

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORLEANS

Avis des personnes publiques associées  
conformément aux dispositions  
des articles L.123-7 et L.123-9 du Code de l'Urbanisme

-----

## AVIS DE L'ETAT SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTE LE 25 JANVIER 2013



La Loire à Orléans



La médiathèque d'Orléans La Source



Le tramway – Place Charles De Gaulle à Orléans

**Mai 2013**

➡ 181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX    ☎ Standard : 0821.80.30.45 - Télécopie : 02.38.52.47.71  
➡ Bureaux : Cité Coligny 131, rue du faubourg Bannier 45000 ORLEANS

Le présent avis porte sur le projet de Plan local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Orléans arrêté par délibération du conseil municipal du 25 janvier 2013. Cet avis est émis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

L'avis reprend la structure de la note d'enjeux communiquée à la Ville d'Orléans par l'État le 2 avril 2012.

Figurent en annexe des remarques et des recommandations sur le contenu du dossier de PLU ainsi que divers documents utiles pour la suite de la procédure (réforme de l'enquête publique, numérisation des PLU, etc.).



## **1°) LES ENJEUX D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**

Le phénomène de réchauffement climatique constitue dorénavant une réalité documentée par de nombreux rapports et études. Dans les trente prochaines années, les valeurs moyennes des données du climat, l'intensité et la fréquence des phénomènes climatiques comme les précipitations, les crues, les tempêtes auront sensiblement changé. La mise en œuvre des dispositions du PLU aura des conséquences sur le long terme. Celui-ci doit donc prendre en compte les évolutions climatiques et ses dispositions doivent intégrer la problématique et l'adaptation au changement climatique.

Les deux orientations suivantes du projet de PLU influent de façon complémentaire sur le sujet « climat, air, énergie » :

– l'aire urbaine d'Orléans est marquée par une croissance démographique en repli dans son cœur au profit de la couronne. Cette dynamique, conjuguée aux fonctions de centralité assurées par la ville-centre, a un impact non négligeable en matière de déplacements et, par voie de conséquence, d'émissions de gaz à effet de serre. En visant une production de logements de 500 nouveaux logements par an en moyenne, privilégiant les implantations en dehors des secteurs exposés à un aléa inondation, le projet de PLU définit les conditions de production de nouveaux logements sur un périmètre au plus prêt des centralités d'agglomération et desservi par une offre de transports en commun en capacité de concurrencer l'automobile.

– la limitation des îlots de chaleur urbain constitue un des enjeux majeurs d'adaptation au changement climatique en milieu urbain. Ce phénomène conduit, en périodes de forte chaleur et de canicule, à avoir des températures de plusieurs degrés supérieures à la température en périphérie non urbanisée. Diverses orientations thématiques contenues dans le projet de PLU, déclinées en dispositions réglementaires, sont de nature à contribuer efficacement à la limitation de ce phénomène. Il s'agit notamment des dispositions portant sur la préservation des cœurs d'îlot et des arbres en ville et des prescriptions imposant la plantation de nouveaux sujets arbustifs et l'aménagement de surfaces de pleine terre. Le projet de PLU pourrait également aborder la question de la couleur des bâtiments et du revêtement des toits qui constituent des paramètres importants en matière de prévention thermique, selon les préconisations de la Loi Grenelle II.

**Au-delà de ces dimensions qui influent positivement sur les enjeux « climat, air, énergie », le projet de PLU doit entretenir un rapport juridique de prise en compte avec le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la ville approuvé en 2012, lequel doit être compatible avec le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) approuvé le 28 juin 2012. Il peut être considéré que ce rapport de prise en compte est satisfait par la déclinaison directe dans le projet de PLU de la plupart des actions retenues dans l'axe 4 « Politique urbaine » du PCET.**

## **2°) LA PRÉSERVATION ET LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ, DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET PATRIMONIAUX**

### **a) Préservation du patrimoine architectural et paysager**

La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et des éléments constitutifs de l'identité ligérienne visée dans l'orientation 1 du PADD participent pleinement aux engagements développés dans le plan de gestion établi dans le cadre de l'inscription du val de Loire au patrimoine mondial.

La commune d'Orléans ayant délibéré favorablement en faveur de ce document le 23 mars 2012, le PADD doit développer les principales orientations destinées à garantir la préservation de la valeur exceptionnelle universelle (VUE) du bien :

- *préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables,*
- *maintenir les paysages ouverts et les vues sur la Loire,*
- *maîtriser l'étalement urbain,*
- *organiser le développement urbain,*
- *réussir l'intégration de nouveaux équipements,*
- *valoriser les entrées et les axes de découverte du site,*
- *organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages.*

**Afin de renforcer la cohérence entre le PLU et les orientations du plan de gestion, il est suggéré de joindre, dans les annexes du PLU, un plan superposant les plans de zonage et de vélum (hauteur maximale des constructions) au périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial sur le territoire de la commune.**

Le patrimoine végétal retenu au titre de l'article L123-1-5-7e (arbres remarquables, parcs publics, cœurs de jardins) fait l'objet d'un repérage détaillé destiné à préserver la qualité des ambiances urbaines. Cette démarche mériterait d'être étendue au patrimoine bâti existant en dehors du périmètre de la ZPPAUP d'Orléans, en application de l'orientation 1 qui vise à préserver et mettre en valeur les spécificités architecturales et urbaines des quartiers. **Le tissu urbain développé au-delà des limites de l'intramail aux XIXe et XXe siècles présente une diversité de formes et de compositions de grande qualité qu'il serait souhaitable d'identifier et de valoriser dans le cadre d'une étude spécifique consacrée au patrimoine à préserver au titre de l'article L123-1-5-7e** (chapitre 5 de la partie 2 du rapport de présentation).

La grande sensibilité des berges de Loire implique une vigilance renforcée afin de maintenir ou améliorer la qualité paysagère du site, conformément aux orientations de la ZPPAUP et du plan de gestion val de Loire. Cette préoccupation exige une attention particulière concernant l'insertion de constructions futures dans l'environnement existant. **Il conviendra en particulier de préserver le caractère des bords de Loire, en accord avec les composantes du paysage ligérien en évitant tout effet de rupture d'échelle déstructurant.** Il s'agit en particulier de veiller à :

- *respecter les vues lointaines d'une rive à l'autre de la Loire ;*
- *inscrire discrètement les bâtiments dans le site en les calant par rapport à des éléments physiques ou à des bâtiments existants, et en travaillant sur l'atténuation des ruptures d'échelle existantes ;*
- *maintenir à entretenir, voire à renforcer, les éléments structurants du paysage lointain et de proximité comme les alignements ou les bosquets d'arbres, les parcs et jardins à forte dominante végétale ;*
- *prendre en compte les réciprocitys de vues d'une rive à l'autre ;*
- *traiter les ruptures d'échelle entre bâtiments anciens et récents par un rattrapage des hauteurs permettant d'atténuer l'impact visuel des ruptures existantes en s'appuyant sur la perception d'ensemble de l'entité dans laquelle s'insère le projet.*

L'inscription de ces orientations dans le projet de PLU (règlement ou orientations d'aménagement, OAP3) apparaît nécessaire pour renforcer la cohérence entre le document d'urbanisme et la servitude d'utilité publique actuellement opposable.

Il convient par ailleurs d'observer que **le vélum envisagé au droit de la Tête de pont de l'Europe est en contradiction avec les orientations de la ZPPAUP** en raison de l'effet d'irruption que pourraient introduire des constructions de 39 mètres de hauteur dans le paysage existant. De même, aux abords de la cathédrale Sainte-Croix d'Orléans, le plan de vélum autorise une hauteur de 24 mètres nettement supérieure aux hauteurs globalement admises dans le périmètre de l'intramail. Il conviendrait de limiter la hauteur des constructions à 15 mètres en raison de la grande sensibilité patrimoniale de ce secteur.

L'orientation d'aménagement consacrée aux façades de front de Loire mériterait d'être consolidée au regard des principes réglementaires développés dans la ZPPAUP (voir observations précédentes). D'une manière générale, il convient d'encourager un urbanisme contextuel en accord avec les dominantes existantes (implantation, hauteurs, volumétrie, ordonnancement, teintes et matériaux).

## **b) Prise en compte des enjeux du Val de Loire Patrimoine Mondial**

Le Val de Loire de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49) a été inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO le 30 novembre 2000 en tant que « paysage culturel ». L'inscription couvre un périmètre principal de 80 000 ha s'étendant sur 280 km, ainsi qu'une « zone tampon » incluant la totalité du territoire des communes concernées. En contrepartie de la reconnaissance internationale qu'elle apporte, cette inscription appelle une action cohérente de l'ensemble des acteurs publics concernés pour protéger et mettre en valeur les paysages du Val de Loire.

Ainsi, le plan de gestion du Val de Loire-Patrimoine mondial, élaboré par l'Etat en concertation avec les collectivités concernées, a été approuvé le 15 novembre 2012 par le Préfet de la Région Centre. Il formalise notamment les orientations suivantes, qu'il convient de mettre en œuvre dans le cadre du PLU d'Orléans :

- Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables (orientation 3.1) ;
- Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire (orientation 3.2) ;
- Maîtriser l'étalement urbain (orientation 3.3) ;
- Organiser le développement urbain (orientation 3.4) ;
- Valoriser les entrées et les axes de découverte du site UNESCO (orientation 3.6).

La ville d'Orléans est en partie incluse dans le périmètre principal du bien inscrit par l'UNESCO, et le reste de son territoire est compris en totalité dans sa zone-tampon. L'enjeu paysager majeur concerne ici le front bâti le long de la Loire et les vues offertes sur cette dernière, offrant une représentation des paysages urbains ligériens particulièrement remarquable. On rappellera qu'Orléans puise ses origines dans la proximité de la Loire, dont la présence a, tout au long de son histoire, fortement marqué la composition et le paysage urbains et orienté leurs évolutions.

La composition paysagère s'organise ainsi autour de la Loire : le vaste complexe portuaire (cales, quais, duit) à l'architecture remarquable et caractéristique des aménagements portuaires de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle (homogénéité des matériaux, qualité des appareillages, profil très particulier), le pont, ses débouchés nord et sud, organisant le développement urbain autour d'axes majeurs – les avenues et perspectives monumentales des rues Royales et Dauphine, les fronts bâtis sur les quais le long de la Loire.

Elle offre une vaste aire visuelle, des vues majeures sur une silhouette urbaine caractéristique (la cathédrale et les églises dominant la Loire et les toits du cœur historique de la ville), ainsi que de grandes perspectives le long du fleuve, traversant l'ensemble de l'agglomération. Elle constitue en cela un ensemble emblématique et caractéristique du Val de Loire, et illustre parfaitement les critères ayant justifié son inscription sur la liste du Patrimoine Mondial.

Le front bâti du centre historique, cœur de la ville, en rive droite contraste cependant avec ses prolongements, en amont du pont Thinat et en aval du pont Joffre, ainsi qu'avec la rive gauche à l'aval du pont Georges V. Dans ces secteurs, les fronts bâtis apparaissent d'aspect et de qualité plus hétérogènes, juxtaposant aux maisons de bourg traditionnelles des bâtiments fortement différents, parfois de grande échelle (résidences, immeubles, tours, barres).

Il revient ainsi au PLU de participer à la préservation de la très grande qualité et typicité paysagère du territoire communal. Pour cela, il convient de veiller à la préservation et la valorisation du patrimoine fluvial, de veiller à la qualité des aménagements prévus le long de la Loire et notamment aux abords ou à la périphérie immédiate du centre urbain historique, et de retrouver et conserver des ouvertures visuelles entre la rive gauche et la rive droite, ainsi que dans la perspective de la Loire.

**La prise en compte de cet enjeu Val de Loire Patrimoine Mondial par la projet de PLU appelle les observations suivantes :**

- Orientation 3.1 « Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables »

Dans le cadre de la justification des choix du PLU (Rapport de présentation -Tome 2 - p.58), le plan de gestion Val de Loire est bien mentionné comme un document à prendre en compte. Il est spécifié que « *plusieurs composantes du plan de gestion peuvent avoir des traductions directes pour les paysages de la Loire et des zones urbaines qui la bordent* », en particulier les questions de stationnement sur les quais, mais également « *pour les paysages de pénétrante vers la ville ou au contraire de vue vers la Loire* ».

Ceci s'inscrit parfaitement dans le cadre des orientations du plan de gestion pour le Val de Loire (orientation 3.1.4 « Ouvrir la ville sur le fleuve et valoriser les espaces publics en bord de Loire » et orientation 3.2 « Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire »).

**Cependant, aucune traduction concrète de cet objectif n'est proposée dans le cadre des différentes OAP proposées.**

**Les ambitions du rapport de présentation relatives aux questions de stationnement sur les quais de Loire mériteraient d'être transcrites dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique, précisant le cadrage général du ré-aménagement et de la valorisation des portions de quai encore dominées par le stationnement automobile, et où il conviendrait d'envisager sa réduction voire sa suppression.**

**C'est notamment le cas entre le pont Georges V et le pont Joffre, sur le haut de la levée et des quais Barentin et Cypierre en rive droite, ainsi que sur la cale du quai du Fort des Tourelles en rive gauche.**

L'une des orientations du plan de gestion (orientation 3.1.3.) préconise de « restaurer et entretenir les ouvrages liés à la navigation ». Les équipements portuaires (quais, cales, duits...) d'Orléans, composant un patrimoine remarquable, ne sont pas identifiés dans le cadre du PLU, et ne font pas l'objet de mesures de précaution spécifiques.

**La prise en compte de ces éléments patrimoniaux mériterait d'être renforcée dans le PLU, qui aurait pu proposer de l'inclure parmi les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme.**

- Orientations 3.2 et 3.3 « Maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire » et « Maîtriser l'étalement urbain »

*Identification et préservation du patrimoine visuel*

Il est mentionné en p.63 du rapport de présentation (Tome 2) que « *l'identité d'Orléans est marquée par la présence du fleuve, des vues qu'il offre et des covisibilités entre les deux rives* ».

Pourtant, le document ne contient aucune analyse ni repérage des vues proches et lointaines les plus remarquables à préserver, ou des points de vue potentiels à créer ou à reconquérir.

Dans un tissu urbain certes déjà constitué, la protection, la valorisation ou la restauration de ces vues restent pourtant un enjeu paysager majeur, et devrait conduire à l'élaboration de règles d'urbanisme adaptées.

**Le PLU devrait donc contenir un recensement et une cartographie des vues majeures, et proposer dans le cadre des OAP des dispositions assurant la préservation ou la restauration de ces vues majeures.**

*. Préservation des coupures vertes*

Le val inondable compris entre la Loire et le Loiret, autrefois dédié à l'agriculture spécialisée (pépinières, maraîchage, horticulture) a progressivement été urbanisé depuis les années 60-70, majoritairement par de l'habitat individuel pavillonnaire. Deux secteurs sont restés non-bâtis : le secteur du Bras de Bou et celui du Val d'ouest.

Le secteur du Bras de Bou, situé entre l'avenue Galloux, le Loiret et les Montées, constitue le dernier secteur majeur d'interpénétration de l'espace agricole avec l'espace urbanisé de la commune. Le contact de ce site avec un réseau hydrographique important (Loiret, Bras de Bou, la Dhuys) rend totalement pertinent le fait de le dédier à l'agriculture de proximité.

**Le classement de cet espace en zone A (agricole) dans le PLU montre que l'enjeu de préservation de cet espace ouvert, inondable, à vocation agricole, a bien été identifié .**

Le secteur du Val d'Ouest relié au Loiret, situé à l'ouest de la RD2020, constitue l'autre secteur non bâti de la commune.

Il forme un vaste espace de respiration paysagère (54 ha) au contact des franges pavillonnaires d'Orléans, d'Olivet et de Saint Pryvé Saint Mesmin. De surcroît, il offre une vue remarquable sur la cathédrale d'Orléans.

Dans le PLU, cette zone est partagée en 2 secteurs de zonage (cf. plan de zonage 4.23 au 1/5000ème) : une zone classée en A au sud, permettant de préserver le domaine agricole, et une zone 2AU destinée à accueillir une extension de l'urbanisation au nord.

L'OAP n°1 évoque seulement le principe d'une urbanisation intégrant le risque d'inondation, mais s'avère très imprécise et ne fournit aucune indication sur le parti d'aménagement et la composition spatiale de ce nouveau quartier.

**Cette OAP n°1 relative au secteur du Val d'Ouest devrait être davantage précisée, en s'appuyant sur un plan illustrant les orientations souhaitées et les grands axes de structuration de la zone. Notamment, elle devrait préciser les articulations du nouveau quartier avec l'espace urbanisé déjà constitué et l'espace agricole.**

**Par ailleurs, cette orientation devrait indiquer comment l'aménagement prévu contribuera à la mise en œuvre d'une coulée verte, dont le principe est inscrit au SCOT de l'agglomération Orléanaise approuvé en 2008. Enfin, la prise en compte réelle de la vue sur la cathédrale devrait également se traduire par un cône de vue et des précisions sur le velum de construction.**

#### *Hippodrome*

Le site de l'hippodrome de l'île Arrault constitue un espace ouvert en rive de Loire, séquence de transition dégagée vers le fleuve qui doit être préservée. La partie de ce site située sur la commune d'Orléans est classée en US-v3 dans le plan de zonage du PLU (pièce 4.9 au 1/2 000 ème).

Dans le rapport de présentation (Tome 2- p. 76), il est indiqué que « *les zones US correspondent aux secteurs d'activités économiques et sont donc destinées à des constructions liées à des bureaux, locaux commerciaux, artisanaux et localement industriels* ».

Or, la ville d'Orléans communique actuellement sur sa volonté d'aménager l'hippodrome de l'île Arrault en parc paysager (exposition et publication « Orléans 2025 »).

Un zonage US n'apparaît pas adapté à une telle vocation, et ne répond pas à la nécessité de conserver cet espace ouvert, à dominante naturelle, en bord de Loire. Il revient à la municipalité d'ajuster le zonage à la future destination du site. **La zone de l'hippodrome de l'île Arrault pourrait être classée en Ns, tel que l'est le Parc Floral de la Source, concernant ainsi «des secteurs dédiés aux équipements légers situés dans les espaces naturels».**

#### - Orientations 3.4 « Organiser le développement urbain »

##### *Tête Nord du pont de l'Europe*

La tête Nord du Pont de l'Europe se situe à l'entrée Ouest de la ville, en contact avec une zone plus naturelle de la Loire. Les prescriptions de l'OAP n°3 indiquent que sur l'ensemble des quais situés entre le Pont Thinat et la limite aval de la commune (p.33 §2.1.3), « *la hauteur de principe des immeubles est de R+3+combles, soit 12 mètres à la corniche, la hauteur de 12 mètres pouvant être modulée à plus ou moins un mètre, soit de 11 à 13 mètres* ».

Le rapport de présentation indique cependant en p. 166 du tome 2 que « *des gestes architecturaux forts sont autorisés et attendus sur l'entrée Ouest de la Tête Nord du Pont de l'Europe, en capacité de s'inscrire sur ce site emblématique du dialogue de la ville avec la Loire* ».

*L'encadrement de l'épannelage au plan de vélum autorise une production urbaine aux normes du site, marquée par la monumentalité de la ZAC Madeleine et l'élancement de l'Arche du pont de l'Europe ».*

Cette possibilité est confirmée par le plan de vélum qui autorise une hauteur de 39 mètres dans le secteur situé au niveau de la tête nord du Pont de l'Europe (secteur UBa sur le plan de zonage 4.22 au 1/5 000ème), soit des immeubles R+12.

Il convient de souligner les contraintes d'insertion paysagère pour des constructions d'une telle hauteur, contrastant alors fortement avec le front urbain déjà constitué et le velum général de la ville.



Une telle disposition est de nature à modifier totalement la silhouette de la ville et sa perception sur ce secteur. Elle aurait également un impact significatif sur la V.U.E.

**Le règlement du PLU et le plan de vélum associé doivent ainsi être revus pour abaisser les hauteurs de constructions possibles en rive droite jusqu'à la limite aval de la commune, afin de conserver une cohérence avec l'ensemble des fronts bâtis et la silhouette urbaine de la ville d'Orléans.**

#### *Quai du roi*

L'OAP n°3 (§ 2.3.1 p. 33) précise que « les immeubles projetés devront être implantés avec une marge de recul de 5 mètres permettant d'établir une bande de verdure basse protégeant les façades ».

Ce principe de recul n'est pas cohérent avec l'implantation à l'alignement de la plupart des immeubles récemment construits quai du Roi. Créant une disparité, elle ne favorise pas le maintien d'un front bâti homogène dans ce secteur.

**Pour cette raison, il convient de fixer une règle d'implantation à l'alignement.**

#### *Avenue de Trévis*

L'OAP n°3 précise (§ 2.4.4. en p.34) que « pour la zone des immeubles récents, de grande hauteur de l'avenue Trévis dépassant le vélum, il est souhaitable d'envisager lors de leur rénovation future, d'en baisser la hauteur variable à environ R+4 ou R+5, en aménageant des couvertures en ardoises. La perte de surface des niveaux supprimés serait compensée par la construction d'immeubles en bordure de quai recréant un front continu de R+3+combles, soit 12 mètres à la corniche ».

**Cette orientation est de nature à permettre l'insertion paysagère de futures constructions, et à restaurer un continuum bâti cohérent avec la trame ligérienne traditionnelle.**

Cependant, le plan de vélum indique dans la zone de l'avenue de Trévis une hauteur maximale possible de 21 mètres, soit environ R+6.

**Le PLU devrait mettre en cohérence les hauteurs de construction possibles précisées dans le plan de vélum du règlement avec celles données dans l'OAP n°3.**

### **c) Entrées de ville**

La commune d'Orléans est traversée par plusieurs voies classées route à grande circulation (tangentielle Est, RD2020 en partie, RD2152 en partie, RD14, RD951...). Les abords de ces voies sont pour l'essentiel actuellement urbanisés. Les dispositions de l'article L111.1.4 imposant une marge de recul aux abords non urbanisés des voies classées à grande circulation ne sont donc pas applicables à l'exception du tronçon de la tangentielle dont les abords sont classés au projet de PLU en zones AU (1AU à l'Ouest et 2AU à l'Est).

A titre de rappel, ces dispositions introduites par la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement visent à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, lorsque cet urbanisme est justifié. L'objectif de cet article est d'encourager les communes à lancer une réflexion sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers afin de formaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents de planification. La loi impose donc aux communes d'édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-1-4 qui instaurent une marge de reculement de 75 ou 100 mètres aux abords des voies concernées seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.

Le PADD dans son orientation 3.E affiche une volonté "d'accroître l'ambiance urbaine d'espaces urbains emblématiques", en particulier au niveau des entrées de ville. Le rapport de présentation décrit plusieurs séquences le long du tronçon de la tangentielle débouchant sur des enjeux et des principes d'aménagement qui ne sont pas déclinés sur le plan réglementaire (zone 1AU) alors que le préambule du règlement de la zone 1AU laisse supposer l'introduction de dispositions particulières définies à ce titre (idem rapport de présentation – p172 du tome 2). **Ainsi, en l'absence de compléments apportés dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, la marge de recul de 75 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie s'appliquera, en application des dispositions de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.** S'agissant de la zone 2AU au caractère non opérationnel, (zone

dite stricte), les dispositions pourront être introduites dans le PLU au stade de la modification ou de la révision de ce document nécessaire préalablement à son ouverture à l'urbanisation.

**Une démarche similaire mériterait d'être menée sur les tronçons identifiés au rapport de présentation (RD2020 à St Marceau,...) bien que ceux-ci ne soient pas soumis dans leur ensemble, aux obligations légales compte tenu de leur situation en milieu urbanisé.**

#### **d) Préservation des espaces agricoles et d'une agriculture périurbaine**

L'agriculture urbaine et périurbaine constitue une thématique récurrente inscrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération Orléans Val-de-Loire, le Projet d'agglomération, l'Agenda 21 de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et, dernièrement, dans la charte agricole d'agglomération cosignée en juillet 2012 par le Président de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, le Président de la Chambre d'Agriculture du Loiret et le Préfet de la Région Centre et du Loiret.

La Charte agricole s'inscrit dans la démarche d'un aménagement durable du territoire limitant l'étalement urbain et réduisant l'artificialisation des sols en se fixant des objectifs de réduction de la consommation de l'espace. Elle met ainsi en œuvre les orientations du volet agricole du SCoT de l'Agglo au titre desquelles la pérennisation d'espaces agricoles. Le SCoT souligne d'ailleurs une agriculture se positionnant au sein du territoire de l'agglomération par sa spécificité et sa diversité (horticulture, arboriculture, maraîchage, ...) comme une composante économique de premier plan, apportant de plus une réelle valeur paysagère ajoutée comme en témoigne la volonté municipale au travers l'orientation 2.D « *bâtir et faire vivre un cadre de vie urbain de qualité – assurer une diversité des paysages* ».

Le projet de PLU qualifie les secteurs agricoles Orléanais d'« *agriculture limitée mais signifiante à l'échelle plus large des territoires urbanisés du Val de Loire* » notamment par la « *qualité du territoire* » et « *le type de production à haute valeur ajoutée* » (rapport de présentation tome 1 partie 3). La zone agricole identifiée au plan de zonage couvre environ 125 hectares soit 4,53 % du territoire de la ville. Ce classement en zone agricole A affirme la vocation des espaces agricoles et traduit l'enjeu défini par le PADD qui vise le « *maintien d'une agriculture économiquement viable, sur des secteurs bien délimités et évoluant vers des cultures en relation avec les besoins directs du territoire* » (orientation 3.C). Il s'agit également de soutenir une agriculture raisonnée et sans intrants chimiques à proximité des captages. S'inscrit dans cette logique le classement en zone A du secteur des Montées qui par son caractère inondable dispose de sols de bonne qualité et sur lequel est envisagée une activité compatible avec la protection de la ressource en eau potable et la non-utilisation de produits phytosanitaires. Le projet de développement d'une couveuse d'entreprises agricoles sur le site de la Ferme du Bouchet s'inscrit également pleinement dans cette dynamique et dans les actions de la Charte agricole.

**Les qualités intrinsèques du sol et la présence de cultures à forte valeur ajoutée font que l'agriculture sur la ville d'Orléans et sa proximité a un avenir à préserver. Le projet de PLU prend en compte les projets participant à cet objectif, projets qui articulent les contraintes dues aux zones de captage ou au PPRI avec le développement d'activités agricoles orientées vers de nouveaux modes de production viables à long terme (bio, circuit court, etc.).**

#### **e) Préservation de la biodiversité**

Le plan d'actions national « *restaurer et valoriser la nature en ville* » a été lancé le 9 novembre 2010. Ce plan traduit l'engagement 76 du Grenelle de l'environnement, qui prévoit de « *restaurer la nature en ville et ses fonctions multiples : anti-ruissellement, énergétique, thermique, sanitaire (eau, air, bruit, déchets), prévention de l'usage de produits chimiques, esthétique, psychologique* ». Il s'agit de permettre aux villes de mieux profiter des bienfaits de la biodiversité urbaine.

Dans le même temps, la ville d'Orléans s'est dotée en 2009 d'un plan biodiversité complet avec six programmes distincts dont les actions sont déjà engagées. Ce plan a pour objectif de protéger la biodiversité et doit notamment permettre de définir les corridors écologiques à conserver, restaurer, et développer afin de relier des sites à fort potentiel en terme de biodiversité et d'intégrer les trames verte et bleue.



Par plusieurs modalités, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans l'esprit du plan d'actions national « *restaurer et valoriser la nature en ville* » et mobilise opportunément les éléments de connaissance locaux identifiés dans le cadre du plan biodiversité de la ville. A ce titre, peuvent être relevées :

– l'orientation du PADD « *préserver les espaces verts, parcs jardins, squares et îlots de verdure* ». Au-delà du maintien d'une superficie protégée au titre des espaces boisés classés équivalente à celle du POS, le règlement par plusieurs mesures principalement fondées sur l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme instaure différentes graduations de protection des arbres isolés et des cœurs de jardin qui s'appuient sur des inventaires fins notamment réalisés dans le cadre de la Charte Orléanaise de l'arbre urbain.

– l'orientation du PADD « *favoriser la diversité des ambiances urbaines, notamment le caractère « ville jardin » marqué par la présence des arbres, les cœurs de jardin et les venelles* ». Cette orientation se décline de façon originale dans l'article 13 des règlements de zones. Cet article définit un pourcentage de la superficie du terrain devant être maintenu en espace jardin de pleine terre, végétalisé et planté. Qualifié d'« *emprise jardin* », ce nouveau dispositif renouvelle de façon opportune dans le contexte urbain dense d'Orléans la notion habituelle d'emprise au sol des constructions, dont il prend le contre-pied au bénéfice d'un maintien / renouvellement de la biodiversité en ville.

**Au-delà de l'échelle de la ville d'Orléans, la communauté d'agglomération Orléans Val-de-Loire a initié en 2012 l'étude d'un plan biodiversité qui devrait s'achever fin 2013. Cette démarche ayant vocation à se décliner en plan d'actions opérationnelles s'appuiera sur l'identification de la trame verte et bleue à l'échelle d'agglomération. Les dispositions du PLU de la ville d'Orléans pourront utilement, une fois aboutie l'étude de ce plan biodiversité, être mises en perspective avec les éléments de connaissance qui en seront issus afin de préciser / compléter son dispositif en faveur de la biodiversité.**

### **3°) LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

La limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation, notamment les espaces agricoles présentant le meilleur potentiel agronomique, constitue un sujet au cœur des enjeux du Grenelle de l'environnement en matière d'urbanisme durable. En effet, sur la période 1992-2004, la consommation d'espace pour les activités humaines non agricoles ou forestières en France s'établit en moyenne à 60.000 hectares par an, dont 80 % d'espaces agricoles.

La lutte contre l'étalement urbain à l'échelle de l'aire urbaine d'Orléans passe par une optimisation de l'utilisation du foncier le mieux desservi par les transports en commun. Au cœur de l'agglomération, Orléans est donc directement concerné par cet objectif de lutte contre l'étalement urbain réaffirmé par les lois Grenelle. A ce titre, le SCoT de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire désigne plusieurs sites à fort enjeux à Orléans, dont le secteur des Groues. Ces pôles préférentiels d'urbanisation à dominante habitat sont définis dans des sites particulièrement bien localisés par rapport aux possibilités de desserte par des transports publics et les pôles d'échanges actuels ou futurs, et dont il importe d'éviter une urbanisation trop peu dense et désorganisée se déroulant au coup par coup, au gré des opportunités foncières. Le SCoT précise également qu'il existe un potentiel foncier (friches, terrains mutables) et immobilier (locaux vacants) qui doit être exploité au mieux, avec le double bénéfice d'une valorisation des sites et d'une moindre consommation de nouveaux espaces.

Le projet de PLU répond globalement à cet objectif de limitation de consommation de l'espace à travers plusieurs orientations contenues dans le PADD, de façon plus ou moins directe. Cet objectif ressort plus particulièrement au travers des orientations n°2 A relatives à la pérennité « *du dynamisme et la vitalité d'Orléans* » en mettant l'accent sur l'intérêt de veiller aux équilibres démographiques sur l'ensemble du territoire d'Orléans et n°3.C « *recentrer l'évolution urbaine sur le cœur de l'agglomération, tout en maintenant une agriculture Orléanaise* ». S'agissant plus particulièrement du cœur de l'agglomération, le PADD affiche une « *intensification du développement urbain* » qui se décline, d'une part, par l'intégration du tiers du développement résidentiel dans les espaces ayant déjà été bâtis ou urbanisés (opérations de renouvellement urbain) et d'autre part, par la diminution de la consommation foncière moyenne des nouvelles constructions, et notamment des logements.

Sur ce dernier point, le rapport de présentation apporte dans sa partie 6 consacrée au diagnostic prospectif des éléments pertinents en terme d'objectifs de consommation de l'espace à partir du bilan effectué : ainsi, de façon théorique, la surface de terrain par logement moyenne maximale à ne pas dépasser est fixée à 169 m<sup>2</sup>, surface qui résulte du bilan effectué sur les 11 dernières années, hors voirie et équipements (page 450 du tome 1). La surface globale estimée, afin de répondre aux ambitions démographiques affichées à l'horizon 2015 correspondant à un besoin évalué à 500 logements nouveaux par an en moyenne, est de 87 hectares. La surface cumulée des zones de projets connus (secteur des Groues, secteurs Nord-Est proches de l'avenue des Droits de l'Homme, Le champ de l'Echo Est, Val Ouest) est de cet ordre de grandeur. Sur le quartier de La Source, le rapport et le PADD évoquent le développement d'un secteur d'habitat significatif sur la frange Est. **Cette intention n'est toutefois traduite sur le plan réglementaire que de façon très partielle dans la mesure où l'espace identifié se trouve classé pour l'essentiel, en secteur de zone USx à vocation d'activités (y compris industrielles) et d'équipement.**

L'orientation n°3.E intitulée « *poursuite de la politique de reconquête urbaine* » répond également à cet objectif de limitation de la consommation d'espace puisqu'elle porte sur des secteurs déjà urbanisés. Elle se décline en plusieurs niveaux, suivant les parties du territoire concernées (centre-ville, quartier Madeleine-Carmes, boulevards...). Il en est de même pour les orientations concernant la conservation et la valorisation des trames écologiques et le maintien de la zone agricole (secteur des Montées en particulier).

S'agissant du développement économique, les orientations affichées portent principalement sur la mutation et la requalification de parcs d'activités (y compris des zones commerciales de moyennes et de grandes surfaces – orientation n°1.D) existants et le renforcement des activités tertiaires dans l'espace urbain (orientation n°1.C). Le renforcement des équipements ne devrait donc pas être consommateur d'espaces naturels ou agricoles significatifs.

Par ailleurs, et sur un plan général, la plupart des zones urbanisées à dominante d'habitat sont affectées par un coefficient d'occupation des sols (COS) variant d'un rapport quasiment nul à 2, dont l'essentiel du centre-ville ancien. Si cette option peut se justifier dans la zone inondable, elle interroge pour les autres espaces, en particulier dans le centre ancien (COS de 2). De plus, pour ce dernier, les règles d'implantation des constructions définies à l'article 7 semblent traduire une volonté d'aérer le tissu bâti existant. Indépendamment du problème que ce type de disposition peut poser au regard des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers, ces règles conjuguées à l'application d'un COS de 2 constituent un frein à l'évolution du tissu du centre ancien vers plus de densité. Ce constat vaut également pour les autres zones situées en-dehors du val inondable de la Loire alors que la densification se présente comme une alternative à la consommation d'espaces naturels et agricoles (zones UB et UC en particulier affectées respectivement pour partie d'un COS variant de 1,2 à 2 et de 1). S'agissant du COS de 0, celui-ci semble avoir été défini dans le but de ne pas limiter la densité : toutefois, un tel COS conduit à une inconstructibilité totale des terrains concernés, le COS étant le rapport entre la surface de plancher et la surface de terrain. Il conviendra par conséquent de symboliser l'absence de COS autrement que par le zéro.

## **4°) LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### **a) Risque inondation**

Le PPRi du val d'Orléans, agglomération Orléanaise, approuvé par arrêté préfectoral du 02 février 2001 est pris en compte dans le projet de PLU d'Orléans et s'applique en tant que servitude d'utilité publique. Par ailleurs, les éléments de connaissance concernant la révision de ce PPRi sont également évoqués dans ce projet de PLU. Bien que certains de ces éléments liés à la connaissance des aléas nécessitent une actualisation (cf. annexe n°1), cette anticipation des nouveaux éléments de risques que le futur PPRi identifiera est à souligner.

**Dans l'attente de l'adoption du futur PPRi, il est opportun, dans l'attente de l'adoption du PPRi, au vu de l'exposition au risque d'inondations de certains secteurs urbanisés, d'être particulièrement attentif aux destinations des projets les plus exposés, dans un esprit de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques. Il peut s'agir par exemple de privilégier dans des zones où les champs de hauteur de submersion ou de vitesse d'écoulement des crues créent un aléa très fort, des destinations du bâti gérables en post crise et d'éviter sur les zones d'aléas forts, l'hébergement en long séjour de populations sensibles, la création d'équipements collectifs stratégiques ou d'établissements stratégiques nécessaires lors de la crise.**

Par ailleurs, le projet de PLU envisage l'aménagement d'un secteur résidentiel sur un ensemble de parcelles constitué aujourd'hui de terrains anciennement agricoles, situé sur le quartier intitulé Val Ouest, dans l'une des orientations d'aménagement et de programmation. Au vu de la détermination des aléas actuellement finalisée dans le cadre de la révision du PPRi, ce territoire se situera au moins en aléas forts, au vu des hauteurs de submersion qui pourraient y être rencontrées. Dans le PPRi actuel, il est défini comme secteur urbanisé.

Ce secteur se caractérise par une surface ouverte importante, participant au fonctionnement de la zone d'expansion de crue existante et joue un rôle important dans le tamponnement de la crue pour les alentours urbanisés. **Déterminer ce territoire en zone d'expansion de crue, avec le principe acté de non constructibilité, serait la meilleure solution à la préservation de son rôle, dans le cadre de la révision du PPRi et de sa validation dès lors qu'il sera approuvé.**

**Dans le cas d'une confirmation du caractère urbanisé de ce territoire, le projet prévu par la commune ne pourra s'envisager, qu'à la condition impérative que les aménagements de terrains et du bâti y soient conçus non seulement, résilients aux hauteurs et durées de submersion, mais aussi en préservant leur rôle dans l'expansion de la crue. Une exigence particulière doit donc être recherchée, dans ces circonstances, sur la qualité du projet notamment dans sa dimension résilience.**

### **b) Risques technologiques**

Un rapport de porter à connaissance « risques technologiques » est en cours de réalisation concernant l'industrie SOCOS (2 avenue Claude Guillemin) compte tenu des zones d'effet pouvant sortir du site en cas d'accident. **Il convient, dans l'attente du document, de maîtriser l'urbanisme autour de ce site.**

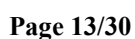
### **c) Les nuisances sonores**

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme demande que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature. Le PLU peut être un outil de prévention permettant à la fois ;

- de prendre en compte les nuisances liées à l'implantation de voies de circulation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs,
- de penser le développement de la commune afin de limiter les risques de conflits liés à des activités nouvelles potentiellement nuisantes (bruit mais également odeurs, vibrations, nuisances visuelles...).

La Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire a publié en 2012 ses cartes de bruit. Celles-ci représentent un outil pour la commune d'Orléans, qui peut s'appuyer sur ces supports pour créer des documents d'urbanisation et de planification. Les cartes de bruit servent également de base pour le Plan de Prévention Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire qui est en cours d'élaboration, en lien avec les différents gestionnaires et les collectivités (communes, Conseil général) concernés. Ainsi, il est nécessaire d'être particulièrement vigilant lors de la réalisation de projet d'aménagement aux abords des axes bruyants.

Extrait des cartes de bruit de l'AgglO, commune d'Orléans Nord.





## 5°) LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE RESPECT DE LA MIXITÉ SOCIALE

La ville traverse actuellement une phase de quasi-stagnation démographique : la population a en effet progressé de 1 078 habitants entre 1999 et 2010 (114 167 habitants en 2010 contre 113 089 en 1999). Le nombre total de logements (données INSEE 2009) est quant à lui passé de 56 607 à 61 238 unités (soit un gain de 4 631 logements dont 4 047 résidences principales). Le parc des résidences secondaires a certes régressé (passant de 120 à 72 unités), mais en contrepartie, la vacance a augmenté de manière assez significative, se rapprochant désormais de 9% du parc de logements (8,8%). Et ce en dépit de plusieurs opérations ciblées engagées sur la dernière décennie (1 OPAH, 1 programme social thématique et 3 PIG) afin de lutter notamment contre le phénomène des logements indignes voire insalubres.

Le PADD du projet de PLU vise une croissance annuelle moyenne de 200 à 250 habitants, et se fixe donc comme objectif une population « municipale » d'environ 117.000 habitants en 2025, soit une croissance moyenne annuelle d'environ 0,2 % (entre 2010 et 2025). Cet objectif paraît relativement modeste eu égard à la taille de la ville et à son rôle moteur, notamment au sein de l'agglomération. Le projet de PLU rappelle par ailleurs à juste titre que la croissance démographique est uniquement portée par le solde naturel, le solde migratoire étant déficitaire depuis maintenant près de 40 ans (dernière période positive (1968-1975) avec une accélération notable durant la dernière décennie. L'une des raisons clairement identifiée de cet exode des habitants de la commune vers les franges de l'agglomération Orléanaise étant une inadéquation grandissante, depuis une dizaine d'années, entre l'offre de logements et la demande des habitants.

L'enjeu est donc double. Il s'agit pour la commune de renouer avec une croissance démographique qui ne se fasse plus seulement pas le biais d'un solde naturel positif. Pour ce faire, l'offre de logement doit retenir et attirer sur le territoire des populations qui aujourd'hui trouvent difficilement à se loger, à savoir les familles établies ou en passe de l'être, en recherche prioritairement d'une offre résidentielle abordable. Pour répondre à cet enjeu, le projet de PLU envisage la construction d'environ 500 logements par an d'ici à 2025. Cette production dite « équilibrée » se ferait selon la répartition suivante: 80% de logements collectifs et 20% de logements individuels et intermédiaires.

La répartition de ces futurs logements s'appuie sur le découpage de la commune en 6 «secteurs »: Ouest, Nord, Est, Centre-ville, Saint-Marceau et La Source. C'est donc environ 7.000 logements supplémentaires que la commune souhaite réaliser à l'horizon 2025. L'effort (**83%** de la production de logements) portera en priorité sur les trois secteurs Nord, Ouest et Est de la ville (là où le foncier s'avère être le plus disponible). Le PADD souhaite développer l'habitat autour de 3 axes : une production résidentielle diversifiée, un rééquilibrage de l'offre de logements et, enfin, la rénovation de l'habitat privé. Sur ce dernier point, la ville, consciente de l'augmentation de la vacance, souhaite poursuivre les efforts engagés précédemment. Le rôle de l'OPAH actuellement en cours sur le territoire doit permettre de poursuivre la résorption de la vacance et l'amélioration du parc privé ancien dégradé. **Cet effort ne peut qu'être souligné.**

Par ailleurs, la ville d'Orléans est incluse dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération Orléanaise mais aussi, et surtout, soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). A ce titre, la ville atteint actuellement ses obligations, à savoir de proposer un taux de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. De récentes vérifications auprès des différents organismes ont fait apparaître que le pourcentage de ces logements aidés sur la commune (14.832) représentait un chiffre se situant approximativement à 27 % des résidences principales. Ce chiffre permettrait donc à la ville d'Orléans de rester en conformité, dans le cadre de la nouvelle loi visant à relever ce seuil de 20 à 25 % de logements aidés pour les communes soumises à la Loi SRU. Toutefois, le décret établissant la liste des zones concernées au plan national n'est pas encore paru.

Le PLH de l'agglomération Orléanaise est arrivé à échéance le 28 septembre 2012. Il est prévu qu'il soit prorogé jusqu'en 2014, afin de donner à la Communauté d'agglomération Orléans Val-de-Loire le temps matériel de finaliser un nouveau document, le PLH étant un document obligatoire sur son territoire. Ceci n'est pas sans influence sur les communes de l'agglomération ainsi que sur leurs documents d'urbanisme. Le volet habitat de ceux-ci doit donc, en l'absence du document organisant les politiques de l'habitat à l'échelle de l'agglomération, se révéler suffisamment précis sur le volume, la localisation et la nature des logements à produire. Or, si les deux premiers items sont bien abordés dans le projet de PLU, la nature des logements envisagés manque de précision. La notion de « parcours résidentiel » est certes prégnante dans le document mais la production devant le faciliter est envisagée de manière globale et par secteur sans aborder, au sein de ces secteurs, ni les différents statuts d'occupation (location, accession à la propriété, parc privé-parc public, accession sociale) ni les volumes envisagés.

Enfin, sur la thématique spécifique du logement social, la part de ce type de logement dans les opérations envisagées n'est pas évoquée, même de manière sommaire sous la forme d'une « fourchette ». Bien que la ville soit concernée par deux programmes lourds de renouvellement urbain et présente par ailleurs un ratio de logements sociaux lui permettant de répondre à ses obligations légales, le document doit néanmoins apporter davantage de précisions sur ce point (nombre, localisation hors reconstitution ANRU, ...).

**Des précisions devront donc être apportées au projet de PLU sur les volumes, les localisations et les différents types de logements envisagés (location, accession à la propriété, parc privé-parc public, etc.), notamment s'agissant du logement social.** Au-delà, le projet de PLU démontre que la commune a pris conscience des grands enjeux de son territoire, et notamment l'enjeu démographique (attirer des populations plus jeunes hors étudiants et donc lutter contre le vieillissement). L'amélioration, le rééquilibrage et la diversification de l'habitat sont clairement perçus comme des leviers qui doivent permettre à la commune d'atteindre ces objectifs tout en continuant à respecter ses obligations légales.



## **6°) LA PRISE EN COMPTE DES DEPLACEMENTS ET LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX ET COLLECTIFS**

Le projet de PLU a bien tenu compte des recommandations présentées par l'État pour ce qui concerne les règles applicables en matière de stationnement pour les constructions privées (habitation, y compris deux-roues et lieu de travail) dans les secteurs desservis par les transports en commun (TC) ou pour les logements locatifs aidés. On peut notamment relever les dispositions de l'article 12 du règlement des zones urbaines ou à urbaniser en priorité relatives aux normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions comprises dans les périmètres TC identifiés dans les documents graphiques. Il en est de même des dispositions pour les cycles des articles 12.4.

Ces mesures associées à la recherche d'une densification accrue de l'habitat concourent à une meilleure intensification urbaine et sont favorables tant pour valoriser les efforts conduits sur les réseaux publics que pour limiter l'utilisation de la voiture particulière (VP) responsable d'une part très importante des problèmes de congestion rencontrés (pollution, nuisances) notamment dans le centre d'Orléans et aux principaux franchissements de Loire.

Ces dispositions auraient toutefois pu être assorties de recommandations pour améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite qui nécessitent des normes de stationnement adaptées (superficie minimale de 29 m<sup>2</sup> par place) ainsi que certains principes d'aménagement de voirie et des espaces publics visant à garantir la chaîne des déplacements (prescriptions concernant le mobilier urbain applicables dès avril 2013, caractéristiques d'implantation et d'aménagement pour point d'arrêt TC découlant des schémas directeurs d'accessibilité en vigueur, ou recommandations pour l'accès aux établissements recevant du public).

D'autres observations n'ont pas été reprises ou seulement partiellement (caractérisation de grands projets urbains, anticipation de la desserte TC pour la ZAC des Groues, la ZAC de l'Étuvée et pour l'ARENA). Du fait de l'importance de tels projets, le rapport de présentation pourrait justifier les choix qui ont prévalu à leur implantation.

Par ailleurs, plusieurs constats ou enjeux contenus dans le projet de PLU ne sont pas partagés tels qu'ils sont présentés dans le dossier :

- localiser les aires de stationnement au plus près des usages intenses est inapproprié en centre-ville où il faut favoriser les modes doux en particulier dans le partage de l'espace public (prévenir la multi-motorisation des ménages, limiter la part VP dans les déplacements et réduire la longueur des cheminements cyclables), **l'implantation de nouveaux espaces de stationnement collectifs pour renforcer l'accessibilité du centre-ville n'est pas cohérente avec le diagnostic qui indique un niveau d'offre suffisant et recommande en priorité le report des déplacements touristiques et domicile-travail vers d'autres modes que l'automobile en application du Plan de Déplacements Urbains**,
- intensifier l'ambiance urbaine des mails ne sera possible qu'à condition d'offrir au sein de l'agglomération des solutions aux besoins d'échanges qui se concentrent actuellement sur le centre d'Orléans (les boulevards, comme la RD 2020 au Nord, sont classés voies à grande circulation et leur aménagement requiert la concertation avec les services de l'État).

Enfin, la problématique du passage des transports exceptionnels dans la ville d'Orléans n'est pas traitée dans ce dossier. Or, la ville d'Orléans est traversée par un itinéraire de circulation de convois exceptionnels de type super E (ces convois n'ont pas de limitation en tonnage, en longueur ou largeur), itinéraire très régulièrement emprunté notamment par les convois d'EDF. Cet itinéraire est circulé de nuit (entre 0h00 et 4h00), pendant la période de non exploitation des lignes A et B du tramway. Une autorisation délivrée par l'exploitant des lignes de Tram A et B est nécessaire pour permettre le passage sous la ligne aérienne de contact place d'Arc et sur les zones alimentées par le sol en énergie électrique (pose de plaques d'acier en protection des rails Bd Alexandre Martin et Bd Jean Jaurès). Une escorte des forces de l'ordre est indispensable pour l'emprunt des mails à contresens de circulation (Bd Alexandre Martin, Bd Jean Jaurès et Bd Rocheplatte). **En conséquence, et dans la mesure où il n'existe pas d'itinéraire de substitution possible, il est impératif que les aménagements réalisés par la ville sur cet itinéraire prennent cette contrainte en considération et garantissent que l'itinéraire soit toujours en capacité d'accueillir les convois les plus contraignants.**



En conclusion, et au regard des différents éléments d'analyse développés ci-avant, un **avis favorable** est rendu sur le projet de PLU arrêté de la ville d'Orléans **sous réserves** :

- de maintenir ou d'améliorer la qualité paysagère des berges de Loire, conformément aux orientations de la ZPPAUP et du plan de gestion du Val-de-Loire inscrit au patrimoine mondial UNESCO, afin de renforcer la cohérence entre le PLU et la servitude d'utilité publique actuellement opposable. A ce titre, le vélum envisagé au droit de la Tête de pont de l'Europe doit être mis en cohérence avec les orientations de la ZPPAUP (cf. 2° a) ;
- d'améliorer la prise en compte des orientations du plan de gestion du Val-de-Loire inscrit au patrimoine mondial UNESCO (cf. 2° b) ;
- de compléter le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation en vue de déroger, dans les zones AU jouxtant la tangentielle, à la marge de recul de 75 mètres relevant des dispositions de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme (cf. 2° c) ;
- de reconsidérer les coefficients d'occupation du sol (COS) et certaines règles d'implantation prévues dans le règlement, dans la mesure où les valeurs retenues constituent un frein à l'évolution des tissus existants vers plus de densité, du centre ancien et des autres zones situées en-dehors du val inondable de la Loire, à moins d'apporter des justifications précises à leur maintien (cf. 3°) ;
- d'actualiser les éléments liés à la connaissance des aléas inondation (cf. 4° a) ;
- de maîtriser l'urbanisation autour du site SOCOS dans l'attente du rapport de porter à connaissance « risques technologiques » en cours de réalisation concernant ce site (cf. 4° b) ;
- d'apporter des précisions au projet de PLU sur les volumes, les localisations et les différents types de logements envisagés (location, accession à la propriété, parc privé-parc public, etc.), notamment s'agissant du logement social (cf. 5°) ;
- de garantir que l'itinéraire de transports exceptionnels qui traverse Orléans soit toujours en capacité d'accueillir les convois les plus contraignants, dans la mesure où il n'existe pas d'itinéraire alternatif (cf. 6°).

Il est par ailleurs **recommandé** :

- de joindre, dans les annexes du PLU, un plan superposant les plans de zonage et de vélum au périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial sur le territoire de la commune (cf. 2° a) ;
- d'identifier, dans le cadre d'une étude spécifique, le tissu urbain développé au-delà des limites de l'intramail aux XIXe et XXe siècles, en vue d'une préservation au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. 2° a) ;
- de transcrire les ambitions du rapport de présentation relatives aux questions de stationnement sur les quais de Loire dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique (cf. 2° b) ;
- dans l'attente de l'adoption du PPRi et au vu de l'exposition au risque d'inondations de certains secteurs urbanisés, d'être particulièrement attentif aux destinations des projets les plus exposés, dans un esprit de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques (cf. 4° a) ;
- de justifier, dans le rapport de présentation, les choix qui ont prévalu à l'implantation de grands équipement et projets urbains, en lien avec leur impact en matière de déplacements (cf. 5°).

En outre, est rappelée l'entrée en vigueur au 1er juin 2012 du décret du 29 décembre 2011 qui réforme les enquêtes publiques régies par le code de l'environnement, enquêtes qui sont celles organisées dans le cadre des procédures relatives aux PLU. Codifiée aux articles R123-1 à R.123-23 du code de l'environnement, l'organisation de l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU doit scrupuleusement respecter les nouvelles dispositions (cf. annexe n°5).

Le cadre approprié que constitue la révision du PLU pour réaliser la numérisation de ce document est souligné. Cette numérisation s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. L'État peut apporter un soutien financier à ces opérations de numérisation des PLU (cf. annexe n°6).

Enfin, à l'issue de l'enquête publique et préalablement à l'approbation du PLU, une ultime réunion des personnes publiques associées pourra être utilement envisagée afin d'examiner les différents avis émis lors de la consultation ainsi que les conclusions du commissaire-enquêteur.



## Annexe n°1

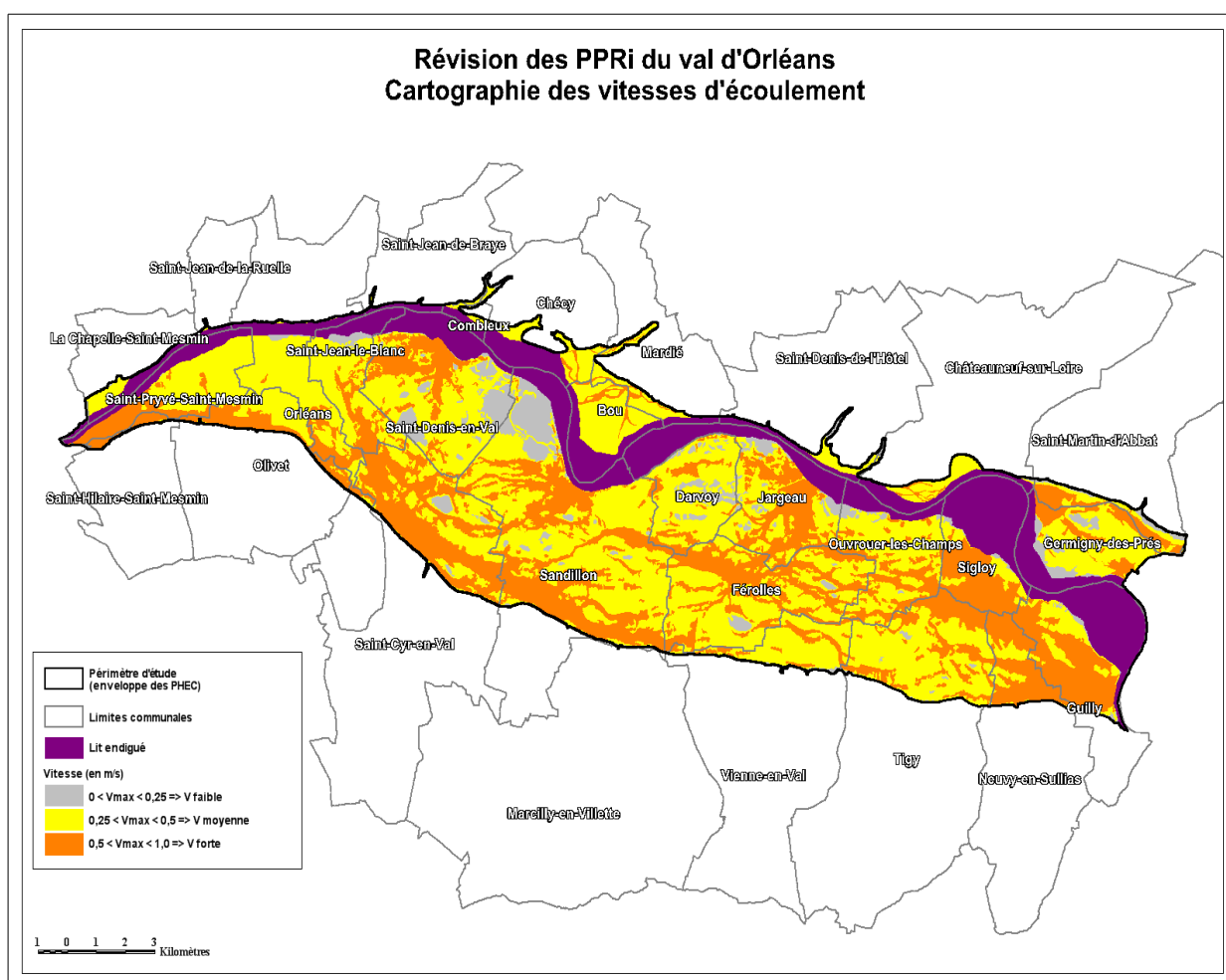
### REMARQUES SUR LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### TOME 1 :

- page 332 : l'arrêté relatif au classement des infrastructures de transports terrestres du 24 juin 2002, est abrogé. Il faut désormais faire référence à l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009. Par ailleurs, il est indiqué que les niveaux de bruit sont à l'horizon 2015, en fait l'estimation de l'exposition est basée sur le trafic à 20 ans.
- page 336 : la carte n'est pas juste, légende à revoir cette carte concerne le « classement sonore de l'agglomération » et non la « carte de bruits du Loiret ».
- page 338 : la carte présentée concerne le « classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la commune d'Orléans » et non de la « carte du bruit sur les voies classées ». Par ailleurs, la ligne de TRAM vers l'Hôpital de La Source n'est pas classée en catégorie 1, dans ce secteur, elle n'est pas classée.
- pages 341 à 347 : le passage présentant le risque inondation indique que les origines des risques d'inondation à Orléans proviennent des ruissellements pluviaux et des remontées de nappes et que ces éléments ont permis de définir des niveaux d'aléas en fonction des PHEC. Ce passage doit être complété et modifié à l'aide des éléments suivants :
  - => les origines des inondations à Orléans peuvent surtout provenir des crues de la Loire par surverse ou rupture des levées et par remous via le Loiret.
  - => les nouvelles Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ont été déterminées :
    - d'une part, à partir des données historiques des 3 grandes crues du 19ème siècle (1846, 1856 et 1866). Ces crues sont de même gamme d'intensité et sont les mieux renseignées en matière de témoignages (laisses de crue, localisation des brèches historiques, documents historiques ...). Il est à noter l'hétérogénéité de la répartition spatiale des laisses et repères de crue dans le val d'Orléans. Cette répartition est le reflet de l'implantation des enjeux de l'époque dans le val. Malgré tout l'essentiel des zones à enjeux sont couvertes par les données. Ces trois grandes crues ont généré des brèches multiples dans le système d'endiguement des différents vals.  
En fonction de la localisation de ces brèches et pour un même val, certains secteurs sont plus impactés par la crue de 1846, la crue de 1856 ou la crue de 1866. L'établissement des PHEC, se fait en retenant la crue ayant l'impact le plus fort sur chacun des secteurs concernés.
    - d'autre part, la topographie du val de Loire dorénavant très bien connue depuis l'acquisition par la DREAL Centre, en 2002-2003, d'un modèle numérique de terrain.  
L'analyse des données historiques et le traitement des données topographiques ont permis à la DREAL Centre d'établir la nouvelle cartographie historique des plus hautes eaux connues. Le paragraphe indiquant que « *les crues de type 1856 et 1866 passeraient 1 m plus bas à Orléans, du fait de l'écrêtement de Villerest et de l'enfoncement du lit de la Loire* » doit être supprimé.
  - => le tableau de croisement des aléas est à remplacer par le tableau ci-dessous, du fait de l'évolution de l'aléa Fort(Hauteur) en aléa Très Fort (Hauteur), obtenu par croisement d'une vitesse faible  $V < 0,25$  m/s par une hauteur d'eau  $> 2,50$  mètres.

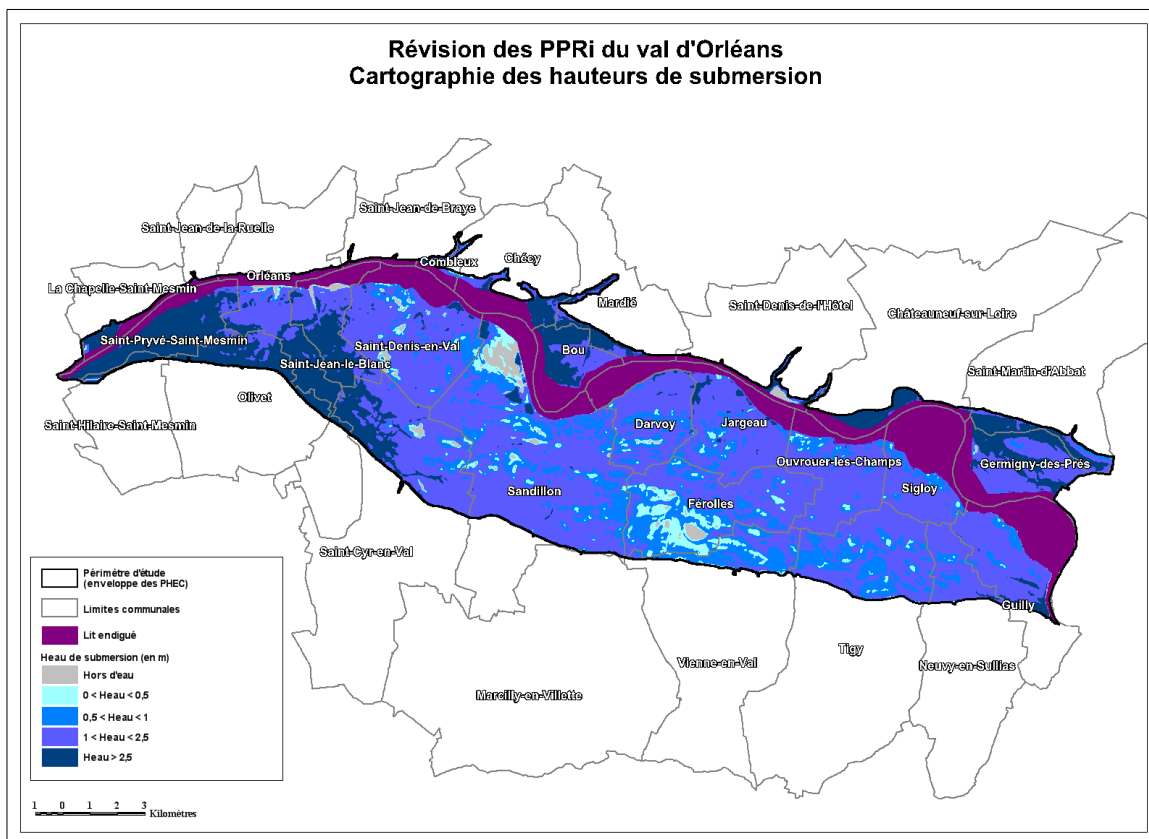
| Tableau de croisement                     | Zone en dehors des écoulements préférentiels |  |   | Zone d'écoulements préférentiels   | Zone de dissipation d'énergie après rupture de digue | Lit mineur de la Loire |
|---|--|--|---|--|--|------------------------|
| Niveau d'aléa<br>Vitesse d'écoulement (V) | Vitesse faible<br>$V < 0,25$ m/s             | Vitesse moyenne<br>$0,25 < V < 0,50$ m/s | Vitesse élevée<br>$0,50 < V < 1,00$ m/s | Zone de lignes de collecte des eaux :<br>- zone de mise en charge en cas de crue<br>- zone de dernière vidange lors de la décrue | Très Fort<br>(Vitesse aggravée)                      |                        |
| Hauteur d'eau (H)                         |  |  |   |  |  |                        |
| Hauteur < 0,50 m                          | Faible                                       | Moyen                                    | Fort (V)                                |  |  |                        |
| $0,50 < H < 1,00$ m                       | Moyen  | Moyen                                    | Fort (V)                                |  |  |                        |
| $1,00 < H < 2,50$ m                       | Fort   | Fort (H)                                 | Très Fort (V)                           |  |  |                        |
| Hauteur > 2,50 m                          | Très Fort (H)                                | Très Fort (H)                            | Très Fort (V)                           |  |  |                        |

=> la carte des vitesses classifiées est à remplacer par la carte finalisée ci-dessous et présentée aux élus lors de la réunion du 22 mars 2013 en préfecture.

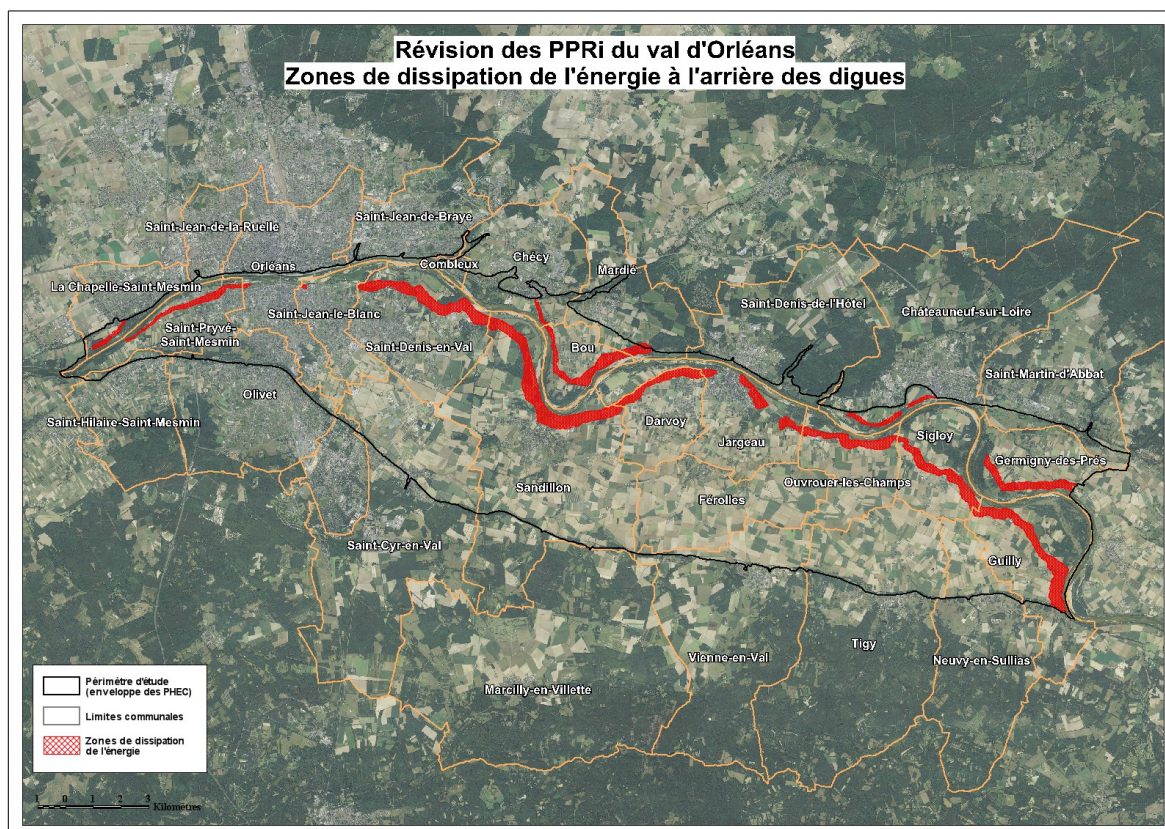




=> la carte des hauteurs de submersion classifiées est à remplacer par la carte finalisée ci-dessous et présentée aux élus lors de la réunion du 22 mars 2013 en préfecture.



=> la carte des zones de dissipation d'énergie ci-dessous, présentée aux élus lors de la réunion du 22 mars 2013 en préfecture, est à insérer.



## **TOME 2 :**

- page 22 : Le dernier PRQA de 2010 contient des éléments de diagnostic utiles pour ce qui concerne la qualité de l'air sur le territoire de l'Agglo étant convenu que le PLU doit maintenant se référer pour les questions liées à la protection de l'atmosphère au second plan régional santé environnement ou au SRCAE de juin 2012.
- page 51 : dans le volet relatif au plan d'exposition au bruit (PEB), il est fait référence à la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports. La commune d'Orléans n'est pas concernée par un PEB.
- pages 52 et suivantes : les paragraphes concernant les dispositifs réglementaires en matière de bruit présentent une certaine confusion, les informations sont imprécises sur la réglementation applicable en matière de lutte contre les nuisances sonores. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres et les cartes de bruit stratégiques sont deux documents distincts, aux objectifs et incidences différents et sans lien réglementaire entre eux.  
Le classement sonore des infrastructures, issu de la loi bruit du 31 décembre 1992 (repris au sein du code de l'environnement), est un document à caractère préventif. Il est arrêté par le Préfet, il est fonction des niveaux d'exposition diurne et nocturne, il concerne les voies routières et ferroviaires existantes mais aussi les voies en projet, les transports en commun en site propre ou ferroviaire urbain (élaboration de cartes de classement sonores).  
La directive 2002/49/CE – transposée en droit français aux articles L. 572-1 à L. 572-11 et R. 572-1 à R. 572-11 du Code de l'Environnement – a, quant à elle, pour objectif majeur de prévenir, réduire, éviter les effets nuisibles dus à l'exposition au bruit de l'environnement en élaborant :
  - les cartes de bruit stratégiques (CBS) qui sont la représentation de la situation d'exposition sonore d'une zone donnée, les cartes de bruit stratégiques sont des documents d'information ;
  - et les plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) (article L. 572-6 du code de l'environnement) afin de prévenir les effets du bruit, réduire les niveaux de bruit, protéger les zones calmes, recenser les mesures prévues pour traiter les situations bruyantes identifiées par les CBS. Les PPBE visent à communiquer et informer le public.
- page 69 et suivantes : Le chapitre 2.6.1, relatif à l'OAP « développement du Val Ouest » définit le type de crue par « remontée de nappe » sur ce secteur.avec des submersions entre 1 et plus de 2,5 m pour des vitesses moyennes à élevées de 0,25 à 1 m/s. Ce paragraphe doit être modifié et remplacé par les éléments ci-après : Le Val Ouest constitue une zone qui sera inondée par une crue de la Loire, suite à un déversement ou à une brèche sur le système d'endiguement du val d'Orléans. Les hauteurs d'eau déterminées pour la crue de référence seront comprises entre 1 et 2,50 m et les vitesses d'écoulement de l'eau seront comprises entre 0,25 et 1 m/s. Il ne s'agit donc pas d'une crue par remontée de nappe comme cela est indiqué dans le projet de PLU.  
Par ailleurs, le même chapitre précise que l'occurrence est faible puisque centennale à bimillénaire. Les crues historiques de référence ont une période de retour de 170 ans et sont le résultat de la conjonction d'une crue "cévenole" et d'une crue "océanique". Ces crues sont les plus redoutables pour la Loire moyenne et ce phénomène se traduit par une montée des eaux généralisée sur l'ensemble du val.
- page 75 : Le chapitre 2.8.5. décrit les principes de la zone Uj. Le plan de zonage réglementaire du projet de PLU a appliqué cette zone Uj pour le chenal de la Cossonnière et notamment pour la partie A4 du PPRi en vigueur, située en zone d'écoulement préférentiel. Il est important de le signaler dans le chapitre 2.8.5. comme cela a été fait au chapitre 2.8.6. concernant le zonage UO, pour le chenal des Montées.
- page 214 : les ouvrages HTB traversant la ville n'ont pas la bonne appellation et sont, par erreur, associés avec les lignes de distributions. les ouvrages HTB du réseau de transport suivants sont situés sur la commune d'Orléans :
  - 90 000 Volts ligne électrique aérienne BELNEUF-FLEURY
  - 90 000 Volts ligne électrique aérienne BELNEUF-SARAN
  - 90 000 Volts ligne électrique aérienne BELNEUF-CHECY
  - 90 000 Volts câble souterrain BIZETTE-SOURCE
  - 90 000 Volts câble souterrain BIZETTE-CHAINGY
  - 90 000 Volts câble souterrain BIZETTE-SOURCE
  - Poste source de BIZETTE



Il convient de distinguer d'une part la concession de transport d'électricité pour les ouvrages de tension supérieur à 50 000 Volts (HTA), assurée par RTE, et d'autre part, la concession de distribution publique d'électricité pour les ouvrages inférieure à 50 000 Volts (HTA), assurée par ERDF. Des plans de zonage au 1/2500<sup>ème</sup> des parties de lignes HTB concernées par la commune interrogée sont joints au présent avis à toutes fins utiles.

- page 254 : Le tracé des canalisations de transport de gaz naturel haute pression suivantes est erroné : canalisation ST CYR EN VAL – ORLEANS, DN 100, de PMS 67,7 bar et de catégorie d'emplacement C et alimentation CI SODC, DN 100, de PMS 67,7 bar et de catégorie d'emplacement C. Par ailleurs, le tracé des bandes de dangers (significatifs, graves et très graves) sur les documents graphiques de PLU doit figurer dans le rapport de présentation.

De plus, les servitudes d'utilité publique liées à la présence de nos ouvrages sont bien mentionnées sur la liste des servitudes du PLU mais doivent être précisées. Afin de faire rectifier la cartographie, vous trouverez ci-joint un plan d'implantation des ouvrages concernés et des zones de dangers associées pour l'élaboration des PLU au 1/5000<sup>ème</sup> ainsi qu'une fiche de renseignements précisant les servitudes.

Il est rappelé que le PLU doit prendre en compte le fait que nos canalisations de transport de gaz sont soumises à l'arrêté du 4 août 2006 paru au JO du 15 septembre 2006, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles ; d'hydrocarbure liquides ou liquéfiés et de produit chimiques. De plus, le PLU « arrêté » doit préciser de consulter « *GRTgaz Région Centre Atlantique – Centre de Traitement des DT/DICT – ZI de Rabion – 62, rue de la BRIGADE RAC – 16023 ANGOULEME Cedex* » dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs cercle de rayon égal à 25 mètres centré sur les canalisations de transport de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

- pages 293 et 294 : le diagnostic présenté dans l'état initial de l'environnement comporte des erreurs s'agissant de la qualité de l'eau :
  - des traces de pesticides (à des teneurs conformes) ont été retrouvées dans l'eau destinée à la consommation humaine de façon ponctuelle : notamment diruon, chlorotoluron isoproturon et glyphosate ;
  - les taux de conformité doivent être différenciés en fonction des réseaux et de l'origine de l'eau qui les alimente : le réseau en aval de l'usine du Val présente 98,7% de conformité : celui en aval de captage de Pouponnière 92,3% et celui en aval du Clos des Bœufs 90,9% de conformité.
  - l'explication avancée concernant l'origine du fer ne correspond pas au contexte orléanais : le fer détecté lors des contrôles est en effet associé à la turbidité de l'eau mais en lien avec un problème de canalisations (réseau intérieur, travaux sur réseaux public).
  - les taux de non-conformité bactériens sont différents selon les années et les réseaux. Par exemple, 99,2% de conformité pour le réseau en aval des captages du Val en 2011.
  - les mesures préconisées dans le cadre de la DUP n'ont pas toutes été réalisées sur l'emprise de périmètre de protection rapprochée : en particulier, les fossés de l'avenue G. GALLOUX ne sont pas étanchéifiés.
  - il est indiqué que les forages de secours pourraient alimenter directement le nord de la ville. Ces éléments ne sont pas connus de l'ARS.



## Annexe n°2

### **REMARQUES SUR LE CONTENU DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### **Observations d'ordre général**

\* Dans les rappels de toutes les zones :

- une coquille : « en vigueur » (page 11 par exemple).
- attention évolution du PPRI : comment va t'il se traduire ?

\* Dans les articles 6, 7 et 8 : préciser dans l'article pour l'isolation thermique « constructions existantes dans l'article lui-même, afin d'éviter toute ambiguïté (toutes zones).

\* Revoir l'identification des secteurs de ZAC qui semblent comporter des références aux anciens PAZ.

\* Article 9 de toutes zones : pour les changements de destination, attention aux coefficients d'emprise (sous réserve) et si plusieurs secteurs de risque, ajouter « sous réserve de réduire au maximum la vulnérabilité » au lieu de « ne modifie pas sensiblement le risque ».

\* Les articles 6 et 7 sont particulièrement compliqués compte tenu du nombre de règles différentes, mode de calcul, règles de prospect différents.

#### **OAP**

Paragraphe clôture très important : est ce l'objet des « orientations d'aménagement et de programmation » ? Les OAP ressemblent plus à un rapport de présentation, à une justification du règlement qu'à de véritables orientations d'aménagement.

#### **Dispositions générales**

Page 5 : paragraphe 3 de l'article 2 la 2ème phrase n'a pas de sens – à préciser « si les co-lotis demandent le maintien des règles » à la fin de la phrase.

#### **Zone UA**

Article UA1 : les défrichements sont interdits en EBC en outre tout est interdit en EBC – ne pas modifier le libellé des interdits qui de plus est rappelé dans les dispositions générales et à l'article UA 13 – 13-1.

Article UA2 : 1<sup>er</sup> paragraphe – 3ème alinéa « pour les travaux relevant ..... »

Article UA2 - 2.3 : la notion « doivent être compatibles » avec les OAP pose problème puisque les OAP « s'imposent ».

Article UA3 - 3.1.1 – avant dernier alinéa – pour plus de clarté, mentionner « sauf impossibilité technique » à la fin de la phrase et non au début.

Article UA6 – rappel – préciser de quelle autorisation il s'agit.

Article UA6 - 6.1.2 - secteur UAa : comment se distinguent les « bandes d'alignement obligatoire » : est-ce bien lisible sur les plans de zonage ?

Article UA6 - 6 .1.2 – secteurs UAb et UAc : pourquoi ne pas avoir prévu le paragraphe sur les ouvrages d'accompagnement (idem UAa) et plus généralement pourquoi ne pas le prévoir pour l'ensemble de la zone ?

Article UA7 - 7.1.2 : les illustrations ne sont pas lisibles – le premier alinéa des exceptions permettant l'implantation en limite séparative n'est pas compréhensible, même avec le croquis d'illustration.

Article UA7 - 7.2 : les références au secteur de la ZAC sont-elles exactes, peu claires entre secteurs ZAC et secteurs PLU – les secteurs PLU remplacent les secteurs de la ZAC.

\* En zone UA, il y aura donc trois bandes de référence pour l'implantation par rapport aux limites séparatives (20 – 25 et 30m).

Article UA9 : à vérifier avec PPRI actuel et futur.

Article UA9 – 9.2.2 – 1<sup>er</sup> alinéa – que veut dire « emprise au sol non réglementée » (erreur ?).

Article UA9 – 3ème alinéa : à préciser : ne concerne pas tous les changements de destination : à vérifier avec le PPRI et attention aux CES, plus faibles.

Article UA10 – 10.2 : « hauteur proche de la hauteur moyenne .....des bâtiments avoisinants » ? comment appliquer sans demander plus d'éléments dans le dossier que ne prévoit le code de l'urbanisme.

Article UA10 – 10.3.3 – 1<sup>er</sup> alinéa : difficile à appliquer quant à la notion de « faible pente » - « faible volume » - 2ème alinéa : « secteur ZB de l'ancien PAZ du secteur UAa – à revoir.

Article UA11.2.1 : cet article impose l'emploi d'ardoises rectangulaires en matériaux de toitures à l'occasion de travaux de restauration. Cette règle mériterait d'être assouplie de façon à permettre, le cas échéant, d'autres matériaux de substitution, en phase avec le règlement de la ZPPAUP.

Article UA12 : comporte des règles spécifiques à des périmètres indicés « TC » - il serait judicieux de préciser ce que cela représente.

Article UA12 – 12.2 : pour les commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> : pas de règle en périmètre TC ?

Article UA 12 – 12.3 : pourquoi préciser véhicules motorisés alors que cela n'est pas précisé dans le 12.2 ?

Article UA 12 – 12.3 : règles pour l'habitation – quelle norme imposée pour les logements de plus de 30 m<sup>2</sup> ?

Article UA12 – 12-3 :

- pour bureau – artisanat, industrie : il est fait référence au secteur ZA de l'ancien PAZ : à revoir.

- pour les commerces de moins de 500 m<sup>2</sup> pas de places de stationnement exigées – pourquoi mentionner les restructurations et changements de destination dans ce cas ?

Article UA12 - dernier alinéa – page 31 : la commune a-t-elle délibéré ?

Article UA14 - 14.2 : dans les secteurs où le COS est repris en surface de plancher correspondant sans doute aux ZAC - préciser les modalités d'attribution des droits à bâtir - car sinon comment contrôler - le lecteur n'est pas censé savoir !

Article UA 14 – 14.3 – 14.4 - répartie : par qui ?

Article UA14 : préciser à quelle zone s'applique le dépassement de COS – si dans les ZAC où la surface de plancher est fixée, ce n'est pas possible : à revoir.

Article UA15 : rédaction à revoir : pas compréhensible, et pas possible lorsque la SP est fixée, car impossible à gérer !

## Zone UB

UB1.1.1 – défrichement en EBC – idem UA.

UB1.2 – manque "2" à UB (article UB2).

UB2.2.1 et 2.4 – idem UA.

UB3.1 : idem UA

UB6 – 6.1.1 – dans la zone UB (+ contraignant qu'en UA) alignement obligatoire sauf si constructions avec une aile.

UB6 -6.1.2 : implantation imposée – sûrement sur le plan de zonage, est-ce bien lisible.

UB6 – sous secteur UBma : peut-on faire référence au PAZ (supprimé en PLU)

UB6 – pourquoi 2 cadres avec UBma (erreur ?)

UB7 – 7.1.1 :

1<sup>er</sup> alinéa : les constructions doivent .....)

3ème alinéa : les constructions peuvent ..... ) à revoir ou préciser.

2ème alinéa : H/3 minimum 3m .....)

4ème alinéa : H/2 minimum 3 m .....)

UB7 – 7.1.2

H/3 minimum 3 m

1ère condition du 2ème alinéa – pas compréhensible (idem UA).

UB7.7.3 – secteur UBcc : problème de rédaction du 1<sup>er</sup> alinéa : à revoir.

UB7.7.3 – secteur UBco : référence au document graphique de la ZAC ;

UB7.7.3 : l'article est complexe. Il aurait été judicieux de regrouper les secteurs par règles applicables pour plus de lisibilité – attention aux différences H/2 et H/3.

Dans le secteur UBs01, il est mentionné UBs02, est-ce normal ?

UB9 – 9-3 : une coquille : « en vigueur ».

UB9 – 9.3.2 (changements de destination : idem UA)

UB9 : dernier alinéa : la présentation laisse penser que cela concerne les bâtiments publics .....

UB10 – 10.1.1 : le plan de vélum mentionne-t-il le nombre de niveau : par exemple : secteur UBcc ?

UB10 – 10.2 : pourquoi une règle // alignement = règle de prospect dans l'article sur la hauteur UB10 – 10.2

2ème alinéa « hauteur proche de la hauteur moyenne ) idem UA.

UB10 – 10.2 – dernier alinéa p. 52 – pourquoi mentionner l'absence de règle de hauteur relative, notamment en secteur UBco – cité plus avant dans l'article.

UB11 – 11.3.2 : faire référence à un cahier des charges ne semble pas adapté à un règlement de PLU – un cahier des charges n'est pas un document comprenant des dispositions réglementaires.

UB11 – 11.3.3 – dernier alinéa : manque certainement un mot – à revoir.

UB12 – 12.1.5 – secteur UBco : préciser ce que signifie « les emplacements de parking doivent être réalisés en ouvrage » ;

dernier alinéa pour les habitations à compléter, il manque un mot : n'est pas » ?

UB 12 – 12.1.5 : « réalisées en ouvrage » ?

UB12 – 12.2 : périmètre « TC » à préciser.

pour les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> pas de règle en périmètre TC – idem UA.

UB12 – 12.3 :

- véhicules motorisés : idem UA
- logements de moins de 30 m<sup>2</sup> : idem UA
- pour les commerces jusqu'à 300 m<sup>2</sup> – pas de création de places : idem UA.

UB12 – 12.5 : idem UA

UB14 : pour les surfaces de plancher reprises dans le règlement : préciser le mode de répartition.

### Zone UC

UC1 - EBC : idem UA

UC2 - 2.1 : idem UA

UC3 - 3.1 : idem UA

UC7 - 7.2 : 1ère condition du 2ème alinéa : idem UA

UC9 – 9.2.2 « emprise au sol non réglementée » - erreur ?

UC9 – 9.2.2 - dernier alinéa : idem UB.

UC10 – page 79 : illustration à ajouter en UB. UC10 – 10.2 : les deux derniers alinéas : idem UB

UC10 – 10.3.1 – 1<sup>er</sup> alinéa : doublon.

UC11 – 11.2

UC12 : problème de numérotation : 2 x 12.1 – 2x 12.2

idem UB

UC14 – le chiffre 1 figurant dans la première colonne de la seconde ligne du tableau n'est pas en phase avec celui mentionné à la première ligne (2) correspondant à celui porté au plan de zonage.

### Zone Uj

UJ1 : idem UA

UJ2 : idem UA

UJ3 : idem UA

UJ7 - 7.1.1.2 – 1ère condition du 2ème alinéa : idem UA

UJ7 – 7.1.4 – 2ème condition « en cas de retrait »

pourquoi ajouter « moins de 2 mètres ».

UJ9 – 9.2 – 1<sup>er</sup> alinéa : concerne les secteurs inondables : pas à sa place.

UJ9 – 9.2 : emprise au sol du secteur Uca : qui répartira l'emprise au sol et comment différente destination

UJ9 – 9.4 : idem 9.2.

UJ9.6 : erreur d'écriture à "viguer" (pour vigueur)

UJ 10 – 10.2 – 2ème alinéa : règle de prospect.

UJ10 – 10.2 – dernier alinéa : idem UA

UJ12 : idem

UJ14 – 14.2.3 et 14.2.4 : qui répartit la surface de plancher ?

### Zone UO

UO2 : préciser des quelles serres il s'agit ?

UO3 – 3.1 : doublon 1<sup>er</sup> alinéa

UO3 – idem UA

UO7 – 7.1.2 : idem UA

UO9 – 9.1.2 : « non réglementée » idem UA

UO10 - 10.2 . 2ème alinéa : règle de prospect

10.2 3ème alinéa : idem UA

UO11 – 11.2 – clôtures : la hauteur ne respecte pas le PPRI. Or, zone UO en zone inondable – mettre la hauteur maximale en cohérence.

UO12 : attention en zone inondable – où les constructions nouvelles ne sont pas autorisées – l'article UO12 pourrait être allégé.

#### **Zone US**

US1 – 1.1.1 : EBC : idem UA

US2 – 2.1.1: idem UA

US3 – 3.1 5ème alinéa : n'a pas lieu d'être dans la zone où l'habitat n'est pas autorisé, sauf exception.

US6.1.3 : Ajouter un "s" à "construction".

US9 – 9.3.2 : « emprise non réglementée » : idem

US10 – 10.2 2ème alinéa : règle de prospect

10.2. 3ème alinéa : idem UA

US12 : idem UB

US14 : idem : qui répartit ?

#### **Zone 1AU**

1AU1 : page 157 : doublon

EBC : idem UA

1AU2 – 2.1 : idem UA

1AU2 – 2.1 : y a t'il beaucoup d'industries existantes dans la zone

1AU7 – 7.1.1.2 : idem UA

1AU10 – 10.2 2ème alinéa : règle de prospect

3ème alinéa : idem UA

1AU12 : idem UB

1AU14 – 14.2 : qui répartit ?

Globalement, la zone 1AU ressemble beaucoup aux zones U – peu d'explication sur les opérations d'ensemble – 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 1AU2.

#### **Zone 2AU**

Référence aux OAP – Y-a-t-il des orientations spécifiquement prévues ?

2AU1 : fait référence à l'article 2AU1 ?

2AU1 et 2AU2 : quelles constructions ou installations autorisées dans la zone ?

#### **Zone A**

A9 : peut on afficher des règles d'emprise au sol en zone A où l'habitat n'est en principe pas autorisé ?

A10 : article sur les hauteurs peu adapté à une zone agricole

Rien sur les constructions agricoles

A11 – 11.3 – toitures : idem A10

#### **Zone N**

N1 et N2 : aucune construction admise, même pour l'exploitation forestière, ou les extensions et les annexes des constructions existantes dans la zone N (hors NS)

N2 – 2.3 : changement de destination à usage de bureau autorisé ?

N9 – 9.3 – idem A9 pour les emprises au sol

N9 – 9.3.2 – non réglementé : idem UA

N10 : approprié en zone N ?

N11 : approprié en zone N ?

#### **Annexe lexique**

Page 214 : Acrotère : 2 définitions !

Annexe : 2 définitions (attention une annexe peut être contiguë au principal)

Page 218 : sol naturel existant avant les travaux : choisir entre terrain naturel ou sol naturel

Page 219 : voie publique : référence au POS !

Le cahier de prescriptions générales relatif aux clôtures laisse apparaître quelques contradictions qu'il est souhaitable de clarifier : les clôtures en PVC sont tantôt prosrites (p.14 et p.28 du document), tantôt admises (p.20 du document).

### Annexe n°3

#### REMARQUES SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

##### - Servitudes AC2 :

Les sites représentés en extrait correspondent au site inscrit de la rivière du Loiret (SI 8 avril 1943). Cette servitude est suspendue par le périmètre de la ZPPAUP de la rivière de Loiret dans lequel elle s'inscrit.



##### - Servitudes AC1 :

La servitude AC1 de l'éolienne Bollée est suspendue dans le périmètre de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) d'Orléans.

Actualisation de la liste des immeubles protégés au titre des monuments historiques : immeubles situés au n°45 et n°59-61 rue des Carmes (IMH par arrêté du 18 mars 2013).

##### - Servitudes AC4 :

La servitude AC4 relative à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) du "centre ville d'Orléans élargie aux faubourgs et aux secteurs Dunois et Vauquois" est annexée au PLU de par son report sur le plan de servitudes et la reproduction complète des pièces écrites du dossier. (rapport de présentation et règlement). Toutefois, s'agissant du report, et afin d'éviter toute différence entre le périmètre officiel et ce report, il conviendrait de prolonger le périmètre figurant sur le plan de servitudes au niveau du front de Loire jusqu'à la limite communale avec St Jean-de-Braye.

##### - Servitude EL7 :

La servitude attachée à l'alignement des voies nationales, départementales et communales impacte des quartiers du centre ancien, notamment la rue porte madeleine, la rue de l'écu d'or (quartier recouvrance), la rue des Anguignis (proche place de la bascule, rive sud). Cette servitude étant de nature à porter atteinte à la conservation du patrimoine architectural et urbain, il conviendrait d'en suspendre les effets en contradiction avec les orientations de la ZPPAUP d'Orléans.



## Annexe n°4

### **REFORME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La loi « Grenelle 2 » a modifié le régime des enquêtes publiques que la publication du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 détaille précisément. Les dispositions du décret sont codifiées aux articles R123-1 à R.123-23 du code de l'environnement.

Pour mémoire, la loi portant engagement national pour l'environnement a regroupé les enquêtes publiques en deux catégories :

- celles régies par le code de l'environnement,
- et celles régies par le code de l'expropriation.

**Le décret du 29 décembre 2011 réforme les enquêtes publiques régies par le code de l'environnement, enquêtes publiques qui sont celles organisées dans le cadre des procédures relatives aux PLU. La réforme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2012.**

Le décret apporte plusieurs précisions destinées à améliorer le déroulement de l'enquête publique et notamment la participation du public. Les évolutions portent en particulier sur :

- l'encadrement de la durée de l'enquête (article R.123-6 du code de l'environnement), dont le prolongement peut désormais être de 30 jours au lieu de 15 jours auparavant,
- la composition du dossier soumis à l'enquête publique qui comprend, notamment, en ce qui concerne les PLU (article R.123-8 du code de l'environnement) : la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, les avis émis par les personnes publiques associées, notamment l'avis de l'autorité environnementale de l'État et de la Commission Départementale de Consommation d'Espaces Agricoles lorsqu'ils sont requis, le bilan de la concertation;
- les nouvelles conditions d'organisation de l'enquête (article R.123-9 du code de l'environnement), ainsi que les moyens dont dispose le public pour formuler ses observations, en permettant, le cas échéant, le recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication;
- les modalités de publicité de l'enquête (article R.123-11 du code de l'environnement) : un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés;
- les nouvelles conditions d'indemnisation des commissaires enquêteurs (articles R.123-25 à 27 du code de l'environnement).





## Annexe n°5

### **NUMERISATION DES PLU**

La numérisation des documents d'urbanisme s'inscrit pleinement dans le cadre de la modernisation et d'une plus grande efficacité du service public, par la simplification des démarches administratives et le développement de l'administration électronique. Au-delà des enjeux de facilitation de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme via des applications adaptées et de simplification des échanges de fichiers numériques entre acteurs publics, la numérisation homogène des PLU s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la Directive européenne INSPIRE. Cette directive en cours de transposition en droit français vise à faciliter et organiser la mise à disposition et le partage de données géographiques détenues par une autorité publique.

La procédure d'élaboration ou de révision du PLU constitue un cadre approprié pour procéder à la numérisation du PLU selon le cahier des charges de numérisation (<http://www.geomatique-aln.fr>) mis au point par le Centre National d'Information Géographique (CNIG). Cette démarche est susceptible de faire l'objet d'une compensation financière au titre de la Dotation Globale de Décentralisation (DGD) relative à l'élaboration des documents d'urbanisme. Les services de la DDT demeurent à votre disposition pour toute information relative à cette numérisation du PLU.

