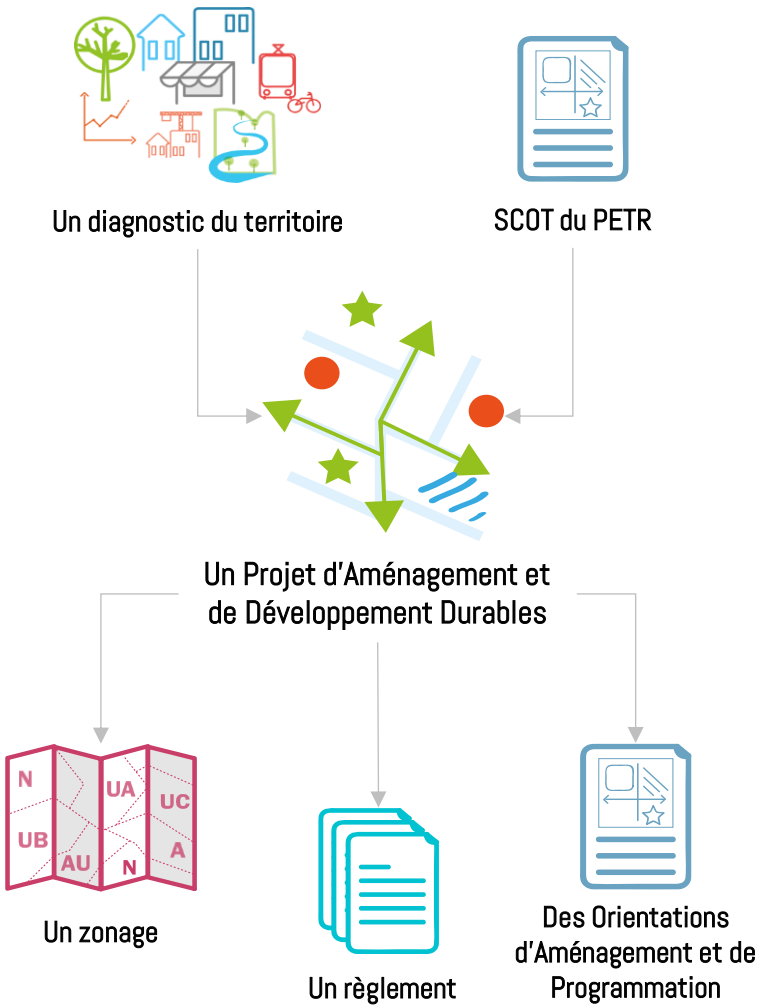
Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de Donnery

DONNERY
UN CADRE DE VIE

②.Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Préambule



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire pour les **10 à 15 prochaines années** en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire, ainsi que les orientations du SCOT du Pays Forêt d'Orléans Val de Loire,
- Le PADD n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction règlementaire dans le règlement écrit ou graphique.
- Il est **transcrit règlementairement** au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il aborde ainsi les thématiques suivantes, dans la continuité des prescriptions réglementaires :

1. Le PADD définit les orientations générales des politiques

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

2. Le PADD arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

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

Les fondamentaux

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 **maitriser 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.

Conforter le cadre paysager et naturel du village, s'appuyer sur ses atouts majeurs comme le canal

Favoriser une agriculture et un tourisme parfaitement intégrés à la vie du village

Prendre en compte les caractéristiques de Donnery comme territoire d'eau

Encourager une activité économique adaptée aux caractéristiques de Donnery

Maîtriser davantage les risques, en particulier le risque inondation

S'appuyer sur la vie de village, développer l'activité commerciale

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

Adapter les équipements, favoriser l'action des associations locales

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

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.

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…)

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

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 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 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

Développer de manière adaptée 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.

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.

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

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 boisées ;
- 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) dit « projet Toutain ».

  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.

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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 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 gites, 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.

Renforcer l'offre en équipements publics afin de répondre aux besoins futurs des Donnerysiens

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…).

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.

Cartographie du PADD

Légende

Favoriser la confortation du centre-bourg et son rôle de centralité. Articuler le développement urbain autour du centre-bourg.

Maintenir et conforter le tissu d'activités commerciales du bourg et accompagner le développement du marché.

Mettre en œuvre un développement urbain sur des sites choisis, à proximité directe du centre-bourg

Protéger et valoriser la colonne vertébrale de la trame bleue donnerysienne : le Cens et le Canal d'Orléans

Conserver et valoriser les mares et étangs, pour leurs qualités paysagères, mais surtout pour leurs fonctions écologiques en faveur d'une biodiversité spécifique, ainsi que pour la régulation des crues

Affiner la connaissance des zones humides probables avant tout projet et protéger intégralement les zones humides avérées pour garantir leur bon fonctionnement écologique

Préserver les rus, notamment la Crenolle et le Ruet

Préserver les espaces boisés et leurs fonctions écologiques, ainsi que les resserres et les haies dans les espaces agricoles

Préserver et valoriser les espaces naturels le long du Cens et du Canal d'Orléans

Conforter le caractère paysager des espaces touristiques, garantir le respect des espaces boisés par le projet touristique de la Motte Melleray

Garantir la préservation de la nature en ville sous ses différentes composantes, des cœurs d'îlots aux franges paysagères, en passant par les jardins, les arbres remarquables et alignements d'arbres

Assurer les liens entre les espaces naturels par la préservation des corridors écologiques

Maintenir et valoriser les qualités paysagères des entrées de ville, notamment par le maintien des vues sur le grand paysage

Pérenniser les espaces agricoles dans leur diversité, développer une agriculture de proximité

Protéger les éléments bâtis historiques et patrimoniaux dans leur diversité

Permettre une évolution modérée du centre-bourg historique dans le respect de ses caractéristiques urbaines patrimoniales

Conserver les caractéristiques actuelles et l'organisation urbaine des quartiers constitués sous la forme d'opérations d'ensemble, prendre en compte la spécificité de l'urbanisation des Grands Billons en valorisant le caractère boisé et paysager de ce quartier

Permettre une évolution modérée et maîtrisée des quartiers d'habitat diffus en préservant leur environnement naturel et paysager, et leurs les cœurs d'îlots verts

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, en particulier entre le centre-bourg et les hameaux

Développer la nature au sein du village, de manière adaptée aux formes urbaines existantes : mettre en œuvre un urbanisme favorable au développement de la nature en ville et limitant l'imperméabilisation des sols

Anticiper les besoins d'évolution de l'offre en équipements publics et favoriser les activités des associations donnerysiennes

Développer des solutions de mobilité douce, notamment entre le centre-bourg et les Grands Billons

Créer une passerelle au-dessus du Canal d'Orléans (localisation indicative)

Permettre le développement d'activités touristiques sur le territoire communal, en valorisant leur diversité

Accompagner la dynamique économique de la commune en partenariat avec la CC des Loges ; valoriser et optimiser la zone d'activités artisanales des Cochardières, en particulier sur le plan paysager

Étudier les possibilités d'extension de la zone d'activités de Fleins en prolongement des activités existantes

TRAINOU
D424
La Crénolle
Bas Les Armes
Bois d'Allonne
La Rouannière
FAY-AUX LOGES
Canal d'Orléans
Les Gabereaux
Allonne
Bois de la Bessière
Les Teunières
Les Bordes
La Bergerie
La Froidure
Le Murger
Boisgault
Montréal
Bel-Air
ZA de Flein
Vers Montargis
D2060
ZA des Cochardières
Vers Orléans
La Mehize
Le Ruet
Le Cens
D709
Motte Melleray
Golf d'Orléans-Donnery
MARDIÉ
Le Chant des Oiseaux
Les Grands Billons
SAINT-DENIS-DE-L'HOTEL