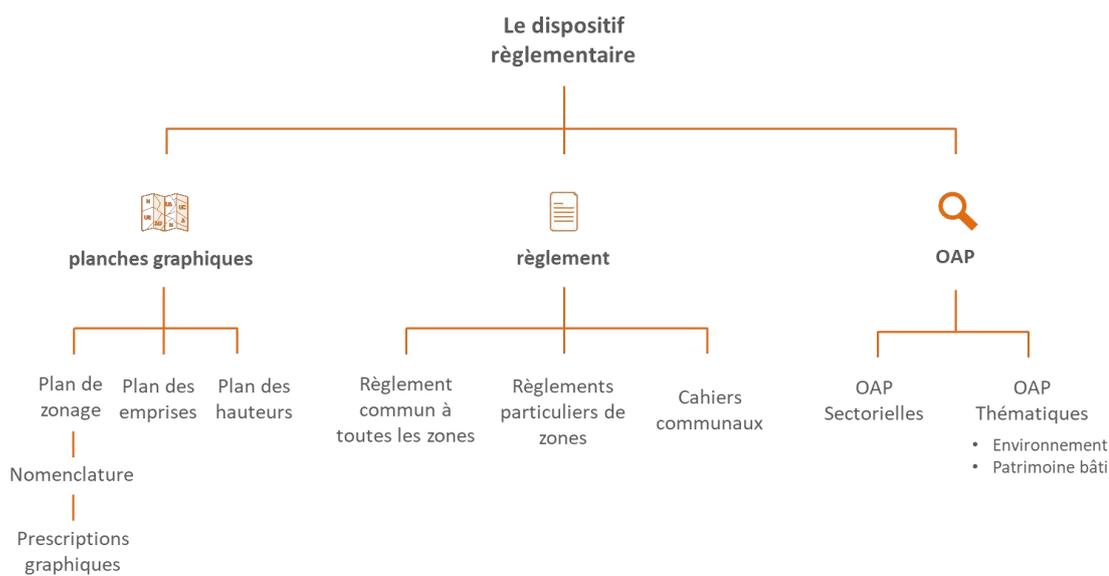


# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

## STRUCTURE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE : LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS

Le dispositif réglementaire est construit de la manière suivante :



134

Compte-tenu de l'ampleur métropolitaine du document et de la volonté de s'appuyer sur des outils « valorisables » utilisés à l'échelle communale, le dispositif réglementaire du PLUM a été construit de sorte à permettre une interpénétration fine entre :

- Une structure réglementaire et outils d'échelles métropolitaines, cadre commun à toutes les parties du territoire,
- Un choix des valeurs et de l'usage des différents dispositifs, d'échelle communale.

Pour permettre la réalisation de l'objectif de permettre un choix dans l'utilisation, au niveau de la commune, de dispositions partagées à l'échelle métropolitaine, le dispositif réglementaire du PLUM a été structuré autour de l'articulation entre les documents écrits et graphiques. Dès lors, l'utilisation des dispositions partagées du PLUM peuvent être adaptées en fonction des contextes communaux et de leurs spécificités.

Ainsi, le dispositif réglementaire est composé des documents suivants :

**Les planches graphiques**, qui sont composées de :

- Les planches graphiques de zonage général :
  - Délimitation des zones en fonction de la nomenclature des zones,
  - Prescriptions graphiques,
  - Délimitation des secteurs d'OAP.
- Les planches graphiques des hauteurs :
  - Hauteur au faitage,
  - Hauteur à l'égout du toit ou point le plus haut de la façade.
- Les planches graphiques des emprises :

- La part du terrain devant être maintenue en espace vert de pleine-terre,
- La part du terrain pouvant être construite,
- Un éventuel coefficient de biotope par surface de parcelle.

**Le règlement écrit**, qui comprend :

- Les dispositions générales :
  - Opposabilité et champ d'application du règlement,
  - Lexique,
  - Destination des sols.
- Le règlement commun à toutes les zones :
  - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités,
  - Volumétrie et implantation des constructions,
  - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - Equipements et réseaux.
- Les règlements particuliers de zone :
  - Zones UC « Centralités » (UC1, UC2, UC3, UC4),
  - Zone UB « Boulevards »,
  - Zones UF « Faubourgs » (UF1, UF2, UF3),
  - Zones UR « Résidentiel » (UR1, UR2, UR3, UR4, UR5),
  - Zone UP « Projets »,
  - Zones UAE « Activités économiques » (UAE1, UAE2, UAE3, UAE4),
  - Zone UE « Equipements »,
  - Zones AU « A urbaniser » (1AU, 2AU),
  - Zone A « Agricole »,
  - Zone N « Naturelle ».
- Les cahiers communaux, qui déclinent :
  - Une présentation des caractéristiques urbaines de la commune,
  - Les règles tenant aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères qui s'appliquent à l'échelle de la commune. Ces règles sont déclinées suivant les catégories suivantes :
    - Dispositions transversales,
    - Les façades,
    - Les façades commerciales,
    - Les toitures,
    - Les menuiseries,
    - Les clôtures,
    - Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres.
  - Les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans la commune.
- Les annexes du règlement.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui sont déclinées de la manière suivante :

- Cinq OAP thématiques :
  - Environnement :
    - Trame Verte et Bleue,
    - Risques naturels et santé urbaine,
  - Patrimoine,
  - Paysages,
  - Artisanat et commerce.
- 103 OAP sectorielles (dont 4 OAP intercommunales sur les sites du Parc de Loire, d'Interives, des Groues et de la Tête Nord du Pont de l'Europe).

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP

## ■ PRESENTATIONS DES OAP ET DE LEUR ARTICULATION

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUM d'Orléans Métropole ont été définies conformément aux dispositions des articles L. 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Elles visent à préciser les orientations du PADD :

- À l'échelle du territoire métropolitain sur des thématiques particulières (OAP thématiques) ;
- À l'échelle des secteurs de projet identifiés dans les zones urbaines et en extension de l'urbanisation (OAP sectorielles).

Dès lors, les orientations des OAP ont été élaborées dans un lien étroit avec celles portées par le PADD, suivant une logique d'échelles ayant pour objet de garantir une transcription adaptée des orientations du PADD, du secteur de projet au territoire dans son ensemble.

De plus, il est à noter que les 103 OAP sectorielles permettent, à l'échelle des secteurs de projet ciblés, une application fine et adaptée des orientations portées par les OAP thématiques Environnement, Patrimoine, Paysages et Artisanat et Commerce :

- Pour ce qui est de la traduction des orientations des l'OAP « Patrimoine » et « Paysages » dans les OAP sectorielles, il s'agit avant tout du repérage, sur les schémas des OAP concernées, d'éléments de patrimoine et de paysage à préserver dans le cadre du développement d'une opération sur le secteur de projet. Ces orientations sont ainsi regroupées dans la catégorie de légende « Patrimoine, paysage, forme urbaine ». Ces orientations ciblent des éléments de protection patrimoniale et paysagère comme par exemple des éléments bâtis à protéger ou des cônes de vue à préserver, mais aussi des éléments structurants de forme et de composition urbaine, permettant une valorisation des paysages urbains tels que des orientations visant par exemple la confortation de fronts bâtis, ou au contraire des principes de recul.

Ainsi, les secteurs d'OAP doivent permettre localement la valorisation du patrimoine et des paysages identifiés et faisant l'objet d'orientations spécifiques au sein de l'OAP thématique, mais également d'un accompagnement de ceux-ci par un travail sur des formes urbaines valorisant le paysage urbain local au sein des secteurs de projet.

- Concernant l'application des orientations de l'OAP Environnement au sein des OAP sectorielles, celle-ci est particulièrement traduite par l'ensemble des orientations incluses dans la catégorie de légende « Trame verte, trame bleue, gestion de l'eau, risques et nuisances ». Par ailleurs, il doit être mis en évidence que l'OAP thématique Environnement développe de nombreuses orientations spécifiques s'appliquant aux sites de projets, pour que ceux-ci soient des vecteurs d'une pratique de l'urbanisme vertueuse sur le plan environnemental. L'ensemble des orientations concernant les sites de projets inclus dans l'OAP thématique s'appliquent particulièrement au sein des secteurs d'OAP sectoriels.

Les secteurs de projets couverts par des OAP peuvent alors être des secteurs où s'appliquent particulièrement intensément les orientations portées par l'OAP Environnement.

- L'OAP Artisanat et Commerce s'applique également au sein des OAP sectorielles et notamment au travers des parties « équipements projets » et « économie commerce » de la légende. Les projets développement des principes de mixité fonctionnelle incluant parfois des commerces et certains projets contribuent à la rénovation d'anciennes friches commerciales, répondant ainsi au premier chapitre de l'OAP.

De ce fait, au-delà d'être uniquement des outils de déclinaison des ambitions poursuivies sur les thématiques de l'environnement et du patrimoine à l'échelle de la Métropole, les OAP thématiques ont été élaborées dans la perspective d'un lien direct avec l'ensemble du corpus réglementaire du PLUM (dispositif réglementaire et OAP sectorielles).

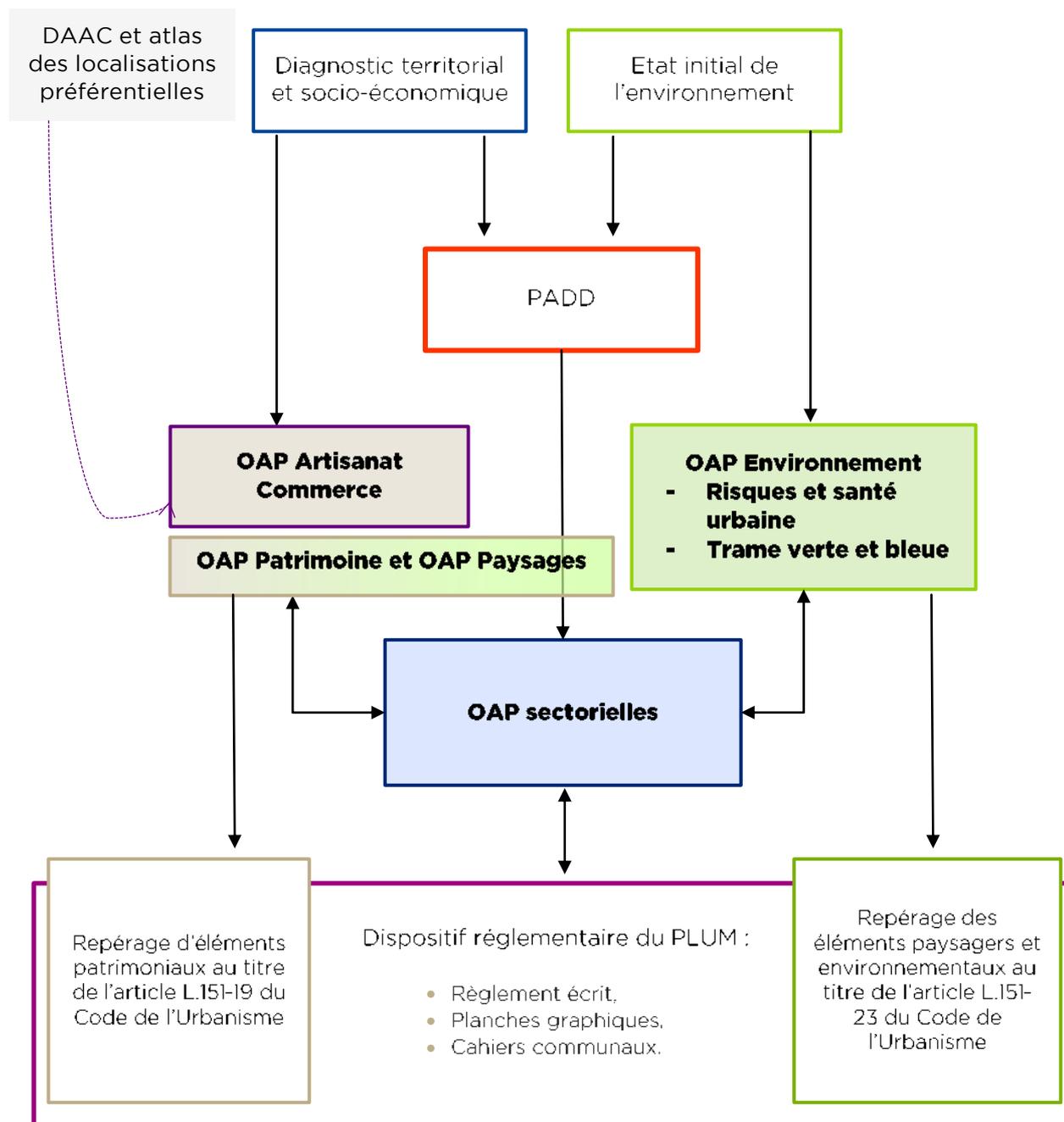


Fig. 35 - Schéma d'articulation des OAP thématiques et sectorielles au sein du PLUM

## ■ LES OAP THEMATIQUES

Quatre OAP thématiques ont été définies sur le territoire métropolitain afin de traduire les ambitions du PADD, dans le prolongement des enseignements identifiés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement en matière d'environnement, de commerce et de patrimoine.

Ces quatre OAP thématiques permettent de spatialiser de manière contextualisée les orientations du PADD et les éléments des politiques publiques sectorielles sur thématiques correspondantes. Ainsi, les OAP thématiques mettent en valeur les thématiques concernées sous différentes échelles et/ou différents angles :

- Une OAP Patrimoine
- Une OAP Artisanat et Commerce
- Deux OAP Environnement, qui se déclinent de la manière suivante :
  - Trame Verte et Bleue,
  - Risques naturels et santé urbaine,

Ces OAP permettent de garantir, dans un rapport de compatibilité, l'application fine et qualitative de la thématique concernée dans l'ensemble des projets du territoire. Elles contiennent des préconisations d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire métropolitain ou à des secteurs définis. Elles viennent compléter le règlement dans leur domaine.

### **Présentation de l'organisation et des principales orientations des OAP Environnement**

Les OAP Environnement ciblent chacune un angle particulier et sont complémentaires. Elles peuvent également être considérées de manière autonome, car elles développent aussi des orientations propres.

#### Trame Verte et Bleue :

Le territoire Orléanais dispose de sites et de milieux exceptionnels, faisant l'objet de protections nationales : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000, arrêtés de protection de biotope... Le fonctionnement écologique du territoire passe par le maintien des liens entre ces différents réservoirs de biodiversité et le traitement qualitatif des espaces.

L'OAP Trame verte et bleue traite des enjeux écologiques et de la Trame Verte et Bleue en complément du zonage qui traite de son aspect spatial. Elle décline des éléments permettant l'intégration d'une nature adaptée et de qualité au sein des projets. Elle porte également sur les espaces déjà urbanisés dans une perspective d'amélioration de la qualité écologique et de l'insertion paysagère des projets urbains. Elle doit aussi permettre le maintien et la consolidation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire, par la préservation des réservoirs de biodiversité et la confortation des corridors écologiques.

Elle est construite en deux parties :

- *Enjeux écologiques*  
Cette partie contient des orientations et recommandations pour :
  - une amélioration du maillage végétal et du potentiel écologique des projets, notamment au profit de la biodiversité endogène,
  - une intégration des projets dans leur environnement paysager,
  - une plus grande perméabilité des sols pour une infiltration plus efficace
  - une amélioration de la circulation de la biodiversité et des espèces.
- *Trame verte et bleue.*

Cette partie développe des orientations visant une amélioration des réseaux écologiques cohérents et fonctionnels à l'échelle du territoire, au profit de la biodiversité du territoire. Il s'agit à la fois de maintenir les réservoirs de biodiversité en fonction de leurs qualités propres, et de permettre une amélioration de leurs fonctionnalités par le maintien de la qualité écologique des corridors.

L'OAP est accompagnée d'un atlas cartographique à la commune permettant de localiser les enjeux et les secteurs d'application.

#### Risques naturels et santé urbaine :

Le territoire Orléanais est particulièrement soumis aux risques. Il est couvert par deux Plans de Prévention du Risque Inondation concernant la Loire et ses affluents et a fait face à un épisode exceptionnel d'inondation en 2016 qui a impacté des secteurs non couverts par ces documents.

Le contexte actuel de changement climatique expose par ailleurs le territoire à des phénomènes climatiques exceptionnels (fortes chaleurs, pluies...) risquant d'accroître sa vulnérabilité si rien n'est mis en œuvre.

L'amélioration de la qualité de vie en ville passe également par la prise en compte de la santé urbaine dans les projets afin de limiter l'exposition des habitants au bruit ou à la pollution atmosphérique.

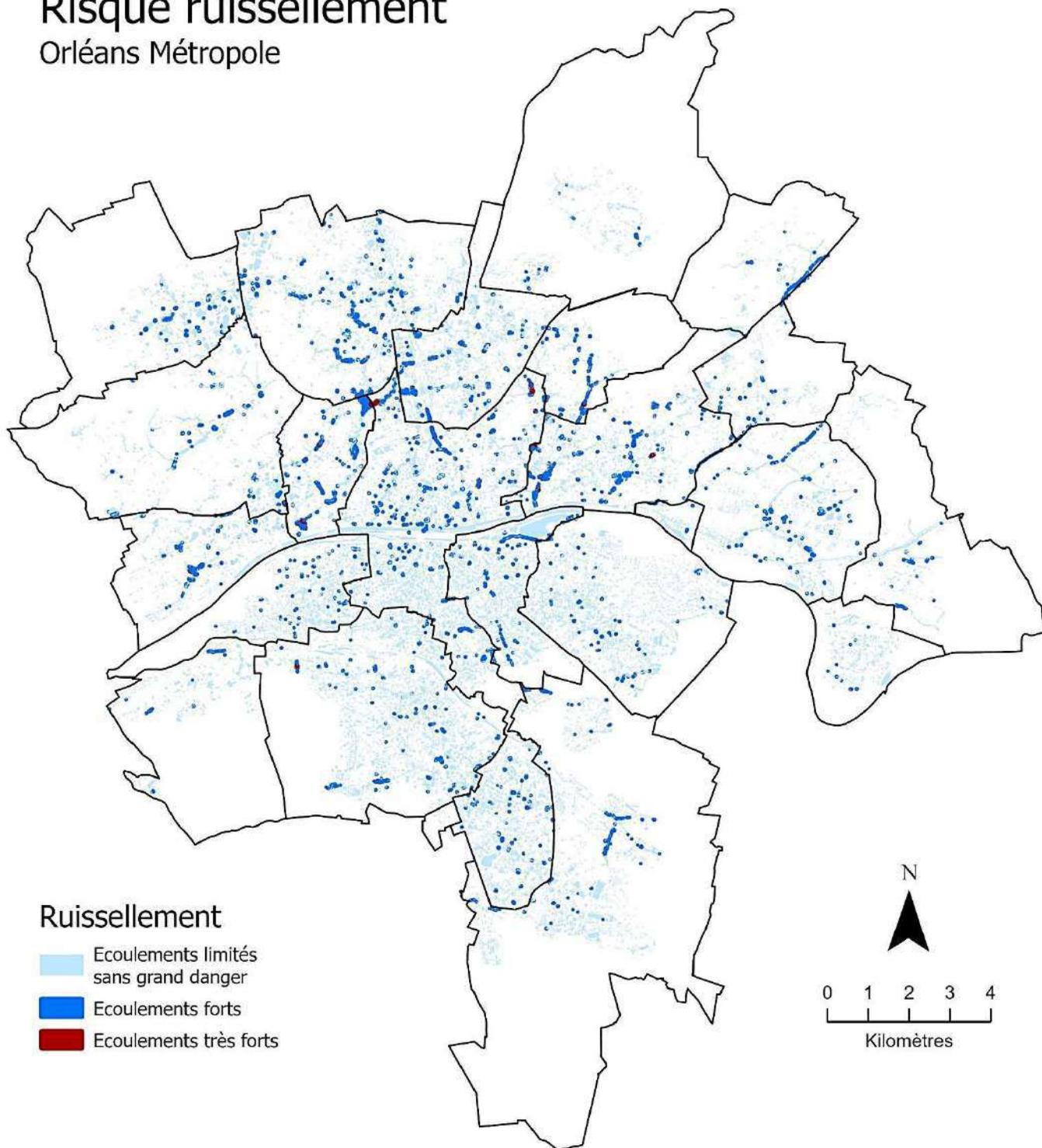
Afin de répondre à ces enjeux, l'OAP Risques naturels et santé urbaine fixe des orientations et préconisations pour inspirer les projets et améliorer la prise en compte du risque dès leur conception et leur résilience.

La première partie, consacrée aux enjeux de sécurité et de résilience face aux risques naturels fixe des orientations et des recommandations pour faire face à des risques inondation hors PPRI : inondations par ruissellement, inondation par remontées de nappes ou inondations par débordement. Cette partie développe des orientations autour de trois grands objectifs qui concourent à améliorer l'écoulement de l'eau, son infiltration et l'adaptation des constructions au risque :

- viser la neutralité hydrologique, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement,
- diminuer la vulnérabilité face au risque inondation,
- favoriser la résilience à l'échelle de la construction et à l'échelle des aménagements extérieurs.

# Risque ruissellement

Orléans Métropole



Réalisation : Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat, Orléans Métropole | Mai 2023

La seconde partie de l'OAP fixe des orientations et des recommandations pour préserver la santé urbaine et la qualité de vie des habitants en anticipant le traitement des nuisances dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de constructions nouvelles, ou de réhabilitations. Elle s'intéresse à quatre grands enjeux à l'échelle du territoire :

- les nuisances relatives aux lignes à haute-tension, définissant notamment des zones de vigilance concernant les développements urbains à proximité des lignes à haute-tension, en fonction de leur puissance,
- les nuisances sonores, notamment à proximité des principaux axes routiers de la Métropole,
- les pollutions atmosphériques, notamment à proximité des infrastructures routières classées,
- la prise en compte du changement climatique dans l'aménagement urbain, notamment par la réduction du phénomène des îlots de chaleur, la mise en œuvre de principes d'aménagement bioclimatiques, ou encore une gestion durable des eaux pluviales.

L'OAP est accompagnée d'un atlas cartographique à la commune permettant de localiser les enjeux et les secteurs d'application.

#### Le lien entre les OAP Environnement et le dispositif réglementaire :

Les deux OAP sur la thématique « environnement » viennent compléter le dispositif réglementaire de deux manières. Elles complètent qualitativement :

- Les prescriptions paysagères graphiques. Les prescriptions localisent des espaces de nature en ville, le règlement définit les usages et évolutions possibles de ces espaces. Ces prescriptions, identifiées particulièrement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et, dont la justification est explicitée par ailleurs, sont les suivantes :
  - boisements urbains et espaces d'ornement,
  - cœurs d'îlots,
  - franges agricoles ou paysagères,
  - parcs et jardins,
  - jardins familiaux et partagés,
  - zones humides et équipements hydrauliques,
  - zones non aedificandi,
  - espaces Boisés Classés (au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme),
  - linéaires boisés,
  - arbres et alignements d'arbres protégés,
  - cônes de vue et perspectives majeures identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- Les emprises au sol, emprises de pleine terre et coefficients de biotope par surface. Ils sont localisés sur les planches graphiques et définis dans le règlement.

Les OAP incitent à un traitement qualitatif de ces espaces de nature préservés : espèces favorables à la biodiversité, gestion de l'eau à la parcelle, intégration paysagère...

## Présentation de l'organisation et des principales orientations des l'OAP Patrimoine et Paysages

Le territoire Orléanais dispose d'un patrimoine architectural et paysager très riche. Le territoire comporte notamment deux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), d'une inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO et de nombreux monuments historiques.

Les OAP Patrimoine et Paysages visent à prendre en compte la diversité de ce patrimoine bâti et naturel à l'échelle de la Métropole. Ces documents permettent de valoriser le patrimoine métropolitain, au-delà de l'identification des éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et de la reconnaissance des cônes de vues et perspectives majeures dans le dispositif réglementaire.

### Le patrimoine

L'OAP Patrimoine se place dans la continuité des orientations du PADD liée à la préservation du patrimoine, qui vise notamment à « Valoriser les éléments bâtis (patrimoine religieux, châteaux, maisons bourgeoises et vigneronnes, fermes, équipements publics, patrimoine XXème, quais et patrimoine lié à l'eau, certains murs de clôture et leurs abords ».

Elle encadre les évolutions du bâti par catégorie de patrimoine en formulant des propositions et des recommandations selon la catégorie ciblée afin d'éviter sa dégradation.

Les recommandations de protection du patrimoine ont été élaborées afin de permettre, pour chaque catégorie de patrimoine, la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et l'intérêt patrimonial du bâti. En effet, un bâti « patrimonial » doit être représentatif de son époque, en bon état de conservation et singuliers.

Le respect des intentions de protection permet une préservation de ces trois critères et donc de l'intérêt patrimonial des constructions lors de leurs évolutions et une perpétuation du patrimoine bâti de la Métropole.

Cette préservation des constructions patrimoniales est fondée sur la valorisation de leur rôle dans les paysages urbains de la Métropole et en tant que témoignages de l'histoire urbaine et rurale de la Métropole. Elles revêtent alors un rôle spécifique, excédant leur stricte fonction actuelle (habitation, bâtiment d'activité, équipement public, objet de décoration ou de culte...) et valant pour ses usagers actuels, mais également pour l'ensemble des habitants actuels et futurs de la Métropole. En cela, la préservation de ces éléments de patrimoine bâti est effectuée au titre de l'intérêt général : leur préservation et la valorisation de leur caractère patrimonial prédomine sur le plein usage du bien par ses propriétaires, pouvant alors conduire à sa dégradation et/ou à sa destruction.

Pour cela, les intentions de protection du patrimoine sont déclinées pour chaque type de patrimoine identifié dans la nomenclature. Chaque type de patrimoine développe ainsi :

- une description générale de la catégorie, composée d'un texte et de schémas illustratifs ; ces description pouvant servir de cadre pour la préservation des éléments repérés comme des éléments non-repérés mais pouvant être associés à la catégorie,
- des intentions de protection des éléments repérés, opposables aux permis de construire.

L'OAP Patrimoine doit permettre une valorisation des éléments repérés (qui font également l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme), mais a également pour objet d'accompagner l'évolution de constructions non-repérées mais présentant des caractéristiques communes avec l'une des catégories détaillées.

La nomenclature du patrimoine, et par conséquent le classement des bâtiments dans les différentes catégories, ont été construits en tenant compte des critères suivants :

- *La volumétrie, le gabarit et l'architecture du bâtiment :*

Les différentes catégories sont construites en fonction de caractéristiques communes pour les bâtiments qu'elles contiennent (forme du bâti, principes architecturaux, période de construction, implantation sur la parcelle, intégration dans le tissu urbain...). Ces caractéristiques témoignent principalement de la fonction originelle du bâtiment et du statut social de ses premiers occupants.

- *L'histoire locale, l'importance de la construction dans le tissu urbain et l'histoire de la commune ou du territoire métropolitain :*

Les constructions repérées peuvent l'être pour leur rôle dans l'histoire communale (par exemple la « Pierre du Duc de Guise » à St-Hilaire-St-Mesmin) ou leur place dans le contexte urbain en tant qu'élément emblématique du paysage urbain local (par exemple des puits anciens dans les hameaux, ou des cafés comme « La Marine » à Combleux).

- *L'état de conservation de la construction, les ajouts ayant été effectués ou encore l'aspect général du bâtiment.*

Les constructions sont enfin repérées pour leur aspect général et leur rôle en tant qu'élément qualifiant du paysage urbain, notamment grâce à leur état de conservation ou les qualités esthétiques du bâtiment. Dès lors, l'existence d'éléments dénaturant fortement ou irrémédiablement le bâtiment par leur inadéquation avec son architecture originelle a souvent été une justification au non-repérage de ces bâtiments dans l'étude patrimoine.

Elle décline les différents types de patrimoine bâti ponctuel et d'ensembles patrimoniaux :

- *Patrimoine bâti ponctuel :*
- **Bâti d'habitation :**
  - Maisons à boutique ou à atelier
  - Maisons de ville ou de bourg
  - Hôtels particuliers
  - Immeubles de rapport
  - Maisons de maître
  - Maisons à jardin
  - Villas et maisons de villégiature
  - Habitat sériel
  - Petits lotissements
- **Bâti d'activités :**
  - Maisons d'artisans, petites manufactures et ateliers
  - Bâti industriel
  - Bâti tertiaire
- **Bâti agricole :**
  - Longères, fermes et bâtis de ferme
- Châteaux et leurs parcs
- **Autres bâtis patrimoniaux :**
  - Bâtiments religieux
  - Bâtiments publics
  - Œuvres et ouvrages d'art
- **Petit patrimoine :**
  - Petit patrimoine rattaché au bâtiment (niches, marques de crue, lucarnes, boutiques, patrimoine domestique...)
  - Petit patrimoine indépendant (puits, calvaires, porches, enseignes, plaques de rue...)
- *Ensembles patrimoniaux :*
- Centres-bourgs
- Faubourgs
- Hameaux

- Ensemble pavillonnaire
- Ensemble bâti en lien avec l'eau (Loire, Loiret ou Canal d'Orléans)
- Grands ensembles et résidences

#### Le lien entre l'OAP Patrimoine et le dispositif réglementaire :

Sur la question du patrimoine, l'OAP intervient dans un dispositif réglementaire où les différentes pièces se répondent et se complètent.

Sur les planches graphiques, sont repérés les éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés et localisés dans le cahier communal de la commune sur laquelle se situe l'élément repéré.

En parallèle, le règlement interdit les démolitions de ces éléments de patrimoine et souligne la nécessité de se référer à l'OAP.

Les cahiers communaux définissent la catégorie de patrimoine à laquelle l'élément appartient.

Ces catégories inscrites dans les cahiers communaux sont celles de l'OAP qui vient préciser les conditions d'évolution et de préservation des bâtis selon leur époque et leur style architectural.

#### Les paysages

L'OAP paysages se place dans la continuité de la politique de préservation du patrimoine paysager de la Métropole, fil rouge du SCOT, mais aussi dans la continuité des orientations et actions développées dans le cadre du Plan de gestion du Val de Loire UNESCO.

Tout d'abord, le PLUM se place la continuité avec le SCOT, qui cible dans son Document d'Orientations et d'Objectifs les objectifs suivants auxquels l'OAP Paysage répond :

Valoriser et protéger les paysages du Val de Loire inscrits au patrimoine mondial,  
Reconnaître, valoriser et protéger les ensembles patrimoniaux ligériens remarquables,

Diversifier les paysages urbains et les formes bâties,  
Consolider et révéler l'urbanisation linéaire des faubourgs,  
Préserver l'unité et le caractère des centres-villes et des centres-bourgs.

Par ailleurs, l'OAP Paysages permet une mise en perspective locale des orientations du Plan de gestion du Val de Loire UNESCO par :

- Une précision différentes unités de paysage au sein du territoire compris dans le périmètre du Val de Loire UNESCO. Au sein de la Métropole, l'OAP distingue trois grandes unités de paysages, pour lesquelles sont déclinées des orientations adaptées

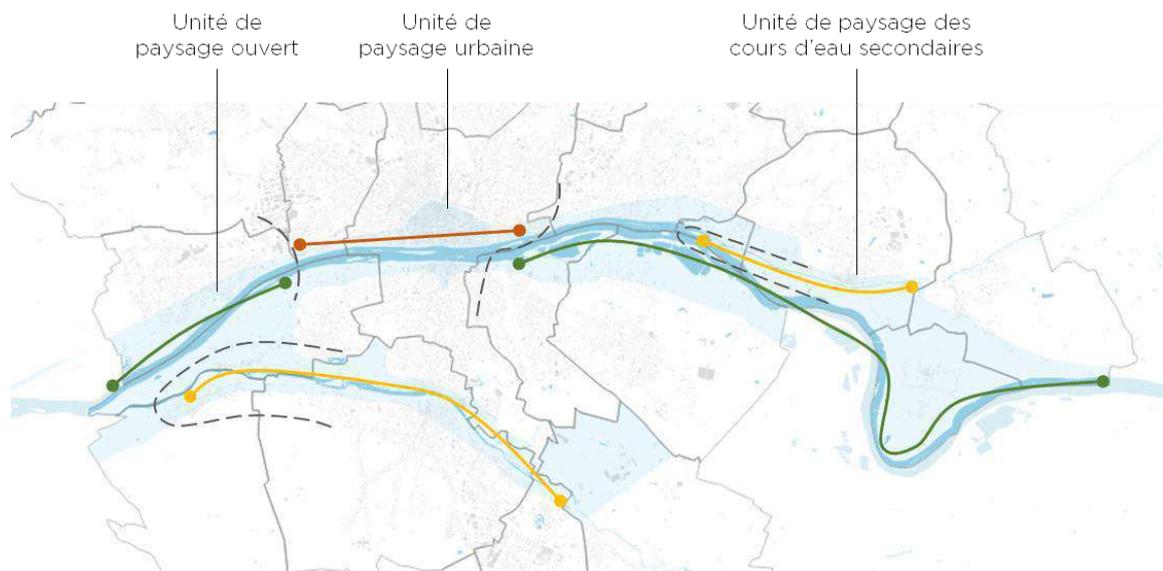


Fig. 38 - Extrait de l'OAP Patrimoine : les trois grandes unités de paysage identifiées, dans la continuité des orientations paysagères du périmètre du Val de Loire UNESCO inscrit au Patrimoine mondial et dans une prise en compte transversale avec l'OAP Environnement, volet « Paysage et Trame Verte & Bleue »

- La caractérisation des différents Paysages métropolitains : Beauce, Forêt l'Orléans, Val de Loire, Sologne... Cette identification est associée à des recommandations pour la préservation des caractéristiques spécifiques à chaque paysage.
- la préservation des coupures d'urbanisation et l'organisation des espaces de transition paysagère, comprenant particulièrement des orientations pour les espaces de transition entre espaces urbains et espaces agricoles (« le littoral ») et lisières forestières,
- le maintien des vues et perceptions, en s'appuyant sur le relief du territoire et dans la perspective de valoriser les paysages représentatifs du territoire,
- l'accompagnement de la mutation des entrées métropolitaines et des communes, avec une différenciation des aménagements recommandés pour les séquences d'entrées de villes naturelles et boisées, rurales, commerciales ou d'habitat.

Enfin, il est à noter que si l'OAP Paysages excède par son périmètre celui du bien inscrit à l'UNESCO et sa zone tampon (qui ne concernent pas toute la Métropole), elle entend se situer dans une continuité de méthode vis-à-vis du Plan de gestion du Val de Loire UNESCO : il s'agit de considérer le patrimoine au sein de son environnement urbain et paysager, ainsi que de mettre en valeur le patrimoine à différentes échelles. Cette méthode permet ainsi une valorisation du patrimoine dans sa diversité, du patrimoine « exceptionnel » au « patrimoine du quotidien », comme préconisé par le Plan de gestion du Val de Loire UNESCO.

### **Présentation de l'organisation et des principales orientations de l'OAP Artisanat et Commerces**

Les fonctions urbaines et sociales du commerce sont multiples et précieuses pour tout le territoire. Animatrices de lieux de vie et créatrices d'identités, elles constituent une réponse aux besoins des habitants et des usagers d'aujourd'hui et de demain.

Les commerces, dans leur diversité, sont ainsi un élément essentiel d'image et d'attractivité pour la métropole : au plus près des habitants, ils jouent un rôle de proximité et de services quotidiens, à l'échelle départementale, ils font rayonner le territoire et mobilisent des flux de visiteurs pour lesquels ils représentent parfois la première porte d'entrée de la métropole.

L'OAP thématique « Artisanat et commerces » a pour vocation de décliner la stratégie d'aménagement commercial de la Métropole issue de son Document d'Aménagement Artisanal

et Commercial (DAAC) annexé au Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 mai 2019. Le document s'inscrit dans la continuité d'un historique volontariste sur le sujet : première puis deuxième charte d'orientation et de développement du commerce en 2004, DAC 2012-2017, DAAC dès 2019.

Elle définit en outre les orientations d'aménagement quantitatives et qualitatives des projets commerciaux et donne un ensemble de préconisations à respecter pour tout projet commercial quelle que soit sa nature, sa taille ou sa localisation.

A travers cette OAP, Orléans Métropole souhaite en effet soutenir l'activité commerciale de son territoire dans son ensemble en tenant également compte de l'émergence d'une offre nouvelle permettant de consommer différemment (supermarché collaboratif, économie circulaire, circuits courts, etc.). Il s'agit de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en favorisant la diversité de l'offre marchande et en assurant le maillage du territoire par un développement équilibré des commerces et des services commerciaux de proximité.

Dans ce cadre, il appartient aux pouvoirs publics de réguler et d'orienter le développement de l'appareil commercial en cohérence avec les orientations définies dans le PADD afin d'éviter des effets déstructurants sur le tissu urbain et social. Les projets d'implantation commerciale doivent répondre à ce titre à des critères d'intégration urbaine, de mixité, de polarisation et de limitation des déplacements automobiles qui, ensemble, participent à la qualité de vie offerte par le territoire. Ils doivent également répondre à des critères de consommation économe de l'espace, de qualité environnementale, de performance énergétique et ainsi s'inscrire dans les enjeux d'un territoire en transition énergétique et écologique.

Enfin, le commerce connaît de profondes mutations (e-commerce, seconde main, etc.) qui interrogent les équilibres antérieurs de l'offre et de la demande commerciales et questionnent le format du commerce, notamment de la grande distribution. L'enjeu de limiter la densification concurrentielle des polarités majeures s'inscrit pleinement dans la nécessité d'accompagner la mutation de toutes les formes d'offre commerciale et dans la politique d'aménagement urbain avec pour objectif de tendre vers un rééquilibrage de l'offre au profit des centralités et de réguler le développement des surfaces commerciales pour renforcer l'attractivité commerciale globale sans générer d'importantes friches commerciales à terme.

En écho au DAAC, le PLUM se fixe ainsi l'objectif de traiter ces enjeux de :

- Limiter la densification concurrentielle compte tenu du niveau de couverture adapté des marchés de consommation ;
- Travailler sur l'existant pour conforter les polarités en place ;
- Conforter les projets et implantations commerciales dans les centres villes et centres-bourgs afin d'équilibrer le développement marchand ;
- Définit les standards de qualité minimums que les projets d'aménagement doivent atteindre.

L'OAP est complémentaire du règlement écrit (destinations autorisées en fonction des zonages) et du règlement graphique (linéaires commerciaux) du PLUM et est opposable à tous projets lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme ; chaque projet devant être compatible avec les orientations de l'OAP.

## ■ LES OAP SECTORIELLES

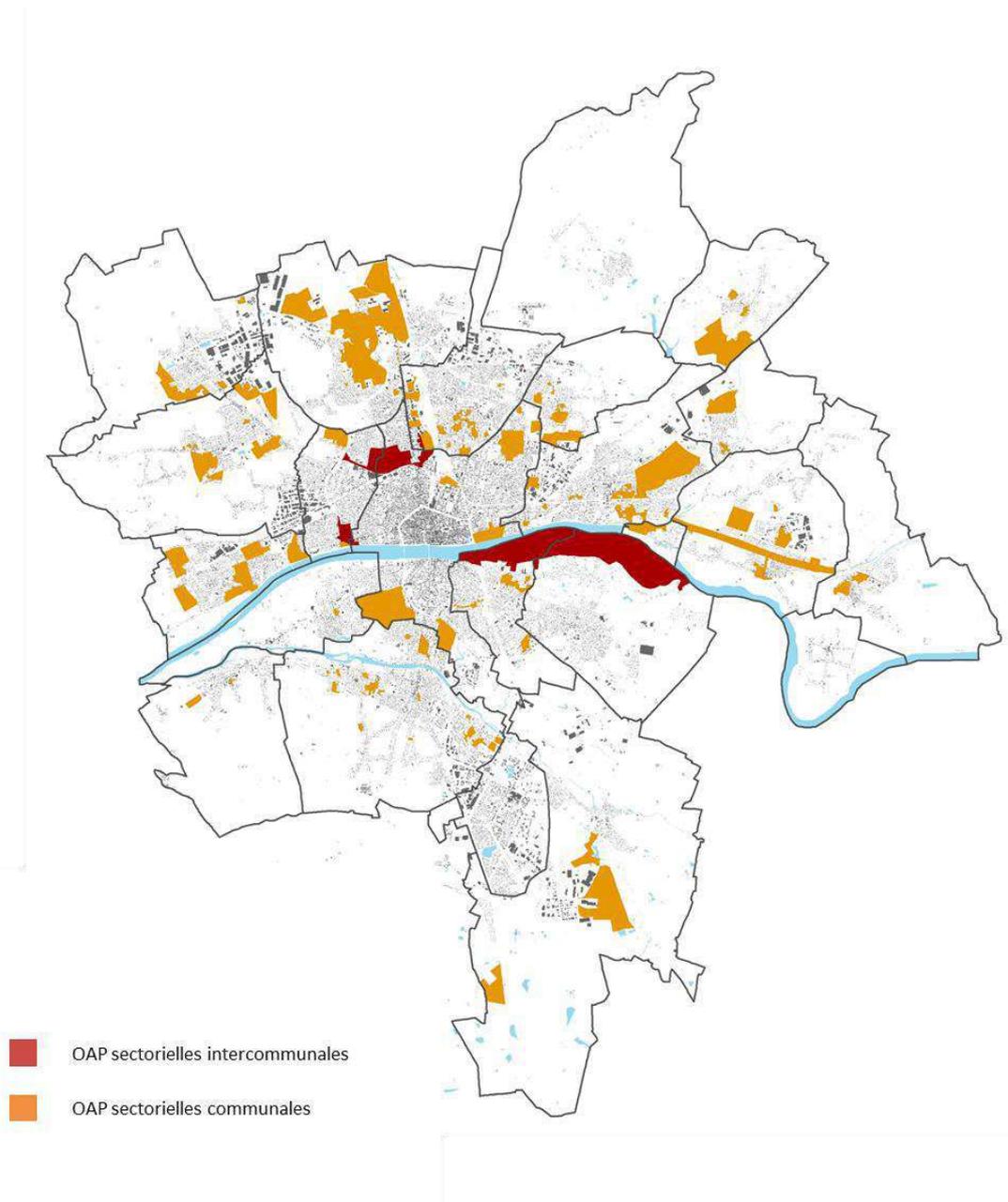


Fig. 40 - Carte des secteurs couverts par des OAP sectorielles intercommunales et communales

104 OAP sectorielles ont été définies sur l'ensemble du territoire métropolitain. Ces OAP permettent une traduction spatialisée des orientations du PADD, sur des sites de projet précis et en fonction de partis- d'aménagement spécifiques à chaque secteur.

Les OAP sectorielles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opérations assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative.

Pour cela, le choix de la délimitation des secteurs de projet s'est fait en deux temps :

- Une actualisation des projets des communes en fonction :
- de l'évolution des volontés et ambitions communales par rapport au PLU communal et en fonction des orientations du PADD du PLUM,
- de l'état d'avancement des secteurs de projet ciblés dans les PLU communaux,

- de l'apparition de nouveaux projets pouvant faire l'objet d'OAP.
- Une analyse des OAP présentes dans les PLU communaux au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace à l'échelle du PLUM et de son échéance.

Elles se placent ainsi, pour la plupart, dans la continuité des OAP des PLU communaux, traduisant des volontés et ambitions essentiellement d'échelle communale.

Toutefois, plusieurs OAP sectorielles traduisent des projets d'échelle métropolitaine, en particulier une OAP sur le Parc de Loire (sur le territoire des communes de Saint-Jean-le-Blanc et Saint-Denis-en-Val), une OAP sur le secteur Interives (sur le territoire des communes de Fleury-les-Aubrais et Orléans), une OAP sur le secteur des Groues (sur le territoire des communes de St-Jean-de-la-Ruelle et Orléans) et une OAP sur le secteur de la Tête Nord du Pont de l'Europe (sur le territoire des communes de St-Jean-de-la-Ruelle et Orléans).

Les OAP des PLU communaux avaient des niveaux de précision ou d'écriture différents selon les communes. Il est alors apparu nécessaire d'harmoniser graphiquement les cartographies pour faciliter la lecture des OAP de manière transversale et obtenir une cohérence d'ensemble pour le document. Ainsi :

- Chaque OAP des PLU communaux a été analysé afin de définir une légende commune permettant la traduction de chaque orientation des OAP communales. Cette légende commune regroupe l'ensemble des légendes utilisées dans les OAP existantes ainsi que d'autres orientations qui seraient susceptibles de s'appliquer dans de nouvelles OAP ou de nouvelles orientations.

- Pour simplifier la lecture, les différents éléments de légendes ont été classés en 5 thématiques :

- Populations, logements, équipements, projets,
- Economie, emploi, commerce,
- Mobilités, coupures urbaines,
- Trame verte, trame bleue, trame jaune, risques et nuisances,
- Paysages, patrimoine, forme urbaine.



Populations  
Logements  
Equipements  
Projets



Economie  
Emplois  
Commerces  
Agriculture



Trame verte  
Trame bleue  
Gestion des eaux pluviales  
Risques et nuisances

### Logements :

- Secteur de logements
- Secteur d'habitat spécifique pour les gens du voyage

### Equipements :

- Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Secteur à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Réserve/Extension/réaffectation pour un équipement d'intérêt collectif et services publics
- Espace de loisir, sports, plage, pêche à côtes ou à conforter
- Equipement ponctuel

### Densités / projets :

- Secteur de réfection
- Secteur à réqualifier / améliorer
- Secteur évolutif ou d'urbanisation future
- Secteur d'apaisement à préserver
- Secteur de renouvellement urbain
- Concertation avec habitants

### Activités :

- Secteur d'activités ou commerciales
- Riche industrielle à reconverter
- Linéaire RECA actif à préserver ou à conforter
- Site d'activités

### Agriculture :

- Jardins partagés ou familiaux à maintenir ou à créer

### Polarités :

- Polarité

### Trame verte :

- Espaces verts (paysagers existant ou à créer)
- Espaces verts (paysagers non plantés)
- Espace vert remarquable à protéger
- Espaces à préserver ou à végétaliser (bois, d'Ilots, espaces verts de grands résidences etc.)
- Arbre d'intérêt à préserver
- Migrations d'arbres, continuités vertes à maintenir ou créer
- Continuité verte et écologique à conforter ou à créer

### Trame bleue :

- Cours d'eau
- Zones humides à préserver en priorité
- Mares ou plans d'eau
- Berge à élargir et végétaliser

### Gestion des eaux pluviales

- Bassin de rétention à créer
- Fossé ou noue à préserver ou à créer
- Fossé ou noue à combler
- Sens d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte

### Risques et nuisances :

- Protection aux abords des lignes à haute tension
- Protection contre les nuisances sonores
- Site Bastas/Basol à prendre en compte
- ICPE existante et maintenue à prendre en compte
- Sensibilité forte aux remontées de nappe
- Cuvette (risque ruissellement, aléa fort à très fort) à prendre en compte et protection aux abords des axes de ruissellement
- Secteur soumis au Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)
- Cavité souterraine à prendre en compte
- Périmètre de captage d'eau potable immédiat, approuvé
- Protection contre la pollution de l'air

 <p>Mobilités Coupures urbaines</p>	 <p>Paysages Patrimoine Forme urbaine</p>
<p><b>Général :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Liaison à créer</li> <li> Espaces publics</li> </ul> <p><b>Desserte et liaisons :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Accès interdit, sens unique</li> <li> Principes d'accès et liaisons</li> <li> Principes d'accès piéton et liaisons</li> <li> Création d'une place</li> <li> Voie à créer ou à prolonger</li> <li> Accroche au réseau viaire existant à réaliser</li> <li> Bandes cyclables</li> <li> Croisement vélos à sécuriser</li> <li> Liaison douce</li> <li> Pont</li> <li> Passerelle</li> </ul> <p><b>Transports :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Ligne et station existante</li> <li> Ligne et station en projet</li> <li> Voie ferrée</li> <li> Transport collectif en site propre</li> <li> Accès aux stations à aménager</li> <li> Navette fluviale</li> </ul> <p><b>Stationnement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Parking vélos</li> <li> Station vélo+</li> <li> Parking véhicules</li> <li> Bornes de recharge</li> </ul>	<p><b>Paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vues à préserver, à créer ou à mettre en valeur</li> <li> Césure</li> <li> Principe de perméabilité</li> <li> Bande paysagère</li> <li> Traitement paysager des franges et limites</li> </ul> <p><b>Patrimoine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Élément de patrimoine architectural à protéger ou à valoriser</li> <li> Ensemble urbain remarquable à protéger ou à valoriser</li> <li> L'alignement de rue ancienne à protéger ou à valoriser</li> <li> Façade ou murs à protéger</li> <li> Élément de patrimoine à créer</li> <li> Secteur archéologique</li> </ul> <p><b>Forme urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Transition avec le tissu urbain existant</li> <li> Front bâti ou alignement</li> <li> Retrait à respecter</li> <li> Adressage des constructions à orienter</li> <li> Orientation d'un bâti, du parcellaire</li> <li> Interfaces à travailler</li> <li> Bâtiments marquer</li> </ul>

Fig. 41 - Représentation graphique commune des catégories d'orientations



Fig. 42 - Exemple de transcription d'une même orientation dans une légende harmonisée

Ainsi, la légende et la figuration des orientations sur les cartographies des OAP ont pu être harmonisées, de même que la manière dont chaque orientation a pu être écrite. En revanche, il est à noter que le « fond » de l'orientation traduit la volonté et l'ambition qui se rattachent à chaque site, tout en restant dans une déclinaison du PADD du PLUM.



Fig. 43 - Exemple d'OAP existante transcrite au sein du PLUM par l'intermédiaire de la légende harmonisée

Cette harmonisation de la légende des OAP sectorielles a été suivie d'une harmonisation des éléments de contexte et de programme des OAP. En effet, on pouvait remarquer une importante hétérogénéité des informations proposées par les OAP au sein des PLU communaux.

Ainsi, le PLUM a permis une valorisation et un renforcement des informations présentes pour les OAP, notamment par une définition plus précise des attentes en termes de programmation et de projet.

Dans cette perspective, un socle commun a été défini pour cadrer les informations présentes dans toutes les OAP. Il est développé de la manière suivante, avec en plus d'une localisation du site de projet à l'échelle de la Métropole et dans son environnement urbain les items suivants :

- Contexte, qui permettent un ciblage des enjeux principaux et des objectifs généraux poursuivis par l'OAP, ainsi que la plupart du temps une localisation du site de projet,
- Programmation, qui cible principalement la superficie du site de projet, sa vocation dominante, le type de projet (en densification, en extension, en renouvellement urbain...), la densité attendue en fonction du niveau de la « Métropole des proximités » du SCOT auquel il appartient

- Programme détaillé, qui détaille les principaux éléments de programme attendus sur le site de projet, notamment en termes de mixité fonctionnelle et/ou de l'habitat,
- Composition urbaine et paysagère, qui met en évidence les attentes concernant particulièrement l'accessibilité de l'opération et les éléments de qualité urbaine et architecturale,
- Prise en compte architecturale et durable, qui présente les attendus au sujet de la question du paysage et de la trame verte et bleue, la question de la gestion de l'eau et les risques naturels, la prise en compte des risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles et des éléments potentiels de valorisation du potentiel climatique.

Ainsi, de documents d'abord d'échelle communale, dans la continuité directe des PLU communaux, les OAP sectorielles ont pu constituer un outil métropolitain ayant une application à l'échelle des secteurs de projet, grâce à :

- l'harmonisation de la représentation graphique avec la construction d'une légende harmonisée,
- la mise en œuvre d'une même structure d'écriture des éléments de contexte et de programmation des OAP sectorielles.

Ce travail d'harmonisation a ainsi permis, par l'élaboration du PLUM, une amélioration choisie de la précision des OAP issues d'anciens PLU communaux et un élargissement de leur fonction d'outils de projet. C'est ainsi que ces outils peuvent alors traduire efficacement les orientations du PADD du PLUM sur les sites de projet.

## Justification des secteurs d'OAP

Les schémas extraits des OAP présentés ci-dessous sont exprimés à titre indicatif.

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
<p>OAP intercommunales</p> <p>Parc de Loire</p> 	<p><b>Vers la construction d'un parc « sport-nature »</b></p> <p>Avec le projet de Parc de Loire, les élus métropolitains ont acté l'ambition de créer un <b>Parc Naturel Urbain</b> pour la Métropole orléanaise. La création d'un Parc Naturel Urbain, tel qu'indiqué dans le code de l'environnement (article L. 335-1), intervient afin de protéger un espace naturel situé dans un milieu urbain et présentant un caractère remarquable.</p> <p>Le projet de Parc de Loire repose ainsi sur deux vocations fondatrices associant la préservation et la valorisation de l'environnement d'une part, et le maintien et le développement des usages d'autre part. Il s'agit tout à la fois d'un projet de protection d'espaces naturels remarquables et de leur promotion auprès du public.</p> <p>La coloration particulière du projet de ce Parc Naturel Urbain réside dans sa vocation sportive et de loisirs, plaçant cet enjeu d'équilibre entre la protection des espaces naturels et l'intensification des usages à son plus haut niveau.</p> <p>Cette coloration ludique et sportive a pour ambition de faire du Parc de Loire un atout pour les habitants du territoire en participant de l'offre de nature et de loisirs de proximité. Cela permet de contribuer au rayonnement de la Métropole et de renforcer la vocation touristique du territoire par une offre innovante intégrée dans un cadre naturel d'exception.</p> <p>Espace compris dans le lit majeur de la Loire, ce que l'on désigne aujourd'hui sous le nom de Parc de Loire, est resté à l'état naturel jusque dans les années 1950. A cette période, l'implantation de gravières transforme profondément le paysage. En 1985, la ville d'Orléans réinvestit l'Île Charlemagne pour y créer une base de loisirs municipale.</p> <p>Site majeur de baignade de l'agglomération, situé aux portes de la ville, le plan d'eau fait aujourd'hui l'objet d'une forte appropriation durant la période estivale. Toutefois, malgré une forte fréquentation, les usages restent majoritairement concentrés autour du lac de baignade et la perception du Parc reste limitée à l'Île Charlemagne.</p> <p>L'enjeu du projet est de susciter un changement d'échelle de l'Île Charlemagne au Parc de Loire dans son ensemble, accompagné d'un changement d'image. D'une base de loisirs, il s'agit de passer à un Parc Naturel Urbain de stature métropolitaine, répondant aux attentes de tous les publics et tenant compte des enjeux paysagers et écologiques.</p>

## Les Groues



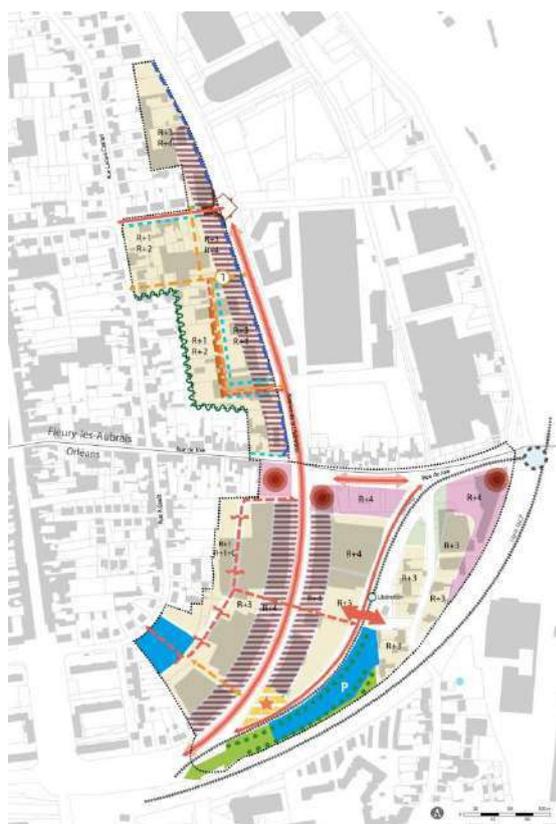
Depuis l'acquisition en 2002, par la Communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire de l'ancien site militaire des Groues, d'une surface de 26,4 hectares, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la politique de développement urbain du cadran nord-ouest du territoire métropolitain, visant à répondre à la demande en logements, à accueillir de nouvelles populations et à favoriser l'installation des entreprises.

Situé sur les communes d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle, il s'agit ainsi d'un site stratégique à la fois par sa taille, mais aussi par sa localisation, puisqu'il est situé à 2 km du cœur de la métropole, et à moins d'un kilomètre du futur quartier Interives.

Le site est à la croisée de trois quartiers qui ont leurs spécificités : le quartier des Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle, avec un collège et un centre commercial ; à Orléans, le quartier des Blossières avec ses crèches, son école maternelle et sa bibliothèque, le quartier Coligny avec la cité administrative, le Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) et de nombreux nouveaux logements, Saint-Jean-de-la-Ruelle, avec sa maison de la musique et de la danse, une salle de spectacle, une médiathèque, un centre aquatique, constitue la limite Ouest de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC s'étend sur 59 hectares environ. Il est délimité au nord par la rue Croix Baudu, à l'ouest par la rue Onze Octobre et la rue des Chaises, à l'est par la rue des Murlins et au sud par les lignes SNCF.

## Interives-Libération



INTERIVES est un projet ambitieux et structurant de reconversion urbaine sur un site de 50 hectares situé sur Fleury les Aubrais et Orléans.

Ce projet d'ambition métropolitaine s'inscrit dans un axe de développement d'un nouveau pôle urbain le long de la RD2020, support du Cardo Nov'o, qui porte le rayonnement de la métropole et axe marquant d'architecture.

Le secteur INTERIVES situé en entrée de ville Nord et desservi par la RD2020 bénéficie déjà d'une excellente desserte en transports en commun, à proximité des Gares des Aubrais, d'Orléans-Centre et des lignes du Tramway (ligne « A » - arrêt Libération).

Le secteur sud d'Interives abrite actuellement une zone industrielle et des cellules commerciales (spécialisées pour 23 % dans le secteur de l'automobile et pour 18 % dans l'équipement de la maison).

Il se caractérise par une forte présence d'infrastructures de transports (voies ferrées, plusieurs axes routiers importants dont la RD2020 et passage du tramway) et par une zone commerciale en déshérence et morcelée.

La partie de l'OAP située à Fleury-les-Aubrais en vis-à-vis de la ZAC Interives 1 a pour vocation de constituer la frange Ouest de la rue André Dessaux, qui doit devenir un axe urbain d'entrée de métropole.

La partie de l'OAP située au sud, sur la commune d'Orléans, a vocation d'assurer l'articulation entre le dynamisme urbain et économique d'Interives et celui du cœur de la Métropole.

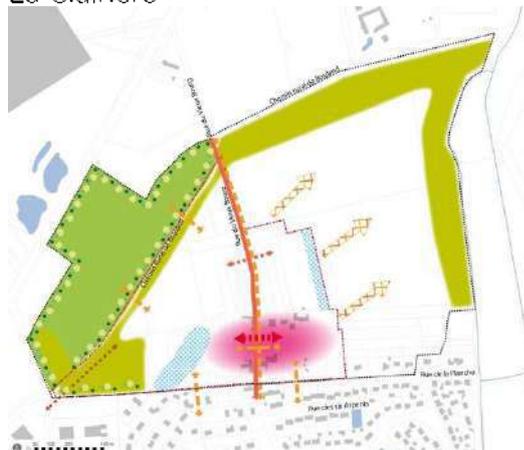
Le renouvellement du site a pour objectif de faire émerger un quartier mixte à vocation d'habitat et d'affaires en répondant notamment aux enjeux suivants :

- Retrouver une image valorisante d'entrée de ville. A cet effet, la requalification urbaine réalisée au sein du quartier, Coligny, préfigure l'ambition portée à la requalification de la porte d'entrée de l'agglomération représentée par la RD2020 ;
- Constituer un développement du cœur de la Métropole d'Orléans qui a besoin de s'étendre pour qu'Orléans affirme pleinement son positionnement ;
- Apporter une proximité d'usage à la gare d'Orléans-les Aubrais, physiquement proche mais relativement peu accessible ;
- Constituer un véritable quartier mixte et vivant ;

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fonctionner en synergie avec les opérations urbaines en cours et juste achevées du Quart Nord-Ouest de la métropole telles que les Groues, la ZAC Coligny, la ZAC des Portes du Loiret.</li> </ul>
<p><b>Secteur « Tête Nord du Pont de l'Europe » (TNPE)</b></p> 	<p>La Tête Nord du Pont de l'Europe constitue une entrée majeure du cœur métropolitain et un important et complexe nœud routier.</p> <p>Situé sur le rives droites de Loire, ce site, qui appartient en partie au périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO, est composé d'un tissu urbain hétéroclite, marqué par les différentes époques d'urbanisation (type faubourien, quartiers pavillonnaires, bâtiments d'usine...) et quelques opérations plus récentes sur le front de Loire. Touché par la déprise industrielle, le secteur comprend également des friches supports de projets de renouvellement urbain en cours ou à venir (ancien site TRW, ancien lotissement ouvrier ...).</p> <p>Ces mutations urbaines nécessitent dans un premier temps un réaménagement global des carrefours, ainsi que des voies adjacentes, qui supportent aujourd'hui un trafic routier soutenu.</p> <p>Orléans Métropole va, par conséquent, réaliser un programme de restructuration des infrastructures et des espaces publics existants.</p> <p>Le périmètre de cette OAP correspond à la partie Sud du secteur de la Tête Nord du Pont de l'Europe déclaré d'intérêt communautaire soit environ 20 ha situés sur les communes de Saint-Jean-de-la-Ruelle et d'Orléans. Le renouvellement urbain de l'ancienne friche TRW n'est pas inclus dans ce périmètre car il est traité dans une OAP qui lui est dédiée.</p> <p>Cette OAP précise ainsi, le secteur sud de TNPE qui peut évoluer à court et moyen terme et qui est concerné par les place et rues suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Place Paul Bert</li> <li>Avenue Clémenceau</li> <li>Rue de la Madeleine (portion place Paul Bert/ mail Aubrac)</li> <li>Rue Mothiron</li> <li>Rue des Charrières</li> <li>Allée de Mistigris</li> </ul> <p>Les choix d'aménagement de ces infrastructures et de ces espaces publics ont fait l'objet d'un dialogue compétitif en 2020.</p>

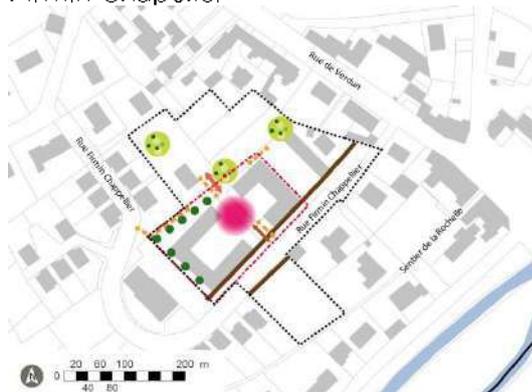
Boigny-sur-Bionne

La Clairière



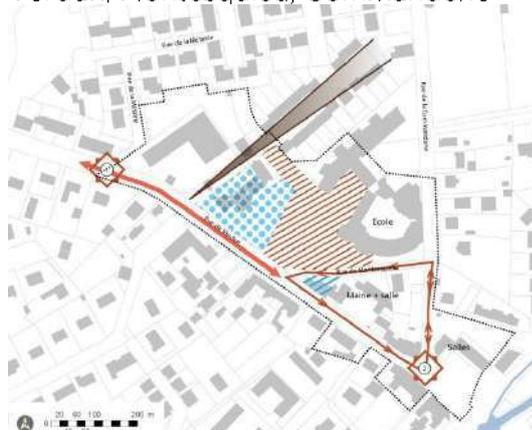
Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique pour Boigny-sur-Bionne puisqu'il représente une des dernières capacités d'extension urbaine de la commune au sein de son enveloppe naturelle. Situé en frange Nord de l'agglomération, en limite du PTOC, et profitant des derniers aménagements viaires mis en place depuis la RD2152, ce quartier constituera à la fois une nouvelle porte d'entrée dans la commune, mais aussi la fin d'urbanisation du bourg.  
 Un périmètre de 10,8 ha correspond à la tranche 2020-2030. Il est en cours d'équipement.  
 La programmation comprise à l'intérieur de ce dernier correspond à 140 logements répartis sous forme d'ilots. La mixité y est assurée au travers de la présence de maisons individuelles, maisons de bourg, et logements intermédiaires ou petits collectifs, tout comme de l'accession libre, du locatif et du locatif social – objectif de 20%.  
 La densité y est de 13 logements à l'hectare inclus les voiries, espaces de fonctionnement et les espaces verts protégés. Elle est de 22 logements à l'hectare hors voiries. Des équipements et aménagements liés aux besoins de la zone pourront être mis en œuvre de façon privilégiée dans le secteur de centralité.

Firmin Chapelier



Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique puisque situé à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces, services et équipements concentrés en partie sur le pourtour de la rue de Verdun.  
 Un total de 22 logements bâtis en rez-de-chaussée + un étage a été réalisé. Ces logements sont en partie destinés aux personnes âgées et à mobilité réduite, lorsqu'ils sont de plain-pied. Il s'agit de petits logements de types 2 et 3. Environ 1/3 des 22 logements sont des logements locatifs sociaux.  
 La densité de logements du périmètre opérationnel est de 61 logements à l'hectare.

Aménagement centre Bourg, rues de Verdun, Montesquieu, Commanderie



Une étude particulière a été menée par la collectivité sur le réaménagement de la rue de Verdun. L'OAP se réfère donc à cette étude.  
 L'objectif de cette opération est de réhabiliter l'ensemble du centre-bourg afin de le rendre plus attractif, de redynamiser le pouvoir attractif des commerces et d'en attirer de nouveaux, tout en favorisant les déplacements doux et en pacifiant la circulation des véhicules traversant le centre-bourg.

## Chécy

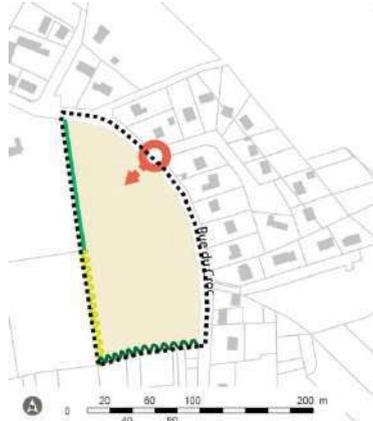
## Darideau



## Objectifs de l'OAP Darideau

- Densifier l'îlot en proposant un programme à dominante habitat, en cohérence avec le tissu urbain environnant.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec le PLUM.
- Prendre en compte la desserte du secteur par un nouveau passage au-dessus de la voie ferrée.
- Sécuriser les voies et les accès et réorganiser les liaisons internes, notamment pour les modes doux.
- L'opération comprendra un minimum de 30% de logements sociaux.

## Rue du Croc



## Objectifs de l'OAP Rue du Croc :

- Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme de ce secteur voué à accueillir un programme d'habitat individuel.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale, en cohérence avec le PLUM.
- Anticiper la desserte du secteur par un principe d'accès sécurisé sur la rue du Croc.
- Permettre une bonne insertion paysagère de l'opération potentielle de logements dans son environnement proche.
- L'opération comprendra 30% de logements sociaux.

## RD960



## Objectifs de l'OAP RD960 :

- Requalifier la RD960 en l'organisant et en la séquençant selon les différentes entités urbaines.
- Participer à la vitalisation économique de la voie principalement dans la séquence cœur de ville.
- Estomper l'effet de coupure qu'elle génère.
- Sécuriser les circulations et prolonger le maillage doux.

## Centre-Ville



## Objectifs de l'OAP Centre-ville :

- Densifier l'îlot en proposant un programme mixte à dominante habitat.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec le PLH de la Métropole.
- Participer à la redynamisation du centre-bourg, en créant notamment une continuité de la centralité des pôles commerciaux Patay/Domrémy, le centre ancien et la RD960.
- Appuyer la valeur historique et patrimoniale du centre-bourg.
- Sécuriser les voies et les accès et réorganiser les liaisons internes, notamment pour les modes doux.
- Les nouveaux programmes de logements comprendront 30% de logements sociaux.

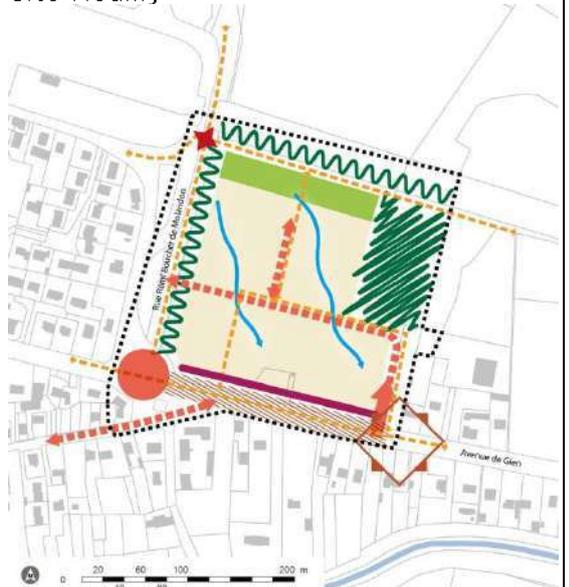
## Site Cigoin



## Objectifs de l'OAP du site « Cigoin »

- Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à accueillir un programme d'habitat individuel.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale, en cohérence avec le PLH de la Métropole.
- Permettre une desserte sans création de nouvelle intersection avec la RD 960 ; réaliser une liaison douce (vélos) au sud du site.
- Permettre une bonne insertion paysagère de l'opération potentielle de logements dans son environnement proche.

## Site Reuilly



## Objectifs de l'OAP du site « Reuilly »

- Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à accueillir un programme mixte à dominante habitat
- Marquer l'entrée de ville, en proposant un parti d'aménagement et un programme qui permettent de déroger à l'article L-111.6 c'est-à-dire qui respectent les 5 critères de l'amendement Dupont nuisances, sécurité, architecture, urbanisme et paysage
- Conforter la petite centralité existante
- Organiser et sécuriser les accès et les liaisons internes
- Traiter les lisières avec les espaces boisés limitrophes
- Assurer la qualité environnementale de la future opération
- Environ 30% de logements sociaux.

## Site Grainloup

**Objectifs de l'OAP du site « Grainloup »**

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à accueillir un programme mixte à dominante habitat
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec le PLH de la Métropole
- Viser à une bonne insertion paysagère de l'opération dans son environnement proche, notamment par un traitement paysager des franges avec la zone d'activité
- Laisser une large place aux espaces naturels (végétaux et aquatiques) dans le but d'une qualification paysagère du site

## Combleux

## Sainte-Marie et chemin du cimetière



Le site Sainte-Marie (ex IBM), dit encore « du petit Poinville », aujourd'hui à l'état de friche industrielle, est situé à proximité du centre-bourg de Combleux, centralité urbaine de la commune.

Site localisé à proximité de la Loire et offrant des perspectives vers cette dernière, il est longé, au nord, par la Bionne qui offre une zone humide et au sud, par le canal d'Orléans parallèle à la Loire. A l'est, le site est bordé par une plaine agricole à préserver.

L'aménagement de ce site, soumis à de fortes contraintes d'inondation, représente pour la commune de Combleux une dimension stratégique certaine, notamment en termes de superficie (10% de la surface communale) ainsi qu'en termes d'évolution de la population.

Cet aménagement devra prendre pleinement en compte le caractère particulier du village de Combleux. La situation de ce site à l'ouest de la commune nécessitera une réflexion, en termes d'aménagement et d'organisation, afin d'assurer le lien avec le centre bourg ainsi que l'ensemble de la commune.

Ce site est identifié, au SCoT, dans le territoire de projet Parc des Lisières, plus précisément des Vallons et Clairières habitées

**Le projet devra répondre aux enjeux suivants :**

- Reconversion de la friche et du bâtiment désaffecté
- Construction résiliente en zone inondable
- Préservation de l'identité de la commune (densité maîtrisée, intégration paysagère)
- Maillage et désenclavement du site
- Constructibilité limitée conformément aux dispositions du PPRI
- Reconnexion avec le bourg de Combleux et création de liaisons douces
- Préservation et exploitation des 8,7 (dont 6,7 hectares hors OAP) de la plaine agricole (programme d'agriculture urbaine locale)
- Développement touristique, pédagogique et culturel (histoire marine fluviale, hébergements, Loire à vélo).

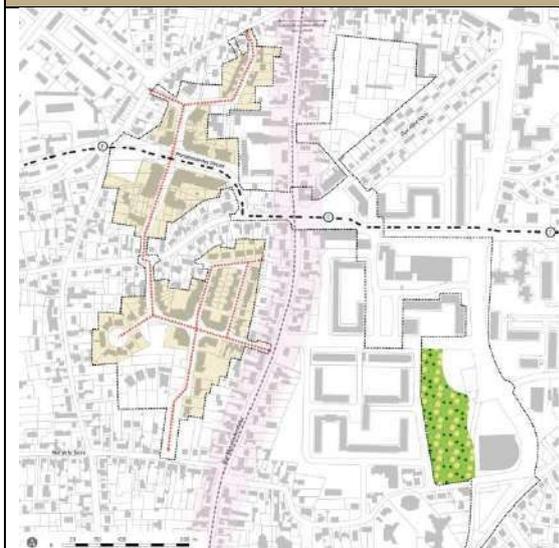
## Fleury-les-Aubrais

## ZAC Cœur de Ville

La ZAC cœur de ville est aujourd'hui entièrement construite mais pas clôturée. Son périmètre doit donc être maintenu. Il s'agit d'intégrer le règlement de la ZAC cœur de ville

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP



afin de le dissocier du règlement du PLUM pour conserver ses caractéristiques architecturales et paysagères.

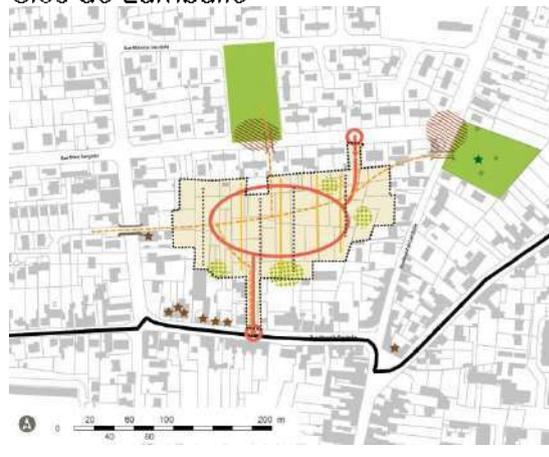
Site de Longuève



Ce cœur d'îlot accueille aujourd'hui l'ancienne maison de convalescence de Longuève qui fermera ses portes en 2022.

Il s'agit de permettre la reconversion du site, soit au travers d'une réhabilitation du bâtiment existant soit par une démolition/reconstruction, avec un programme prévoyant des logements pour personnes âgées ou un équipement public type EPHAD.

Clos de Lamballe



Ce clos est destiné à accueillir de nouveaux logements. Ce secteur, actuellement constitué de friches enherbées, est situé dans la partie Sud de la commune, en limite avec Orléans.

Ce secteur accueillera de l'habitat individuel et semi-collectif.

Pour l'habitat individuel, le nombre de logements envisagé est de 60, soit environ 35 logements/ha avec une taille de parcelle ne dépassant pas les 400 m<sup>2</sup>.

Pour l'habitat semi-collectif, il pourra prendre la forme de logement intermédiaire, (maison superposée, maison imbriquée, maison ou villa appartement, ...) favorisant les accès individuels et bénéficiant de terrasses ou de jardins pour chaque logement. Le gabarit des ensembles de logements semi-collectif sera de taille moyenne afin d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

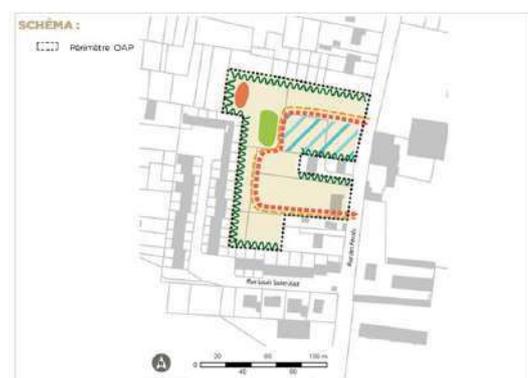
Des espaces partagés pourront favoriser la convivialité, la solidarité et le développement de services communs (bricolage, entretien...).

## Clos de l'Arche Nord-Ouest



La ville a délégué le portage foncier à l'EPFI.  
Ce cœur d'îlot composé actuellement de jardins privés pourra accueillir de l'habitat mixte (petit collectif et logements individuels).

## Clos des Fossés



Clos destiné à accueillir de nouveaux logements. Ce secteur est situé dans la partie nord-est de la commune à proximité de la Tangentielle, en face de la dernière exploitation agricole. Il est actuellement constitué en grande partie de prairies et de friches enherbées.

Afin de s'harmoniser avec le tissu bâti existant, le projet d'aménagement portera uniquement sur de l'habitat individuel.

## ZAC Interives 1



L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation «ZAC Interives 1» est d'accompagner et de faciliter l'aménagement de la ZAC Interives 1 en cours.

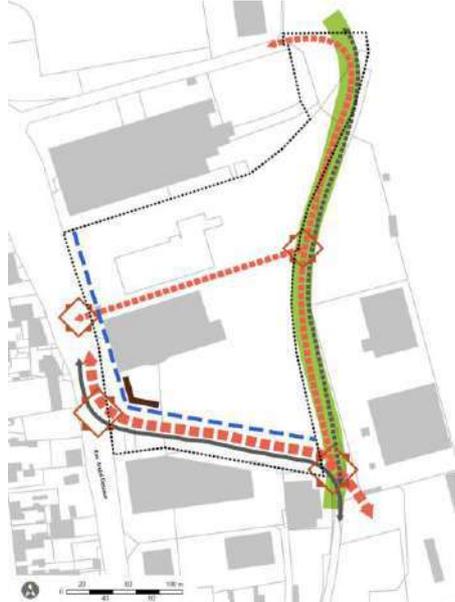
Le projet d'aménagement tiendra compte :

- de l'ouverture de la gare des Aubrais vers l'Ouest ;
- de l'importance de créer une centralité urbaine autour de cette ouverture à l'Ouest de la gare ;
- de la future desserte en transport en commun en site propre Nord/Sud de l'opération Interives dans son ensemble ;
- de la proximité au sud et à l'est du passage du tramway ;
- du positionnement stratégique du site en entrée de ville Sud, au sein de l'agglomération pour la partie Ouest ;
- de la nécessité d'apaiser le quartier gare des Aubrais pour la partie Est de l'OAP, en réinsérant le parking de surface de la Gare dans le tissu résidentiel environnant par le report d'une partie des trafics automobiles liés à la gare vers l'Ouest ;
- des tissus environnants actuels (activités au nord et au sud et habitat faubourien avec une 1ère ligne d'activités à l'ouest) et futurs (logements, bureaux au nord et au sud et tissu faubourien d'habitat avec une 1ère ligne d'activités rue Dessaux à l'ouest) ;
- des liens futurs entre les deux rives de la commune de Fleury-les-Aubrais ;
- de la conservation d'éléments à caractère patrimonial comme témoignage du passé industriel du site de la Manufacture des Tabacs d'Orléans.

Cette OAP s'organise autour :

- d'une requalification de la rue Danton ;
- de la création de nouvelles voiries Est/Ouest raccordant la rue André Dessaux et la rue Victor Hugo : la rue Simone Veil et une voie nouvelle entre le

## Chèvre Pendue



- site d'Imperial Tobacco et le sud de la ZAC ;
- de la constitution d'une place centrale, au cœur du quartier, à l'articulation de la rue Danton et du parc linéaire ;
- de la création d'un parc urbain linéaire qui s'appuie sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer qui desservait le lotissement industriel Dessaux, colonne vertébrale et support des modes doux au sein du quartier,
- de la création d'un bâtiment signal à l'architecture qualitative à l'angle de la rue Georges-Jacques Danton et de la place Rivierre Casalis

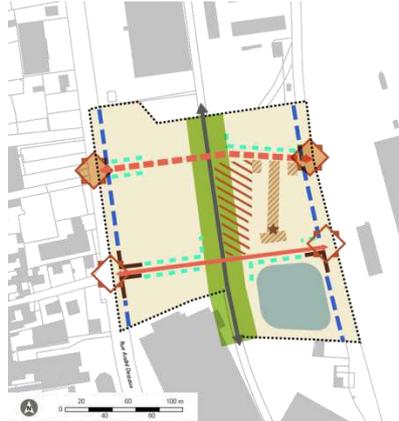
L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « Chèvre Pendue » est la mutation et l'aménagement de deux grands tenements fonciers, Grande Paroisse et Eldorauto. Ce site est composé de locaux et de fonciers d'activités en friches ainsi que d'anciennes friches ferroviaires végétalisées.

L'OAP « Chèvre Pendue » est organisée en prenant en compte la servitude d'utilité publique (SUP) « sites et sols pollués » sur la Grande Paroisse qui y limite un usage du sol à vocation strictement industrielle et/ou commerciale et conditionne tout projet d'aménagement en vue d'un usage différent à, information et accord préalables du préfet.

Les orientations retenues pour l'OAP « Chèvre Pendue », site dont les tenements fonciers sont amenés à se reconverter, sont l'implantation d'un tissu à vocation d'activité commerciale ou autres et à destination d'intérêt collectif et de services publics conférant une ambiance urbaine à ce secteur qui offrira une relocalisation privilégiée sur Interives, d'entreprises présentes sur les secteurs opérationnels (ZAC Interives 1), par le biais d'opérations-tiroirs en tirant parti du très bon adressage commercial.

L'intégration, au sud de ce site, du barreau de « bouclage » de la rue Victor Hugo vers la RD 2020 ainsi que le faisceau du futur TCSP et l'intégration, à l'Est du site, d'un bouclage vers la rue Fernand et Marcelle Rivière sera, à minima, dédié à des cheminements doux, insérés dans un espace paysager traité en parc linéaire, pouvant également desservir les lots à construire.

## Michelet - Clos de la Pie

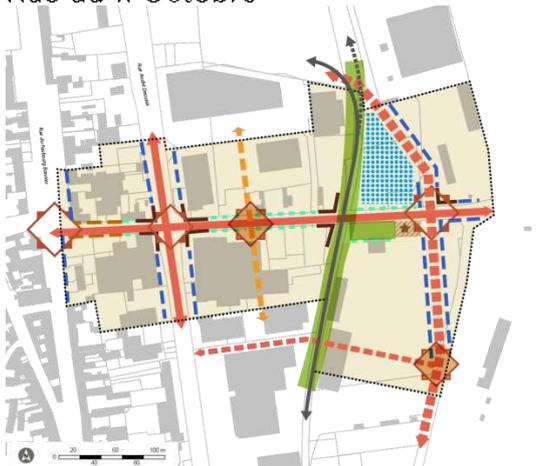


L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « Michelet » est la reconquête d'un tissu mixte partiellement désaffecté. Ce site est composé d'immeubles d'habitation, de locaux d'activités, d'aires de stationnement en lien avec l'automobile (concession, location, contrôle technique, garage, entreposage...) et d'un ancien équipement scolaire municipal. Le groupe scolaire Michelet fermé en 1981 est aujourd'hui utilisé comme logements et locaux associatifs à vocation sportive et culturelle.

Le bâtiment principal de l'école Michelet datant du début du siècle dernier fait l'objet d'une protection patrimoniale au PLU.

Les orientations retenues pour l'OAP « Michelet- Clos de la Pie », site destiné à devenir une centralité secondaire à dominante culturelle, de loisirs et d'intérêt collectif à l'échelle du projet Interives, sont :

- l'implantation d'un tissu mixte à vocation d'utilité publique conférant une vocation urbaine,
- la conservation à caractère patrimonial de l'ancienne école Jules Michelet comme élément significatif du passé sera le support de développement de la centralité secondaire. Le pôle associatif actuellement présent sera amené à perdurer et à se développer comme lieu d'accueil des associations à vocation culturelle et de loisirs.
- La création d'une école élémentaire répondant aux besoins nouveaux des futurs habitants du Grand Interives et notamment de la ZAC Interives

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
	1.
<p><b>Hoche</b></p> 	<p>L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « HOCHE » est l'accompagnement urbain du débouché du franchissement des voies ferrées via le tunnel des Champs Bouchauds et la « couture » urbaine du Grand Interives avec le territoire environnant du faubourg Bannier, dans ce secteur à forts enjeux de mutation.</p> <p>En effet, ce site est composé de locaux d'activités, de bureaux, d'habitat (notamment individuel éparé entre la rue André Dessaux et la rue du Faubourg Bannier) et d'un château d'eau.</p> <p>Il s'agit d'un site dont certains tènements fonciers pourraient se reconverter et dont les orientations retenues sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'implantation d'un tissu mixte ;</li> <li>• l'intégration du château d'eau dans un espace paysager permettant une respiration le long des rues André Dessaux et Hoche ;</li> <li>• la prise en compte du prolongement de la rue Victor Arago jusqu'à la rue Victor Hugo ;</li> <li>• la création, au nord, d'un nouvel axe secondaire Est-Ouest entre la rue Victor Hugo et la rue André Dessaux, avec un prolongement possible jusqu'à la rue du Faubourg Bannier</li> </ul>
<p><b>Rue du 11 Octobre</b></p> 	<p>L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « Rue du 11 octobre » est la mutation endogène de grands tènements fonciers et la mise en valeur d'une nécropole pour sa partie Est et l'accompagnement de la pacification de la rue du 11 octobre pour sa partie Ouest.</p> <p>Ce site est composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de locaux d'activités, de bureaux,</li> <li>• d'une centrale à béton d'une entreprise de travaux publics,</li> <li>• d'entrepôts, de locaux d'activités et de formations de SNCF Réseau,</li> <li>• d'un monument aux morts - ossuaire de la guerre de 1870.</li> </ul> <p>Le monument commémoratif datant d'octobre 1871, érigé sur le lieu de la sépulture, fait l'objet d'une protection patrimoniale au PLU.</p> <p>Les orientations retenues pour l'OAP « rue du 11 octobre », site dont les tènements fonciers sont amenés à partiellement se reconverter sur eux-mêmes, sont l'implantation d'un tissu mixte organisé selon les principes suivants :</p> <p>La mise en valeur de la nécropole des Sablières comme témoignage historique et lieu de mémoire. Cette mise en valeur sera nécessairement accompagnée par une requalification et une végétalisation de l'environnement immédiat du site ayant pour visée de redonner à cet ensemble un cadre de recueillement qui fait actuellement défaut.</p> <p>La recomposition urbaine de ce secteur s'organise autour d'un épannelage progressif permettant un raccordement harmonieux au tissu pavillonnaire environnant</p>
<p><b>Ingré</b> <b>Clos de Malgroux</b></p>	<p>Ce secteur, situé en cœur d'îlot, s'étend sur environ 2,8 hectares. Il s'implante au cœur d'une zone pavillonnaire et à proximité du centre-ville et de ses commerces, services et équipements. Le site est occupé par des boisements de qualité en son cœur et sur ses parties Ouest et Est. Fortement morcelé, il est connecté à l'est aux rues de Coûtes et Moïse Cordonnier, et à l'ouest à la rue de Changelin. Les transports collectifs de la métropole circulent sur cette dernière.</p> <p>L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation</p>

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP



principale d'habitat. Il s'agit de limiter l'étalement urbain de la commune et de favoriser une densité adaptée au contexte urbain environnant.

Bel-Air



Le secteur de Bel Air s'étend sur environ 14 hectares au cœur du centre bourg ingréen. Il est longé à l'est par la future zone des Mardelles, à l'ouest par le pôle existant d'équipements de loisirs, culturels et sportifs, au nord par la rue du Val d'Orléans et au sud par la rue de la Folie. Il s'implante dans le prolongement de la plaine de loisirs existante.

L'objectif principal est de conforter la plaine de Bel Air dans son rôle de pôle d'équipements de loisirs, sportifs et culturels. Il s'agit de préserver le rayonnement actuel du pôle et de prévoir le potentiel nécessaire à sa mise en perspective dans le cadre des compétences de la métropole.

Guettes



Le secteur des Guettes s'étend sur environ 41 hectares au nord de la commune. Il est longé à l'est par l'autoroute A10, et en partie par la voie ferrée à l'ouest. Il s'implante dans le prolongement de la zone d'activités des Varannes, située plus au nord.

L'objectif principal de ce secteur est d'accueillir des activités économiques. Le secteur des Guettes participe à l'attractivité économique du nord-ouest de la métropole.

La Pointe de la Claye



Ce secteur, situé en cœur d'îlot, s'étend sur environ 2 hectares. Il s'implante au cœur d'une zone pavillonnaire et à proximité des équipements communaux.

Il est connecté à la rue de la Justice au sud et la rue Moulin Choix au nord. Il est occupé par des boisements de qualité sur ses parties Ouest et Est.

L'objectif principal est également d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Il s'agit de limiter l'étalement urbain de la commune et de favoriser une densité adaptée au contexte urbain environnant.

Mardelles

Le périmètre opérationnel du secteur des Mardelles s'étend sur environ 5 hectares à l'est de la commune. Il est traversé par l'autoroute A10 et la RD2157.

L'objectif principal de ce secteur est d'accueillir en majorité des activités artisanales et des petites entreprises. Le secteur des Mardelles participe à l'attractivité économique du nord-ouest de la métropole

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP

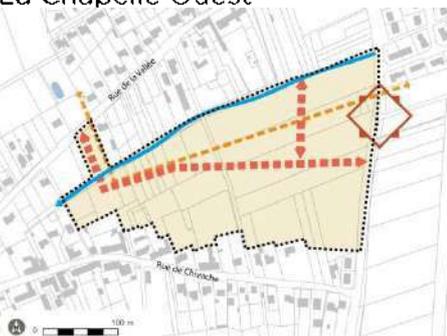


### ZAC des jardins du bourg



Ce secteur de près de 35 d'hectares se situe entre la rue de Coûtes et la rue de la Vallée, à proximité immédiate du centre-ville, des commerces, des équipements publics (mairie, écoles, lycée, plaine de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. Par sa localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune d'Ingré. Cette opération fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) dont une première partie, à l'est du secteur, a déjà été aménagée. Du point de vue topographique, on observe une déclivité générale vers le sud du secteur. L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc... Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements pré-existants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

### La Chapelle Ouest



Le secteur de la Chapelle Ouest est un site d'environ 8 hectares localisé au sud-ouest du centre-ville ingréen, à proximité de ses commerces, services, équipements. Le secteur est encadré à l'est par la route de la Chapelle, au nord par la rue de la Vallée, et au sud par la rue de Chivache. Il est desservi par le réseau des transports collectifs de la métropole qui circulent sur la route de La Chapelle. L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante à proximité du centre-ville et bénéficie ainsi des services et équipements pré-existants. Elle se situe également dans le prolongement, au sud, du secteur des Jardins du Bourg : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de la métropole.

## La Chapelle-Saint-Mesmin

## Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des quatre cheminées



L'OAP sur le secteur de la zone d'activités Ouest a pour objectif d'encadrer le développement du pôle des Quatre Cheminées tout en veillant à la préservation du paysage lointain offert depuis la rive sud de la Loire. Le traitement des franges entre habitat et activités, et entre espace agricole et activités ainsi que l'amélioration de l'entrée de ville contribueront à la qualité et à l'intégration des activités existantes et de l'extension de la zone.

Le secteur de l'OAP « zone d'activités Ouest » est dédiée au développement de la zone d'activité existante nommée « pôle d'activités des Quatre Cheminées » jusqu'à la rue de la Butte.

## Entrée de ville



L'organisation de cette entrée de ville distingue quatre secteurs:

- Aménagement du nord de l'axe viaire RD 2152,
- Aménagement du sud de cet axe,
- Réaménagement de la partie nord-ouest
- Aménagement du nord.

L'OAP Entrée de Ville a pour objectifs d'encadrer le développement de ce secteur à vocation mixte et de préserver les ensembles paysagers remarquables.

Le secteur de l'OAP « zone d'activités Ouest » est dédiée au développement de la zone d'activité existante nommée « pôle d'activités des Quatre Cheminées » jusqu'à la rue de la Butte.

## Pailly



Le quartier a connu une urbanisation récente (Clos de Pailly). Il reste un secteur à vocation d'habitat à organiser : au sud du sentier de l'Echelle.

L'OAP sur le secteur de Pailly et du Moulin de Pailly a pour objectif d'encadrer l'intégration des nouvelles constructions à vocation d'habitat. La préservation des ensembles bâtis et paysagers remarquables ainsi que la création de liaisons douces valoriseront la mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires de ces secteurs.

Le secteur sud du Clos de Pailly destine 1,54 hectare à la construction de logements.

Afin de répondre aux objectifs du PLHi, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux.

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
<p><b>Descartes</b></p> 	<p>L'OAP Descartes a pour objectif d'encadrer l'intégration et le développement de ce secteur à vocation mixte. La préservation des masses et continuités végétales ainsi que la création de liaisons douces valorisera l'urbanisation de ce secteur. La mixité programmatique et la qualité d'aménagement du secteur.</p> <p>L'organisation du quartier distingue deux secteurs, l'un à vocation d'activités au nord de l'OAP, l'autre à vocation d'habitat au sud de l'OAP.</p> <p>Le secteur dédié à l'habitat représentera environ 8,24 hectares. Environ 300 logements pourront y être construits pour une densité moyenne de 35 à 40 logements/hectare.</p> <p>Afin de répondre aux objectifs du PLHi, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux.</p> <p>L'implantation d'équipements est également possible sur le secteur afin de renforcer le pôle de service à la personne.</p>
<p><b>Réaménagement du Centre-Ville</b></p> 	<p>L'OAP du centre-ville a pour objectif principal de créer une unité au sein du centre-ville, et pour cela de minimiser la coupure urbaine constituée par la RD 2152 et de « rapprocher » les équipements et espaces verts entre eux à l'aide de liaisons en modes doux.</p> <p>Cette OAP favorise le comblement des dents creuses le long de la RD 2152 par du logement, mais également par l'aménagement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée afin de renforcer le linéaire commercial de cet axe et de développer l'intensité urbaine du secteur. Des éléments repères seront également aménagés le long de cette voie, dans sa zone centrale, afin de développer l'identité du centre-ville.</p> <p>Dans cette même logique, il s'agira de poursuivre l'évolution de la placette située au carrefour de la RD 2152, de l'allée des Tilleuls et de la rue Béraire, point central de ces axes structurants de la commune. Cet aménagement permettra de lui donner un rôle de connexion entre les polarités du centre-ville.</p> <p>Concernant l'extension du bâtiment remarquable (projet d'hébergement senior), seule une destination liée à l'activité principale du bâti existant sera autorisée.</p> <p>Concernant cette extension, ne sont pas admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les exploitations agricoles et forestières ;</li> <li>• les constructions à usage de logement ;</li> <li>• les commerces, cinémas, hôtels, autres hébergements touristiques ;</li> <li>• les salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres, équipements recevant du public ;</li> <li>• les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.</li> </ul>
<p><b>Mardié</b></p> <p><b>Grands Champs</b></p> 	<p>Il existe la possibilité d'implanter une résidence senior et une résidence médicalisée.</p> <p>Le site proposé permet une accessibilité rapide aux services et aux commerces ainsi qu'aux deux principaux pôles de santé (Hôpital d'Orléans / Clinique Oreliance).</p> <p>Une halte ferroviaire mettra ce site à moins de 20 minutes du centre-ville d'Orléans.</p> <p>Ce secteur est situé à proximité du centre-ville et de ses équipements (à 600 mètres). Il est desservi par la rue de Donnery (accès principal), la rue de la Fosse Longue (accès secondaire) et l'avenue de Pont aux Moines (liaison piétonne et cycles).</p> <p>L'objectif est de prévoir un phasage des projets pour maîtriser la densification de la commune et en conséquent, de prévoir les équipements publics nécessaires pour la population (écoles, équipements sportifs, loisirs...)</p> <p>Le projet devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble en une unique tranche de travaux.</p> <p>Le projet dans sa totalité est prévu pour accueillir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une résidence services dédiée aux séniors et une</li> </ul>

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
	<p>résidence médicalisée. La résidence de services « seniors » sera capable d'accueillir de nouveaux logements (T1 ; T2 et T3) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une halte de transport en commun avec sa desserte et ses espaces publics ;</li> <li>• Créer un parking relais pour favoriser l'utilisation d'un moyen de transport en commun ;</li> <li>• La création de logements sous forme de maisons individuelles réparties sur des terrains à bâtir.</li> </ul> <p>Le développement de cette zone se fera avec la création d'emplois liés à la réalisation d'une résidence seniors (résidence services) et d'une résidence médicalisée (Création comprise entre 30 et 70 emplois).</p>
<p>Clos de l'Aumône</p>  <p>The map shows the Clos de l'Aumône area with various urban planning features. It includes a network of roads, green spaces, and a central water feature. Key streets labeled include 'Rue de l'Église', 'Rue de la Chapelle', 'Rue des Moulins', 'Rue des Bâillères', and 'Avenue de Pont-aux-Moines'. A scale bar at the bottom left indicates distances up to 200 meters.</p>	<p>Cette zone, située au nord-ouest du bourg et au sud de Pont-aux-Moines, est destinée à accueillir principalement de l'habitat.</p> <p>Elle se trouve en position centrale par rapport au centre-bourg et à ses équipements ; à Pont-aux-Moines et ses commerces ; au secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs le long de l'Oussance (au Cens). Elle participera de manière importante au renforcement de la cohérence urbaine sur la partie la plus peuplée de la commune ainsi qu'à l'amélioration des liaisons entre les quartiers.</p> <p>Le site présente un relief s'abaissant vers la vallée de l'Oussance, très perceptible dans sa partie nord / nord-ouest. Les projets d'aménagement qui seront dessinés pour cette zone devront s'attacher à préserver la perception de ce relief.</p> <p>Les orientations d'aménagement retenues pour cette zone visent à permettre la constitution d'un quartier nouveau, ayant sa propre identité, plutôt que d'apparaître comme une extension du bourg.</p> <p>Ce nouveau quartier se structure autour de coulées vertes qui ont pour objet de relier les zones naturelles situées le long de l'Oussance (Cens) au bourg et de permettre une plus grande diversité biologique au cœur des secteurs les plus urbanisés de la commune. Cette armature verte sert de support aux liaisons douces, à un réseau de gestion aérienne des eaux pluviales et, le cas échéant, à certains équipements collectifs (jardin public, aire de jeux pour enfants...).</p> <p>Prévoir l'emplacement d'un équipement public à créer au nord-ouest de la zone, à proximité de la rue des Moulins et des équipements existants situés entre la rue des Moulins et la rivière.</p>

## Marigny-les-Usages

## Zone « La Vallonnière »



Les aménagements qui seront réalisés dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU devront tenir compte de l'urbanisation future de la zone 2AU au nord de celle-ci. Les aménagements devront permettre la continuité des déplacements et de la trame verte entre ces deux zones. La phase 1 a déjà été réalisée. La phase 2 comprendra la construction de 19 logements dont 4 logements sociaux représentant 1/3 de l'ensemble de l'opération afin de densifier l'urbanisation en centre bourg. (58 logements au total dont 12 logements sociaux).

## Zone UAE3 «Le Parc Technologique Orléans La Charbonnière 3 »



Ces zones situées à l'extrémité nord-est de la ZAC du parc de Charbonnière, sur la commune de Marigny-les-Usages, sont destinées à accueillir de nouvelles entreprises ou permettre aux entreprises locales de se développer tout en respectant la qualité paysagère du site et dans une démarche de développement durable.

Elles font partie du site de Champillou, qui se compose d'un îlot central classé N, rattaché, dans sa partie Sud au Parc naturel de Charbonnière.

Cette zone centrale naturelle délimite trois zones d'activités :

- au nord, le site de la Pistole, jusqu'au chemin de la Pistole, qui relie des secteurs de promenade allant des bois de Charbonnière au bourg de Marigny-les-Usages. C'est aussi un point de départ pour les promenades équestres du Centre équestre du Lugère
- à l'ouest, la clairière des Arrachis, adossée au Parc de Charbonnière
- à l'est, la plaine du Grand Moulin qui s'arrête au Chemin des 3 Arches

## La Sablonnière



Cette zone, située sur le lieudit de la Sablonnière, est destinée à une urbanisation d'ensemble composée de constructions à vocation d'équipement collectif, de service et d'habitat à proximité du bourg.

L'aménagement de cette zone comprendra, d'une part, des constructions à vocation d'équipement collectif :

- une maison médicale « centre de santé/MSP/Pôle médical » ;
- une MAM/micro-crèche/multi-accueil ;
- un foyer pour personnes handicapées ;
- un foyer pour personnes âgées ou handicapées sous la forme de construction d'habitats inclusifs (habitats regroupés) avec ou sans services associés ;
- un espace dédié aux activités culturelles et de loisirs – salle de spectacles et salles pour les activités associatives et un parking.

D'autre part, cette zone accueillera des habitations mixtes dont des logements sociaux.

## Olivet

## Petite Motte – Rue d'Ivoy



Ce secteur est situé au nord de la commune, en zone inondable, dans un contexte pavillonnaire peu dense, avec la présence d'un immeuble sur la parcelle limitrophe. On note également la présence d'équipements scolaires à proximité.

Le site accueille actuellement une pépinière à proximité d'une bâtisse ancienne. Les limites sont diverses, entre murs anciens, murs préfabriqués, clôtures végétales, voire absence de clôtures à certains endroits.

Ce secteur aura une double vocation d'équipement et d'habitat.

Un nouvel équipement sera réalisé sur un périmètre d'environ 6 500 m<sup>2</sup> permettant de relocaliser l'école du Val. Un espace vert « zone humide » sera réalisé au cœur de l'opération et une placette d'environ 1 000 m<sup>2</sup> structurera l'accès à l'école.

De plus, le programme portera sur la réalisation d'environ 30 logements dont 30% de logements sociaux : une mixité sera recherchée dans les programmes de constructions et l'habitat de type « maison de ville » sous la forme de logements intermédiaires ou petits collectifs sera privilégié.

## Les Briandes



Le secteur des Briandes est situé à l'ouest de la commune et accessible au sud par la rue des Briandes. Le tissu urbain environnant est composé de bâti ancien typique de l'architecture locale, et de pavillons plus récents.

Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés et des clôtures végétales. Le site est entretenu sous la forme d'une prairie fauchée.

Ce secteur est destiné à l'accueil de logements individuels pour se raccorder au tissu existant.

Le programme porte sur la création de 6 à 8 maisons individuelles dont 30% de logements sociaux et sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## La Petite Cerise



Le secteur de la Petite Cerise est situé à l'ouest du centre-ville et délimité au nord par une voie structurante d'Olivet : la rue du Général de Gaulle, et à l'ouest par la rue de Navrin.

Il est protégé de la vue par des murs de clôture en pierre au cœur d'un quartier d'habitat individuel où se côtoient du bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent.

Le secteur est dominé par la présence de rangs de vergers plus ou moins denses.

Deux bâtisses anciennes marquent les angles de la rue du Général de Gaulle avec la rue de Navrin au nord-ouest, et en limite sud-ouest du secteur.

Trois ouvertures permettent d'entrer sur le site par la rue du Général de Gaulle au nord, dont une sert d'accès à la maison située à l'angle nord-ouest du secteur.

Ce secteur a une vocation résidentielle. Le programme porte sur la création de 30 logements dont 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions. Les nouvelles constructions prendront la forme de logements individuels et de petit(s) collectif(s).

Un espace vert d'environ 300 m<sup>2</sup> pourrait être consacré à

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
<p><b>Les Bouilliers</b></p> 	<p>la plantation d'une « forêt urbaine ». Une voie douce plantée de fruitiers sera créée à l'est de l'opération.</p> <p>Le secteur des Bouilliers est situé au sud de la commune dans un contexte rural dominé par l'habitat individuel. L'espace est aujourd'hui ouvert à l'est sur la rue du Cormier et à l'ouest sur la rue Rodolphe Richard.</p> <p>La parcelle est entretenue et exploitée avec la présence de cultures maraîchères de proximité. Au nord et au sud, le secteur est limité par les clôtures des jardins privés des maisons environnantes.</p> <p>Ce secteur est destiné à l'accueil de logements une fois que l'activité maraîchère aura cessé.</p> <p>Le programme porte sur la création de 8 à 10 maisons individuelles.</p>
<p><b>Rue de la Vallée – Rue Saint-Martin</b></p> 	<p>Ce secteur est situé sur la frange urbaine, au sud-ouest du centre-ville. La rue Saint-Martin et la rue de la Vallée en assurent la desserte.</p> <p>Les limites du site sont composées des clôtures végétales des jardins privés qui entourent le secteur et d'ouvertures directes sur les voies.</p> <p>Ce secteur est destiné à l'accueil de logements dans un environnement végétalisé et arboré.</p> <p>Le programme porte sur la création de 15 logements de type maisons individuelles.</p> <p>Un espace ouvert végétalisé de 500 m<sup>2</sup> environ sera aménagé au nord du site.</p>
<p><b>Clos du Désert</b></p> 	<p>Ce secteur est situé à l'est de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense.</p> <p>Le clos est composé de nombreux vergers et d'anciennes prairies plus ou moins enfrichées qui donnent sur l'arrière des jardins privés des pavillons, offrant ainsi de nombreux vis-à-vis.</p> <p>Les accès au clos sont restreints du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur, il en existe toutefois par la rue de la Source au nord, la rue de l'Aumône à l'ouest et par la rue de Lorette à l'est.</p> <p>Ce secteur a principalement une vocation résidentielle avec la réalisation d'équipements.</p> <p>Le programme porte sur la création de 100 logements dont 25 à 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, petits collectifs).</p> <p>Des espaces publics seront aménagés, la réalisation d'un équipement qui reste à définir, pourrait également être envisagée au cœur du site.</p>
<p><b>Clos de la Source</b></p>	<p>Positionné en entrée de ville, le secteur est situé à proximité du Loiret et du Parc Floral. Le tissu urbain environnant est varié avec le château de la Source, des bâtiments universitaires, du pavillonnaire et des logements collectifs. Les bâtiments présents sur le site</p>

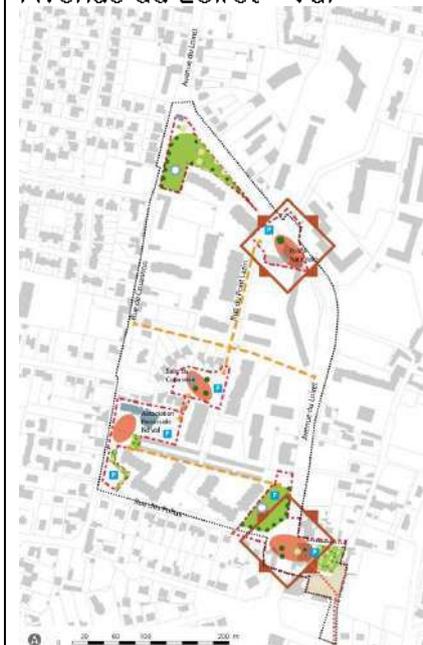
Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP



sont désaffectés.  
Trois des limites du site sont constituées de murs anciens. Le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable de la rivière du Loiret.  
Ce secteur est destiné à l'accueil d'un programme touristique, économique ou tertiaire, voire équipement public ou d'intérêt communautaire.  
Le programme consiste à accueillir un programme économique, touristique ou à vocation tertiaire en lieu et place des bâtiments présents sur le site et désaffectés.  
Le site pourrait également accueillir un équipement public ou d'intérêt communautaire.  
Seules sont autorisées les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique", "enseignement, santé et action sociale", "bureaux" et "restauration".

Avenue du Loiret - Val



Le secteur du Val situé au Nord du Loiret est structuré par l'avenue du Loiret, axe principal ponctué de commerces. De part et d'autre, les équipements publics présents sont l'école du Plissay, la media-bibliothèque, l'espace Jeanne Champillou, la maison médicale, le bâtiment de l'Orme Grenier, le nouveau poste de la Police Nationale, l'église Notre-Dame-du-Val, la salle du Couasnon et des structures de jeux.  
Des espaces publics qualitatifs de rencontre et des emplacements de stationnement répartis par petites unités font défaut aux abords des commerces et de l'église du Val. Certains carrefours doivent être sécurisés.  
Il est proposé de restructurer plusieurs lieux pour participer à la modernisation et à l'amélioration du cadre de vie d'Olivet dans le secteur du Val en écho avec le Clos du Bourg, opération majeure en centre-ville.  
Ce secteur est multisite, principalement le long de l'avenue du Loiret et aux abords de l'église du Val. Il représente une superficie de 2,1ha ayant vocation d'espaces publics : lieux de rencontre, lieux d'ornements paysagers, lieux de facilité de stationnement et d'accès aux commerces, cheminements doux et sécurisation des circulations, création de quelques logements sociaux.

L'anguille



Le secteur de l'Anguille est situé à l'ouest de la commune. Cet espace constitue une transition entre la ville et les espaces agricoles situés plus au sud. Le contexte urbain est peu dense avec de l'habitat individuel en drapeau où se mélangent différentes époques de bâti.  
Le secteur est composé de jardins privés, de vergers et de friches, avec des limites sous la forme de clôtures légères, voire d'absence de clôture.  
Ce site est l'achèvement d'un premier secteur de développement situé immédiatement à l'est.  
Ce secteur, contigu à un secteur pavillonnaire et à un espace agricole, a une vocation résidentielle.  
Le programme porte sur la création de 45 à 55 logements dont environ 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (logements intermédiaires et maisons individuelles).  
Un espace vert collectif d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, au cœur du site, accompagnera l'opération et offrira une vue sur l'espace agricole au sud.

Rue Marcel Belot

Ce secteur, situé dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville d'Olivet, est enclavé entre de l'habitat ancien à l'ouest, du tissu pavillonnaire au sud et au sud-est et des logements collectifs au nord. Il présente une difficulté d'accès particulièrement importante.

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



L'espace est composé de jardins entretenus, de prairies fauchées, et de potagers cultivés. Les limites du secteur sont constituées de clôtures privées des arrières de jardins, de parties collectives d'immeubles et de haies disparates.

Ce secteur, situé au cœur du centre-ville a une vocation résidentielle.

Le programme porte sur une cinquantaine de logements dont 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (collectifs, logements intermédiaires et maisons de ville).

Un espace vert collectif d'environ 1 500 m<sup>2</sup> accompagnera l'opération de logements collectifs dans le nord de la parcelle en cœur d'îlot.

La sous-destination "commerce et artisanat" n'est pas autorisée dans cette OAP.

## La Fosse le Roi



À proximité du clos du Désert, le clos de la Fosse le Roi est situé à l'est d'Olivet, entre un tissu pavillonnaire peu dense, le tramway et la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Moulin.

La présence d'une station du tramway sur ce site constitue un potentiel de développement important pour celui-ci, de même que les emplois de la ZAC du Moulin.

Le secteur est aujourd'hui composé de jardins privés, de potagers, de vergers, et de friches. Les limites sont constituées par les clôtures des jardins privés et par les aménagements du tramway.

Ce secteur a principalement une vocation résidentielle.

Le programme porte sur environ 150 logements dont 25 à 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (individuel, maison de ville, logements intermédiaires, collectifs). Les logements collectifs seront situés près de la ligne de tramway.

Un espace vert public, d'environ 3 000 m<sup>2</sup> accompagnera l'aménagement de ce secteur.

## Entrée de ville - rue de la Source



Ce secteur est situé en entrée de ville Est de la commune, en limite de l'université. Il est desservi au nord par la rue de la Source comme voie principale, à l'est par la rue de Châteauroux et à l'ouest par la rue Simon Vouet qui finit en impasse.

La proximité du tramway et de la ZAC du Moulin en fait un secteur à fort potentiel de développement.

Le site est bordé au nord d'une bâtisse ancienne, de clôtures des jardins privés à l'ouest, et de boisements de résineux denses au sud et à l'est.

Au sein du secteur, 4 600 m<sup>2</sup> sont déjà aménagés en bordure de la rue de la Source, les bâtiments existants protégés pour leur qualité architecturale pourront être réhabilités pour accueillir des activités de bureaux ou logements. Le programme vise majoritairement à accueillir des activités économiques.

Un boisement sera maintenu/reconstitué en périphérie de la zone notamment le long de la ligne de tramway et sur une épaisseur d'environ 27 mètres depuis la rue de Châteauroux.

Un espace vert collectif, de type « mail planté » accompagnera l'opération.

Seules sont autorisées les sous-destinations « logement » et « bureaux ».

## Clos de la Bretonnière Nord

Le secteur du Clos de la Bretonnière Nord est situé à l'ouest de la commune, à la jonction entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Victor Hugo. Cet espace

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



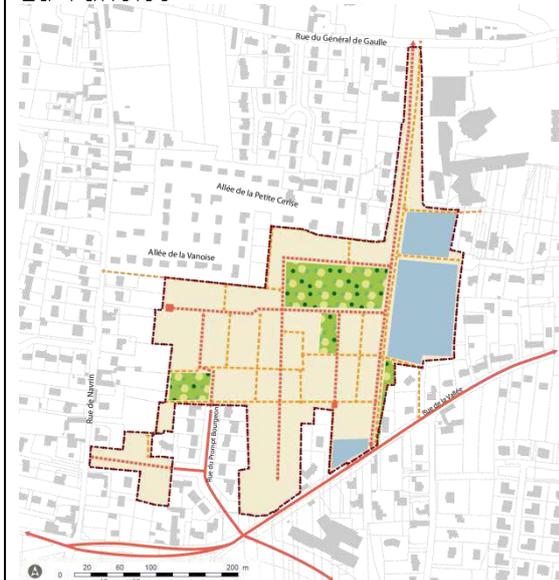
constitue une dent creuse au sein du tissu existant entre un bâti traditionnel au nord et un lotissement pavillonnaire récent au sud. Un front urbain fait face à ce secteur marqué par des collectifs d'une hauteur plus importante.

Le secteur est composé de taillis et de friches avec des limites non marquées par la présence de clôtures.

Situé au cœur d'un secteur pavillonnaire et face à une zone de logements collectifs plus dense, ce secteur a une vocation résidentielle.

Le programme porte sur une quarantaine de logements dont 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (collectif, logements intermédiaires et maisons individuelles). Une placette sera aménagée comme espace central de l'opération.

## La Vanoise



Ce secteur est situé à l'ouest de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense. Le clos est composé d'anciens vergers, de friches plus ou moins développées de jardins privés.

Les accès au clos sont aujourd'hui restreints sur la majeure partie de l'opération du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur.

L'opération sera desservie par les rues du Général de Gaulle au nord (via l'allée Bad Oldesloe), de Navrin à l'ouest et de la Vallée au sud ainsi que par l'allée du Prompt Bourgeon.

Ce secteur a une vocation résidentielle et d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le programme porte sur la création de 130 logements dont 20 à 25% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions notamment dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, petits collectifs).

Des équipements publics ou d'intérêt collectif de type école, micro-crèche, seront réalisés. Des espaces publics et de loisir d'environ 1,5 ha seront aménagés : parc public boisé, noue paysagère et espaces de respiration paysagers.

## Pont Cotelle



Ce secteur est situé à l'est de la commune, à l'intersection entre les rues de la Source et du Pont Cotelle, dans un contexte d'entrée de ville, où se perçoit la géographie du coteau. Le site accueille actuellement une plantation de vergers à proximité d'une ancienne exploitation agricole avec son organisation de bâtiments traditionnels. Le traitement des limites est divers, entre bâtis, clôtures végétales ou simples grillages s'adossant aux voiries.

Le programme porte sur la création de 10 logements : seront privilégiées les constructions d'habitat individuel et de maisons mitoyennes. L'implantation des bâtiments pourra se faire sous la forme de courées.

Un espace ouvert « bande verger », d'une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> sera réalisé en interface avec l'espace public ; les clôtures sur la rue du Pont Cotelle et la rue de la Source seront conservées en simple grillage.

## Plaiesses - Noras

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune, entre la rue des Plaiesses (du numéro 712 au numéro 920) et le chemin rural de Noras. Le site accueille actuellement des jardins et vergers liés à d'anciennes maisons vigneronnes situées en premier rang avec leur organisation de bâtiments traditionnels. Le traitement des limites est divers, entre bâtis, clôtures végétales ou simples grillages s'adossant aux voiries.

Ce secteur d'environ 2 hectares aura une vocation d'habitat. Le programme porte sur :

- la réalisation de 20 logements individuels dont 30%

## Extrait des OAP

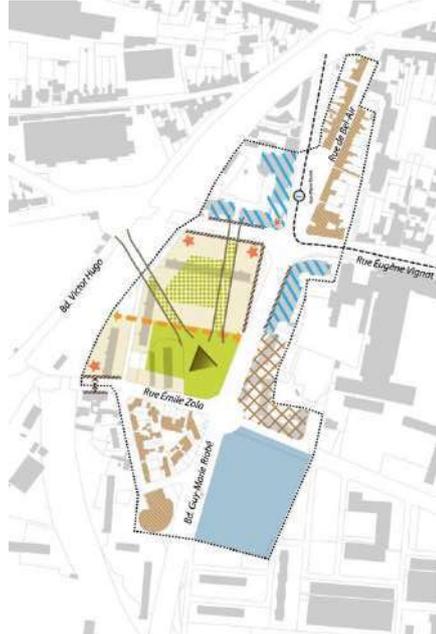
## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



- de logements sociaux sur un îlot dédié à de l'habitat social ;
- un espace de transition « bande verger/frange paysagère » d'une largeur moyenne de 20m d'épaisseur sera réalisé en interface avec la zone agricole.

## Orléans

### Site Bel Air



L'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air » porte sur les ensembles bâtis situés au nord du boulevard Guy-Marie Riobé, de part et d'autre des rues Eugène Vignat et Emile Zola.

La composition de cet espace urbain présente une physionomie composite héritée de son histoire, d'un tissu urbain vernaculaire constitué au gré des siècles dans les espaces interstitiels des faubourgs de la commune et réaménagé dans l'urgence de l'après-guerre. Il résulte de ces interventions successives plusieurs typologies de bâtis aux caractéristiques très marquées : d'un côté l'habitat réparti entre un bâti traditionnel ancien dans les rues Bel Air, une cité ouvrière et une architecture de « tours » des années 1960 et, de l'autre, des services en bon état de fonctionnement (laboratoires Servier et lycées) et d'autres équipements obsolètes voués à disparaître.

L'environnement proche de ce site est récemment entré en mutation avec le programme immobilier du « Clos Jeanne d'Arc » qui propose, sur un terrain de l'ordre de 6 000 m<sup>2</sup>, une programmation mixte de logements, résidence pour personnes âgées et une crèche.

Des rénovations thermiques et opérations de résidentialisation des pieds d'immeuble du quartier gare ou encore la mutation programmée du site de l'ancienne maison d'arrêt en centre aquatique affirment l'ambition de renouveler et moderniser ce quartier d'Orléans et de le rendre davantage vivant et attractif.

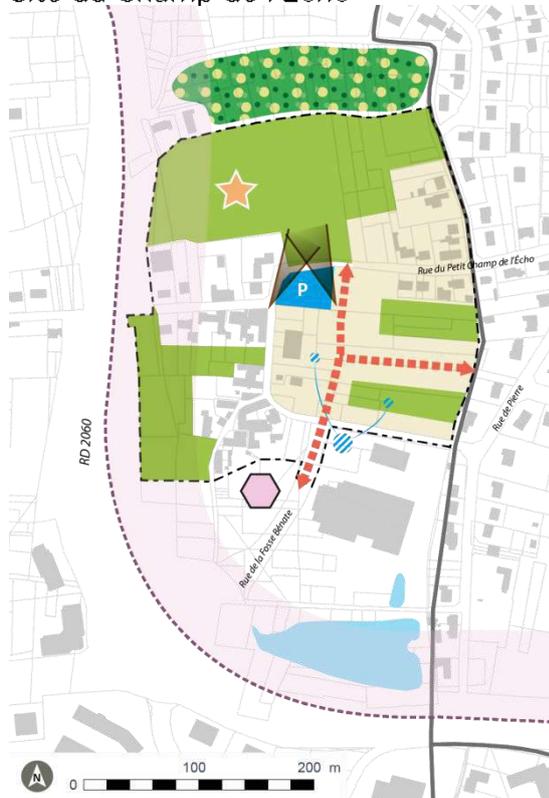
Pour cela, le quartier peut s'appuyer, outre sa situation favorable sur la 2<sup>ème</sup> ceinture des boulevards, sur une très bonne desserte par le réseau de transports en commun (la ligne « B » du tramway le place à 3 stations de la place de l'Etape).

Afin de poursuivre et guider la mutation de ce site, l'orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer l'évolution de deux sites contigus, tous deux issus d'opérations d'ensemble à vocation sociale, d'époques et de caractéristiques urbaines très différentes et qui disposent de ce fait d'enjeux propres mais cependant complémentaires.

Il s'agit de l'îlot « CDC Habitat » et de la Cité Ouvrière « Emile Zola ».

Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation vise tout particulièrement sur ce site à

## Site du Champ de l'Écho



retrouver une hauteur à l'échelle de la ville, à tenir les rues par un front urbain, à rendre davantage accessible le parc paysager et à définir les percées, et les angles qui définiront demain l'identité bâtie de ce nouveau quartier. Une démolition d'environ 214 logements et la reconstruction d'environ 500 logements.

L'orientation d'aménagement et de programmation du « Champ de l'Écho » porte sur une zone située au Nord Est d'Orléans en limite de la commune de Semoy.

Cette zone se développe au nord de la RD2060, à proximité de l'échangeur de la Fosse Bénate, dans le quadrilatère formé par les rues du Grand et du Petit Champ de l'Écho et les limites communales.

Elle est bordée, au sud, par la ZAC intercommunale des Chatelliers. Anticipant la poursuite de l'urbanisation du Nord-Est d'Orléans, cette opération a réalisé, à l'occasion des travaux de desserte de la jardinerie « Botanic » une voie structurante en amorce d'environ 160 mètres ainsi qu'un réseau de bassin de rétention des eaux pluviales. Sur la partie Nord, elle comprend des jardins familiaux propriété de la commune d'Orléans, puis des zones naturelles.

Enclave d'Orléans entre la tangentielle et les limites de la commune, cet espace est habité à l'Ouest. Un ancien hameau de longères témoigne du passé arboricole du secteur et s'accompagne de quelques constructions plus récentes.

Longtemps restée inconstructible pour constituer les futures réserves foncières de la commune d'Orléans, la partie centrale est faiblement occupée de hangars, de quelques maisons construites en continuité de celles de Semoy et d'un parking en structure légère pour les utilisateurs des jardins familiaux.

Le reste des parcelles est jardiné, pour environ un tiers d'entre elles. Un deuxième tiers, sans vocation particulière est entretenu sous forme de prairie. Le dernier tiers est constitué de friches et, fait étrange, ne comprend presque aucun arbre.

La coupure urbaine forte de la tangentielle conduit à penser le développement de cet espace en interface avec celui de la commune de Semoy et à ne pas obérer ses possibilités d'urbanisation future.

Une vue aérienne large permet ainsi d'entrevoir une possible mise en réseau d'espaces aujourd'hui non occupés jusqu'au bourg de la commune et de la ZAC du « Champ Prieur ».

L'analyse du site et de son contexte met en avant les éléments de programme suivants :

- Prolonger l'urbanisation en diffus de Semoy le long des voiries existantes jusqu'au hameau du sentier du Champ de l'Écho ;
- Privilégier la construction pavillonnaire dans des conditions d'implantation et de hauteur similaires à celles de Semoy ;
- Ordonner les constructions de manière à préserver et développer des cœurs de jardin paysagers ;
- Pérenniser les jardins familiaux et n'autoriser sur ce site que les constructions légères de type abri de jardin ou cabane à outils

Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'urbanisation de ce site en cohérence avec le bâti voisin, au-delà des frontières communales, et en ménageant des possibilités ultérieures de développement.

## Jardin du Val Ouest

Entre Loire et Loiret, le secteur du Jardin du Val Ouest fait partie des sites de développement identifiés dès 2006.

Situé entre la partie urbanisée du Val d'Orléans et les milieux naturels et agricoles inscrits dans la ZPPAUP du Loiret, les Jardins du Val Ouest forment un littoral à concevoir entre espaces urbains et espaces agricoles.



La gestion des risques naturels constitue l'un des fils directeurs du projet dans la mesure où le Val Ouest se trouve notamment dans la zone inondable du Val d'Orléans.

Le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- Proposer un projet qui assure la résilience des nouvelles habitations du quartier et participe à une réduction globale de la vulnérabilité pour les quartiers existants ;
- Développer une démarche innovante faisant référence à l'échelle nationale et européenne, permettant de fixer et d'évaluer des principes d'aménagement et de construction en site inondable : quels outils pour assurer la résilience des aménagements ?
- Assurer la pérennité des spécificités du paysage de ce territoire, en particulier de son patrimoine cultivé, agricole et rural en lien avec le classement UNESCO de la vallée de la Loire ainsi que les cônes de vue sur la cathédrale ;
- Adopter une approche ciblant le fonctionnement hydrologique, la nature du sol et les usages possibles (trame verte, sols perméables, végétation, micro-topographie, écoulements naturels et cycle de l'eau, usages et activités actuels et futurs...) ;
- Proposer des formes urbaines et de typologies architecturales combinant qualité d'habitat et qualité environnementale, intégrant la gestion du stationnement et l'usage en rez-de-chaussée ;
- Poursuivre le développement d'Orléans à l'interface d'espaces déjà urbanisés, dans un environnement particulièrement attractif pour un programme résidentiel, situé au cœur de la métropole et participant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain en périphérie de la métropole ;
- Rééquilibrer l'offre en équipements de part et d'autre de la D2020 à Saint Marceau ;
- Améliorer la desserte inter-quartiers.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val Ouest a été créée par délibération du conseil municipal d'Orléans du 9 juillet 2018. Son dossier de réalisation a été approuvé le 21 octobre 2019.

Le site opérationnel de cette ZAC est bordé au nord par la rue Corne de Cerf, la rue de la Cigogne et en partie par la rue de Saint Mesmin, à l'est par la rue des Chabassières et la rue du Boyau, au sud par les rues du Chapeau Rouge et de Bizette et à l'ouest par la rue Hatton.

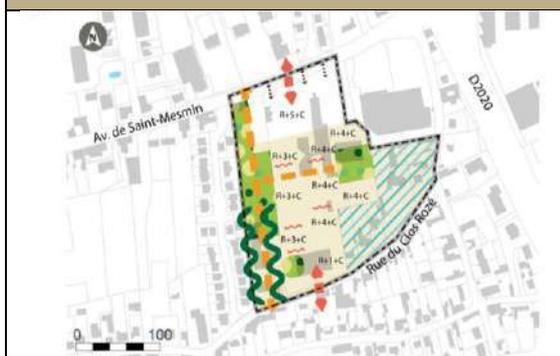
Ces rues sont en partie déjà urbanisées et le fait de les intégrer permet d'assurer la « couture urbaine » entre le tissu urbain existant et le projet. En outre, les terrains à vocation agricole situés au sud du site, représentant environ 13 hectares, ont été intégrés dans ce périmètre afin de correspondre à ce même objectif de continuité paysagère et de permettre le cas échéant de les aménager ou de les conserver en respectant leur identité paysagère et environnementale. Ainsi, le périmètre de la ZAC est d'environ 55 hectares dont 42 opérationnels.

Le périmètre de la présente OAP intègre le périmètre de la ZAC mais inclut également l'ensemble des tissus d'habitat situés en périphérie du projet afin d'assurer une meilleure résilience à l'ensemble du futur quartier du Val Ouest.

Friche ENEDIS - Entrée Est de l'avenue de Saint-Mesmin - Orléans

Le foncier principal occupé longtemps par ENEDIS avenue de Saint Mesmin à Orléans est désormais en partie désaffecté (quartier St Marceau) et pourrait donc à court terme représenter une friche de plus d'1 hectare bâti.

Ce site, situé dans un secteur constitué et à proximité de commerces, présente un intérêt pour accueillir un projet à caractère immobilier, pouvant intégrer aussi des services, qui serait valorisant pour « recoudre » l'urbanisme du quartier et cette section de l'avenue de St

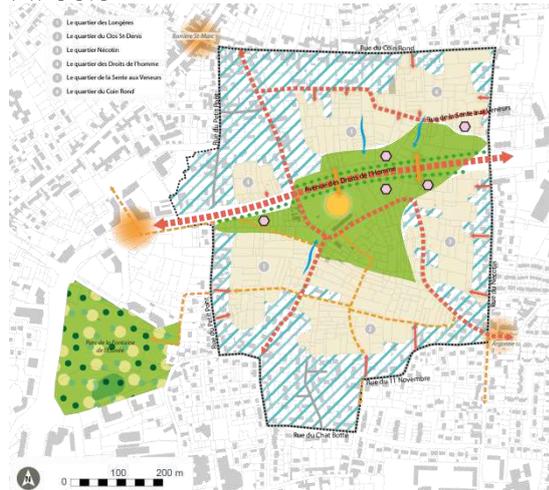


Mesmin. Ce projet porterait sur un programme d'environ 18 à 20 000m<sup>2</sup> SDP soit de l'ordre de 300 à 350 logements, hors logements spécifiques (résidences de services notamment), dans un environnement déjà résidentiel et qui est en proximité de commerces.

Le périmètre de cette OAP inclut également le secteur du Clos Rozé afin de s'assurer des enjeux de qualité d'intégration paysagère des nouvelles constructions au tissu environnant.

Le plan de conception du projet aura pour objectif de réduire la vulnérabilité face au risque inondation, au-delà des prescriptions du PPRI.

### Fil Soie



Le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté du Fil Soie est une opération à l'initiative de la ville d'Orléans qui s'inscrit dans la politique de développement urbain visant à répondre à la demande de logements, accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal et favoriser l'installation des entreprises et des investisseurs.

Ce projet s'inscrit dans la dynamique de développement du secteur Nord-Est, engagée depuis 1990 avec l'ouverture de l'avenue des Droits de l'Homme et par conséquent dans la succession de nouveaux quartiers mixant logements, activités économiques et équipements publics qui prennent place le long de l'avenue des Droits de l'Homme, axe aujourd'hui essentiellement automobile mais dimensionné pour accueillir à terme un transport en commun en site propre.

Le développement de ces projets se fait de manière progressive certains sont déjà très avancés (Clos Sainte Croix), d'autres sont en cours de réalisation (Clos de la Fontaine) tandis que les derniers sont envisagés à long terme (Champs de l'Écho Ouest et Est).

Les enjeux du site :

- Urbaniser le dernier clos d'Orléans en respectant son identité urbaine et paysagère ;
- Proposer une offre de logement diversifiée, équilibrée entre densité et individualité, adaptée aux parcours résidentiels de chacun
- Relier le site aux pôles de vie existants (Croix Fleurie et Argonne) et améliorer les traversées de l'avenue des Droits de l'Homme;
- Expérimenter des nouvelles manières de construire la ville collectivement
- Promouvoir une approche de conception urbaine exemplaire tant sur des formes urbaines adaptées aux qualités de chaque site, que sur des typologies architecturales innovantes, et une démarche environnementale globale
- Participer à la transformation de l'avenue des Droits de l'Homme en axe urbain et paysager.

### Clos de la Motte Nord

Le secteur du « Clos de la Motte » est situé à l'Est de la rue de la Barrière Saint Marc et au Sud de la tangentielle. Sa partie « Nord », objet de la présente opération d'aménagement et de programmation, est délimitée par la rue du Clos de Motte.

Relativement enclavé sur son pourtour, cet espace dispose encore de capacités de desserte résiduelles au Nord et au Sud et représente en son centre un potentiel urbanisable de l'ordre d'1.5 hectares.

*Historique des lieux :*

Au gré de la déprise d'exploitations arboricoles, la Ville d'Orléans a identifié ce secteur de vergers au titre d'une zone d'urbanisation future entre la tangentielle et la rue Eugène Faugouin dès le Plan d'Occupation des Sols de mars 1982.

En juillet 1995, l'Association Foncière Urbaine libre du Clos de la Motte, composée de 16 propriétaires, obtient l'autorisation de lotir la partie Sud de cette vaste zone. Le projet prévoit la création de 27 lots à bâtir sur un terrain d'environ 3 hectares.

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



Cette opération d'aménagement, exemplaire sur le plan de son montage et par ailleurs unique sur le territoire d'Orléans, a ainsi regroupé l'ensemble des propriétaires sans l'intermédiaire d'un promoteur. Les voies créées dans ce cadre, dénommées rue du Clos de la Motte et rue Fernand Gravier, ont été réintégrées dans le domaine public communal le 29 décembre 1998. A l'exception de quelques terrains, reclassés depuis en zone « U », la partie Sud de cette zone a été urbanisée. Il doit être précisé que l'engagement opérationnel de ce projet d'aménagement est directement porté par plusieurs propriétaires fonciers qui en ont fait la demande au cours de l'enquête publique relative à la révision du PLU. Le cadre posé par l'orientation d'aménagement et de programmation est le fruit de ces échanges.

## Chèvres Noires



L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone des « Chèvres Noires » porte sur la zone d'activité commerciale « Expo Sud » ainsi que son environnement immédiat.

A l'Ouest de la D2020 jusqu'aux limites communales et entre les rues Basse Mouillère et Motte Minsard, l'urbanisation relativement tardive de ce secteur pris sur les zones maraichères du Sud d'Orléans a débuté à partir des années 1980 (en référence à l'urbanisation proche du Val d'Olivet débutée dans les années 1960). Quelques témoignages de ce passé agricole subsistent encore dans la rue Basse Mouillère, entre deux zones pavillonnaires.

Les premières opérations de lotissement débutent à partir de 1984 et la zone commerciale « Expo Sud » est autorisée en 1987.

Au début de la décennie 2000, la zone des Chèvres Noires atteint sa configuration actuelle.

En l'absence de connexions viaires structurées avec Olivet, la zone commerciale est entièrement tournée et desservie par la D2020. Plusieurs aménagements successifs ont tenté d'améliorer les sorties de cette zone, saturées aux heures de pointe.

La création récente d'un carrefour à feu en prévision du projet d'équipement public CO'Met, a permis de rationaliser les accès vers la rue Anthelme Brillat Savarin, incorporée dans le domaine public, et qui irrigue principalement la zone en son centre. Le Nord de la zone commerciale n'est en revanche desservi que par un réseau très complexe des voiries privées constitué au gré des opportunités foncières, qui ont permis d'étendre successivement la zone.

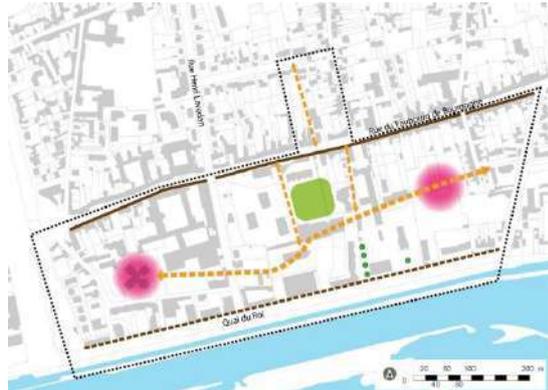
Les conditions de desserte en matière d'état des voiries, de lisibilité du jalonnement, de modes de déplacement doux et d'aménagements paysagers n'y sont pas favorables et les deux sorties Nord vers la rue Basse Mouillère restent problématiques.

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à définir et à encadrer, à l'occasion de futures opérations de réaménagement ou d'extension, les conditions de fonctionnement pérennes de cette zone.

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP

Îlot du « Quai du Roi »



L'îlot du « Quai du Roi » se situe à l'est de la commune, entre le faubourg de Bourgogne et le quai du Roi.

L'objet de l'OAP est d'organiser et de planifier un développement urbain pour assurer une perméabilité nord/sud et est/ouest.

Il s'agit, par la création de venelles et d'espaces publics, de renforcer les connexions entre les polarités, de proposer des cheminements vers la Loire et de rendre le jardin des Cèdres plus accessible.

L'OAP se réfère à étude urbaine qui a été menée sur le secteur du Quai du Roi.

Les enjeux :

- Valoriser les percées historiques entre la rue du Faubourg de Bourgogne et les Quais
- Intégrer les îlots du Quai du Roi et le jardin des Cèdres dans l'animation et le dynamisme des bords de Loire.
- Permettre une ouverture du parc des Cèdres
- A moyen et long termes, encadrer l'évolution des sites mutables afin qu'ils entretiennent un dialogue les uns avec les autres

Ormes

ZAC de la Vallée d'Ormes



Le périmètre de l'OAP correspond à la phase 1 et à la phase 2 de la ZAC.

Sur les 48 hectares de l'OAP, sont prévus sur la période 2020-2035 :

Equipements publics de proximité	2,10 ha
Habitat mixte + voiries secondaires & tertiaires + espaces verts de quartier	30,00 ha
Espaces publics structurants + voiries primaires	15,90 ha
<b>TOTAL sur période</b>	<b>48 ha, soit 3,2 ha / an</b>

Les nouveaux logements seront de typologies variées : habitat intermédiaire et/ou groupé, habitat individuel, habitat collectif. Le programme respecte la diversité des gammes et des typologies de logements fixés par le SCoT de la Métropole. Il respecte aussi le principe de mixité et tend à répondre aux objectifs du futur PLH.

L'OAP accueillera, sur un peu plus de 2 hectares, des équipements à utiliser selon les besoins de la commune (équipement communal, équipements de quartier...).

L'OAP prévoit la construction d'environ 725 logements sur environ 30 hectares de foncier (soit une densité moyenne de 24 logements / hectare).

Les occupations et utilisations des sols projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune :

Séquences	Logements
Phase 1 : court terme / 2021-2027	Environ 375 logements
Phase 2 : moyen terme / 2027-2034	Environ 350 logements
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 725 logements</b>

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde phase ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première phase.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Montaigu

Le secteur d'études se trouve à l'Est de la zone agglomérée, dans le secteur dit de Montaigu, dans la continuité de la zone déjà urbanisée. Actuellement, le secteur est accessible depuis le chemin de l'Allée. Le site, surtout occupé par un château et son parc, est assez

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



boisé.  
Le château est une demeure ancienne de grande taille et construite au XIXe siècle avec des matériaux nobles et de qualité. Elle est construite au cœur d'un terrain arboré de grande dimension, participant de la qualité paysagère et urbaine de la demeure. Elle est caractérisée par un alignement des ouvertures, notamment pour celles de style classique.  
L'entrée d'origine du domaine donne sur une allée qui arrive à une avant-cour aménagée devant le château.  
L'OAP prévoit la construction d'environ 10 logements sur une superficie opérationnelle de 1 hectare. Les nouvelles constructions seront de type maison individuelle.

## Charmoy Est



Le secteur d'étude se trouve au sud de la zone agglomérée, dans le secteur dit Charmoy, dans la continuité de la zone déjà urbanisée (les Jardins de Charmoy). Les jardins de Charmoy ont permis la construction de 40 logements dont 20 logements sociaux.

Le site est occupé par :

- Une friche agricole
- Quelques arbres à l'est et au sud du site
- Un espace planté et un chemin le long de la voie ferrée

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties :

- maisons de ville et de logements intermédiaires pour les primo-accédants, etc.
- maisons individuelles.

Le choix des hauteurs est dicté par les caractéristiques du tissu environnant. Pour l'habitat groupé et les maisons individuelles, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.

L'OAP prévoit la construction de logements sur environ 3,7 hectares de foncier.

## Saint-Cyr-en-Val

### Croix des Vallées



Le site de la Croix des Vallées occupe une place stratégique sur le territoire de Saint-Cyr-en-Val de par sa situation : dans la continuité sud-est du centre-bourg, bénéficiant de la proximité de la gare de Saint-Cyr, à proximité d'un pôle de plus de 3 000 emplois sur la Saussaye, et dans un environnement agréable et de qualité, entre deux zones de loisirs de plein air (le Parc de Morchène et les terrains de sports de la Racinerie).

Ce secteur à vocation résidentielle, d'une surface de 28 hectares dont 20,36 ha à urbaniser, composé de friches naturelles et de terrains cultivés, constitue une opportunité de conforter l'offre résidentielle et les fonctions urbaines dans une logique de développement cohérente. En effet, la création d'un nouveau quartier doit d'une part constituer « un trait d'union » urbain entre le bourg et les zones de loisirs ; et d'autre part conforter les liaisons entre le bourg, la gare et la zone d'activités.

La rationalisation des travaux et la maîtrise du rythme de construction tendent à privilégier la réalisation de logements par tranche dont des logements sociaux. La ZAC sera donc réalisée en 4 phases d'aménagement dont la dernière au-delà de la durée de vie du PLUM.

Le phasage définitif, l'étalement dans le temps des tranches de travaux et les acquisitions foncières dépendront des perspectives de commercialisation et de l'actualisation des besoins de la commune. Les projets proposés seront un paramètre également déterminant.

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans un aménagement d'ensemble, dans le cadre de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, destiné à répondre

aux objectifs suivants :

- **Favoriser un accueil maîtrisé de population et assurer une mixité sociale** : en répondant aux besoins en logements sociaux de la métropole et en inscrivant le développement de la commune selon un rythme maîtrisé, garant du bon fonctionnement de la vie sociale et des équipements publics ; en promouvant des programmes d'habitat établis à partir de plans de composition valorisant l'espace public et améliorant le fonctionnement urbain de la commune ; en proposant une diversification de l'offre dans l'élaboration des projets d'habitat à venir : locatif social, locatif privé, primo-accession, terrains libres ;
- **Maîtriser les déplacements** : en favorisant le recours aux solutions alternatives à la voiture (circulations douces, transports collectifs...); en assurant une cohérence urbanisme / déplacements, optimisation et réorganisation des déplacements ; en répondant à l'accessibilité des personnes handicapées ; en valorisant les linéaires de voirie et les entrées d'opérations.
- **Préserver le caractère bâti** : en recherchant la qualité de l'opération, notamment à travers l'environnement, l'architecture et les gabarits des futures constructions, qui devront respecter l'identité de Saint-Cyr-en-Val ; en maîtrisant la densification urbaine pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone agglomérée ; en assurant le traitement et la valorisation des franges paysagères de l'opération ;
- **Maîtriser la qualité de l'opération** : par le traitement et la mise en valeur des «entrées», des franges et des espaces publics internes ; par l'aménagement de placettes et d'espaces publics afin de valoriser le cadre de vie local ;
- **Favoriser les échanges, favoriser l'usage et le développement des circulations douces** : par la mise en connexion des sentes existantes, par la création de «traversées» piétonnes, entre les différents pôles d'équipements, à travers les cœurs d'îlots, en garantissant de nouveaux quartiers attractifs pour les parents (terrains de jeux totalement sécurisés pour les enfants...).

### Parc photovoltaïque



### Extension Est de la Saussaye

Dans le cadre de sa compétence «contribution à la transition énergétique», Orléans Métropole a décidé de soutenir les projets de production d'énergie à partir d'une source d'énergie renouvelable en cohérence avec le schéma directeur du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) validé en décembre 2017. Le plan d'action, décliné sur la période 2019-2025, vise ainsi à multiplier par 2 à 2.5 les productions d'énergies renouvelables.

Dans ce contexte, un parc photovoltaïque est projeté sur le territoire de la commune de Saint-Cyr-en-Val, aux lieux dits «Le Petit Cabaret» et «Les Longères». Les limites communes avec le poste source Erdf/Enedis permettront une injection facile du courant produit dans le réseau sans nécessiter de travaux importants de voirie.

Le secteur est une friche composée de différents milieux naturels variés, située à l'intérieur du site Natura 2000 « Sologne » qui n'a pas de vocation agricole. Au sein du site, une superficie d'environ 18 ha a été caractérisée comme zone humide.

Le parc photovoltaïque intégrera environ 56 000 panneaux photovoltaïques pour une surface totale de panneaux avoisinant les 140 000 m<sup>2</sup> pour une emprise au sol autour de 130 000 m<sup>2</sup>.

Le parc d'activités de la Saussaye couvre aujourd'hui 200 hectares sur la commune de Saint Cyr en Val. Il constitue un pôle économique de premier rang puisqu'il rassemble

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



plus de 90 entreprises pour un total de 3 000 emplois, essentiellement dans les domaines de l'industrie et de la logistique.

Ce parc dispose encore de quelques terrains et bâtiments d'activités disponibles mais en proportion insuffisante pour répondre à la demande s'exerçant sur le territoire de l'agglomération et notamment la demande foncière recensée sur le sud. Une opportunité de développement a été identifiée dans le prolongement du parc d'activités de la Saussaye, à l'Est.

La future extension occupe une position géographique intéressante à proximité d'axes majeurs de circulation (A71, RD 2020, RD 108...). Elle est bordée par plusieurs voies de communication structurantes.

Les emprises foncières sont aujourd'hui vierges de toute construction. Le secteur est encadré par le parc d'activités de la Saussaye, à l'Ouest, la rue de la Planche (RD 226) au Nord, la route de Marcilly (RD 108) à l'Est, le bois des Terres Noires au Sud.

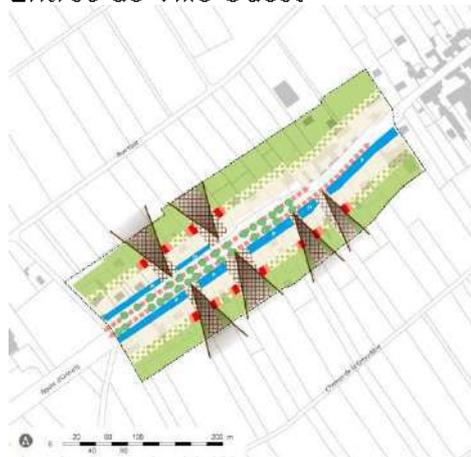
L'opération prévoit la mise à disposition de 50 à 70 hectares de terrains cessibles pour les entreprises, avec un objectif de densité et de consommation raisonnable du foncier.

La vocation principale de l'extension de la Saussaye est industrielle et artisanale, avec une diversité de taille d'entreprises attendue. Cette vocation principale peut s'accompagner de l'installation de programmes tertiaires et de petite logistique dans des proportions raisonnables.

Cette mixité des activités économiques doit pouvoir composer un écosystème local tout en consolidant la Saussaye comme un pôle productif compétitif à l'échelle de la Métropole. Elle suppose donc des terrains et des produits de tailles différentes. Des îlots de tailles variables sont définis autour des voiries ; ils pourront être découpés en fonction des besoins des preneurs.

## Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

### Entrée de Ville Ouest



Le secteur « entrée de ville Ouest » se situe aux abords de la RD 951 à l'ouest du bourg, au niveau des lieux dits « La Haute Maison » et « La Giraudière ». Le nord du site est compris dans le périmètre du Val de Loire, classé au titre du patrimoine mondial par l'Unesco. Le sud est quant à lui compris dans la zone tampon de ce périmètre Unesco. Il marque une porte d'entrée de la métropole orléanaise, tout en offrant une vue à 360° sur le plateau viticole et les vergers.

Ce secteur s'est développé relativement récemment le long de l'axe de la RD951, privilégiant un développement linéaire en direction du sud. Il est caractérisé par un tissu pavillonnaire entouré d'espaces naturels et agricoles importants. Le paysage agricole de très grande qualité présente un intérêt majeur en tant que patrimoine naturel et communal, constitué d'un parcellaire de vergers, de vignes, de maraîchage, de prés et de cultures diverses.

L'objectif principal est de permettre l'urbanisation de ce secteur tout en préservant la qualité remarquable de son patrimoine paysager.

Les différents types d'occupation de l'espace sont bien définis. Les transitions paysagères sont franches, définies par des frontières très rectilignes. Ce paysage cultivé reste particulièrement caractéristique et représentatif du Val de Loire.

L'urbanisation du site jouxte des espaces de vergers, des champs et des vignes. Cela se traduit par la définition de franges urbaines sensibles marquant une frontière très fine entre milieu urbain et milieu agricole. Ces transitions sont un des enjeux majeurs de l'aménagement communal qui se doit de préserver une qualité à la fois paysagère mais aussi une qualité de vie en limitant les nuisances liées aux différentes pratiques du territoire (nuisances dues à l'activité agricole et cohabitation avec des zones résidentielles...).

**Four à Chaux**



Le secteur du Four à Chaux est situé au centre de la commune. Il est accessible au sud par la rue du Clos du Four à Chaux et à l'est par la rue de la Gobette.

Le tissu urbain environnant est lâche, composé de pavillons anciens à l'architecture locale donnant sur le mail de la Route d'Orléans et de pavillons plus récents au sud du secteur. Des prés et des espaces de stockage divers composent également ce secteur.

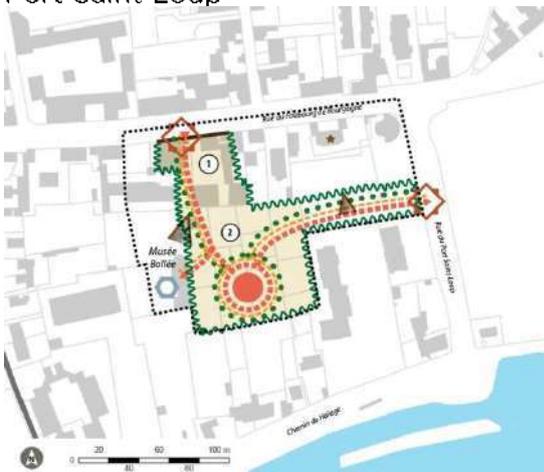
Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés, l'allée d'Erkheim à l'ouest, et le gymnase communal au sud.

La destination de ce secteur est de concilier l'implantation d'équipements publics avec l'aménagement d'une zone d'habitat individuel de transition entre le bâti Nord ancien et le bâti Sud plus récent; intégrant la possibilité de densifier plus fortement le secteur en construisant les logements sociaux, tout en laissant l'opportunité de réintroduire des activités dans les anciens bâtiments agricoles identifiés.

Le programme porte sur des aménagements mixtes pouvant être réalisés par îlot, à vocation d'habitation via des logements individuels par des maisons monofamiliales mitoyennes ou non, d'équipements publics, et un îlot mixte où peut se combiner logements et activités.

De voies douces structureront le secteur et un nouvel équipement public sera réalisé depuis le Clos du Four à Chaux.

**Saint-Jean-de-Braye  
Port Saint Loup**



Le secteur du Port Saint Loup se situe en entrée de ville Ouest de la commune, à proximité d'Orléans. La rue du Faubourg de Bourgogne marque la limite Nord du périmètre de l'OAP et constitue l'un des axes routiers majeurs de Saint-Jean de Braye. Caractéristique des formes urbaines et architecturales harmonieuses de faubourg (constructions à l'alignement et sur les limites séparatives, bâtis à R+1 ou R+2...), la rue du Faubourg de Bourgogne souffre pourtant d'un déficit d'image lié notamment aux nuisances sonores, au traitement peu qualitatif de l'espace public (majoritairement dédié à la voiture) ou encore de la présence de bâtis partiellement dégradés...

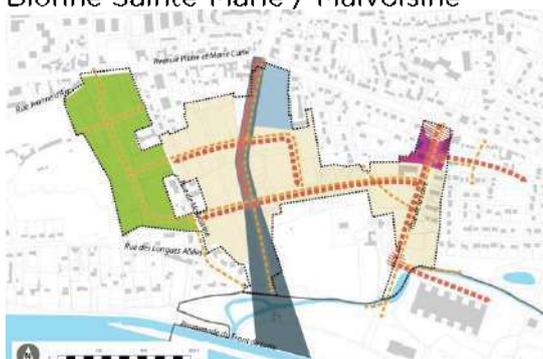
Le site du Port Saint Loup est aujourd'hui occupé sur ses franges (constructions aux abords de la rue du Faubourg de Bourgogne - dont certaines sont potentiellement mutables - de la rue du Port Saint Loup et du chemin de halage) mais le cœur de l'îlot reste à dominante végétale.

La proximité d'éléments patrimoniaux paysagers et bâtis fonde l'intérêt du secteur : présence du musée et de l'éolienne Bollée (monument historique) et d'une maison bourgeoise (la Besace) sur la rue du Faubourg de Bourgogne, proximité immédiate de la Loire, boisements... Par ailleurs, le périmètre de l'OAP se situe dans le site UNESCO du Val-de-Loire.

L'OAP vise à :

- Bénéficier du potentiel foncier du secteur du Port Saint Loup pour construire des bâtis à dominante résidentielle dans le respect des formes urbaines environnantes et les principes du développement durable,
- Mettre en valeur les richesses patrimoniales abraysiennes et l'axe d'entrée de ville du Faubourg de Bourgogne,
- Renforcer les liens entre la ville et la Loire.
- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoit la création de 60 logements. L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
	<p>Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée (ce qui n'empêche pas l'implantation de commerces par exemple). Les habitations seront préférentiellement de type collectif et l'opération doit comprendre au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Organiser la mutation des constructions le long du Faubourg de Bourgogne</li> </ul> <p>L'OAP prévoit d'organiser la mutation d'une partie du tissu bâti situé aux abords immédiats de la rue du Faubourg de Bourgogne en permettant des opérations de construction et / ou de renouvellement sur ces terrains potentiellement mutables.</p>
<p><b>Alstom</b></p> 	<p><b>Un site en frange de zone d'activité et d'une zone d'habitat</b></p> <p>Le site Alstom est une friche industrielle située dans le parc d'activités Archimède. Il est actuellement desservi par la rue d'Ambert, mal adaptée à la desserte d'une zone industrielle. Le site est longé au nord par la rue Isaac Newton. A l'est, un débouché est possible sur la rue de la Burelle, par l'accès de la déchetterie. La tangentielle est accessible en traversant la zone d'activités, à environ 2 km. La ligne B du tramway passe à 500 m au Sud du secteur (station Ambert).</p> <p>Le site fait face à une zone d'habitat pavillonnaire située sur la commune d'Orléans. Il existe un restaurant d'entreprise inclus dans le périmètre d'étude. L'Ouest du site est composé principalement d'habitat assez dense. Le Nord, l'Est et le Sud sont exclusivement destinés à l'activité.</p> <p><b>La réhabilitation de plusieurs friches industrielles</b></p> <p>Le site « Alstom » est contigu à une propriété métropolitaine (96bis rue d'Ambert), bâtiment de bureaux à l'abandon depuis plusieurs années. Un projet est en train de naître sur le site et pourrait permettre de redynamiser le secteur. Les implantations d'une végétation, en extension de la déchetterie existante, et d'un dépôt de bus sont en cours. Il y est également prévu l'installation d'un pôle logistique mutualisé entre les acteurs de l'économie sociale et solidaire du réemploi et le déménagement de la pépinière d'entreprises gérée par Orléans Métropole.</p> <p>Une zone archéologique est située au nord-est du site.</p> <p>L'OAP vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la transition entre le parc d'activités Archimède et la zone d'habitat pavillonnaire située à Orléans en prenant en compte les circulations et la morphologie urbaine ;</li> <li>Implanter la végétation et un dépôt de bus</li> <li>Confirmer la vocation économique du site et organiser son aménagement. Développer l'économie sociale et solidaire (recyclerie...); relocaliser la pépinière d'entreprise de Saint-Jean-de-Braye et développer une offre foncière à vocation économique.</li> </ul>
<p><b>Bionne Sainte-Marie / Malvoisine</b></p> 	<p>Le site Bionne-Sainte Marie, limitrophe de Malvoisine, a perdu son usage industriel depuis le départ de la société IBM en 2005. Laissée à l'abandon, cette friche industrielle constitue un enjeu stratégique pour la commune de Saint-Jean de Braye.</p> <p>La création d'une ouverture publique significative vers des espaces naturels de qualité que sont la Bionne, le canal et la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 est un atout majeur pour la ville.</p> <p>Le projet d'aménagement Bionne- Sainte Marie rend les bords de Loire plus accessibles à travers un espace public de qualité. Ce secteur est pensé dans la logique du futur développement urbain du site de Malvoisine afin de rendre cohérents les deux quartiers et d'offrir un potentiel</p>

de développement limitant l'étalement urbain.

**Concernant la création de logements :**

- ECLLO : environ 580 logements sous forme de lotissement à échéance 2022/2023 ;
- Malvoisine : 200 logements en 2030 et plus.

**Concernant la création d'espaces publics :**

- Elle concerne tout d'abord un espace public au niveau de l'entrée actuelle de la friche industrielle. Il permet le terminus des bus de la ligne 2. Des commerces de proximité et des services y seront rassemblés. Cet espace joue un rôle de centralité à l'échelle du quartier. [.../]
- Par ailleurs, son aménagement offre l'opportunité de mettre en valeur l'entrée dans la zone urbaine de Saint-Jean de Braye ;
- S'ajoute, au sud-est, une aire de stationnement qui facilite les accès et déplacements vers les bords de Loire. Il constituera le point le plus bas accessible en voiture sur Saint-Jean de Braye, à proximité de la Loire ;
- Enfin, l'aménagement d'un espace public est envisagé à l'ouest de la rue de Malvoisine pour réaliser l'extension du parc des Longues Allées.

**ZAC du Grand Hameau et centre-ville**



Le secteur de l'OAP se situe dans le centre-ville. D'une superficie de 20 ha, il inclut le périmètre de la ZAC de l'écoquartier du Hameau labellisé.

Ce site vise à la fois la requalification du centre-ville et l'accueil de nouveaux habitants. Il reprend les principes co-construits avec les habitants et d'innovation de l'écoquartier :

- Unifier et enrichir les espaces publics pour améliorer et diversifier ces lieux de vie,
- Faciliter les accès tant fonctionnels que de transit en préservant l'ambiance piétonne,
- Favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles sur toutes les fonctions urbaines,
- Étudier toutes solutions en faveur d'une sobriété énergétique,
- Être acteur innovant en faveur du commerce et du développement économique et solidaire,
- Optimiser les services culturels, de loisirs et administratifs dédiés à la population (tant sur les espaces que dans les équipements publics),
- Encourager et sensibiliser les propriétaires à la valorisation de leur patrimoine en accord avec l'ambiance architecturale de l'écoquartier du hameau

L'aménagement de ce secteur sera à vocation principalement résidentielle. La construction à l'angle de la rue de Planche de Pierre et de la rue Jean Zay constitue un front bâti harmonieux et de qualité, offrant un élément marquant qui annonce l'axe commercial. Le centre-ville et l'écoquartier doivent être composés harmonieusement et offrir des espaces intergénérationnels et socio-culturels.

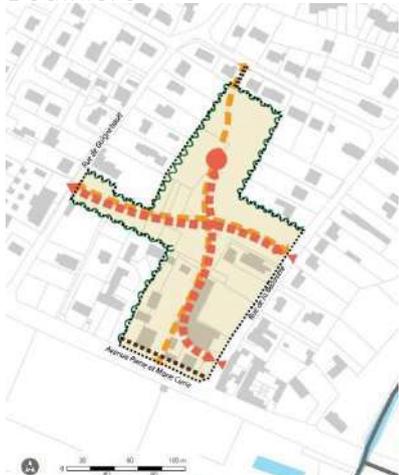
Par ailleurs, 6,5 hectares d'espaces verts sont prévus. Ces constructions devront privilégier la sobriété énergétique. Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation.

Parmi les 900 logements prévus, au moins 180 logements, soit environ 20%, seront destinés à la location sociale. Cette part réservée aux logements sociaux permet de maintenir la part de 20% de logements sociaux déjà présents sur la commune de Saint-Jean de Braye.

**Clos du Vivien**

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur du Clos du Vivien est compris entre la voie ferrée et l'avenue du Capitaine Jean. Sa desserte est essentiellement routière mais des aménagements cyclables sont présents avenue du Capitaine Jean.

Le Clos du Vivien se caractérise par une occupation peu

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
	<p>dense. La moitié du site environ accueille des habitations individuelles et des activités tandis que l'autre est constituée par un cœur d'îlot non bâti à dominante végétale. Par ailleurs, alors que le front bâti est continu avenue du Capitaine Jean, le linéaire de la rue Pierre Louguet est marqué par sa discontinuité et un traitement moins qualitatif.</p> <p>Dans le contexte de limitation de l'étalement urbain, il s'agit de permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle, dans le respect des formes urbaines environnantes et des principes du développement durable.</p> <p>L'OAP prévoit la création de 70 logements.</p> <p>L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.</p> <p>Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.</p>
<p><b>Bédinière</b></p> 	<p>Le secteur de la Bédinière est situé dans la partie Est de la commune, à l'angle de la rue de la Bédinière et de l'avenue Pierre et Marie Curie. L'orientation d'aménagement et de programmation comprend dans son périmètre la pépinière d'entreprises qui constitue l'entrée de ville Est de la commune.</p> <p>La pépinière d'entreprises, gérée par la Métropole, va déménager dans les années à venir et le site a vocation à accueillir du logement.</p> <p>L'OAP prévoit la création de 53 logements.</p> <p>L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.</p> <p>Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.</p>
<p><b>Echarbeau</b></p> 	<p>Le secteur de l'Echarbeau est délimité par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la rue du Pont Bordeau à l'Est,</li> <li>• la rue de Verville à l'Ouest,</li> <li>• la rue Jean Zay au Nord</li> <li>• l'avenue Jean Jaurès au Sud.</li> </ul> <p>Il est divisé en deux parties (Est et Ouest) qui encadrent un espace vert préservé en cœur d'îlot.</p> <p>Il est situé à proximité de la ligne B du tramway. Des accès sont possibles par toutes les rues encadrant le périmètre de projet, aussi bien pour les piétons que pour les véhicules. Un chemin de petite randonnée passe en bordure du site.</p> <p>L'environnement existant est composé de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Au sud, l'urbanisation s'est faite sous forme de petits lotissements avec des voiries en impasse.</p> <p>L'OAP de l'Echarbeau vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer la cohérence du maillage viaire du quartier</b>, tout en maintenant et en développant les circulations douces,</li> <li>• <b>Bénéficier des potentiels fonciers du secteur</b> pour construire des bâtiments à dominante résidentielle, dans le respect des formes urbaines environnantes et des principes du développement durable.</li> </ul> <p>L'OAP prévoit la création de 90 logements.</p> <p>L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.</p> <p>Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.</p>
<p><b>Bissonnerie – Petit Bois</b></p>	<p>Le secteur de la Bissonnerie, Petit-Bois, constitue les dernières réserves foncières à l'intérieur de la limite Sud de la tangentielle (RD 2060).</p> <p>Le secteur de l'OAP s'étend entre l'avenue de Verdun (RD</p>

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP



2152), la Tangentielle (axe routier le plus important de la commune), l'avenue de Frédeville et l'avenue Pierre Mendès France. Ce vaste espace marque l'une des limites de l'urbanisation dense et continue.

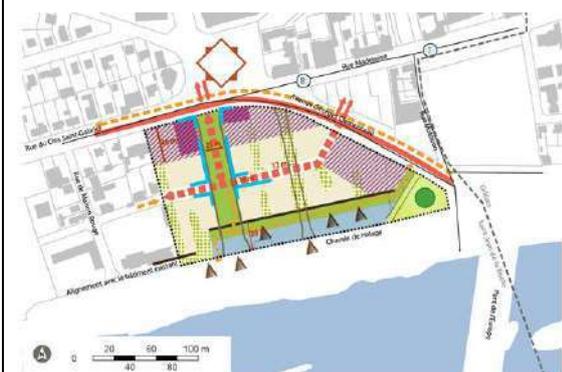
Le secteur est identifié au SCoT comme stratégique, notamment pour le développement des activités, en lien avec le PTOC car il bénéficie d'un effet vitrine et d'une bonne desserte viaire.

Le secteur est aujourd'hui marqué par des occupations multiples et un caractère dominant agricole et naturel :

- Il comprend des ensembles d'habitations, implantés de manière linéaire et discontinue, le long des principaux axes et au niveau de la rue de la Bissonnerie et rue de Grenouilly qui traversent le secteur du Nord au Sud en partie médiane. Les formes urbaines sont principalement individuelles, de type R à R+1. Les habitations sont parfois traditionnelles à fort caractère patrimonial (matériaux, grandes propriétés, murs d'enceinte et parcs),
- Activités, notamment tournées vers l'automobile (avenue de Verdun), centre d'affaire et hôtels.
- Secteur du Petit Bois, dédié aux sport et loisirs (école de cirque Gruss notamment),
- Collège Pierre de Coubertin (avenue Pierre Mendès France),
- Jardins familiaux (avenue de Frédeville),
- Cimetière (avenue de Frédeville),
- Espaces naturels et agricoles : des petits boisements isolés composent une continuité forestière entre le Bois de Coquille et la Bionne, c'est le secteur de la coulée verte (certains boisements bénéficient d'un classement en EBC).

L'OAP Bissonnerie - Petit Bois vise à concilier développement urbain et valorisation des espaces naturels afin de donner une véritable identité au secteur tournée vers la nature et les loisirs. Le développement du site s'inscrit dans une logique intercommunale visant à densifier les communes déjà constituées et à lutter contre l'étalement urbain en périphérie de la Métropole.

Saint-Jean-de-la-Ruelle  
Les Berges d'Houllippe



Le secteur concerné correspond à un ancien site industriel, ainsi qu'une emprise publique, ayant fait l'objet d'une révision à modalités allégées du PLU de Saint-Jean-de-la-Ruelle, approuvée le 25 avril 2019, en vue de permettre la mutation du site en un secteur à vocation principalement résidentielle.

D'une surface globale de 2,75 ha, le site est localisé en bord de Loire, au débouché du pont de l'Europe et de la tangentielle Ouest, et en limite de la ville d'Orléans.

Cette position spécifique dans la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, dans l'agglomération et en bord de Loire en fait naturellement un lieu à très forts enjeux urbains.

Le site concerné par un emplacement réservé est destiné à créer une liaison Nord/Sud entre les bords de Loire et la place Paul Bert ; il a une largeur de 25 m, pour une surface de 3 500 m².

Le site a une vocation principale résidentielle. Il est prévu la construction d'environ 384 logements dont 20% de logements sociaux. Il est envisagé d'implanter des commerces à l'angle du mail et de la place Paul Bert, et un programme à dominante de service, de type hôtelier le long de l'avenue Georges Clemenceau, ainsi qu'un restaurant à proximité du pont de l'Europe.

Alleville Nord

Par délibération en date du 21 décembre 2007, la Ville décidait de créer une zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC Alleville-Nord" représentant 22 hectares. Le périmètre de ce projet se situe dans une enclave naturelle au sein du tissu de l'agglomération orléanaise, au nord-ouest de Saint-Jean-de-la-Ruelle. L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, en

## Extrait des OAP

## Justifications des secteurs et dispositions des OAP



répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements sportifs, de locaux d'activités et d'espaces verts.

A terme, l'urbanisation d'Alleville permettra de constituer des continuités entre les différents quartiers de la commune (notamment vers le quartier des Chaises) et les futurs quartiers de la Ville de Saran.

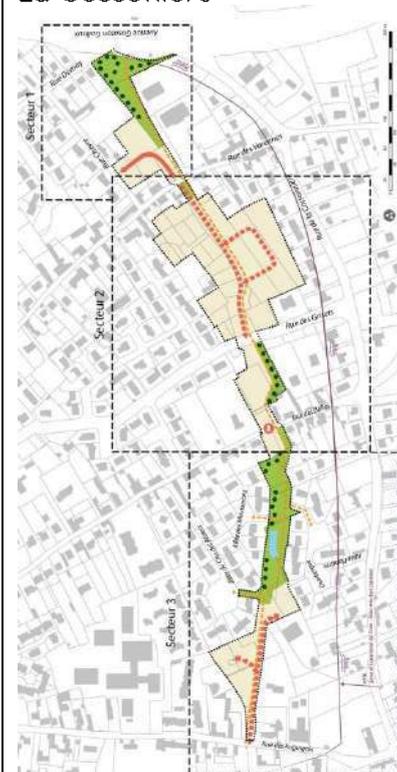
La Ville a désigné la SA BATIR CENTRE, dénommée Valloire Habitat, concessionnaire-aménageur de la ZAC Alleville-Nord. Le projet a été élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), au bénéfice d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en termes de développement durable.

Le nouveau quartier accueillera :

- environ 400 logements : 25 % en locatif social, 55 % en accession à la propriété, 20 % sur lots de libre constructeur,
- des activités économiques sur environ 1,5 hectare,
- un équipement sportif sur environ 2,5 hectares,
- une plaine urbaine aménagée en espaces verts sur environ 3,4 hectares.

## Saint-Jean-le-Blanc

### La Cossonnière



Le secteur dit de La Cossonnière est constitué d'espaces interstitiels au sein du tissu urbain existant et constituent au regard de leur situation et de leur potentiel, un enjeu majeur dans le développement de la commune.

La commune souhaite intégrer ces espaces dans le tissu bâti existant en œuvrant pour créer des coupures avec les quartiers environnants. Les différentes entités disponibles sur ce secteur sont constituées de fonds de jardins ou d'espaces en herbe et avec l'amorce d'une piste cyclable.

La partie Est traverse des arrières d'opérations d'habitat groupé et des friches.

Ce secteur est concerné par le PPRI Val d'Orléans qui classe ces espaces en aléa fort hauteur et très fort hauteur.

L'aménagement de ce secteur nécessite : la prise en compte des enjeux du risque inondation de la Loire ; la création de coupures urbaines avec les quartiers environnants ; d'assurer un maillage entre l'avenue Gaston Galloux et Orléans pour faciliter la liaison vers la gare du tramway « les Mouillères » ; de préserver des espaces verts en lien avec le développement de « la nature en ville » ; d'assurer la continuité d'une piste cyclable entre l'avenue Gaston Galloux et la rue des Anguignis ; de créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social ; d'assurer une gestion des eaux pluviales par l'usage de revêtements perméables ; de favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale.

L'OAP vise à permettre le solde de la programmation de logements du site de projet.

### La Rosette

Ce secteur se situe au nord-ouest du territoire de Saint-Jean-le-Blanc, dans un secteur présentant un caractère semi-rural. Il est desservi par la rue de Rosette au nord et la rue de la Corne au sud.

Cet espace est actuellement occupé comme terrain de dépôt de matériaux par la commune sur la partie Nord, par une mare et des espaces enherbés sur la partie Sud.

L'OAP Rosette n'est à ce jour pas commencée. Le secteur a vocation résidentielle.

L'aménagement du secteur devra poursuivre les principes suivants : prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire ; créer une coupure urbaine entre la rue de la Corne et la rue de Rosette ; proposer une offre en logements, facteur de mixité sociale ; maintenir des espaces paysagers.

Le programme porte sur la création de 35 logements de type individuel dont 15 logements sociaux.



## La Cerisaille



Cette ZAC, située au Nord-Est du territoire, recouvre un secteur compris entre l'avenue Jacques Douffiagues à l'Ouest, la rue de la Cerisaille au Sud, la rue de Rosette au Nord, la rue de la Corne au Nord-Est et la rue Haute à l'Est. Elle est riveraine du territoire de la commune de Saint-Denis-en-Val, la rue Haute constituant une voie limitrophe.

Elle occupe une situation privilégiée à proximité des bords de Loire en rive gauche.

L'aménagement de cette ZAC répond à plusieurs objectifs communaux :

- Proposer une diversité et une densité des formes d'habitat répondant aux besoins ainsi qu'aux attentes de qualité et de cadre de vie.
- Réaliser des aménagements répondant aux enjeux de développement durable.
- Mettre en place un schéma de circulation structurant le nouveau quartier afin de :

\_Soulager la rue de la Cerisaille et la rue de Rosette d'une partie de leur trafic,

\_Multiplier les infrastructures ouvrant des alternatives à l'usage de l'automobile.

\_Assurer une bonne desserte de la ZAC de la Cerisaille en limitant des nuisances liées à l'automobile.

- Préserver le cône de vue sur la Cathédrale d'Orléans.

La ZAC permet la construction d'un total de 208 logements dont 44 logements sociaux.

Sur l'OAP Cerisaille, il reste un terrain à urbaniser au droit de la rue Georges Lejeune. Cette zone IAU résiduelle comprend un projet de 24 logements de type pavillons individuels non sociaux qui devront s'intégrer à l'environnement déjà existant.

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP

Monier



Le secteur dit « Monier » tire son nom de l'ancienne usine « Tuilerie Monier » (précédemment propriété de Lafarge) installée sur cette parcelle. Depuis la cessation des activités, ce site est devenu, au fil des années, une friche industrielle puis un site de revalorisation de déchets industriels. Cette dernière activité présentant un risque pour la population, il convient de revaloriser ce quartier. Ce secteur constitue un des derniers espaces aménageables de la commune de Saint-Jean-le-Blanc.

Le projet a pour but de rendre une partie du site à l'habitat (Nord-Ouest) et de conserver une zone d'activités (Sud-Est) compatible avec le bien-être des riverains.

Ce secteur est concerné par le PPRi Val d'Orléans qui classe ces espaces en aléa fort hauteur.

Le référentiel gouvernemental « EcoQuartier » servira de base afin de proposer un environnement Eco Responsable reposant sur 4 dimensions :

- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Environnement et climat

Eclairage intelligent, panneaux solaires, récupération eaux de pluie, adaptation aux nouveaux moyens de mobilité urbaine devront trouver leur place au sein de ce projet.

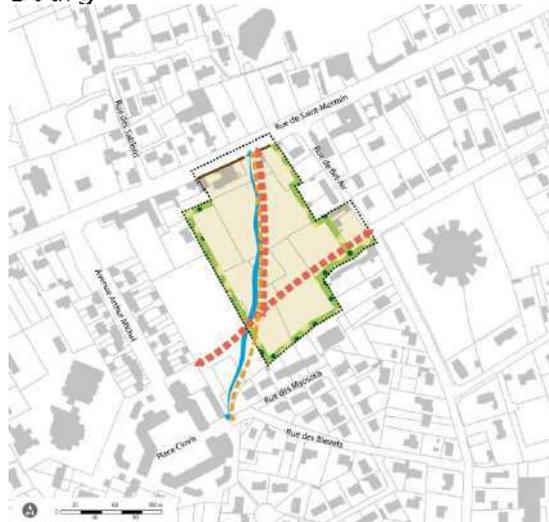
La partie habitat comprendra environ 150 logements dont 20% seront dédiés aux logements sociaux.

Enjeux et objectifs :

- Prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire
- Regualifier en zones urbaines et artisanales la friche industrielle « Tuilerie Monnier »
- Créer une couture urbaine de faible densité entre la zone artisanale du secteur Est et la zone pavillonnaire à l'Ouest de celle-ci
- Créer des espaces paysagers
- Développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles Nord-Sud
- Créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social
- Assurer une gestion des eaux pluviales
- Favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale

Saint-Privé-Saint-Mesmin

Bourg



Le secteur Bourg est situé au Sud-Est de la commune, au cœur d'un tissu urbain varié composé d'habitats individuels et collectifs.

Des équipements publics sont implantés de part et d'autre du secteur Bourg dont notamment :

- le groupe scolaire Hervé Bazin,
- le poste de la police municipale,
- la poste, le CCAS, la médiathèque,
- la salle Simone Veil,
- la salle inter-générationnelle.

De plus, un EHPAD se situe à l'ouest du site.

Ce secteur accueillera 140 logements dont 20% de logements locatifs sociaux sous la forme d'habitat individuel et d'habitat collectif. Ce secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble unique :

- Pour l'habitat individuel, le nombre de logements envisagé est de 60 maisons individuelles.
- Pour l'habitat collectif, le nombre de logements envisagé est de 80 logements répartis en 3 bâtiments.

A l'ouest on trouve un nouveau quartier en cours de construction constitué de 21 maisons individuelles et 21 logements collectifs en un bâtiment.

Saran

La RD2020 et ses abords

La RD2020, une entrée de ville et une vitrine communale peu urbaines et peu lisibles.

Un axe disposant d'un traitement routier voire

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP

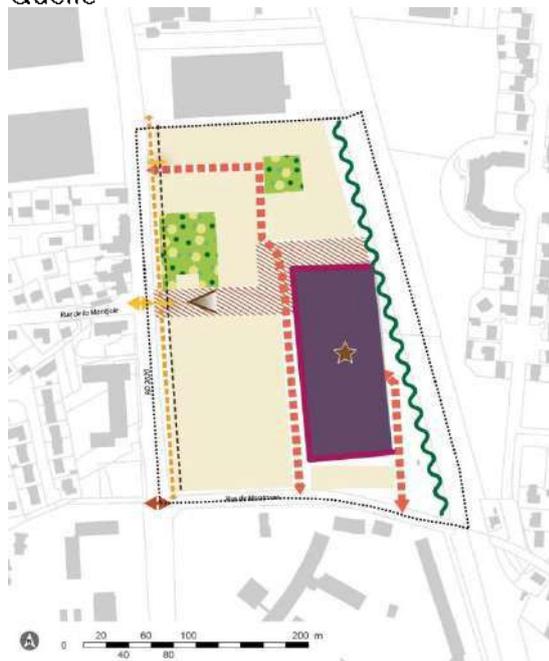


autoroutier, difficilement franchissable, accompagné d'une faible densité bâtie.  
Des espaces quasi-totalement dévolus à la voiture (parkings, voiries).  
Un axe aux différentes séquences paysagères. De nombreux commerces très présents et pas toujours qualifiants. Une pollution visuelle due à la publicité et aux enseignes.  
Une gestion des eaux pluviales problématique.  
Des sites emblématiques (Châtonnerie...), témoins d'une histoire industrielle passée en mutation vers une requalification urbaine.

Objectifs et programmation de l'OAP :

- Faire de la RD2020 un espace liant et non plus de coupure en requalifiant l'espace public
- Requalification de la RD 2020 comme boulevard urbain, pour une meilleure connexion avec la ville et une revalorisation des espaces publics
- Recréer une mixité des fonctions sur les secteurs de projets auparavant affectés aux activités économiques (Quelle, La Châtonnerie...): dynamiser les activités économiques et permettre l'accueil d'autres fonctions telles que le logement
- Diversifier et renouveler le parc de logements afin d'augmenter l'attractivité résidentielle communale
- Qualifier les entrées du cœur de ville
- Réduire les coupures existantes
- Tirer profit du renouvellement des anciens sites industriels pour recréer une urbanité autour de cet axe structurant

Quelle



L'objectif général est de réinvestir cette vaste friche de 7ha par une programmation mixte et variée (habitat, commerces, service) afin d'aménager un quartier vivant et attractif, dans le prolongement du centre-ville.

Ce secteur, en complémentarité avec la récente opération de la Châtonnerie, doit participer à la mutation de la RD2020 engagée et à sa reconquête par un tissu urbain qualitatif. Le site devra ainsi recréer un front bâti qualitatif sur la RD2020 pour redonner un caractère plus urbain à cet axe aujourd'hui très routier.

Il favorisera également les connexions avec les polarités alentours et le quartier Est.

Ce site doit aussi permettre d'expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de construction en faveur d'une meilleure qualité de vie des habitants en réduisant l'empreinte écologique. La place de la voiture sera ainsi restreinte.

Objectifs et programmation de l'OAP :

- environ 400 logements dont maximum 20% en logement social, développé en collectif, intermédiaire et individuel,
- une résidence pour personnes âgées d'environ 100 places au sud du site, le long de la rue de Montaran
- des activités de services, des salles de formation, du commerce, de l'artisanat, des bureaux, au sein du bâtiment existant, le long de la RD2020 et en parallèle au bâtiment existant
- la desserte s'effectuerait par une voie principale en zone 30 (ou en zone de rencontre) avec un accès sur la RD2020 au nord et un au sud sur la rue de Montaran
- la perspective sur la rue de la Montjoie est à préserver et conforter par l'aménagement d'un vaste espace public
- deux îlots de verdure d'importance (>1500m<sup>2</sup>) sont à conserver et développer, ainsi qu'une frange paysagée le long des voies ferrées

ZAC Portes du Loiret

Ce secteur se situe au centre de la commune, en déshérence depuis le départ de l'armée américaine en



1962 qui y avait installé un aéroport militaire. D'une superficie d'environ 90 ha, ce secteur correspond au périmètre de la ZAC « Portes du Loiret » portée par le Département du Loiret. Son aménagement a débuté en 2013 avec l'installation d'équipements de santé d'échelle supra-communale (Pôle de santé Oreliance) et doit se poursuivre par tranche sur plusieurs années.

Ce secteur a vocation à donner au cœur géographique de la commune un rôle de réelle centralité urbaine en créant un quartier mixte accueillant de nouveaux habitants et l'installation de nouvelles entreprises. La frange située de la long de la RD2701 accueillera des activités compatibles avec la proximité d'habitat (bureaux, artisanat, commerces, services) tandis que le cœur du secteur est destiné principalement à l'habitat accompagné d'activités commerciales de proximité, d'activités et services liés au domaine médical et social. Dans le secteur sud-ouest il s'agira de conforter le pôle de santé existant par l'installation de nouveaux équipements d'intérêt public.

L'aménagement de ce site vise également à développer de nouvelles connections entre les différents quartiers à travers notamment une nouvelle voie au-dessus de la RD2701 reliant l'autoroute A10 à la tangentielle. Une attention particulière sera accordée au végétal et aux liaisons douces permettant de relier la zone naturelle autour du lac de la Médecinerie.

Objectifs et programmation de l'OAP :

- Asseoir et renforcer le pôle d'équipement autour des métiers de la santé (Oreliance, La Cigogne, EPHAD, ...)
- Assurer la mixité des fonctions sans créer de grands secteurs monofonctionnels :

Le linéaire le long de la RD2701 accueillera des activités diverses compatibles avec la proximité de l'habitat (artisanat, bureaux, commerces, services, hôtellerie, ...). Les entrepôts et activités de logistique ne seront pas autorisés sur ce secteur du fait des nuisances engendrées par ce type d'activités.

La zone en cœur de ZAC, le long du boulevard Jacqueline Auriol, accueillera des programmes mixtes à dominante résidentielle avec d'éventuelles constructions accueillant des activités liées au métier de la santé et des commerces de proximité.

- Développer une mixité résidentielle et sociale : Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation. Les logements seront répartis entre le locatif et l'accession à la propriété, mais également entre les immeubles collectifs, les logements intermédiaires, les maisons individuelles et les lots à bâtir. Le nombre de logements sera d'environ 700 pour une surface de plancher d'environ 90 000 m<sup>2</sup>. La part de logements sociaux sera comprise entre 20% et 25% afin de maintenir la part de logement sociaux sur la commune et la mixité de ce nouveau quartier.
- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant : Les constructions formeront un front urbain en bordure des voies structurantes (avenue Jacqueline Auriol et rue Ambroise Croizat) avec des hauteurs pouvant être ponctuellement rehaussées d'un étage participant à une densité plus forte. Un épannelage et une densité dégressive seront recherchés en direction du nord-ouest du secteur pour s'insérer dans le tissu urbain existant.

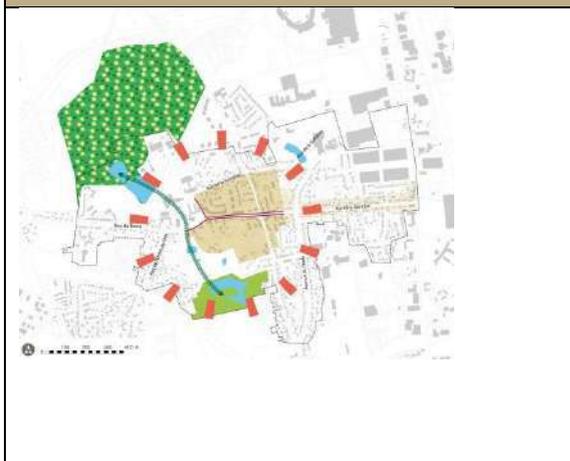
Centre-ville

Ce secteur intègre le centre-bourg actuel regroupant une polarité d'équipements et de commerces avec la présence de l'Hôtel de Ville et de ses services, d'équipements sportifs et culturels.

La densité est trop faible pour exister en tant que réel pôle structurant à l'échelle d'une commune de 16 000 habitants.

Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP



Toutefois, la faiblesse de l'offre commerciale et un manque d'activités économiques ne permettent pas de faire du centre-bourg un cœur de ville animé. Ce secteur élargi doit permettre de développer un réel centre-ville en renforçant la polarité commerciale du centre-bourg et en densifiant progressivement l'axe de la rue de la Montjoie jusqu'à la RD2020. Cette opération de réhabilitation du centre-bourg doit s'inscrire dans une vision cohérente à long terme avec les grandes opérations urbaines en périphérie telles que la réhabilitation de la friche industrielle QUELLE et la ZAC « Portes du Loiret ».

Le secteur doit notamment permettre de :

- pérenniser et renforcer l'offre de services dans le cœur de ville et de développer la polarité commerciale ;
- diversifier et renouveler le parc de logements afin d'augmenter l'attractivité résidentielle communale.

La zone artisanale de la Motte-Pétrée



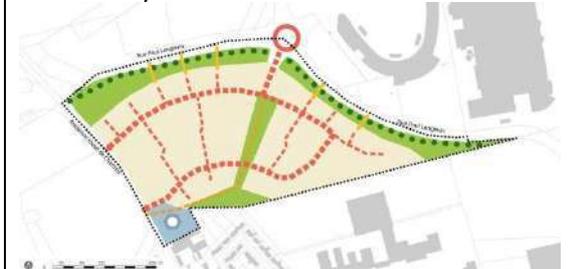
Le secteur de la Motte Pétrée, d'une superficie de 15 ha, est situé au nord de la commune, à proximité du centre-ville, d'une zone d'activités logistiques (Pôle 45) et d'une zone d'activités commerciales (Cap Saran). L'aménagement de ce site doit permettre de développer et diversifier l'activité économique de la commune en proposant des terrains d'une superficie moyenne de 1 500 m<sup>2</sup> destinés à accueillir des artisans et PME.

Deret



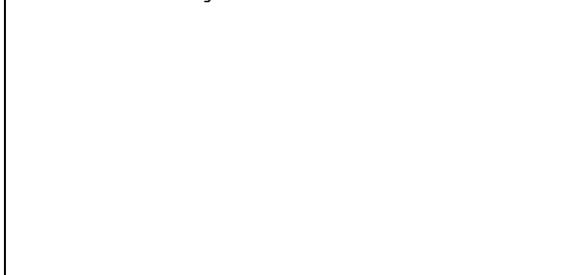
Ce secteur est situé au sud-est de la commune et accueille une partie de l'activité du transporteur DERET depuis de nombreuses années. Le déplacement de cette entreprise, dans une zone d'activités plus adaptée compte tenu du trafic de poids lourds, est envisagé à court terme et libérerait une emprise foncière d'environ 1,8 ha au sein d'un tissu essentiellement résidentiel. Le potentiel foncier de la reconversion de ce site d'activité en zone résidentielle contribue à la densification du tissu urbain et permet ainsi d'accueillir de nouveaux habitants sans participer à l'étalement urbain.

Cents Arpents

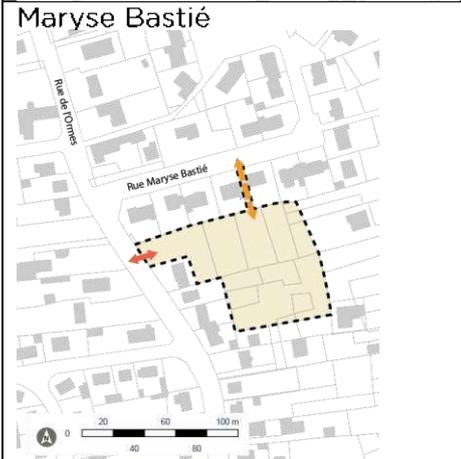
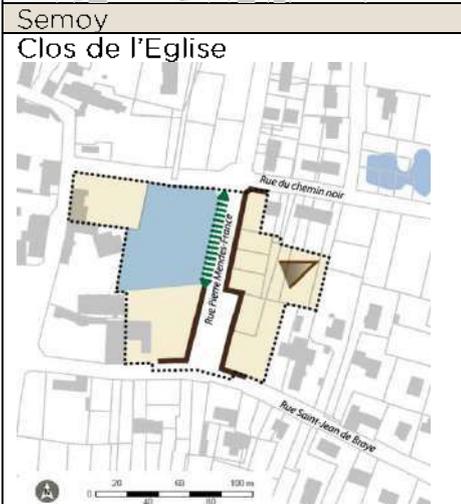
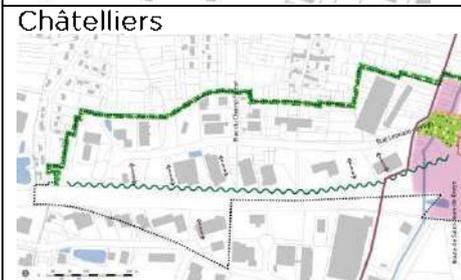


Le secteur des Cents Arpents, d'une superficie de 14,5 ha, est situé au nord du centre-ville de Saran. Il est desservi par l'ancienne route de Chartres à l'Ouest et la rue Paul Langevin au Nord. Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle permettant de poursuivre l'urbanisation de la commune. Son aménagement doit permettre un développement urbain cohérent et harmonieux dans la continuité urbaine du centre-ville.

Le Grand Sary



Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville, dans le prolongement du pôle d'activité métropolitain dénommé Pôle 45, dédié à l'activité logistique. Ce secteur est dédié au développement de l'activité économique du secteur industriel principalement. L'aménagement de cette zone devra intégrer une démarche environnementale. Ainsi les constructions devront être édifiées avec un niveau de consommation énergétique très réduit pouvant aller jusqu'à des bâtiments à énergie positive. L'utilisation de matériaux biosourcés, la production d'énergie renouvelable, une gestion écologique des eaux pluviales... seront également

Extrait des OAP	Justifications des secteurs et dispositions des OAP
	<p>recherchées.</p>
<p><b>Maryse Bastié</b></p> 	<p>Secteur en cœur d'îlot d'environ 5 000 m<sup>2</sup> pouvant accueillir une opération d'ensemble permettant une densification douce s'insérant harmonieusement avec l'existant.</p>
<p><b>Semoy</b> <b>Clos de l'Eglise</b></p> 	<p>Ce secteur d'environ 1,25 ha se situe entre la rue Pierre Mendès France et la route de Saint-Jean-de-Braye, à proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics (Mairie, église, bibliothèque...). Il s'implante au nord du futur quartier du Champ Prieur. Il est desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue Mendès France. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation en cœur de bourg et achever l'urbanisation du secteur du Prieuré.</p>
<p><b>Châtelliers</b></p> 	<p>Ce secteur se situe entre le bourg de Semoy, au nord, et la RD2060 (la « Tangentielle ») qui le traverse dans sa partie Sud. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire pour l'accueil d'entreprises d'activités de services et commerciales. Le secteur comporte également une extension de la zone d'activités des Châtelliers, à l'est, dédiée à l'accueil d'activités artisanales. L'objectif principal pour le secteur est l'accueil d'entreprises pour des activités de services, commerciales et artisanales.</p>
<p><b>Champ Luneau</b></p>	<p>Ce secteur d'un peu moins de 1 hectare se situe entre la rue de Barbara et la rue de Curembourg, au nord du centre-ville. Il bénéficie d'une proximité avec un grand nombre d'équipements publics (centre culturel, écoles, plaine de loisirs...) et avec les transports en commun de l'agglomération qui circulent rue de Curembourg. L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation</p>

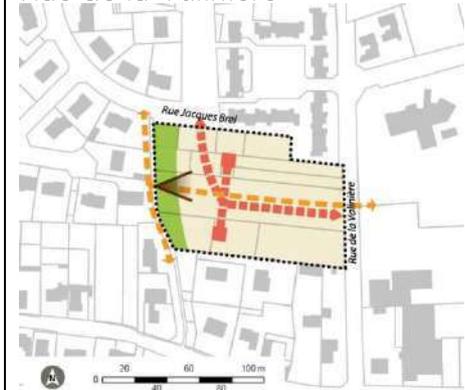
Extrait des OAP

Justifications des secteurs et dispositions des OAP



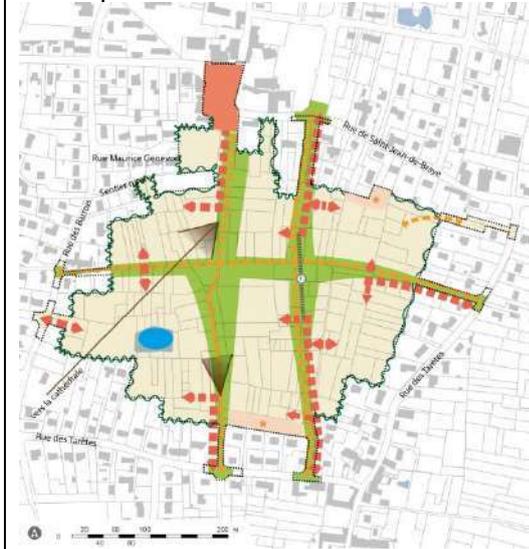
principale d'habitat. Cette opération s'implante à proximité du centre-ville et bénéficie ainsi des services et équipements pré-existants : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération.

Rue de la Valinière



Ce secteur d'un peu moins d'1 hectare se situe entre la rue de la Valinière et Gourdonnerie. Il profite de la proximité du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Valinière, et d'un arrêt de bus, situé rue de Curembourg. L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante au sein de l'urbanisation de la commune et à proximité des transports en commun de l'agglomération : elle contribue à densifier la tâche urbaine et ainsi à limiter l'étalement urbain.

Champ Prieur



Ce secteur d'environ 13 d'hectares se situe entre la route de Saint-Jean-de-Braye et la rue des Tarètes. Il profite d'une proximité immédiate du centre-ville, des commerces, des équipements publics (Mairie, écoles, place de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Semoy. Cette opération fait l'objet d'une étude pour la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc... Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements pré-existants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

Bergère - Roquemolle



Ce secteur d'environ 5.5 ha se situe entre la rue de la Roquemolle et la Huchetterie, à proximité immédiate des équipements publics (groupe scolaire, centre culturel). Il s'implante à l'est de la commune c'est-à-dire à proximité immédiate d'Orléans au Sud et de Fleury-les-Aubrais à l'est. Il est desservi par le réseau de transport en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue du Bignon. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier le tissu urbain en continuité des communes limitrophes. Il vise à conforter le bourg par sa densification et participe donc au parcours résidentiel. Cependant, le site est contraint par le passage d'une ligne Haute tension.

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

## S'appuyer sur les règles partagées à l'échelle métropolitaine, pour développer un dispositif réglementaire parfaitement adapté aux spécificités locales

Le dispositif réglementaire du PLUM poursuit l'objectif de mettre en œuvre une articulation fine entre les règles partagées comme « socle commun » d'échelle métropolitaine, et des dispositions et valeurs choisies à l'échelle communales, est avant tout fondé sur des objectifs exprimés comme tels dans le PADD. En effet, il s'agit ici avant tout de la traduction réglementaire d'orientations exprimées dans le PADD de la manière suivante :

- « Respecter l'identité des quartiers et communes qui composent la Métropole, leur diversité comme témoignage de chaque histoire locale qui constitue la richesse du territoire, tout en permettant, de manière fine et encadrée, des constructions contemporaines de qualité ».
- « Affirmer l'identité des communes (leur cadre de vie, la multipolarité de la métropole) comme socle du projet de développement urbain au service des habitants actuels et futurs, dans leur vie quotidienne »
- Le règlement écrit développe les règles de manière partagée à l'échelle de la Métropole. Les dispositions communes et dispositions particulières des zones, qui développent pour chaque zone :
  - les affectations des sols autorisées et interdites,
  - les règles d'implantation du bâti,
  - les autres normes spécifiques à la zone (notamment de stationnement ou d'aspect extérieur des constructions).

Le règlement écrit a été élaboré avec l'objectif d'en faire un « socle commun » pour l'ensemble du territoire. C'est pourquoi il est limité aux dispositions structurantes en termes de mixité des fonctions et d'implantation des constructions.

Il est composé des parties suivantes :

- Un *mode d'emploi* du règlement, qui permet aux pétitionnaires de se repérer dans le dispositif réglementaire, permettant notamment de mettre en valeur les liens entre les différents documents du dispositif réglementaire,
- Les *dispositions générales* du règlement ont pour objectifs de :
  - Rappeler les législations qui s'imposent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, en particulier les dispositions à propos des champs suivants :
  - Proposer des définitions des termes employés dans le règlement au travers du lexique, qui précise les conditions ou le champ d'application des vocables et formules,
  - Rappeler les destinations et sous-destinations des sols, et leur champ d'application, en application de l'arrêté n°0274-2016 du 10 novembre 2016, qui détermine les destinations et sous-destinations. Pour ce faire, le règlement s'appuie sur le « Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » du 2 mai 2017, qui permet de mettre en évidence le champ d'application de chaque destination et sous-destination.
- Le *règlement commun*, qui permet de détailler l'ensemble des dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones. Il est décliné suivant les parties suivantes :
  - Combinaison des dispositions communes, des règlements des zones et des autres prescriptions,

- Le chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités,
  - Le chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions,
  - Le chapitre 3 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - Le chapitre 4 : Equipements et réseaux.
- Les *règlements particuliers de zone* entendent mettre en évidence les dispositions réglementaires spécifiques à chaque zone. Elles déclinent :
    - La vocation et les caractéristiques générales de la zone en une page synthétique (description des formes urbaines actuelles et/ou recherchées, localisation indicative de la zone, enjeux et vocation de la zone, éventuelles sous-sectorisations de la zone),
    - Le chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités,
    - Le chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions, en particulier les règles concernant les implantations des constructions,
    - Le chapitre 3 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, en particulier les normes de stationnement des véhicules motorisés et des cycles.
  - Les *annexes du règlement*, qui listent les emplacements réservés (liés à des projets et à des secteurs de mixité sociale) et les secteurs concernés par des servitudes de constructibilité limitée.
  - Les planches graphiques ont pour objectif de fixer pour chaque terrain les dispositions qui s'y appliquent, avec :
    - La zone à laquelle est rattachée le terrain (renvoyant aux dispositions écrites dans le règlement écrit) et les prescriptions graphiques qui peuvent s'y appliquer,
    - La règle de hauteur, fixée au faitage et, potentiellement, à l'égout du toit ou point le plus haut de la façade,
    - La règle d'emprise minimale de pleine-terre et/ou d'emprise au sol s'appliquant, et potentiellement l'existence d'une disposition de coefficient de biotope par surface de parcelle.

Les planches graphiques ont été dessinées de manière dissociée : sur une même zone peuvent s'appliquer plusieurs règles différentes de hauteur et/ou plusieurs règles d'emprise. Ce dispositif a été construit en mettant en regard la situation existante constatée et le degré souhaité d'évolution des tissus urbains, développées en fonction des spécificités locale. Ces dispositions ont été rédigées ainsi afin que chaque partie du territoire métropolitain puisse jouir d'un règlement parfaitement adapté aux formes urbaines spécifiques et volontés locales des élus.

- Les cahiers communaux ont pour objectif de permettre la prise en compte des particularités du territoire et la valorisation des identités locales.

Les cahiers communaux permettent la mise en valeur des caractéristiques urbaines spécifiques, de règles permettant une valorisation de ces spécificités locales, des éléments de patrimoines repérés localement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et des éléments paysagers repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils ont ainsi pour objectif de viser une parfaite intégration urbaine des nouvelles constructions dans les paysages urbains diversifiés du territoire.

Les différents documents du PLUM, par leurs fonctions propres, permettent ainsi la mise en œuvre d'un dispositif réglementaire à deux échelles : à la fois comme document d'ampleur métropolitaine offrant une traduction réglementaire au PADD pour l'ensemble du territoire, mais aussi comme document permettant une valorisation des spécificités et identités locales. Ainsi, loin de mettre en œuvre une uniformisation des dispositions à l'échelle du territoire métropolitain, le dispositif réglementaire du PLUM encourage plutôt une harmonisation dans l'écriture des dispositions, tout en valorisant les identités et spécificités locales.

## ■ LA DELIMITATION DES ZONES AU REGARD DU PADD

### Un zonage élaboré comme une traduction réglementaire du PADD et appuyé sur le travail de diagnostic

La nomenclature des zones du PLUM a été construite à partir de deux éléments structurants :

- Les différentes catégories de la morphologie urbaine identifiées dans le diagnostic territorial,
- Les volontés de développement des différentes parties de la Métropole, telles qu'exprimées particulièrement dans l'axe « Territoire habité et vivant » du PADD et ses deux premières orientations :
- « Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse »,
- « S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants ».

Ces orientations sont déclinées au sein du PADD avec des objectifs adaptés à chaque forme urbaine, notamment pour les **secteurs d'habitat et secteurs de projet**. C'est le cas particulièrement grâce aux objectifs suivants ciblés notamment au sein de l'axe « Territoire habité et vivant ».

Axe « Territoire habité et vivant » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.1 Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme harmonieux et à plusieurs échelles :
- 1.2 Organiser le développement urbain par la réalisation de nouveaux quartiers adaptés aux sites et à leurs contextes et qualifiant les espaces urbains contigus par la structuration de pôles de centralité Porter une attention fine aux coutures urbaines entre les nouveaux secteurs d'aménagement et les quartiers limitrophes ainsi que sur les franges communales.
- 1.3 Produire des formes urbaines adaptées à leur contexte.
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.1 Assurer un parcours résidentiel complet à l'échelle communale et intercommunale pour permettre à chaque type de ménage d'habiter dans les différentes communes de la Métropole
- 2.2. S'appuyer sur les centralités existantes à venir ou à renforcer dans le cadre d'un développement structuré et différencié à l'échelle communale et à l'échelle métropolitaine (places de quartier, bourg, centre bourg, centre-ville, cœur de Métropole)
- 2.3. Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain
- 2.4. Rendre possible le développement de nouveaux secteurs de projet afin de proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée dans son environnement urbain
- 2.5. Favoriser la mise en œuvre d'une mixité sociale sous toutes ses formes (mixité des types de ménages, mixité intergénérationnelle, mixité de statut d'occupation du logement au sein de nouvelles opérations d'habitat, à l'échelle du quartier et de la commune (à la suite des orientations développées par le PLH et conformément aux objectifs de la loi SRU)
- 2.6 Porter une ambition forte sur la qualité de l'habitat
- 2.7 Encourager le développement des modes d'habiter innovants et au service de la qualité de vie (logement participatif, logements adaptés, logement évolutif,

- 2.8 Valoriser la réhabilitation du bâti dans le respect des identités locales et de la structure urbaine héritée, notamment pour les centres villes, centres bourgs et les faubourgs en visant l'amélioration des performances énergétiques et la résilience aux risques

Axe « *Territoire de nature et en transition* » :

- Orientation 1 : Mettre en valeur la biodiversité de la Métropole en assurant la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue, et le développement de solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels
- 1.3. Affirmer le développement de la nature en ville et son intérêt pour la biodiversité locale
- Orientation 8 : Faire des nouveaux projets d'aménagement des accélérateurs de la transition écologique

Par ailleurs, concernant plus spécifiquement les **zones d'activités économiques** (zones UAE) et **zones d'équipement** (zone UE), adaptées à leurs formes et leurs fonctions, les orientations du PADD qu'elles traduisent sont les suivantes, issues de l'axe « *Territoire habité et vivant* » :

Concernant les zones UAE :

- Orientation 5 : Garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité

Concernant la zone UE :

- Orientation 3 : Bénéficier d'équipements de proximité de qualité, diversifiés et adaptés à l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs

200

Enfin, les **zones naturelles et agricoles** sont quant à elles la transcription réglementaire des orientations du PADD concernant ces espaces :

Concernant la zone N :

Axe « *Territoire de nature et en transition* »

- Orientation 1 : Mettre en valeur la biodiversité de la Métropole en assurant la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue, et le développement de solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels

Axe « *Territoire attractif et innovant* »

- Orientation 1 : Assurer la mise en valeur de toutes les composantes paysagères du territoire, de la Loire à l'articulation entre paysage cultivé et écrin forestier

Concernant la zone A :

Axe « *Territoire attractif et innovant* »

- Orientation 6 : Affirmer l'agriculture diversifiée du territoire comme une fierté, et pérenniser durablement les grands équilibres urbains, agricoles et naturels

Axe « *Territoire habité et vivant* »

- Orientation 6 : S'appuyer sur la mosaïque agricole de la métropole orléanaise pour développer une agriculture de proximité qui participe de la qualité du cadre de vie et de la vie locale

Ainsi, l'élaboration du zonage peut être résumée de la manière suivante :

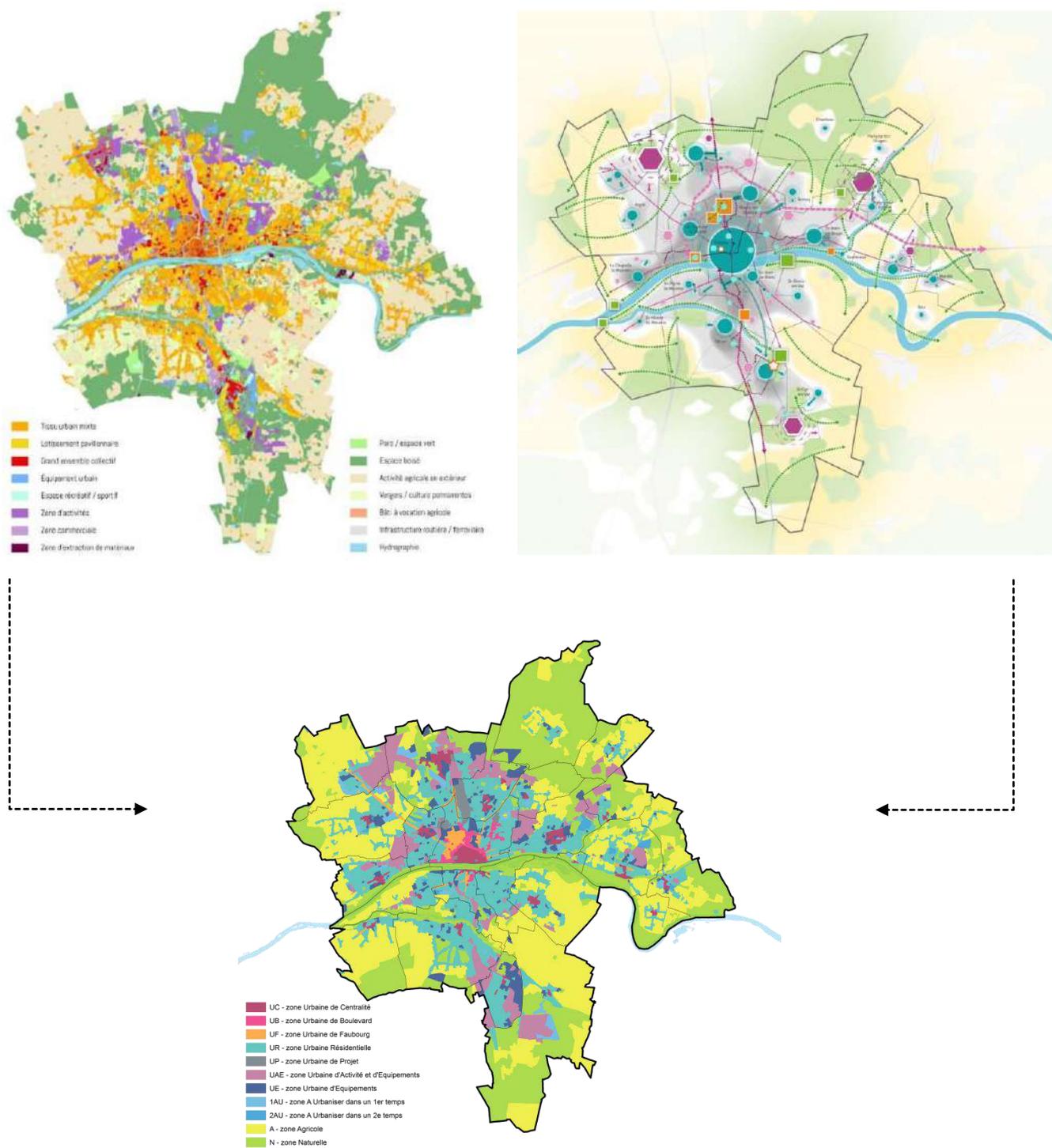


Fig. 44 - Le plan de zonage du PLUM, un document élaboré à partir d'une analyse des formes urbaines et en fonction des orientations du PADD

## Présentation de la nomenclature détaillée des zones

La nomenclature commune des zones entend garantir la mise en œuvre d'un cadre partagé à l'échelle de la Métropole, tout en étant adaptée aux formes urbaines différenciées du territoire et à leurs évolutions souhaitées.

### Les zones urbaines

Les zones urbaines sont déclinées en sept grands types de zones :

- Les zones U Centralités, qui regroupent l'ensemble des zones jouant un rôle de centralité à l'échelle de la Métropole et à l'échelle de la commune. Ces zones sont mixtes, notamment par l'accueil de commerces et activités renforçant ce rôle. Elles se déclinent en quatre zones :
  - UC1 : centre métropolitain,
  - UC2 : centres-villes,
  - UC3 : centres-bourgs,
  - UC4 : centralités de quartier
- La zone U Boulevards, qui regroupe l'ensemble des secteurs de grands boulevards où le règlement, par sa souplesse, entend permettre une densification bâtie grâce à un renouvellement urbain. Les secteurs concernés sont également marqués par une mixité des fonctions. Ces secteurs bénéficient d'une desserte efficace par les réseaux de transports en commun de la métropole.
- Les zones U Faubourgs, qui regroupent l'ensemble des faubourgs historiques d'Orléans et axes structurants formés de manière linéaire. Trois types de faubourgs sont distingués en fonction de la diversité des fonctions et destinations autorisées et selon leur densité. Elles se déclinent en trois zones :
  - UF1 : faubourgs urbains,
  - UF2 : faubourgs résidentiels,
  - UF3 : faubourgs diffus.
- Les zones U Résidentielles, qui regroupent l'ensemble des zones jouant un rôle exclusivement ou presque exclusivement résidentielle, pouvant accueillir toutefois une diversité de formes urbaines. Elles pourront se décliner en cinq zones, en fonction des formes urbaines permises. Elles se déclinent en cinq catégories :
  - UR1 : secteurs résidentiels urbains,
  - UR2 : secteurs d'ensembles résidentiels,
  - UR3 : secteurs pavillonnaires,
  - UR4 : secteurs d'habitat diffus,
  - UR5 : hameaux.
- La zone U Projets, qui regroupe les secteurs de projets et de revitalisation urbaine. Ces secteurs de projet font souvent l'objet d'une ZAC ou d'un secteur avec OAP. Cette zone a pour objet de mettre en œuvre le projet en s'appuyant sur le cahier des charges de la ZAC et/ou les orientations des OAP. Ainsi, le règlement du PLUM pourra être simplifié, pour ne pas faire doublon, le cas échéant avec le cahier des charges de la ZAC, et permet une éventuelle évolution de la ZAC sans modifier systématiquement le document d'urbanisme.
- Les zones U Activités Economiques, qui regroupent les zones d'activités économiques et de bureaux de la Métropole, avec la déclinaison suivante :
  - UAE1 : secteurs d'activités mixtes,
  - UAE2 : secteurs d'activités commerciales,
  - UAE3 : secteurs d'activités industrielles,
  - UAE4 : secteurs de bureaux et d'activités médicales.
- La zone U Equipements, qui regroupe les secteurs d'équipements à vocation collective.

### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont déclinées en deux zones :

- La zone 1AU, qui correspond aux espaces naturels, agricoles ou friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation ou ré-urbanisés à court ou moyen terme. Elle est

couverte par une OAP et déclinée en secteurs correspondants à la forme urbaine et à la mixité des fonctions recherchées. Ainsi, les sous-sectorisations de cette zone induisent parfois un règlement identique à la zone qu'elle préfigure (par exemple, le règlement du secteur 1AU-R3 est identique à celui de la zone UR3, etc.).

- La zone 2AU, qui correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation à moyen-long terme, dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. Dans ce cadre, cette zone est inconstructible et son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement une procédure de modification ou révision du PLUM.

#### Les zones naturelles et agricoles

- La zone A, qui correspond aux espaces agricoles du territoire et dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et de la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité.
- La zone N, qui correspond aux espaces naturels du territoire et dont l'objectif est la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire.

### ■ LE BILAN DES SURFACES DES ZONES

Surface des zones U et des zones AU

		Surface en ha			
Zones Urbaines	UC	Zone urbaine de centralité	636	1,9 %	22,4%
	UB	Zone urbaine de boulevard	215	0,6 %	
	UF	Zone urbaine de faubourg	315	0,9 %	
	UR	Zone urbaine résidentielle	6 372	19 %	
Zones d'équipements, économiques ou de projet	UE	Zone d'équipements	1370	4,1 %	12,4 %
	UAE	Zone d'activités économiques	2562	7,6 %	
	UP	Zone urbaine de projet	226	0,7 %	
Zones à Urbaniser	1AU	Zone à urbaniser dans un 1 <sup>er</sup> temps	485	1,5 %	1,9 %
	2AU	Zone à urbaniser dans un 2 <sup>e</sup> temps	148	0,4 %	
Zones naturelles	A	Zone agricole	10 934	32,6 %	63,3 %
	N	Zones naturelle	10 303	30,7 %	
Métropole			33 566		

Le dispositif réglementaire dans son ensemble a été rédigé dans la perspective de permettre la réalisation des objectifs du PADD. Dès lors, la présente justification des dispositions réglementaires sera effectuée grâce à une mise en rapport des orientations du PADD avec les dispositions réglementaires retenues. La présente justification des zones sera donc effectuée en deux temps : d'abord une justification des dispositions du règlement commun puis une justification des règlements particuliers de zones.

## ■ JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT COMMUN (Y COMPRIS LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES) AU REGARD DU PADD

Le règlement commun distingue quatre grands types de règles, sous-déclinées de la manière suivante :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :
  - Outils graphiques de protection environnementale,
  - Outils graphiques de protection patrimoniale,
  - Outils favorisant la mixité sociale et fonctionnelle,
  - Autres outils graphiques réglementant l'usage des sols,
  - Occupations des sols interdites,
  - Occupations des sols autorisées sous conditions,
  - Occupations des sols limitées dans la profondeur des parcelles.
- Volumétrie et implantation des constructions :
  - Modalités d'application des règles,
  - Emprise au sol des constructions et installations,
  - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies,
  - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
  - Implantation des constructions sur une même propriété,
  - Limitation de hauteur des constructions et installations.
- Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Aspect extérieur des constructions et des installations,
  - Principes généraux relatifs aux clôtures,
  - Principes généraux relatifs aux façades,
  - Principes généraux relatifs aux devantures commerciales,
  - Principes généraux relatifs aux toitures,
  - Traitement environnement et paysager des espaces non bâtis ; espaces de dégagement et abords des constructions,
  - Stationnement des véhicules motorisés et cycles.
- Equipements et réseaux :
  - Dispositions générales aux équipements et réseaux,
  - Accès,
  - Desserte des terrains par le réseau viaire,
  - Desserte en eau potable et de défense incendie,
  - Desserte en assainissement,
  - Réseaux électriques,
  - Collecte des déchets,
  - Réseaux numériques et de télécommunication,
  - Autres réseaux.

Pour garantir la bonne lisibilité des présentes justifications, feront l'objet d'une justification spécifique et détaillée par outil :

- les outils graphiques (environnementaux, paysagers, patrimoniaux, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle...),
- certaines règles traduisant des objectifs spécifiques du PADD (règles visant une adaptation des dispositions par rapport en fonction de l'environnement urbain existant, règles de stationnement...).

## Justification des outils graphiques de protection paysagère

Les outils graphiques de protection paysagère permettent de traduire réglementairement en particulier les orientations suivantes du PADD :

Axe « *Territoire attractif et innovant* » :

- Orientation 1 : Accroître l'attractivité régionale de l'Orléanais, valoriser son rayonnement par son positionnement, ses infrastructures de transports et ses fonctions métropolitaines
- 1.12 Développer l'attractivité résidentielle globale de l'Orléanais, tournée vers la qualité de vie et le haut niveau de service
- S'appuyer sur le cadre de vie de qualité, les ambiances, respectant l'équilibre entre les secteurs très urbains, résidentiels et ruraux, articulant l'urbanisation et la protection des espaces naturels, agricoles et de détente/loisirs, essentielles pour l'ensemble des projets.
- Orientation 5 : Articuler la mise en valeur de toutes les composantes paysagères du territoire, de la Loire à l'articulation entre paysage cultivé et écriin forestier
- 5.9 Protéger le caractère vert de la Métropole, vecteur de la nature en ville, en organisant le développement urbain en lien avec l'intensité du végétal (parcs, jardins, cœurs d'îlots, espaces perméables, venelles, etc.)

Axe « *Territoire habité et vivant* » :

- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.3.Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain :
  - Permettre une évolution maîtrisée, s'appuyant sur les caractéristiques des quartiers et formes urbaines et garantissant le respect du patrimoine, et garantissant le maintien de la nature en ville, notamment en organisant l'urbanisation dans la profondeur des parcelles.
- Orientation 3 : Bénéficier d'équipements de proximité de qualité, diversifiés et adaptés à l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs
- 3.6. Conforter le maillage des espaces verts publics à différentes échelles et s'appuyer sur leur complémentarité avec les espaces paysagers et de promenade
  - Viser une mixité fonctionnelle adaptée au tissu urbain des centres villes, centres bourgs, centralités de quartier et faubourgs,
  - Garantir une accessibilité optimale aux services publics, tant dans les nouveaux secteurs urbains que dans les projets de renouvellement urbain. Créer les conditions de leur maintien, voire de leur développement
- Orientation 6 : S'appuyer sur la mosaïque agricole de la métropole orléanaise pour développer une agriculture de proximité qui participe de la qualité du cadre de vie et de la vie locale
- 6.1. Pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles permettant leur viabilité, notamment :
  - En évitant d'enclaver les sièges, bâtiments d'exploitations et espaces cultivés / exploités et en préservant leurs accès et les circulations des engins agricoles ;
  - En organisant la transition entre l'espace agricole et les habitations, notamment par la constitution d'un « littorral »
- 6.8. Encadrer strictement les constructions de logements et/ou jardins sur les espaces de frange agricole ; favoriser le partage de l'espace et une limitation des nuisances induites par l'activité agricole.

Axe « *Territoire de nature et en transition* » :

- Orientation 1 : Mettre en valeur la biodiversité de la Métropole en assurant la préservation et la restauration de la Trame Verte et Bleue, et le développement de solutions fondées sur la nature, en milieu urbain comme dans les espaces agricoles et naturels
- 1.3. Affirmer le développement de la nature en ville et son intérêt pour la biodiversité locale
  - Valoriser le réseau dense d'espaces verts publics de la Métropole : parcs, squares, espaces de loisirs, jardins partagés... : Parc Pasteur (Orléans), domaine de la Charbonnière (Saint-Jean de Braye), Parc floral (Orléans-La Source), Parc de Bel Air (Ingré), Val de Pâtures (Chécy), Arboretum (Saint-Jean le Blanc, Parc de la Valinière (Semoy)... ;
  - Assurer la préservation de composantes de la ville jardin / ville forêt, qui participe à la présence de biodiversité et à la qualité du cadre de vie (Pâtures, zones humides, quartiers et hameaux maraîchers, jardins et cœurs d'îlots en milieu urbain, boisements urbains, jardins familiaux et partagés... ;
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal arboré et remarquable : alignements, arbres remarquables... ;
  - Favoriser la végétalisation des constructions et leur fleurissement par le biais d'essences locales : toitures, murs, clôtures... ;
  - Privilégier des essences de biodiversité locale, non envahissantes et peu allergènes.
- 1.5. Promouvoir un aménagement du territoire fondé sur les solutions offertes par la nature : source de fraîcheur, tamponnement des eaux pluviales, puits de carbone, épuration des eaux, résorption des polluants.
- Orientation 4 : Composer un urbanisme résilient, qui s'adapte aux sensibilités environnementales majeures liées aux risques naturels et au changement climatique
- 4.5. Maîtriser les effets du changement climatique sur la santé en ville : lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain via le rafraîchissement des espaces publics par la végétalisation, le développement de l'eau dans la ville, la protection des cœurs de jardin.
- Orientation 6 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé, qui améliore le cadre de vie, en limitant les nuisances et l'exposition des habitants
- 6.1. Maîtriser l'exposition des populations aux risques et nuisances
  - Mettre en valeur et développer les zones de calme et éloignées des sources de pollution atmosphérique.
  - Adopter une stratégie de précaution vis-à-vis du risque lié aux champs magnétiques en adaptant la constructibilité dans un périmètre suffisant de part et d'autre des lignes haute ou très haute-tension.
  - Préserver les zones résidentielles des activités sources de nuisances, génératrices de bruit, de trafic important et consommatrices d'espace public hors de proportion avec la vocation de la zone.
  - Tenir compte des sources de nuisances et risques dans le choix de développement de nouveaux quartiers à vocation résidentielle, ou l'intensification de quartiers existants, pour assurer un cadre de vie préservé.

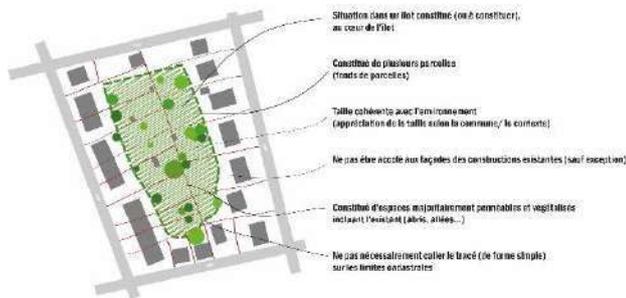
**ARTICLE DC-1.1.1 / LES COEURS D'ÎLOT**

697 cœurs d'îlots sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont délimités au sein d'îlots de constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires.

Ils sont identifiés, essentiellement en milieux urbains constitués, en fonction d'un faisceau d'indices, se cumulant. Le faisceau d'indices suivant a ainsi permis d'identifier ces espaces à protéger :

- Ilot constitué ou en cours de constitution,
- Cœur vert ou paysager, arboré ou pas,
- Plusieurs terrains,
- Intérêt écologique probable dans la trame verte métropolitaine ou à échelle locale.



La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs en maintenant des espaces de nature en ville dans ces espaces :

- Préservation et valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains,
- Maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et valorisation du rôle d'interface de ces espaces écologiques,
- Préservation d'îlots de fraîcheur en milieux urbains potentiellement denses,
- Valorisation d'espaces permettant un stockage des gaz à effet de serre,
- Conservation d'une intimité pour chacun des terrains et limitation du risque de co-visibilités inopportunes,
- Préservation d'une bonne perméabilité de ces espaces, notamment dans une perspective de lutte contre le risque inondation,
- Conservation du caractère paysager, souvent à vertu patrimoniale de ces espaces.

**ARTICLE DC-1.1.2 / LES FRANGES AGRICOLES OU PAYSAGÈRES**

Les franges agricoles ou paysagères délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme représentent 181 km.

Elles sont délimitées à l'interface entre les zones résidentielles et les zones agricoles et naturelles qui présentent une fonction paysagère à préserver.

Leur épaisseur est variable, afin de permettre une adaptation de cet outil aux contextes locaux spécifiques, notamment dans une perspective paysagère.

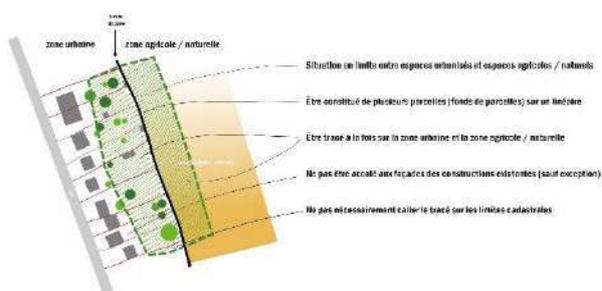
La préservation des franges agricoles ou paysagères permet de garantir la préservation d'une limite claire entre espaces urbanisés à vocation résidentielle et espaces agricoles ou naturels.

Délimitées à cheval sur la zone urbaine et la zone agricole ou naturelle, elles interdisent la réalisation de constructions principales sur ces espaces d'interface, autant du côté de la zone résidentielle, que du côté de la zone agricole. Elles permettent ainsi de :

- Garantir une bonne cohabitation entre les usages agricoles et résidentiels,
- Maintenir une continuité écologique transversale en frange des espaces agricoles ou naturels, entre plusieurs terrains,
- Mettre en œuvre un espace tampon entre les espaces agricoles ou naturels et espaces résidentiels limitant l'impact des constructions sur le grand paysage,
- Eloigner les nuisances potentielles des activités agricoles sur les espaces résidentiels (constructions, épandage de produits phytosanitaires...),

## Présentation des dispositions réglementaires

## Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD



- Empêcher une consommation d'espace agricole non identifiée, par la construction d'habitations en limite de la zone agricole et la conversion de terres agricoles en jardin d'agrément,
- Valoriser des espaces permettant un stockage des gaz à effet de serre.



### ARTICLE DC-1.1.3 / LES JARDINS FAMILIAUX ET PARTAGÉS

32 jardins familiaux et partagés sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'identification des jardins familiaux et partagés garantit la préservation de leurs fonctions de jardins, permettant une production vivrière et jouant un rôle à la fois dans les paysages urbains et la qualité de vie du territoire.

Le dispositif réglementaire encadre également la construction des abris de jardin, pour garantir leur fonction et que celle-ci ne soit pas dévoyée. Ces dispositions ont également pour but de bien encadrer leur nombre et leur dimension, au profit de la conservation des caractéristiques paysagères des jardins familiaux et partagés.

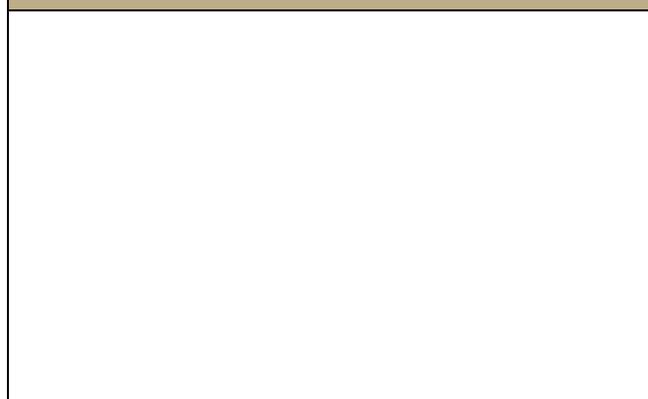


### ARTICLE DC-1.1.4 / LES PARCS ET JARDINS

212 parcs et jardins sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et couvrent une superficie de 237 ha sur le territoire de la métropole.

Le dispositif réglementaire des parcs et jardins permet les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les extensions de bâtis existants. Ces espaces valorisent la nature en ville et accueillent les équipements d'intérêt collectif et services publics concourant à l'animation du site.

Présentation des dispositions réglementaires	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
	
<p><b>ARTICLE DC-1.1.5 / LES BOISEMENTS URBAINS, ESPACES D'ORNEMENT</b></p> <p>280 boisements urbains et espaces d'ornements délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme représentent une superficie totale de 225 ha.</p> <p>Ils sont identifiés sur des espaces qui, du fait de leur qualité paysagère, nécessitent un encadrement strict de la constructibilité, notamment concernant les jardins d'ornement accompagnant les éléments remarquables du patrimoine bâti. Cette prescription peut également être délimitée sur des boisements dans les espaces urbains, dont la qualité de boisement doit être préservée.</p>	<p>Le dispositif réglementaire des boisements urbains et espaces d'ornement met en œuvre un encadrement très strict de la constructibilité afin de garantir une parfaite préservation du rôle de ces espaces dans le paysage urbain (notamment pour la préservation du patrimoine vis-à-vis duquel il se situe en accompagnement), en plus de l'accomplissement des objectifs de valorisation de la nature en ville, de préservation des îlots de chaleur et de valorisation du rôle écologique de ces espaces. De plus, cette prescription paysagère permet une conservation de la bonne perméabilité de ces espaces (au profit notamment d'une limitation du risque inondation), ainsi qu'un stockage des gaz à effet de serre grâce au maintien d'espaces arborés.</p> 
<p><b>ARTICLE DC-1.1.6 / LES ESPACES BOISÉS CLASSES</b></p> <p>Les espaces boisés classés délimités au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme représentent une superficie totale de, plus de 3 920 ha.</p> <p>Ils sont identifiés sur des boisements de grande ampleur et en général hors des espaces urbanisés, notamment sur les espaces forestiers de la Forêt d'Orléans et de Sologne.</p>	<p>Les Espaces Boisés Classés permettent une préservation de la qualité des espaces forestiers et boisements isolés de la Métropole, et favorisent le maintien des continuités de la trame arborée forestière.</p> <p>Dans les espaces urbains, il a été préféré l'identification de boisements urbains, dont le dispositif réglementaire apparaît plus adapté, notamment pour permettre des aménagements légers et installations récréatives.</p>



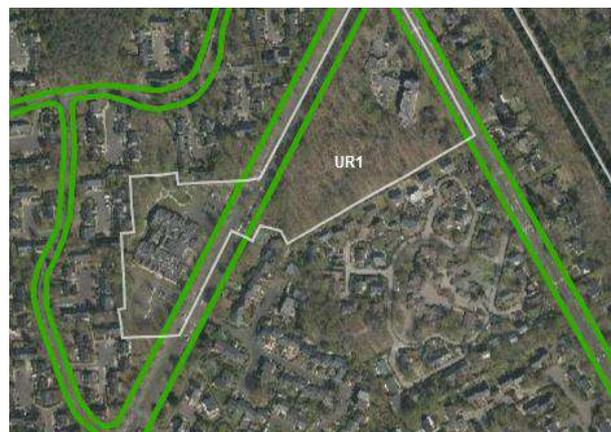
#### ARTICLE DC-1.1.7 / LES LINÉAIRES BOISÉS

Les linéaires boisés délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme représentent 21 km et couvrent une superficie de 21 ha.

Ils sont identifiés sur des linéaires arborés, en particulier aux abords de voies structurantes, notamment au sein du quartier de La Source.

Les linéaires boisés permettent de garantir la préservation de leur rôle dans le paysage urbain et le long des voies où ils sont identifiés.

Les linéaires boisés identifiés sur le quartier de La Source permettent en outre de perpétuer la conservation paysagère des enceintes vertes au sein desquelles la Métropole s'est construite initialement sur la forêt.



#### ARTICLE DC-1.1.8 / LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE PROTÉGÉS

474 arbres représentant une superficie de 12,8ha protégés et 26,5 km d'alignements d'arbres sur une superficie de 50,6 ha sont repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection concerne les arbres et alignements d'arbres dont la protection sur le temps long s'avère nécessaire à l'échelle de la Métropole pour leur valeur paysagère, voire patrimoniale.

Le dispositif réglementaire de cette prescription graphique entend garantir la préservation de l'arbre ou de l'alignement d'arbre et de son intégrité. Ainsi, il ne s'agit pas seulement de préserver ces arbres et alignements d'arbres en tant qu'éléments paysagers, patrimoniaux et ayant un intérêt écologique, mais aussi de préserver leur développement actuel et à venir en conservant une distance minimale de 10 m inconstructibles autour du pied d'un arbre ou alignement d'arbre protégé.



Présentation des dispositions réglementaires	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p><b>ARTICLE DC-1.1.9 / LES ZONES HUMIDES ET D'ÉQUIPEMENTS HYDRAULIQUES</b></p> <p>Les zones humides et d'équipements hydrauliques délimités au titre de l'article L.130 1 du Code de l'Urbanisme représentent une superficie totale de 174 ha.</p> <p>Cette prescription graphique est identifiée sur les espaces de zones humides naturelles ou artificielles, ainsi que sur les espaces d'équipements hydrauliques (bassins de gestion des eaux pluviales).</p>	<p>Cette prescription graphique s'applique sur des espaces dont les qualités écologiques et l'importance dans la trame bleue du territoire, ou dont les enjeux dans la gestion des eaux pluviales imposent le maintien d'une totale inconstructibilité. Ainsi, les inondations de 2016 ont rappelé l'importance de prendre en compte les risques inondation par débordement de la Loire, mais également du fait de ruissellements. Certains espaces doivent ainsi être préservés de l'urbanisation dans ce cadre.</p> <p>Toutefois, le dispositif réglementaire entend permettre la réalisation d'aménagements légers qui pourraient notamment permettre une accessibilité aux lieux, notamment pour permettre la mise en œuvre d'activités de découverte.</p> 
<p><b>ARTICLE DC-1.1.10 / LES ZONES NON AEDIFICANDI</b></p> <p>Les zones non aedificandi délimitées au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme représentent une superficie totale de 1 449 ha.</p> <p>Cette prescription graphique est identifiée sur des espaces qu'il convient de maintenir inconstructibles du fait de nuisances ou risques identifiés. Les zones non aedificandi sont notamment délimitées aux abords de voies à grande circulation, à l'aplomb des lignes à haute-tension, ou encore sur des secteurs ayant fait l'objet d'inondations par ruissellement lors des inondations de juin 2016.</p> <p>Il est à noter que les études justifiant la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme sont annexées au présent rapport de présentation.</p>	<p>Le dispositif réglementaire mis en œuvre pour les zones non aedificandi met en pratique un principe d'inconstructibilité sur les zones touchées par des nuisances ou risques importants, en faveur d'une préservation de la santé et de la sécurité des biens et personnes, dans la continuité des objectifs du PADD.</p> <p>L'OAP « Risques naturels et santé urbaine », dans un rapport de compatibilité, précise les zones de vigilance permettant d'informer le public et les pétitionnaires de l'ensemble des enjeux de sécurité, risques et nuisances. Il peut s'agir des abords des lignes haute tension, des routes à grande circulation ou de pollution.</p> <p>Il est à noter que dans les zones non aedificandi sont autorisées la mise en place de dispositifs à même de réduire l'exposition des populations aux nuisances et risques, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable en tant qu'ils n'accroissent pas le risque, ou encore les bâtiments d'exploitation agricoles.</p> 

## Justification des outils graphiques de protection patrimoniale

Les outils graphiques de protection paysagère permettent de traduire réglementairement en particulier les orientations suivantes du PADD :

Axe « *Territoire attractif et innovant* » :

- Orientation 4 : Affirmer l'Orléanais comme destination touristique
- 4.1. S'appuyer sur les qualités patrimoniales des villes d'histoire et de patrimoine remarquable et caractérisées par des atouts que constituent le Val de Loire (reconnu par le classement U.N.E.S.C.O.), le label "Ville d'Art et d'Histoire"... pour développer une économie touristique diversifiée (tourisme vert, tourisme culturel...).
- 4.3. Protéger et mettre en scène le patrimoine architectural, urbain et paysager à l'échelle de la Métropole.
- 4.5. Valoriser les éléments bâtis (patrimoine religieux, châteaux, maisons bourgeoises et vigneronnes, fermes, équipements publics, patrimoine XXème, quais et patrimoine lié à l'eau, certains murs de clôture...) et leurs abords.
  
- Orientation 5 : Assurer la mise en valeur de toutes les composantes paysagères du territoire, de la Loire à l'articulation entre paysage cultivé et écrin forestier
- 5.1. Assurer la protection et la mise en valeur de la Métropole paysage dans toutes ses composantes, en lien avec les inscriptions de secteurs comme sites classés et inscrits.
  - Accorder une importance primordiale aux perceptions de la ville depuis la vallée de la Loire et réciproquement et de protéger les vues remarquables
- 5.2. Protéger le patrimoine naturel paysager et culturel du Val de Loire - périmètre U.N.E.S.C.O.
- 5.5. Valoriser les belvédères et les vues majeures depuis les quais de la Loire vers le patrimoine bâti et paysager.

Axe « *Territoire habité et vivant* » :

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse
- 1.1. Mettre en œuvre les conditions d'un développement urbain multiforme, harmonieux et à plusieurs échelles :
  - Valoriser les centres-villes et centres-bourgs en s'appuyant sur leur patrimoine, leur histoire et leur fonction dans l'armature urbaine de la Métropole ;
  - Permettre l'adaptation des faubourgs aux exigences du développement durable ;
- Encadrer l'évolution des hameaux et écarts afin de préserver leur ambiance rurale héritée
  
- Orientation 2 : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants
- 2.3. Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.
  - Permettre une évolution maîtrisée, s'appuyant sur les caractéristiques des quartiers et formes urbaines et garantissant le respect du patrimoine bâti et paysager et leurs formes urbaines, et garantissant le maintien de la nature en ville, notamment en organisant l'urbanisation dans la profondeur des parcelles

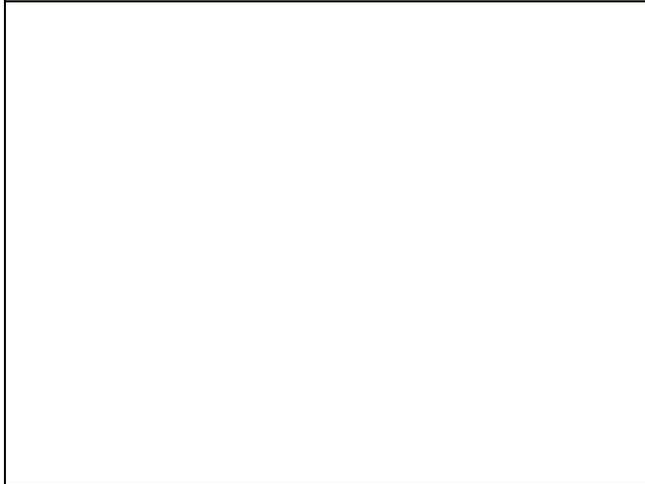
Axe « *Territoire de nature et en transition* » :

- Orientation 2 : Mettre en lumière la richesse et la diversité des ambiances paysagères des communes de la Métropole
- Assurer la mise en valeur des vues sur le grand paysage et en direction des éléments repères de la Métropole : vues sur le patrimoine remarquable, sur la Loire, sur les coteaux, sur les massifs boisés, les lignes d'horizon...

Présentation des dispositions réglementaires	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p><b>ARTICLE DC-1.2.1 / LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES</b></p> <p>1 484 éléments bâtis remarquables sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, 132 ensembles bâtis remarquables sont repérés.</p> <p>Le dispositif réglementaire assure une préservation des éléments bâtis remarquables à plusieurs niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une préservation de l'aliénation de tous les éléments bâtis remarquables identifiés au plan de zonage,</li> <li>• un encadrement de l'évolution des éléments bâtis remarquables suivant les prescriptions précisées dans le cahier communal et, le cas échéant, par des prescriptions spécifiques inscrites au sein des cahiers communaux pour certains éléments repérés,</li> <li>• une préservation de l'environnement bâti des éléments repérés par une attention aux bâtiments situés dans le champ de vision d'un élément bâti repéré,</li> <li>• des recommandations conditionnant l'évolution des éléments repérés, inscrites au sein de l'OAP Patrimoine bâti selon la catégorie précisée dans les cahiers communaux.</li> </ul> <p>Le dispositif réglementaire concernant la préservation des éléments bâtis remarquables est écrit en lien direct avec l'OAP Patrimoine bâti. Le détail de la justification de cette OAP thématique, ainsi que le détail des différentes catégories est précisé dans la partie dédiée.</p>	<p>La préservation des éléments bâtis remarquables est adaptée aux spécificités locales du territoire métropolitain et aux choix politiques portés par les différentes communes. Les éléments bâtis remarquables sont repérés pour leur intérêt architectural représentatif du territoire, leur intérêt patrimonial, mais aussi leur rôle dans le paysage urbain. Des éléments ponctuels et ensembles bâtis sont repérés. Il s'agit ainsi aussi bien d'éléments d'ampleur métropolitaine, que d'éléments du patrimoine vernaculaire. Les caractéristiques faisant le caractère remarquable de ces éléments sont précisées au sein de l'OAP Patrimoine bâti.</p> <p>Ainsi, tandis que l'OAP Patrimoine bâti constitue le socle commun de la préservation du patrimoine, le dispositif réglementaire rend possible un surcroît ciblé de protection, dans la continuité des objectifs du PADD. De plus, le dispositif réglementaire vise la préservation du patrimoine en lui-même, mais aussi à la préservation de son environnement urbain, afin que ses qualités ne soient, dans ce contexte, pas altérées. Le règlement introduit ainsi des règles de covisibilités vis-à-vis des éléments bâtis remarquables.</p> <p>Il est à noter que l'essentiel des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont directement issus des repérages effectués dans le cadre de l'élaboration des PLU communaux. Leur répartition sur le territoire intercommunal est donc assez hétérogène. En revanche, le repérage des autres éléments bâtis remarquables a été effectué grâce à une étude de diagnostic approfondie du patrimoine bâti, qui a permis d'harmoniser le repérage à l'échelle intercommunale et de mettre en valeur le patrimoine à ses différentes échelles sur le territoire métropolitain.</p> <p>Enfin, il est à noter que le territoire est concerné par deux Secteurs Patrimoniaux Remarquables, qui s'appliquent en tant que servitude au dispositif réglementaire du PLUM.</p> 
<p><b>ARTICLE DC-1.2.2 / LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES MAJEURES</b></p> <p>137 cônes de vues majeurs sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ils visent une prise en compte des principaux points de vue sur le grand paysage (notamment dans le cadre de la valorisation du Val de Loire UNESCO) ou vers des éléments précis dont la perspective valorise les paysages urbains.</p>	<p>Le dispositif réglementaire des cônes de vue poursuit l'objectif de conservation des vues remarquables et perspectives paysagères devant être conservées par l'interdiction de toute implantation pouvant altérer la qualité de ce paysage, notamment des émergences de grande hauteur.</p>

Présentation des dispositions réglementaires

Justifications des dispositions réglementaires  
et réponse aux objectifs du PADD

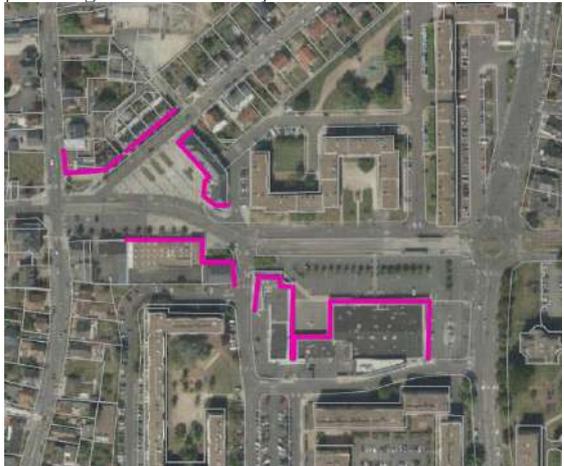


## Justification des outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle

Les outils graphiques favorisant la mixité sociale et fonctionnelle sont de quatre types :

- Les linéaires commerciaux protégés,
- Les tailles minimales de logement,
- Les secteurs de mixité sociale,
- Les périmètres de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ces différents outils graphiques ont été délimités afin de traduire les orientations du PADD, de la manière suivante :

Présentation des dispositions réglementaires	Objectifs du PADD	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p><b>ARTICLE DC-1.3.1 / LES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS</b></p> <p>11,8 km de linéaires commerciaux au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au plan de zonage et concernent 12 communes.</p> <p>Les linéaires commerciaux sont délimités dans la continuité des orientations du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT. Les linéaires commerciaux sont essentiellement délimités au sein des centralités de proximité, en particulier les zones UC2 et UC3.</p>	<p><b>Axe « Territoire habité et vivant » :</b> <u>Orientation 4</u> : S'appuyer sur les polarités de commerces et services à différentes échelles (centre-ville, centre-bourg, quartiers...) pour permettre à chaque habitant de bénéficier d'un niveau de services adapté à la diversité de ses besoins.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.1. Conforter la structuration des centralités à plusieurs échelles de proximité, permettant d'apporter une réponse fine aux besoins différenciés des habitants (notamment en termes d'offre commerciale et de services de proximité complémentaires et variés) et en créer de nouvelles, notamment dans les secteurs de projet, en particulier en s'appuyant sur des espaces publics de qualité.</li> <li>• Viser une mixité fonctionnelle adaptée au tissu urbain des centres-villes, centres-bourgs, centralités de quartier et faubourgs</li> <li>• 4.3. Développer une offre commerciale diversifiée et de proximité au sein des centralités communales.</li> </ul>	<p>Le dispositif réglementaire des linéaires commerciaux permet une confortation de la mixité fonctionnelle sur les linéaires concernés. Ils préservent ces secteurs de tout changement de destination des activités autorisés à destination résidentielle (« Logement » et « Hébergement »).</p> <p>Au-delà d'un strict maintien de la seule destination commerciale, ce dispositif doit permettre la conservation de linéaires « actifs », avec notamment l'autorisation des destinations « Restauration », « Hébergement hôtelier » et « Activités de services accueillant une clientèle ». Dans ce cadre, les linéaires commerciaux participent de la confortation de la qualité de vie du territoire, dans le prolongement des objectifs du PADD.</p> 
<p><b>ARTICLE DC-1.3.2 / LES TAILLES MINIMALES DE LOGEMENT</b></p> <p>Deux types de secteurs sont délimités pour garantir des tailles minimales de logements au sein des constructions nouvelles. Ils doivent permettre la réalisation d'une part minimale de 55 % ou 65 % de logements d'une taille supérieure au type 2 (T2). Pour les constructions existantes, 50 % des</p>	<p><b>Axe « Territoire habité et vivant » :</b> <u>Orientation 2</u> : S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1. Assurer un parcours résidentiel complet à l'échelle communale et intercommunale pour permettre à chaque type de ménage d'habiter dans les différentes communes de la Métropole.</li> <li>• Tendre à une diversité de l'habitat, en forme, en taille et en statut, à l'échelle de la Métropole et suivant les logiques propres à chaque commune</li> </ul>	<p>Ce dispositif est mis en œuvre afin de garantir la conservation et la création d'une part suffisante de logements adaptés à l'accueil de familles, devant la raréfaction de l'offre de ce type de logements. Pour garantir une offre réellement adaptée dans son usage, la taille des logements est exprimée en nombre de pièces plutôt qu'en surface de plancher pour les constructions neuves.</p> <p>En effet, il s'agit là de mettre en œuvre les conditions pour une mixité des types de ménages dans les secteurs de centralité métropolitains. Ce dispositif entend ainsi permettre une diversification du parcours résidentiel des ménages au sein du cœur métropolitain.</p> <p>Cet outil s'applique à la fois pour la construction de logements neufs et pour la</p>

Présentation des dispositions réglementaires	Objectifs du PADD	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p>logements doivent disposer de plus de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Ces secteurs sont délimités dans les parties les plus centrales de la métropole, qui font face à une diminution de la taille moyenne des logements et une raréfaction de l'offre en logements destinés à des familles.</p>		<p>division d'appartements en plusieurs logements.</p> <p>Afin d'accompagner le recyclage des anciens locaux de bureau, il sera appliqué les règles relatives aux constructions nouvelles.</p>
<p><b>ARTICLE DC-1.3.3 / LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE</b></p> <p>Des secteurs de mixité sociale sont délimités sur le territoire afin de permettre la réalisation d'une part minimale ou maximale de logements locatifs sociaux.</p>	<p><i>Axe « Territoire habité et vivant » :</i> <u>Orientation 2</u>: S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.5. Favoriser la mise en œuvre d'une mixité sociale sous toutes ses formes (mixité des types de ménages, mixité intergénérationnelle, mixité de statut d'occupation du logement...) au sein de nouvelles opérations d'habitat, à l'échelle du quartier et de la commune (à la suite des orientations développées par le PLH et conformément aux objectifs de la loi SRU).</li> <li>• Valoriser le développement d'une mixité sociale diffuse et équilibrée en recherchant une limitation de la concentration des logements sociaux, à l'échelle communale et intercommunale</li> </ul>	<p>Cet outil est utilisé afin de permettre la réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux, dans la perspective d'assurer une mixité sociale des opérations de logement.</p> <p>Cet outil permet ainsi aux communes concernées de garantir la création d'une part de logements locatifs sociaux adaptée à chaque contexte local, notamment dans la perspective d'assurer un maintien ou une augmentation du taux de logements locatifs sociaux, dans le respect des objectifs de la loi SRU.</p> <p>La délimitation de secteurs de mixité sociale permet de prendre en compte de manière fine l'hétérogénéité des situations à l'échelle de la Métropole.</p> 
<p><b>ARTICLE DC-1.3.4 / PÉRIMÈTRES DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ET DES RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS</b></p> <p>Des périmètres de stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat</p>	<p><i>Axe « Territoire habité et vivant » :</i> <u>Orientation 2</u>: S'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain, et ainsi répondre aux parcours résidentiels de tous les habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1. Assurer un parcours résidentiel complet à l'échelle communale et intercommunale pour permettre à chaque type de ménage d'habiter dans les différentes communes de la Métropole.</li> <li>• Tendre à une diversité de l'habitat, en forme, en taille et en statut, à l'échelle de la</li> </ul>	<p>Cet outil permet une mixité des formes d'habitat sur la Métropole, tout en garantissant une bonne intégration paysagère de ces formes d'habitat.</p>

Présentation des dispositions réglementaires	Objectifs du PADD	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p>permanent de leurs utilisateurs (définies par l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme) sont délimités pour permettre la diversité urbaine et la mixité sociale de l'habitat.</p>	<p>Métropole et suivant les logiques propres à chaque commune</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.7. Encourager le développement des modes d'habiter innovants et au service de la qualité de vie (logement participatif, logements adaptés, logement évolutif. ...).</li> </ul>	

Cf. chapitre « LES DISPOSITIONS PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE LES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE »

## Justification des autres outils graphiques réglementant l'usage des sols

Ces outils graphiques sont de trois types :

- Les emplacements réservés,
- Les servitudes de constructibilité limitée,
- Les secteurs de performance énergétique et environnementale renforcée.

Ces différents outils graphiques ont été délimités afin de traduire les orientations du PADD, de la manière suivante :

Présentation des dispositions réglementaires	Objectifs du PADD	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p><b>ARTICLE DC-1.4.1 / LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b></p> <p>5714 emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage, représentant une superficie totale de 201 ha.</p>	<p><i>Axe « Territoire habité et vivant » :</i>  <b>Orientation 3 :</b> Bénéficier d'équipements de proximité de qualité, diversifiés et adaptés à l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.1. Structurer l'offre d'équipements actuels et futurs de manière cohérente et en s'appuyant sur l'armature urbaine à différentes échelles (pôles secondaires, centres-bourgs, centralités de quartiers, ...). S'efforcer de garantir une proximité de tous les habitants aux équipements de la vie quotidienne.</li> <li>• 3.3. Compléter l'offre en équipements en fonction des besoins et projets identifiés localement, notamment dans la perspective d'un équilibre entre croissance démographique et maintien d'un bon niveau d'équipements et services.</li> <li>• 3.4. Conforter l'offre en équipements de proximité et favoriser leur pleine intégration au cœur de la vie communale et intercommunale.</li> </ul> <p><b>Orientation 7 :</b> Penser le développement et l'organisation des mobilités dans le souci d'une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7.2. Développer le réseau d'itinéraires cyclables et assurer leur maillage et leur continuité ; développer les liens cyclables entre toutes les communes de la Métropole.</li> <li>• Compléter le maillage des pistes cyclables à l'échelle communale et conforter leurs continuités à l'échelle intercommunale, notamment en s'appuyant sur le Plan Vélo de la Métropole</li> <li>• 7.13. Optimiser les circulations automobiles, notamment l'usage des infrastructures routières.</li> <li>• 7.15. Requalifier et sécuriser les axes routiers structurants du réseau secondaire.</li> <li>• 7.16. Permettre la création de nouveaux axes routiers, notamment de liaison entre les différents quartiers ou communes.</li> </ul>	<p>Les emplacements réservés sont délimités, conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voies et ouvrages publics,</li> <li>• Installations d'intérêt général,</li> <li>• Espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques,</li> <li>• Pour la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale.</li> </ul> <p>Le détail des emplacements réservés, de leur superficie et de leur affectation est intégré dispositif réglementaire graphique du présent PLUM.</p> 
<p><b>ARTICLE DC-1.4.2 / LES SERVITUDES DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE</b></p> <p>7 secteurs de constructibilité limitée au titre de l'article L.</p>	<p><i>Axe « Territoire habité et vivant » :</i>  <b>Orientation 1 :</b> Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.2. Organiser le développement urbain par la réalisation de nouveaux quartiers adaptés aux</li> </ul>	<p>L'outil des secteurs de constructibilité limitée est utilisé de manière ponctuelle afin de geler les droits à construire sur des terrains, en attente d'un projet d'aménagement futur dont il convient de garantir la faisabilité en le préservant de toute urbanisation.</p>

Présentation des dispositions réglementaires	Objectifs du PADD	Justifications des dispositions réglementaires et réponse aux objectifs du PADD
<p>151-41 du Code de l'urbanisme sont délimités sur le plan de zonage, représentant une superficie totale de 110ha.</p>	<p>sites et à leurs contextes et qualifiant les espaces urbains contigus par la structuration de pôles de centralité. Porter une attention fine aux coutures urbaines entre les nouveaux secteurs d'aménagement et les quartiers limitrophes ainsi que sur les franges communales.</p>	<p>Les secteurs de constructibilité limitée sont délimités pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLUM.</p> <p>Ces secteurs peuvent être levés par une procédure adaptée d'évolution du PLUM lorsqu'un projet est précisé.</p> 