



CADRE JURIDIQUE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Le PLU, qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS), est désormais l'outil principal par lequel la ville organise le développement de son territoire en encadre les droits des sols.

Le PLU définit le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (article R.123-3 du Code de l'urbanisme) et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Le P.A.D.D, projet « politique » de la commune, constitue donc une pièce nouvelle importante dont le contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune à l'horizon 10-15 ans. C'est ce projet qui a notamment fait l'objet de la concertation.

Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain.
- Favoriser les relations entre les différents secteurs de la commune.
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles.

Le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 15 ans tout comme le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

LE PROJET

➤ Il doit prendre en compte

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation).
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données, notamment des données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte de :

- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions.
- La topographie du site, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement.
- Les limites paysagères et physiques situées dans la périphérie proche de l'urbanisation existante.
- Des contraintes physiques que constituent notamment la déviation de Lorris, la rigole de Courpalet.
- La zone agricole et les sièges d'exploitation.
- La qualité des paysages.
- La forêt domaniale.
- Les milieux fragiles.

En conséquence et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ Le PADD tire parti des atouts de la commune :

- Un dynamisme naturel sous-jacent.
- Des paysages de grande qualité : milieux humides liés aux étangs, à la rigole de Courpalet, au ru de la Poterie.
- Un patrimoine architectural de qualité.
- Une vie associative importante.
- Dynamisme économique local.
- Un équilibre dans la répartition de l'habitat.
- Diversité des équipements de proximité.
- Une situation géographique satisfaisante.
- Un capital historique et naturel.

➤ Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic

- Une population qui a des difficultés à se renouveler.
- Une vacance importante des logements notamment au centre bourg.
- Les problèmes de coupures urbaines engendrées par la déviation de Lorris.
- La sécurité routière aux abords de certaines voies et carrefours.
- L'entrée de ville par la RD 88 qui manque de lisibilité.
- Des carences en matière de défense incendie dans les écarts.
- Des forages situés au cœur de l'agglomération.

La prise en compte des objectifs retenus pour le territoire communal trouve sa concrétisation dans une série d'orientations d'urbanisme qui concerne les thèmes suivants.

- LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
- LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET L'HABITAT
- L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE
- LA QUALITE DE VIE ET LES DEPLACEMENTS
- L'ADAPTATION DES RESEAUX
- LE PATRIMOINE URBAIN
- LE PATRIMOINE NATUREL ET LES PAYSAGES
- LA VIE AGRICOLE

1



☞ *Enjeu : Maintenir la population en place et retrouver un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique et social de la commune.*

Face à la pression démographique générée par la proximité de l'agglomération Montargoise, et donc des besoins qui s'en dégagent, la commune de Lorris souhaite offrir des possibilités d'accueil plus larges tout en maîtrisant sa croissance. L'objectif est de pouvoir obtenir un rythme de croissance raisonnable, estimé à environ **1,5% par an**.

En 2005, la commune comptait 2 777 habitants. Ainsi, à l'horizon 2015, la population devrait atteindre les environs de **3 194 personnes** (soit une croissance de 1,5% par an) mais il est bien évident qu'il n'est pas possible d'effectuer une prévision précise à un horizon aussi lointain et que la croissance future dépend d'un grand nombre de facteurs dont quelques-uns seulement sont contrôlés par la commune.

Dès lors, par rapport à ces objectifs de croissance démographique, la commune devra proposer un potentiel de nouveaux terrains constructibles représentant une surface d'environ **45 hectares pour les 10 ans à venir**.

2

CONTINUER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE EN MAITRISANT L'URBANISATION AUX ABORDS DE L'AGGLOMERATION ET EN DIVERSIFIANT LES TYPES D'HABITAT

☞ Enjeux : favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat tout en assurant la diversité et la qualité des formes d'habitat et en évitant une urbanisation de type linéaire.

L'objectif de la commune est de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard :

- Du nombre de terrains constructibles desservis par les réseaux.
- Des enjeux paysagers.
- De l'activité agricole.
- Des risques technologiques qui touchent le territoire.

En conséquence, le projet d'aménagement de la commune prévoit :

① De répondre aux besoins actuels et futurs de la population en terme de logements

◇ Etendre les possibilités d'urbanisation en habitat individuel en accession à la propriété

Face à une croissance potentielle de **1,5 % par an** pour les dix ans à venir, la commune doit offrir aux futurs habitants les opportunités de s'installer sur le territoire communal tout en restant dans l'ossature urbaine existante.

L'objectif de la commune est, dans un premier temps, de poursuivre le développement de l'habitat sous forme essentiellement individuelle ce qui correspond à la fois à la situation actuelle et à la demande des nouveaux habitants. Toutefois, les dispositions du PLU devront permettre d'éviter que ce choix ait pour conséquence un gaspillage excessif de l'espace naturel.

Par rapport aux objectifs de croissance présentés plus haut, et compte tenu du taux multiplicateur relatif aux opportunités foncières que l'on a fixé à 2.5, la commune doit proposer en matière de surface urbanisable :

181 logements dans 10 ans x 1000 m² x 2.5 = 45 hectares environ

◇ Pérenniser la politique locative sociale engagée jusqu'ici afin d'assurer la continuité de la mixité urbaine et sociale dans les quartiers.

Afin de répondre aux nouveaux besoins en terme de développement démographique et urbain et permettre de rééquilibrer le profil démographique de la commune, il convient de faciliter l'accueil des jeunes ménages actifs et introduire au sein des futurs programmes une part de logements locatifs. L'objectif étant de diversifier les générations, faire vivre les structures de la petite enfance, les écoles et nombres de services ou activités.

Des logements adaptés devront donc être envisagés dans chaque opération pour permettre une intégration douce. L'objectif est également d'insérer ces opérations locatives dans des projets plus globaux pour recréer une « composition de quartier ».

2



② Densifier le bourg en évitant toute urbanisation de type linéaire

Cet axe s'appuie sur deux objectifs majeurs :

- Définir de nouvelles limites à l'urbanisation.
- Avoir une logique en épaisseur qui s'appuie sur l'existant au lieu d'une logique d'urbanisation linéaire.

Il se concrétise par les axes suivants :

✧ Pérenniser les zones d'urbanisation futures qui avaient été définies dans le Plan d'Occupation des Sols aux lieux-dits :

- La Dandonnerie
- La Noue
- Le Clos Roy
- Le Terrier
- La Glazière

✧ Organiser le développement du bourg de Lorris dans ses franges immédiates par la définition de nouvelles zones à urbaniser.

1. Le premier axe de développement privilégié par la commune est celui orienté vers le Sud du bourg au lieu-dit « Saint-Lazare ».

2. Le second axe consiste à densifier le secteur de la Glazière et du Moulin Crosnier en s'appuyant sur la limite naturelle que représente la rigole de Courpalet.

✧ D'interdire toute urbanisation le long du ru de la Poterie et de la coulée verte que représente l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer.

✧ De préserver les principaux cônes de vue sur le bourg.

③ Maintenir la forme urbaine des principaux hameaux et limiter au minimum les extensions en périphérie des fermes.

④ De préserver, en proscrivant de toute urbanisation, les bois, forêt et éléments du paysage significatifs.

⑤ Adopter des modes d'urbanisation au site pour une identité préservée :

✧ Privilégier un habitat dense dans le centre ancien en prenant soin de respecter la qualité architecturale et la typologie bâtie du centre.

✧ En périphérie du centre bourg, un habitat moins dense avec un soin apporté à l'intégration de l'existant (parcellaire, trame végétale etc...).

⑥ Organiser l'accueil des gens du voyage

3



Enjeux :

- *Le développement économique et touristique de Lorris, son attractivité et la consolidation des emplois.*
- *Le maintien d'une offre de commerces de proximité satisfaisante pour les besoins futurs.*

Les objectifs de la commune sont :

- ◇ De conforter la vocation des principaux secteurs d'activités existants :
 - Zone d'activités intercommunale dite « Parc d'activités du Pays de Lorris ».
 - Zone d'activités « Les Dentelles » qui ne sera pas étendue.
- ◇ Attirer de nouvelles entreprises sur le « Parc d'activités du Pays de Lorris ».
- ◇ D'autoriser l'implantation d'activités économiques compatibles avec la vie urbaine de tout secteur constructible : l'objectif est de conforter les commerces et services en renforçant l'attractivité du centre bourg et en facilitant l'installation de nouveaux commerces.
- ◇ Développer Lorris dans sa vocation touristique par le développement de l'hébergement touristique et des chemins verts.
 - ↳ Projet de développement touristique autour de la Ferme de Lorris
 - ↳ Maintien du principe de valorisation de l'ancienne voie SNCF

4



Enjeux :

- Favoriser les relations inter-quartiers.
- Améliorer la circulation locale par de nouveaux modes de transport et une amélioration de la sécurité.

① Maîtriser et atténuer les nuisances pour garantir la qualité environnementale de Lorris.

- ✧ Prendre en compte l'existence d'entreprises identifiées comme Installations classées.
- ✧ Prendre en compte les routes qui génèrent un trafic important et leur impact en matière de nuisances sonores, en matière de sécurité etc... : RD n° 44, RD n° 961, déviation de Lorris et RD n° 88.

② Faciliter les déplacements :

Dans le but commun à tous d'améliorer la qualité de vie, de renforcer la sécurité urbaine, il est important de donner plus de place aux piétons, aux cyclistes etc....
Ainsi :

- ✧ Définir un nouveau principe de déviation Sud de Lorris permettant de relier le Parc d'activités du Pays de Lorris et la RD 88 en direction d'Orléans.

- ✧ Maîtriser le flux automobile en pérennisant la gestion de la circulation au centre bourg, en adaptant les aménagements routiers aux types de circulation et en organisant le stationnement.

- ✧ Relier les espaces publics à la vie locale par la mise en place de liaisons douces (vélos, piétons, roller etc...) entre les quartiers résidentiels.

Dans chaque projet d'aménagement de zone d'urbanisation future, l'étude des cheminements piétonniers devra être effectuée afin de permettre une liaison entre les différents quartiers.

- ✧ Améliorer l'entrée de bourg Ouest par la RD 88 afin :
 - De créer un espace de transition entre la zone d'activités « Les Dentelles » et l'entrée effective dans le bourg de Lorris : identifier la nouvelle entrée de bourg.
 - De réduire l'insécurité routière liée au tracé rectiligne de la voie.

Cette préoccupation est d'autant plus importante pour la sécurité des riverains et pour les résidents de la nouvelle Maison Médicalisée (MAS).

- ✧ Améliorer l'entrée de bourg Sud de la RD 44 en sécurisant notamment les accès.



5



☞ *Enjeux* : Assurer une meilleure couverture des zones constructibles actuelles et prendre en compte les évolutions projetées de l'urbanisation dans la capacité de l'ensemble des réseaux et des équipements publics.

Les orientations de la commune s'attachent à :

① **Mettre en adéquation les réseaux et les projets de développement de la commune.**

✧ Valoriser au maximum les réseaux existants et limiter leurs extensions.

✧ Adapter la défense incendie aux extensions projetées de l'urbanisation et aux constructions existantes.

✧ Prendre en compte le zonage d'assainissement dans la définition des zones futures d'extension de l'urbanisation.

② **Conforter les équipements publics :**

✧ Répondre aux besoins et notamment à l'évolution de la population retraitée.

✧ Conforter et améliorer les équipements existants : structures scolaires, équipements sportifs, culturels et de loisirs.

✧ Mener une réflexion sur la réhabilitation de certains équipements publics.

6



Enjeu : Maintenir la qualité architecturale des entités bâties

✧ Valoriser et mettre en valeur le patrimoine historique et les édifices classés ou inscrits.



Il est essentiel de maintenir les témoignages d'architectures des différentes époques : outre les classements existants conservés, certaines structures urbaines, certains bâtiments présentent des qualités urbanistiques, architecturales ou historiques qui sont préservées : la bibliothèque (ancienne école) , le musée de la résistance (ancienne gare ferroviaire).

✧ Préserver le patrimoine bâti des anciens hameaux.

Il convient d'éviter dans les hameaux et dans le centre historique que les constructions contemporaines dont l'architecture n'est pas comparable à celle du bâti ancien, soient en rupture avec l'authenticité des lieux.

Les règles d'implantation, de volumétrie et de matériaux, l'exigence architecturale garantiront un développement respectueux du patrimoine existant.



✧ Maintenir et valoriser le tissu pavillonnaire récent.

7



👉 **Enjeux** : Améliorer et maintenir le cadre de vie dans le respect et la protection de l'environnement et des paysages.

Forte d'un paysage de qualité composé de forêt et de milieux humides les objectifs de la commune sont :

① Préserver et conforter les entités environnementales remarquables du paysage

La commune doit sauvegarder l'héritage paysager végétal tant sur le domaine privé et public : les espaces verts importants, par leur surface ou sur le plan historique, et les milieux humides sont pris en compte dans l'évolution urbaine.

- La forêt d'Orléans (NATURA 2000)
- Les ZNIEFF
- Les étangs
- Les abords du ru de la Poterie et de la rigole de Courpalet etc...



② Mettre en valeur de l'environnement rural des hameaux

③ **Assurer la protection des lisières boisées et des boisements** les plus intéressants du point de vue de leur qualité paysagère : grands massifs forestiers, trame bocagère de la partie Est et Sud du territoire, les abords de l'ancienne voie SNCF, du ru de la Poterie et de la rigole de Courpalet etc...





Enjeu : le maintien de l'outil agricole de Lorris dans son rôle économique et paysager

✧ Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité

Il convient ainsi d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions.



✧ Diversifier les activités : les agriculteurs auront la possibilité de créer une activité secondaire telle que les activités commerciales ou touristiques (vente de produits de la ferme, gîtes ruraux etc...).

✧ Identifier les secteurs bâtis non agricoles pour assurer leur évolution

Le territoire recense un certain nombre de constructions isolées dont la vocation agricole est incertaine. Les constructions seront ainsi exclues de la zone agricole afin de se soustraire à la rigueur de la réglementation de la zone agricole et de permettre, par conséquent, l'extension ou le changement de destination des constructions, ou la conservation du bâti ancien.

Les corps de bâtiments inclus dans la zone agricole peuvent faire l'objet d'une demande d'extension ou de réaménagement qu'il faudra réglementer.