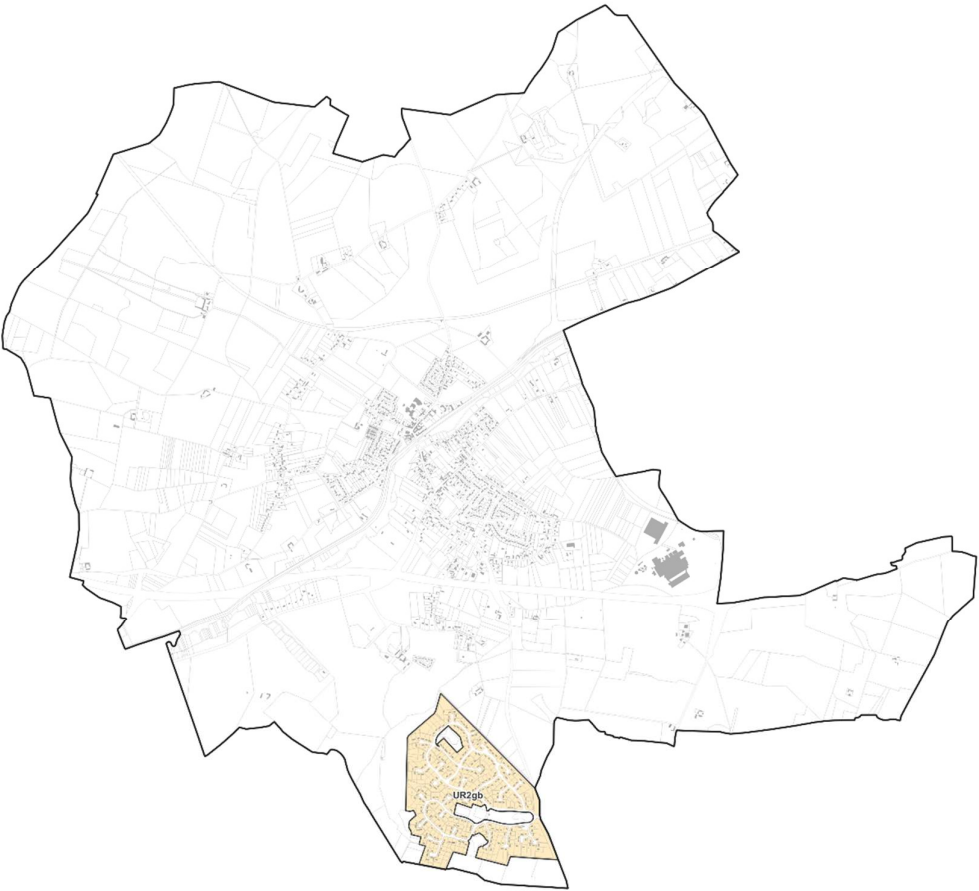
Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UR2 correspond aux quartiers essentiellement d'habitat individuel diffus développés autour de la zone de centralité. Le règlement poursuit l'objectif principal de préservation des qualités paysagères de ces espaces, en maîtrisant la constructibilité et la densification de cette zone, dans la continuité des objectifs du PADD.
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Dans cette zone, l'objectif est avant tout de préserver la fonction principalement résidentielle de la zone. Néanmoins, il s'agit de permettre la présence d'activités de faible ampleur et n'induisant pas de nuisances, notamment pour permettre la création d'activités résidentielles, comme des activités artisanales de faible ampleur ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En revanche, toutes les activités pouvant potentiellement créer des nuisances (y compris la destination industrie) sont proscrites.

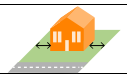
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Il s'agit également de favoriser la présence d'espaces de nature en ville grâce à la confortation d'espaces de jardin, notamment en cœurs d'îlots.
6 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. Implantation possible en limite séparative si construction hauteur <3,5 mètres et 10m maximum le long de la limite séparative 16 mètres par rapport à une limite, préférentiellement celle de fond de parcelle		Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait est également privilégié, afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire, dans le respect des formes urbaines existantes. Il s'agit ainsi d'interdire la création de pignons aveugles de grande hauteur, tout en permettant des implantations en limites séparatives pour les constructions à rez-de-chaussée.
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ». Il en est de même pour la distance majorée par rapport à une limite séparative, préférentiellement celle de fond de parcelle.
Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 16 mètres.		De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants, notamment par une adaptation de la hauteur maximale à l'égout du toit.
	L'emprise au sol maximale des constructions	Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville. La préservation de cœurs d'îlots paysagers dans les quartiers d'habitation est également favorisée par l'introduction d'Espaces Paysagers Protégés au plan de zonage.
20 % maximum		
	La hauteur des constructions	
8 mètres maximum au faîtage / 3,5 mètres à l'égout		Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d'un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : • Les distances d'implantation, avec l'obligation de retrait pour les nouvelles constructions et l'introduction d'une souplesse pour les constructions de faible hauteur, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville qualitatifs.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	

Règlement	Justification
60 % minimum en espace vert de pleine-terre	La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l'égout du toit.

5. La zone UR2gb

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UR2gb correspond au quartier résidentiel à dominante paysagère des Grands Billons Le règlement poursuit l'objectif de préservation des qualités paysagères de ce quartier constitué sous la forme d'un ensemble pavillonnaire, en maîtrisant la constructibilité et la densification de cette zone, dans la continuité des objectifs du PADD. Il est à noter également que la densification par division parcellaire est proscrite par le règlement, qui n'autorise qu'une unique construction à destination de logement par terrain existant à la date d'approbation du présent règlement, ceci afin de préserver la forme urbaine du quartier.
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone

Projet de PLU révisé	Justification
	Dans cette zone, l'objectif est avant tout de préserver la fonction principalement résidentielle de la zone. Néanmoins, il s'agit de permettre la présence d'activités de faible ampleur et n'induisant pas de nuisances, notamment pour permettre la création d'activités résidentielles, comme des activités artisanales de faible ampleur ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En revanche, toutes les activités pouvant potentiellement créer des nuisances (y compris la destination industrie) sont proscrites.

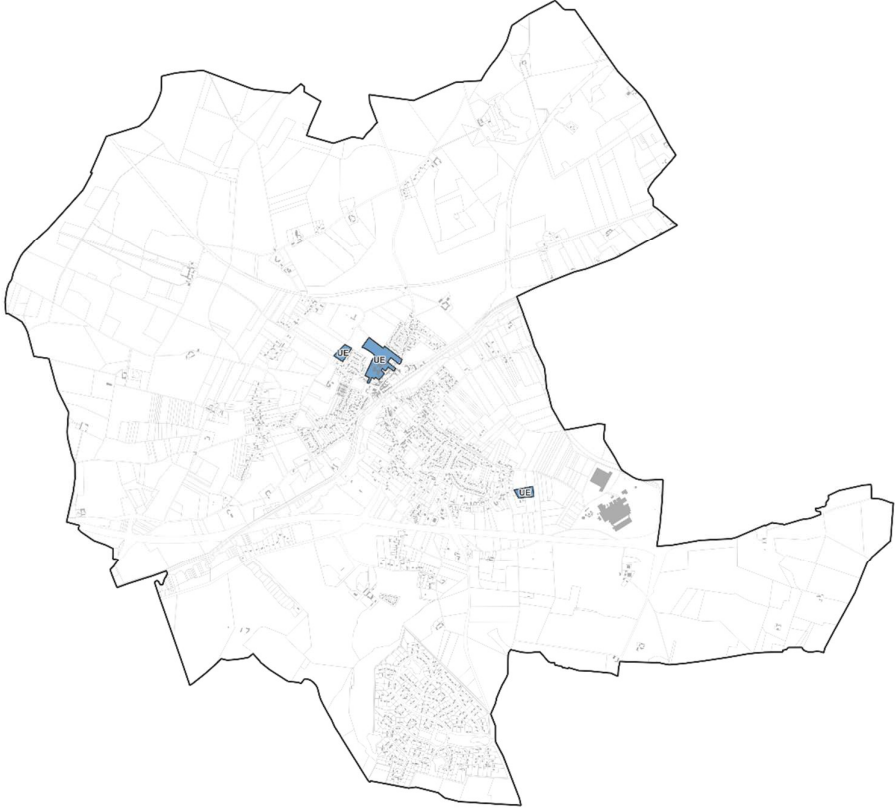
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Il s'agit également de favoriser la présence d'espaces de nature en ville grâce à la confortation d'espaces de jardin, notamment en cœurs d'îlots.
6 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. Implantation possible en limite séparative si construction hauteur <3,5 mètres et 12 m maximum le long de la limite séparative		Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait est également privilégié, afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire, dans le respect des formes urbaines existantes. Il s'agit ainsi d'interdire la création de pignons aveugles de grande hauteur, tout en permettant des implantations en limite séparative pour les constructions à rez-de-chaussée.
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ».
Non réglementé		De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants, notamment par une adaptation de la hauteur maximale à l'égout du toit.
	L'emprise au sol maximale des constructions	Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville. La préservation de cœurs d'îlots paysagers dans les quartiers d'habitation est également favorisée par l'introduction d'Espaces Paysagers Protégés au plan de zonage.
20 % maximum		
	La hauteur des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d'un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : • Les distances d'implantation, avec l'obligation de retrait pour les nouvelles constructions et l'introduction d'une souplesse pour les constructions de faible hauteur, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de « nature en ville » qualitatifs.
8 mètres maximum au faîtage / 3,5 mètres à l'égout		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l'égout du toit.
65 % minimum en espace vert de pleine-terre		

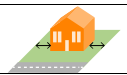
6. La zone UH

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UH correspond aux différents hameaux à dominante résidentielle. Le règlement poursuit l'objectif principal de préservation des qualités paysagères et patrimoniales de ces espaces, en maîtrisant la constructibilité et la densification de cette zone, dans la continuité des objectifs du PADD, dans la mesure où ces secteurs sont peu ou mal desservis en VRD et équipements publics. Par ailleurs, l'objectif d'encadrement de la constructibilité est également poursuivi en interdisant la densification pavillonnaire « en drapeau » grâce à l'instauration d'une bande exclusive, c'est-à-dire que dans le cas où une construction est déjà réalisée dans la bande des 30 mètres, aucune autre ne peut être édifiée. De même, si une construction est déjà édifiée au-delà de la bande des 30 m, aucune construction n'est autorisée dans la bande des 30 m. Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Dans cette zone, l'objectif est avant tout de préserver la fonction principalement résidentielle de la zone. Néanmoins, il s'agit de permettre la présence d'activités de faible ampleur et n'induisant pas de nuisances, notamment pour permettre la création d'activités résidentielles, comme des activités artisanales de faible ampleur ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. En revanche, toutes les activités pouvant potentiellement créer des nuisances (y compris la destination industrie) sont proscrites.

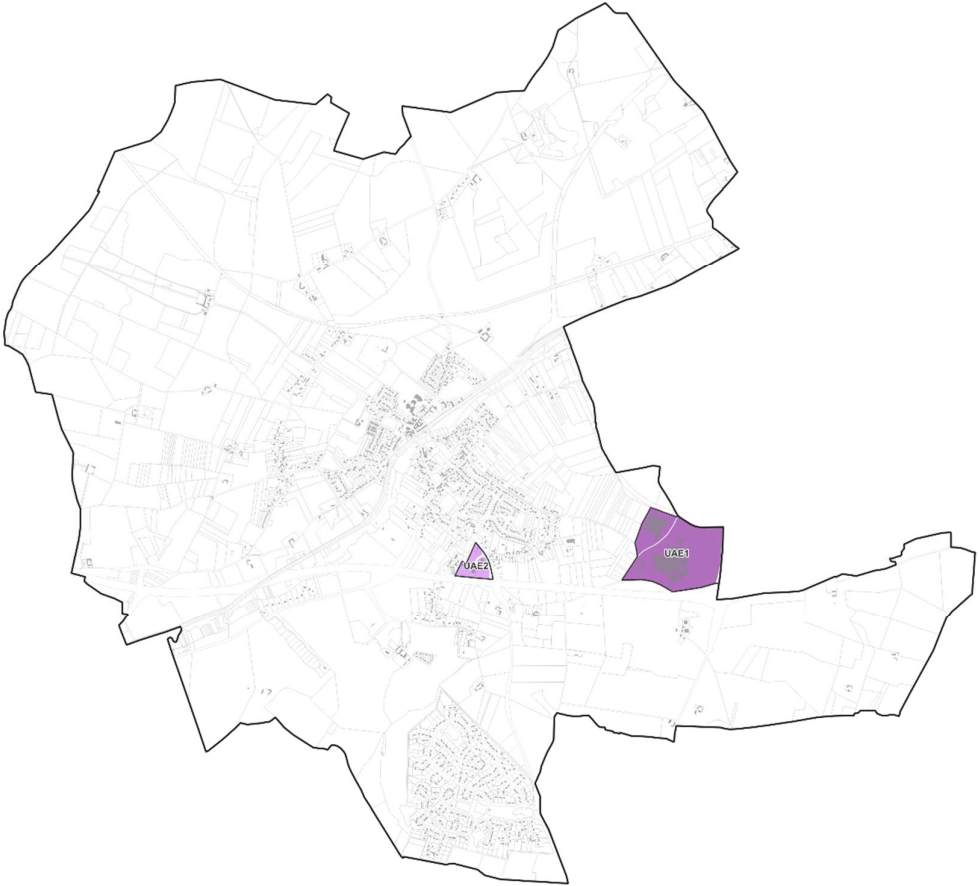
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d’une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Il s’agit également de favoriser la présence d’espaces paysagers au sein de ces secteurs grâce à la confortation d’espaces de jardin. Il s’agit également de conserver le caractère des hameaux en interdisant la densification pavillonnaire « en drapeau » grâce à l’instauration d’une bande exclusive, c’est-à-dire que dans le cas où une construction est déjà réalisée dans la bande des 30 mètres, aucun autre ne peut être édifiée. De même, si une construction est déjà édifiée au-delà de la bande des 30 m, aucune construction n’est autorisée dans la bande des 30 m.
6 mètres minimum par rapport à l’alignement. Implantation des constructions dans une bande de 30 mètres à compter de l’alignement, hormis dans le cas où une construction principale est déjà existante		
	L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 8 mètres en cas d’ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d’ouvertures créant des vues. 16 mètres par rapport à une limite, préférentiellement celle de fond de parcelle		Les règles d’implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait est également privilégié, afin de mieux encadrer l’évolution des quartiers d’habitation pavillonnaire, dans le respect des formes urbaines existantes.
	L’implantation des constructions sur un même terrain	Par ailleurs, les règles d’implantation différenciées dans le cas de création d’ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d’espaces de jardin « à vivre ».
Non réglementé (par exemple entre une maison et un garage)		
	L’emprise au sol maximale des constructions	
20 % maximum de l’unité foncière		De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants, notamment par une adaptation de la hauteur maximale à l’égout du toit.
	La hauteur des constructions	Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d’une meilleure perméabilité des sols et d’une préservation d’espaces de jardins, au service de la confortation d’espaces de nature en ville. La préservation de cœurs d’îlots paysagers dans les quartiers d’habitation est également favorisée par l’introduction d’Espaces Paysagers Protégés au plan de zonage.
9 mètres maximum au faîtiage / 3,5 mètres à l’égout		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
60 % minimum en espace vert de pleine-terre		Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d’un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : • Les distances d’implantation, avec l’obligation de retrait pour les nouvelles constructions et l’introduction d’une souplesse pour les constructions existantes, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d’espaces de nature en ville qualitatifs. La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d’une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l’égout du toit.

7. La zone UE

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UE correspond au secteur d'équipements collectifs notamment scolaires, culturels et sportifs existants et futurs.
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Le règlement de la zone vise à préserver la fonction d'équipements publics de la zone, tout en permettant potentiellement des évolutions ponctuelles sur ces terrains (dont la maîtrise est presque intégralement publique) pour quelques activités complémentaires de leur usage actuel.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre l'évolution des équipements publics de la commune, c'est pourquoi les règles sont assez souples pour garantir des possibilités d'évolution pour ces terrains dont la maîtrise foncière est essentiellement publique.
Non réglementé		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé		
Retrait 8m minimum par rapport aux zones UCV, UR1, UR2, A ou N		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
70 % maximum de la superficie de l'unité foncière		
	La hauteur des constructions	
10 mètres maximum au point le plus haut		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
20 % minimum en espace vert de pleine-terre		

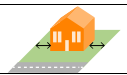
8. La zone UAE

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UAE correspond aux principaux secteurs accueillant les activités économiques de la commune dans leur diversité : qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles. Cette zone poursuit l'objectif d'accompagner l'évolution de ces activités économiques en fonction de leurs besoins et en favorisant le maintien de ces zones dans leurs fonctions actuelles. Deux sous-secteurs sont distincts au sein de cette zone, en fonction des activités (sous-destinations) qu'elles accueillent : la zone UAE1 qui a pour vocation d'accueillir les activités industrielles de l'usine d'embouteillage et la zone UAE2 qui a pour vocation d'accueillir les activités artisanales et de petites industries des Cochardières. Le règlement doit être adapté aux besoins de ces activités, tout en visant une bonne intégration urbaine de celles-ci, en particulier pour ce qui est de la zone d'activités artisanales des Cochardières. Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Le règlement de cette zone vise à conforter les zones d'activités dans leurs fonctions actuelles en particulier en y favorisant l'implantation des constructions à destination industrielle ou artisanale. Il s'agit ainsi de réserver l'implantation d'activités potentiellement source de nuisances en zone UAE. Il n'est ainsi pas mis en œuvre de limitation pour les activités potentiellement nuisantes.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires de la zone UAE entendent favoriser l'implantation de nouvelles activités, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de celles-ci, notamment vis-à-vis des constructions résidentielles. Ainsi, les constructions doivent respecter un retrait majoré par rapport à la limite de la zone UR2 et la zone AU. Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées afin de limiter autant que possible l'impact de nouvelles constructions sur les terrains avoisinants et de favoriser la présence d'espaces de nature en ville et la perméabilité des sols. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été accrues et il a été introduit une règle de retrait majoré par rapport à la zone UR2 et la zone AU. De même, ont été introduites des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains. Enfin, les dispositions concernant la hauteur des constructions ont été assouplies afin d'offrir des possibilités d'évolutions pour des activités qui pourraient le nécessiter.
8 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :		
• 5 mètres • 8 mètres par rapport à la zone UR2 ou AU		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
60 % maximum		
	La hauteur des constructions	
UAE1 : 20 mètres maximum au point le plus haut UAE2 : 8 mètres maximum au point le plus haut		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
20% minimum en espace perméable et 20 % minimum en espace vert de pleine-terre		

9. La zone AUR

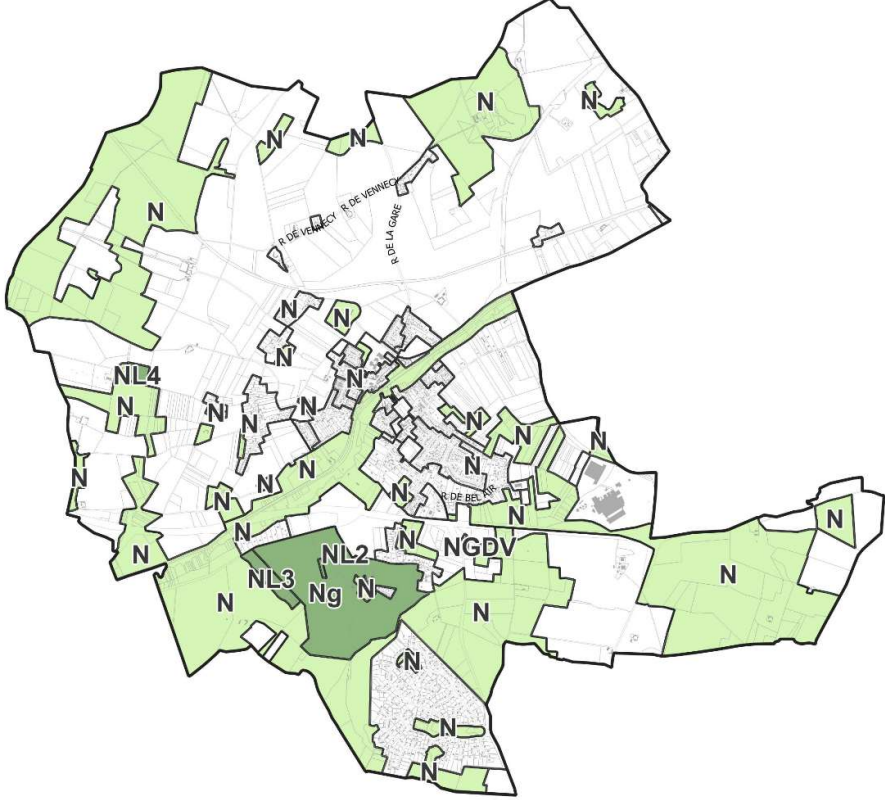
Projet de PLU révisé	Justification
	La zone AUR a vocation à accueillir, dans le cadre d'une opération d'ensemble, un programme de logements diversifiés. Cette opération devra intégrer la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructure nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement des futures constructions. Elle devra respecter les prescriptions figurant dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone En zone AUR sont autorisées des fonctions résidentielles, de la même manière que dans les principales zones d'habitat, dont elle reprend les dispositions réglementaires.

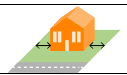
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone, et en l'occurrence se rapprochent des dispositions réglementaires de la zone UR1. Elles sont adaptées à la mise en œuvre des OAP Clos Canard et Petites Charmettes.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Pour les Petites Charmettes uniquement : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 4 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. Implantation possible en limite séparative si construction hauteur <3,5 mètres et 10m maximum le long de la limite séparative. • 10 mètres par rapport à une limite, préférentiellement celle de fond de parcelle		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
16 m minimum		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
25 % maximum		
	La hauteur des constructions	
8 mètres maximum au faîtage / 3,5 mètres à l'égout		
Au sein du secteur d'OAP des Petites Charmettes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut pour les constructions à destination d'habitat semi-collectif identifiées dans l'OAP.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
50 % minimum en espace vert de pleine-terre		

10. La zone AU

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone AU est une zone destinée, à plus ou moins long terme, à être urbanisées. Actuellement elle n'est pas ouverte à l'urbanisation. Elle le sera ultérieurement dans le cadre d'une procédure permettant de faire évoluer le PLU. Elle a néanmoins une vocation résidentielle à terme. Il est à noter que cette zone était déjà présente dans le précédent PLU. Pour l'instant il n'est pas instauré de règlement, le règlement sera défini lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation.
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone, ainsi que des dispositions réglementaires Toutes les destinations sont interdites afin de préserver cette zone de l'urbanisation. Par conséquent, il n'est fixé aucune règle à cette zone, qui doit demeurer libre de toute construction en vue d'un possible aménagement à terme.

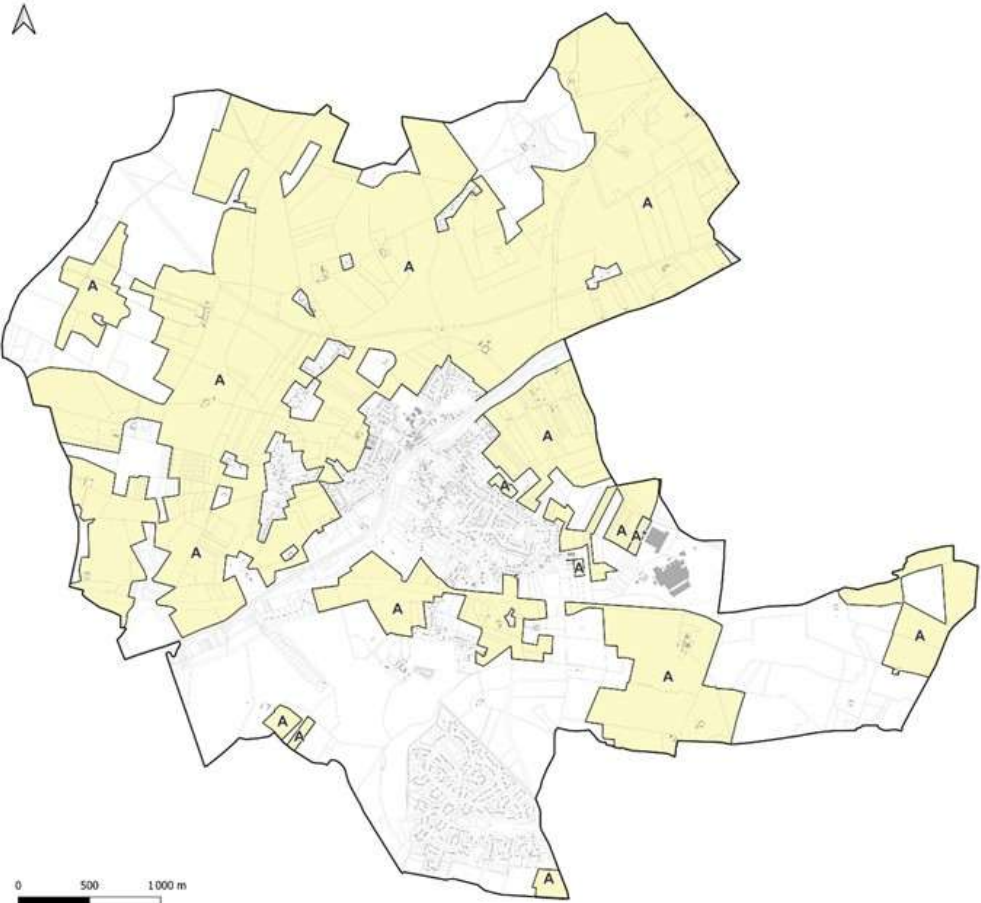
11. La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone N correspond à l'ensemble des espaces à vocation naturelle. Cette zone est inconstructible mais peut ponctuellement 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. Elle comprend cinq sous-secteurs : - NL2 : hôtel (autour des équipements du Golf) - NL3 : habitation légère de loisirs (Motte Melleraye) - NL4 : lodges de la Bergerie. - NGDV : accueil des gens du voyage - NG : secteur du golf Ces sous-secteurs peuvent accueillir des fonctions spécifiques 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. Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces naturels de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs de la zone N, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces naturels de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.
10 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
6 mètres minimum Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la marge de retrait doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ($L=H \times 2$).		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
12 mètres minimum		
	L'emprise au sol maximale des constructions	<u>Zones N</u> : En cas d'extension de constructions à destination d'habitation, la surface de l'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale. La surface totale de plancher après travaux ne devra pas excéder 200 m². En cas de constructions à destination autre qu'habitation, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière. <u>Zones NL2</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière. <u>Zone NL3</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale de chaque habitation légère de loisir est fixée à 35 m². <u>Zone NL4</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à un total de 360 m² dans l'unité foncière de la zone NL4. L'emprise au sol maximale de chaque habitation légère de loisir est fixée à 45 m². <u>Zone NGDV</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à un total de 60 m² dans l'unité foncière de la zone NGDV. <u>Zone NG</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une superficie total de 50 m².
	La hauteur des constructions	
<u>Zone N</u> : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut. En cas d'extension de construction à destination d'habitation, la hauteur de l'extension n'excédera pas la hauteur de la construction principale existante.		

Règlement		Justification
<u>Zones NL2</u> : La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut. <u>Zones NL3, NL4, NG et NGDV</u> : La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 mètres au point le plus haut et 3,50 m pour les annexes.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.		

12. La zone A

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone agricole A correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité. Cette zone est inconstructible, sauf pour l'accompagnement de l'activité agricole. Elle a pour vocation de maintenir l'occupation du sol existante. Elle comprend une zone A* inconstructible.
	Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces agricoles de la commune et permettre la perpétuation et l'évolution des exploitations agricoles de la commune. Au sein du secteur A*, aucune construction n'est permise afin d'exclure tout risque potentiel à proximité des activités industrielles.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces agricoles de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées. Le règlement de la zone entend également favoriser la perpétuation des activités des exploitations agricoles de la commune dans leur diversité, en développant des dispositions réglementaires adaptées pour les constructions à destination d'exploitation agricole.
6 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les <i>limites séparatives</i> ou en retrait dans le respect du règlement sanitaire départemental. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes : la marge de retrait doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ($L=H \times 2$).		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
• Pour les constructions à destination de logements : En cas de toiture à pentes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse sur une partie de la construction, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres à l'acrotère. • Pour les constructions à destination d'exploitation agricole : En cas de toiture à pentes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut. Toutefois, cette hauteur peut être portée ponctuellement à 20 mètres, uniquement pour les éléments bâtis, dont la fonction l'exige : élévateur, séchoir...		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.		

7. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

1. Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

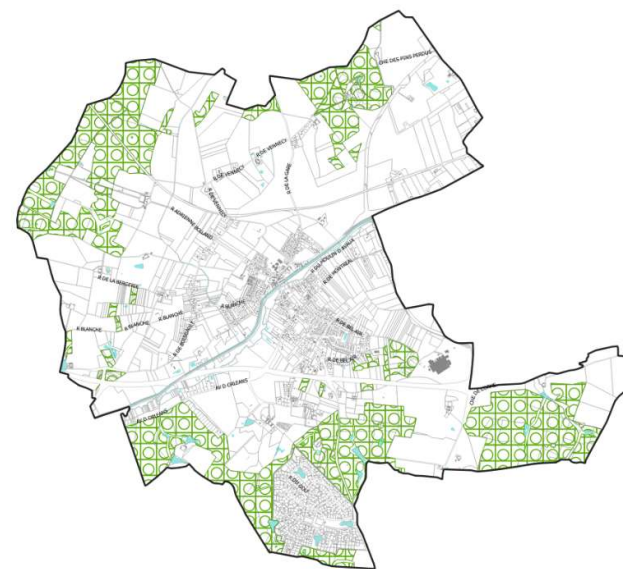
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les espaces boisés classés ont été instaurés sur les différents sites identifiés comme éléments forestiers, bois, grands parcs boisés ou resserres présents sur le territoire communal (carte page 26 du diagnostic) : le bois d'Allonne, le bois de la Prairie, l'ensemble boisé autour du Chant des Oiseaux, l'ensemble boisé autour de la maison des Vignes, l'ensemble boisé autour des grands Billons, l'ensemble boisé autour de la Motte Melleraye, l'ensemble boisé autour de bas les Armes... De même, certains bosquets de la plaine agricole sont préservés grâce à l'usage de cet outil.

Conformément à la volonté de préservation et de valorisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, les espaces boisés classés existants dans le PLU actuel ont été pour la plupart maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Néanmoins, il a été effectué des ajustements de la délimitation des EBC, notamment dans la perspective d'utilisation de cet outil d'abord sur les espaces effectivement boisés, en fonction d'un repérage à partir de la photo aérienne et d'un repérage sur site. Par exemple, plusieurs étangs étaient classés en EBC et ne le sont donc plus eu égard à leur véritable fonction

Les Espaces Boisés Classés représentent une superficie totale de 466,9 ha.

Par rapport au PLU actuel, la redéfinition des EBC a induit une réduction de 7,6 ha. En effet, les EBC étaient parfois définis sur des espaces non boisés, au sein des espaces urbains, mais aussi sur des espaces naturels non-boisés.

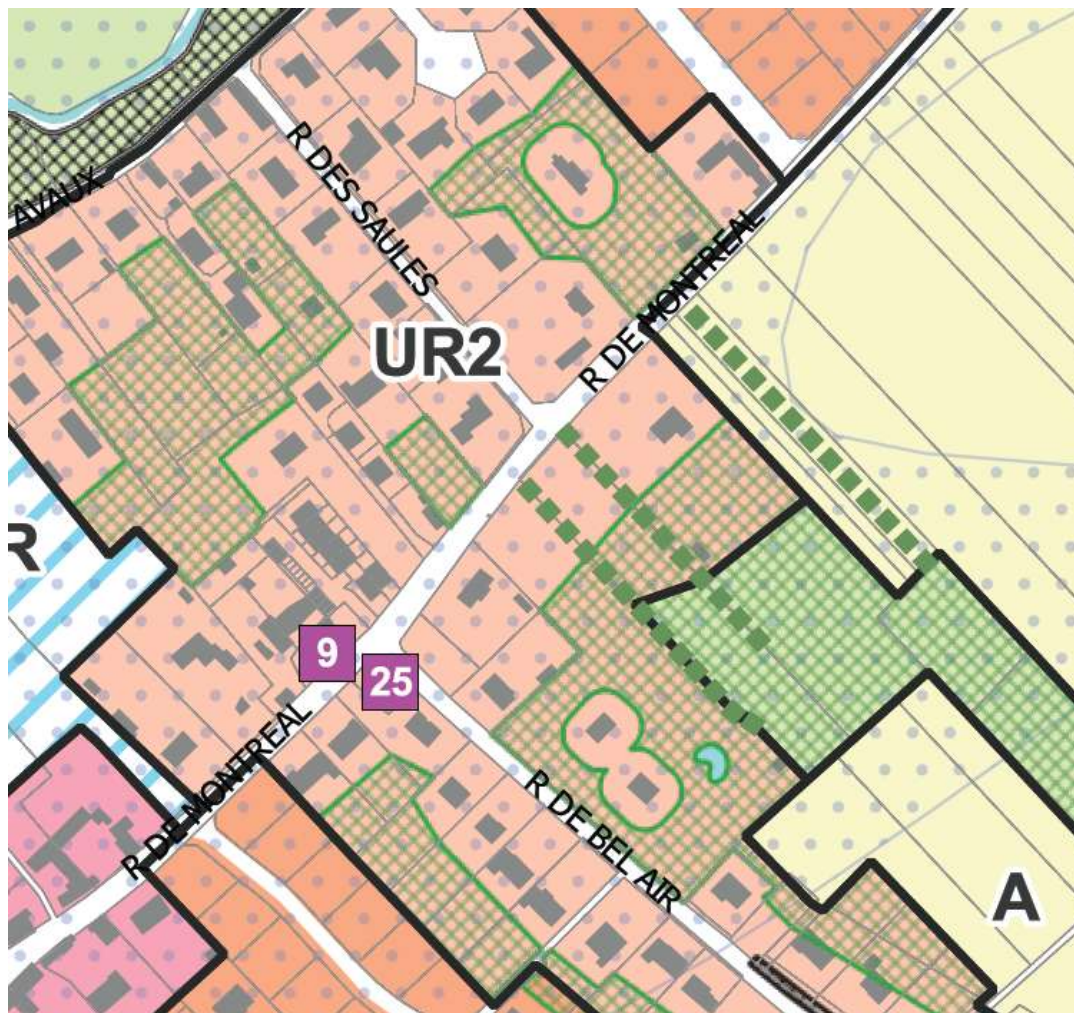


2. Espaces paysagers protégés

De nombreux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 149,05 hectares. Ils sont tous délimités au sein des zones urbaines. Cette protection paysagère existait déjà avant la révision du PLU mais elle a été largement confortée dans le cadre de la révision du PLU, à la fois en termes de surface concernée, qu'en termes de protection induite. Elle répond aux objectifs suivants du PADD :

- Garantir la protection de la nature en ville sous ses différentes composantes, des cœurs d'îlots aux franges paysagères.
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins.
- Développer la nature au sein du village : protéger les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres. Garantir la protection de la qualité végétale et paysagère de certains secteurs spécifiques à l'image des Grands Billons
- S'appuyer sur la diversité des éléments naturels de Donnery pour favoriser la préservation et le développement d'habitats favorables à la biodiversité locale ;
- Assurer les liens entre les espaces naturels, par la préservation des corridors écologiques.
- Assurer la préservation du cadre de vie des différents quartiers de la commune, notamment par la préservation d'espaces et éléments de nature : jardins arborés, haies, étangs...

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés.



Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères, pouvant se cumuler :

1. Les espaces paysagers protégés participent de la présence de la nature en ville et de continuités écologiques au sein des espaces urbains, en particulier grâce à la présence d'un couvert arboré et une perméabilité des sols préservée.
2. Les espaces paysagers peuvent également constituer des franges d'espaces boisés (le Mont en particulier), espaces naturels ou espaces agricoles. La préservation de ces franges entend garantir la conservation d'une distance suffisante entre les espaces naturels et les constructions, ceci pour une préservation sur le long terme des qualités et fonction des grands espaces naturels et agricoles de la commune.
3. Les éléments retenus peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.
4. Les ensembles paysagers nécessitent une protection pour les motifs principaux ci-dessous :
 - par leur contenu naturel : les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre, les espaces arborés,
 - par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot ou espaces publics comme des alignements d'arbres.

Le dispositif réglementaire des espaces paysagers interdit l'édification de constructions principales ou d'extensions de celles-ci, mais permet en revanche notamment les aménagements légers (dont les constructions annexes) et les piscines, visant à garantir la jouissance de ces espaces dans leurs fonctions actuelles de jardins particuliers tout en les préservant de la conversion vers des espaces bâtis.

Il est à noter que la prescription « secteur paysager » a été avantageusement fondue dans cette prescription afin de gagner en précision. Ainsi, en comptant cette prescription, l'augmentation de la surface des Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme n'est que de 7 hectares environs.

3. Trame bleue à préserver

La trame bleue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme regroupe les cours d'eau et espaces en eau identifiés au plan de zonage, ainsi que les zones humides.

Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

« Donnery « territoire d'eau » : valoriser cette particularité communale

- Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans ;
- Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet ;
- Conserver et valoriser les mares, étangs et diverses zones humides, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues.
- Eviter tout impact sur les masses d'eaux souterraines ;
- Améliorer la gestion des eaux pluviales : atténuer le déversement des eaux dans le milieu naturel en favorisant les infiltrations ;
- Prendre en compte tous les types de risques d'inondation par ruissellement, débordement, remonté de nappe ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par la préservation de la végétalisation des jardins ;
- Porter attention à la nature du sol pour les nouvelles urbanisations, en particulier leur caractère potentiellement humide. »

Afin de permettre la préservation des cours d'eau et espaces en eau, le règlement identifie les mesures suivantes :

« Les cours d'eaux ainsi que les mares et les plans d'eaux et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 12 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver. »

Par ailleurs, les zones humides à préserver identifiées au plan de zonage, qui sont identifiées dans la continuité du repérage des zones humides avérées ou présumées effectué par le SAGE de la Nappe de Beauce, sont dotées de mesures de préservation à même de garantir leur préservation sur le long terme :

« Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Par ailleurs, dans les zones humides avérées (par une étude de caractérisation) il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelque *affouillement* ou *exhaussement* de sol. »



4. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Donnery, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est à noter qu'il n'y a pas eu d'évolution dans le repérage et la protection de ces éléments lors de la révision du PLU.

Les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction. Une extension différente pourrait être étudiée.
- Toute restauration de clôture patrimoniale doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD :

« Protéger le patrimoine bâti, symbole de l'héritage historique

- Protéger les éléments de patrimoine bâti dans la trame urbaine, tant par la préservation d'éléments marquants que le respect des formes urbaines patrimoniales ;
- Protéger les éléments bâtis qui présentent un caractère historique ou patrimonial dans l'ensemble du territoire communal, dans toute leur richesse et leur diversité, qu'il s'agisse de maisons ou corps bâtis anciens, de châteaux et de monuments plus imposants ou de petit patrimoine (calvaire, porche, murs de pierre...). »

Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont les suivantes :

N°	ELEMENT BATI IDENTIFIE
1	Domaine de « La Touche » : Château, communs, murets, grilles d'enceinte et portails
2	Manoir de « Bel-Air » : Manoir, communs, clôture sur rue
3	Château « d'Allonne » : Château, communs
4	Ancienne Mairie : actuellement cabinet médical
5	Actuelle Mairie : Mairie, communs, mur d'enceinte et ses annexes
6	Eglise paroissiale
7	Maison n° « 1, Avenue d'Orléans »
8	Ancienne ferme, 75 rue de Bel Air
9	Maison du « Clos Canard », rue de Montréal
10	Maison ancienne, 9 rue de Montréal
11	« Les Charmettes », avenue PA Ponson du Terrain : Bâtiment, murs d'enceinte
12	« Les Petites Bordes »
13	« Les Petites Bruyères »
14	« La Jacquerie »
15	« Le Plessis »
16	« La Grande Maison » : Maison et portail d'entrée
17	« La Rouannière » : Bâti, portail d'entrée, piliers
18	« La Poterie »
19	« Ronville » : Ensemble bâti, mur et piliers
20	Maison au 197 avenue PA Ponson du Terrail
21	Ancienne gare de Donnery : Gare et dépendance

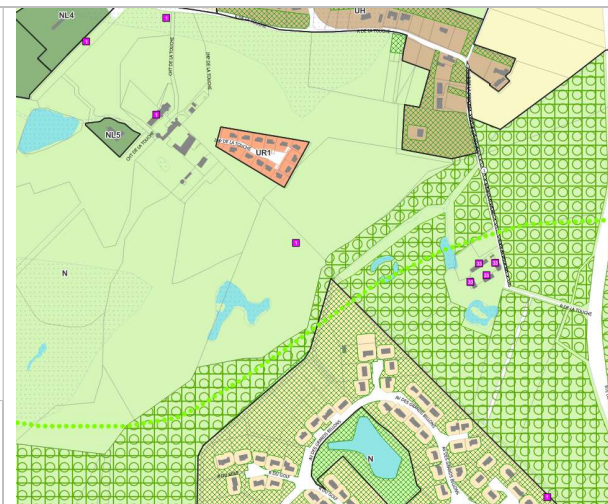
N°	ELEMENT BATI IDENTIFIE
22	« Maison d'Allon » : Ensemble bâti, murs et portail et piliers
23	« La Laurendière »
24	Habitation rue de Montréal
25	« Les Teunières » : Fermette et piliers
26	« La Mornière » : Maison, murs de clôture
27	Avenue PA Ponson du Terrail : Murs de clôture
28	Ensemble du Canal d'Orléans, écluse et maison éclusière de Donnery, pont de la RD709
29	Croix Manceau
30	Calvaire de « Montréal »
31	Calvaire de la « Rouannière »
32	Croix du Murger
33	« Les Barreaux » : Ensemble, murs, porche
34	Croix de Percy
35	« Bas-les-Armes » : Maison bourgeoise et communs, murs, piliers
36	Cimetière communal : Murs de clôture et piliers

1. DOMAINE DE « LA TOUCHE » :

À PRÉSERVER

CHATEAU, COMMUNS : Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduits de ton sable blond.

MURETS ET GRILLES D'ENCEINTE, PORTAILS : Enceinte clôturée, association murets maçonnés/grilles en serrurerie, piliers de portails et éléments décoratifs en serrurerie.



2. MANOIR DE « BEL-AIR » :

À PRÉSERVER

MANOIR, COMMUNS : Hiérarchie des volumes, couverture traditionnelle en tuiles plates.

CLOTURE SUR RUE : Haute clôture défensive, association murets maçonnés/grilles en serrurerie, piliers de portails.



3. CHATEAU « D'ALONNE » :

À PRÉSERVER

CHATEAU, COMMUNS : Hiérarchie et diversité des volumes, cour fermée défensive, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduits de ton terre.



4. ANCIENNE MAIRIE ET POSTE, ACTUELLEMENT CABINET MEDICAL :

À PRÉSERVER

Hiérarchie et symétrie des volumes, couverture traditionnelle en ardoises, enduit de ton sable blond, baies cintrées d'étage, modénatures de fronton, balcon et pierres diverses en saillies.



5. ACTUELLE MAIRIE :

À PRÉSERVER

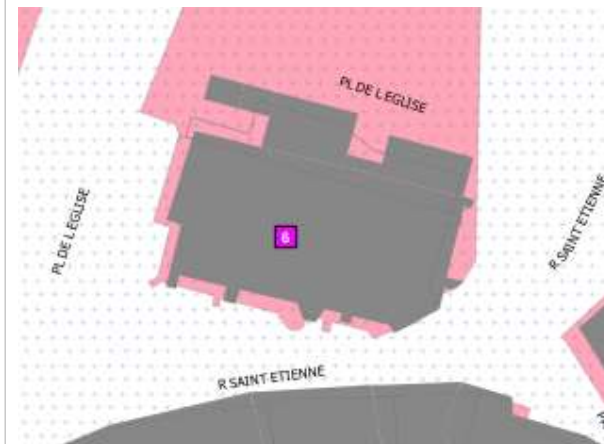
MAIRIE, COMMUNS : Hiérarchie et symétrie des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduits de ton sable blond, modénatures de pierres diverses en saillies, ouvrages en serrurerie.

MUR D'ENCEINTE : Haute clôture défensive, association murets maçonnés/grilles en serrurerie, piliers de portails.



6. EGLISE PAROISSIALE

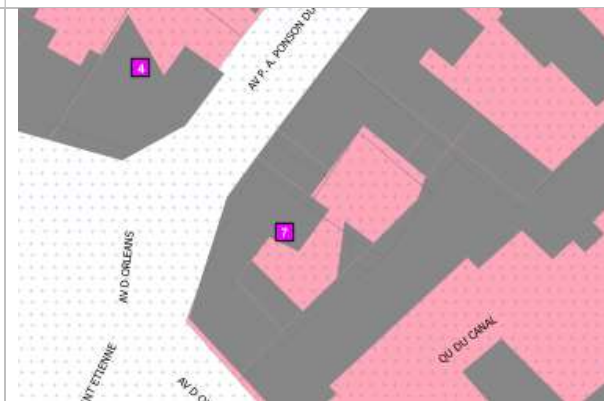
Bâtiment inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.



7. « 1, AVENUE D'ORLEANS », MAISON :

À PRESERVER

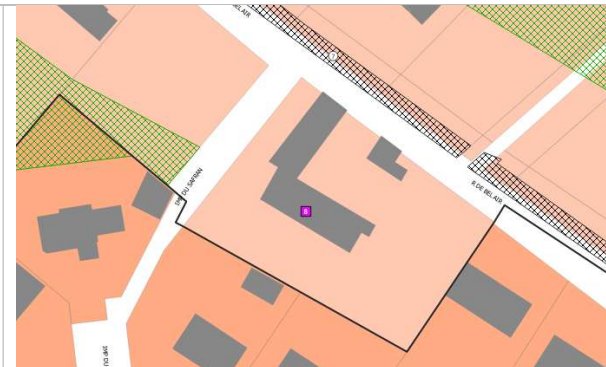
Sobriété des volumes et du traitement des façades, couverture traditionnelle en tuiles plates, enduit de ton sable blond, escalier extérieur avec serrurerie sobre.



8. ANCIENNE FERME, 75 RUE DE BEL AIR :

À PRÉSERVER

Hiérarchie et diversité des volumes, cour fermée avec tilleul, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton terre.



9. MAISON DU « CLOS CANARD », RUE DE MONTREAL :

À PRÉSERVER

Unité de traitement des encadrements de baie et chaînages d'angles en mixte pierre/brique, couverture traditionnelle en ardoises, volets battants 1/3 persiennés au RDC et 100% persiennés à l'étage, enduit de ton sable blond.



10. MAISON ANCIENNE, 9 RUE DE MONTREAL :

À PRESERVER

Sobriété globale du bâtiment, pignon sur rue, baies à meneau, souches de cheminée à renvoi d'eau, couverture traditionnelle en tuiles plates, enduit de ton sable blond.



11. « LES CHARMETTES », AVENUE PA PONSON DU TERRAIL :

À PRESERVER

BATIMENT : Unité de traitement des encadrements de baie et chaînages d'angles en pierre, modénature de façade avec pierre en saillie pour corniches et bandeaux, couverture traditionnelle en ardoises, volets battants 1/3 persiennés au RDC et 100% persiennés à l'étage, enduit de ton sable blond.

MURS D'ENCEINTES : Murs hauts avec couronnements en pierre ou en tuiles. Présence de portails avec piliers en pierre couronnés.



12. « LES PETITES BORDES » :

À PRÉSERVER

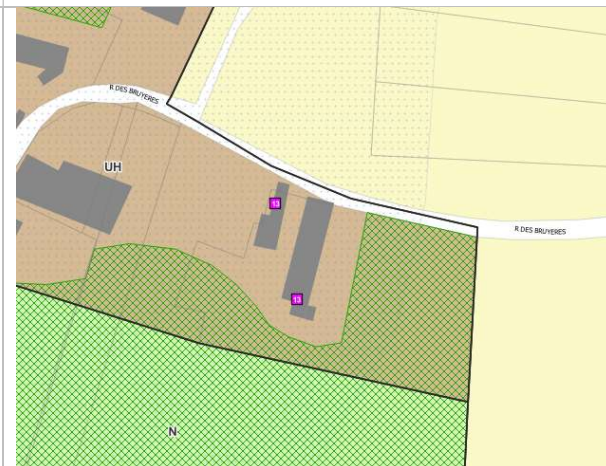
Unité de volumes bas, couverture traditionnelle en tuiles plates, enduit de ton terre.



13. « LES PETITES BRUYERES » :

À PRÉSERVER

Unité de volumes bas, couverture traditionnelle en tuiles plates, enduit de ton terre



14. « LA JACQUERIE » :

À PRÉSERVER

Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en tuiles plates, enduit de ton terre.

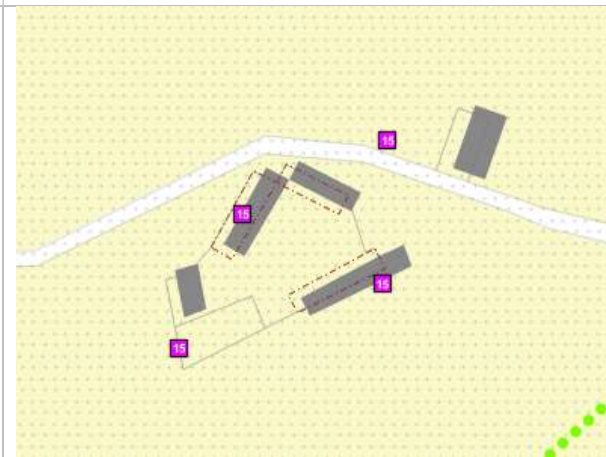
Croix historique en bois encastree dans un mur privé.



15. « LE PLESSIS » :

À PRÉSERVER

Hiérarchie et diversité des volumes, cour fermée défensive, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton terre.



16. « LA GRANDE MAISON » :

À PRÉSERVER

Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en tuiles plates, enduit de ton terre, portail d'entrée.



17. « LA ROUANNIERE » :

À PRÉSERVER

Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton terre, portail d'entrée avec piliers maçonnés couronnés en pierre.



18. « LA POTERIE » :

À PRÉSERVER

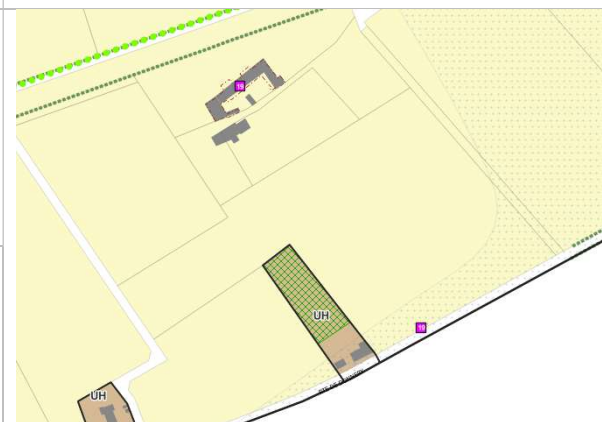
Hiérarchie et diversité des volumes, cour fermée, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton terre.



19. « RONVILLE » :

À PRÉSERVER

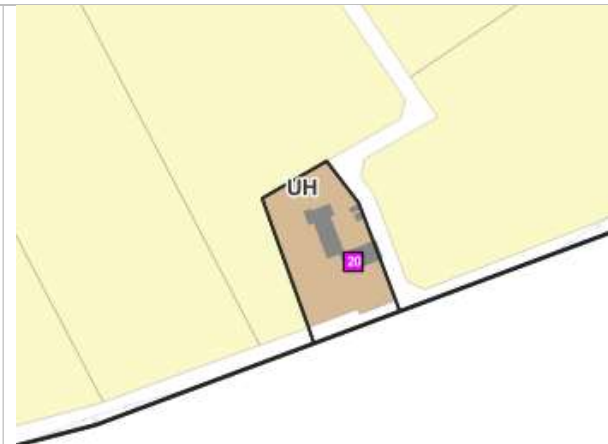
Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton terre. Entrée sur rue manifestée par un mur haut couronné avec piliers maçonneries.



20. MAISON AU 197 AVENUE PA PONSON DU TERRAIL :

À PRESERVER

Maison bourgeoise avec mur d'enceinte défensif plein ou avec grilles en serrurerie sobre. Piliers d'entrée en pierre avec couronnements en pierre. Couverture traditionnelle en ardoises, enduit de ton sable blond.

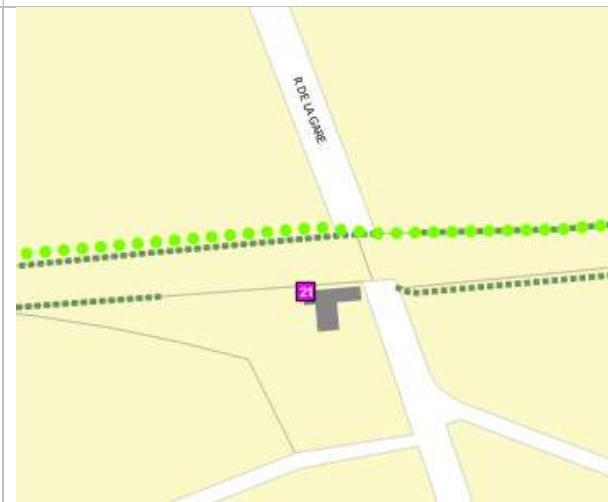


21. ANCIENNE GARE DE DONNERY :

À PRESERVER ET A CONFORTER

Ensemble institutionnel typé avec gare et dépendance. Hiérarchie des volumes. Association briques et enduit de ton sable blond. Couverture en ardoises et tuiles brunes.

Dépendance en ossature bois apparente.



22. « MAISON D'ALLON » :

A PRESERVER

Hiérarchie et diversité des volumes, cour fermée, couvertures traditionnelles en ardoises ou tuiles plates, enduit de ton terre.

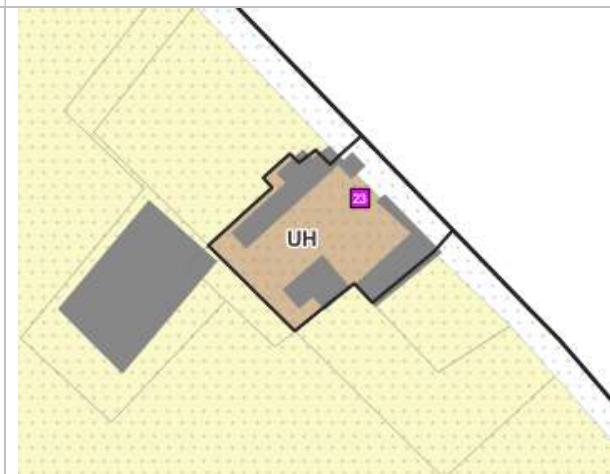
Murs défensifs hauts de clôtures avec couronnements en en tuiles. Portail en serrurerie avec piliers en pierre couronnés.



23. « LA LAURENDIERE » :

A PRESERVER

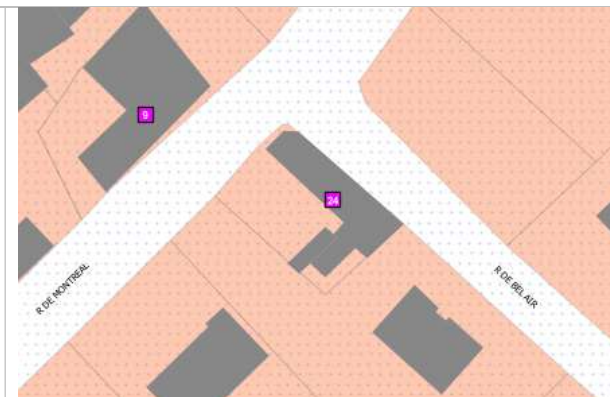
Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises ou tuiles plates, enduit de ton terre.



24. HABITATION RUE DE MONTREAL :

A PRESERVER

Lucarne en bois ouvragé avec ouverture cintrée.
Couverture en tuiles brunes.



25. « LES TEUNIERES » :

A PRESERVER

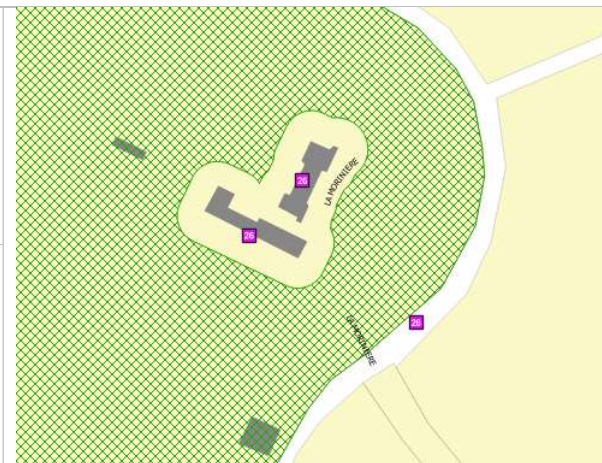
Fermette très ancienne aux volumes bas. Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en tuiles plates, enduit de ton terre. Présence en entrée de 2 piliers massifs couronnés.



26. « LA MORINIÈRE » :

A PRESERVER

Maison bourgeoise et communs. Hiérarchie des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton sable blond. Murs défensifs hauts de clôtures.



27. AVENUE PA PONSON DU TERRAIL :

A PRESERVER

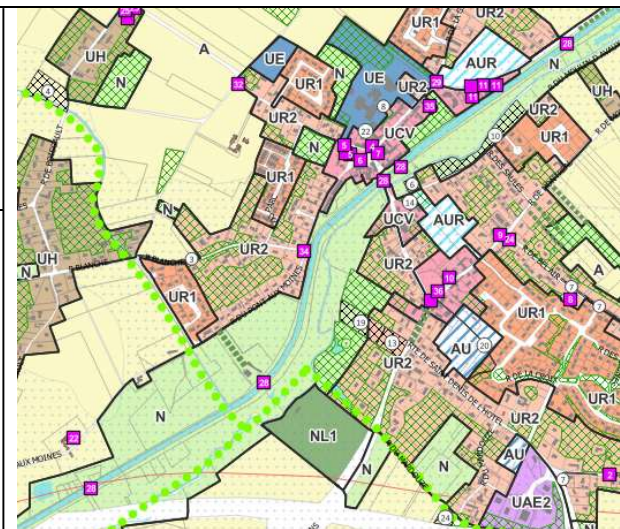
Murs hauts défensifs et pleins en clôtures sur rue. Enduit de ton terre.



28. ENSEMBLE DU CANAL D'ORLEANS, ECLUSE ET MAISON ECLUSIERE DE DONNERY, PONT DE LA RD 709:

A PRESERVER

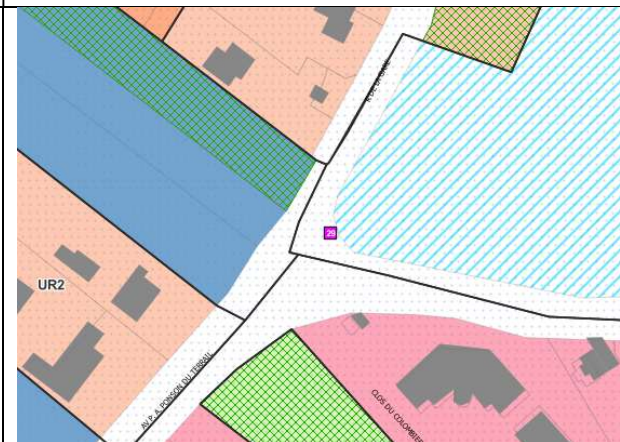
Caractère champêtre et rural.

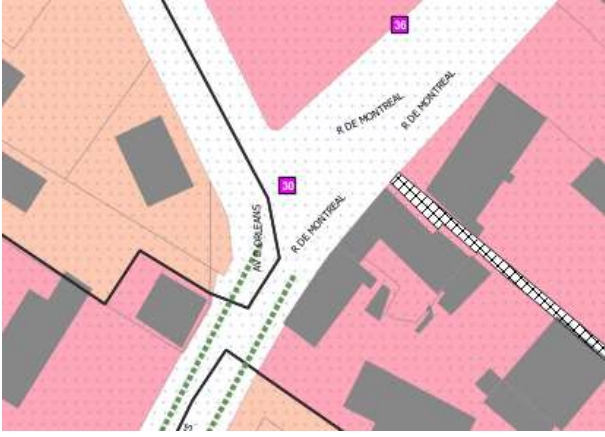


29. CROIX MANCEAU :

A PRESERVER

Ouvrage historique, propriété communale.

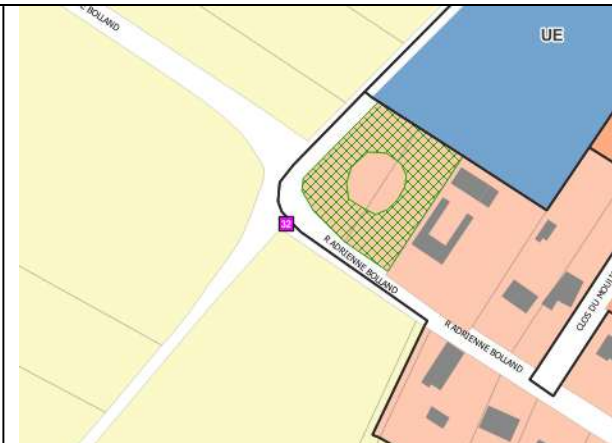


30. CALVAIRE DE « MONTREAL » : A PRESERVER Ouvrage historique, propriété communale.		
31. CALVAIRE DE LA « ROUANNIERE » : A PRESERVER Ouvrage historique, propriété communale sur fond de bosquet.		

32. CROIX DU MURGER :

A PRESERVER

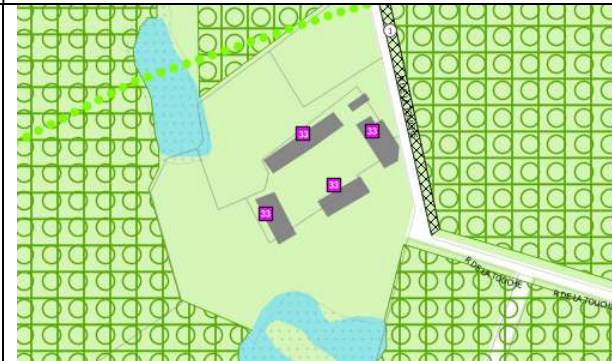
Ouvrage historique. Encadrement de la croix par les marronniers

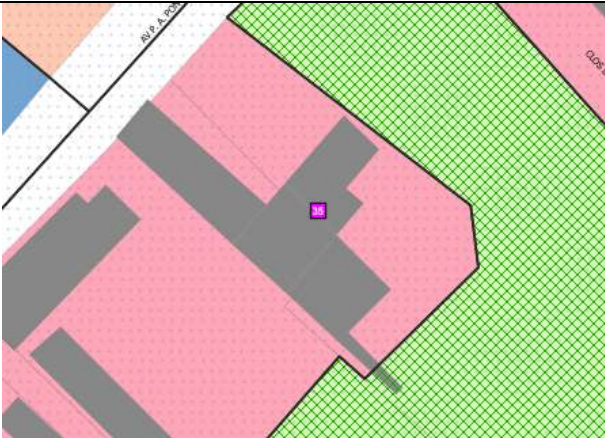


33. « LES BARREAUX » :

A PRESERVER

Ensemble clos. Hiérarchie et diversité des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton terre. Murs défensifs hauts de clôtures avec couronnement en tuiles. Porche d'entrée remarquable.

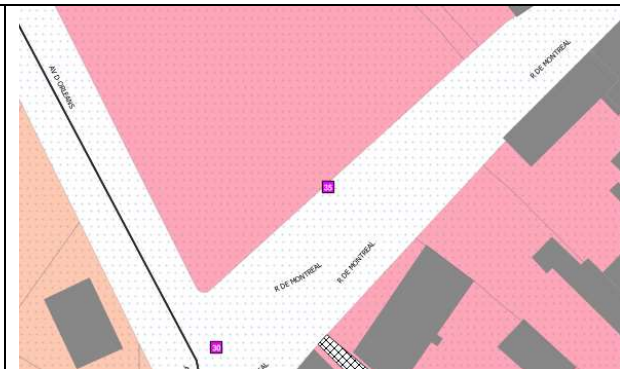


34. CROIX DE PERCY : A PRESERVER Croix historique encastrée dans un mur privé.		
35. « BAS-LES-ARMES » : A PRESERVER Maison bourgeoise et communs. Hiérarchie des volumes, couvertures traditionnelles en ardoises et tuiles plates, enduit de ton sable blond. Murs défensifs hauts de clôtures avec piliers d'entrée en pierre et couronnés.		

36. CIMETIERE COMMUNAL :

A PRESERVER

Murs de clôtures hauts couronnés en tuiles plates avec piliers d'entrée en pierre et couronnés. Enduit de ton sable blond.



B. L'aspect extérieur des constructions

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager, comme le cible le PADD de la manière suivante :

« Permettre la construction progressive de nouveaux logements dont la plupart dans des sites de projet encadrés. Garantir la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel »

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent ainsi à garantir une bonne prise en compte des prescriptions par l'ensemble des pétitionnaires, par une présentation didactique qui distingue les prescriptions en plusieurs paragraphe, pour faciliter leur lecture : généralités, prescriptions concernant les matériaux et teintes, les façades, les façades commerciales, les toitures, les clôtures.

Ces dispositions sont, lorsque cela est nécessaire, distinctes entre les différentes zones du PLU.

Le respect de ces dispositions doit ainsi permettre une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

C. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmé dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

Concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.

La réglementation des voies de desserte internes privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, régit les différents points suivants :

- L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

- Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- Le réseau électrique et téléphone

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Le stockage et la collecte des déchets ménagers

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

E. Stationnement

1. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Il répond à l'orientation suivante du PADD : « Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. »

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
HABITATION	Logement	Une place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, arrondie au nombre supérieur. <u>Hors zone UCV</u> , au moins une des places de stationnement imposée doit être créée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public, sous la forme de « place du midi » comme définie au lexique du présent règlement.	L'usage de la voiture reste prédominant à Donnery, comme en ont notamment témoigné les contributions des habitants durant la concertation liée au PLU. La faiblesse de la desserte des transports en commun contribue notamment au besoin de voitures des habitants. Par ailleurs, on identifie des problèmes de stationnement sur la commune, notamment par l'utilisation des espaces de voirie et espaces publics pour des fonctions de stationnement résidentiel. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Par ailleurs, il est mis en œuvre une place directement accessible pour favoriser son usage au quotidien.
	Hébergement		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<u>En zone UCV</u> : 1 aire de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher arrondie au nombre supérieur.	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.
	Restauration		

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UR1, UR2, UR2gb : 1 aire de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher arrondie au nombre supérieur.	Il est à noter que les normes sont adaptées en zone UCV, pour prendre en compte les tissus urbains spécifiques du centre-ville et l'existence d'importantes poches de stationnement en centre-ville.
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre	
	Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	De même, des normes de stationnement adaptées ont été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).
	Entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Bureau	1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.

2. Le stationnement vélo

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
HABITATION AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Logement	Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m² à proximité de l'entrée principale. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas	Les règles fixées par le PLU répondent aux orientations développées dans le PADD visant à « Accompagner le développement des déplacements actifs (vélo, marche à pied...) ou alternatifs à la voiture individuelle ».
	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²	
	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.	

8. Justification des autres dispositions du PLU

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *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 »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

15 emplacements réservés sont délimités, représentant une superficie totale de 6,63 ha. Tous à destination de la commune, ils poursuivent les objectifs suivants :

N°	OBJET	EMPRISE TOTALE (en m²)	BENEFICIAIRE
1	Création d'une piste cyclable au sud vers la rue de la Touche	1 949	Commune
3	Elargissement de voie rue Blanche (d'une largeur de 3 mètres)	332	Commune
4	Création d'un bassin de rétention rue Boigault	11 839	Commune
6	Espace de loisirs rue du Moulin d'Avaux	1821	Commune
7	Aménagement de voie rue de Bel air	3041	Commune
8	Agrandissement des espaces aérés de l'école	650	Commune
10	Sauvegarde et valorisation des espaces naturels du bord du Cens et création d'une liaison douce permettant de traverser le Cens et le Canal d'Orléans	23 933	Commune
13	Aménagement de voirie Avenue d'Orléans	810	Commune

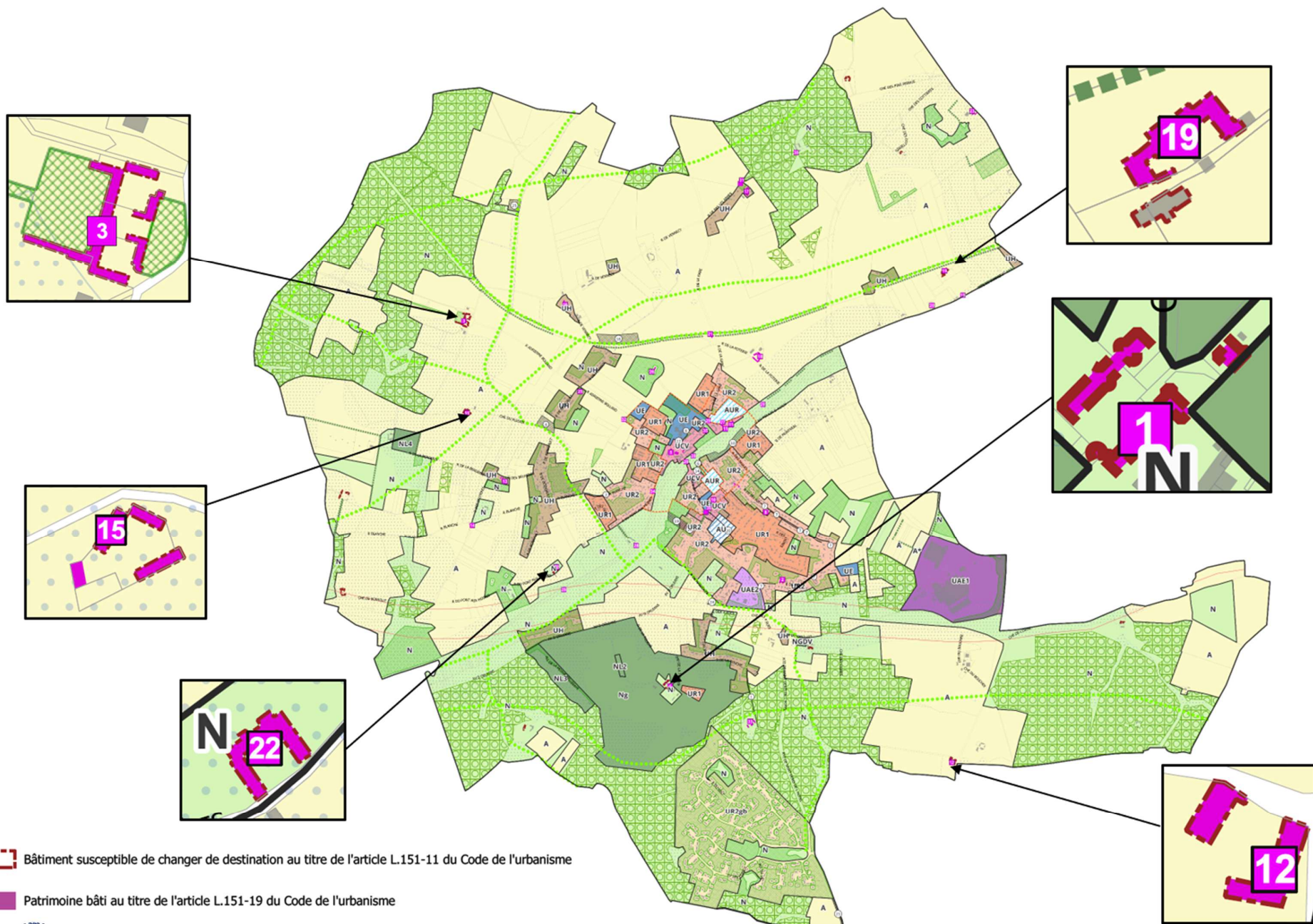
14	Aménagement d'un espace paysager rue du Moulin d'Avaux	1 285	Commune
16	Bassin de rétention rue de Vennecy	1 817	Commune
19	Sauvegarde et valorisation d'espaces naturels Avenue d'Orléans	7 357	Commune
20	Réalisation d'un chemin piéton de liaison de la rue de Saint-Denis de l'Hôtel à l'avenue d'Orléans	861	Commune
21	Création d'une liaison douce de Donnery à Saint-Denis-de-l'Hôtel route de St Denis de l'Hôtel	1 266	Commune
22	Aménagement d'un espace de stationnement donnant sur l'école	490	Commune
24	Aménagement routier rue du Mardouzé	1 861	Commune

Par rapport au PLU actuel, la superficie des emplacements réservés a nettement été réduite, à la fois du fait de leur réalisation et du fait de changements des projets portés par la commune. Dans un souci de continuité avec le PLU actuel, leur dénomination a en revanche été maintenue.

2. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Plusieurs bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de changer de destination. Ils sont au nombre de 23 et ont fait l'objet d'un repérage précis en vue d'éviter le mitage de l'espace agricole. Dans le règlement est uniquement autorisé le changement de destination vers des commerces de détail et activités de service, hébergement, restauration et de l'hébergement hôtelier et touristique en vue de développer le tourisme rural et l'artisanat, logement dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme.

Les cartographies suivantes identifient les bâtiments susceptibles de changer de destination sur le territoire communal :



 Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

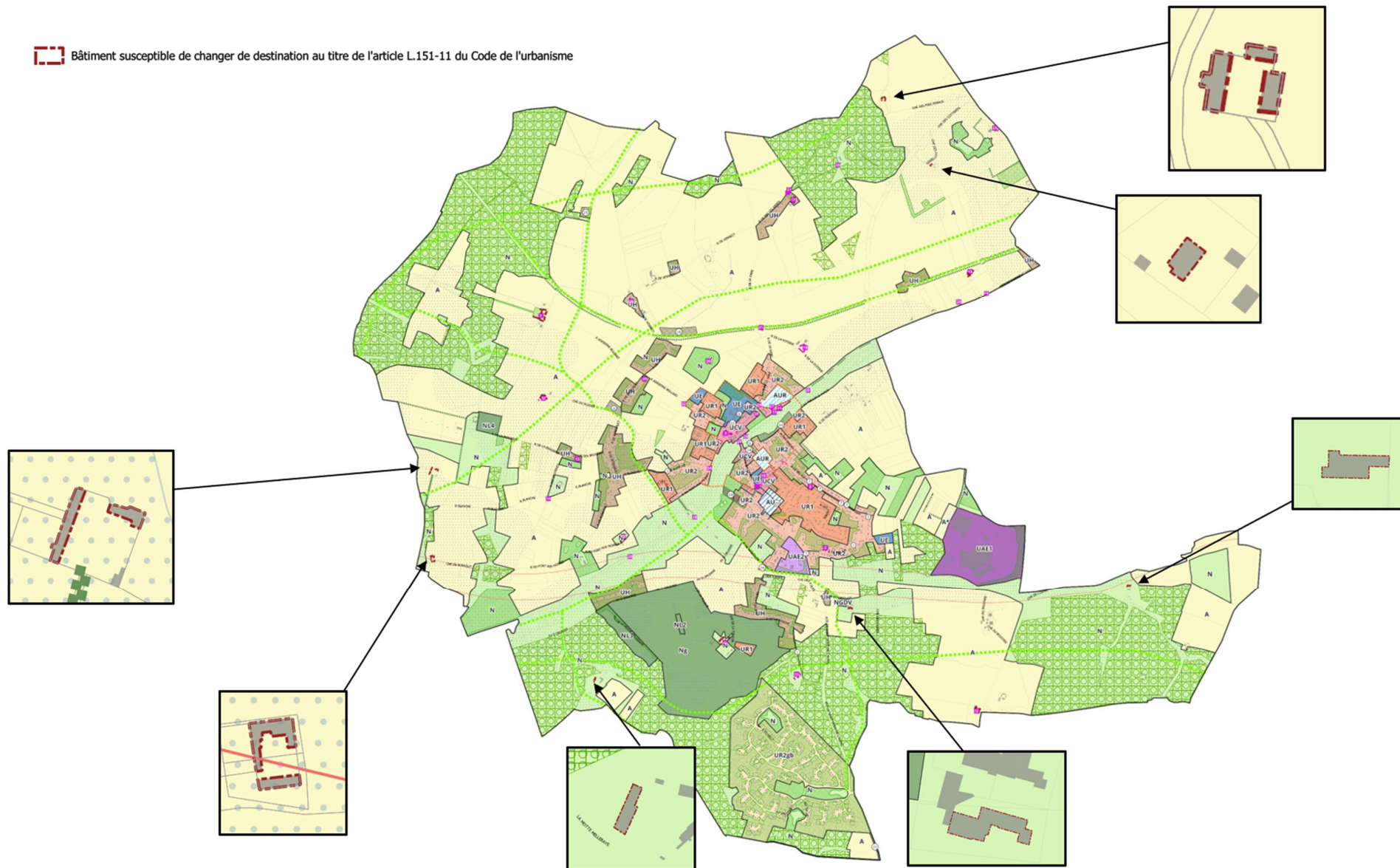
 Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme



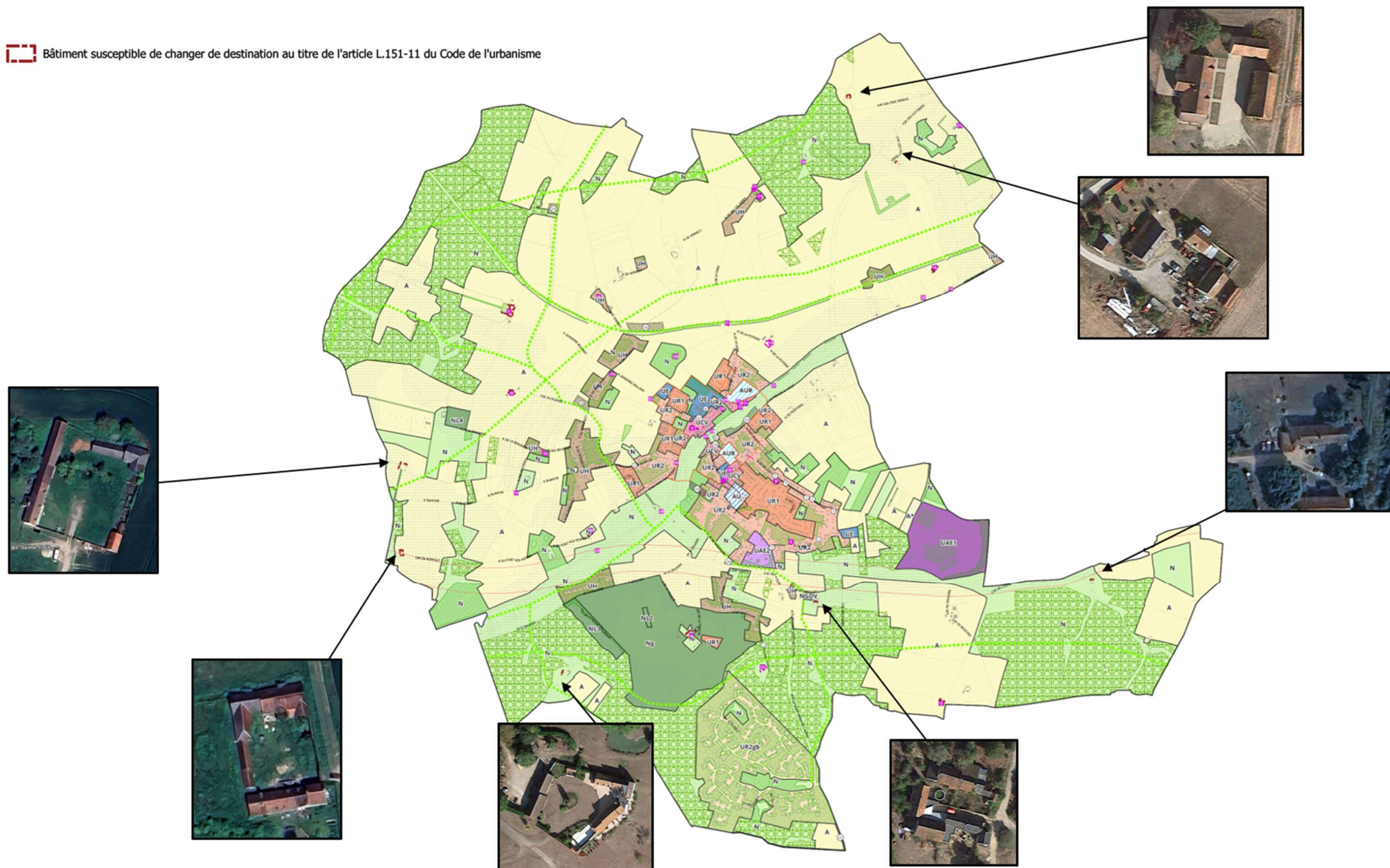
 Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

 Patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

 Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme



 Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme



3. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Donnery est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Donnery est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- La présence de la RD2060 et l'identification d'une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe. En effet, par un arrêté ministériel du 21 décembre 1976 classe la RD 2060 route express. Aussi, un trait de 100 m inconstructible par rapport à l'axe des voies en dehors des zones urbaines existantes est rappelé sur le plan de zonage.