

**Extrait n°2023-05-11-COMDEL-029 du registre des délibérations
du conseil métropolitain**

Séance du 11 mai 2023

Planification urbaine - Plan local d'urbanisme métropolitain (P.L.U.M.) - Modification n° 2 - Ouverture à l'urbanisation.

L'an deux mille vingt-trois, le onze mai, à 18h00 le conseil métropolitain dûment convoqué, s'est réuni Salle du conseil municipal - Hôtel de Ville d'Orléans.

Sous la Présidence de Monsieur Serge GROUARD, Président

Date de la convocation du conseil métropolitain : vendredi 05 mai 2023

PRÉSENTS :

BOIGNY-SUR-BIONNE : Luc MILLIAT,

BOU : Bruno COEUR,

CHECY : Cédric SCHMID,

COMBLEUX : Francis TRIQUET,

FLEURY-LES-AUBRAIS : Carole CANETTE, Isabelle MULLER,

INGRE : Christian DUMAS,

LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN : Valérie BARTHE-CHENEAU, Vincent DEVAILLY, Francine MEURGUES,

MARDIE : Clémentine CAILLETEAU-CRUCY,

MARIGNY-LES-USAGES : Philippe BEAUMONT,

OLIVET : Cécile ADELLE, Rolande BOUBAULT, Sandrine LEROUGE, Matthieu

SCHLESINGER, Romain SOULAS,

ORLEANS : Anne-Frédéric AMOA, Béatrice BARRUEL, Florence CARRE, Baptiste CHAPUIS,

Thibaut CLOSSET, Jean-Christophe CLOZIER, Laurence CORNAIRE, Quentin DEFOSSEZ,

Capucine FEDRIGO, Gérard GAUTIER, Serge GROUARD, Martine HOSRI, Jean-Paul

IMBAULT, Ghislaine KOUNOWSKI, Virginie MARCHAND, Florent MONTILLOT, Corine

PARAYRE, Fanny PICARD, Isabelle RASTOUL, Romain ROY, Pascal TEBIBEL, Dominique

TRIPET,

ORMES : Odile MATHIEU,

SAINT-CYR-EN-VAL : Vincent MICHAUT,

SAINT-DENIS-EN-VAL : Marie-Philippe LUBET,

SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN : Stéphane CHOUIN,

SAINT-JEAN-DE-BRAYE : Franck FRADIN, Jean-Emmanuel RENELIER,

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : Pascal LAVAL, Marceau VILLARET,

SAINT-JEAN-LE-BLANC : Thierry CHARPENTIER,

SARAN : Sylvie DUBOIS, Mathieu GALLOIS, Maryvonne HAUTIN,

SEMOY : Laurent BAUDE,

ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR :

CHECY : Virginie BAULINET donne pouvoir à Cédric SCHMID,

FLEURY-LES-AUBRAIS : Bruno LACROIX donne pouvoir à Carole CANETTE,

INGRE : Guillem LEROUX donne pouvoir à Matthieu SCHLESINGER, Magalie PIAT donne pouvoir à Christian DUMAS,

OLIVET : Fabien GASNIER donne pouvoir à Cécile ADELLE, Michel LECLERCQ donne pouvoir à Romain SOULAS,

ORLEANS : Régine BREANT donne pouvoir à Florence CARRE, William CHANCERELLE donne pouvoir à Fanny PICARD, Jean-Philippe GRAND donne pouvoir à Jean-Christophe CLOZIER, Charles-Eric LEMAIGNEN donne pouvoir à Béatrice BARRUEL, Michel MARTIN donne pouvoir à Thibaut CLOSSET, Thomas RENAULT donne pouvoir à Florent MONTILLOT, Christel ROYER donne pouvoir à Gérard GAUTIER,

ORMES : Alain TOUCHARD donne pouvoir à Odile MATHIEU,

SAINT-DENIS-EN-VAL : Jérôme RICHARD donne pouvoir à Marie-Philippe LUBET,

SAINT-JEAN-DE-BRAYE : Catherine GIRARD donne pouvoir à Franck FRADIN,

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : Françoise BUREAU donne pouvoir à Marceau VILLARET, Christophe CHAILLOU donne pouvoir à Valérie BARTHE-CHENEAU, Véronique DESNOUES donne pouvoir à Pascal LAVAL,

SAINT-JEAN-LE-BLANC : Evelyne BERTHON donne pouvoir à Thierry CHARPENTIER, Françoise GRIVOTET donne pouvoir à Vincent MICHAUT,

ABSENTS ET/OU N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE :

CHANTEAU : Gilles PRONO,

CHECY : Jean-Vincent VALLIES,

FLEURY-LES-AUBRAIS : Guylène BORGNE, Grégoire CHAPUIS, Maryline COULON,

ORLEANS : Ludovic BOURREAU, Romain LONLAS, Sandrine MENIVARD, Stéphanie RIST,

SAINT-JEAN-DE-BRAYE : Brigitte JALLET, Christophe LAVIALLE, Vanessa SLIMANI,

SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN : Thierry COUSIN, Charlotte LACOLEY,

SARAN : Christian FROMENTIN, Gérard VESQUES,

Fanny PICARD remplit les fonctions de Secrétaire de séance.

Nombre d'élus composant l'assemblée	89
Nombre d'élus ne participant pas au vote	0
Nombre d'élus en exercice	89
Nombre de votants	73
Quorum.....	45

Séances

commission aménagement du territoire du 26 avril 2023

conseil métropolitain du 11 mai 2023

RAPPORTEUR : M. CHOUIN

N° 29

Planification urbaine - Plan local d'urbanisme métropolitain (P.L.U.M.) -
Modification n° 2 - Ouverture à l'urbanisation.

Depuis son approbation le 7 avril 2022 en Conseil Métropolitain, le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (P.L.U.M.) d'Orléans Métropole a fait l'objet de procédures d'évolution destinées à traduire les projets nouveaux et actualiser les règles au regard des évolutions du contexte et du territoire. Ainsi ont été menées deux mises à jour, par arrêtés du 10 juillet 2022 et 19 janvier 2023, et une procédure de modification n° 1 est en cours, lancée par arrêté du 3 novembre 2022.

Par arrêté n° A2023-056 en date du 5 mai 2023, le Président d'Orléans Métropole a engagé une procédure de modification n° 2 du P.L.U.M. afin de prendre en compte l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire de la métropole et de procéder aux ajustements rendus nécessaires par le retour d'expérience de la mise en œuvre du document.

Parmi les modifications, la Métropole d'Orléans, en accord avec les communes concernées, souhaite engager l'ouverture à l'urbanisation de zones classées 2AU de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole en date du 7 avril 2022 :

- Zone 2AU nommée « Brûlis », d'une superficie de 2,8 ha, située sur la commune de Saint-Denis-en-Val pour un projet d'habitat,
- Zone 2AU nommée « Extension du Clos du Chêne », d'une superficie de 1,47 ha et située sur la commune de Chateau pour un projet d'habitat,
- Zone 2AU nommée « Extension de la zone économique des quatre cheminées » d'une superficie de 0,9 ha, situé sur la commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin.

Pour cela, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, la présente délibération et son annexe motive et justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les objectifs poursuivis par ces trois ouvertures à l'urbanisation sont les suivants :

1/ Assumer une croissance démographique par un parc de logement adapté

La métropole est motrice et distributrice de croissance au sein de son bassin de vie. Le territoire porte l'ambition forte de continuer à attirer de nouveaux habitants pour soutenir la dynamique démographique autant que l'attractivité économique et le rayonnement culturel.

Le P.L.U.M. a défini une programmation de logements à l'horizon 2030. L'objectif démographique porté par le P.L.U.M. et notamment son projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), s'établit autour de 300 000 habitants pour renouer avec une attractivité résidentielle. Le territoire assume son rôle moteur dans la croissance démographique de l'aire urbaine. Afin de parvenir à cet objectif, l'effort de construction de nouveaux logements doit être soutenu et organisé sur le territoire de la métropole, il est ainsi envisagé la création d'environ 16 000 logements.

La programmation estimée dans le diffus ne permet de répondre qu'en partie à la hausse démographique atténue. Les logements créés doivent en effet compenser les besoins diversifiés générés par l'accueil de nouvelles populations et la poursuite du desserrement des ménages du fait du vieillissement de la population et de l'accroissement des décohabitations. Il s'agit non seulement de répondre à la diversité des besoins de parcours résidentiel et à la capacité financière des ménages des habitants actuels, mais aussi de ceux qui, attirés par le développement économique, le rayonnement de ses infrastructures et le cadre de vie, choisissent de rejoindre ce territoire pour y étudier, y chercher un emploi et y vivre.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de deux zones à destination d'habitat, dans des secteurs où l'offre dans le diffus est limitée et sans secteur classé 1AU à urbaniser en priorité, permettra de conforter l'offre tout en garantissant sa répartition équilibrée.

2/ Conforter la mixité sociale sur le territoire métropolitain

Développer une offre qui réponde aux besoins des populations aux différents moments de leur vie, c'est également proposer un habitat qui puisse constituer une première étape dans la construction d'un parcours résidentiel, correspondre à un temps particulier de reconstruction, ou tout simplement être un habitat durable pour les ménages modestes. Cette offre doit être répartie sur l'ensemble du territoire et être adaptée à tous les types de population.

Ainsi, dans toutes les communes de plus de 3 500 habitants, le parc comptera 20 % de logements sociaux conformément aux dispositions de la loi S.R.U. et ses objectifs de mixité sociale.

La zone 2AU identifiée sur la commune de Saint-Denis-en-Val, comporte un secteur de mixité sociale, défini au titre de l'article L. 151-15 du code de l'Urbanisme, avec un taux minimal de 30 % à respecter. Son ouverture à l'urbanisation permettra de réduire la carence communale en termes de logements locatifs sociaux tout en garantissant une évolution maîtrisée du territoire.

La zone 2AU identifiée sur la commune de Chanteau, commune de 1 652 habitants non soumise aux objectifs de la loi SRU, a pour projet d'accueillir également du logement locatif social à hauteur d'environ 20 %. Ce projet favorisera la mixité sociale sur la commune.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs vont permettre de conforter la mixité sociale sur le territoire, exprimée dans le P.A.D.D. du P.L.U.M., notamment au sein de l'orientation n° 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 des 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 S.R.U.) »

3/ Conforter le tissu économique local

La métropole offre aujourd'hui plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs sur son territoire. Elle dispose d'un tissu économique dense et d'une large zone de chalandise, répondant aux besoins d'achats et de services des habitants. En tant que centre de gravité de son bassin de vie et d'emploi, d'équipements et de services, elle porte la responsabilité et l'ambition d'avoir une capacité d'entraînement qui bénéficie à l'ensemble de l'aire urbaine.

Le P.L.U.M. doit permettre de renforcer les secteurs d'activité économique existants afin de garantir une offre de qualité, locale et accessible. Cette problématique est d'ailleurs inscrite dans l'orientation n° 5 du P.A.D.D. : « Garantir la pérennité du tissu économique local pour permettre la présence d'une offre d'emploi diversifiés et de proximité ».

La zone 2AU située sur la commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin est à vocation économique et correspond à l'extension de la zone économique des « 4 cheminées ». L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a deux objectifs étroitement liés : permettre l'évolution de ce pôle économique et assurer la pérennisation et le développement des activités existantes.

4/ Un développement urbain maîtrisé

Par le passé, la métropole orléanaise a assis son dynamisme économique et démographique sur sa capacité à identifier les espaces nécessaires à l'accueil d'emplois et de population. Sa morphologie caractérisée par une grande proximité, sinon une imbrication des espaces naturels, agricoles et forestiers a facilité cette consommation d'espaces.

Un des enjeux majeurs du P.L.U.M. est de concilier désormais la mise en œuvre d'une métropole verte et durable, économe en foncier tout en répondant aux besoins des populations présentes et à venir. Ainsi, afin de maîtriser plus précisément son développement urbain en lui attribuant les ressources nécessaires, le P.L.U.M. définit des enveloppes d'espaces consommables en extension, en fonction de ses capacités de renouvellement urbain.

Les zones 2AU précédemment citées ont ainsi été identifiées et comptabilisées dans les enveloppes de consommation d'espace définies lors de l'approbation du P.L.U.M. Les secteurs identifiés à urbaniser contigus ou contenus dans les enveloppes urbaines préexistantes sont les plus favorables à recevoir une opération d'aménagement et d'assurer le développement du tissu urbain local et intercommunal.

Les deux premiers secteurs 2AU précédemment cités, que souhaite ouvrir à l'urbanisation Orléans Métropole, se situent en continuité directe avec un milieu urbain dense, le centre-bourg, ou représentent un espace non construit entouré de parcelles bâties, des « dents creuses ». Leur localisation géographique offre la possibilité d'un raccordement plus aisé aux divers réseaux existants.

Le secteur 2AU, localisé sur la commune de La-Chapelle-Saint-Mesmin, est contigu avec une zone d'activité économique existante. Inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation « 4 cheminées » à vocation économique, son ouverture à l'urbanisation permet le développement des activités économiques tout en assurant une cohérence urbanistique de l'ensemble du site.

Ainsi, la situation en continuité directe avec les espaces urbanisés rend l'urbanisation compatible avec la volonté de stabilisation de l'enveloppe urbaine exprimée dans le P.A.D.D. du P.L.U.M. ainsi que dans les objectifs portés par le SCoT.

La création d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), conséquence directe de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU, est nécessaire et permettra de garantir un usage optimisé de la ressource foncière.

5/ Procédure

Conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées au sein de la procédure de modification n° 2 du P.L.U.M. portent sur le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles comme thématiques. Engagée et conduite par arrêté du président, la procédure de modification est menée en collaboration avec les communes de la métropole.

Compte-tenu des modifications qu'il est projeté d'apporter au P.L.U.M., et notamment l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser à moyen long terme (2AU), le projet de modification fera l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article L. 104-3 du code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 103-2 du même code, une concertation préalable sera également menée, dont les objectifs et les modalités sont définies dans l'arrêté de lancement de la procédure.

Après enquête publique, le projet sera présenté en conseil Métropolitain pour approbation.

Ceci exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2 relatif aux compétences des métropoles ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et suivants, L. 153-36 à L. 153-38, L. 153-40, R151-20, R153-20 et 21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 7 avril 2022, mis à jour par arrêtés du 10 juillet 2022 et du 19 janvier 2023, en cours de modification par arrêté du président en date du 3 novembre 2022 ;

Vu l'arrêté n° A2023-056 lançant la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLUM du 5 mai 2023 ;

Vu la délibération n° 2023-04-06-COMDEL-015 du conseil métropolitain en date du 6 avril 2023 approuvant le programme local de l'habitat n° 4 d'Orléans Métropole ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire ;

Il est proposé au conseil métropolitain de bien vouloir :

- approuver l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2Au dont la liste et les éléments de justification sont présentés en annexe ;

- déléguer Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités rendues nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Annexe(s) : 1

- Liste et éléments de justification

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme et certification de l'exécution des formalités prévues aux articles L. 2121-10 à L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales ; le caractère exécutoire prenant effet à compter de la date de l'exécution des formalités prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Signé numériquement
à Orléans, le mercredi 17 mai 2023

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services


Vincent BRETEAU

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité

- date de sa publication et/ou de sa notification

Le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par l'application informatique **Télérecours citoyens** accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>.

Délibération du 11 mai 2023 – Procédure de modification n°2 du PLUm

Annexe

Liste et éléments de justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU

Cadre juridique

Article L. 151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation les zones suivantes :

Pour l'accueil de nouveaux habitants :

- Le Clos des Chênes à Chateau
- Les Brûlis à Saint-Denis-en-Val

Pour l'accueil d'activités économiques :

- La zone d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre cheminées à La Chapelle-Saint-Mesmin

Zone 2AU du « Clos des Chênes », Commune de Chanteau

Ouverture à l'urbanisation

Projet : habitat



Figure 1 : carte du PLUM et de la vue aérienne de la zone 2AU du Clos du Chêne à Chanteau

1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Commune rurale de la périphérie nord-est de la Métropole d'Orléans, Chanteau est une commune étendue et peu urbanisée. La majorité de son territoire est occupée par la forêt domaniale d'Orléans, le bourg et les quelques surfaces agricoles adjacentes constituant une enclave au cœur des bois. La commune a connu une forte progression du nombre de ménages sur la période 2013-2018 (+1,78%). La diversification de l'offre en logement est orientée sur la réalisation de programmes d'accession sociale (en PSLA) et d'opérations de logements sociaux en diffus pour permettre le maintien des populations jeunes sur la commune. Le PLH indique que 20% de l'offre nouvelle sera composée de logements sociaux.

Sur la commune, l'objectif de production en logements du PLH est fixé à 15 logements sur la période 2023-2028. Le projet d'extension du « Clos des Chênes » de 10 à 12 logements individuels (dont 2 à 3 logements sociaux) permettrait d'atteindre cet objectif.

La zone 2AU du « Clos des Chênes », d'une surface de 1,5 ha est en continuité du tissu urbain existant et à proximité du centre-bourg. La superficie réduite de la zone et la situation en continuité directe avec les espaces urbanisés rend l'urbanisation compatible avec la volonté de stabilisation de l'enveloppe urbaine exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUM.

C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra d'assurer une production en logements, ainsi que l'accueil de nouveaux ménages pour le maintien des équipements scolaires et des services.

2. Justifications au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Sur la commune, le potentiel de densification par renouvellement du tissu urbain diminue à 1 logement autorisé en moyenne par an (0 logement autorisé en 2022). Ceci se situe au deçà des objectifs PLH dont la fiche communale prévoit la réalisation de 2 logements par an dans le tissu existant.

Le règlement du PLUM dans la zone UR3-OL, correspond à des lotissements pavillonnaires, limite la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de la valorisation de percées visuelles vers les franges paysagères. La baisse constatée de production en logements dans le tissu diffus existant sur 2022 devrait se confirmer.

La commune ne dispose pas de zone 1AU ou de secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ou de fonciers mutables. En conséquence, l'ouverture de la zone 2AU du « Clos des Chênes » permettra de maintenir la production en logements sur la commune et participera à l'atteinte des objectifs PLH.

3. Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du « Clos des Chênes » pour un projet d'habitat de 10 à 12 logements est justifiée par la nécessité d'assurer un rythme de production de logements neufs pour répondre aux besoins jusqu'en 2028.

Enjeux de programmation

La zone 2AU du « Clos des Chênes » au sud de Chanteau est en extension, dont la vocation est d'accueillir de nouveaux logements. L'opération devra respecter les densités minimales du SCoT tout en protégeant et valorisant les franges paysagères et agricoles.

Enjeux d'accessibilité, d'équipements et réseaux

La zone est connectée au sud par la rue du Clos des Chênes, il s'agira de desservir efficacement ce secteur. A la suite d'une étude préalable réalisée sur l'extension de la zone, il s'avère que la totalité des réseaux (assainissement, électricité, gaz, télécommunication et éclairage public) est à proximité directe des parcelles situées en zone 2AU. Il n'y a aucune contrainte technique majeure à l'aménagement du secteur.

Enjeux environnementaux

Une zone humide est présente sur le site, l'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser). Aussi, un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols et la présence de végétation à préserver. La surface opérationnelle du projet est amenée à être revue à la baisse au regard de ces enjeux.

Dispositions réglementaires proposées

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AU-R à vocation d'habitat résidentiel.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmations essentiels.

Zone 2AU des Brûlis, Commune de Saint-Denis-en-Val

Ouverture à l'urbanisation

Projet : habitat

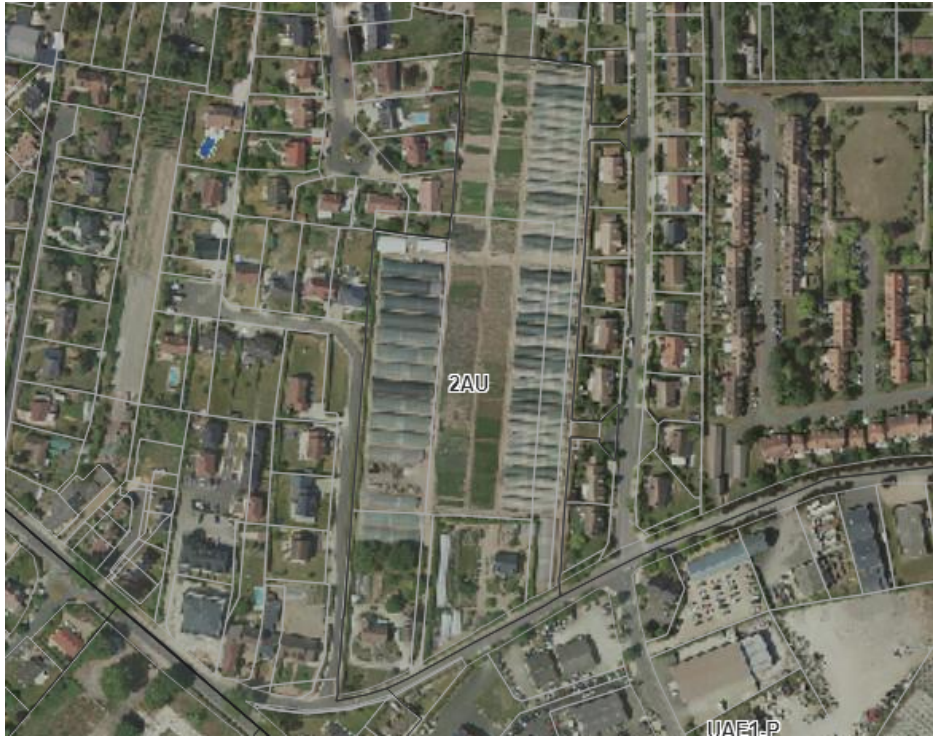


Figure 2 : carte du PLUM et de la vue aérienne de la zone 2AU des Brûlis à Saint-Denis-en-Val

1. Objectif de l'ouverture à l'urbanisation

Saint-Denis-en-Val est une commune urbaine de densité intermédiaire, situé au nord-est de la métropole orléanaise. Elle est structurée en 3 parties distinctes :

- le secteur NORD comprend les bords de Loire dont la majeure partie est non-urbanisée afin d'accueillir le projet Parc de Loire (OAP intercommunale dont le projet est la préservation des espaces naturels tout valorisant les usages existants) ;
- Le secteur EST comprend une vaste étendue de zones agricoles et un bourg à caractère rurale et agricole ;
- Le secteur SUD/SUD-OUEST comprend le centre-ville et la majeure partie de l'enveloppe urbaine communale. Ce secteur est en continuité directe avec le tissu urbain des communes partageant une limite administrative.

Composée de 7633 habitants en 2020 (INSEE), la commune a connu une croissance démographique modérée sur la période de 2013 à 2018 (+ 0,73%) et équivalente à celle d'Orléans Métropole (+0,74%). Cependant, le phénomène de vieillissement de la population conduit à veiller au besoin accru d'adaptation des logements.

Selon le PLH, le nombre de logement locatif social (405) représente 13,01% du parc de logement total de la commune. Ce pourcentage est en deçà des obligations fixées par la Loi SRU.

L'objectif de production en logements définis au sein du PLH a été par conséquent fixé à 80 logements sur la période 2023-2028 dont 144 pour la réalisation de logements sociaux. Pour la période, les objectifs de production de logements sociaux nécessaires au rattrapage SRU sont donc supérieurs à la production communale de logements.

La zone 2AU des BRÛLIS, située en continuité du centre-bourg, est concernée par un secteur de mixité sociale (au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) avec un taux minimal de 30% à respecter. Son ouverture à l'urbanisation permettra de réduire la carence communale en termes de logements locatifs sociaux tout en garantissant une évolution maîtrisée du territoire. Il est à noter que la commune est en cours de renouvellement de sa convention [relative aux LLS] affirmant sa volonté de répondre aux objectifs de la loi SRU.

De plus, cette zone est en continuité directe avec les espaces urbanisés rendant l'urbanisation compatible avec la volonté de stabilisation de l'enveloppe urbaine exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUM.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

La zone 2AU BRÛLIS est en continuité directe avec une zone pavillonnaire classée en UR3 et partage une limite avec un secteur à vocation économique classé en UAE1-P.

La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Moins denses que les secteurs d'habitat groupé et plus souples dans leur composition et leur vocabulaire architectural, ces espaces représentent toutefois des ensembles relativement homogènes appelés à évoluer de manière encadrée.

La zone UAE1-P regroupe les activités économiques non spécialisées du territoire métropolitain et pouvant coexister au sein d'espaces partagés. Plus précisément, ce classement correspondant aux espaces regroupant des services et activités économiques de proximité davantage insérés dans le tissu urbain dense.

L'emprise au sol des projets dans ce quartier est réglementée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). En effet, le PPRI identifie une partie du secteur comme zone d'aléa à fort hauteur, limitant par conséquent l'emprise au sol maximale à 20% pour des projets d'habitat.

La commune de Saint-Denis-en-Val ne dispose pas sur son territoire de zone à urbaniser à court-moyen terme (zone 1AU). Il en va de même pour les emplacements réservés en vue de la réalisation future de logements ou d'opération d'aménagement à vocation d'habitat. Par voie de conséquence, seul le diffus et l'ouverture de zone 2AU peuvent répondre aux objectifs fixés par le PLH en terme de production logements diversifiés.

Autres zones 2AU existantes :

La commune dispose de la zone 2AU située au nord dans le quartier des Bransles (d'une superficie de 2,8 hectares). Au vu de sa localisation éloignée des centralités ainsi que des enjeux environnementaux et paysagers qui la bordent (contiguë à une zone agricole, présence de franges agricoles, à proximité de l'OAP intercommunale « Parc de Loire »), son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une réflexion approfondie afin de définir avec justesse la programmation de ce secteur et son insertion dans le paysage urbain et ligérien existants.

3. Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

L'ouverture de la zone 2AU pour un projet d'habitat est justifiée par la nécessité d'assurer un rythme de productions de logements neufs, et plus particulièrement la production de logements sociaux, pour répondre aux besoins jusqu'en 2028 et aux objectifs fixés par la loi dite « SRU ».

Enjeux de programmations

La zone 2AU est une « dent creuse » dont la vocation est d'accueillir de nouveaux logements. L'opération devra respecter une certaine densité de logements, le seuil minimal alloué aux logements sociaux imposé par la servitude de mixité social tout en valorisant la place de la nature en ville et en respectant les contraintes liées à prise en compte du risque en zone inondable.

Enjeux d'accessibilité

La zone est connectée à l'est par deux chemins d'accès depuis la rue du Limousin (créé en amont en vue de son ouverture pour faciliter son insertion dans le tissu urbain existant) et au sud par la rue du Château d'Eau.

Enjeux environnementaux

La zone se situe dans le périmètre du PPRI qui réglemente notamment l'emprise au sol maximale autorisée. La problématique inondation sera prise en compte de manière significative afin de garantir une gestion du risque adapté au territoire.

Un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols et l'intégration de l'aspect végétal dans le projet.

Dispositions réglementaires proposés

Le zonage futur de ce secteur aura pour objectifs de favoriser la mixité sociale, de permettre une diversité des formes bâties et d'assurer une intégration cohérente avec le paysage urbain existant.

Une orientation d'aménagement et de programmation encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces en continuités desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Zone 2AU d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre cheminées, Commune de la
Chapelle-Saint-Mesmin

Ouverture partielle à l'urbanisation

Projet : développement économique



Figure 3 : carte du PLUM et de la vue aérienne de la zone 2AU du pôle d'activités des Quatre cheminées à La Chapelle-Saint-Mesmin

1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Le secteur « Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des quatre cheminées » est identifié au sein de la carte du PADD pour prolonger la dynamique des pôles d'activités économiques et d'emploi du territoire en confortant ce pôle de compétitivité.

L'extension de la zone 2AU des Quatre cheminées permettra la pérennisation de l'activité des entreprises inscrites dans le tissu urbain. Ceci s'inscrit pleinement dans l'orientation 5 du PADD pour garantir la présence d'une offre d'emplois diversifiés et de proximité.

2. Justifications au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

La commune de La Chapelle-Saint-Mesmin comporte plusieurs zones d'activités économiques avec un potentiel foncier en forte diminution. Comparativement au PLU communal, il est à noter une forte réduction de la

superficie des zones à urbaniser (au profit de la zone agricole) sur l'extension Ouest du pôle d'activités des Quatre cheminées dans le PLUM.

L'ouverture partielle et limitée de la zone 2AU des Quatre Cheminées vise à favoriser le maintien de l'activité existante de la Fédération Compagnonnique Régionale d'Orléans. Cette opportunité assure le maintien d'une enveloppe économique pérenne et garanti un caractère attractif au regard du foncier disponible.

3. Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Enjeux de programmation

La zone 2AU des Quatre Cheminées est un site en extension urbaine d'une surface de 4 ha, en continuité d'une zone d'activité existante des Quatre Cheminées dédiée aux activités économiques mixtes. La zone existante est entièrement commercialisée. L'extension de 9 000m² de la zone 2AU dans le prolongement du site vise à conforter l'activité existante de la Fédération Compagnonnique Régionale d'Orléans. La FCRO porte ce projet d'agrandissement de son centre de formation.

Dispositions réglementaires proposées

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AU à vocation d'activités économiques. Ce zonage s'inscrit dans la continuité de la zone UAE1 existante des Quatre Cheminée.

Par ailleurs, il est à noter que cette perspective de développement ciblée par le PLUM avait déjà été anticipée dans le PLU communal de La Chapelle-Saint-Mesmin. Une large partie de cette opération déjà existante sur la zone des Quatre Cheminée est couverte par une OAP de secteur.

Une partie de la zone 2AU composée notamment de jardins de particuliers sera basculée en zone UR4-OL, zonage dans lequel les constructions se situent déjà.

Enjeux environnementaux

L'OAP 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.