



LE PRÉSIDENT

Dossier suivi par :
Jane PASSARIEU
Chargé de mission Planification et études urbaines
Direction Territoires, Infrastructures
et Développement Durable
02.38.78.49.60

Vos réf. : DURB - DDS
Nos réf. : TIDD/JP/ED/2012-5407
CS_2013-443

Orléans, le **17 MAI 2013**

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 13 février 2013 vous sollicitez la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, en tant que personne publique associée, pour avis sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme et je vous en remercie.

Dans le cadre de la consultation des services en cours, nous avons étudié votre dossier en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), les politiques sectorielles (PLH et PDU) et les compétences de l'AggLO.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme trouve ainsi, auprès de la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, un **avis favorable** en formulant les remarques ci-après.

Les **enjeux identifiés au SCOT** ont été repris et assimilés par le document de planification. Le PLU établit les conditions de mixité d'usage dans les nouveaux quartiers ; le règlement de la zone UB notamment permet le développement de la fonction commerciale comme résidentielle ; l'accès aux commerces et services de proximité est ainsi favorisé. Les « secteurs de projet » identifiés au SCOT, comme l'avenue de Paris, la tête nord du pont de l'Europe ou le site des Groues sont également intégrés à ce zonage permettant une mixité fonctionnelle.

Les secteurs inondables ont évolué du POS au PLU afin de mieux intégrer le risque inondation. La Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire note la volonté de mutation du secteur des Montées.

Monsieur Serge GROUARD
Maire
Député du Loiret
Hôtel de Ville
Place de l'Etape
45040 ORLEANS Cedex 1

Le PLU s'inscrit également dans « la ville des courtes distances » voulue par le SCOT en soutenant le rayonnement de la ville centre et de ses équipements.

Le centre historique n'en est pas moins préservé, et dans la continuité des actions engagées de rénovation, le PLU permet de poursuivre la mise en œuvre de la ZPPAUP ou du plan de gestion UNESCO.

Par ailleurs, le PLU répond aux **objectifs du PLH** sur un grand nombre de principes comme la volonté affichée de développer des formes urbaines novatrices et diverses moins consommatrices d'espaces (maisons de villes, individuel groupé...). Ainsi la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire approuve la réduction annoncée du pavillonnaire à 20% des constructions nouvelles, de même que l'intention affichée de reconstruire la ville sur elle-même avec un potentiel de constructibilité important au sein du tissu existant. L'introduction de la notion de « couture urbaine », la reconversion de friches urbaines et la création de liens entre les quartiers participent à la qualité du document sur ces thèmes.

La ville d'Orléans a jusqu'ici démontré sa volonté de diffuser l'offre de logement social dans de nombreux quartiers et dépasse ainsi les exigences de la loi SRU (28% de logements sociaux pour 20% demandés). La communauté d'agglomération suggère que la Ville poursuive cet effort de mixité sociale dans le cadre de la définition conjointe du prochain programme d'actions du PLH.

L'objectif chiffré de production de 500 logements en moyenne par an constitue un objectif raisonnable compte tenu de la dynamique observée ces dernières années et de la conjoncture économique actuelle. Bien que les objectifs du PLH soient actuellement atteints, des enjeux nouveaux apparaissent pour certaines catégories de familles notamment la recherche de logements en périphérie essentiellement pour des raisons de coûts. L'optimisation de l'utilisation des services (infrastructures, équipement de transport en commun, services à la population, ...) devrait conduire à répondre à ce besoin. Les outils précisés dans le PLU, tels que l'augmentation constatée du COS sur certains secteurs devraient permettre la densification du parc existant en complément des opérations de ZAC. Ces dispositions répondront ainsi à la capacité de production de logements, à la fois pour assurer un parcours résidentiel à l'intérieur de l'agglomération mais aussi pour accueillir de nouveaux arrivants, fruit de l'attractivité du territoire.

De plus, la commune s'engage dans le respect des objectifs de développement durable et la réduction des émissions de gaz à effet de serre en modulant l'obligation de réaliser des places de stationnement dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs. L'identification d'un secteur de 300 mètres autour des stations de tramway où les attentes en matière de stationnement sont limitées à une place par logement est cohérente avec le PDU (orientation 4- action 23).

Le secteur « Dessaux », majoritairement positionné sur le territoire de la commune de Fleury les Aubrais, incorporé sur la partie orléanaise dans la zone UB du PLU, est clairement identifié au SCoT comme site à forts enjeux urbains, devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Au stade des études engagées aujourd'hui par la Communauté d'agglomération, une équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine devrait être désignée en Conseil de communauté du 20 juin 2013 afin de poursuivre la définition de ce projet et les modalités de développement opérationnel. Bien que la définition d'un schéma d'intention d'aménagement soit encore prématurée, il conviendrait de renforcer dès à présent dans le PLU les possibilités d'évolution de ce secteur en les encadrant par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La mise en œuvre d'un sursis à statuer serait un plus afin de garantir la maîtrise de l'urbanisation pendant la phase d'étude complémentaire.

Par ailleurs, le classement en EBC d'une bande le long de la RD2020 à la Source ne permet pas d'envisager l'ensemble des scénarii récemment étudiés pour l'amélioration des conditions de desserte du nouvel hôpital et des secteurs de développement urbain situés à l'ouest sur la commune d'Ardon (raccordement à la RD 2020 par une bretelle Sud-Nord). Un classement en N (Naturel) sur cette portion serait plus opportun.

En matière d'assainissement, le PLU ne doit pas se substituer aux autres documents réglementaires (règlement du service public d'Assainissement, Code de la Santé publique, CHSTP) néanmoins la Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire souhaite faire part de ses recommandations techniques au titre de sa compétence.

L'Agglo a pris note de l'article 13 du règlement du PLU qui concerne le traitement des espaces libres de construction. Dans les zones les moins denses ou en cours de densification (à partir de la zone UC), le PLU impose des normes de « perméabilisation » des espaces, nommées « emprise jardin ».

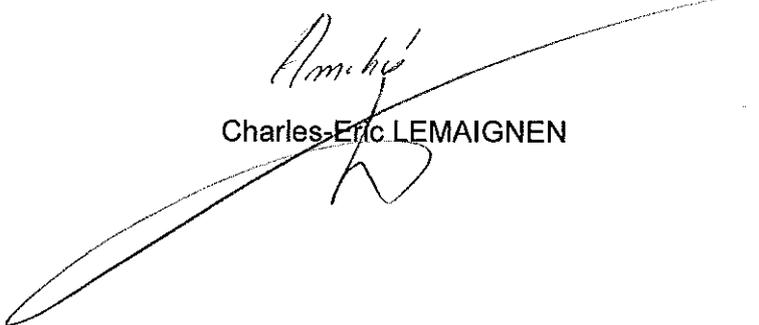
Ces principes visant à limiter l'imperméabilisation donc le ruissellement des eaux pluviales dans ces secteurs s'inscrivent dans la démarche mise en œuvre par l'Agglo mais devra à terme s'inscrire dans une politique plus globale en matière de gestion des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants.

Le PLU prévoit un emplacement réservé au profit de l'Agglo, ER 72, d'une superficie de 7 767,52 m², pour la réalisation d'un bassin de récupération et gestion des eaux pluviales. Cette proposition au niveau du bassin R1 (bassin de retenue du Boyau) n'est pas à conserver au vu des éléments présentés.

Par ailleurs, sur le secteur du Champ de l'Echo Est, l'Agglo prend acte que ses besoins n'ont pas été repris compte tenu de la maîtrise foncière par la ville.

Conformément aux échanges entre nos services, pour ces deux secteurs, l'Agglo demande à être associée aux études qui seront réalisées afin de positionner les deux ouvrages nécessaires tout en conciliant les contraintes techniques et le parti d'aménagement retenu.

Je tenais à vous en faire part et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Charles-Eric LEMAIGNEN