

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



TOME 1 DIAGNOSTIC SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE

PIÈCE N°1.1.0

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM arrêté par délibération du conseil métropolitain du 29 avril 2021
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022

ORLÉANS
MÉTROPOLÉ


SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
<i>PRESENTATION, CONTEXTE</i>	4
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	11
1/ ANALYSE TERRITORIALE ET URBAINE.....	11
<i>ÉVOLUTION DE L'URBANISATION ET CONSOMMATION DE L'ESPACE</i>	12
<i>LES DENSITÉS BÂTIES ET FORMES URBAINES</i>	22
<i>LE DIAGNOSTIC FONCIER</i>	26
<i>LES GRANDS PROJETS DANS LES ESPACES URBAINS</i>	36
2/ FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....	43
<i>FONCTIONNEMENT URBAIN : Équipements, services, mobilités et transports</i>	43
<i>LA STRUCTURATION URBAINE DU TERRITOIRE</i>	44
<i>LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</i>	56
<i>MOBILITÉS ET TRANSPORTS</i>	60
<i>LE PATRIMOINE</i>	67
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	82
1/ DEMOGRAPHIE, POPULATION	82
<i>ÉVOLUTION DE LA POPULATION</i>	83
<i>CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION</i>	85
<i>LES ACTIFS</i>	87
2/ PARC DE LOGEMENTS.....	89
<i>ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS</i>	90
<i>CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS</i>	92
<i>ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT</i>	97
3/ ACTIVITES ET COMMERCES	99
<i>L'EMPLOI</i>	100
<i>SECTEURS ET PARCS D'ACTIVITÉS</i>	102
<i>LES COMMERCES</i>	105
<i>LE TOURISME</i>	109
4/ AGRICULTURE.....	112
<i>UNE AGRICULTURE AU SEIN D'UN TERRITOIRE URBAIN</i>	113
<i>DES EXPLOITATIONS EN MUTATION</i>	117
<i>DES FILIERES AVEC UNE ORGANISATION ET DES STRATEGIES DE COMMERCIALISATION</i>	119
<i>DIFFERENTES</i>	119
<i>UN TERRITOIRE EN ÉVOLUTION MAIS DES POINTS DE VIGILANCE POUR L'URBANISATION</i>	122
<i>Conclusions</i>	125
ANNEXES	127
1/ CARTE DES FORMES URBAINES	128
2/ CARTE DES POSSIBILITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES PARCELLES	135

INTRODUCTION

PRESENTATION, CONTEXTE

■ LA METROPOLE ORLEANAISE

L'établissement public de coopération intercommunale se compose de vingt-deux communes de poids démographique très hétérogène (INSEE 2016) : Orléans (environ 115 000 habitants), Olivet, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-Braye (environ 20 000 habitants chacune), Saran et Saint-Jean-de-la-Ruelle (environ 16 000 habitants chacune), La Chapelle-Saint-Mesmin, Ingré, Chécy, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Denis-en-Val et Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (de 5 000 à 10 000 habitants) et des villes et villages de moins de 5 000 habitants : Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages, Ormes, Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy.

En 2017, l'EPCI a évolué dans ses statuts en passant de communauté d'agglomération à communauté urbaine, puis à Métropole. Depuis, Orléans fait partie du réseau des 22 métropoles françaises. Au sein de ce réseau, elle bénéficie d'une localisation stratégique à une heure de la Métropole du Grand Paris, véritable mégapole européenne.



Fig. 1 - Carte des 22 communes d'Orléans Métropole

Elle constitue, depuis Paris, un carrefour vers d'autres métropoles comme Tours, Clermont-Ferrand, Bordeaux, Toulouse, ou encore Montpellier.

Traversé notamment par la Loire et la rivière du Loiret, son territoire de 334 km rassemble aujourd'hui environ 286 000 habitants et 146 000 emplois (INSEE 2017).

■ LES TERRITOIRES DE L'ORLEANAIS

Orléans Métropole est l'épicentre d'une aire urbaine composée de 134 communes. L'aire urbaine est un territoire défini par l'INSEE pour déterminer les communes sous l'influence d'un pôle urbain, mais n'est pas une entité administrative. Le périmètre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain ne couvre que la partie la plus centrale de l'aire urbaine : celui du territoire d'Orléans Métropole. Ce périmètre correspond aussi à celui du SCoT, ce qui en fait une particularité.

Orléans est la préfecture du Loiret, située à l'ouest du département. Son aire urbaine comprend 134 communes, compte 430 000 habitants et excède les limites départementales (8 communes en Eure-et-Loir et 14 dans le Loir-et-Cher). Ainsi près des deux tiers des habitants et des emplois du Loiret sont compris dans l'aire urbaine d'Orléans, qui est la seconde aire régionale en termes de poids démographique.

■ UNE METROPOLE CAPITALE REGIONALE

À une échelle plus large, la Métropole orléanaise est le chef-lieu de la région Centre-Val de Loire, qui comprend six départements. Cette région occupe une place centrale en France métropolitaine. Comptant 2,58 millions d'habitants, la répartition de sa population est très inégale puisque près de la moitié de ses habitants vivent sur l'axe ligérien, autour des trois grandes agglomérations, Tours, Orléans et Blois.

■ **DES COOPERATIONS QUI DEPASSENT L'ECHELLE DE LA METROPOLE**

La Métropole d'Orléans est au cœur d'un territoire plus vaste avec lequel elle développe des coopérations. La Métropole joue un rôle de moteur, en tant que territoire où se concentrent les emplois, les habitants, services publics... Le PLUM doit ainsi être conçu en prenant en compte les enjeux de positionnement de la Métropole d'Orléans au sein de son aire urbaine.

TERRITOIRES DE L'ORLÉANAIS EN 2020

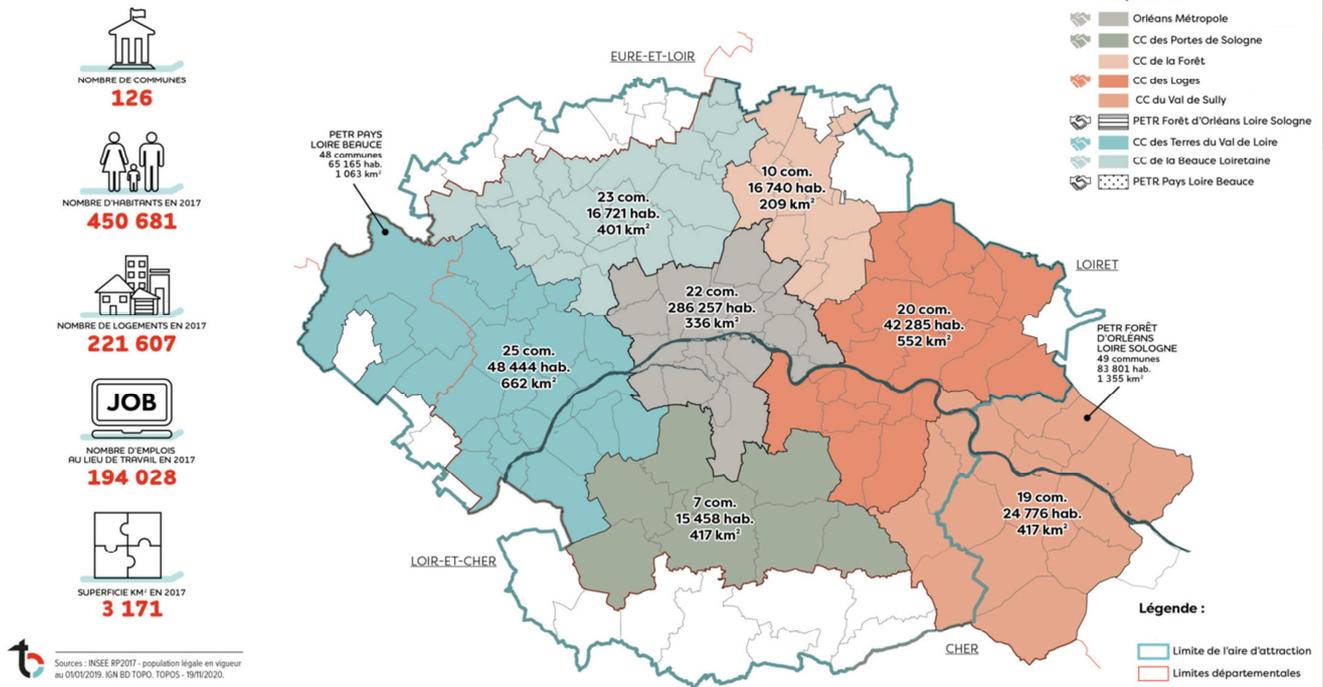


Fig. 2 – Carte des EPCI de 2020 – source TOPOS

■ LE PAYSAGE REGLEMENTAIRE

Dans la continuité de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, les lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010) ont renforcé la place du développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser l'urbanisation pour lutter contre la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières et protéger les sites, les milieux et paysages naturels ; lutter contre l'étalement urbain ; définir les besoins en mobilité et permettre la revitalisation des centres villes ; préserver la biodiversité ; assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ; lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement ; réduire les émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La mise en œuvre de ces principes est renforcée par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR). En effet, la loi ALUR a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain, et ce, à une échelle intercommunale, plus pertinente pour élaborer un projet de territoire cohérent. Pour concilier ces deux objectifs prioritaires, elle prévoit de moderniser les documents de planification et d'urbanisme, et de prendre un certain nombre de mesures visant à favoriser la densification des zones déjà urbanisées, afin d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 renforce le rôle de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF). Cette commission rassemble des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales, des professions agricoles et forestières, de la chambre d'agriculture, ou encore des associations agréées de protection de l'environnement. La CDPENAF a le pouvoir d'émettre un avis, au

regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, sur l'opportunité de certaines procédures d'urbanisme.

La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) crée un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), afin de :

- définir des objectifs en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets ;
- fixer des règles pour contribuer à atteindre ces objectifs sans méconnaître les compétences de l'État et des autres collectivités territoriales.

Le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire a été approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil Régional. Il décline quatre grands axes :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée,
- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise,
- Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée,
- Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable.

Le PLUM doit être compatible avec le SCOT d'Orléans Métropole, approuvé le 28 mai 2019. Le SRADDET ne s'applique donc pas directement au PLUM.

La loi du 17 août 2015 de transition énergétique pour la croissance verte permet quant à elle de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer l'indépendance énergétique de la France en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement.

La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

■ LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La Métropole porte et élabore de nombreux documents stratégiques. Le PLUM doit, dans un souci de cohérence de la mise en œuvre de la politique métropolitaine, traduire les orientations et objectifs inscrits dans certains documents, schémas plans et programmes.

- Le Schéma de cohérence territoriale d'Orléans Métropole (SCoT)

Le SCoT est à la fois une démarche politique et un outil de planification stratégique, régi par le Code de l'urbanisme, qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. Son élaboration est un processus qui s'inscrit dans la durée et qui mobilise les forces vives d'un territoire.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé d'Orléans Métropole a été approuvé par le Conseil Métropolitain en date du 28 mai 2019. Les dispositions du PLUM devront être compatibles avec les orientations du SCoT opposable.

En général, les SCoT d'agglomérations couvrent une échelle plus vaste, comprenant plusieurs EPCI mais ce n'est pas le cas pour la

La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a pour ambition de donner un nouvel élan à la préservation et à la valorisation de nos richesses naturelles en conférant force de loi au choix de ce nouveau modèle de développement, de société. En particulier, elle vise à accélérer la constitution des trames vertes et bleues.

La loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique (Élan) de 13 novembre 2018 réforme à nouveau le droit immobilier. En urbanisme, cela se traduit par la simplification de certaines règles d'urbanisme.

Métropole orléanaise. Le territoire de l'agglomération orléanaise jouxte trois Pays ayant engagé chacun l'élaboration d'un SCoT. Ces SCoT sont actuellement en cours d'élaboration, offrant ainsi la possibilité de démarches de cohérence entre les documents de planification intercommunale à l'échelle de l'aire urbaine.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT décline trois grands axes :

-La Métropole Capitale : affirmer l'ouverture et le dynamisme de la Métropole et activer tous les leviers de son attractivité : touristique et résidentielle, universitaire et culturelle, économique et commerciale pour faire battre le cœur de l'aire urbaine.

-La Métropole Paysages : révéler les qualités et les forces des paysages naturels et urbains, respecter les grands équilibres et assurer les transitions entre ville, nature et agriculture.

-La Métropole des proximités : faire de la Métropole à échelle humaine, réinventer un développement urbain adapté à l'évolution des modes de vie, conforter la ville des proximités entre habitat, services, mobilités et innovation numérique.

Pour plus d'informations, le SCoT et des documents annexes sont disponibles et téléchargeables sur le site :

<http://www.ortans-metropole.fr/1445/schema-de-coherence-territoriale-scot.htm>

- Le Programme local de l'habitat d'Orléans Métropole (PLH)

Le PLH constitue le principal outil de définition des politiques locales de l'habitat à l'échelle du territoire de la communauté urbaine. Il définit, pour une durée de 6 ans, les orientations et les objectifs d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergement de la population, à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale de l'habitat en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements (article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le Programme Local de l'habitat (PLH) d'Orléans Métropole a été définitivement adopté le 19 novembre 2015. Le PLH3 couvre les années 2016 à 2021 (il s'agit du PLH 3ème génération). Trois enjeux sont issus de la réflexion conduite dans le cadre de l'élaboration des orientations du PLH 3 de la communauté urbaine Orléans Métropole : l'attractivité du territoire, les mixités sous toutes leurs formes et l'animation de la compétence habitat partagée entre les communes et la communauté urbaine. Ils constituent les axes principaux des orientations du PLH. Chaque orientation est mise en relation avec la déclinaison opérationnelle des fiches actions thématiques, téléchargeable sur le site :

<http://www.orleans-metropole.fr/1495/politique-de-lhabitat-et-du-logement>

En 2018, le PLH a fait l'objet d'un bilan de mi-parcours en 2018, qui a conduit à la réorientation de certaines actions du fait de l'évolution du contexte territorial.

- Le Plan de Déplacements Urbains d'Orléans Métropole (PDU)

Le PDU constitue le principal outil de définition de stratégie locale de mobilité et de transports à l'échelle de l'agglomération, autorité organisatrice de mobilité (depuis 2015). Depuis les lois Grenelle, ALUR et TECV, il définit, pour une durée de 10 ans, les principes de l'organisation des déplacements

dans l'agglomération visant à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès et notamment l'accessibilité aux personnes handicapées, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Il a pour objectif le rééquilibrage des modes de déplacement en faveur des transports en commun, du vélo et de la marche à pied en atténuant l'augmentation prévue des déplacements en voiture.

Le PDU de l'agglomération orléanaise (1er PDU approuvé en 2000) a été révisé le 03 juillet 2008, puis en 2019. Le PDU révisé intègre notamment un plan vélo. Il porte en particulier un objectif de réduction de la part modale de la voiture, laquelle devrait concerner moins d'un déplacement sur deux à l'horizon 2028.

Le plan d'actions du PDU propose 5 objectifs:

1. Développer un partage de la voirie plus équitable favorisant les modes alternatifs,
2. Renforcer l'attractivité des transports collectifs et des services mobilité,
3. Accompagner les usagers et territoires vers une mobilité plus durable et innovante,
4. Articuler développement urbain et transport,
5. Étendre les solutions de mobilité au-delà de la métropole.

Pour plus d'informations, le PDU et des documents annexes sont disponibles et téléchargeables sur le site :

<http://www.orleans-metropole.fr/1415/politique-de-deplacements.htm>

- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET définit, à l'échelle métropolitaine, les orientations à prendre et les actions à mettre en œuvre pour que la transition énergétique réponde aux objectifs d'économie d'énergie et d'amélioration de la qualité de l'environnement, le tout en mobilisant les acteurs du territoire autour de projets novateurs et dans une logique de croissance verte. Les PCAET sont encadrés par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) d'Orléans Métropole a été approuvé par le Conseil Métropolitain en date du 28 novembre 2019. Les dispositions du PLUM devront être compatibles avec les orientations du PCAET opposable.

Le PCAET s'inscrit dans la perspective identifiée par le Schéma Directeur 2030-2050, qui porte l'ambition de devenir un territoire à énergie positive à l'horizon 2050. À l'échelle du PCAET (2019-2025), l'objectif est celui d'une réduction de 12% des consommations d'énergie, une multiplication par 2 à 2,5 des productions d'énergie renouvelables et une réduction de 17% de la production de gaz à effet de serre.

Pour cela, le PCAET développe 33 actions, regroupées en 6 axes stratégiques :

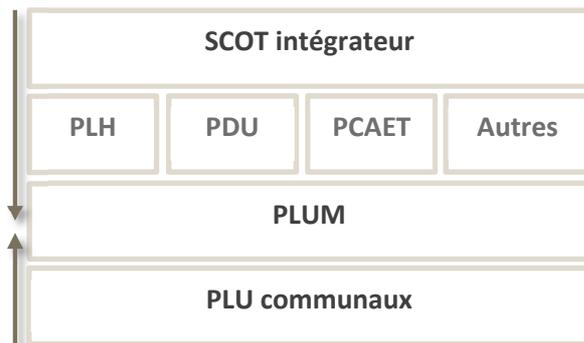
- Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments,
- Développer les énergies renouvelables et l'usage de produits biosourcés,
- Développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé,
- Aménager un territoire à énergie positive résilient et en faveur de la qualité de l'air,
- Adapter l'organisation de la Métropole et accompagner le changement,
- Mobiliser les forces du territoire et les partenaires socio-économiques.

Pour plus d'informations et des documents annexes sont disponibles et téléchargeables sur le site :

<http://pcaet-orleans-metropole.fr/>

■ LE PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN (PLUM)

L'élaboration du PLUM a été engagée par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017. Les quatre documents présentés dans la page précédente (SCoT, PLH, PDU et PCAET) sont à l'échelle de la Métropole d'Orléans et de date récente. Ainsi, le diagnostic réalisé dans le cadre du PLUM s'inspire grandement des recherches qui ont été menées lors de l'élaboration de ces documents.



Le PLUM est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par l'EPCI.

Il constitue un outil privilégié de mise en œuvre du projet de territoire intercommunal et met en cohérence les politiques publiques. Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'État évoquées précédemment (grandes lois traduites dans le code de l'urbanisme notamment aux articles L.101-1, L.101-2 et L151-1 à L154-4), et les orientations fondamentales des documents supra-communaux (voir schéma ci-contre).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1/ ANALYSE TERRITORIALE ET URBAINE

Occupation du sol, consommation de l'espace et densités bâties

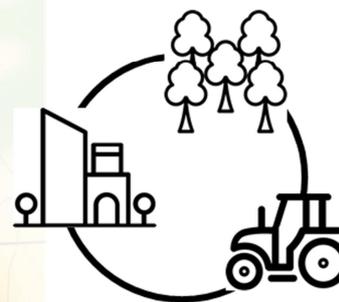
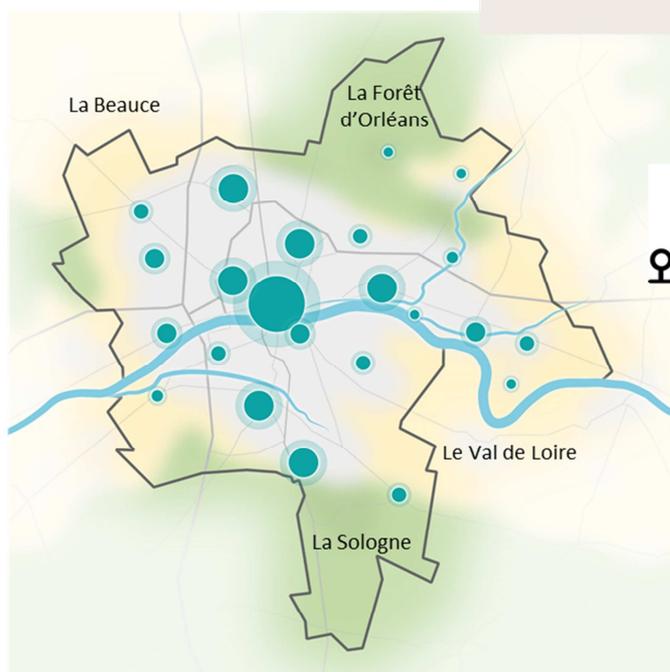
Les données clefs

33 500 hectares

= 335 km² : superficie totale du territoire de la métropole Orléanaise.

3 tiers

Trois entités d'une superficie équivalente composent le territoire : espace naturels, espaces agricoles et espaces urbanisés.



1 484 hectares

Progression des espaces artificialisés (habitat, équipements, activités économiques...) de 1995 à 2016

20,4 logements/ha

en 2016, contre 18 en 1995. Malgré l'étalement urbain, la densification des espaces d'habitat s'observe pour l'ensemble des communes, particulièrement les plus denses.



ÉVOLUTION DE L'URBANISATION ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

■ L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

À l'échelle d'Orléans Métropole comme dans les autres territoires, le développement urbain des dernières décennies a conduit à une consommation importante d'espaces :

- Une tendance extensive avec une faible optimisation de la consommation d'espaces ;
- Une logique d'organisation fonctionnelle de l'espace séparant nettement les différentes extensions urbaines selon leur vocation (espaces d'habitat, activités, ...).

Sur le territoire d'Orléans Métropole, les phases de reconstruction d'après-guerre, du fonctionnalisme (« zoning ») et de périurbanisation ont représenté une consommation conséquente d'espaces naturels et agricoles avec le doublement des espaces urbanisés essentiellement entre 1945 et 1980 (voir la carte ci-après).

■ L'ORGANISATION SPATIALE

Le territoire possède une structure urbaine liée à son histoire avec des tissus urbains mixtes composés des centralités historiques et des faubourgs et une densité dégressive en s'écartant du centre de la Métropole. Son organisation spatiale se compose dans une proportion élevée de zones spécialisées, soit des zones commerciales, zones industrielles, lotissements pavillonnaires... Pour autant, la structuration territoriale est aussi fondée sur plusieurs échelles de centralité, complémentaires et en réseau, allant du pôle de quartier au centre-ville d'Orléans, en passant par les centres-bourgs et centres villes des différentes communes.

■ L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

À compter des années 1980, l'urbanisation se développe principalement sous la forme d'habitat résidentiel pavillonnaire organisée

qui répond aux attentes des habitants et aux images de l'idéal pavillonnaire. Toutes les communes de la Métropole voient se développer cette forme urbaine. Cette urbanisation uniformisée se traduit par une consommation d'espace importante liée à un foncier disponible sur les franges et à l'absence quasi-totale de freins en matière législative.

Parallèlement, les zones d'activités économiques et commerciales poursuivent leur développement, notamment en périphérie des secteurs agglomérés.

Depuis le début des années 2000 et notamment l'application de la Loi SRU, une prise de conscience s'est amplifiée visant la protection des zones agricoles et naturelles et l'objectif de « recréer la ville sur la ville ». Cela s'est traduit dans les politiques locales d'aménagement du territoire et les divers outils de planification (PLU, SCOT).

Dans cette optique, des opérations d'aménagement en renouvellement urbain ont été initiées et réalisées ces dernières années : ZAC Coligny, ZAC Sonis, ZAC Bourgogne à Orléans, ZAC du Larry à Olivet, Centre Hospitalier Régional...

L'étalement urbain s'est réduit et la mise en œuvre du tram a participé de l'intensification urbaine.

■ LES ENJEUX A VENIR

Il s'agit désormais d'amplifier cette dynamique en poursuivant la réalisation de grands projets de renouvellement au premier rang desquels se situe le projet Interives à Fleury-les-Aubrais et Orléans, mais qui ne doit pas faire oublier d'autres opérations d'importance : la reconversion de l'hôpital Madeleine à Orléans le quartier des Groues à Orléans, la Tête Nord du Pont de l'Europe, sur les communes d'Orléans et Saint-Jean-de-la-Ruelle, celui de Quelle à Saran, IBM à Combleux...

Par ailleurs, l'intensification urbaine peut aussi s'effectuer sur un foncier non encore urbanisé mais situé à l'intérieur du continuum urbain et à proximité immédiate de l'ensemble des aménités urbaines, dès lors qu'ils ne viennent pas en contradiction avec les objectifs environnementaux et paysagers.

La prise en compte de plus en plus prégnante du développement durable se traduit par des projets d'aménagements renouant avec une mixité des fonctions pour limiter les déplacements, producteurs et consommateurs d'énergies ; mais aussi des programmes de référence, sur le modèle des écoquartiers visant la protection des espaces verts urbains et de la biodiversité, la valorisation des paysages, des stratégies de performances énergétiques neutres et même positives.

■ LES DIFFERENTES ETAPES DE L'URBANISATION DU TERRITOIRE

Fig.3 - Entre deux guerres : développement des faubourgs
1914 - 1945

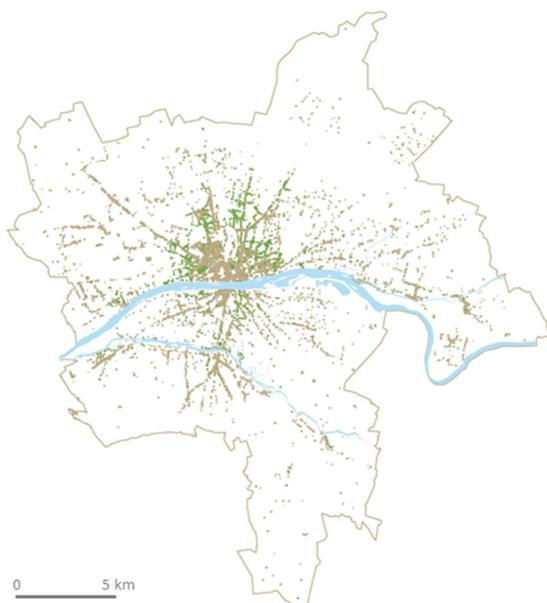
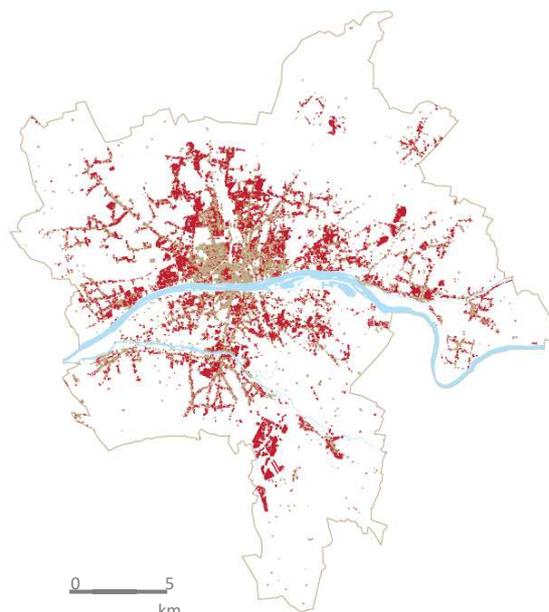


Fig.4 - Entre reconstruction et début de planification urbaine
1945 - 1979



14

Fig.5 - Poursuite de l'étalement urbain et consolidation urbaine
1980-1999

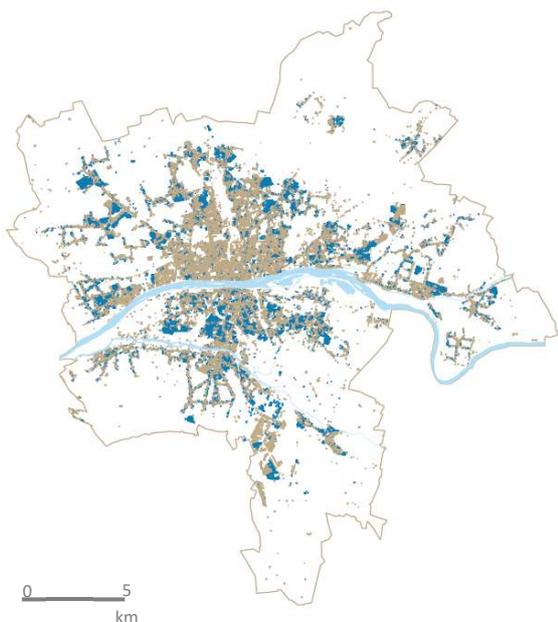
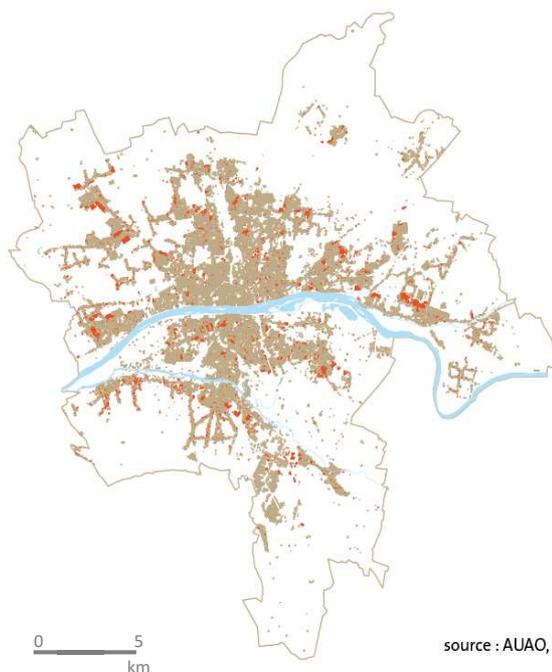


Fig.6 - Un tram qui préfigure la ville durable
2000-2018



source : AUAO, 2018

■ **L'OCCUPATION DU SOL**

Que dit le SCOT ?

Le territoire métropolitain couvre une superficie de 33 500 hectares. L'occupation du sol est répartie entre les espaces agricoles, les espaces naturels et les espaces urbanisés.

En 1995, l'occupation du sol était la suivante :

- 40,4 % d'espaces agricoles ;
- 30,6 % d'espaces naturels ;
- 29 % d'espaces urbanisés.

L'évolution des destinations des sols, entre 1995 et 2016, s'est faite principalement au détriment de l'agriculture. En effet, les espaces agricoles ont perdu 1 342 hectares (soit 11% de leur superficie), alors que les espaces artificialisés ont progressé de 1 484 hectares. Entre 1995 et 2016, l'artificialisation du sol a représenté en moyenne 70,5 hectares par an.

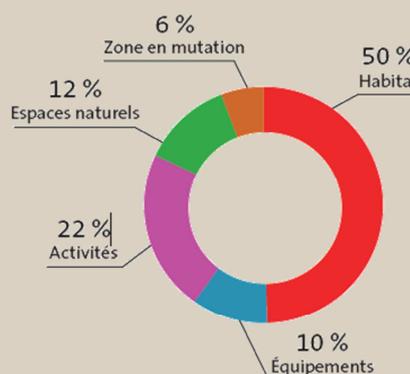
Désormais, le territoire se compose de trois ensembles approximativement analogues :

- 36 % d'espaces agricoles ;
- 30 % d'espaces naturels ;
- 33 % d'espaces urbanisés.

Ces vingt dernières années, la moitié des terres agricoles consommées l'a été au profit de l'habitat (environ 734 hectares soit 50 %). Plus largement, 1 301 hectares agricoles sont devenus des espaces urbanisés.

Au vu des enjeux du développement durable, le mode de production de la ville commence déjà à évoluer. La lutte contre l'étalement urbain, la densification du tissu bâti et le maintien de l'équilibre des « trois tiers » constituent un fort enjeu dans l'objectif d'endiguer la réduction d'espaces agricoles et naturels.

Destination des parcelles agricoles reconverties entre 1995 et 2016



Source : BD occupation du sol, AUAO, 2018

Fig.7 - Destination des parcelles agricoles reconverties entre 1995 et 2016, diagnostic du SCOT métropolitain, 2019

CATÉGORIES	1995		2004		2010		2016		ÉVOLUTION ENTRE 2004 ET 2016	
	SURFACE (ha)	PART DU TERRITOIRE (%)	ÉVOLUTION DE LA SURFACE (HA) SUR LA PÉRIODE	RYTHME D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DE LA SURFACE (ha)						
HABITAT	6 136	18,3 %	6505	19,4 %	6 740	20,1 %	6 951	20,8 %	447	37,5
ÉQUIPEMENTS	1 907	5,7 %	1991	5,9 %	2 020	6,0 %	2 101	6,3 %	110	9,2
ACTIVITÉS	1 633	4,9 %	1770	5,3 %	1 901	5,7 %	1 964	5,9 %	194	16,1
AGRICULTURE	13 530	40,4 %	12 921	38,6 %	12 459	37,2 %	12 187	36,4 %	-733	-61,1
NATUREL	10 252	30,6 %	10 222	30,5 %	10 236	30,6 %	10 110	30,2 %	-112	-9,3
ZONE EN MUTATION	39	0,1 %	89	0,3 %	142	0,4 %	183	0,5 %	95	7,9

Source : BD occupation du sol, AUAO, 2018

Fig.8 - Evolution des consommations d'espace SCOT 1995 - 2016

La réalisation de la campagne 2020 de photographie aérienne a permis d'engager la réalisation d'un nouveau millésime de l'OCSOL. Les premières extractions,, réalisées entre l'arrêt de projet du PLUM et l'approbation, permettent de conforter le discours tenu par le SCoT.

réduire la fragmentation des espaces naturels pour ne pas porter atteinte aux corridors écologiques ;
maintenir la qualité paysagère ;
promouvoir un urbanisme de la proximité, qui garantit le lien social et favorise l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle.

Classement MOS	2006	2016	2020	en ha	rythme annuel
Agricole	10863	10303	10087	- 776	-55
Naturel	12083	11969	11925	-158	-11
Aménagé	10643	11317	11576	933	67
Dont habitat	4717	5036	5160	443	32
Dont économie	1355	1454	1514	159	11
Dont équipement	822	898	891	69	5
Dont espaces en mutation	290	307	338	48	3
Dont espace vert	1620	1695	1733	113	8
Dont réseaux	1839	1926	1940	101	7

Ces éléments confirment la tendance observée au cours des décennies précédentes avec une consommation d'environ 933 ha entre 2006 et 2020. Ainsi, la consommation d'espaces agricoles et naturels pour cette période s'établit à une moyenne annuelle de 67 ha entre 2010 et 2020.

■ EXEMPLES DE PROJETS AYANT CONTRIBUE A LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

Il existe deux formes d'urbanisation qui sont à prendre en compte pour considérer la consommation de l'espace:

- L'urbanisation diffuse, en « dents creuses » en milieu urbain ou en extension de la tache urbaine,
- L'urbanisation de secteurs suivant des aménagements d'ensemble, identifiés au sein des plans de zonage communaux en zone « à urbaniser »,

Les terrains concernés par une urbanisation diffuse sont quasi systématiquement à destination d'habitat. On constate trois cas principaux d'implantation des constructions :

- Les constructions qui viennent s'implanter en « dents creuses » et dont l'impact sur la consommation d'espace est limité,
- Les constructions s'implantant en zones classées « U » aux PLU communaux mais extension de la tache urbaine ; au-delà de la dernière construction,
- Les constructions, qui viennent s'implanter au sein de la tache urbaine mais en limite de zone agricole et dont les jardins d'agrément se situent sur des espaces classés en A et cultivés.

Nota : Il y a également lieu de préciser que la méthodologie du MOS a évolué en 2020 et que cela a rendu plus difficile la comparaison avec les précédents millésimes. Pour garantir la cohérence de l'analyse, les millésimes 2006 et 2016 ont donc été réinterprétés selon la même méthodologie que celle utilisée pour le millésime 2020 et les résultats obtenus sont comparés dans le tableau ci-dessus.

L'évolution des usages s'est faite principalement au profit de l'habitat et au détriment de l'agriculture.

Cette consommation s'explique notamment par un phénomène de périurbanisation du fait du développement de l'habitat pavillonnaire.

La réduction de la consommation d'espace est donc un enjeu fort pour le territoire. La lutte contre l'étalement urbain permet également de :

préserver les terres agricoles et leur potentiel nourricier ;

Les deux derniers cas sont fréquents sur la Métropole, et les plus consommateurs d'espaces. Ils sont illustrés ci-dessous.

L'exemple qui figure ci-dessous ne représente qu'une opération et comptabilise pourtant 2 ha de zone agricole consommée.



Construction en dent creuse qui consomme un espace précédemment agricole.



Constructions à venir en zone U sur une parcelle au-delà de la dernière construction - 1,2ha.



Autre exemple sur La Chapelle-Saint-Mesmin - 1ha



Constructions avec jardins d'agrément en zone A - 2ha.



Autre exemple sur Olivet

Fig.9 - Exemples de terrains urbanisés entre 2016 et 2020 à Olivet, Marigny-les-Usages, La Chapelle-Saint-Mesmin ou Mardié

La consommation d'espace se traduit également par des secteurs d'opérations d'ensemble constituant de la consommation d'espace en extension. Cinq principales opérations sont illustrées ci-après.:

- L'extension ouest de la zone commerciale « Cap Saran », représentant une superficie de 16 ha à destination d'activités ;



Fig.10 - L'extension ouest de la zone d'activités « Cap Saran », urbanisée entre 2016 et 2020, Saran; Source : Occupation du Sol 2006-2016, Topos

- La création du super marché des 15 pierres à Saint Pryvé Saint Mesmin d'une superficie de 6 ha.
- Extensions du Parc Technologique d'Orléans Charbonnières pour une surface cumulée de 84 ha (deux opérations d'environ 50 et 34 ha, principalement sur la commune de Marigny-les-Usages).
- Concernant l'habitat, on peut citer l'opération des jardins du bourg à Ingré pour environ 25 ha. L'opération étant plus vaste mais encore en cours d'achèvement à ce jour (début 2021) une partie serait encore considérée comme agricole au titre du MOS.



Fig.11 - Opération des jardins du bourg - Ingré

- L'opération Bionne Sainte Marie Malvoisine sur la commune de Saint-Jean-de-Braye, représentant une superficie de 6 ha à destination d'habitat ;

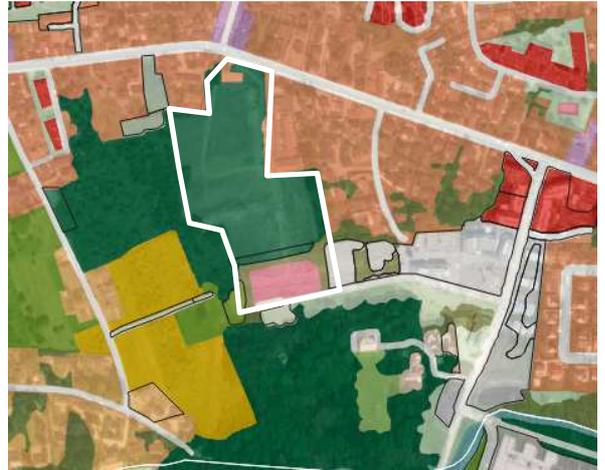


Fig.12 - La partie de l'opération Bionne-Sainte-Marie / Malvoisine urbanisée entre 2016 et 2020, Saint-Jean-de-Braye; Source : Occupation du Sol 2006-2016, Topos

- Sur Saint-Jean de Braye également, l'éco-quartier du Hameau représente une superficie de 20ha.
- L'opération Grainloup sur la commune de Chécy, représentant une superficie de 8 ha à destination d'habitat ;



Fig.13 - La partie de l'opération Grainloup urbanisée entre 2016 et 2020, Chécy; Source : Occupation du Sol 2006-2016, Topos

- La ZAC du clos de l'Aumône à Mardié pour une surface de 10ha environ.
- Sur la commune d'Olivet, c'est la ZAC du Larry qui a été réalisée sur la période pour

une surface de près de 40ha. Une partie est en cours de livraison.

- Sur la commune de Saran, l'opération des 100 arpents comprend également une parte logement pour 15ha.
- La commune de Marigny a également réalisé une opération importante. Il s'agit d'une opération de 3ha, la Vallonière ».
- Une partie de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Cerisaille, à Saint-Jean-le-Blanc, représentant une superficie urbanisée 17 ha,;



Fig.14 - En jaune, les secteurs de la ZAC de la Cerisaille urbanisés entre 2016 et 2020, Saint-Jean-le-Blanc ; Source : Espace Ville

Cet inventaire d'exemples permet d'illustrer concrètement les chiffres mentionnés précédemment.

Exploitation des données du CEREMA :

L'objectif consiste à comparer le rythme de consommation du MOS à celui plus récent du et corrélativement à confirmer la tendance des 10 dernières années.

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la transition écologique qui accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation, le Cerema produit chaque année un rapport analysant les chiffres de la consommation d'espaces à un niveau national et local, et met en avant des éléments pour mieux comprendre ce phénomène afin de mieux le limiter.

Le rapport présentant les déterminants de la consommation d'espaces sur la période 2009 - 2019 a été publié à l'été 2021. Le site internet de cet établissement détaille dans un rapport complet la méthodologie nécessaire pour aboutir à des données permettant d'analyser la consommation d'espace à partir des fichiers fonciers. Cette méthode est résumée ci-dessous.

« De manière condensée, la méthode est :

1 - Dans un premier temps, pour tous les millésimes, on classe chaque parcelle des Fichiers fonciers, selon son caractère artificialisé ou non. Ensuite, si elle est artificialisée, il sera précisé son usage (habitat, activité ou mixte).

2 - Une fois cette action réalisée, l'objectif est d'arriver à créer un historique des parcelles. En d'autres termes, il faut arriver à suivre, sur l'intégralité des millésimes, ce que deviennent les parcelles. Ainsi, si une parcelle A se divise, nous devons pouvoir suivre chacune de ses parties, et savoir que ces parties sont issues de A. Dans ce cadre, nous allons travailler à l'îlot, c'est-à-dire un agrégat de parcelle(s) stable sur l'intégralité des millésimes.

3 - À partir de ces deux éléments, nous disposons d'une donnée contenant la filiation des parcelles ainsi que leur usage. À partir de ces éléments, il est possible de calculer les flux d'artificialisation.

Il s'agit donc de travailler à une maille fine (parcelle ou ensemble de quelques parcelles), en mobilisant des techniques de calcul statistique, et éventuellement quelques méthodes géomatiques.

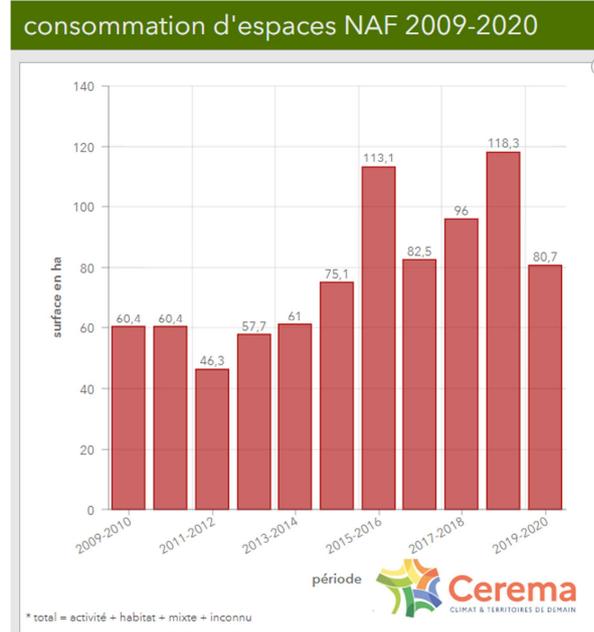
Dans un deuxième temps, les données sont agrégées à une maille communale. Les données sont travaillées en ne considérant que sur les entités ayant évolué. Il ne s'agit donc pas ici de travailler en stock (« 1 000 ha de cette commune sont artificialisées en 2017 »), mais bien en flux (« 10 ha de cette commune ont été artificialisées entre 2016 et 2017 »)

La méthodologie utilisée est ici nouvelle, et remplace les précédents chiffres et données issus des Fichiers fonciers. Il s'agit ici d'une méthodologie plus fine, travaillant à une maille plus resserrée (l'îlot / parcelle et non la commune).»

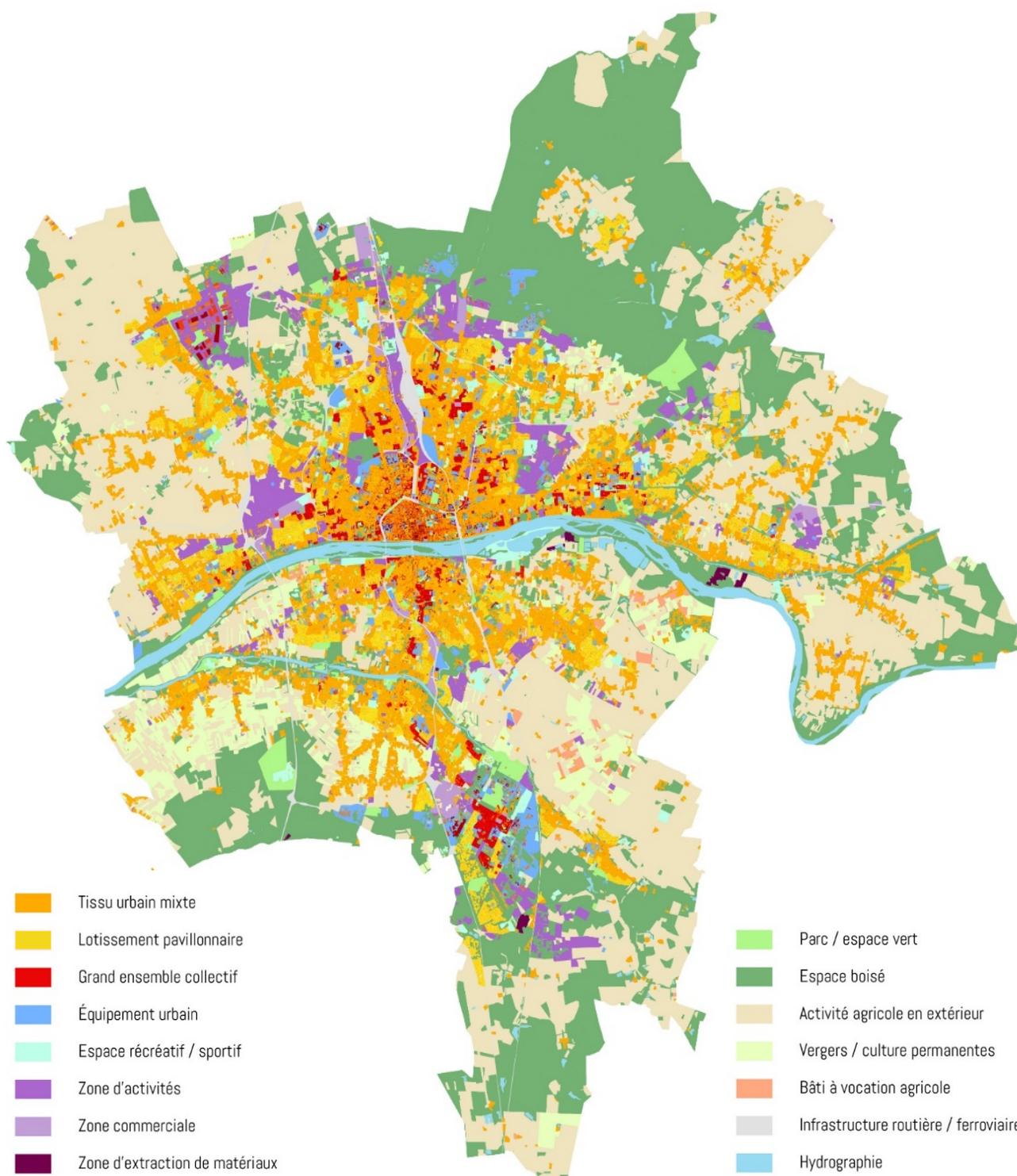
Les indicateurs proposés par le CEREMA indiquent une consommation moyenne de 85 ha par an pour la période 2009-2020 sur le territoire métropolitain.

Ils confirment, avec un outil différent de celui du MOS, une enveloppe de consommation

crédible et un rythme en accélération sur les dernières années 2016-2019.



Carte de l'occupation du sol détaillée en 2016 :



0 2
km

Fig. 15 -Le mode d'occupation des sols détaillé en 2016, diagnostic du SCoT métropolitain, 2019

LES DENSITÉS BÂTIES ET FORMES URBAINES

■ LA HAUTEUR DU BÂTI

La hauteur du bâti résidentiel, traduite dans la carte ci-dessous, démontre que, spatialement, l'espace urbanisé est essentiellement composé de maisons individuelles (RDC et R+1) complété ponctuellement de R+2.

L'habitat collectif (R+3, R+4...) se retrouve principalement dans le cœur urbain de la Métropole et au sein des quartiers de grands ensembles (la Source ou l'Argonne à Orléans, le Pont Bordeau à Saint-Jean-de-Braye, Lamballe à Fleury-les-Aubrais, les Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle, ...). Il est présent, en plus forte proportion, dans les communes situées sur la rive droite de la Loire.

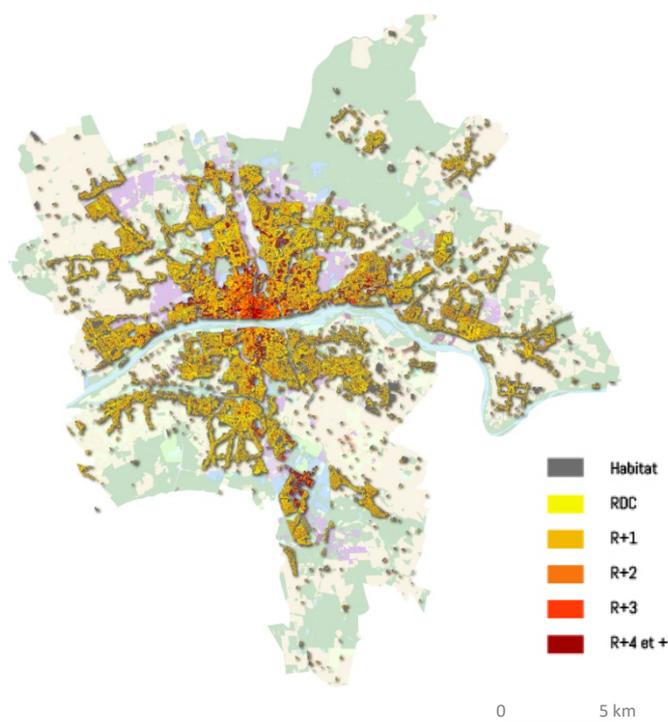


Fig. 16 - la hauteur du bâti
Source : INSEE, 2019

■ LES DENSITÉS DE L'HABITAT

La densité de l'habitat peut être évaluée avec deux regards différents :

- Du point de vue du peuplement, les surfaces consacrées à l'habitat ne se densifient pas si l'on considère le nombre d'habitants par hectare (41,6 en 2004 et 40,8 en 2016¹), ce qui s'explique par la diminution du nombre de personnes par ménage ;
- En considérant le nombre de logements à l'hectare, il ressort un mouvement continu d'intensification de l'usage du sol. Ainsi, le nombre de logements par hectare est passé de 18 en 1995 à 20,4 en 2016.

Cette intensification s'observe pour l'ensemble des communes, y compris les plus denses. Ainsi la commune d'Orléans, qui comptait déjà 41,7 logements par hectare en 1995 en compte désormais 48,6. Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-la-Ruelle progressent plus lentement, mais restent au-dessus de la moyenne métropolitaine. Saint-Jean-de-Braye, qui se situait légèrement sous cette moyenne, l'a désormais rejoint à 20,4 logements/ha.

Viennent ensuite quatre communes : Saran, Olivet, Saint-Jean-le-Blanc et La Chapelle-Saint-Mesmin, dont le niveau d'intensité résidentielle se situe désormais aux alentours de 15 logements à l'hectare.

Les 14 autres communes, moins urbaines, se situent entre 5 et 10 logements par hectare. Elles se sont elles aussi intensifiées, mais leur forme urbaine et leur spécialisation dans le logement individuel pavillonnaire les inscrit durablement dans des niveaux de faible intensité.

■ LES DENSITES DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Du point de vue de l'activité économique, les phénomènes sont plus complexes à appréhender, du fait d'une conjoncture qui a détruit des emplois et aussi de la pluralité des besoins de surfaces selon la nature des activités. En effet, le territoire accueille à la fois des activités qui concentrent des emplois sur des petites surfaces (les activités de bureaux) et des activités qui ont d'importants besoins fonciers à faible concentration d'emploi (la logistique notamment).

L'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois par hectare consacré à l'activité) agrège donc des situations contraires.

Au global, l'intensité économique du territoire a reculé puisque le nombre d'emplois a diminué suite à la crise de 2008 (-2 % entre 2006 et 2014) alors que des surfaces supplémentaires ont été consacrées à l'activité économique (+11 % entre 2004 et 2016). Il convient enfin d'observer que la temporalité du foncier n'est pas celle de l'emploi, qui est bien plus sensible à la conjoncture.

■ LES FORMES URBAINES

Une carte des formes urbaines a été réalisée à l'échelle d'Orléans Métropole. Elle permet de localiser les différentes typologies d'habitat en 3 grandes catégories distinctes :

- L'habitat pavillonnaire structuré : souvent sous forme de lotissements de maisons individuelles et individuelles groupées, cette organisation ne permet pas d'évolutions majeures à horizon PLUM ;
- Les grands collectifs récents : cette forme urbaine est présente sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en étant principalement regroupée en périphérie du centre historique d'Orléans. D'autres sont davantage éloignés, comme c'est le cas des collectifs du quartier de la Source. Il n'y a pas d'enjeu majeur de

densification sur ces espaces déjà denses. Des opérations de réhabilitation ont par ailleurs été engagées ;

- Le tissu urbain mixte : cette forme urbaine rassemble l'habitat de faubourg notamment les centres villes historiques et l'habitat individuel diffus.

■ LE TISSU URBAIN MIXTE

Le tissu urbain mixte présente des opportunités de densification ponctuelles. En effet, il est généralement moins structuré que les deux autres formes urbaines, notamment hors du centre ancien d'Orléans Métropole. Néanmoins, il faut veiller à préserver la nature en ville, les éléments bâtis remarquables et la physionomie des quartiers pour conserver un cadre de vie de qualité.

- L'habitat de faubourg :

Principalement localisé en continuité des centralités historiques, les faubourgs historiques d'Orléans se sont constitués à la fin du XIXème siècle. Ils structurent largement l'urbanisation de manière linéaire (faubourgs Saint-Vincent, Banner, Bourgogne, Madeleine...). L'habitat de faubourg représente des enjeux de préservation voire de réhabilitation pour conserver le bâti ancien et l'identité du territoire. Certaines dents creuses, qui ne présentent pas d'enjeux pour la trame verte et bleue ou le paysage, peuvent être des opportunités foncières pour réaliser des opérations de densification de l'urbain.

- L'habitat individuel diffus :

Cette forme urbaine est peu structurée au sein de l'espace urbain. La taille, la forme des parcelles comme l'emprise au sol peuvent varier fortement d'une construction à l'autre. Ainsi, certains de ces espaces aujourd'hui peu denses peuvent faire l'objet d'une intensification douce (extensions, annexes...) voire de nouvelles constructions respectant les gabarits existants.

■ LES ZONES D'ACTIVITES :

Sur l'ensemble du territoire, certaines anciennes activités économiques de grande ampleur (à l'image notamment des sites IBM à Combleux ou Quelle à Saran), situées à proximité des espaces d'habitat, peuvent progressivement faire l'objet d'un changement de destination pour réaliser des opérations mixtes qualitatives permettant parallèlement la création de coutures urbaines structurellement importantes et vectrices de liens nouveaux entre les quartiers.

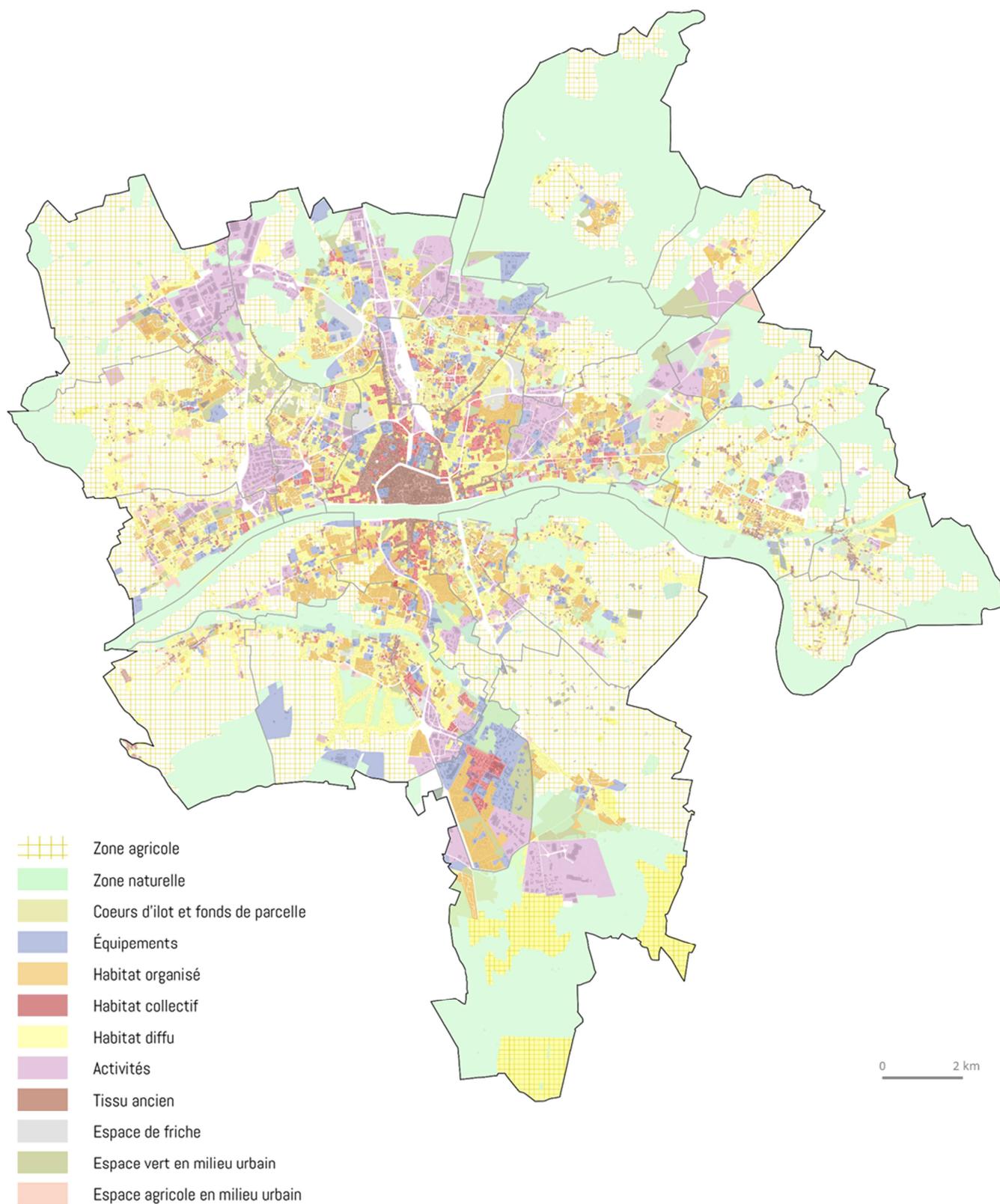


Fig.17 - Carte des formes urbaines constatées en 2019

Des zooms de cette carte sont disponibles en annexe du présent document
 Source : Espace Ville, 2019

LE DIAGNOSTIC FONCIER

L'utilisation économe de l'espace, la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers constituent des enjeux nationaux renforcés par les textes législatifs récents (Grenelle de l'Environnement, LMAP, ALUR). Réaliser un diagnostic permettant de comprendre les phénomènes passés permet de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et des objectifs motivés de densification et de mutation dans l'urbain.

Ce diagnostic doit « analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (cf. article L.151-4 du Code de l'urbanisme).

26

■ LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION A L'INTERIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le diagnostic foncier a pour vocation de représenter le potentiel foncier au sein de l'enveloppe urbaine sur l'ensemble de la Métropole. La présence de ce potentiel peut être déterminée par les espaces libres de toute construction ou des formes urbaines propices à la densification.

• Friches :

Le territoire dispose de sites qui peuvent faire l'objet de revalorisation, ce qui constitue un fort potentiel de développement urbain, neutre du point de vue de la consommation d'espaces. C'est le cas de plusieurs friches industrielles en cours de réinvestissement.

• Densification et dents creuses :

Par ailleurs, l'intensification urbaine peut aussi s'effectuer sur un foncier non encore urbanisé mais situé à l'intérieur du continuum urbain et à proximité immédiate de l'ensemble des aménités urbaines. Le mode d'occupation du territoire et l'histoire locale de l'urbanisation ont généré la formation de clos, des enclaves qui, selon leur taille et leur configuration, peuvent constituer un gisement foncier pour des opérations ajustées à la trame urbaine bien que certains clos aient déjà été urbanisés, à l'image de Fleury-les-Aubrais. Bien organisés, ils permettent une intensification urbaine progressive qui s'avère souvent nécessaire au maintien d'équipements et commerces de proximité.

• Cœurs d'îlot et fonds de jardin :

Les cœurs d'îlot et fonds de jardin représentent également un potentiel foncier, qui doit néanmoins être tempéré par leurs qualités environnementales (biodiversité, îlots de fraîcheur, nature en ville) et paysagères, potentiellement à préserver.



Fig.18 - Exemple d'urbanisation diffuse en cœur d'îlot, Saint-Jean-de-la-Ruelle
Source : Google Maps

Certaines communes ont fait le choix de préserver ces espaces de ponctuation verte, d'autres de les réinvestir afin de réaliser une urbanisation sous forme d'habitat individuel structuré comme c'est le cas par exemple à Saint-Jean-de-Braye et Saint-Denis-en-Val.



*Fig.19 - Exemple d'un réinvestissement des espaces en cœur d'îlot pour la réalisation d'une opération immobilière d'habitat individuel structuré, Saint-Jean-de-Braye
Source : Google Maps*

Selon les opportunités, certaines constructions peuvent s'implanter de manière diffuse en double rideau, en réinvestissant les fonds de jardin de constructions existantes. Ces constructions, souvent à la lisière des espaces agricoles et naturels, posent parfois des problèmes de desserte par les différents réseaux et de transition paysagère avec l'espace urbain. Par ailleurs, elles peuvent induire une consommation non programmée de terres agricoles, lorsque les fonds de jardins des nouvelles constructions sont découpés en zone agricole. Leur utilisation pour densifier le territoire métropolitain n'est donc pas souhaitable partout.



*Fig.20 - Exemple d'urbanisation diffuse en double rideau, Olivet
Source : Google Maps*

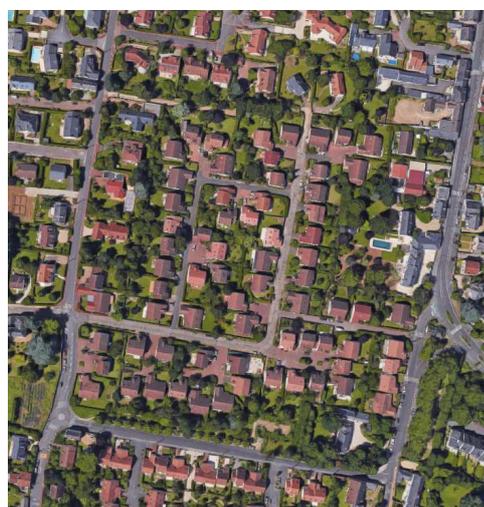
Des dispositifs réglementaires dans le PLU peuvent permettre la protection de ces cœurs d'îlot et espaces de jardin, ainsi que de réaliser leur réinvestissement afin de pouvoir en maîtriser le devenir.

L'urbanisation *in situ* est caractérisée par la construction de nouveaux bâtis au sein du tissu urbain existant. Elle participe à l'accroissement de la densité urbaine et à la compacité de la ville. Elle s'est principalement développée au nord de la Loire et en périphérie du cœur de

l'agglomération dans les tissus urbains de faubourg et les tissus diffus.

- L'urbanisation de couture

Caractérisée par des formes urbaines directement induites par l'environnement bâti et le mode opérationnel utilisé (sous la forme de ZAC ou de lotissement), elle s'est développée sur des espaces non construits mais déjà insérés à l'enveloppe urbaine. Elle a eu pour effet d'urbaniser de manière cohérente ces espaces inoccupés avec les espaces urbains alentour, tant en termes de volume que de voirie et permet la constitution de nouveaux quartiers structurés.



*Fig.21 - Exemple d'urbanisation en couture, Olivet
Source : Google Maps*



*Fig. 22 - La ZAC du Hameau, exemple d'urbanisation en couture et en milieu urbain, Saint-Jean-de-Braye
Source : Orléans Métropole, Espace Ville*

Ce type d'urbanisation a eu lieu sur l'ensemble du territoire, que ce soit en cœur d'agglomération mais également dans les communes un peu plus excentrées. Elle permet de tendre vers une ville moins dispersée et plus compacte.

■ FORMES URBAINES ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le potentiel de densification des espaces urbanisés doit également être vu au regard des différentes formes urbaines qui composent le territoire. En effet, en fonction des caractéristiques des différentes entités urbaines, le potentiel d'évolution et de densification ne pourra être appréhendé de la même manière.

- Le tissu ancien

Le tissu ancien regroupe le cœur des villes et villages, les habitats de type faubourg souvent localisés le long des grands axes de desserte ainsi que les corps de ferme disséminés sur l'ensemble du territoire.

- Cœurs de ville /village

Les cœurs de ville et notamment de la ville d'Orléans, au centre de l'agglomération, présentent un visage fortement urbain caractérisés par une importante occupation de l'espace et un alignement à la voirie par le bâti.

La ville médiévale, notamment dans le centre d'Orléans, présente un bâti dense à très dense et traditionnellement organisé par un bâtiment sur rue, une cour, un bâtiment en fond de parcelle ou sur les mitoyennetés latérales.

Le centre historique accueille également un tissu ancien conservé après les réalisations des ensembles urbains à partir de la seconde moitié du XVIII^e siècle. Ce tissu s'organise en îlots et parcellaire à mailles plus larges. Le bâti est principalement constitué de maisons de ville mais également de maisons à boutique ou à atelier et de plusieurs hôtels particuliers.



Fig.23 - Vue aérienne des quartiers historiques d'Orléans

Source : PLU d'Orléans

Le tissu urbain recomposé, qui prolonge les percements réalisés précédemment au sein du centre-ville, compose également le cœur de ville. Le bâti est voulu en opposition radicale avec la volumétrie et le traitement architectural des constructions traditionnelles d'Orléans mais présente une densité tout aussi importante.

À Orléans principalement, se coexiste un tissu de la reconstruction correspondant aux quartiers détruits par les bombardements et l'incendie de juin 1940 et reconstruits à partir de 1945. Celui-ci s'inscrit au cœur de la ville traditionnelle et accueille un bâti en îlots d'immeubles de copropriétés. Enfin, les formes urbaines plus récentes de l'intramail viennent compléter ce tissu urbain dense de cœur de ville.



Fig.24 - Vue aérienne du tissu de la reconstruction, Orléans. Source : PLU d'Orléans

L'ensemble présente une densité bâtie très importante située entre 150 logements à l'hectare pour le tissu reconstruit et pouvant aller jusqu'à plus de 400 logements à l'hectare dans certains îlots du centre ancien.



Fig.25 - Rue Jeanne d'Arc, Orléans.
Source : Espace Ville

Hors ville centre, le tissu ancien est également présent dans les cœurs de ville et village. Il peut s'agir d'un tissu de cœur de bourg ancien concentré la plupart du temps autour de l'église, ou d'un tissu de faubourg, qui prolongeait la ville historique le long des axes d'entrée de ville. Le bâti est moins dense, mais a généralement une valeur patrimoniale forte, qui forge l'identité du territoire.



Fig.26 - Rue du Petit Château, Centre-bourg de la Chapelle-Saint-Mesmin
Source : Espace Ville

La physionomie de ces quartiers est importante à conserver au regard de l'histoire et de l'harmonie de certains centres anciens entre constructions, traitement de l'espace public et espaces verts.

Le parcellaire est traditionnellement organisé en lanières étroites occupées sur leur front par le bâti et libres de construction à l'arrière. Le tissu présente peu de dents creuses. Les fonds de parcelle sont occupés par des jardins formant des cœurs d'îlots végétalisés. Le bâti est constitué de maisons de ville à un étage et aux combles aménagés, parfois à vocation commerciale en rez-de-chaussée, ainsi que par quelques immeubles collectifs.

Certains espaces de bourg et de faubourg ont connu d'importantes transformations au cours des dernières décennies, avec une densification du tissu et l'implantation d'un bâti plus récent intégré dans l'environnement urbain.



Fig.27 - Cœur de bourg de la commune de Saint-Jean-de-Braye. Source : Google Maps

Outre les ensembles urbains historiques à forte valeur patrimoniale, des corps de ferme peuvent également être repérés ponctuellement au sein de l'espace urbain. Ces corps de ferme, souvent sous forme de longères (cf étude patrimoniale) ont pour la plupart été transformés en logement et participent également à l'identité territoriale des communes de la Métropole. Certains d'entre eux sont vétustes et nécessiteraient une intervention afin de les réhabiliter (vieillesse du logement, déperdition énergétique etc.). Toutefois, la préservation de leur qualité patrimoniale limite leur potentiel de mutation.



Fig.28 - Ferme, rue de Changelin, Ingré
Source : Google Street View

Une capacité de densification très limitée

L'ensemble des tissus urbains qui forment le centre historique présente une valeur patrimoniale et historique très importante qu'il convient de préserver.

Pour la partie la plus ancienne, le dimensionnement des voies et les

possibilités restreintes en termes de stationnement ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Par ailleurs, les densités de ces espaces étant déjà élevées, les capacités de densification sont très limitées.

Ainsi, sauf identification de sites spécifiques de renouvellement urbain, comme le site de l'Hôpital Porte Madeleine à Orléans, le potentiel d'évolution de ces formes se limite à quelques opérations ponctuelles ou encore à la réhabilitation de bâtis anciens.

- Les formes urbaines d'habitat diffus et spontané

Le tissu diffus et spontané regroupe les espaces urbains caractérisés par la présence d'un habitat individuel formant un front bâti discontinu et irrégulier qui s'est organisé autour des réseaux secondaires.

Les maisons bourgeoises au cœur des hameaux sont parfois aujourd'hui intégrées dans ce tissu d'habitat diffus. En effet, celui-ci s'est souvent développé en comblant les « dents creuses » des hameaux historiques, entre les écarts et la tâche urbaine, et en périphérie des bourgs, grignotant ainsi des espaces non urbanisés des territoires communaux.



Fig.29 - Exemple d'habitat diffus et spontané, Ingré

Source : Orléans Métropole

Le bâti prend la forme de pavillons individuels datant d'époques de construction différentes et donnant lieu à des styles et formes architecturales très variés. On retrouve cependant une certaine homogénéité de ces quartiers permise par la volumétrie similaire des maisons.



Fig.30 - Habitat pavillonnaire diffus et spontané rue Jean Moulin, Saint-Jean-de-Braye
Source : Orléans Métropole

L'emprise au sol des constructions se réduit à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville et des faubourgs, les parcelles étant souvent plus étendues en périphérie des villes centres, laissant une surface disponible assez importante pour l'aménagement de jardins. Les règles d'implantation varient fortement d'une propriété à une autre, tout comme les formes de parcellaire, dont le découpage plus irrégulier peut résulter de divisions individuelles multiples.



Fig. 31 - Une diversité de bâti et d'époques de construction, rue Haute, Saint-Cyr-en-Val
Source : Google Street View

Pour beaucoup de communes du territoire métropolitain, l'habitat diffus se développe au tournant des années 1950/1970 avec l'arrivée d'une nouvelle vague de population et l'implantation d'entreprises pourvoyeuses d'emploi. C'est le cas de Combleux, dont une grande partie du nord du territoire s'urbanise après l'arrivée d'IBM sur le secteur Ouest. Des maisons contemporaines s'implantent au milieu de grandes parcelles (1 000 à 1 500 m²) et constituent un nouveau tissu caractérisé également par un continuum vert assuré par des clôtures végétalisées et des arbres de haute tige au cœur des jardins.

Une capacité de densification importante mais à organiser

Ces quartiers présentent un potentiel de densification théorique important au regard de leur composition et de leur relativement faible densité aujourd'hui.

Toutefois, si la volonté est de permettre la densification de ces quartiers, il convient d'encadrer et d'accompagner leur évolution afin que les réseaux suivent cette évolution mais aussi les transports, commerces, équipements et services qui permettront de répondre durablement aux besoins nouveaux de ces quartiers. D'autres enjeux doivent être pris en compte comme la programmation de la construction de logements, la programmation sociale et le rôle de ce tissu urbain dans la transition entre les quartiers plus denses et les quartiers résidentiels pavillonnaires ou espaces agricoles. Ils contribuent en effet à la diversité des modes d'habitat présents sur le territoire et permettent de conserver un couvert végétal au sein des espaces urbanisés.

- Les formes urbaines de grands ensembles

Le tissu de grands ensembles, qui s'est développé de la fin des années 1950 jusqu'aux années 1970 est présent sur plusieurs communes du territoire, en particulier les plus centrales (Orléans, Fleury-les-Aubrais, Olivet, Saint-Jean-de-la-Ruelle...). Il est situé en périphérie des centres villes, souvent à proximité de zones d'habitat pavillonnaire, et souvent contraint par de fortes coupures urbaines comme des voies de circulation de grande ampleur ou des voies ferrées. Toutefois, les communes de Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle ou Saint-Jean-de-Braye présentent la spécificité d'avoir un centre-ville formé pour partie d'un tissu de grand-ensemble.



Fig.32 - Quartier de la Source, Orléans.
Source : Orléans Métropole



Fig.33 - Exemple de grands ensembles, quartier de La Source, Orléans Source : PLU d'Orléans

La forme urbaine des ensembles collectifs d'habitation est conforme aux principes fonctionnalistes ayant cours dans les années 1960-70. Le bâti y présente des silhouettes massives (majoritairement des barres ou des tours) organisées par un plan masse. Le rapport plein/vide est inversé au détriment du premier par rapport au tissu traditionnel. Contrairement aux autres formes urbaines, ce type de bâti ne délimite pas la trame viaire : ils sont conçus le plus souvent comme des ensembles autonomes (comprenant des équipements et commerces du quotidien), et sont ainsi en rupture avec le reste du tissu urbain.

Le quartier des Andrillons, à Fleury-les-Aubrais, est ainsi constitué de tours de grande hauteur (R+7) implantées sur une même unité foncière et toutes tournées vers le cœur d'ilot sans voirie traversante et engendrant de fait un fonctionnement en enclave. D'autres communes ont des grands ensembles dont la hauteur et la masse sont plus modestes, mais dont le fonctionnement est similaire, à l'instar de Saran où la hauteur des bâtiments collectifs en cœur d'ilot n'excède pas R+4/5.



Fig.34 - Quartier des Andrillons, Fleury-les-Aubrais.
Source : Orléans Métropole

Une capacité de densification quasi nulle

Les ensembles d'habitat collectif présentent des espaces libres en pied d'immeubles qui pourraient en théorie faire l'objet d'une densification. Toutefois, la hauteur élevée des bâtiments, et les prospects qui sont générés, ne permettent pas d'envisager d'évolution de ces quartiers en termes de densification. Pour les copropriétés, une telle évolution est très difficilement envisageable du fait de la

- Les formes urbaines de tissu pavillonnaire organisé

Le tissu pavillonnaire organisé s'est développé sur le territoire à partir de la deuxième moitié du XXe siècle, dans la continuité du tissu diffus et spontané en périphérie de la ville. Il s'agit d'une forme urbaine très répandue sur le territoire de la Métropole d'Orléans puisque la quasi-totalité des communes ont des quartiers pavillonnaires organisés.



Fig.35 - Vue aérienne de lotissement pavillonnaire organisé, La Source, source : PLU d'Orléans

Ce tissu pavillonnaire organisé est souvent issu d'opérations d'ensemble sur de grands secteurs, ou de manière ponctuelle durant le dernier quart du XXe siècle. Certains ont fait l'objet de programmes architecturaux définis, appliqués généralement à l'ensemble des pavillons du lotissement, quand d'autres se sont seulement vus imposer des règles de volumétrie et d'implantation. Il n'en demeure pas moins que ces ensembles bâtis présentent une organisation viaire et une homogénéité parcellaire et bâtie reconnaissables dans le paysage urbain.

lourdeur de prise de décision (règle de l'unanimité).

Pour les quartiers classés en zone prioritaire politique de la ville qui font l'objet de programme de rénovation urbaine (NPNRU), la logique est au contraire à une forme de « dédensification » avec des démolitions et des restructurations majeures.



Fig.36 - Lotissement pavillonnaire organisé et espaces paysagers publics, Ormes
Source : Orléans Métropole

En effet, les parcelles sont de taille et de forme régulières. Les maisons sont implantées en retrait de la voie, voire construites en position centrale sur la parcelle, laissant plus de la moitié de sa surface en espaces de jardin. Les maisons ont une volumétrie simple, de forme souvent rectangulaire, et n'excède pas R+1+combles de hauteur. Les toitures à deux pans sont privilégiées pour les ensembles pavillonnaires de la fin du XXe siècle ; les toitures terrasses ne font leur apparition que depuis une vingtaine d'années. Ces éléments reproduits à l'identique sur chacune des maisons confèrent à l'ensemble une esthétique lisse et homogène.



Fig. 37 Lotissement pavillonnaire organisé et aménagements paysagers rue Henri Beaudenit, La Chapelle-Saint-Mesmin
Source : Google Street View

Une capacité de densification très limitée

Le tissu pavillonnaire organisé présente des densités peu élevées par rapport à d'autres type de tissu urbain ce qui laisse présager un potentiel théorique de densification.

Pour autant, ces quartiers présentent la particularité d'être très fortement structurés, avec une organisation propre (découpage parcellaire régulier, homogénéité des gabarits et architectures) et un maillage viaire et des espaces de stationnement calibrés pour la densité d'origine prévue.

Aussi, il paraît difficile de remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles et le potentiel réel de densification s'avère relativement faible en se limitant à quelques nouvelles constructions lorsque des terrains et des divisions le permettent ou encore via des extensions.



Fig. 38 - Ensemble pavillonnaire groupé au sein de la ZAC des Guettes, Ingré
Source : SEMDO

- Les formes urbaines de zones d'activités économiques et commerciales, les ensembles de bureaux

La forme urbaine des zones d'activités économiques est caractérisée par la présence de grandes emprises foncières et bâties aux fonctions économiques, mais également par une organisation viaire interne disjointe de celle des espaces urbains environnants. Les zones d'activités économiques de la Métropole orléanaise diffèrent en fonction de trois critères principaux : leur fonction dans l'armature économique de la Métropole, leur époque de construction ou de structuration et du type d'activités qu'elles accueillent. Ainsi, trois grands types de zones d'activités peuvent être distingués :

- Les zones d'activités économiques et commerciales, structurées le long des principaux axes de communication (voies ferrées, RD2020...) et qui sont marquées par des implantations bâties effectuées souvent en plusieurs temps, avec une forte imperméabilisation des espaces, souvent liée au stationnement. La plupart des zones d'activités commerciales d'envergure (organisées autour d'un hypermarché) peuvent être identifiées au sein de cette catégorie (zones commerciales des Trois Fontaine à Saint-Jean-de-la-Ruelle, Belles-Rives à Chécy, Expo Sud à Orléans et Olivet...), mais aussi des activités artisanales (zone artisanale de la Nivelle, à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin) ou industrielles anciennes (parc d'activités EOL à Ingré et Saint-Jean-de-la-Ruelle, ou encore le secteur entre la rue Dessaux et les voies ferrées à Fleury-les-Aubrais) ;



Fig. 39 - La zone commerciale Expo Sud, le long de la RD2020, Orléans
Source : Google Maps

- Les zones d'activités économiques et commerciales de proximité. Ces zones de taille petite et moyenne et constituées par des bâtiments d'une taille plus petite sont incluses dans les tissus urbains de la Métropole, à proximité directe des espaces d'habitats et pouvant former des coupures au sein de ceux-ci. Il s'agit ici principalement de petites zones commerciales, mais il peut également s'agir de petites unités artisanales (zone d'activités de la Fosse Longue, à Mardié) ou industrielles (usine Duralex, à La Chapelle-Saint-Mesmin) ;



Fig. 40 - Zone d'activités commerciales de proximité Auchan-Truffaut, Saint-Jean-le-Blanc

Source : Google Street View

- Les zones d'activités économiques paysagères, marquées par des locaux d'activités sur des emprises foncières importantes, marquées par des espaces paysagers généreux et pour partie boisés. Les pôles économiques métropolitains (au sens du SCOT) d'Orléans-La Source, Pôle Technologique Orléans-Charbonnière et la Saussaye sont particulièrement représentatifs de cette forme urbaine qualitative, pour laquelle il convient de préserver les espaces paysagers.



Fig. 41 - Le pôle technologique Orléans-Charbonnière, Boigny-sur-Bionne

Source : Google Street View

Par ailleurs, plusieurs secteurs concentrent des activités de bureaux. Ils sont intégrés dans le tissu urbain et ne présentent presque aucune possibilité d'évolution.

Une capacité de densification limitée et hétérogène

Les zones d'activités économiques et commerciales présentent des densités bâties hétérogènes, ainsi que des potentiels de mutation dépendant de leur structure, de leur ancienneté et de leurs qualités propres.

En effet, la mutation des zones d'activités économiques et commerciales dépend fortement du maintien (ou non) des activités présentes. Il apparaît en effet que les projets de densification et/ou de mutation de ces espaces se fait essentiellement sur des friches industrielles et/ou commerciales. Certains secteurs sont néanmoins concernés par des friches urbaines et pourront faire l'objet de projets de mutation du bâti.

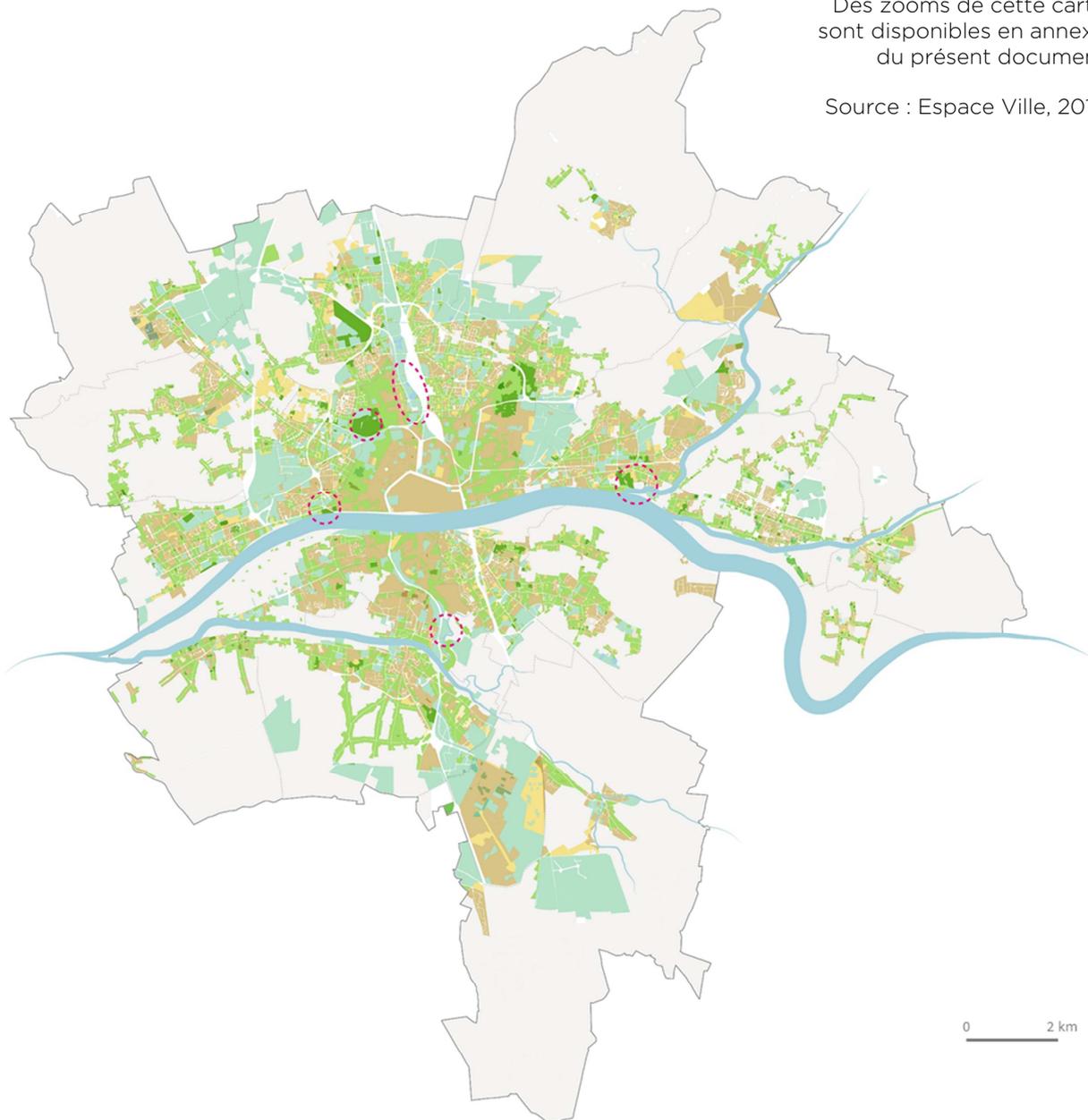
De plus, l'organisation viaire et bâtie de ces zones d'activités a été directement adaptée aux caractéristiques et besoins fonctionnels des entreprises, et ne permettent que peu d'évolution.

Par ailleurs, concernant les zones d'activités économiques marquées par d'importantes qualités paysagères et environnementales et une faible densité bâtie, la préservation de ces ensembles paysagers, qualitatifs, et participant largement de la présence de la trame verte et bleue dans ces secteurs limite drastiquement leurs possibilités d'évolution.

Enfin, il est à noter que les évolutions potentielles des zones d'activités exigent un projet mettant en évidence une réflexion d'ensemble de leur intégration urbaine. Cette nécessité découle de l'ampleur des emprises foncières concernées et, souvent, de leur situation dans l'organisation de la ville, voire de leur intérêt patrimonial potentiel

Des zooms de cette carte sont disponibles en annexe du présent document

Source : Espace Ville, 2019



- | | |
|---|--|
| ■ Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches | ■ Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne |
| ■ Espaces à capacité de densification faible à moyenne | ■ Espaces d'activités à capacité de densification plus importante |
| ■ Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs | ■ Espaces à capacité de densification nulle ou très faible |
| ○ Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier | ■ Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible |

Fig.42 - Carte des possibilités de densification et de mutation des parcelles

Source : Espace Ville

LES GRANDS PROJETS DANS LES ESPACES URBAINS

■ INTERIVES

Situé à proximité de la gare des Aubrais, à l'ouest des voies de chemin de fer, le projet Interives est un projet de renouvellement urbain de grande ampleur, sur d'anciennes friches industrielles (en particulier les bâtiments des entreprises Rivierre-Casalis et Imperial Tobacco).

D'une taille de 110 hectares (à 80 % sur la commune de Fleury-les-Aubrais et 20 % sur la commune d'Orléans), le projet de quartier mixte entend permettre à terme la réalisation de plus de 3 000 logements et 200 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires et commerciales. Si les grandes orientations d'aménagement sont fixées pour les 30 prochaines années, le développement du quartier tiendra compte de l'évolution du marché immobilier et des opportunités foncières.

Ainsi, seule la partie Sud fait aujourd'hui l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté de 15,7 hectares, sous la direction de la SEMDO. La première étape, le cœur de quartier, concentrera toutes les activités prévues dans le futur quartier : logements, bureaux, commerces, équipements publics... Le même schéma pourra ensuite être étendu progressivement à l'ensemble du projet.

De plus, des espaces publics qualitatifs doivent être réalisés : un parc linéaire, une place centrale Rivierre-Casalis et un parking.

Par ailleurs, d'anciens bâtiments industriels de l'usine Imperial Tobacco (notamment les sheds sur 11 400 m² d'emprise au sol et des

bâtiments administratifs) font l'objet de programmes de restructuration, permettant une préservation du patrimoine industriel présent sur le secteur.

Enfin, le conseil métropolitain de septembre 2020 s'est prononcé en faveur de l'abandon du projet de téléphérique devant relier le quartier Interives à la gare des Aubrais mais l'accès et la desserte de ce quartier en devenir restent néanmoins une priorité.



Fig.43 - Vue générale de la première phase du projet, comprenant une mixité de fonctions
Source : Orléans Métropole



Fig.45 - Une préservation du patrimoine industriel du site, en particulier les sheds de l'usine Imperial Tobacco
Source : Orléans Métropole

■ CO'MET

Le projet Co'Met est un projet de grande ampleur à proximité directe du Zénith d'Orléans, à la place du Parc des Expositions actuel. Il devrait être livré à l'horizon 2021. Il permettra la réalisation d'un signal contemporain fort, marquant l'entrée de ville sud du territoire, le long de la RD2020. Il vise à regrouper en un lieu :

- l'un des plus grands centres de congrès de France pour le développement du tourisme d'affaires avec une salle de conférence de 1 000 places et 800 m² de salles de commission ;
- une salle de 8 000 à 10 000 places pour les événements sportifs ou culturels ;
- un nouveau Parc des Expositions d'une capacité de l'ordre de 16 000 m², extensible jusqu'à environ 33 000 m².

Le projet retenu pour la réalisation de cet équipement est celui mené par l'architecte Jacques Ferrier, proposant une ligne architecturale souhaitant évoquer les courbes de la Loire. Il prévoit la mise en œuvre d'une modularité du bâtiment entre les différentes parties de l'équipement, avec une possibilité d'accueillir différents événements en même temps.

Le projet devrait être accompagné d'une zone hôtelière et de loisirs.

Pour garantir une accessibilité optimale au site, une nouvelle station de tramway sera construite, de même qu'un nouveau parking d'environ 2 000 places.

Une réflexion est par ailleurs menée autour de ce projet pour assurer un ancrage harmonieux dans son environnement urbain et pour garantir la mise en œuvre d'une entrée de ville cohérente, dans un périmètre large.



Fig.46 - Plan général du projet
Source : Orléans Métropole



Fig.47 - Vue d'ensemble du projet
Source : Orléans Métropole



Fig.48 - Vue intérieure de la salle de sports
Source : Orléans Métropole

■ LES GROUES

Le site des Groues est une friche en partie militaire autrefois, représentant environ 40 ha, qui devrait permettre la création d'un écoquartier sur les communes d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

L'aménagement du quartier devrait permettre la réalisation de logements et comprendra également une offre d'équipements, commerces et services de proximité et des espaces verts et de nature. Cette opération devrait être réalisée durant les 10 à 15 prochaines années.

Le projet, par son ambition à constituer un éco-quartier à grande échelle, a une vocation durable et environnementale indispensable pour mieux vivre en réduisant l'empreinte écologique. Cette ambition se traduira tant dans la conception des constructions et que des espaces publics du projet, avec notamment la création d'un grand parc composé de différentes entités paysagères et support d'équipements de loisirs, et raccordés aux cheminements plantés.

Au regard de l'accessibilité du futur quartier, le projet prévoit la création d'espaces publics et notamment de voiries, qui permettront la desserte du site, de ses constructions et aménagements, dont notamment une voie Est-Ouest sera créée et pourra être le support d'une voie de transport en commun en site propre (TCSP).



*Fig.50 - Vue d'ensemble du site de projet
Source : Orléans Métropole*



*Fig.49 - Vue d'ensemble du site de projet
Source : Orléans Métropole*

■ LA TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE

Orléans Métropole va engager un important projet de requalification global des carrefours, ainsi que des voies adjacentes, qui supportent aujourd'hui un trafic routier soutenu sur le site de la Tête Nord du Pont de l'Europe, aujourd'hui friche urbaine d'1,2 ha.

Ce site est inclus au sein d'un quartier actuellement en renouvellement urbain, en particulier sur la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle. En effet, la friche industrielle de l'ancienne usine Renault TRW, d'une superficie de 2,7 ha, fait l'objet d'un projet d'environ 350 logements, ainsi que d'un hôtel. Par ailleurs, ce projet est accompagné par la réalisation d'une promenade en belvédère sur la Loire.



Fig.51 - Le site de la Tête Nord du pont de l'Europe

Source : Google Maps



Fig.52 - Réalisation d'une promenade en belvédère sur la Loire

Source : Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle

■ LE PARC DE LOIRE

Le projet de Parc de Loire permettra la reconversion du site du bois de l'île et de l'île Charlemagne, base de loisirs d'une superficie de 70 hectares créée en 1987, avec notamment un espace de baignade et d'activités de nature. Ce projet environnemental et paysager se traduira par la création d'un Parc Naturel Urbain d'envergure en cœur de Métropole sur une superficie de 340 hectares, intégrant à la réflexion, outre la base de loisirs, des espaces boisés, étangs de pêche et prairies. Le projet de Parc de Loire inclue ainsi dans la réflexion des espaces d'intérêt environnemental importants pour la biodiversité locale, étant couvert en large partie par des protections environnementales : 196 hectares de site Natura 2000, 80 hectares de ZNIEFF II.

Le projet est fondé sur 5 axes stratégiques interdépendants et déclinés en termes d'actions et d'aménagement :

- Réaffirmer la valeur environnementale et écologique du site,
- Concevoir une offre culturelle, d'éducation et de formation à l'environnement,
- Etendre et améliorer l'offre de loisirs et de tourisme,
- S'inscrire dans le réseau des espaces naturels du territoire,
- Instaurer un cadre de développement lisible, pérenne et partagé.

A travers le projet de Parc de Loire, il s'agit principalement de consolider un juste équilibre entre zones de fréquentation du public et zones de retrait écologique.



Fig.53 - Vue d'ensemble du site de projet
Source : Orléans Métropole

La programmation du futur projet se décline en plusieurs espaces ayant des spécificités, avec la volonté de permettre aux différents usages de se côtoyer de manière harmonieuse à l'échelle du site. Les différents espaces sont les suivants, avec d'ouest en est :

- Sports urbains et convivialité,
- Sable et raquettes,
- Aérien,
- Nautique,
- Plage,
- Grands jeux,
- Quiétude et détente,
- Nature insolite.

Le projet de Parc de Loire inclue ainsi une diversité d'usages et d'ambiances paysagères afin de permettre une valorisation de ce site, en faveur de la confortation des usages actuels et à venir, et des qualités écologiques du site.



Fig.54 - Vue d'ensemble du site de projet
Source : Orléans Métropole, Plan Guide de la reconversion du site

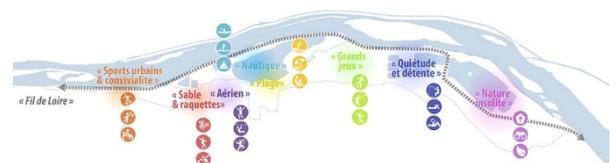


Fig.55 - Les différents usages du futur site de projet
Source : Orléans Métropole, Plan Guide de la reconversion du site

■ SITE QUELLE

Le site Quelle est une friche d'activités de 7 ha et plus de 40 000 m² de bâtiments, située à Saran, le long de la RD2020 à l'ouest et longé par la voie ferrée Paris-Orléans à l'Est. Cette entreprise de vente par correspondance (en particulier de prêt à porter) a clos son activité en 2010. Après plusieurs années sans trouver de destination pour une potentielle reconversion (la création de studios de cinéma avait notamment été évoquée sans aboutir), cette friche fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation à destination principalement de logements.

Ce projet porté par le promoteur Réalités Hub5 entend réinvestir l'enveloppe du bâtiment et mettre en œuvre un projet urbain sur le reste du site, avec la création d'environ 370 logements sous des formes diversifiées, dont 80 logements locatifs sociaux.

Le bâtiment pourra être réinvesti pour y accueillir environ 800 places de stationnement, mais aussi des bureaux, des activités artisanales, un centre médical, des commerces... Par ailleurs, le site devrait accueillir une résidence senior avec services. Enfin, les espaces arborés du site pourront être réinvestis en parc public.

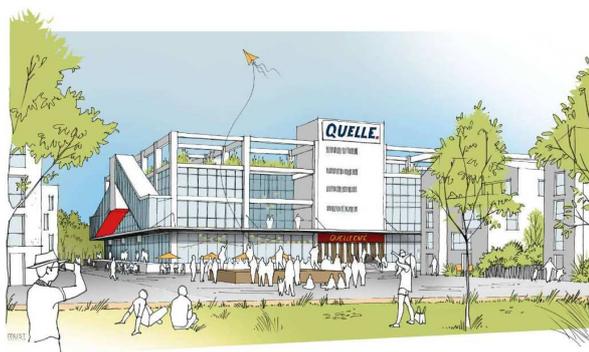


Fig.58 et 59 - Vues du projet de réhabilitation
Source : Réalités Hub5



Fig.56 - Vue générale potentielle du site réhabilité
Source : Réalités Hub5



Fig.57 - Le site Quelle à l'abandon
Source : Radio France

■ LE SITE IBM - LE SECTEUR DE MALVOISINE

Le site IBM et le secteur Malvoisine, sur les communes de Saint-Jean-de-Braye et Combleux, forment un important secteur potentiel de requalification dans la continuité de l'urbanisation.

Le site de l'ancien siège national d'IBM, friche située à Combleux et Saint-Jean-de-Braye, est composé essentiellement d'anciens bureaux et activités tertiaires. Ce site, d'un total de 25,8 ha a fait l'objet d'un projet d'environ 350 logements entre 2015 et 2018 sur sa partie abraysienne, liée avec l'ensemble du secteur de Malvoisine.

Le site IBM est marqué par plusieurs enjeux : garantir une continuité urbaine avec l'écoquartier sur la commune de Saint-Jean-de-Braye, permettre la préservation du patrimoine industriel du site, notamment l'ancien restaurant d'entreprise (construit en 1966), ou encore préserver le caractère paysager du site et notamment les perspectives sur la Loire. Ce site pourra ainsi faire l'objet d'un projet de logements ou d'activités.

Pour ce qui est du secteur de Malvoisine, la partie ouest du site, outre les logements déjà construits sur le secteur autrefois occupée par les parkings d'IBM, le secteur pourrait permettre l'accueil de plus de 500 logements, ainsi que l'extension du Parc des Longues Allées. L'urbanisation de ce site se place de surcroît dans la continuité du projet global d'extension et de requalification du centre-ville de Saint-Jean-de-Braye, notamment par la constitution de la ZAC du Hameau.



Fig.60 - L'ancien restaurant d'entreprise du site IBM

Source : Porter à connaissance de la friche, Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, 2016

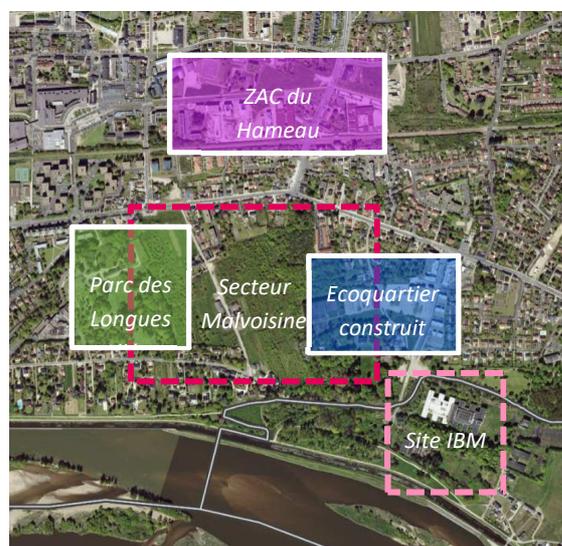


Fig.61 - Le secteur IBM - Malvoisine, localisation des différents sites de projet
Source : Espace Ville

2/ FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

FONCTIONNEMENT URBAIN : ÉQUIPEMENTS, SERVICES, MOBILITES ET TRANSPORTS

Les données clefs

1^{er} Pôle urbain régional

Le plus important en termes d'équipements, de services du Loiret et de la région Centre-Val-de-Loire.

2035 : les équipements actuels sont globalement adaptés pour répondre aux besoins d'ici l'horizon 2035. Il est nécessaire néanmoins d'être en mesure d'assurer un renouvellement progressif car certains d'entre eux sont vieillissants ou insuffisants (rénover, monter en gamme...)

Un carrefour des réseaux routiers et ferroviaires

Position nodale de carrefour national pour les réseaux routiers et ferroviaires :

- axe Nord/Sud vers Paris, la Normandie et vers Toulouse Clermont-Ferrand et/ou Bordeaux
- Axe Est-Ouest vers Tours, Nantes et la Bretagne, et vers la Bourgogne, Lyon, et le Grand Est



2 lignes de tramway et 36 lignes de bus

L'offre est importante par rapport à la taille du territoire. Hausse significative de la fréquentation avec l'ouverture de la seconde ligne de tramway et des 3 lignes de bus à haute fréquence.

4 gares

2 gares principales : Les Aubrais et Orléans constituent le point de convergence des trains régionaux.

2 gares de desserte : La Chapelle-Saint-Mesmin et Saint-Cyr-en-Val-La Source



2 projets de réouvertures de lignes ferroviaires

Les projets de réouverture des lignes Orléans-Châteauneuf-sur-Loire et Orléans-Chartres qui permettraient une amélioration des mobilités en transports en commun

20% d'augmentation des déplacements

à vélo en 5 ans. La pratique de la marche à pied s'est également développée.



50% des déplacements sont réalisés

avec l'automobile individuelle. Le phénomène de périurbanisation limite le développement de pratiques de déplacement alternatives.

LA STRUCTURATION URBAINE DU TERRITOIRE

Les principales dynamiques de structuration de l'espace métropolitain se sont formées sur le temps long, au fil de l'histoire. L'armature urbaine du territoire est marquée par trois principaux types de structurations, complémentaires et cumulatives :

- Une structuration suivant les axes Nord-Sud et Est-Ouest ;
- Une structuration en cercles concentriques autour d'Orléans ;
- Une armature urbaine multipolaire et hiérarchisée.

La structuration urbaine du territoire métropolitain est de surcroît marquée par des dynamiques locales, qui influent sur son fonctionnement.

■ STRUCTURATION EN DEUX AXES : NORD-SUD ET EST-OUEST

La première forme de structuration, qui trouve ses prémices dès la fondation de la ville à l'époque gallo-romaine et la définition du cardo et du decumanus romains, est construite autour de deux axes suivant les points cardinaux (Nord-Sud et Est-Ouest). Le centre-ville d'Orléans constitue leur point de croisement.

Cette structuration est historique et place sur le temps long l'agglomération orléanaise à une situation de carrefour : sur l'axe Nord-Sud entre Paris et Chartres au nord, et à la fois vers Limoges et Toulouse, et vers le Berry et sur l'axe Est-Ouest le long de la Loire en direction de l'ouest vers Angers et Nantes, et en direction de la Bourgogne vers l'est.

Les faubourgs témoignent de cette structuration historique, en particulier sur l'axe Nord-Sud le faubourg Bannier et l'avenue Dauphine, et sur l'axe Est-Ouest, les faubourgs Madeleine et Bourgogne. Ces faubourgs trouvent leur prolongation dans des routes structurantes à l'échelle métropolitaine, à travers les communes concernées (essentiellement la RD2020 sur l'axe Nord-Sud, la RD2152 et la RD960 sur l'axe Est-Ouest).

La structuration suivant les axes Nord-Sud et Est-Ouest est caractérisée et renforcée par la présence des principaux axes de circulation suivant ces orientations. Ainsi, les deux trams de la Métropole suivent ces axes (le tram A sur l'axe Nord-Sud et le tram B sur l'axe Est-Ouest).

Aujourd'hui, le SCOT approfondit cette structuration historique, en l'adaptant aux évolutions du territoire : les axes Nord-Sud et Est-Ouest structurants ne suivent en effet plus strictement le cardo et le decumanus romains, mais s'appuie sur les fonctions métropolitaines d'accueil et de centralité, portant le rayonnement métropolitain.

Les principaux équipements de la Métropole qu'accueille l'axe Nord-Sud (appelé « Cardio Nov'O » dans le SCOT métropolitain) sont notamment les deux pôles médicaux (Centre Hospitalier Régional d'Orléans et regroupement des cliniques sur le site Oréliance), les deux principales gares de la Métropole (Les Aubrais et Orléans Centre), le cœur métropolitain, ou encore l'Université et l'ensemble des activités associées.



Fig.62 - Représentation schématique du Cardio Nov'O (axe nord-sud structurant) et du Decumanus Val de Loire (axe est-ouest), réalisation Espace Ville, 2019

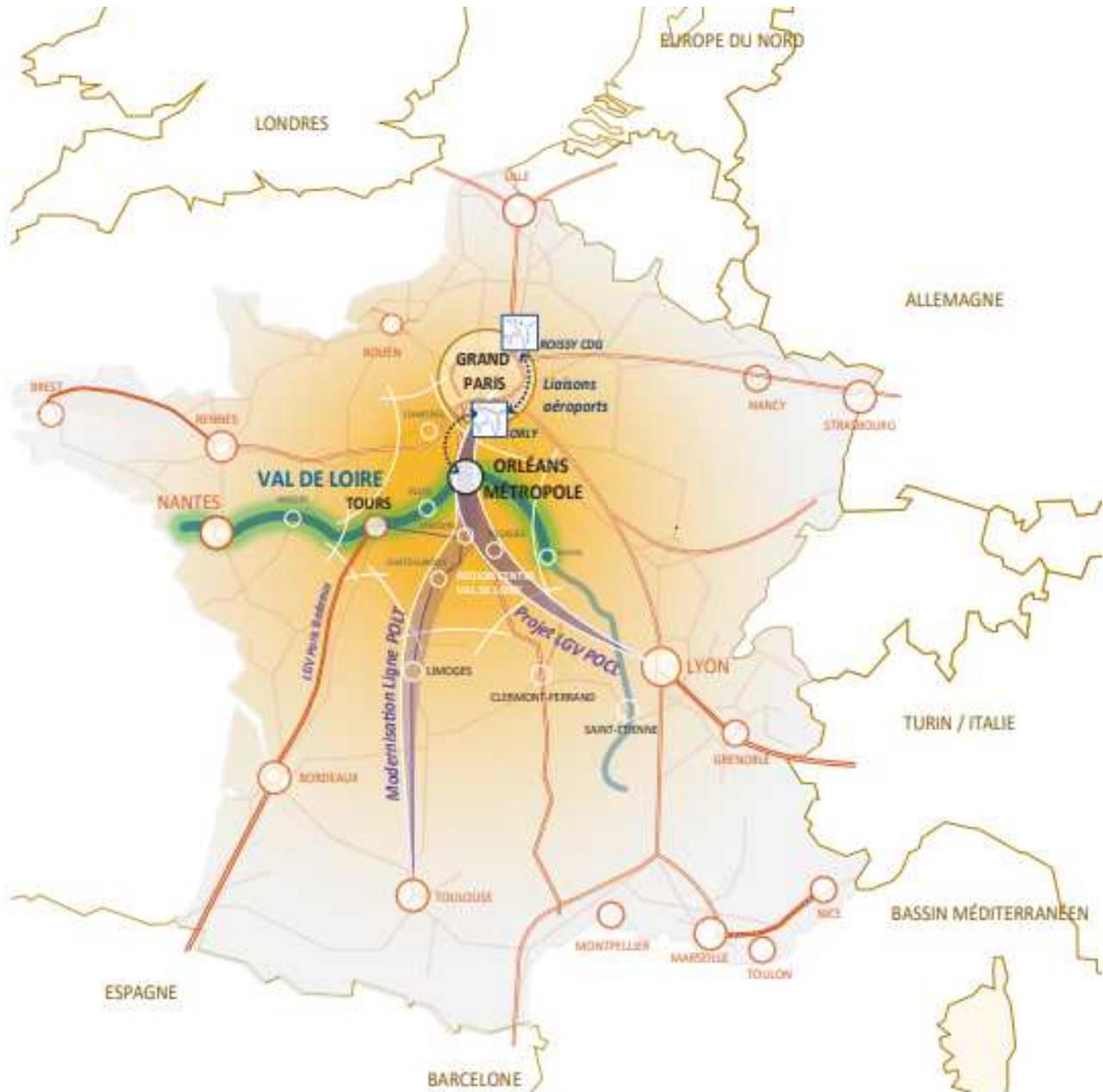


Fig.63 - Un territoire d'attraction métropolitain s'affirmant au plan national
 Source : Agence Laverne Paysagistes - SCOT Métropolitain

De nombreux équipements d'ampleur métropolitaine actuels (Zénith, Lab'O, ...) et à venir (Co'Met, Interives, ...) y sont rassemblés, ainsi que plusieurs zones d'activités d'ampleur métropolitaine (centres commerciaux Cap Saran et Expo Sud notamment), en particulier à proximité directe de la RD2020.

L'axe Est-Ouest (appelé « decumanus Val de Loire » au sein du SCOT), équilibre l'axe Nord-Sud, en s'appuyant sur le Val de Loire, axe naturel rassemblant les vals de Loire et du Loiret. Il fonde le socle naturel du projet et inscrit le territoire dans l'histoire au travers de sa valeur patrimoniale, culturelle et touristique.

- L'Orléanais est né du trafic fluvial et le fleuve est fondamental dans l'identité des communes traversées. Le projet valorise les sites et ensembles patrimoniaux dans les perspectives définies par la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) proposée par l'UNESCO et son plan de gestion.
- Pour permettre l'évolution du territoire et son ancrage dans la modernité, il privilégie une valorisation et un développement des usages à une préservation stricte : tourisme, loisirs, ...

Il est le pendant de l'axe Nord-Sud, vecteur d'un développement intense. A ce titre, il équilibre et organise durablement l'espace métropolitain en structurant l'offre économique, culturelle, touristique et de loisirs associée aux espaces de nature.

Il est à noter que les centres-bourgs des différentes communes citées et situées sur la rive nord de la Loire, sont situés en-dehors de ces axes, à proximité plus directe du fleuve, témoignant du rôle fonctionnel privilégié qu'il jouait lors de la constitution médiévale des centres-bourgs.

La Loire joue aujourd'hui un rôle fonctionnel très modeste : elle apparaît comme un élément fractionnant de la Métropole d'Orléans entre ses rives Nord et Sud, limitant les liens fonctionnels entre les communes par-delà le fleuve. Néanmoins, elle joue un rôle symbolique et patrimonial fort à l'échelle de la Métropole.

Il est à noter enfin que la Tangentielle joue un rôle spécifique. Il est en effet double, à la fois celui d'une structuration routière de l'axe Est-Ouest, en particulier sur sa partie

Est, mais aussi de liaison transversale entre les communes de la Métropole situées sur la rive Nord de la Loire.



*Fig.64 - L'avenue Georges Clémenceau (RD2152) et le lycée du Maréchal Leclerc à La Chapelle-Saint-Mesmin, une structuration linéaire de l'ouest de la Métropole
Source : Google Street View*



*Fig.65 - Le tram B dans le quartier de l'Argonne, élément de structuration est-ouest de la Métropole, Orléans
Source : Orléans Métropole*



*Fig.66 - Le lycée Jacques Monod au centre-ville de Saint-Jean-de-Braye, équipement structurant et nœud des transports en commun de l'est de la Métropole
Source : Ville de Saint-Jean-de-Braye*

■ UNE STRUCTURATION CONCENTRIQUE

Le territoire métropolitain est également organisé avec une densité et une intensité urbaines globalement dégressives à mesure de l'éloignement du centre de l'agglomération. Au sein de la métropole orléanaise, on peut repérer trois grands niveaux concentriques de structuration. Les communes peuvent être concernées par plusieurs niveaux de cette structuration en fonction de leurs quartiers et secteurs :

- Le cœur métropolitain, qui regroupe Orléans et une grande partie des communes de première couronne aux densités élevées (Olivet, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Jean-de-Braye, Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-la-Ruelle). Le cœur métropolitain est marqué par une forte concentration des équipements de niveau métropolitain et activités. Il se distingue par une continuité urbaine et des formes urbaines diversifiées.
- La seconde couronne métropolitaine, plus éloignée du cœur métropolitain (Saran, Ingré, La Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Semoy, Combleux, Chécy et Saint-Pryvé-Saint-Mesmin), est marquée par des densités moins fortes que le cœur métropolitain et polarisée par celui-ci. Il est à noter la place particulière qu'occupe le quartier de La Source, qui constitue un pôle de concentration d'équipements et activités d'ampleur métropolitaine mais qui n'est pas situé en continuité directe du cœur métropolitain. Cette seconde couronne métropolitaine est constituée en grande partie de communes et secteurs jouant un rôle de pôles relais entre le cœur métropolitain et les espaces plus périphériques.
- La troisième couronne métropolitaine concerne principalement les communes de Boigny-sur-Bionne, Bou, Mardié, Marigny-les-Usages, Chanteau, Ormes, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et Saint-Cyr-en-Val. Les espaces de la troisième couronne métropolitaine sont davantage polarisés par d'autres communes du cœur métropolitain qu'Orléans et/ou de la seconde couronne métropolitaine. Ils suivent des dynamiques périurbaines proches de celles des communes

limitrophes de la Métropole et jouent un rôle de transition avec ces espaces, notamment sur le plan paysager. En effet, cette troisième couronne métropolitaine est principalement occupée par les espaces agricoles et forestiers.

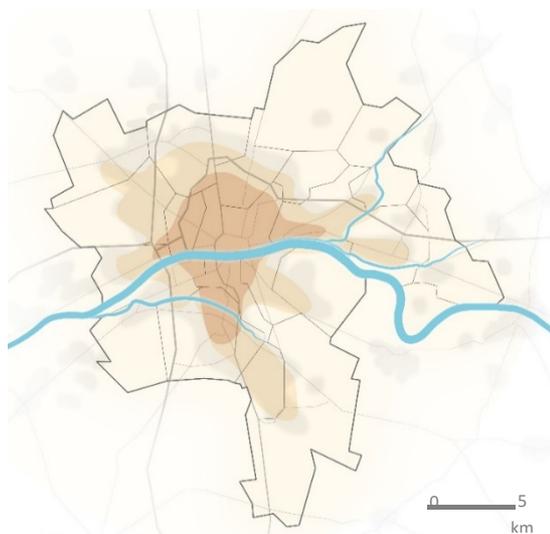


Fig.67 - Structuration concentrique du cœur dense et polarisant aux couronnes métropolitaines, réalisation Espace Ville, 2019

De même que cela a pu être étudié pour les axes Nord-Sud et Est-Ouest, la structuration de forme concentrique du territoire est appuyée sur les principaux axes de circulation de la Métropole, en particulier les axes dans le prolongement des faubourgs historiques d'Orléans.

Il s'agit d'une organisation ancienne, formée principalement à partir des axes structurants et pénétrants, qui supportent encore aujourd'hui une part importante des principales lignes de transport en commun de la Métropole (trams et lignes de bus structurantes). Ils peuvent être distingués en deux types :

- Les axes pénétrants inclus dans le tissu urbain, souvent dans le prolongement des faubourgs, sur lesquels se fonde une forme de centralité linéaire et qui sont marqués par une densité dégressive à mesure de l'éloignement du centre-ville d'Orléans (c'est le cas par exemple de la RD955, dans le prolongement du Faubourg Saint-Jean, de la RD960 ou encore de la RD951, notamment dans sa partie Est),

- Les axes dont le traitement est d'abord routier, qui forment des éléments de rupture paysagère et fonctionnelle dans le tissu urbain, dont la traversée peut se révéler malaisée. C'est particulièrement le cas de l'avenue Gaston Galloux, dans le prolongement du pont Thinat, de la RD2020 ou de la RD2152 au niveau de la tête Nord du pont de l'Europe.



*Fig.68 - La route Nationale à Ingré (RD955), axe pénétrant dans la continuité du faubourg Saint-Jean, structurant les deuxième et troisième couronnes du Nord-Ouest de la Métropole
Source : Google Street View*

■ UNE ARMATURE URBAINE MULTIPOLAIRE ET HIERARCHISEE

À l'échelle métropolitaine, au-delà d'une structuration autour de deux axes et d'un rapport entre le cœur métropolitain et les deux couronnes successives de moindre densité, le territoire suit enfin une structuration multipolaire et hiérarchisée. Elle est le fruit des deux premières, mais en est également distincte.

Celle-ci se traduit par différentes échelles de centralité, allant de la centralité de quartier au centre-ville d'Orléans, en passant par les différents centres-bourgs et centres villes. Ces échelles de centralité sont pratiquées par l'ensemble des habitants à différents moments et pour différentes activités (habitat, travail et activités économiques, loisirs, scolaire et études...).

Chaque niveau de centralité rayonne à une échelle locale, en fonction de son niveau hiérarchique : le centre-ville d'Orléans joue un rôle privilégié pour l'ensemble des habitants de la Métropole par la concentration de ses équipements, commerces et activités (notamment ceux qui ne se trouvent en aucun autre espace de la Métropole) et est ainsi « à part » à l'échelle métropolitaine.

Une seconde échelle de centralité peut être remarquée : les pôles principaux, rayonnant à l'échelle du bassin de vie, c'est-à-dire fréquentés pour la plupart au moins hebdomadairement par les habitants du bassin de vie, constitués par cinq à sept communes. Il s'agit notamment des centres villes comportant un niveau élevé d'équipements (présence d'un lycée, d'une médiathèque ou d'une piscine rayonnant à l'échelle intercommunale) et/ou pôles d'activités économiques et commerciales de rayonnement intercommunal.

Une troisième peut être distinguée : les pôles secondaires, qui sont représentés essentiellement par les centres-bourgs rayonnant sur deux à trois autres communes, avec un niveau moyen d'équipements (présence par exemple d'un collège, d'une maison médicale...), d'activités économiques (zones d'activités artisanales) et commerciales (présence d'un supermarché).

Enfin, les pôles de proximité offrent aux habitants les services nécessaires à la « vie quotidienne » des habitants (école élémentaire, mairie, ou encore une boulangerie).



Fig.69 - Armature urbaine multipolaire et hiérarchisée, réalisation Espace Ville, 2019

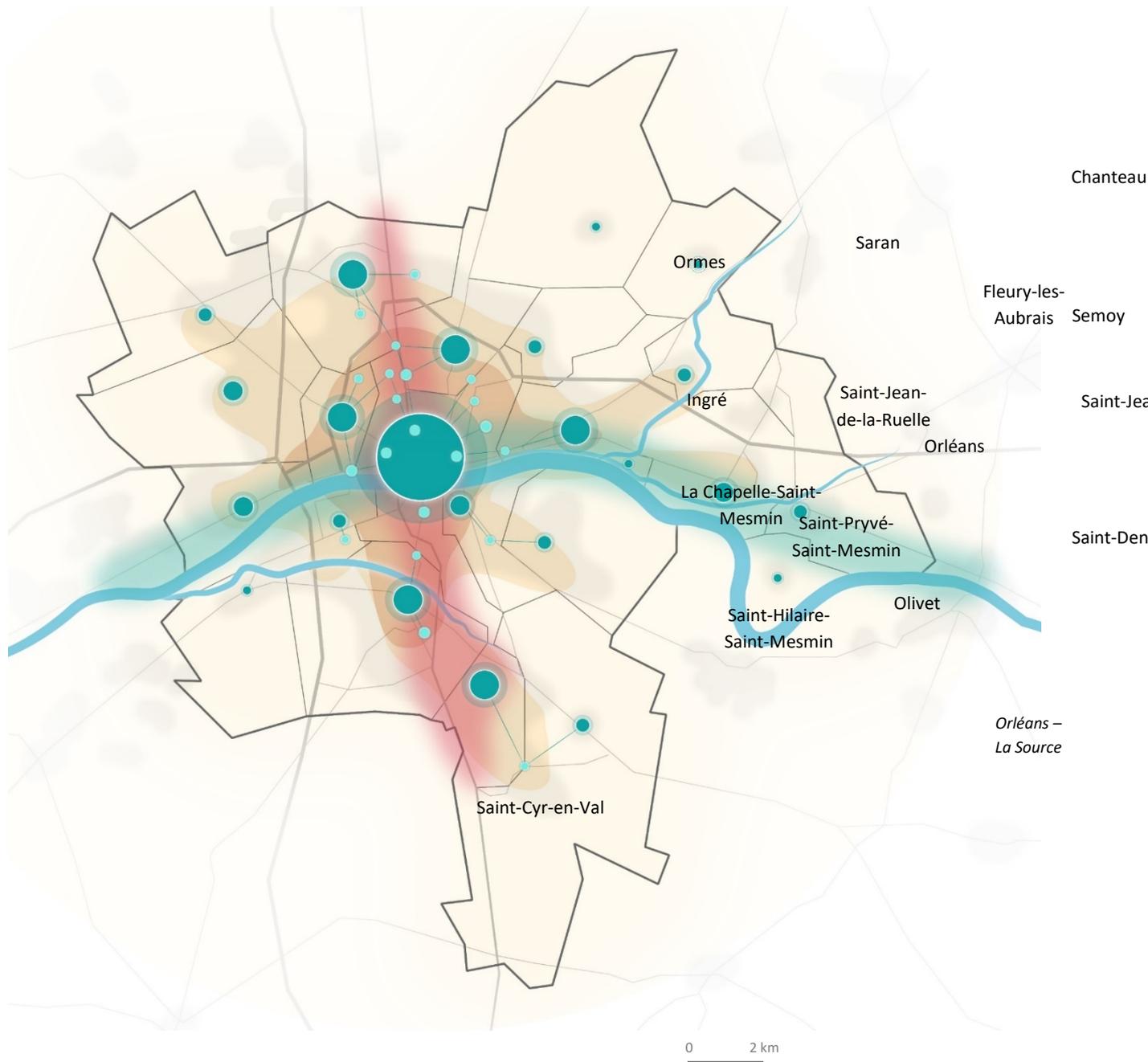


Fig.70 - La Passerelle, centre culturel d'ampleur métropolitaine au cœur du pôle principal de Fleury-les-Aubrais
Source : Loiret Tourisme



Fig.71 - Polarité commerciale de proximité, avenue de Pont aux Moines, Mardié
Source : Google Street View

■ **SYNTHESE DES STRUCTURATIONS
GENERALES DU TERRITOIRE**



50

Fig.72 - Synthèse des structurations générales du territoire,

Source : réalisation Espace Ville, 2019

■ LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES ET LES ENTREES METROPOLITAINES, ELEMENTS PONCTUELS DE STRUCTURATION

Au-delà des trois grands types cités précédemment, deux éléments plus ponctuels et d'échelle supra-communale qui participent à la structuration du territoire : les zones d'activités économiques et commerciales et les entrées métropolitaines. Ces éléments suivent des logiques de localisation et de fonctionnement propres, qui sont largement dépendantes des infrastructures routières.

• Les zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques de grande envergure jouent un rôle spécifique de concentration de l'activité économique et de l'emploi, notamment pour les territoires au-delà des limites de la Métropole. Elles participent en effet au rayonnement de la Métropole à l'échelle de l'aire urbaine d'Orléans. Elles doivent être considérées parallèlement aux trois structurations citées précédemment, en tant qu'elles suivent des logiques de localisation spécifiques. En effet, leur structuration suit essentiellement une logique multipolaire déterminée le plus souvent par le critère de l'accessibilité routière. La hiérarchisation des polarités économiques dépend en grande partie de celle-ci : l'ensemble des zones d'activités économiques de grande et moyenne envergure sont reliées directement à un axe routier de grande ampleur. Ainsi, les trois principales zones d'activités économiques du territoire : Pôle 45 (Ormes, Saran, Ingré), la ZAE de la Saussaye (Saint-Cyr-en-Val-La Source) et le Pôle Technologique Orléans-Charbonnière (Saint-Jean-de-Braye, Boigny-sur-Bionne, Marigny-les-Usages) à proximité directe des autoroutes (A10 et A71) et (hormis pour la ZAE de la Saussaye) de la Tangentielle. Les plus petites zones d'activités économiques jouent quant à elles un rôle de pôles d'emploi de proximité. Elles sont davantage incluses dans le tissu urbain des communes que les grandes zones d'activités économiques. Les zones d'activités de la Métropole jouissent de la particularité de présenter des aménagements paysagers qualitatifs et une proximité des espaces naturels, notamment les espaces boisés.



Fig.73 - Pôle 45, des aménagements paysagers qualitatifs, Ormes
Source : Orléans Métropole

• Les zones d'activités économiques et commerciales

Les pôles commerciaux jouent quant à eux un rôle de concentration des flux et participent du rayonnement de la Métropole sur les territoires alentours. Parmi les principaux pôles d'activités commerciales, doivent être distingués le centre-ville d'Orléans (comprenant le centre-commercial Place d'Arc) et les autres grands centres-commerciaux du territoire. Le centre-ville d'Orléans est pleinement inclus de manière historique dans le tissu urbain de la ville, tandis que les zones commerciales d'ampleur métropolitaine (Cap Saran, les Provinces/Aulnaies, les Trois Fontaines et Chécy-Belles Rives) ont été constituées sans lien direct avec les centralités préexistantes (centres-bourgs et centres villes) des communes.

Le rayonnement de ces grands pôles commerciaux leur confère un rôle spécifique d'attractivité dans l'armature urbaine du territoire dans son ensemble en tant que lieux qui sont fréquentées non-seulement par les personnes y travaillant, mais par une large part des habitants de la Métropole et des territoires alentours pour y consommer. Du fait de leur localisation et leur fonctionnement, ces zones commerciales sont marquées par une place importante de la voiture individuelle.

Une part importante des activités commerciales de la métropole, en particulier les cellules commerciales de petite taille sont toutefois toujours situées dans les centres villes (en particulier celui d'Orléans, qui joue un rôle moteur pour la Métropole) et

centres-bourgs. Ces activités sont alors facilement accessibles par les modes de déplacement collectifs et actifs (marche à pied ou vélo).



Fig.74 - Le centre commercial Cap Saran, d'ampleur régionale, Saran
Source : larep.fr

- Les entrées métropolitaines

En tant que première et dernière impression du territoire donnée aux visiteurs, les entrées métropolitaines jouent un rôle central dans le paysage urbain de la Métropole. Elles ont une place spécifique dans la structuration du territoire.

Elles sont de deux types : routières (en particulier par les sorties d'autoroute, la RD2020, la Tangentielle, la RD960 et la RD2152) ou par les gares (en particulier celles d'Orléans-Centre et des Aubrais).

Les principales entrées routières de la Métropole sont peu qualitatives d'un point de vue paysager et/ou surchargées par les enseignes commerciales (en particulier sur la RD2020). La qualification paysagère de ces axes doit permettre une valorisation de la Métropole dans son ensemble.

Les entrées routières secondaires, notamment par la RD960 et la RD951, sont au contraire plus qualitatives et marquées par un caractère paysager affirmé, en particulier grâce à la présence de paysages agricoles.

La Tangentielle joue un rôle spécifique en tant qu'elle longe le cœur métropolitain au nord, donnant à voir une diversité de paysages, urbains et paysagers.



Fig.75 et 76 - Entrée de ville paysagère par la RD951, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin
Source : Google Street View

Les entrées métropolitaines ferroviaires donnent à voir des arrières de parcelles d'activités et sont faiblement paysagères pour les dernières minutes de trajet (notamment entre Les Aubrais et Orléans et, depuis l'ouest, au niveau de la zone d'activités des Trois Fontaines). Cependant, des travaux de réaménagement des deux principales gares de la Métropole ont eu lieu et contribuent à nettement valoriser cette porte d'entrée de la Métropole.



Fig.77 - La gare d'Orléans, entrée métropolitaine du centre d'Orléans
Source : Orléans Métropole



Fig.78 - Le parvis de la gare des Aubrais, entrée métropolitaine interconnectée, Fleury-les-Aubrais
Source : Wikipédia

Les gares de Saint-Cyr-en-Val et de La Chapelle-Saint-Mesmin jouent quant à elles un rôle davantage local, de lien interne à la Métropole et ne constituent pas directement des portes d'entrée de la Métropole ayant une fonction de rayonnement pour l'ensemble du territoire métropolitain. Leur traitement paysager correspond alors à leur fonction.

L'armature urbaine de la métropole d'Orléans est ainsi mue par trois grands types de structurations (suivant les axes Nord-Sud et Est-Ouest, de manière concentrique et suivant une armature urbaine multipolaire) qui se cumulent pour former la structuration globale du territoire.

Parallèlement, les polarités économiques de différentes échelles, ainsi que les entrées de la Métropole participent de la structuration du territoire dans son ensemble, à une échelle supra-communale.

■ LES STRUCTURATIONS A L'ECHELLE COMMUNALE

Au-delà d'une lecture métropolitaine, chaque commune ou quartier suit des dynamiques spécifiques à une échelle locale. Ces structurations dépendent de l'histoire de la commune, de sa localisation, d'un axe routier important, ou encore de la présence d'un seul centre-bourg ou de quartiers et hameaux.

Quatre grands types de structuration peuvent être identifiés :

- Un centre-ville ou centre-bourg structurant sans polarité secondaire. Cette forme est particulièrement représentée dans les plus petites communes. Dans ce cas, le développement de celui-ci a connu la plupart du temps une croissance par extensions progressives du centre-bourg (par exemple à Chateau, Marigny-les-Usages ou Combleux). Des communes importantes peuvent toutefois connaître sur une partie de leur territoire ce type de structuration, dans le cas où le développement du centre-ville a induit une diminution de l'ampleur d'anciennes polarités secondaires, désormais incluses au sein d'un centre-ville élargi (c'est notamment le cas du centre-ville de Saint-Jean-de-Braye).
- Une structuration multipolaire, avec un centre-bourg ou centre-ville et des quartiers eux-mêmes porteurs d'éléments de centralité. Cette forme de structuration est principalement présente dans les plus grandes communes du territoire (Orléans, Olivet, Fleury-les-Aubrais, Saran notamment). Dans ces cas, les différents quartiers disposent de commerces et services de proximité et d'équipements à destination de leurs habitants.
- Une organisation linéaire autour d'un axe structurant, en lien ou non avec un centre-bourg. Ce type de structuration a historiquement été constitué le long des faubourgs, avec la création d'une continuité urbaine le long de ces axes pénétrants de l'agglomération orléanaise, notamment les communes de La Chapelle-Saint-Mesmin, Chécy, Mardié, Saint-Jean-le-Blanc, Saint-Pryvé-Saint-

Mesmin ou Saint-Hilaire-Saint-Mesmin. Cette structuration peut être marquée par un raccrochement du centre-bourg à la route, ou par la construction de deux entités distinctes.

- Une rupture au sein des espaces urbanisés entre plusieurs polarités, induite par une infrastructure de transport ou un ensemble naturel important (Loire, forêt, ...). Ainsi, la rupture formée par l'avenue Gaston Galloux au sein des espaces urbanisés de Saint-Jean-le-Blanc, voie surélevée, limite les liens entre le centre-bourg et les espaces urbanisés du sud-est de la commune du fait du nombre réduit de franchissements possible. C'est le cas aussi notamment pour les communes de Saran avec la rupture induite par la RD2020, Chécy avec la RD960 ou Saint-Pryvé-Saint-Mesmin avec la RD951. D'autres ruptures peuvent enfin être repérées au niveau des voies ferrées, comme c'est le cas à La Chapelle-Saint-Mesmin ou à Chécy. Enfin, la Tangentielle (RD2060) forme une rupture paysagère tout au long de son parcours à travers l'agglomération orléanaise, qu'il soit plutôt urbain dans sa partie ouest (notamment à Saint-Jean-de-la-Ruelle), ou traverse des espaces agricoles et plus diffus dans sa partie est (notamment à Chécy et Mardié).



Fig.79 - Polarité de quartier au sein du quartier de l'Argonne, Orléans

Source : Orléans Métropole

De ce fait, un des enjeux du PLUM sera de traduire la diversité de ces organisations et situations communales tout en mettant en œuvre un projet commun. Cette singularité de la Métropole orléanaise était déjà identifiée dans le projet du SCOT, notamment sous le terme de «Métropole des proximités».

Ce concept identifie et met en réseau l'ensemble des équipements et services du quotidien pour les habitants (écoles, santé, commerces alimentaires et espaces verts) de telle sorte qu'ils soient accessibles en 15mn à pied. Bénéficiant à la fois d'un accès aux services de proximité et d'une bonne desserte en transports collectifs, la Métropole des Proximités constitue un espace à privilégier pour le développement urbain.



Fig.80 - Le tram, élément de structuration linéaire le long de l'Avenue Dauphine, Orléans
Source : Orléans Métropole



Fig.81 - L'avenue Gaston Galloux, rupture physique routière, Saint-Jean-le-Blanc
Source : Google Street View

LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

■ LES POLES DE SERVICES DE L'AGGLOMERATION ORLEANAISE

La métropole orléanaise est le pôle urbain le plus important du département. En tant que capitale de région, le territoire accueille des équipements et services de rang métropolitain (université, hôpital régional, hôtel de région, préfecture de région, tribunal de commerce, théâtre national...). Ces équipements de rang supérieur ne se destinent pas qu'aux seuls habitants de la Métropole et possèdent un rayonnement d'une bien plus grande échelle. Ce niveau de centralité suppose l'accueil de nombreux visiteurs en provenance des territoires voisins pour accéder à ces administrations, services, commerces ou équipements culturels et sportifs qui ne sont pas disponibles ailleurs.

Certains équipements métropolitains sont identifiés comme vieillissants ou insuffisants comme le parc des expositions (faisant aujourd'hui l'objet d'une rénovation grâce au projet Co'Met), le muséum d'histoire naturelle (actuellement en cours de réhabilitation - projet de MOBE), le conservatoire de musique, la piscine de La Source, etc. Il apparaît opportun de rénover et de moderniser certains équipements pour asseoir leur visibilité et garantir leur attractivité.

La typologie des équipements et services que propose l'INSEE dans la Base Permanente des Équipements permet de classer les communes selon la nature des équipements et services dont elles disposent :

- Pôle de proximité au moins 12 types d'équipements de proximité (ex. école élémentaire). Toutes les communes de la Métropole sont au moins pôle de proximité ;
- Pôle intermédiaire au moins 14 types d'équipements intermédiaires (ex. collège). Huit communes de la Métropole sont pôle intermédiaire ;
- Pôle supérieur au moins 18 types d'équipements supérieurs (ex. lycée). Quatre communes sont des pôles supérieurs au sein du territoire.

Tous les habitants de la Métropole peuvent ainsi accéder à l'ensemble des équipements et services de rang métropolitain.

56

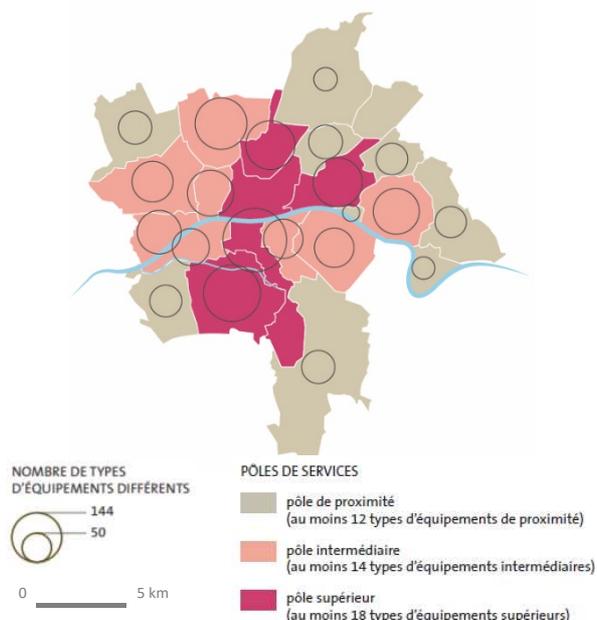


Fig.82 - Les pôles de services à l'échelle de l'agglomération
Source : Diagnostic du SCoT métropolitain, 2019

■ LES SERVICES DE PROXIMITÉ

Le niveau d'intensité urbaine se caractérise par la disponibilité de services de proximité, auxquels il est possible d'accéder facilement au quotidien.

Tel que proposé dans la réflexion du SCoT sur la ville des proximités, afin d'identifier les secteurs qui disposent d'une offre de base suffisante dans leur proximité immédiate, 4 fonctions élémentaires ont été retenues :

- l'éducation (présence d'une école maternelle et d'une école primaire) ;
- la santé (présence d'un médecin généraliste et d'une pharmacie) ;
- l'alimentation (présence d'une boulangerie et d'un supermarché ou d'une supérette) ;
- la nature (présence d'espaces naturels ou d'un parc public).

Les pôles de proximité (ou « ville élémentaire ») sont des lieux fédérateurs qui jouent un rôle pour l'ensemble des habitants. S'ils ne représentent que 20 % de la surface du territoire, ils concentrent 77 % des logements, 72 % des habitants, 68 % des emplois et 76 % des équipements publics. Il s'agit donc véritablement de l'armature des pôles de la vie urbaine, qui se compose à la fois du cœur de la Métropole et des centralités et bourgs plus périphériques.

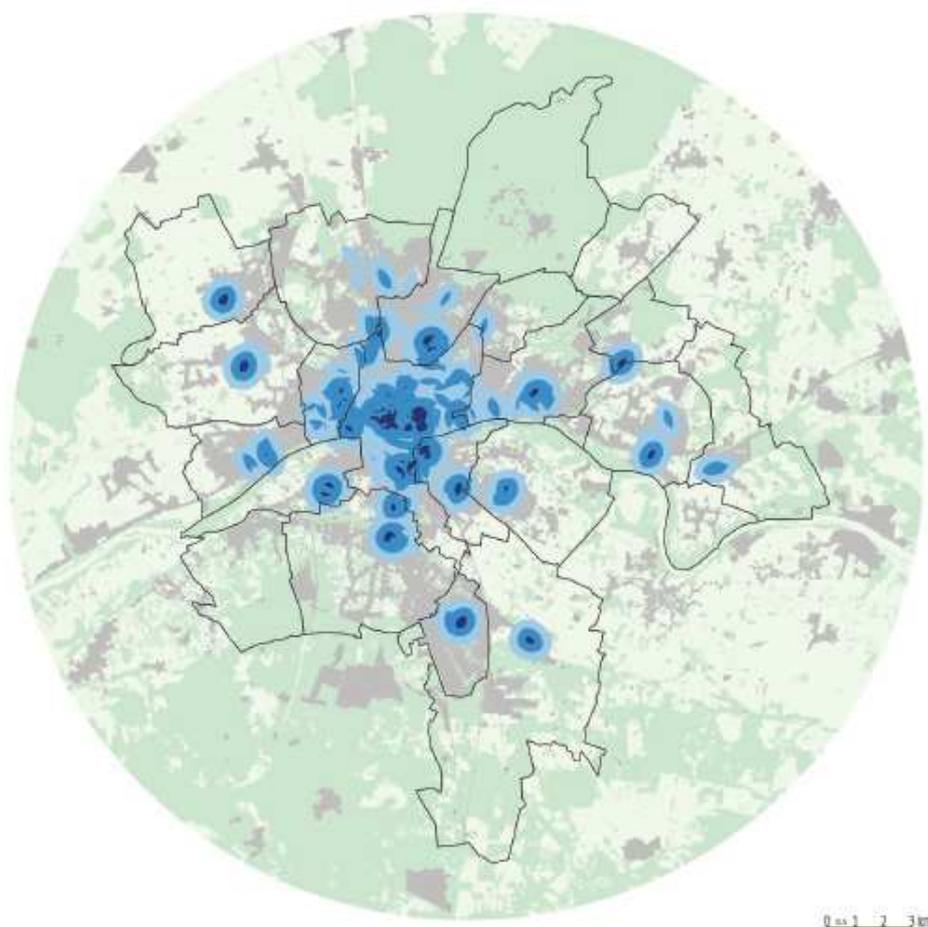


Fig.83 - La « Ville élémentaire »
Source : Diagnostic du SCoT métropolitain, 2019

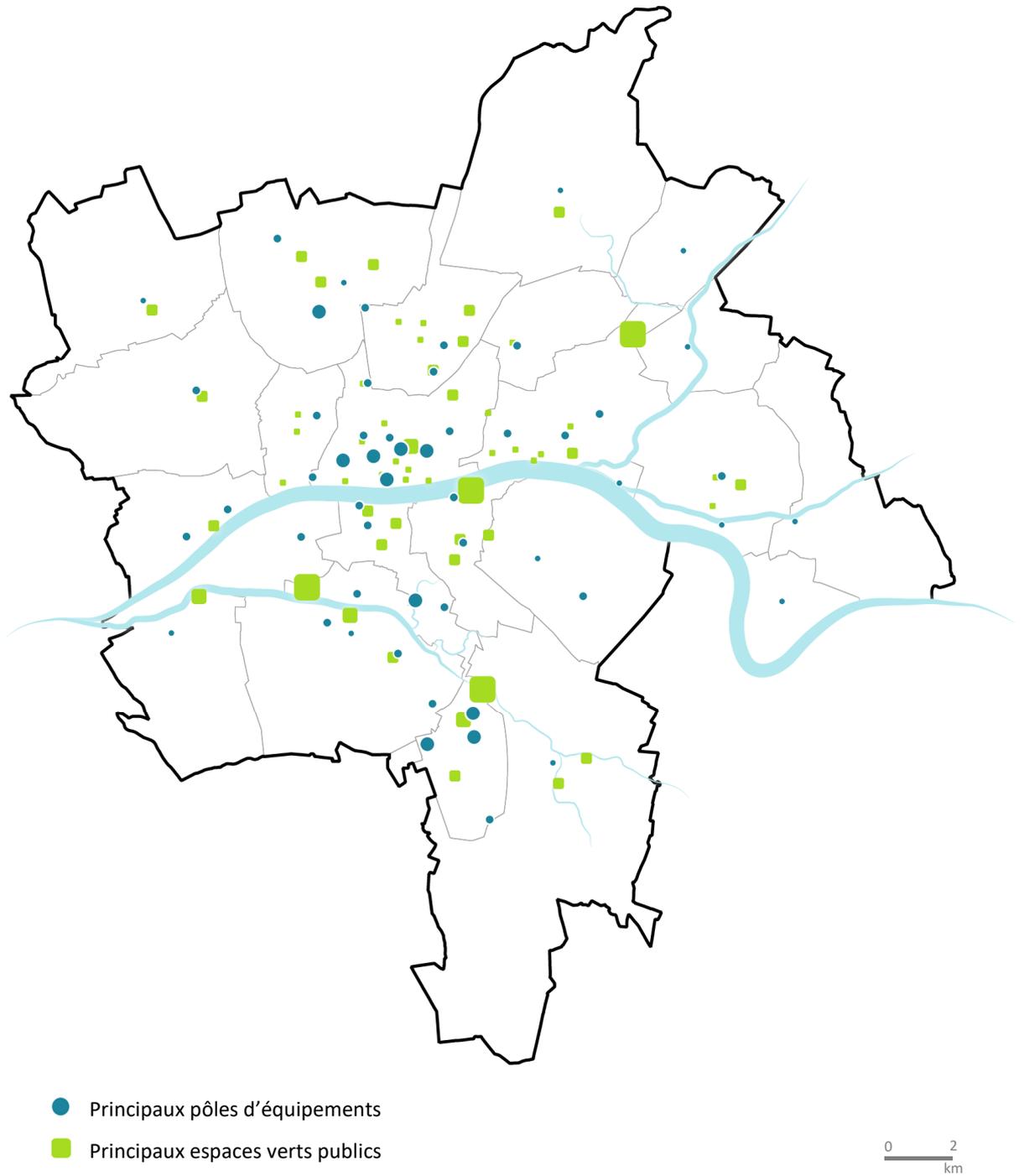


Fig.84 - Les principaux équipements et espaces verts publics de la Métropole,
Source : Espace Ville, 2019

■ LES INTERCONNEXIONS ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES

• Les infrastructures routières

La Métropole occupe une position nodale à la croisée de deux axes primordiaux pour les réseaux de transports nationaux, routiers et ferroviaires : la vallée de la Loire et la voie Paris-Toulouse (A10/A71/RD2020). Cette position stratégique explique à la fois la vocation commerciale historique et l'importance de l'activité logistique aujourd'hui. Le territoire vise à maintenir ce statut avantageux de carrefour de déplacements, pour en tirer profit tout en se préservant des nuisances liées aux infrastructures de transport structurantes.

Le réseau routier se compose principalement des autoroutes A10 (vers Paris et Tours) et A71 (vers Vierzon, Bourges), des anciennes routes nationales 20 (vers Paris et Vierzon), 60 (vers Montargis), 152 (vers Tours et Pithiviers) et 157 (vers Le Mans), ainsi que de nombreuses départementales parmi lesquelles : la 951 (vers Blois et vers Jargeau, longeant la Loire sur sa rive gauche), la 955 (vers Châteaudun), la 960 (vers Châteauneuf-sur-Loire). À noter également l'importance de la Tangentielle en matière d'efficacité et de rapidité de déplacements internes, ce qui en fait l'un des axes routiers les plus empruntés. Ce réseau très développé joue pleinement son rôle d'itinéraire pour les circulations internes à la Métropole et de transit. En effet, en dehors du réseau autoroutier, les flux de transit représentent 7 % du trafic.

• Les infrastructures ferrées

La Métropole constitue également un nœud ferroviaire d'importance, avec ses deux gares principales : la gare de Fleury-Les-Aubrais (également gare de triage) et la gare d'Orléans, desservant la ville-centre et constituant le point de convergence des trains régionaux. En complément, deux haltes ferroviaires desservent les communes de Saint-Cyr-en-Val - La Source et La Chapelle-Saint-Mesmin. La localisation de ces deux haltes et leur niveau d'offre assez limité les cantonnent à un usage relativement confidentiel, malgré la performance de leur temps de parcours à la gare d'Orléans (7 à 9 min). Elles sont

utilisées principalement pour des trajets domicile-travail courts, en direction du centre-ville d'Orléans.

Alors que le réseau routier a connu une formidable expansion durant la deuxième moitié du XX^e siècle, le réseau ferroviaire a été peu à peu délaissé. Sur les sept branches de l'étoile ferroviaire historique, seules trois accueillent toujours des voyageurs (vers Paris, Tours et Vierzon).

Deux branches font l'objet de projets de réouverture du trafic voyageurs. Une première, vers Châteauneuf-sur-Loire induirait l'ouverture de quatre gares (Orléans-Ambert, Saint-Jean-de-Braye, Chécy et Mardié) et une seconde, vers Chartres permettrait l'ouverture d'une gare desservant Ingré et Ormes. Cependant, le projet de réouverture de la ligne Orléans-Châteauneuf-sur-Loire (le plus avancé) a été interrompu abandonné début 2019 du fait d'estimations du coût plus importantes que prévu initialement, notamment l'électrification de la ligne. Par ailleurs, la rénovation d'autres voies apparaît désormais prioritaire. Enfin, la réactivation des deux branches restantes, vers Pithiviers et Fay-aux-Loges, est jugée moins prioritaire.

Par ailleurs, la Métropole soutient depuis de nombreuses années le projet de LGV Paris-Orléans-Clermont-Lyon (POCL) qui permettrait d'améliorer considérablement la desserte ferroviaire vers le centre de la France et la vallée du Rhône, ainsi que de conforter la connexion avec Paris, dont l'infrastructure existante est vieillissante et saturée. Orléans est ainsi l'une des seules Métropoles Françaises non desservie par le TGV. Toutefois l'évolution du positionnement de l'État au sujet des lignes à grande vitesse laisse penser que cette ligne ne sera pas construite à horizon PLUM.



Fig.85 - Gare d'Orléans et Tram A, Orléans
Source : Tao

MOBILITÉS ET TRANSPORTS

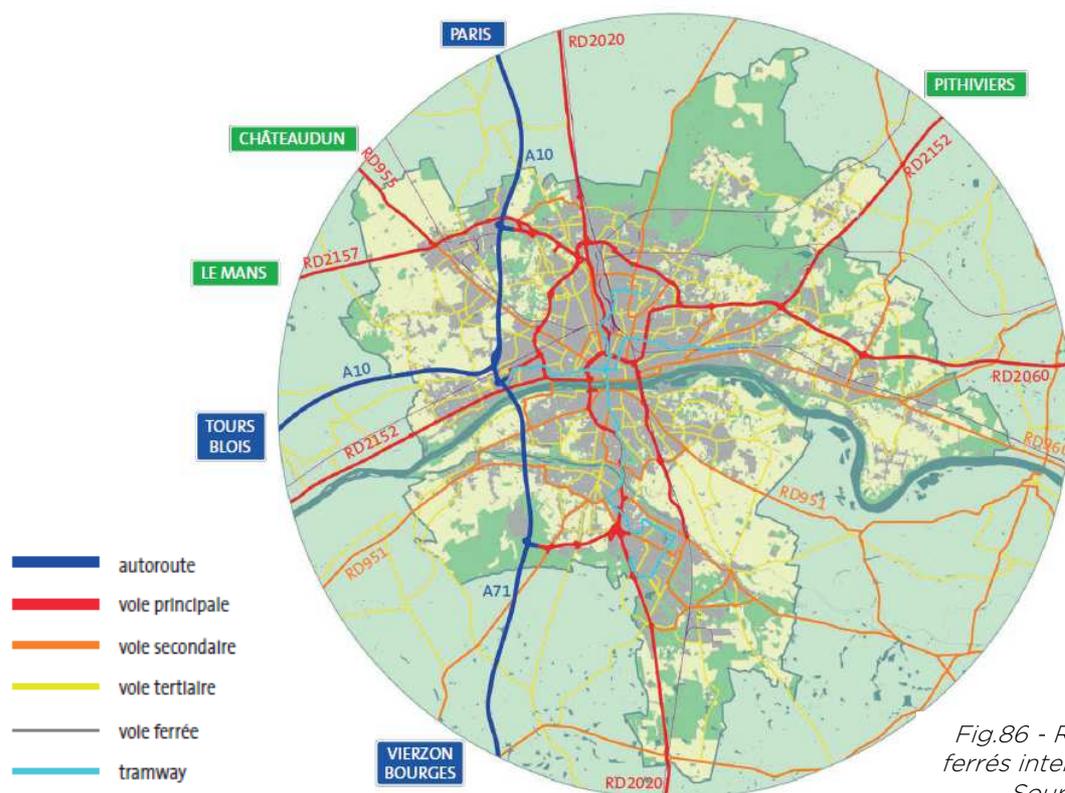


Fig.86 - Réseaux routiers et ferrés internes à la Métropole, Source : SCoT, 2019

60

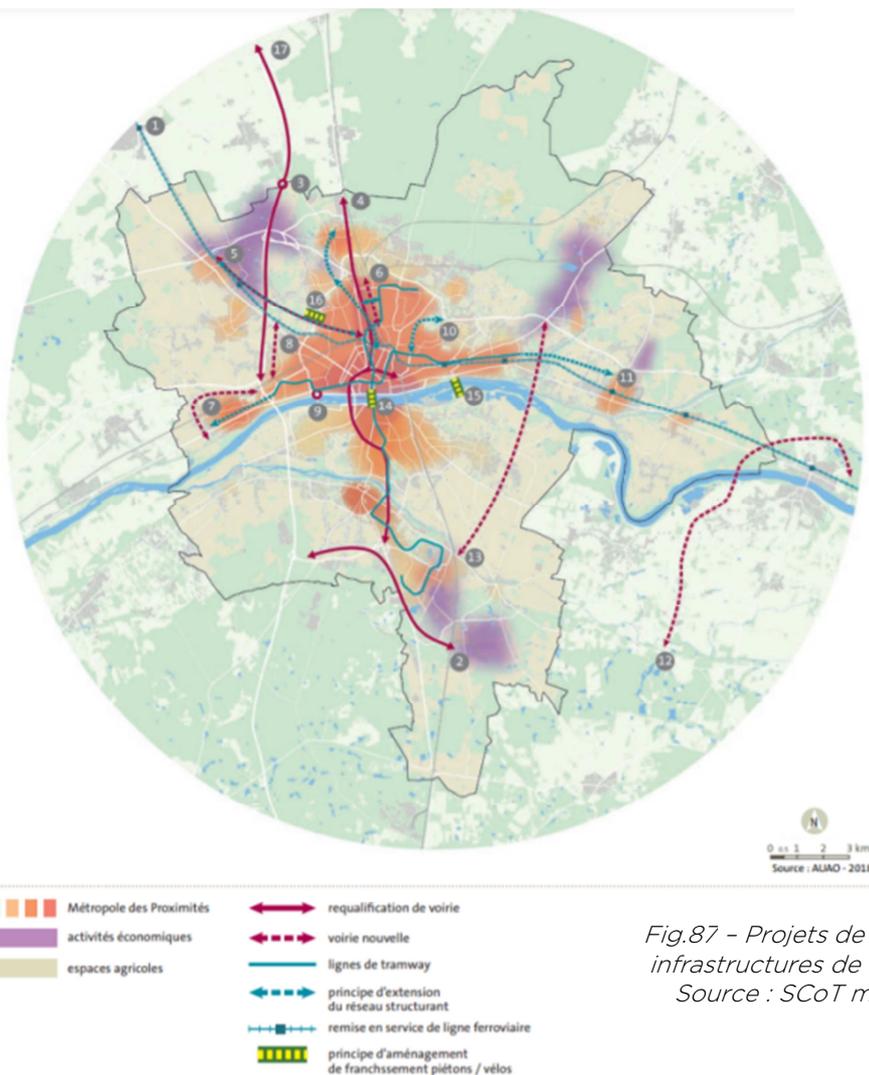


Fig.87 - Projets de développement des infrastructures de transports au SCOT Source : SCoT métropolitain, 2019

■ **LES DEPLACEMENTS DES METROPOLITAINS**

En semaine, les habitants de la Métropole effectuent en moyenne 3,5 déplacements par jour, principalement pour des motifs liés aux achats, au travail ou aux loisirs. La très grande majorité de ces déplacements s'effectue au sein même de la Métropole (plus de 90 % des déplacements en interne).

Le mode de transport le plus utilisé reste la voiture. Les habitants effectuent plus d'un déplacement sur deux en voiture. Plus on s'éloigne du centre de la Métropole, plus son usage augmente, en lien avec des distances plus longues à parcourir et une offre en solutions de mobilité alternatives moins importante. Néanmoins, environ 20 % des ménages de la Métropole ne possèdent pas de voiture. Ainsi les Orléanais effectuent 45 % de leurs déplacements en voiture, contre 60 % pour les habitants de la première couronne, et 69 % pour ceux de la seconde couronne.

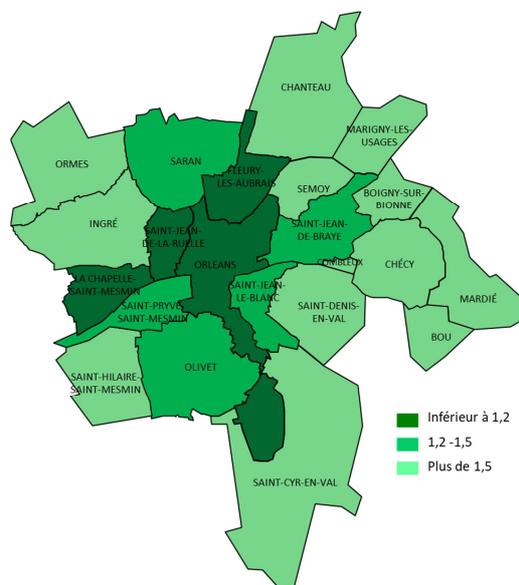


Fig.89 - nombre de véhicule par ménage, INSEE 2017

■ **LES MOBILITES DURABLES**

L'ouverture de la seconde ligne de tramway de la Métropole, associée à une restructuration importante du réseau de transports collectifs, a permis une hausse significative de la fréquentation du réseau de transport (+12,4% sur la période 2008-2013).

En parallèle, une volonté affichée d'améliorer les cheminements pour les modes actifs a notamment permis d'atteindre une part modale de 5,5% pour les cycles (source : enquête parts modales de 2014). Les efforts consentis pour infléchir le tout automobile des décennies antérieures répondent à des évolutions économiques (cout de l'énergie) et sociales (souci environnemental) et les accompagnent.

Une autre réalisation emblématique du PDU précédent est l'extension du périmètre de stationnement réglementé dans l'intraMails (zone du centre-ville ceinturée par les boulevards), encourageant l'usage des modes alternatifs à la voiture dans ce périmètre en partie piétonnisée.

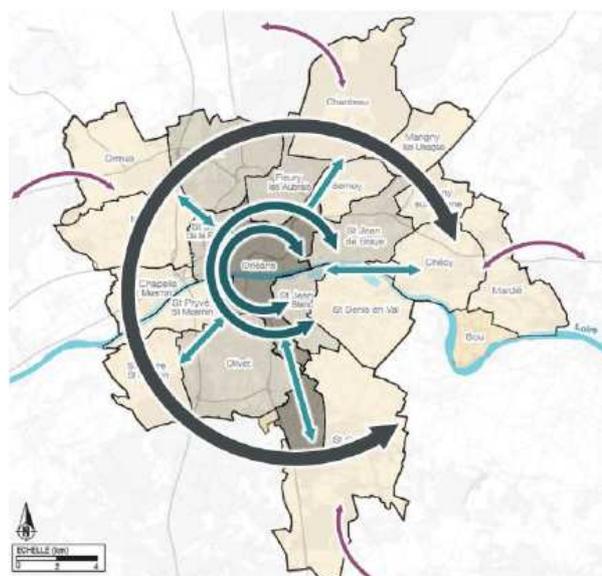


Fig.88 - Poids des circulations en voiture suivant la localisation (Orléans / 1ère couronne / 2nde couronne), Source : diagnostic du PDU, 2019

Gares sur le territoire (état actuel et projeté) — Source : Voyages annuels par gare (Source : Open data SNCF, 2014) / Transitec

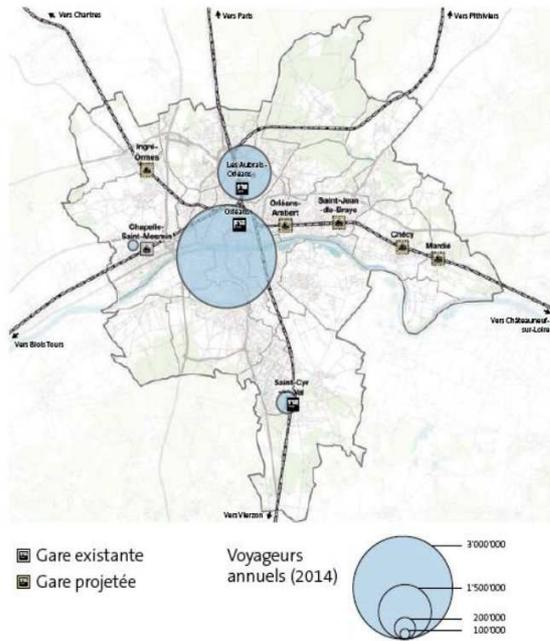


Fig.90 - Boulevard de Verdun, face à la gare d'Orléans ; Source : Orléans Métropole

Les transports collectifs :

L'offre en transports collectifs sur la Métropole est importante par rapport à la taille du territoire, avec deux lignes de tramway, dont la première a été mise en service dès 2001, mais aussi 34 lignes de bus, dont 3 lignes à haute fréquence, des services de transport à la demande. Ainsi 11,9 millions de kilomètres sont parcourus chaque année sur le réseau Tao, soit 43 km/habitant/an, ce qui place la Métropole dans la moyenne haute des agglomérations de même taille. Bien que le maillage du réseau soit développé, l'usage du réseau de transports collectifs reste faible.

En effet, la Métropole occupe une superficie importante pour une population relativement faible. Il en résulte une faible densité de peuplement (834 habitants au km²) qui pénalise les transports collectifs (nombreux kilomètres à parcourir pour peu d'habitants desservis).



Fig.91 - Tram B, Saint-Jean-de-la-Ruelle Source : Orléans Métropole

Les déplacements en vélo :

Le trafic vélo a augmenté de 20 % en 5 ans. Aujourd'hui 5,5 % des déplacements des habitants sont effectués à vélo. Le territoire présente en effet des caractéristiques favorables à son usage, avec une topographie majoritairement plane et une météo plutôt favorable. Par ailleurs, les courtes distances parcourues par les habitants pour la majeure partie de leurs déplacements fait du vélo une alternative efficace à la voiture individuelle sur la Métropole orléanaise.

Plusieurs services vélos encouragent également la pratique (vélo' +, vélo'tao, vélo'station et 20 parkings vélo sécurisés). Plus de 420 km (zones 30 et aires piétonnes comprises) sont aménagés pour les cyclistes, soit 20 % du réseau viaire de la Métropole. Ces aménagements présentent parfois un manque de continuité et de lisibilité, ou sont peu qualitatifs et sécuritaires, ce qui peut limiter l'usage du vélo sur le territoire.



Fig.92 - Station Vélo +, Orléans Source : Orléans Métropole

La marche à pied :

La pratique de la marche à pied s'est également développée dans les secteurs les plus denses. La marche à pied est le mode le plus utilisé après la voiture, plus d'un déplacement sur quatre est effectué à pied chaque jour par les habitants de la Métropole. Les communes d'Orléans Métropole améliorent régulièrement les espaces publics et voiries en faveur des piétons : extension des zones piétonnes d'Orléans centre, extension des zones 30, élargissement des trottoirs... Néanmoins, sur

certains axes situés dans les zones les plus denses, notamment les axes structurants de la Métropole (axes d'entrée de ville, faubourgs, mails...), le traitement de l'espace reste parfois peu qualitatif pour les piétons et freine l'usage de la marche.

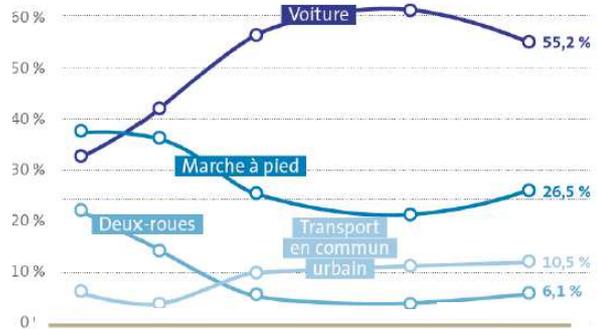


Fig.93 - Évolution des parts modales des déplacements, PDU, 2019

■ LES PLACES DE STATIONNEMENT VOITURE

Le parc de stationnement payant de la Métropole est principalement concentré en centre-ville d'Orléans. Il est complété par les 12 parcs-relais en lien avec 6 stations de chacune des deux lignes de tram. Enfin, la politique de stationnement est complétée par des secteurs de « zones bleues » favorisant le stationnement de courte durée et sa rotation sur les principales polarités commerciales des communes de la Métropole.

En 2019, le stationnement payant de la Métropole est réparti de la manière suivante :

- 4 369 places au sein des douze parcs payants de centre-ville ;
- 1 767 places dans les autres parcs payants de la Métropole : à proximité de la Gare des Aubrais (800 places au sein d'un parking silo et 600 places dans un parc de stationnement clos) et un parking de 367 places à La Source ;
- 3 049 places sur voirie, dont 1140 places de longue durée, 1120 places de moyenne durée et 789 places de courte durée ;
- 1 929 places au sein des parkings relais (841 places dans les parkings-relais le long de la ligne A du Tram et 1 088 le long de la ligne B du Tram).

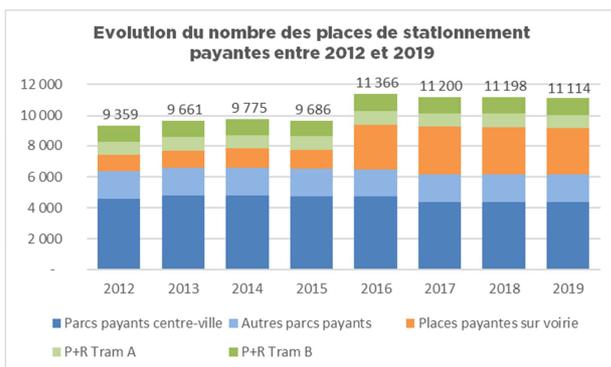


Fig.94 - Evolution du nombre des places de stationnement payantes entre 2012 et 2019
Source : Orléans Métropole, traitement des données Espace Ville

Depuis 2012 (année d'ouverture des parkings-relais de la ligne B du Tram), l'ensemble des catégories sont relativement

stables, hormis les places payantes sur voirie, dont le nombre a augmenté de 143 % entre 2015 et 2016. Ce changement majeur dans la politique de stationnement de la ville d'Orléans a pour objectif de permettre une meilleure rotation du stationnement, au profit de l'attractivité du centre-ville d'Orléans. Ce changement a été mise en œuvre à la suite d'une enquête menée en 2015 sur le taux de rotation des places de stationnement. Celle-ci a permis de tirer plusieurs conclusions :

- Sur une capacité de 4 628 places en centre-ville d'Orléans, le taux d'occupation moyen était de 89% (94 % en heure de pointe).
- Certains secteurs étaient systématiquement saturés : sur les 21 secteurs prédéfinis, 5 avaient un taux d'occupation moyen supérieur ou égal à 100 % (12 secteurs étaient concernés en heure de pointe),
- En heure de pointe, seul le secteur « rue du Faubourg Bourgogne - rue de Jousselin » avait un taux d'occupation inférieur à 90 %,
-
- La rotation des places était très faible, avec 69 % de l'occupation des places sur une longue durée et seulement 16 % de courte durée,
- Le taux de rotation des places était assez faible (2,78 usagers par place en 24h), mais plus satisfaisant dans les secteurs alors déjà concernés par du stationnement payant (atteignant 4,81 dans l'hyper-centre, sur le secteur « rue d'Escures - rue d'Avignon - rue des Minimes »).

L'extension du nombre de places de stationnement payantes en centre-ville d'Orléans a permis d'améliorer le taux de rotation des places et d'augmenter de 15 % le nombre de voitures stationnant chaque jour dans l'hyper-centre, sans en augmenter l'offre, et d'accroître l'usage de certains parcs-relais.



Fig.95 - Stationnement réglementé dans l'intra-mails d'Orléans
Source : Orléans Métropole

Toutefois, afin de permettre une bonne accessibilité au centre-ville, et un stationnement facilité pour les résidents des quartiers résidentiels plus périphériques, il a été fait le choix de conserver plus de 10 000 places de stationnement gratuites au sein de la ville d'Orléans.

Les parkings relais pour renforcer l'intermodalité

L'usage des 12 parkings relais pour voiture (P+R) s'est fortement développé ces dernières années, mais reste encore à perfectionner, avec un taux d'occupation moyen autour de 50 % et de fortes disparités selon les secteurs.

L'usage des 20 parkings relais vélo implantés récemment sur la Métropole reste encore confidentiel (taux d'occupation moyen de 12 %).

Le stationnement, un levier de la politique de mobilité

Une grande partie des communes de la Métropole a mis en place des zones bleues, souvent peu contrôlées, mais qui se révèlent efficaces. Le centre-ville d'Orléans offre plus de 10 000 places gratuites sur voirie, 3 000 places payantes (depuis mars 2016) et plus de 5 000 places en ouvrage, ce qui positionne la commune dans la moyenne des villes françaises de même taille.

■ LES PLACES DE STATIONNEMENT VÉLO

En 2015, le stationnement vélo, à l'échelle de la Métropole, comprenait 5 317 places. Parmi celle-ci, 84 % (4 467 places) étaient des stationnements non-abrités, 6 % (308 places) étaient abritées et 10 % (542 places) étaient situées au sein de la vingtaine de parcs-relais de la Métropole).

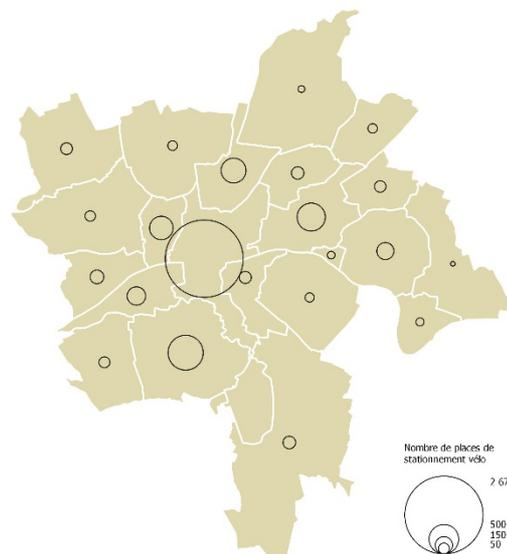


Fig.96 - Répartition des places de stationnement vélo en 2015
Source : Orléans Métropole, traitement des données Espace Ville

Plusieurs évolutions peuvent être notées depuis 2009 :

- Une augmentation de 60 % du nombre de places de stationnement vélo sur la Métropole,
- Une forte augmentation du nombre de places de stationnement entre 2011 et 2012, avec une confortation de la politique en faveur des mobilités douces (+ 50 % du nombre des places abritées, + 20 % du nombre des places non abritées et création des premiers parcs-relais vélo, représentant alors 80 places),
- Un accroissement de l'offre de stationnement en parcs-relais entre 2013 et 2014, avec la création alors de 462 places de stationnement.

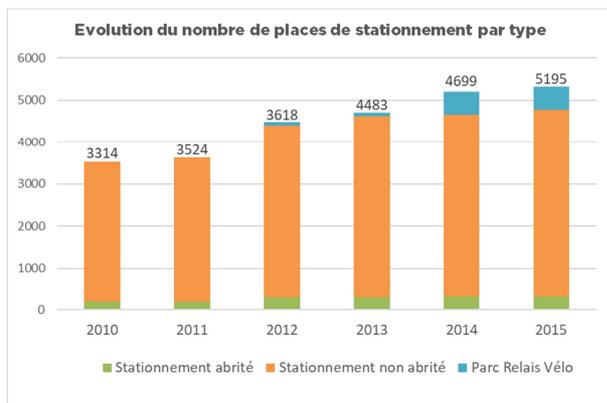


Fig.97 - Evolution du nombre de places de stationnement vélo entre 2010 et 2015
Source : Orléans Métropole, traitement des données Espace Ville

Le dispositif en faveur du développement du vélo est complété par plusieurs dispositifs :

- Vélo+ : service de location de courte durée et en libre-service. Avec 34 stations et 368 vélos à disposition, le service se trouve dans la moyenne des services mis en place sur des intercommunalités similaires, avec cependant un périmètre de déploiement réduit. Son usage s'est fortement développé depuis sa mise en service, et est stable depuis 2 ans ;
- Vélo'tao : service de location de longue durée, proposant 900 vélos de ville ou à assistance électrique. Ces derniers sont plébiscités par les habitants, cette forte demande traduisant un potentiel de développement notable ;
- Une vélo'station près de la gare d'Orléans avec un usage encore confidentiel.

La Métropole ne dispose pas d'éléments chiffrés pour qualifier les capacités de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques dans les pacs ouverts au public.

■ LES ENJEUX A VENIR

- Un certain nombre d'enjeux ont été relevés dans le projet de Plan de Déplacements Urbains, révisé en 2019 :
 - Articuler urbanisme et mobilité en cherchant à densifier et favoriser le développement dans la ville des proximités, autour des équipements et services de transport existants ;

- Favoriser les déplacements de proximité en privilégiant un urbanisme mêlant les fonctions (habitats, services, commerces, activités) et en limitant l'étalement urbain ;
- Penser des solutions de mobilité durable pour les territoires périurbains ;
- Garantir l'accessibilité multimodale d'une centralité densifiée ;
- Systématiser une meilleure prise en compte des piétons dans la requalification des espaces publics de la ville des proximités et dans l'apaisement des vitesses dans le quartier ;
- Aménager des itinéraires cyclables qualitatifs, continus et lisibles, résorber les principaux points durs d'insécurité ;
- Pérenniser et faire évoluer les services vélos pour répondre aux besoins des usagers et aux évolutions ;
- Améliorer l'attractivité et l'efficacité du réseau de transports collectifs urbains en jouant sur sa structure, ses performances (temps de parcours), son accessibilité et sa compétitivité vis-à-vis de l'automobile...



Fig.98 - Les parkings-relais, points multimodaux
Source : Orléans Métropole

LE PATRIMOINE

■ UNE RICHESSE PATRIMONIALE

La Métropole orléanaise jouit d'un patrimoine paysager, historique et culturel riche et diversifié lui composant ainsi un profil multiple. Son territoire présentant un équilibre entre espaces agricoles, naturels (dont forestiers) et urbains est également marqué par la présence de la Loire et de ses affluents, structurant le paysage métropolitain.

Le territoire de l'agglomération orléanaise est un haut lieu d'histoire. Les premières occupations s'organisent il y a plus de 15 000 ans autour du coude de la Loire situé au centre la ville d'Orléans. Elles se développent ensuite, profitant de cette liaison directe à l'Océan Atlantique, pour former une ville-relais importante du commerce fluvial français du XVI^e siècle et pour alimenter Paris grâce à la route Royale. Au Moyen-Âge, Orléans est la capitale d'un duché et la cathédrale Sainte-Croix accueille le sacrement de plusieurs rois de France. Ainsi, à partir du IX^e siècle jusqu'à la fin du XIII^e siècle, la ville est un lieu de résidence des rois de France et d'une majeure partie de la noblesse française. La ville rayonne à échelle nationale tant par ses fonctions royales, ecclésiastiques, commerciales qu'universitaires.

L'armature urbaine et l'architecture de la région se sont façonnées au contact de son histoire: la cathédrale prend place au centre de la ville, des fortifications sont érigées au I^{er} siècle et s'étendent vers l'est au fur et à mesure de l'extension de la ville royale, de nombreux ponts (dont le Pont Georges V) permettent le franchissement de la Loire et plusieurs hôtels particuliers sont construits en centre-ville (comme par exemple l'Hôtel Grosnot, aujourd'hui partie de l'Hôtel de Ville d'Orléans)...

Bénéficiant des terres riches et variées de la Beauce et du Val de Loire, des hameaux et des domaines agricoles s'organisent en périphérie de la ville centre, autour de demeures bourgeoises ou d'églises. Le patrimoine agricole, formé par la présence de nombreuses longères, est également assez riche, notamment dans les hameaux et centre-bourgs des communes périphériques de la Métropole. Par ailleurs, l'industrialisation du XIX^e siècle a permis la

constitution d'un patrimoine industriel d'une ampleur diverse, allant du petit atelier de centre-bourg (par exemple la Vinaigrerie de Mardié), à la grande usine ou manufacture (comme par exemple le bâtiment accueillant aujourd'hui le Lab'O, anciens laboratoires pharmaceutiques).

Les différents cours d'eau et le Canal d'Orléans ont par ailleurs joué un important rôle dans la construction de la richesse patrimoniale du territoire métropolitain, notamment avec le développement de résidences de villégiatures à la fin du XIX^{ème} siècle, comme par exemple au bord du Loiret à Olivet, ou à Combleux.

Tous ces éléments sont aujourd'hui constitutifs de l'identité de la Métropole d'Orléans et doivent ainsi être protégés et valorisés dans la construction du territoire.



Fig.99 - Rue de Bourgogne, Orléans
Source : Orléans Métropole



Fig.100 - Embouchure du Canal dans la Loire, Combleux
Source : Orléans Métropole



Fig.101 - Moulin des Béchets, Olivet
Source : Ville d'Olivet

■ LES MESURES DE PROTECTION EN PLACE

- Le Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

Le Val de Loire dans son cours moyen de Sully sur Loire à Chalonnes sur Loire, est inscrit depuis l'année 2000 au patrimoine de l'UNESCO, selon trois critères :

- le Val de Loire est remarquable pour la qualité du patrimoine architectural et urbain de ses villes historiques, dont Orléans (...);
- le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel le long d'un grand fleuve. Il porte le témoignage d'un échange d'influences, de valeurs humaines et du développement harmonieux d'interactions entre les hommes et leur environnement sur plus de deux mille ans d'histoire ;
- le paysage du Val de Loire, et plus particulièrement ses nombreux monuments culturels, illustre à un degré exceptionnel les idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création de l'Europe occidentale.

Cette inscription révèle la valeur universelle exceptionnelle du Val de Loire en tant que paysage culturel vivant. Dès lors, l'État français se porte garant de la bonne gestion du site par la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères qui justifient l'inscription. Pour ce faire, un plan de gestion identifie les grands enjeux de valorisation et de préservation des paysages identitaires du Val de Loire.

Comme le met en évidence le Plan de Gestion du Val de Loire, le paysage culturel du Val de Loire est un paysage complexe, ayant été façonné par les activités humaines :

- Un lien fort entre le territoire, ses monuments (châteaux, bâti religieux...) et le bâti spécifique ligérien, notamment dans l'organisation et l'architecture des villes et villages (utilisation de pierre calcaire, fronts bâtis sur les coteaux de Loire, villages organisés dans le lit majeur du fleuve, traversées de Loire par les ponts ...),
- Des paysages façonnés par les activités économiques, notamment par l'influence des activités de batellerie et activités commerciales dans les villes, mais aussi

par les activités agricoles (maraîchage, horticulture, viticulture...).

- Des paysages ayant conservé un fort caractère naturel, n'étant que faiblement endigué et dont le lit évolue au fil des crues.

- Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, anciennement AVAP et ZPPAUP)

Les SPR sont des servitudes issues de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, permettant à « protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ».

Deux SPR sont identifiés sur le territoire :

- Un SPR « Centre-Ville d'Orléans » qui comprend le centre historique d'Orléans et ses premiers faubourgs ;
- Un SPR « Rivière du Loiret » qui comprend les rives Nord et Sud du Loiret présentes sur le territoire d'Orléans Métropole.

Deux règlements spécifiques s'y appliquent comme servitudes au PLU.

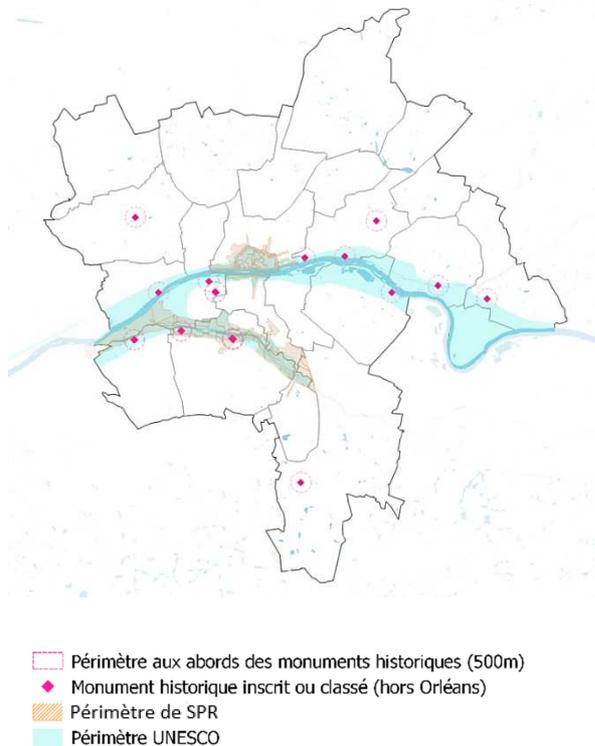
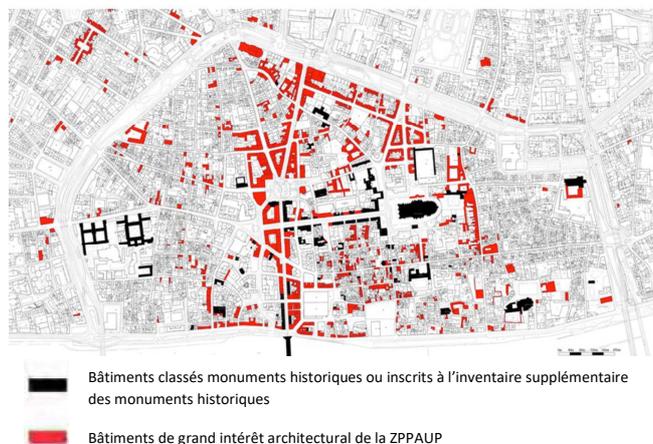


Fig.102 - Le site UNESCO, les SPR et les Monuments Historiques, réalisation Espace Ville

- Les Monuments Historiques

Le territoire de la Métropole possède 186 bâtiments ou ensembles inscrits et classés au titre des Monuments Historiques, dont 171 à Orléans.



*Fig.103 - Le patrimoine bâti protégé à Orléans.
Source : ZPPAUP du centre-ville d'Orléans, 2019*

- Les éléments de patrimoine et de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les communes ont repéré dans leurs PLU respectifs des éléments patrimoniaux « à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir ». Il s'agit aussi bien d'éléments paysagers, bâtis ou d'ensembles remarquables (quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs) dont la composition, la forme ou l'esthétisme porte l'empreinte d'une époque et/ou participe à l'identité de la Métropole aujourd'hui.



*Fig.104 - Façades du centre-ville ancien,
Orléans
Source : Orléans Métropole*



*Fig.105 - Les bords du Loiret, Olivet
Source : Espace Ville*



*Fig.106 - L'embouchure du Canal, Combleux
Source : Orléans Métropole*

■ LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PRESENTS DANS LES PLU COMMUNALES

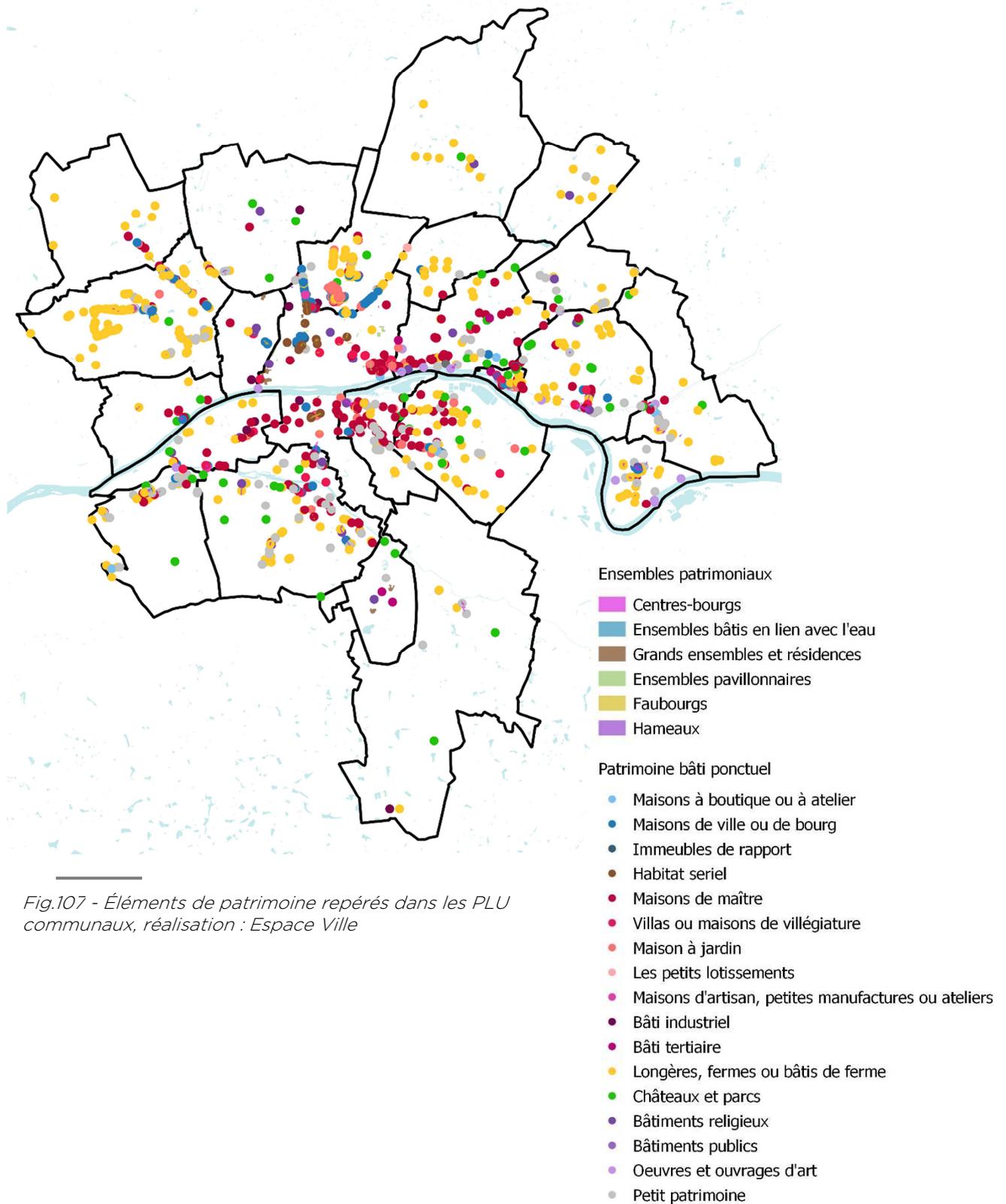


Fig.107 - Éléments de patrimoine repérés dans les PLU communales, réalisation : Espace Ville

■ PRESENTATION DE LA TYPOLOGIE DE L'ETUDE PATRIMONIALE

Typologie des éléments de patrimoine repérés

Patrimoine bâti ponctuel

Bâti de ville et de bourg :

- Maisons à boutique ou à atelier
- Maisons de ville ou de bourg
- Habitat sériel
- Hôtels particuliers
- Immeubles de rapport

Habitations individuelles

- Maisons de maître
- Maisons à jardin
- Villas et maisons de villégiature
- Les petits lotissements

Bâti d'activités :

- Maisons d'artisans, petites manufactures et ateliers
- Bâti industriel
- Bâti tertiaire

Bâti agricole :

- Longères, fermes et bâtis de ferme

Châteaux et leurs parcs

Autres bâtis patrimoniaux :

- Bâtiments religieux
- Bâtiments publics
- Œuvres et ouvrages d'art

Petit patrimoine :

- Petit patrimoine rattaché au bâtiment (niches, marques de crue, lucarnes, boutiques, patrimoine domestique...)
- Petit patrimoine indépendant (puits, calvaires, porches, enseignes, plaques de rue...)

Ensembles patrimoniaux

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

• Bâti de ville et de bourg :

Maisons à boutique ou à atelier

Cette forme architecturale prend ses origines au Moyen-Âge, et se retrouve au cœur des villes et villages. Elle est caractérisée par une densité très forte d'occupation du sol. Ces maisons à boutique sont insérées dans un front bâti continu, et sont ainsi implantées à l'alignement des rues commerçantes, sur une maille parcellaire lamelliforme.

En termes de d'organisation, celle-ci peut être simple ou double en profondeur, avec une pièce sur rue et une autre sur cour.

Ces bâtis se repèrent facilement dans le paysage urbain grâce à la présence d'un encadrement pour une boutique ou vitrine.



*Fig.108 - 472 avenue du Pont aux Moines,
Mardié
Source : Google*

Les maisons de ville ou de bourg

Les maisons de ville adoptent les mêmes caractéristiques que les maisons à boutique, à cette exception près qu'elles ne présentent pas de boutique ou de vitrine, l'entièreté du bâti est destinée à l'habitation.

Chaque maison de ville comprend un seul logement principal. Il s'agit de maisons alignées à la rue, et présentant des mitoyennetés latérales, créant ainsi un front bâti. Même si elles sont plutôt orientées vers la rue, une cour arrière, un jardin et des potentielles dépendances peuvent se dévoiler une fois passée la construction sur rue.

Architecturalement, ces maisons adoptent un ordonnancement des percements, des modénatures principalement au niveau de l'encadrement des fenêtres et des niveaux, on peut parfois y distinguer des lucarnes et des ferronneries travaillées lorsqu'elles existent.



Fig.109 - 2 rue Claude Joliot,
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin
Source : Google

L'habitat sériel

L'habitat sériel date principalement de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle. Il s'agit généralement d'un ensemble de deux ou trois habitations individuelles réunies au sein d'un bâti d'un seul tenant. Les façades y sont identiques, soit réalisées suivant un plan symétrique, soit dupliquées, ce qui constitue la caractéristique la plus significative de ce type de bâti.

En termes d'implantation, de gabarits et d'architecture, l'habitat sériel reprend les codes du faubourg, dans lequel il est situé. Ce type d'habitat constitue un front bâti aligné à la rue ou en léger retrait, ses hauteurs varient entre R+1 et R+2+combles. Des jardins d'agrément en arrière de parcelle, initialement destinés à être potagers. Des éléments de modénatures et de décoration sont présents, notamment en brique, et les toitures sont souvent simples, à deux pans.



Fig.110 - 49 rue des hauts champs, Orléans
Source : Google

Les immeubles de rapport

Les premiers immeubles de rapport datent des années 1820, mais connaissent leur apogée dans les dernières décennies du XIX^{ème} siècle. Ils sont généralement implantés dans les communes les plus urbaines et disposant des centres urbains les plus denses : à Orléans principalement, et dans les communes mitoyennes.

Ces immeubles sont implantés à l'alignement et constituaient généralement un front bâti important avec les constructions alentours. Il s'agit de bâtiments hauts, composés de 4 à 7 étages, étant davantage visibles que les autres types de bâti de ville.

Ces bâtiments adoptent plusieurs styles architecturaux :

- le style néo-classique : principalement en pierre de taille, potentiellement des briques ; organisation régulière des travées, décors assez chargés avec balcons, balustres ou encore lucarnes ouvragées ; toit à la Mansart
- d'influence art-nouveau : hauteur des combles pouvant abriter 2 niveaux, bow-windows et rondes d'angle, saillies importantes, traitements monumentaux de l'angle, développement de nombreuses courbes et lignes, présence de nombreuses sculptures, diversification des matériaux

Il existe une véritable mise en scène de l'immeuble lorsqu'il est situé en angle (pans coupés, arrondis). L'angle est le support de décors recherchés.



Fig.11i - Rue des Murlins, Orléans
Source : Google

- Habitations individuelles

Les hôtels particuliers

Un hôtel particulier est par définition une demeure urbaine appartenant et occupée à l'origine par un unique propriétaire. Il s'agit d'un corps d'habitation principale, implanté soit en cœur d'îlot « entre cour et jardin », soit sur rue.

L'hôtel particulier se caractérise par la présence de dépendances, par une hauteur de deux ou trois étages et par une cour et/ou un jardin. Il est reconnaissable par son entrée privée matérialisée généralement par une porte cochère. Sa taille varie en fonction de l'endroit où il est implanté, ceux au cœur de la ville dense étant souvent plus contraints par la place que ceux plus excentrés.



Fig.112 - Orléans
Source : ZPPAUP

Les maisons de maître

Les maisons de maître étaient celles du riche commerçant, de l'artisan ou du notable.

Situées en retrait de la voie, elles sont accompagnées d'un jardin, le plus souvent arboré et d'une cour sur l'avant de la maison. Des dépendances peuvent également se situer sur le terrain. De forme en base rectangulaire, ces maisons sont le plus souvent en pierre de taille, parfois construites avec d'autres matériaux (brique notamment). Leurs toitures sont à 2 pentes, 4 pentes ou mansardées. La façade comprend généralement un nombre important de fenêtres, alignées et symétriques. La majeure partie de ces maisons date de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, quoique certaines soient plus anciennes.



Fig.113 - 11 rue de la Garenne, Ingré
Source : Espace Ville

Les villas et maisons de villégiature

La majeure partie de ces maisons date du début du XX^{ème} siècle. D'implantation plus libre que les maisons de maître, elles se caractérisent par des formes architecturales assez libres et complétées par un décor pouvant être ostentatoire, composé de modénatures importantes ou de matériaux plus rares que des maisons de maître.

Beaucoup de ces constructions sont inspirées en totalité ou en partie, du style architectural de l'art nouveau. Influencé par les innovations techniques de leur époque, ces maisons arborent des clôtures ou gardes corps en ferronnerie, dont les formes sont souvent incurvées ou peuvent faire penser à des éléments végétaux. Les ornements, bandeaux, linteaux et chaînage d'angle sont en faïence, céramique ou en brique rouge. Ces maisons se distinguent par des détails colorés. Les toitures sont de formes diversifiées et peuvent comporter des saillies, laissant le plus souvent apparaître la charpente en bois peint. L'importance de ces caractéristiques architecturales varie d'une maison à l'autre ; il s'agit parfois seulement d'extensions art-nouveau juxtaposées à des maisons plus modestes, à des maisons de maître ou à des longères.

Certaines demeures imposantes sont implantées au centre de la parcelle et sont agrémentées d'un jardin bien pourvu. D'autres maisons sont davantage dans la continuité du tissu urbain et sont en retrait par rapport à la rue.



Fig.114 - Clos des Moulins « villa Debienne »,
rue du Maréchal Leclerc, Chécy
Source : Espace Ville

Les petits lotissements

Les maisons de petits lotissements ont été construites lors d'une opération d'ensemble. Elles se distinguent par une homogénéité architecturale. Elles adoptent une implantation soit à l'alignement soit en léger retrait mais avec une continuité bâtie permise par la présence de clôtures implantées en limite de voie publique.

Ces opérations de lotissement datent le plus souvent de l'après-guerre et sont localisées majoritairement à proximité de quartiers de grands-ensembles. Les maisons sont de volumétrie simple, le plus souvent réalisées en matériaux préfabriqués, pouvant être recouvertes de parements en pierre, béton ou brique.



Fig.115 - Avenue Louis Gallouédec, Semoy
Source : Google

Les maisons à jardin

Les « maisons à jardin » sont des maisons datant essentiellement de la première moitié du XX^{ème} siècle, avec un jardin originellement d'agrément et/ou vivrier. On distingue principalement deux périodes de construction : l'entre-deux guerres et l'après Seconde Guerre Mondiale.

Elles sont presque toutes implantées en retrait de la voie et parallèles à celles-ci, dégagant un jardin sur l'avant de la construction. Souvent construites en matériaux préfabriqués, elles sont parfois recouvertes d'un parement en pierres ou briques, et de modénatures pouvant être travaillées. Des décorations peuvent également être présentes en façade (mosaïques, plaques décoratives...), de même que des éléments en fer et verre (marquises, vérandas).

Les clôtures, si elles ont été conservées, sont le plus souvent constituées soit par un mur bahut et de fer forgé, soit par une clôture en béton armé.

Ces maisons, modestes dans leurs proportions, étaient le plus souvent originellement construites pour l'accueil de populations ouvrières et classes moyennes des espaces en périphérie du centre-ville.



Fig.116 - Rue Nationale, Ormes
Source : Google

- Bâti d'activités

Bâti industriel

Le bâti et le patrimoine industriels sont définis en premier lieu par leur fonction historique et leur taille. Le patrimoine industriel est marqué par des procédés constructifs spécifiques liés à une rationalisation de l'outil de production et des espaces de travail. Ils présentent des compositions différentes et directement liées ou au fonctionnement de l'usine ou des locaux d'activités, à l'instar des ouvertures souvent larges pour permettre d'éclairer le travail des ouvriers au moindre coût, ou encore des cheminées.

Les matériaux de construction employés dépendent des besoins de l'entreprise et de l'époque de construction :

- Les constructions du XIX^{ème} siècle sont marquées par la présence du métal, notamment pour la réalisation des charpentes, ainsi que de la brique et du verre, employée pour qualifier l'esthétique des bâtiments (élément de décor économique), mais également pour la structure des bâtiments.
- À partir des années 1930, le béton s'impose vraiment et devient partout présent dans le bâtiment industriel, dans l'ossature, dans la toiture (qu'elle soit en terrasse, en sheds ou combine les deux). La brique y perd son rôle de « remplissage » pour ne conserver que son apport décoratif.

Cette catégorie de patrimoine accueille également des éléments de petit patrimoine industriel, tels que des cheminées isolées ou des châteaux d'eau.



*Fig.117 - Manufacture des Tabacs, rue André Dessaux, Fleury-les-Aubrais
Source : Google*

Ateliers, maisons d'artisans et petites manufactures

Les ateliers, maisons d'artisans et petites manufactures sont définies principalement, comme le bâti industriel, par leur fonction à destination d'activités, avec notamment de larges ouvertures adaptées au travail des ouvriers. Cependant, ils s'en distinguent par une taille plus modeste, adaptée aux besoins de l'entreprise, et par leur insertion dans la continuité du bâti. Ils mettent souvent en œuvre des matériaux et compositions identiques à ceux des fermes, maisons de ville ou maisons de bourg, voire s'insère au sein d'ensembles habités.

Certains ateliers datent de la fin du XVIII^{ème} siècle, et le bois occupe alors une place considérable dans la construction. Ils sont alors souvent associés à une construction à usage d'habitation, suivant les mêmes procédés de construction et matériaux. Cette construction témoigne également souvent du statut social de son propriétaire. Les ateliers et petites manufactures plus tardifs ne sont en revanche pas toujours associés à une habitation et empruntent des matériaux de construction aux bâtis industriels du XIX^{ème} siècle tels que la brique.



*Fig.118 - Ancienne vinaigrerie Routy, place Jean Zay, Mardié
Source : Google*

Bâti tertiaire

Le bâti tertiaire regroupe l'ensemble des constructions dont le fonctionnement et les méthodes de construction sont mis en œuvre pour permettre l'accueil d'activités de bureaux ou de confection tertiaire.

Les bâtiments sont construits suivant des procédés et matériaux similaires aux constructions à destination industrielle ou recherchent parfois des singularités architecturales en faisant appel à des matériaux diversifiés : bois, verre...



Fig.119 - Bâtiment des Postes, Orléans-La Source
Source : Espace Ville

- Patrimoine bâti agricole

Longères, fermes et bâti de ferme

Le patrimoine bâti agricole, essentiellement sous la forme de fermes et longères, est principalement implanté dans les hameaux ou anciens hameaux. La forme bâtie des longères est marquée par une volumétrie simple, avec notamment des toitures à deux pentes (à tuiles plates) dont l'une peut dans certains cas descendre au niveau du sol pour former une basse-celle (toiture en basse-goutte), une modénature faisant appel à la brique ou la pierre pour les parties « nobles » du volume (tour des fenêtres et des portes, linteaux, chainages d'angle, bords de toiture) et des lucarnes engagées (dites à foin ou meunière) permettant l'accès au grenier.

On peut noter aussi l'organisation des volumes bâtis, soit en rectangle fermé ou non dans lequel la partie réservée à l'habitation est la plus éloignée de la rue, les bâtiments d'exploitation formant des ailes revenant en pignons sur la rue, soit alignant parallèlement à la rue sous un seul volume continu les différentes fonctions nécessaires : habitation, grange, remise, étable... La cour est l'élément le plus caractéristique des fermes. Les bâtiments sont regroupés autour de cet espace central et libre, empierré, en terre-battue ou aujourd'hui végétalisée.

On distingue enfin quelques fermes remarquables, de taille généralement importante et plus isolées, constituées de bâtiments d'habitation et d'annexes disposés en L ou en U autour d'une cour ouverte sur la voie.

Les murs en pierre permettent une continuité de l'alignement et participent à la qualité patrimoniale de ces ensembles.

Quelques rares bâtiments d'usage agricole n'étant pas directement des parties de fermes et longères peuvent également être ponctuellement repérés.



Fig.120 - Les Epoisses, Boigny-sur-Bionne
Source : Espace Ville

- Châteaux et leurs parcs

Demeures de prestige, de villégiatures ou domaines ruraux, les châteaux présents sur le territoire de la métropole orléanaise ont des architectures variées, caractéristiques de différentes époques de construction. Si certains adoptent les attraits physiques d'une maison de maître mais ont un gabarit plus important, d'autres se parent également de tourelles, de balcons, et ornements supplémentaires. Les matériaux utilisés sont également divers : pierre de taille, détails en briques, etc.

Certaines caractéristiques sont communes : un très grand volume bâti, parfois accompagné de communs ou d'un corps de ferme, au milieu d'un parc le plus souvent densément arboré, essentiellement planté de feuillus. Intégrés au tissu urbain mais parfois seulement perceptibles par leurs murs de clôtures ou les masses boisées de leur parc, ces grandes unités foncières sont à la fois des repères dans le paysage urbain, des espaces de respiration, et des éléments valorisants pour l'image du territoire.



*Fig.121 - Rue Champbourdon,
Saint-Denis-en-Val
Source : Espace Ville*

- Autres bâtis patrimoniaux

Églises et bâtiments religieux

Haut lieu de la religion catholique et de la royauté française de l'époque carolingienne jusqu'au règne de Louis XIV, le territoire métropolitain est doté d'un patrimoine religieux important. A la fin des guerres de religion, Henri IV décide de réédifier la cathédrale Sainte-Croix d'Orléans. C'est à cette même époque que plusieurs églises paroissiales et collégiales datant du Moyen-Âge sont restaurées, et que d'autres édifices religieux voient le jour à Orléans et dans les bourgs alentours.

Les paroisses des communes rurales représentent donc un panel architectural diversifié, témoin des différentes époques et méthodes de construction durant lesquelles la région a connu un rayonnement religieux à échelle nationale.



*Fig.122 - Église Saint-Rémi, 1 route d'Orléans, Chanteau
Source : Espace Ville*

Bâtiments publics

Il s'agit d'équipements publics (bibliothèque, école, mairie...) qui ont toujours eu cette fonction ou ont été réhabilités pour leur permettre cette utilisation aujourd'hui et dont les caractéristiques architecturales sont d'ordre remarquable.

Dans les petites villes et villages, les équipements publics tels que la mairie ou la bibliothèque en marquent souvent le centre. Depuis la fin du XIXème siècle et la décentralisation du pouvoir aux communes, ces bâtiments se retrouvent systématiquement en cœur de ville et sont un symbole qu'il faut traduire architecturalement. Certains équipements s'installent dans d'anciennes maisons de maître ou en reprennent les codes architecturaux. La seconde phase de décentralisation dans les années 1980 donne naissance à une nouvelle génération

d'équipements communaux, à l'architecture plus moderne et ostentatoire.

Ces bâtiments sont mis en scène dans l'espace public, grâce à une implantation en centre de parcelle et à l'aménagement de jardins ou places. Lorsque le centre est une rue, ces équipements sont alors visibles par leurs particularités architecturales ou leur volume.



*Fig.123 - Ecole Charles Jeune, Saint-Jean-le-Blanc
Source : Espace Ville*

Petit patrimoine bâti/architectural

Ces éléments bâtis, en principe de petite taille, sont plus des « objets architecturaux » que des bâtiments - même s'ils peuvent en être le complément -, ou bien représentent un fragment particulier d'un ensemble plus vaste qui, lui, ne présente pas d'intérêt particulier. Il peut également s'agir d'éléments qui attestent d'un mode de vie local et quotidien, et se présentent vis-à-vis de l'espace public comme des signaux du paysage urbain ou des « marqueurs » de l'histoire locale (croix, lucarnes...).



*Fig.124 - Bas-relief rue de Froidure, Combleux
Source : Espace Ville*



*Fig.125 - Lucarne art-déco, rue du Faubourg Saint-Jean, Orléans
Source : Espace Ville*

Ensembles patrimoniaux :

- Centres-bourgs

Les maisons de ville ou de bourg sont traditionnellement les bâtiments, le plus souvent d'habitation, qui constituent le cœur du bourg ancien et souvent la partie urbaine la plus dense. On les trouve en règle générale autour de l'église, ou de la place principale, s'il en existe une ou encore le long d'une rue principale.

Elles sont presque entièrement débarrassées des codes architecturaux et volumétriques du bâti agricole ou rural, par exemple en privilégiant un développement en hauteur plutôt qu'une implantation juxtaposant les éléments bâtis en rez-de-chaussée. Cependant elles gardent également fréquemment quelques « signes » ruraux dans leur architecture : par exemple la présence de lucarnes engagées, mais également une implantation en limite sur rue, parfois par un pignon.

La distinction entre maison de bourg et maison de ville n'est pas toujours considérable ; elle relève essentiellement de l'architecture, qui peut-être plus soignée dans la façade d'une maison de ville ou présenter une modénature plus complexe, et de la volumétrie qui peut être plus importante (trois niveaux par exemple) pour une maison de ville. Alors que la maison de bourg est presque systématiquement en mitoyenneté, la maison de ville peut être assez fortement individualisée jusqu'à se présenter détachée des autres bâtis.



Fig.126 - Place de l'église, La Chapelle Saint-Mesmin

Source : Espace Ville

- Faubourgs

Historiquement, le faubourg définit la continuité bâtie qui se développe hors des portes de la ville. Cette forme d'habitat est héritée d'une période s'étendant de la fin du XVIIème jusqu'aux deux Guerres Mondiales. Son apogée a lieu durant l'époque industrielle à la fin du XIXème siècle. Ces constructions accueillent de nombreux ateliers d'artisanat et d'industrie, dont il reste encore aujourd'hui de nombreux stigmates.

Il s'agit d'un tissu dense et mixte sous forme d'immeubles et maisons de ville. Le bâti est implanté soit en limite d'espace public, soit avec un retrait variable mais avec une clôture (mur, grille) assez imposante implantée à l'alignement. La continuité du front bâti est permise par des parcelles en lanière souvent étroites.

Le tissu urbain présente peu de dents creuses et sa volumétrie, avec des hauteurs variant généralement entre R+1 et R+2+combles, ne génère pas de ruptures prononcées. Les ensembles de faubourg ont également pour caractéristique d'avoir des jardins allègrement plantés et de qualité en fond de parcelle.



Fig.127 - Bâti de faubourg rue Charles Beauhaire, Saint-Jean-de-la-Ruelle
Source : Google Street View

- Hameaux

Les hameaux prennent la forme de petits agrégats de bâti ancien répartis sur l'ensemble du territoire. Ils regroupent des bâtiments à l'architecture assez diversifiée et à l'ancienneté variable (essentiellement du XVIIIe au XIXe siècle). Bien que des maisons à usage de villégiature soient ponctuellement présentes, l'origine de ces hameaux semble globalement liée à des motifs d'ordre économique : maisons de maître accompagnant un domaine agricole, bâti lié à de l'activité, et mais majoritairement des ensembles agricoles.

Les formes de bâti composant ces ensembles sont celles de longères et de fermes, telles que décrites dans la catégorie « patrimoine bâti agricole ». La juxtaposition de ces éléments agricoles, ou anciennement agricoles, souvent à l'écart des centres villes et centres bourgs actifs, semble renvoyer à une époque figée dans le temps et très peu impactée par la modernisation des constructions.

Certains hameaux, originellement à l'écart des centres plus urbains, ont désormais été investis par du tissu résidentiel et forme désormais une continuité bâtie avec d'autres quartiers.

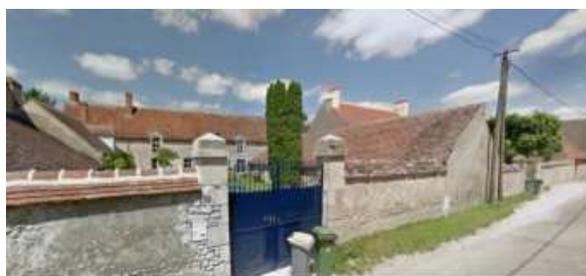


Fig.128 - Ferme ancienne rue des Valins,
Chécy
Source : Google Street View

- Ensemble pavillonnaire

Tout comme l'habitat de faubourg, les ensembles pavillonnaires remarquables adoptent une implantation soit à l'alignement soit en léger retrait mais avec une continuité bâtie permise par la présence de clôtures implanté en limite de voie publique. Un jardin peut également les séparer de la rue. La continuité bâtie et la volumétrie induisent une indubitable homogénéité, renforcée par une architecture montrant peu de variation. À vocation souvent ouvrière, il s'agit de maisons en parpaings et enduites, comportant peu

d'ornements et recouvertes d'un toit à deux pentes en tuiles mécaniques. Pour les ensembles pavillonnaires plus anciens et ruraux, la volumétrie reste simple, avec une toiture à deux pans, et un faîtage généralement parallèle à la rue.

Ces maisons, et l'ensemble qu'elles constituent, participent à l'hétérogénéité des types de bâti et à l'homogénéité des formes urbaines, au cœur du patrimoine résidentiel de la Métropole.



Fig.129 - Rue Louis Loucheur, Orléans
Source : Google Street View

- Ensemble bâti en lien avec l'eau (Loire, Loiret ou Canal d'Orléans)

Le long du canal, face à la Loire ou sur les bords du Loiret, ce bâti se caractérise par une grande diversité d'architectures et d'époques. On y trouve, mélangées, des demeures bourgeoises de la fin du XIXe siècle, des maisons de marinières de la première moitié du XIXe mais aussi des maisons «de villégiature» des Orléanais du début du XXe siècle.

L'alternance des influences architecturales, du style « Cabourg » à un style quasi-méditerranéen en passant par des caractéristiques plus locales (style « longère » de bâtiments agricoles encore présents), suivant l'époque de construction des maisons contribue à créer une ambiance de « maisons de bord de mer » paisible. Ces secteurs sont également le lieu de concentration d'un certain nombre de patrimoine bâti ponctuel et architectural (voire la fiche dédiée).

Les maisons comprennent quasiment toutes un étage, ou davantage. L'implantation est faite plutôt avec un léger recul par rapport à l'alignement, même si l'importance de ce recul est variable, de l'ordre de 3 à 5 mètres en général. Ces demeures sont généralement garnies d'une végétation

généreuse, participant à leur intégration dans l'environnement naturel.



*Fig.130 - Saint-Pryvé-Saint-Mesmin
Source : Espace Ville*

- Les grands ensembles et résidences d'habitat collectif

La forme urbaine des ensembles collectifs d'habitation est conforme aux principes fonctionnalistes ayant cours dans les années 60-70. Dans leur grande majorité, ces ensembles ne s'adaptent pas aux contraintes du site et ne les prennent pas en compte. Le plus souvent conçus comme des ensembles autonomes, ils sont en rupture avec le reste du tissu urbain.

Ces ensembles sont issus d'une industrialisation progressive des techniques de construction, dont les procédés de préfabrication en béton. Leur volumétrie

simple, aux lignes géométriques et fonctionnelles, confère à ce tissu urbain une certaine monotonie. Constitué de tours, de barres et de plots, de plus ou moins grande hauteur, ce type de bâti ne délimite pas la trame viaire : la rue « traditionnelle » disparaît. Les voies de desserte, larges afin de faciliter la circulation automobile, ne sont pas bordées par des bâtiments et de vastes parkings occupent généralement le pied des immeubles.

Le classement de ces ensembles au titre du patrimoine permet ainsi de préserver cette architecture - souvent dépréciée - comme un témoin marquant du XXème siècle et de son histoire urbaine.



*Fig.131 - Rue des Agates, Saint-Jean-de-la-Ruelle
Source : Espace Ville*

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1/ DEMOGRAPHIE, POPULATION

DÉMOGRAPHIE : Caractéristiques et évolution de la population

Les grandes tendances



282 600

habitants sur l'ensemble des 22 communes de la Métropole en 2016. Ils étaient environ 272 500 en 2006, soit une hausse de 3,7 % en 10 ans.

Être en capacité d'accueillir

300 000 habitants à

l'horizon 2030, objectif du SCOT d'Orléans Métropole.

Une population relativement jeune avec une tendance au vieillissement de la population. Une évolution structurelle comparable aux autres métropoles françaises.

+ 0,6%

De variation annuelle démographique entre 2010 et 2015.



2,2 occupants par résidence en 2015.

Une tendance à la **fragmentation des ménages** entraînant un besoin accru en logements.



10 %

de l'emploi total est occupé par les cadres des fonctions métropolitaines en 2014.

Dualisme dans la répartition géographique des ménages : petits ménages surreprésentés en zone urbaine et une majorité de grands ménages dans les zones périphériques.



ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Les sources utilisées sont issues de l'INSEE. Il s'agit des chiffres les plus récents connus, à savoir les populations légales millésimées 2016 entrées en vigueur le 1er janvier 2019.

■ LA REPARTITION PAR COMMUNE ET LES EVOLUTIONS SUR 10 ANS : 2006 / 2016

En 2016, l'ensemble des 22 communes d'Orléans Métropole regroupe une population d'environ 282 800 habitants. En 2006, la population était d'environ 272 500 habitants. La densité moyenne n'a jamais été aussi élevée depuis ces 15 dernières années, avec une moyenne d'environ 843 habitants au km². La densité de la Métropole est ainsi supérieure à celle de Tours (751 hab/ km²) mais beaucoup moins que celle de Nancy (1 803 hab/ km²), autre agglomération d'une taille similaire.

■ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE ENTRE 2010 ET 2015

La population se concentre essentiellement dans le cœur urbain de la Métropole, en particulier Orléans, qui accueille environ 115 000 habitants, soit près de 41,5 % de la population d'Orléans Métropole. D'autres communes ont également une population importante comprise entre 15 000 et 22 000 habitants (Olivet, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-Braye...). Cinq communes ont moins de 2 500 habitants : Boigny-sur-Bionne, Marigny-les-Usages, Chanteau, Bou et Combleux.



Fig.132 -
Chanteau
Source :
Orléans
Métropole

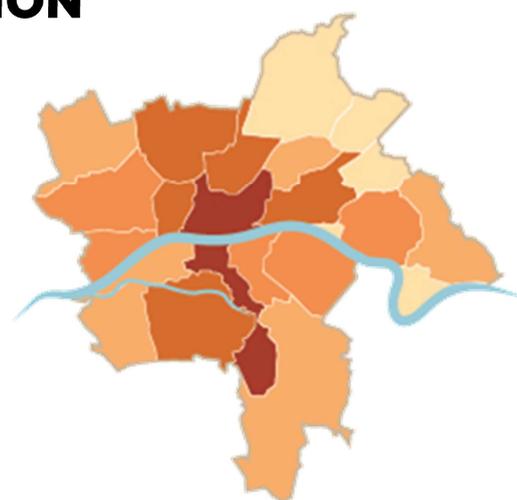


Fig.133 - Répartition démographique sur le territoire d'Orléans Métropole :

Communes de la Métropole	Population municipale légale en 2006 (hab.)	Population municipale légale en 2016 (hab.)	Évolution sur 10 ans (%)
ORLÉANS	113 130	114 782	+ 1,4
BOIGNY-SUR-BIONNE	2 106	2 158	+ 2,4
BOU	911	936	+ 2,7
LA CHAPELLE SAINT-MESMIN	9 282	10 223	+ 10,1
CHANTEAU	1 239	1 446	+ 16,7
CHÉCY	7 863	8 697	+ 10,6
COMBLEUX	452	504	+ 11,5
FLEURY-LES-AUBRAIS	21 418	20 973	- 2
INGRÉ	7 972	8 893	+ 11,5
MARDIÉ	2 550	2 771	+ 8,6
MARIGNY-LES-USAGES	1 139	1 494	+ 31,1
OLIVET	21 032	21 520	+ 2,3
ORMES	3 308	4 093	+ 23,7
SAINT-CYR EN VAL	3 185	3 291	+ 3,3
SAINT-DENIS EN VAL	7 222	7 507	+ 3,9
SAINT-HILAIRE SAINT-MESMIN	2 592	3 029	+ 16,8
SAINT-JEAN DE BRAYE	18 692	20 376	+ 9
SAINT-JEAN DE LA RUEILLE	16 414	16 298	- 0,7
SAINT-JEAN LE BLANC	8 229	8 636	+ 4,9
SAINT-PRYVÉ SAINT-MESMIN	5 365	5 666	+ 5,6
SARAN	15 543	16 379	+ 5,3
SEMOY	2 928	3 156	+ 7,7

Fig.134 - Population légales 2016 par communes - Orléans Métropole 2016 :

Source : INSEE, RP 2016 et RP 2006

■ UNE CROISSANCE INEGALE SELON LES COMMUNES D'ORLEANS METROPOLE

La variation annuelle de la population est de 0,6 % entre 2010 et 2015. Elle est positive grâce au solde naturel (0,7 %) qui compense un solde migratoire négatif (-0,1 %). Une poursuite de cette tendance pour les dix prochaines années supposerait pour le territoire l'accueil de plus de 24 000 nouveaux habitants. Cette projection correspond aux objectifs démographiques fixés par le SCoT qui, dans son projet, ambitionne que le territoire soit prêt à accueillir 300 000 habitants à l'horizon 2035.

La croissance de la population est toutefois inégale selon les communes, et la tendance est à la périurbanisation, avec une forte croissance démographique des communes les plus éloignées de la ville-centre. Cette croissance démographique est permise notamment par l'ouverture de zones à l'urbanisation dans plusieurs communes à la périphérie de la Métropole et aux prix du foncier moins élevés, qui permettent l'accueil d'une population jeune et familiale au sein de lotissements d'habitat pavillonnaire. Cette tendance, permise par une accessibilité aisée en voiture, a pour conséquence l'accentuation de l'utilisation de l'automobile comme moyen de transport et des besoins accrus en logement pour ces communes.

■ UNE VARIATION DEMOGRAPHIQUE QUI PERMET DE MIEUX REPARTIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE

Les dynamiques démographiques actuelles relatent une attractivité des communes périphériques à l'hyper centre d'Orléans Métropole. Ainsi, la commune de Marigny-les-Usages a une variation moyenne de 31 % de sa population, et Ormes 24 % sur la période 2006/2016. En revanche, certaines communes ont un solde démographique légèrement négatif (Saint-Jean-de-la-Ruelle et Fleury-les-Aubrais), notamment du fait d'un faible solde migratoire négatif et un certain vieillissement de la population.

Néanmoins, depuis 2006, la répartition de la population à l'échelle de la Métropole n'a pas fondamentalement évolué. En revanche deux phénomènes sont observables, avec quelques nuances toutefois entre la Métropole et la couronne de l'aire urbaine :

- Le vieillissement de la population avec notamment une augmentation de la part des personnes âgées isolées dans la Métropole, et des personnes âgées non isolées dans l'ensemble de l'aire urbaine ;
- La fragmentation des ménages (augmentation de la part des adultes isolés dans toute l'aire urbaine et des familles monoparentales dans la couronne périurbaine, diminution des familles et des couples), conduisant à une diminution de la taille des ménages.

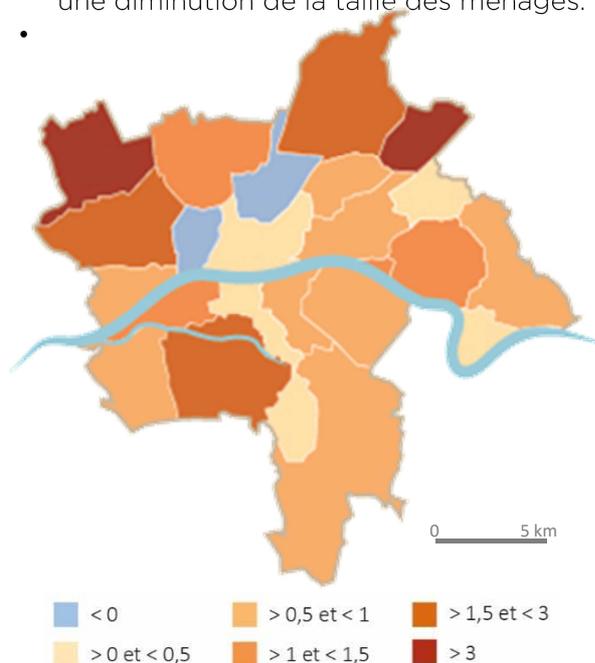


Fig.135 - Variation démographique moyenne annuelle entre 2010 et 2016 :

Source : données INSEE 2016, réalisation Espace Ville

Tableau récapitulatif de la variation annuelle moyenne de la population :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Variation annuelle (%)	0,8	1,2	0,9	0,2	0,6
Solde naturel (%)	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7
Solde migratoire (%)	-0,1	0,3	0,1	-0,5	-0,1

CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION

■ LES EVOLUTIONS STRUCTURELLES

De manière générale, le territoire de France métropolitaine fait face à des évolutions structurelles importantes comme le vieillissement de la population et la fragmentation des ménages. Ces évolutions doivent être prises en compte dans la programmation de logements et la localisation des opérations d'aménagement à vocation résidentielle.

La structure de la population par grandes tranches d'âges à Orléans Métropole est plutôt équilibrée. Les habitants sont plus jeunes que ceux de Chartres Métropole ou de Tours Métropole. En effet, les jeunes de moins de 29 ans y sont davantage représentés (avec respectivement + 4 points et + 1 point). A contrario, les habitants âgés de plus de 60 ans y sont moins représentés (avec respectivement -2,5 points et - 3,5 points).

Cependant, comme à l'échelle nationale, le vieillissement de la population est également observable au travers de l'indicateur de jeunesse qui est en net recul entre 1999 et 2014, passant de 167 à 115. La diminution de la valeur de cet indicateur s'explique par la forte progression du nombre de personnes âgées de 60 ans ou plus. En 2015, cette tranche d'âge représente 22,2 % de la population métropolitaine. Selon le diagnostic du PLH et du SCoT, cette tendance devrait s'accroître.

Il est à noter néanmoins que les évolutions récentes de la part des personnes entre 60 et 74 ans (+1,1 point entre 2012 et 2017, atteignant 14,6 % de la population en 2017) et des personnes de 75 ans et plus (+0,1 point sur la même période, atteignant 8,1 % de la population en 2017) sont plus mesurées que ce qui peut être remarqué à l'échelle départementale (respectivement +1,5 point et +0,1 point, à 16,2% et 9,3% de la population en 2017) et à l'échelle nationale (respectivement +1,6 point et +0,2 point, à 16,3% et 9,4% de la population en 2017). Cette tendance est également confirmée sur

des territoires de taille et de niveau métropolitain comparables, comme celui de Tours Métropole, où les 60-74 ans y représentent 16,1% en 2017 (+1,6 point entre 2012 et 2017) et les 75 ans et plus 10,2% en 2017 (+0,1 point entre 2012 et 2017), ou celui d'Angers Métropole, où les 60-74 ans y représentent 15,2% en 2017 (+1,8 point entre 2012 et 2017) et les 75 ans et plus 9% en 2017 (+0,3 point entre 2012 et 2017).

La population de la Métropole orléanaise est ainsi globalement moins âgée, et voit sa population vieillir moins vite qu'aux échelles départementale et nationale, mais également en comparaison avec des territoires comparables comme les agglomérations tourangelles et angevines.

➤ Évolution projetée de la pyramide des âges

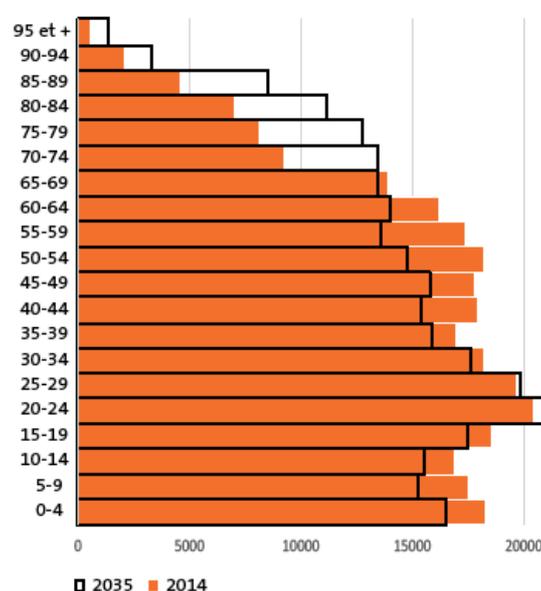


Fig.136 - Données extraites du diagnostic du SCoT,
Source : INSEE 2014

■ UNE SPECIALISATION GEOGRAPHIQUE DES PROFILS DES MENAGES

Sur l'ensemble du territoire métropolitain, on assiste à une fragmentation des ménages. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,7 en 1982 à 2,2 en 2015 (chiffres INSEE). La taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer ces prochaines années.

Ces évolutions structurelles sont inégales selon la situation géographique de la commune. La répartition géographique des ménages peut nous renseigner davantage sur les besoins estimés en nombre et typologie de logement.

La répartition géographique des ménages peut se résumer ainsi :

- Des petits ménages surreprésentés en zone urbaine : à savoir les jeunes en général et au moment de leur départ du domicile parental en particulier (les décohabitants), les adultes isolés, les familles monoparentales et dans une moindre mesure les personnes âgées isolées ;
- Des grands ménages surreprésentés dans les zones périphériques : les familles avec enfants, mais aussi les couples sans enfant (qui peuvent en avoir eu, mais qui n'habitent plus le domicile parental) et les personnes âgées non-isolées.

Cette spécialisation des territoires pour l'accueil de certains types de ménage s'accompagne d'une spécialisation dans certaines typologies de logements et de fait, des statuts d'occupation qui leur correspondent.

La spécialisation des territoires périphériques dans l'accueil de propriétaires occupants de maison est complémentaire d'une spécialisation réciproque de la centralité pour l'accueil des locataires et pour l'habitat collectif. Ce partage géographique des rôles a des répercussions sur les profils résidentiels mais aussi sur les besoins en équipements à destination de publics spécifiques (écoles, résidences seniors...).

■ LES ENJEUX D'AVENIR

La vitalité démographique des communes, notamment périurbaines, est entre autres conditionnée par la création de nouveaux logements. La création de logements locatifs permettrait de répondre au parcours résidentiel et diversifier la pyramide des âges.

En d'autres termes, la prise en compte de la recomposition des ménages et du vieillissement de la population demande également une réflexion sur les formes urbaines actuelles et à venir, en articulation avec les solutions de mobilité disponibles et la proximité aux commerces, services et équipements du quotidien. Il est ainsi primordial de développer une offre de logements de superficie modérée bénéficiant d'une localisation réfléchie et d'une bonne accessibilité.

LES ACTIFS

En 2017, Orléans Métropole compte environ 182 000 actifs sur l'ensemble du territoire. Ils représentent environ 74,1% de la population totale. Cette part est en progression (+0,8 point entre 2012 et 2017), tandis que la part des retraités se contracte (-1,9 points entre 2012 et 2017). Les actifs ayant un emploi représentent quant à eux 64 % de la population totale. Il est à noter que le taux de chômage, représentant 10,2% de la population totale, est en légère progression entre 2012 et 2017 (+0,9 point).

■ SPECIALISATION DANS LES FONCTIONS STRATEGIQUES

Les fonctions remplies par les actifs, définies à partir des professions exercées, permettent d'analyser l'emploi indépendamment des secteurs d'activités des établissements. Quinze fonctions sont ainsi établies (administration publique, conception /recherche, fabrication, distribution, gestion, etc.), transversales par rapport aux secteurs d'activités traditionnels (un cadre d'études peut exercer une fonction de conception/recherche dans une entreprise agricole ou dans un établissement industriel, etc.).

La fonction la plus représentée au sein de la Métropole est la gestion. Celle-ci représente 24 000 emplois. Cette situation s'explique notamment par l'importance des professions de la banque (exemples : Crédit agricole à Saint-Jean-de-Braye, Caisse d'Épargne à Saint-Jean-de-la-Ruelle, etc.) et de l'assurance (exemples : Harmonie mutuelle à Orléans, Groupama à Olivet, Malakoff Médéric à Saint-Jean-de-Braye, etc.).

Trois fonctions viennent ensuite :

- L'administration publique, en lien avec le statut de capitale régionale d'Orléans, avec environ 16 500 emplois, en progression de 1,3 % depuis 2009 ;
- Le transport et la logistique avec environ 14 800 emplois, en augmentation de 0,2 % depuis 2009

(la plateforme orléanaise est classée en 4e position nationale). ;

- La fabrication avec environ 10 700 emplois, enregistrant une forte baisse avec -13 % depuis 2009, ce qui est cohérent avec la baisse du nombre d'emplois industriels, observable à l'échelle de la Métropole comme à l'échelle nationale.

■ UNE FORTE PART DE CADRES DES FONCTIONS METROPOLITAINES

Parmi les cadres et les chefs d'entreprise de 10 salariés ou plus, certains occupent des emplois dans cinq fonctions dites «métropolitaines» (conception / recherche, prestations intellectuelles, commerce inter-entreprises, gestion et culture / loisirs). Cette approche par les « cadres des fonctions métropolitaines » permet d'analyser la concentration d'emplois. Ceux-ci sont généralement considérés comme représentatifs du rayonnement et de l'attractivité des territoires.

Orléans Métropole compte environ 17 800 cadres des fonctions métropolitaines en 2014, soit 10 % de l'emploi total. De ce point de vue, elle se situe à la 13^e place parmi les 22 métropoles françaises. La forte proportion de ces fonctions sur le territoire est à la fois une mesure de son niveau de métropolisation et un atout face aux mutations économiques en cours.

■ LES METIERS DE LA TRANSITION VERTE

L'atteinte des objectifs nationaux en matière de transition écologie et d'économie verte implique un développement de long terme dans ces filières porteuses : rénovation énergétique des bâtiments, production d'énergies renouvelables, recyclage, valorisation des déchets, gestion des ressources naturelles, transports ...

Localement, la Métropole doit permettre à ces filières de s'installer durablement sur le territoire par la création et le développement d'un nouvel écosystème en appui du Lab'O, du futur campus Agreentech Valley et du parc technologique d'Orléans Charbonnière.

► Part des Cadres des Fonctions Métropolitaines en 2014 dans les aires urbaines des 22 métropoles

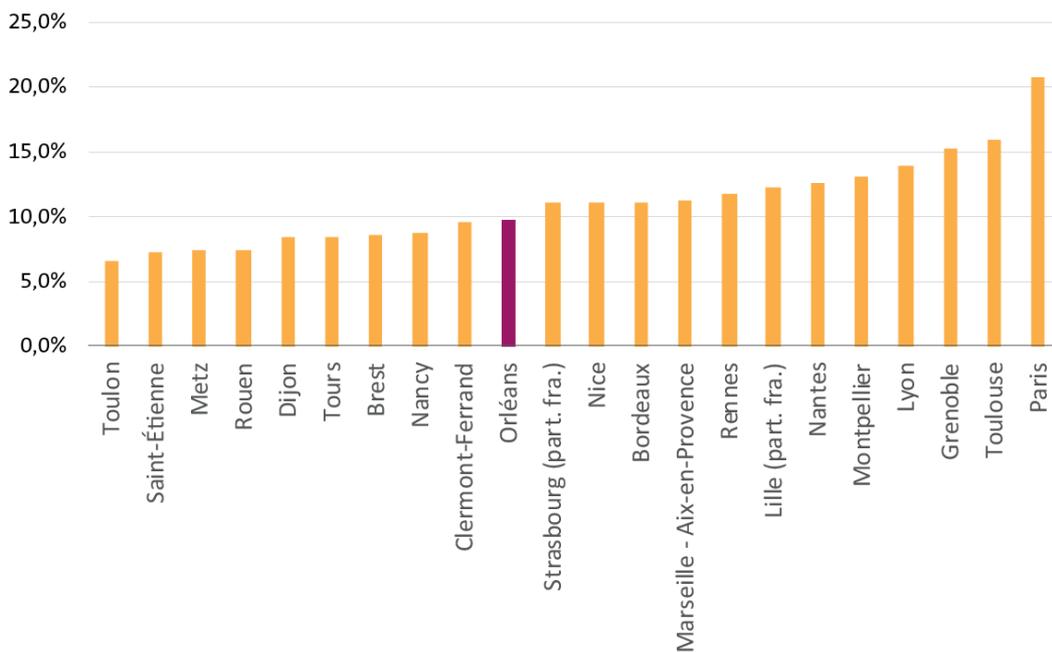


Fig.137 - Données extraites du diagnostic du SCoT,
Source : INSEE 2014

2/ PARC DE LOGEMENTS

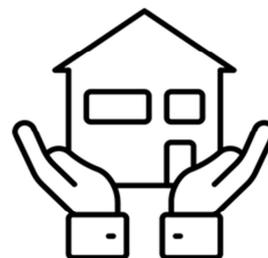
LES LOGEMENTS : Caractéristiques et évolution du parc de logements

Les grandes tendances



138 500 logements

en 2014. Le parc de logements a augmenté de 8,2% depuis 2006.



Une production de logements majoritairement réalisée sur les communes les plus éloignées du cœur métropolitain au cours des dernières années

1 500 logements produits par an

ces dernières années dont 25 % de logements locatifs sociaux.

La commune d'Orléans représente environ le tiers de ces logements produits.

66 % de petits logements (moins de 3 pièces) dans le parc locatif privé.



52 % des ménages sont propriétaires de leur logement.

1 000 logements nouveaux

a minima chaque année pour maintenir le niveau de population actuel. Le PLH définit **1500 logements** par an nécessaire pour accompagner et soutenir la croissance.



24 900 logements locatifs sociaux

en 2013 soit 20,2% du parc de logements dont la moitié est située à Orléans. Des taux hétérogènes d'une commune à l'autre.

30 % des consommations énergétiques sont dues au secteur résidentiel. Environ 30 % des logements sociaux sont classés en dessous ou au niveau de l'étiquette E.



ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

■ UN SECTEUR DE LA CONSTRUCTION DURABLEMENT DYNAMIQUE

En 2014, la Métropole orléanaise comptait 138 500 logements, le parc de logements s'étant accru de presque 10 500 unités depuis 2006 (+8,2 %). Cette progression globale de l'offre de logements a été plus rapide dans les communes situées en périphérie de la Métropole, où le foncier disponible est moins rare et cher que dans le cœur.

En comparaison avec d'autres intercommunalités de taille équivalente (200 000 à 500 000 habitants), le parc de logements de la Métropole a connu une croissance soutenue depuis 1999. Avec un taux de progression de 13,3 % sur la période 1999-2014, seule Rouen a connu une croissance plus rapide. En distinguant deux périodes, on constate que la Métropole fait partie des territoires dont la dynamique s'est accrue : sur la dernière période (2009-2014), seules Angers et Reims ont vu leur parc de logements s'accroître plus rapidement. Pour ces deux territoires, il s'agit d'une nette accélération alors qu'à Orléans (comme à Amiens, Clermont-Ferrand ou Tours) le rythme d'accroissement s'inscrit davantage dans la durée.

La croissance continue du parc de logements s'observe également par le nombre des mises en chantier, qui est comptabilisé dans le cadre du suivi des permis de construire. Entre 2006 et 2015, c'est en moyenne 1 478 logements qui ont été mis en chantier chaque année. Ce volume est resté relativement stable sur la période, mais il s'inscrit dans un contexte de ralentissement à l'échelle du département du Loiret. Par conséquent, la Métropole qui ne représentait que 35 % des mises en chantier en 2006-2007-2008, en accueille désormais environ 55 % (2013, 2014, 2015). Cette évolution atteste de la durabilité des capacités d'accueil de la Métropole en matière de construction de logements. Elle témoigne aussi de l'attrait du territoire pour les populations qui cherchent à se loger.

Dans le détail, la croissance est différentielle entre les communes plus périurbaines d'Ormes (+30 %), Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy, Chanteau autour de 20 %, et les communes plus denses observant une croissance de 4 à 7 % sur la même période (Orléans, Saran, Fleury-les-Aubrais, Olivet, Saint-Jean-de-la-Ruelle).

Nombre de logements commencés et autorisés entre 2006 et 2014

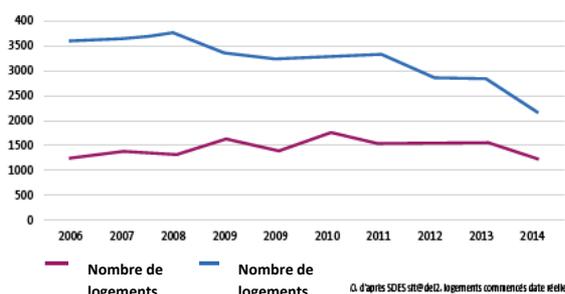


Fig.138 - Source : Diagnostic du PLU, Sitadel, 2015

Afin de répondre à ces besoins, la métropole orléanaise s'est fixée des objectifs de construction dans le cadre de sa politique de l'habitat. Le troisième Plan Local de l'Habitat de la Métropole définit un objectif de rythme de construction de 1 500 logements par an pendant 6 ans (2016-2021), soit 9 000 logements supplémentaires. Le SCoT propose de programmer la construction de 20 600 à 24 000 logements d'ici à 2035 pour que le territoire soit en capacité d'accueillir 300 000 habitants.

■ PRODUIRE SUFFISAMMENT DE LOGEMENTS

Le développement futur de l'agglomération ne peut s'envisager qu'en croisant sa dynamique économique (création d'emplois, conjoncture nationale et locale), sa dynamique territoriale (aménagement du territoire, notamment entre l'agglomération orléanaise et sa couronne périurbaine) et sa dynamique démographique (naissances, décès, vieillissement, mobilité des ménages etc.). Aujourd'hui, les communes périurbaines riveraines de la Métropole disposent d'une offre foncière très

importante, freinant la croissance métropolitaine par dispersion démographique, et entraînant des flux routiers quotidiens.

S'agissant des ressors démographiques, il faut rappeler qu'avec une réduction de la taille moyenne des ménages qui devrait se poursuivre, la construction de 1 000 logements par an permettrait seulement de maintenir la population de l'agglomération à son niveau actuel.

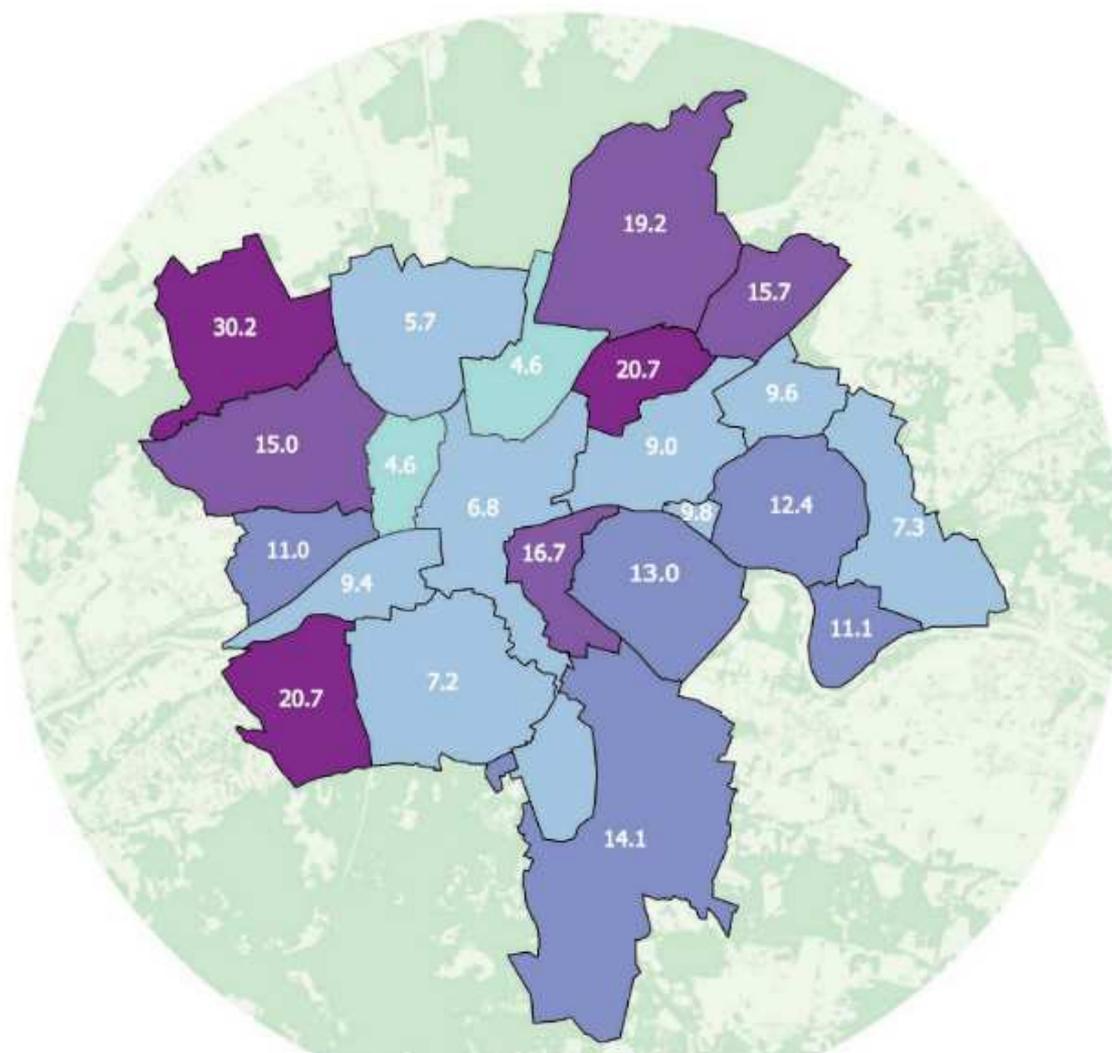


Fig.139 - Taux de croissance du parc de logements entre 2006 et 2014,
Source : diagnostic PLH, 2015

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

■ PARC LOCATIF MAJORITAIREMENT SITUÉ AU CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

En 2014, sur 138 515 logements recensés, 125 507 (soit 9 sur 10) sont des résidences principales, dont la moitié (51,9 %) est occupée par le propriétaire.

La prépondérance des propriétaires se traduit globalement par une majorité de grands logements (56 % de T4 et plus dans l'ensemble du parc et 80 % de celui des propriétaires occupants). La proportion de propriétaires occupants augmente avec l'éloignement au centre : à Orléans, ils représentent 37 % des logements, alors qu'ils atteignent 87,6 % à Marigny-les-Usages.

Dans le centre, les petits logements locatifs répondent notamment aux demandes des jeunes, étudiants ou des actifs. Plus loin, l'habitat individuel attire surtout les familles avec enfants parvenant à l'accession à la propriété.



Fig.140 - Logements sociaux collectifs réhabilités au sein du quartier de l'Argonne, Orléans

Source : Orléans Métropole



Fig.141 - Logements sociaux individuels à proximité de la gare des Aubrais, Fleury-les-Aubrais

Source : Google Street View

■ LE PARC LOCATIF PRIVÉ ORGANISE MAJORITAIREMENT EN COPROPRIÉTÉ

Le parc locatif privé, constitué aux deux-tiers de petits logements d'une ou deux pièces, reste localisé au centre de l'agglomération, avec 31 000 logements, et se réduit légèrement (démolitions, fusions, travaux en cours).

Les caractéristiques du parc locatif privé sont les suivantes :

- 45 000 logements privés en copropriété ;
- 12 000 logements vacants, dont 5 000 sont vacants depuis plus de 1 an (90 % des logements vacants sont inclus dans le parc privé) ;
- 3 162 logements classés potentiellement indignes en 2011.

■ DES BESOINS DE DIVERSIFICATION ET D'ADAPTATION

- Les étudiants :

En 2014, le parc de résidences étudiantes au sein de la Métropole orléanaise s'élevait à environ 4 200 logements adaptés aux besoins des étudiants dont la moitié gérée par le CROUS, l'autre moitié se composant de résidences privées (non conventionnées). La plupart sont situées dans le Campus universitaire. De nouvelles opérations sont également en cours dans les quartiers Bourgogne et Carmes à Orléans en lien avec l'implantation d'équipements universitaires sur le site de l'ancien Hôpital Madeleine.

Les étudiants suivent un véritable parcours résidentiel complexe, évoluant dans leur habitat en fonction de l'état d'avancement de leurs études (et donc leur âge), de leurs ressources, de l'éloignement de la faculté, passant souvent quelques mois par an en déplacement.

Ce processus n'est pas toujours linéaire, il implique des solutions architecturales et urbaines adaptées, mais également des systèmes souples de gestion, notamment pour le parc social.



*Fig.142 - Résidence étudiante rue des Tanneurs à Orléans
Source : Orléans Métropole*

- Les personnes âgées :

Même si les hébergements spécifiques pour personnes âgées constituent déjà une part importante des logements, notamment à Orléans, le besoin en logements adaptés pour les personnes âgées va être grandissant compte-tenu du vieillissement de la population constatée et du renforcement conséquent de cette tendance dans les années à venir (cf. caractéristiques de la population).

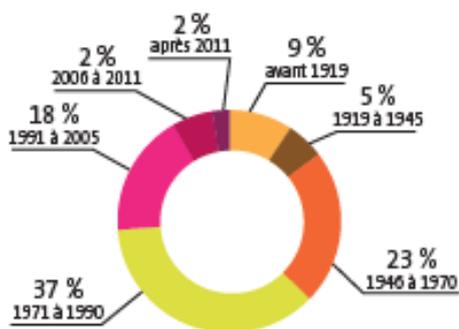


*Fig.143 - Résidence seniors « Les Villages d'Or », Fleury-les-Aubrais
Source : logement-seniors.com*

■ LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS PRIVES

Le secteur résidentiel représente 30% des consommations énergétiques du territoire et le chauffage compte pour 75 % de cette consommation.

La construction introduit dans le parc des logements neufs et donc aux normes de confort actuelles. Toutefois, le neuf ne représente par définition qu'une petite fraction du parc de logements dont l'essentiel se compose de logements anciens et pour certains très anciens (92 % des logements ont été construits avant 2006 et 37 % avant 1970).



Source : ALUQ, d'après INSEE RP 2014. Fichier détail logement

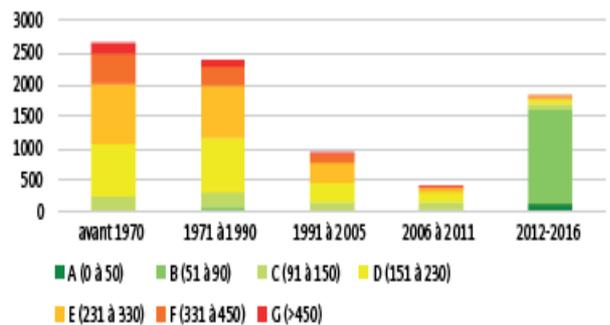
Fig.144 - Période de construction des résidences principales d'Orléans Métropole en 2014
Source : diagnostic du SCoT, 2019

Les bâtiments anciens (avant 1976) n'ont pas été conçus suivant des réglementations thermiques. Ils constituent l'essentiel du parc, et doivent être adaptés aux enjeux de la transition écologique. La rénovation des logements anciens constitue donc un chantier prioritaire pour faire évoluer le parc vers des niveaux de performance énergétique supérieurs, en lien avec les objectifs du PCAET (cf. chapitre « énergie » de l'état initial de l'environnement).

Cette politique de rénovation des logements anciens permet de limiter la consommation énergétique et thermique de ces logements.

■ LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Avec plus de 10 000 logements terminés avant 1975, la réhabilitation du parc locatif social constitue un enjeu important. 29 % du parc social est classé en étiquettes E, F ou G.



Source : ALUQ, d'après ADEME, base de DPE

Fig.145 - Performance énergétique des logements sociaux en fonction de leur ancienneté,
Source : diagnostic du PLH, 2015

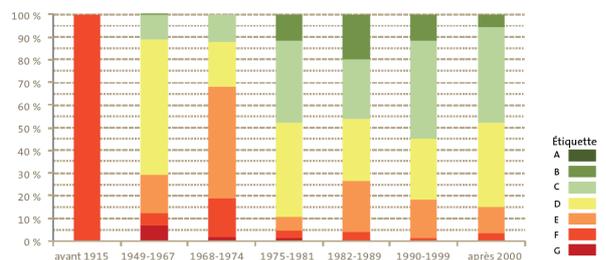


Fig.146 - Etiquette-énergie selon la période de construction,
Source : diagnostic du PCAET, 2019

■ LA VACANCE DU PARC DE LOGEMENTS

La vacance du parc de logements, mesurée par l'INSEE dans le territoire de la Métropole orléanaise (8,1 % de logements vacants en 2017) est plus faible que la moyenne départementale (9,1 %) et équivalente à la moyenne nationale (8,1 %). Par ailleurs, en comparaison avec des territoires de niveaux équivalents, elle est également inférieure à celle du territoire de Tours Métropole (8,5%), mais en revanche nettement supérieure à celle d'Angers Métropole (5,9%). Cette situation de plus forte vacance par rapport à la Métropole d'Angers est surtout consécutive d'une plus forte vacance des logements au sein de la ville centre (10,5% à Orléans, 10,4% à Tours, contre 6,9% à Angers en 2017). Par ailleurs, il est à noter que les disponibilités foncières sont plus contraintes dans la Métropole angevine que dans les Métropoles tourangelle et orléanaise.

À l'échelle communale, la situation de la vacance des logements apparaît plus faible : seules les communes d'Orléans (10,5 % de logements vacants), Saint-Jean-de-la-Ruelle (9,2 % de logements vacants) et Saint-Hilaire-Saint-Mesmin (8,2% de logements vacants) sont caractérisées par une vacance des logements légèrement supérieure à la moyenne nationale et métropolitaine. Cette surreprésentation de la part des logements vacants peut être due à plusieurs facteurs : une part importante de logements étudiants à Orléans, dont la vacance est importante sur la Métropole, mais également une part importante de logements sociaux à Saint-Jean-de-la-Ruelle et Orléans.

La surreprésentation des logements de petite taille dans ces communes (de même que dans les communes du cœur métropolitain) peut également induire une rotation locative plus régulière, se traduisant par une vacance résiduelle incompressible.

Il est à noter *a contrario* que certaines communes connaissent sur la Métropole une forte tension immobilière, avec de très faibles taux de vacance. C'est le cas notamment de Boigny-sur-Bionne (2,3 % de logements vacants), Saint-Denis-en-Val (3,4 % de logements vacants) ou Chateau (3,7 % de logements vacants). La forte attractivité résidentielle de ces communes associée à des formes urbaines largement constituées de lotissements pavillonnaires récents et attractifs, ainsi que la forte part de propriétaires occupants peuvent

expliquer en large partie la très faible vacance de logements dans ces communes. Une plus forte part de logements anciens peut être également être un facteur explicatif d'un taux légèrement plus élevé de logements vacants dans des communes comme Saint-Hilaire-Saint-Mesmin ou Saint-Cyr-en-Val. Cela peut être le cas de logements présentant une forme de vétusté, ou d'insalubrité dans les centres anciens historiques, dont les travaux de rénovation sont en cours ou programmés.

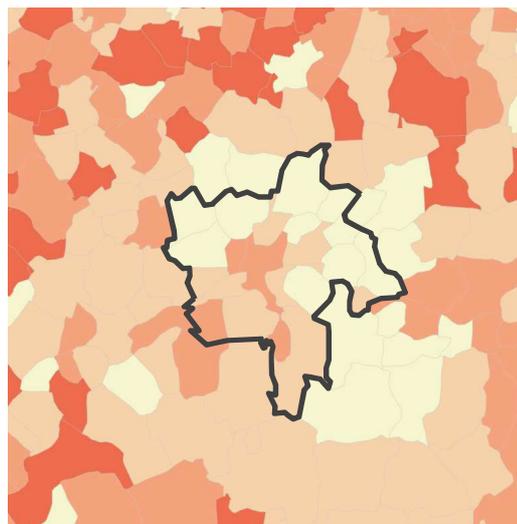


Fig.147 - Taux de vacance du parc de logements, répartition par quantiles
Source : INSEE, Observatoire des territoires, 2017

■ EVOLUTIONS DE LA VACANCE DU PARC DE LOGEMENTS

Concernant les évolutions récentes de la vacance en logements, il peut être mis en évidence que celle-ci progresse sur le territoire de la Métropole (+1,7 point entre 2007 et 2017, +0,6 point entre 2012 et 2017). Cette évolution, si elle paraît importante, l'est toutefois moins qu'à l'échelle départementale (+1 point entre 2012 et 2017) ou dans d'autres territoires comme celui de Tours Métropole (+1,5 point entre 2012 et 2017).

A l'échelle communale, l'évolution annuelle moyenne du taux de vacance entre 2012 et 2017 est très contrastée. L'évolution du taux de vacance est négative à Olivet (la commune compte moins de logements vacants en 2017, qu'en 2012), stable à Combleux (évolution nulle entre 2012 et 2017) et inférieure à la moyenne nationale (augmentation de +2,7%) pour les communes de Saint-Jean-le-Blanc (+0,4%), Fleury-les-Aubrais (+0,5%), Orléans (+2,2%) et Chécy (+2,3%). En revanche, de fortes croissances du taux de vacance ont pu être constatées à La Chapelle-Saint-Mesmin (+12,1%), Saint-Cyr-en-Val (+12,7%), Semoy (+13,5%), Marigny-les-Usages (+14,1%) et Saint-Jean-de-la-Ruelle (+14,3%).

Ces évolutions contrastées témoignent notamment de l'attractivité différenciée de différents secteurs de la Métropole. Toutefois, les explications spécifiques à ces évolutions sont marquées par la conjugaison de différents facteurs pouvant être cumulatifs comme l'attractivité immobilière et des zones d'emploi à proximité, la

disponibilité foncière, l'ancienneté du bâti, l'évolution de la structure du bâti et de la taille des logements...

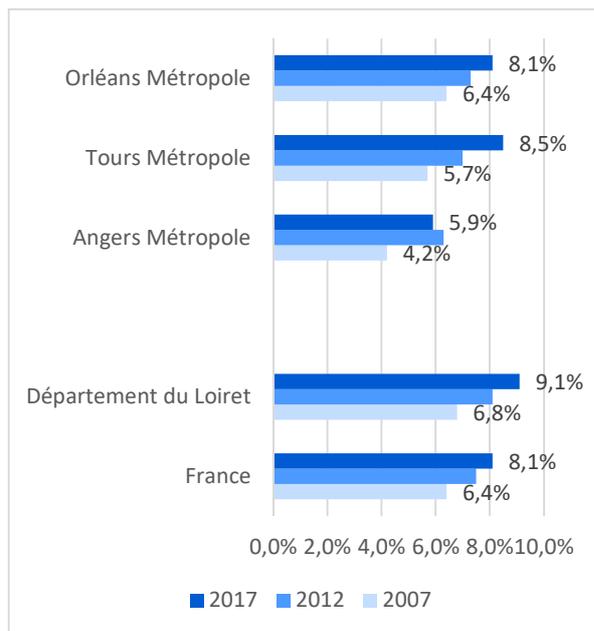


Fig.148 - Evolution de la vacance en logement entre 2007 et 2017
Source : INSEE, 2017

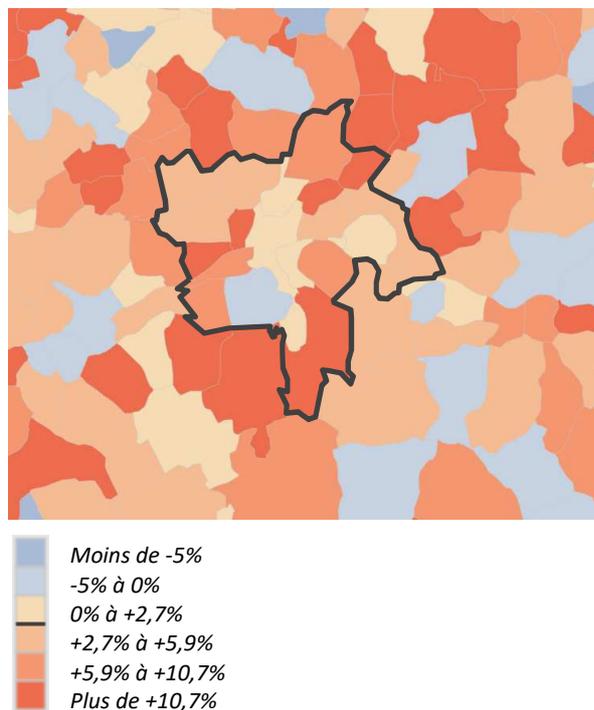


Fig.149 - Evolution annuelle moyenne du taux de vacance du parc de logements, répartition par quantiles
Source : INSEE, Observatoire des territoires, 2017

ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

■ LES COMMUNES EFFECTUENT PROGRESSIVEMENT UN REEQUILIBRAGE

L'agglomération comptait 24 877 logements sociaux (FILOCOM 2013), soit 20,21 % du parc total de logements (55 % du parc social départemental). La moitié est à Orléans (13 000 logements). Si l'offre progresse toujours sensiblement dans la ville-centre, la production locative sociale récente se localise majoritairement dans les autres communes de l'agglomération.

■ UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI A DES DIFFICULTES A REpondre A LA TRES FORTE DIVERSIFICATION DES BESOINS

Le parc locatif se compose de logements plus petits que le parc privé, ceci étant dû notamment à une proportion plus élevée d'habitat collectif et qui se concentre davantage dans le centre de la Métropole. Le parc locatif social est composé néanmoins une grande part de logements de taille intermédiaire (66 % de T3 et T4) et complète le parc locatif privé, davantage spécialisé dans les petits logements (53 % de T1 et T2).

L'offre locative sociale la plus importante est localisée sur les communes d'Orléans, Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-la-Ruelle.

- La part communale de logements sociaux de la Métropole varie fortement selon la taille des communes :
- Six communes répondent aux obligations de 20 % de logements sociaux dans le parc de logements : Orléans et les quatre communes de plus de 15 000 habitants au nord de la Loire ;
- Huit communes n'atteignent pas le seuil des 20 % de logements sociaux alors qu'elles comptent plus de 3 500 habitants. Cette part est comprise entre 6 % et 12 %. La situation de chaque commune est à apprécier au regard de ces caractéristiques géographiques et

historiques. Certaines font l'objet d'un constat de carence.

Huit communes ne sont pas concernées par l'obligation de production de 20 % de logements sociaux. La plupart sont situées en périphérie de la Métropole. Leur part est comprise entre 0,5 % et 3 %, à l'exception de Boigny-sur-Bionne (12 %). Toutefois, plusieurs communes sont proches des 3 500 habitants et pourraient être prochainement concernées par les obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. C'est notamment le cas de Saint-Cyr-en-Val (3 309 habitants selon l'INSEE en 2017), de Semoy (3 176 habitants selon l'INSEE en 2017), Saint-Hilaire-Saint-Mesmin (3 040 habitants selon l'INSEE en 2017) ou Mardié (2 816 habitants selon l'INSEE en 2017).

Pour avoir une vue complète sur l'offre de logement du territoire, il convient de l'observer à l'échelle de l'aire urbaine. En effet, de nombreux ménages dont l'activité se situe dans la Métropole se logent à l'extérieur du territoire. Le parc de logements périurbain est très largement spécialisé dans l'habitat individuel en propriété, ce qui explique qu'au moment de leur achat, des ménages optent pour un bien situé hors de la Métropole, en majorité sous forme de lotissements pavillonnaires afin de bénéficier d'un prix du foncier bas et d'une offre nouvelle importante.

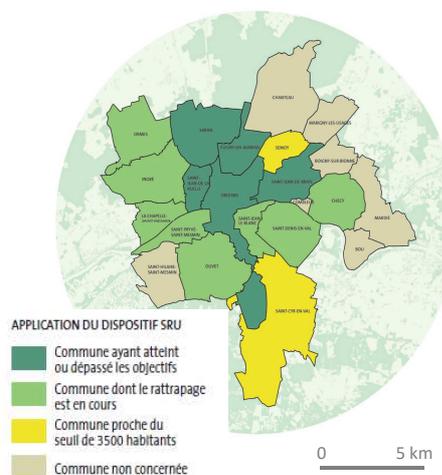


Fig.150 - L'application de la loi SRU, Source : diagnostic du PLH, 2015

■ LE PRIX MOYEN DES LOYERS

Le loyer moyen du parc social est de 6€ / m² (soit 300€ /mois) contre plus de 10€ / m² dans le parc privé. Dans l'agglomération, les trois bailleurs les plus importants sont les Résidences de l'Orléanais (9 000 logements), Vallogis (4 800 logements) et LogemLoiret (4 200 logements).

Sur les 1 500 logements produits par an, ¼ sont des logements sociaux. Malgré une construction soutenue - toutes les communes ont vu leur pourcentage progresser de deux points - 8 communes sont déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU. Environ 2 400 logements sociaux restent à produire, sur ces 8 communes, pour rattraper ce retard.

3/ ACTIVITES ET COMMERCE

ÉCONOMIE : Tissu économique et emploi

Les grandes tendances



Tissu économique dense et structuré

autour de plusieurs secteurs d'excellence, productifs avec de nombreuses structures de recherche publique et privée.

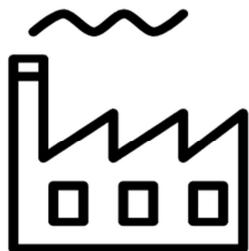


2 000 hectares

Cumulés des parcs d'activité du grand territoire. Ces parcs d'activités concentrent plus de la moitié de l'emploi total de la Métropole.

143 555 emplois en 2014 sur

l'ensemble du territoire métropolitain. Les fonctions métropolitaines représentent 10 % de l'emploi total en 2014.



4 principaux pôles de compétitivité

DREAM (pôle de compétitivité Eaux et milieux), ELASTOPOLE (filiale des caoutchouc et polymère), COSMETIC VALLEY (filiale des cosmétiques), S2E2 (gestion de l'énergie)

8,8% de taux de chômage en 2016.



Tourisme

Un potentiel touristique lié à l'héritage patrimonial et naturel à rayonnement international (histoire liée à Jeanne d'Arc, inscription à l'UNESCO du Val de Loire...). Accroissement de l'activité touristique liée à une offre culturelle, événementielle et d'affaire.



Armature commerciale riche à plusieurs échelles

avec une principale (le centre-ville d'Orléans), cinq polarités structurantes, et de multiples centralités de centre-ville, bourg et de quartier. Un affaiblissement des commerces de proximité a néanmoins été constaté.



L'EMPLOI

■ UN TAUX DE CHOMAGE FAIBLE SUR LE LONG TERME

Forte de ses 143 555 emplois en 2014, la Métropole concentre les $\frac{3}{4}$ des emplois du périmètre interSCoT (périmètre correspondant approximativement à la zone d'emplois). Le marché de l'emploi de la Métropole rayonne donc bien au-delà du périmètre administratif.

La zone d'emplois d'Orléans présente un taux de chômage faible. En 2016, avec un taux de 8,8%, elle se situe au 7e rang des zones d'emplois qui comportent une métropole. Cependant, la dynamique des dernières années s'est infléchie, puisque 10 ans auparavant, Orléans occupait la première place à égalité avec Rennes et un taux de 6,4%.

■ LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DE L'EMPLOI

La Métropole orléanaise possède un tissu économique dense et structuré autour de plusieurs secteurs d'excellence productifs (cosmétique, pharmaceutique, logistique, électronique, services). Le territoire est doté

de nombreuses structures de recherche publiques (CNRS, BRGM, INRA... à Orléans-La Source) et privées (centre de recherche Hélios LVMH à Saint-Jean-de-Braye, Shiseido à Ormes) et dispose d'un campus et une école d'ingénieurs, qui stimulent l'écosystème productif. Par ailleurs, les grands projets en cours et à venir (Interives, Agreentech Valley) ouvrent des perspectives de croissance.

Par ailleurs, si l'essentiel des emplois est concentré au cœur du territoire (notamment les activités tertiaires), les zones d'activités majeures se situent à ses entrées, ce qui entraîne un fort taux de concentration de l'emploi dans les communes concernées (Ormes, Saran, Saint-Cyr-en-Val, Boigny-sur-Bionne, Marigny-les-Usages). Inversement, certaines communes de la Métropole possèdent une vocation résidentielle prépondérante et comptent donc plus d'actifs habitant que d'emplois (par exemple Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Bou, Semoy, Chanteau, Combleux). L'équilibre de la répartition de l'activité à l'échelle métropolitaine s'est construit sur le temps long et n'est pas amenée à évoluer de manière radicale à l'horizon PLUM.

Enfin, plusieurs activités d'ampleur métropolitaine excèdent les limites de la Métropole mais doivent toutefois être prises en compte pour comprendre la répartition de l'activité à l'échelle métropolitaine : Ardon avec la zone de Limère, Gidy avec les laboratoires Servier ou encore Bricy avec la base aérienne.

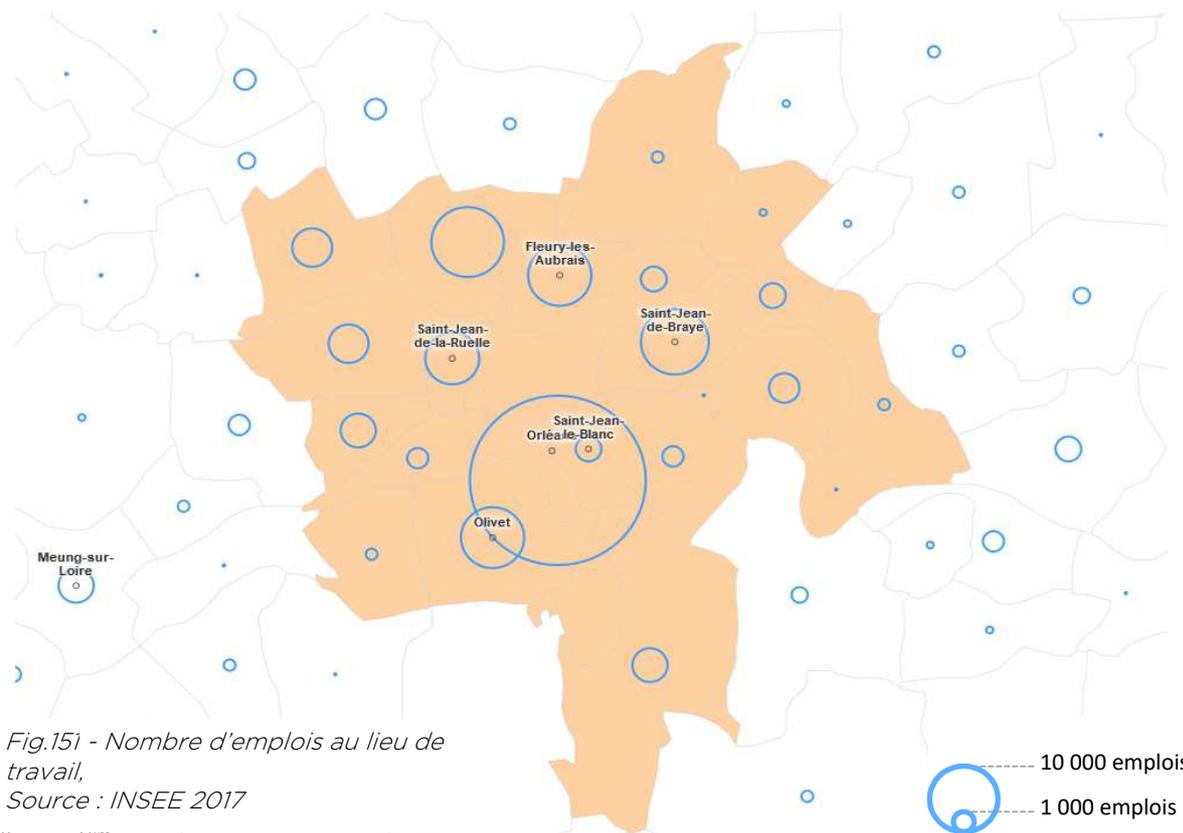


Fig.151 - Nombre d'emplois au lieu de travail,
Source : INSEE 2017

■ L'INTENSITE DE L'EMPLOI

Du point de vue de l'activité économique, les phénomènes sont plus complexes à appréhender, du fait d'une conjoncture qui a détruit des emplois ainsi que de la pluralité des besoins de surfaces selon la nature des activités. En effet, le territoire accueille à la fois des activités qui concentrent des emplois sur des petites surfaces (les activités de bureaux) et des activités qui ont d'importants besoins fonciers à faible concentration d'emploi (la logistique notamment). L'indicateur nombre d'emplois par hectare consacré à l'activité agrège donc des situations contraires.

Au global, l'intensité économique du territoire a reculé puisque le nombre d'emplois a diminué suite à la crise de 2008 (-2 % entre 2006 et 2014²) alors que des surfaces supplémentaires ont été consacrées à l'activité économique (+11 % entre 2004 et 2016).

■ L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI ET DES SURFACES D'ACTIVITÉS CES DERNIÈRES ANNÉES

Le nombre d'emplois a diminué de 2 % entre 2006 et 2014 (chiffres INSEE repris par le SCOT), en particulier suite à la crise de 2008. Toutefois, un rebond peut être remarqué plus récemment (+0,9 % entre 2012 et 2017). Il est à noter une forte croissance des créations d'entreprises entre 2017 et 2019 (+55,7% sur cette période), atteignant 3 037 créations d'entreprises sur le territoire métropolitain en 2019.

Néanmoins, il apparaît que si le nombre d'emplois s'est contracté entre 2006 et 2014, les surfaces consacrées à l'activité économique ont quant à elles progressées de 11% sur la même période. La plupart des communes ont ainsi vu les surfaces consacrées aux activités économiques progresser, sans nécessairement connaître une progression de l'emploi sur leur territoire (voir graphique ci-dessous), marquant une déconnexion entre l'évolution des surfaces consacrées aux activités et celle de l'emploi sur le territoire. Cette évolution est notamment dû à une progression de secteurs économiques ayant d'importants besoins fonciers et à faible ou moyenne concentration d'emplois (logistique notamment).

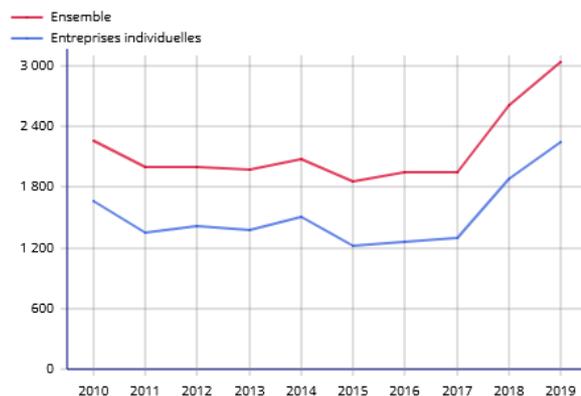


Fig.152 - Évolution des créations d'entreprises, Source : INSEE, 2019

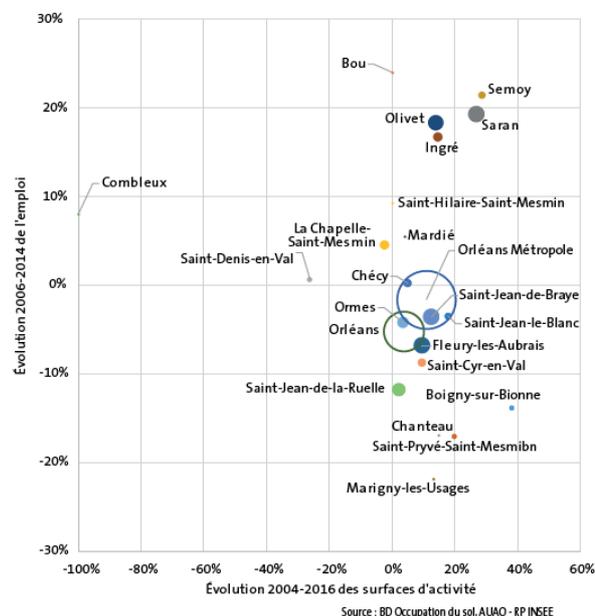


Fig.153 - Évolution comparée de l'emploi et des surfaces d'activités, Source : Diagnostic du SCOT métropolitain, 2019

SECTEURS ET PARCS D'ACTIVITÉS

■ LE SECTEUR D'ACTIVITE MAJORITAIRE

Le secteur tertiaire est prépondérant dans l'activité économique de la Métropole d'Orléans. Il représente 86 % des établissements pour environ 83,6 % des emplois salariés.

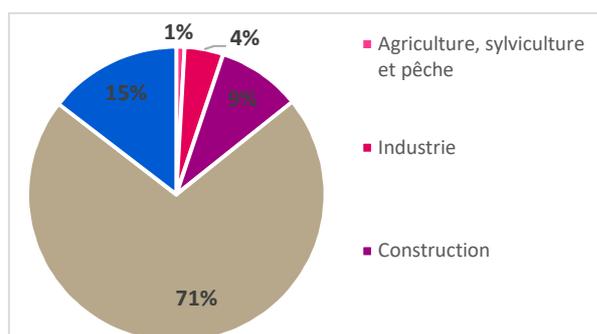


Fig.154 - Les établissements actifs par secteurs d'activités,
Source : INSEE, 2016

■ LES PARCS D'ACTIVITES

Orléans Métropole concentre l'essentiel des parcs d'activités de son aire urbaine. Ces parcs représentent environ 2 000 hectares cumulés et accueillent une grosse moitié des emplois de la Métropole (75 000 emplois en 2013, selon la localisation de l'emploi par Pitney Bowes).

Les parcs d'activités sont de deux types :

- Les premiers sont intégrés dans le tissu urbain et ont plutôt une vocation locale, à savoir l'accueil de PME et d'entreprises d'artisanat (ADELIS, Archimède) ;
- Les seconds se positionnent à une échelle supérieure. Dans cette catégorie, trois polarités périphériques se dégagent : au Nord-Ouest (Pôle 45), au Nord-Est (Pôle Technologique Orléans-Charbonnière) et au Sud (La Source-La Saussaye). Il faut y ajouter le centre-ville d'Orléans qui cumule équipement commercial, activité administrative et pôle tertiaire. De fait, une importante offre de locaux tertiaires s'y est concentrée.

Cette distinction entre parcs d'activités métropolitains et de proximité est issue du SCOT.

Les parcs d'activités se sont constitués dans une logique cumulative d'accueil d'entreprises s'installant au gré des opportunités foncières et de leurs contraintes propres (surface, accès, environnement...). Au terme de ce processus, la composition apparait hétérogène et ne met pas toujours en valeur l'implantation et pénalise la performance des sites de production. Les études économiques menées dans le cadre du SCoT font le constat d'un manque de lisibilité de l'offre économique.

En analysant les établissements installés dans les trois principaux parcs d'activités métropolitains, il ressort que chacun d'eux possède un positionnement spécifique, mais celui-ci est estompé par l'importante présence d'autres activités non liées entre elles.

Afin de renforcer la visibilité des clusters et la richesse de leur écosystème, le SCoT a assigné une vocation principale à chaque parc d'échelle métropolitaine, afin de favoriser l'accueil d'entreprises issues de ce domaine. Il ne s'agit pas d'y décourager l'installation d'autres entreprises, mais de renforcer l'attrait pour celles qui s'inscrivent pleinement dans cette vocation. Cette approche permet au territoire de faire davantage la démonstration de son excellence. À l'image des pôles de compétitivité faisant réseau à grande échelle (Elastopole, Cosmetic Valley, S2E2, DREAM), il est envisageable d'organiser des synergies reposant sur la proximité immédiate de structures évoluant dans des écosystèmes communs.

Un nouveau pôle pourrait notamment être envisagé autour des écotecnologies, s'inscrivant pleinement dans le contexte de transition écologique conformément au projet métropolitain, aux objectifs du PCAET et à la stratégie d'attractivité du territoire développée (complémentarité avec le Lab'O, le Campus AgreenTech Valley, le PTOC, la signature de la charte des bâtiments connectés solidaires et humains...).



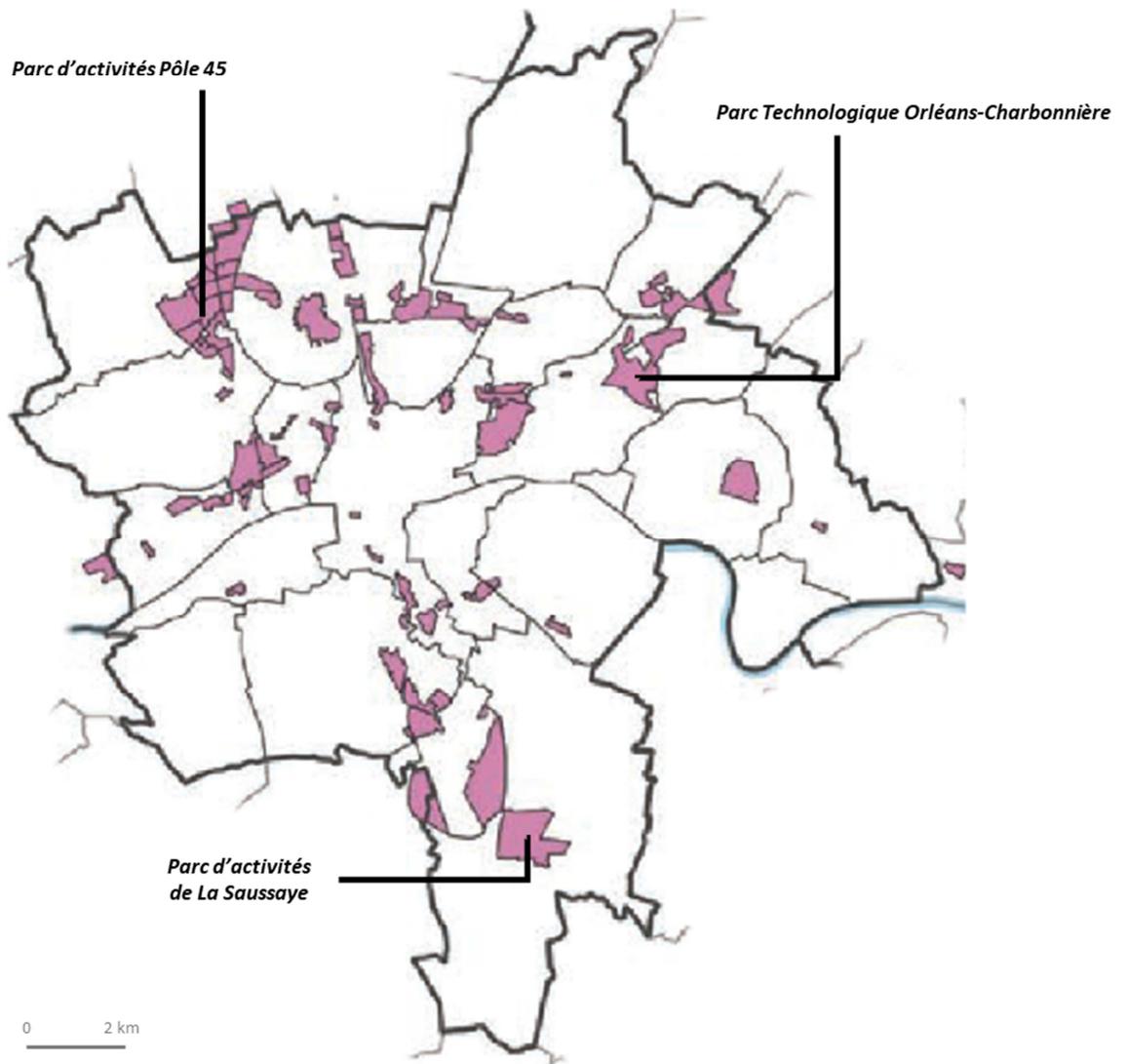
*Fig.155 - Le Parc d'activités économiques de la Saussaye, Saint-Cyr-en-Val
Source : Orléans Métropole*



*Fig.156 - L'entreprise Caudalie, Boigny-sur-Bionne
Source : Orléans Métropole*



*Fig.157 - Le centre de recherche et développement du groupe LVMH, Saint-Jean-de-Braye
Source : Arte Charpentier*



*Fig.158 - Les Parcs d'activités au sein de lu territoire métropolitain,
Source : Diagnostic du SCOT 2019*

LES COMMERCES

■ LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET LES ZONES DE CHALANDISE

Le territoire dispose d'un appareil commercial rayonnant sur une vaste zone de chalandise comprenant plus de 600 000 habitants et qui s'étend sur trois départements (Loiret, Eure-et-Loir et Loir-et-Cher). Son architecture commerciale est diversifiée et équilibrée, allant du commerce de proximité au commerce de rayonnement départemental, voire régional.

Les zones de chalandise de la Métropole :

En raison de la diversité et de la puissance de certains de ses pôles marchands, la Métropole possède plusieurs échelles de zones de chalandise :

- Une zone de chalandise primaire, qui correspond au périmètre de la Métropole, et comprend 275 000 habitants ;
- Une zone de chalandise secondaire, de 435 000 habitants qui correspond à l'échelle de l'InterSCoT ;
- Une zone de chalandise élargie, qui s'étend sur trois départements : Loiret, Eure-et-Loir et Loir-et-Cher. Elle rassemble quelque 660 000 habitants prêts à réaliser des trajets motorisés supérieurs à 40 minutes pour certains achats exceptionnels.

La zone de chalandise de référence regroupe donc 435 000 habitants dont

275 000 au sein du périmètre de la Métropole, avec une croissance annuelle de 0,5 % / an entre 2009 et 2014 qui se situe dans les moyennes nationales (0,5 % par an sur la même période au niveau français). Les caractéristiques de profil générationnel et de revenus à l'échelle de l'InterSCoT sont positives en termes de croissance, de renouvellement et de consommation : des revenus relativement élevés, supérieurs de 15 % aux niveaux nationaux et une part élevée de CSP+ (29 % contre 24 % à l'échelle nationale). Ces indicateurs sont favorables au commerce et rassurants pour les investisseurs.

■ L'ARMATURE COMMERCIALE DU TERRITOIRE

Au sein de cette offre, le centre-ville d'Orléans représente la première place commerciale, réalisant 35 % du chiffre d'affaires total. Ce poids est similaire à ceux observés dans des agglomérations de taille comparable (Tours, Angers, Dijon, Clermont-Ferrand, ...). Malgré une légère érosion du chiffre d'affaires depuis 2008 en lien avec la crise économique, le taux de vacance s'est maintenu à un niveau inférieur à la moyenne nationale (moins de 7 %), ce qui témoigne de son dynamisme. Les pratiques d'achat ont par ailleurs connu une très forte mutation ces dernières années, en raison de la croissance forte et durable des dépenses réalisées sur internet, y compris le « Drive », le « Click&Collect »...

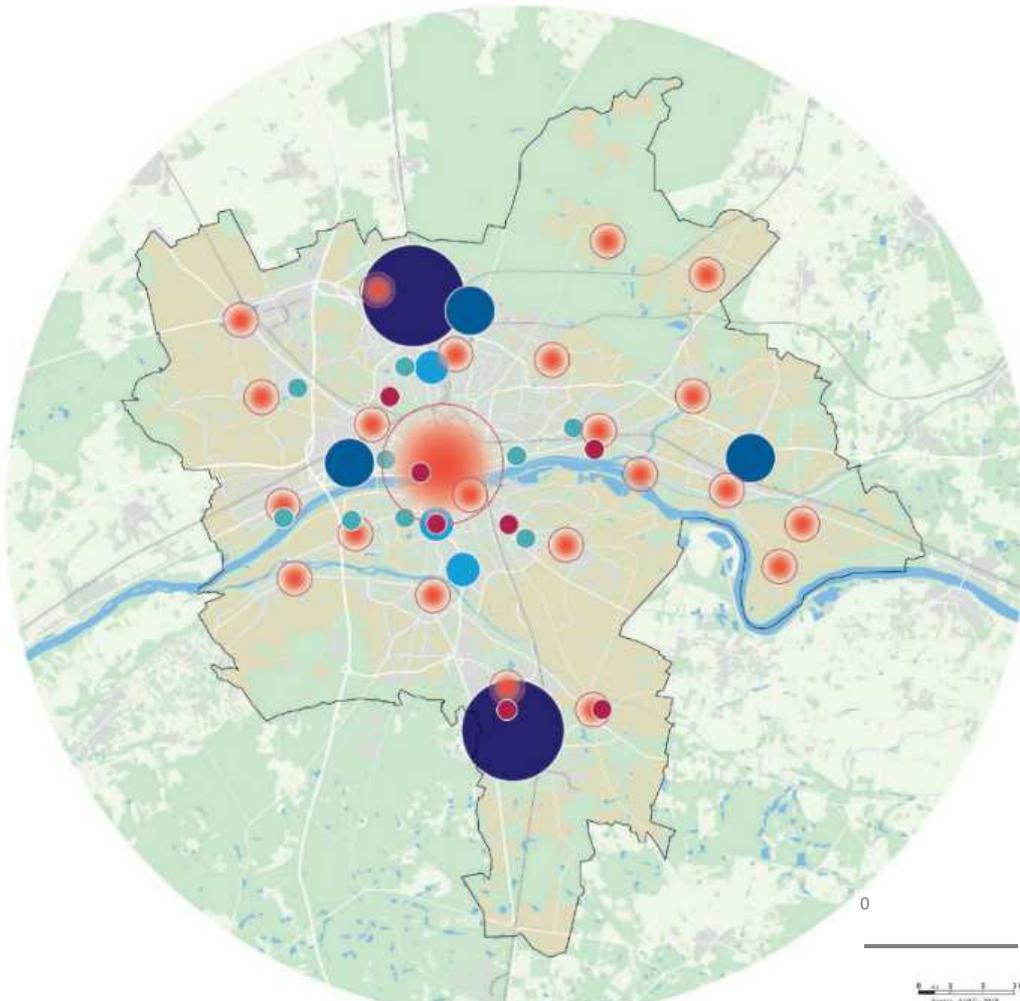


Fig.159 - La rue de la République, Orléans
Source : Orléans Métropole

■ L'APPAREIL COMMERCIAL DE LA METROPOLE

Le territoire de la Métropole possède une solide architecture commerciale, structurée autour de pôles qui lui offrent un rayonnement départemental voire régional, au premier titre desquels le centre-ville d'Orléans.

Ce maillage s'affine progressivement vers des polarités de rayonnement intercommunal et communal jusqu'au tissu de centre-ville (en particulier celui d'Orléans), centres-bourgs et centres de quartiers (centralités secondaires de certaines communes) qui irriguent l'ensemble du territoire.



LES PÔLES DE CENTRALITÉ :

-  Centre-ville d'Orléans
-  Centralités urbaines (bourg et centre ville)
-  Centre de quartier

LES PÔLES STRUCTURANTS :

-  Pôles structurants de rayonnement
-  Pôles structurants secondaires
-  Pôles d'emvergure
-  Pôles relais

Fig.160 - Les différentes polarités commerciales,
Source : SCoT métropolitain (Document
d'Aménagement Artisanal et Commercial), 2019

- Le centre-ville d'Orléans

Le centre-ville d'Orléans compte environ 800 commerces dont plus de 100 commerces implantés dans les deux centres commerciaux du centre-ville : Place d'Arc (environ 70 commerces) et les Halles Châtelet (environ 40 commerces y compris alimentaires).

Avec un chiffre d'affaires estimé à 415 M€ (selon le bureau d'études Bérénice), le centre-ville orléanais pèse ainsi 35 % du chiffre d'affaires total réalisé par l'ensemble des polarités commerciales de la Métropole hors grandes surfaces alimentaires. Au regard de ces deux éléments, le poids du centre-ville est légèrement supérieur à ceux de villes comme Angers (335 M€), Tours (370 M€) ou Metz (403 M€).



*Fig.161 - Le centre commercial Place d'Arc, Orléans
Source : larep.fr*

- Pôles structurants secondaires

Outre le centre-ville d'Orléans, cinq polarités disposent d'un rayonnement intercommunal à régional : RD2020 Sud et Sud Provinces-Aulnaies à Olivet, Nord Cent Arpents & RD2020 Nord à Saran, Les Trois Fontaines, Montaran, La Guignardièrre à Checy. Elles concentrent 57 % du chiffre d'affaires du département et 15 % du chiffre d'affaires régional (source : enquête clientèle CCI Centre). Les deux premières, polarités de rayonnement régional possèdent un chiffre d'affaires supérieur à 300 M€, tandis que les trois autres, avec un chiffre d'affaires entre 150 et 300 M€ sont plutôt considérées comme des polarités de rayonnement intercommunal.

- Les pôles d'envergure et pôles relais

D'un rayonnement moindre, douze pôles constituent une alternative aux courses alimentaires dans les plus grandes zones commerciales. Ils regroupent :

- Les polarités structurées autour de la RD2020 : Fleury-les-Aubrais - RD2020 Nord Dessaux, Orléans - RD2020 Sud Secrétain, Olivet - RD2020 Sud avenue de Sologne ;
- Les pôles commerciaux constitués autour d'un supermarché accompagné ou non de quelques unités commerciales : Ingré Site Petits Champs des Vallées, La Chapelle-Saint-Mesmin - site Monteloup, Orléans - Route de Saint-Mesmin, Saint-Jean-de-Braye - site Bastide-Saint Loup, Saint-Jean-le-Blanc - site Moulin, Saint-Pryvé- Saint-Mesmin - Site des Quinze Pierres, Saran - site Vilpot.

- Les centralités de bourg et de quartier

Les centralités de bourg et de quartier offrent un maillage de polarités aux habitants du territoire. Elles jouent le rôle de polarités de proximité répondant à des besoins quotidiens en matière de commerces et services. Vectrices d'animation et créatrices de lien social, ces centralités représentent une part importante de l'attractivité urbaine des communes du territoire.



*Fig.628 - Polarité commerciale de la Bastide Saint Loup, Saint-Jean-de-Braye
Source : Google Street View*

■ LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE :

La Métropole possède un tissu de proximité marqué par un phénomène d'affaiblissement des petits commerces : la part des commerces de moins de 300m² a baissé de près de 3,6% entre 2008 et 2013 au profit des commerces de plus grande taille selon l'enquête CCI Loiret de 2014.

Ces dernières décennies, le développement commercial s'est principalement réalisé dans les pôles implantés en périphérie. Ce processus risquerait de fragiliser le commerce de proximité. L'enjeu aujourd'hui est davantage à la dynamisation des centralités, vectrices d'animation et de qualité de vie pour leurs habitants, en lien avec l'objectif porté par le SCOT de Métropole des proximités.

Globalement, le territoire dispose d'un maillage commercial proposant une offre complète et rayonnant sur un vaste bassin de vie. Compte tenu de son bon fonctionnement et des mutations des pratiques d'achat en cours (explosion du e-commerce, « Click&Collect », « Drive »...), l'équipement actuel est parfaitement en capacité de couvrir les besoins d'ici à l'horizon 2035. Pour ce faire, il doit néanmoins être en mesure de se renouveler.

Les enjeux d'évolution du commerce à horizon PLUM sont donc les suivants :

- Préserver le dynamisme des centralités ;
- Renforcer l'offre de proximité dans les centralités ;
- Favoriser la rénovation des polarités existantes. ;
- Maîtriser le développement dans les zones commerciales de périphérie ;
- Anticiper les nouvelles manières de consommer.

LE TOURISME

■ UN POTENTIEL TOURISTIQUE IMPORTANT

La Métropole orléanaise a hérité d'un patrimoine historique (bâti et paysager) et culturel lié à l'histoire de France. Cet héritage patrimonial à rayonnement international, notamment en lien avec le personnage de Jeanne d'Arc est un atout pour la Métropole. L'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO comme paysage culturel est liée à la prise de conscience du caractère exceptionnel et unique de ce territoire. Cela participe aussi à la renommée touristique du territoire. Elle permet de faire converger des thématiques culturelles, historiques avec celles des espaces naturels et d'un environnement prestigieux.

Le territoire dispose d'un potentiel de progression important pour accroître sa réputation. En effet, bien que situé à proximité des châteaux de la Loire, le territoire ne bénéficie pas de leur attractivité autant que d'autres villes ligériennes. La richesse du patrimoine orléanais (naturel et urbain) reste encore confidentielle et mériterait d'être valorisée davantage. Le centre ancien, marqué par différentes époques architecturales (médiéval, Renaissance...) a fait l'objet d'une rénovation de grande ampleur (rénovation de 1 000 façades, piétonisation, reprise complète des espaces publics) et offre désormais un cadre convivial et chargé d'histoire. D'autres lieux



Fig.163 - L'embouchure du Canal d'Orléans dans la Loire, Combleux
Source : Espace Ville

remarquables sont également propices à la promenade et invitent à la découverte, comme les moulins des rives du Loiret, le projet de parc naturel urbain Parc de Loire, le Parc floral, la forêt d'Orléans, la Sologne, les bords de Loire à Combleux, le Canal d'Orléans...

■ UNE ATTRACTIVITE TOURISTIQUE EN HAUSSE

- Ces dernières années, on constate un accroissement de l'activité touristique, liée à une offre culturelle et touristique renouvelée. Le territoire compte plusieurs sites accueillant plus de 50 000 visiteurs par an (Parc floral, cathédrale Sainte-Croix, hôtel Groslois, le musée des beaux-arts, ...). De grands événements attirent à chaque édition de nombreux touristes, qui accroissent la renommée du territoire :
- les fêtes Johanniques qui accueillent chaque année des dizaines de milliers de personnes ;
- le festival de Loire qui a réuni près d'un million de visiteurs ;
- le festival de Jazz à l'Évêché avec plusieurs dizaines de milliers de festivaliers ;
- le festival « Grand Unisson » à Saint-Jean-de-la-Ruelle qui attire entre 10 000 et 14 000 festivaliers, ...



Fig.164 - Le Festival de Loire, Orléans
Source : larep.fr

La Loire à vélo attire également des visiteurs toujours plus nombreux (45 000 visiteurs, comptés à Mareaux-aux-Prés en 2017). La notoriété grandissante de l'itinéraire et la structuration de l'offre touristique autour de la Loire à vélo ont particulièrement favorisé la venue de touristes.

Outre ces événements et sites incontournables, de nouvelles animations ont par exemple été développées afin d'étoffer l'offre touristique de la Métropole :

- le spectacle son et lumière projeté sur la cathédrale enregistre plus de 40 000 spectateurs sur la saison 2017 ;
- le dispositif des « Témoins » situé autour des lieux patrimoniaux et historiques d'Orléans ;
- le petit train touristique avec près de 10 000 utilisateurs pour sa première année ;
- la Biennale d'architecture ;
- 3e édition des «Voix d'Orléans», rencontres de la francophonie ;
- l'animation sur l'espace public, «Orléans Hors les Murs»...



Fig.165 - Parcours de la Loire à Vélo, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin
Source : Orléans Métropole

■ DES REPERCUSSIONS SUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI

Ces hausses de fréquentation sont bénéfiques pour l'ensemble du secteur du tourisme. Concernant l'hébergement, plus de 880 000 nuitées ont été réservées sur la Métropole en 2017, ce qui bénéficie aux 2 800 chambres disponibles, soit 60 % de l'offre départementale. Le territoire manque de solutions d'hébergement et est fortement marqué par une spécialisation hôtelière, qui a pour corollaire une sous-représentation de l'offre d'hébergement en plein-air (4 % de l'offre départementale), meublée (8 %) et chambres d'hôtes (6 %). En lien avec le développement du vélotourisme, cette offre nécessite d'être renforcée.

Par ailleurs, la durée moyenne des séjours sur la Métropole montre une spécialisation dans les courts séjours, comme la plupart des territoires urbains. Un enjeu peut consister à augmenter la durée des séjours en fixant davantage les touristes au niveau local. Il est à noter, comme en témoigne le graphique ci-dessous, que la durée moyenne des nuitées est même inférieure à Orléans que dans les Métropoles de taille similaire et/ou du Val de Loire, témoignant de la spécialisation du territoire orléanais. Par ailleurs, il est à noter que le positionnement actuel d'Orléans comme porte d'entrée du Val de Loire, notamment sur le parcours de la Loire à Vélo, conforte cette spécificité.

> Durée moyenne des séjours hôteliers en 2016

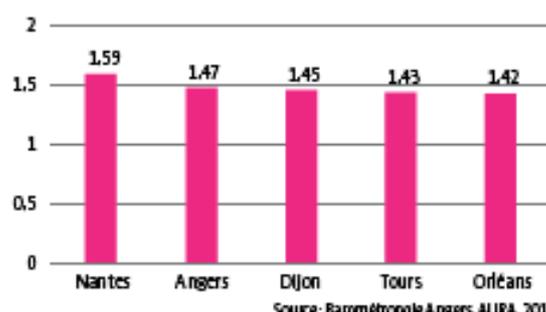


Fig.166 - Durée moyenne des séjours hôteliers en nombre de nuitées, Source : SCoT métropolitain, 2019

L'enjeu apparaît ainsi aujourd'hui comme étant de compléter le positionnement actuel du territoire comme porte d'entrée Est du Val de Loire, par un positionnement comme véritable destination touristique.

L'hébergement n'est pas le seul secteur à profiter du développement touristique. Sont ainsi considérées comme des branches du tourisme, la restauration, les activités de réservation et d'organisation de salons professionnels et congrès, les arts et loisirs. Au total, les effectifs liés au tourisme sont en augmentation et représentent plus de 5 500 postes, soit 3,8 % de l'emploi total de la Métropole.

Les initiatives mises en place ces dernières années et le développement de grands équipements générateurs de fréquentation touristique et de tourisme d'affaire (réhabilitation du parc des expositions et du Zénith, CO'Met, le MOBE...) devraient avoir pour effet de poursuivre cette dynamique, pouvant entraîner des besoins complémentaires en termes d'offre hôtelière haut de gamme.

4/ AGRICULTURE

AGRICULTURE : Synthèse du diagnostic agricole

Les grandes tendances



Une agriculture très diversifiée, allant des grandes cultures au maraîchage, en passant par l'horticulture et l'arboriculture

8 293 hectares cultivés

(RPG 2016) soit 25 % du territoire métropolitain

- 61 % d'exploitations agricoles depuis 2000



Environ la moitié des exploitants âgés de 55 ans et plus : un enjeu majeur de renouvellement des générations



Une diversité des tailles d'exploitation, allant de moins de 1 ha à près de 400 ha

Plus d'un quart de la surface agricole utile appelée à muter dans les 10 ans

Presque la moitié des exploitations commercialisent en circuits-courts



4 Zones Agricoles Protégées

approuvées sur le territoire (sur les communes de Saran, Chécy, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et Olivet)

Les ZAP de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et Olivet, forment, par leur contiguïté, le plus grand espace agricole en ZAP de la région Centre-Val-de-Loire.



10 % des exploitations en agriculture biologique

UNE AGRICULTURE AU SEIN D'UN TERRITOIRE URBAIN

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'agriculture du Loiret. Il vise à mettre en évidence les caractéristiques et les enjeux spatiaux de l'économie agricole afin d'assurer leur prise en compte et leur intégration dans les documents d'urbanisme.

Pour établir un diagnostic précis et avec une visée prospective, celui-ci a été construit à partir de questionnaires semi-ouverts et la rencontre avec 111 des 167 exploitations de la Métropole. Seules les informations communiquées par les producteurs ont été intégrées.

Est ici présentée une synthèse du diagnostic complet de la Chambre d'Agriculture, intégré en annexes du présent document.

■ UNE METROPOLE QUI CONSERVE UN CARACTERE AGRICOLE

Au vu du recensement fait lors de ce diagnostic, l'agriculture occupe une superficie de 8 293 hectares sur la Métropole Orléanaise, soit 25 % de la superficie du territoire, qui serait des terres agricoles (superficie obtenue grâce au RPG 2016 et aux retours des exploitants).

La superficie consacrée à l'agriculture baisse, compte-tenu de l'artificialisation des sols. Malgré tout, les communes d'Ormes, d'Ingré et de Marigny-les-Usages ont pratiquement la moitié de leur commune destinée à des terres agricoles. Les deux premières communes appartiennent à la Région Naturelle de « Petite Beauce » dont le potentiel agronomique des sols est l'un des meilleurs du Loiret.

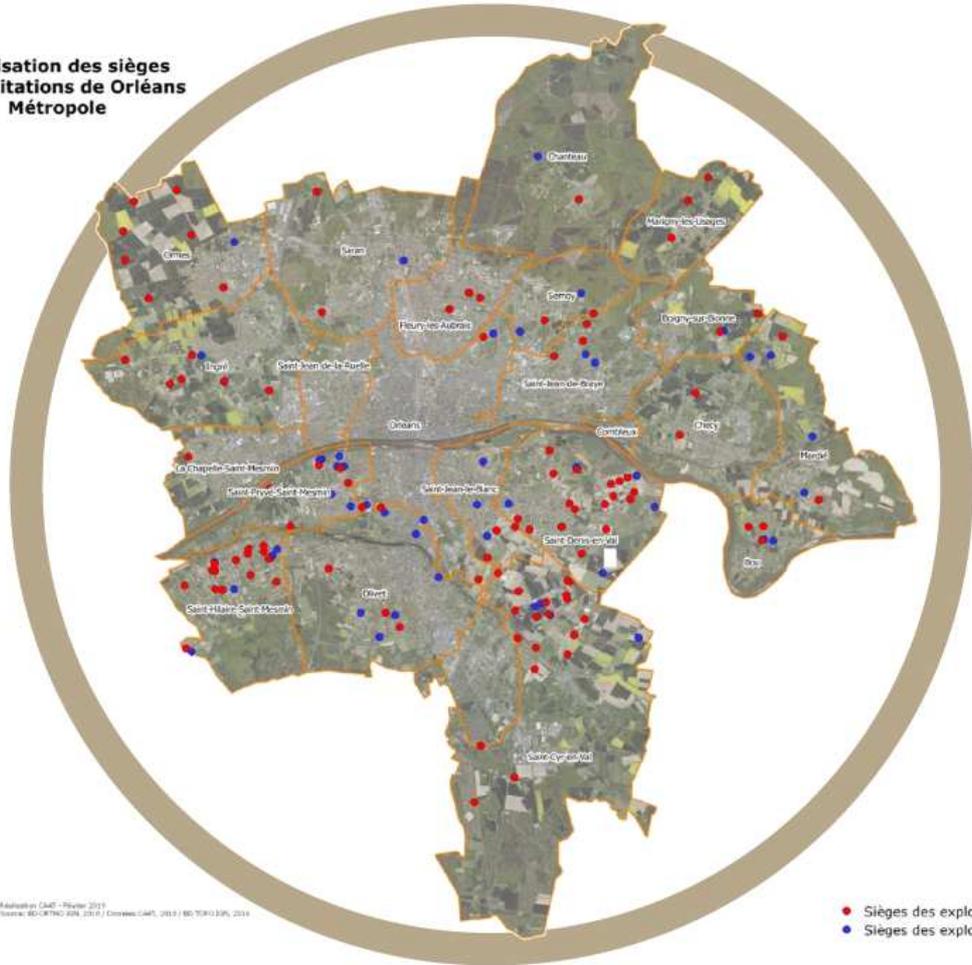
La répartition des sièges d'exploitation est relativement hétérogène sur le territoire mais très peu d'entre eux sont à l'intérieur du tissu urbain. Un grand nombre de sièges est localisé Sud Loire. Ils correspondent majoritairement à des entreprises orientées en cultures spécialisées. En général, elles mobilisent peu de foncier agricole ce qui explique une part de l'espace agricole plus faible sur les communes de Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val et Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, bien qu'un grand nombre d'exploitations y siègent.

Il y a par ailleurs, dans le cas de la filière grandes cultures, des parcelles exploitées sur le territoire d'Orléans Métropole pour lesquelles les sièges des exploitations sont situés hors territoire de la Métropole.

**Localisation des sièges
d'exploitations de Orléans
Métropole**



Realisation : CAOT - Février 2019
Sources : BD ORTHO IGN, 2018 / Données CAOT, 2019 / BD TOPO IGN, 2018



- Sièges des exploitations rencontrées
- Sièges des exploitations non rencontrées

*Fig.167 - Localisation des sièges d'exploitation
de Orléans Métropole
Source : Chambre d'Agriculture du Loiret, 2018*

■ UNE AGRICULTURE PLURIELLE

Les exploitations de la Métropole orléanaise sont diverses que ce soit par leurs productions, leur parcellaire ou le nombre de salariés.

En termes de nombre d'exploitations, celles en grandes cultures sont majoritaires. Les exploitations en horticulture/pépinière et maraîchage sont également très présentes sur le territoire.

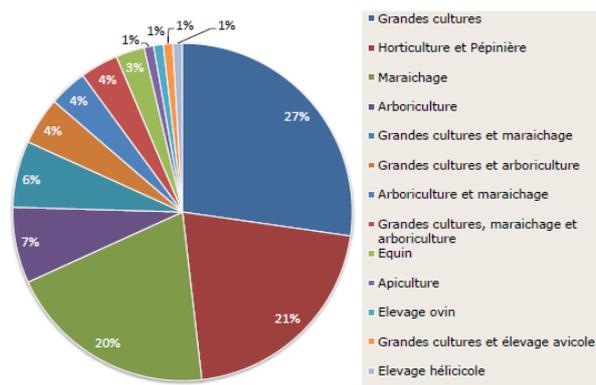


Fig.168 - Typologie des exploitations,
Source : Diagnostic agricole, Chambre
d'agriculture du Loiret, 2019

Pour ce qui est de la taille des parcelles, un fort morcellement est observable sur la majorité des communes, excepté à Ormes et Saint-Cyr-en-Val. En règle générale, les plus grands ilots correspondent à des cultures céréalières.

Le morcellement allonge les distances à parcourir pour les engins agricoles et augmente le temps de travail, en limitant par exemple l'utilisation de certaines machines agricoles inadéquates sur de petites parcelles. Il est particulièrement fort à Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, où il s'explique par la présence de nombreux vergers, ainsi qu'à Bou et à Ingré.

La diversité des cultures pratiquées dans la Métropole orléanaise induit également une forte hétérogénéité de la SAU (Surface Agricole Utilisée) moyenne des exploitations, qui varie entre 132 ha (pour la grande culture) et 6 ha (pour du maraîchage).

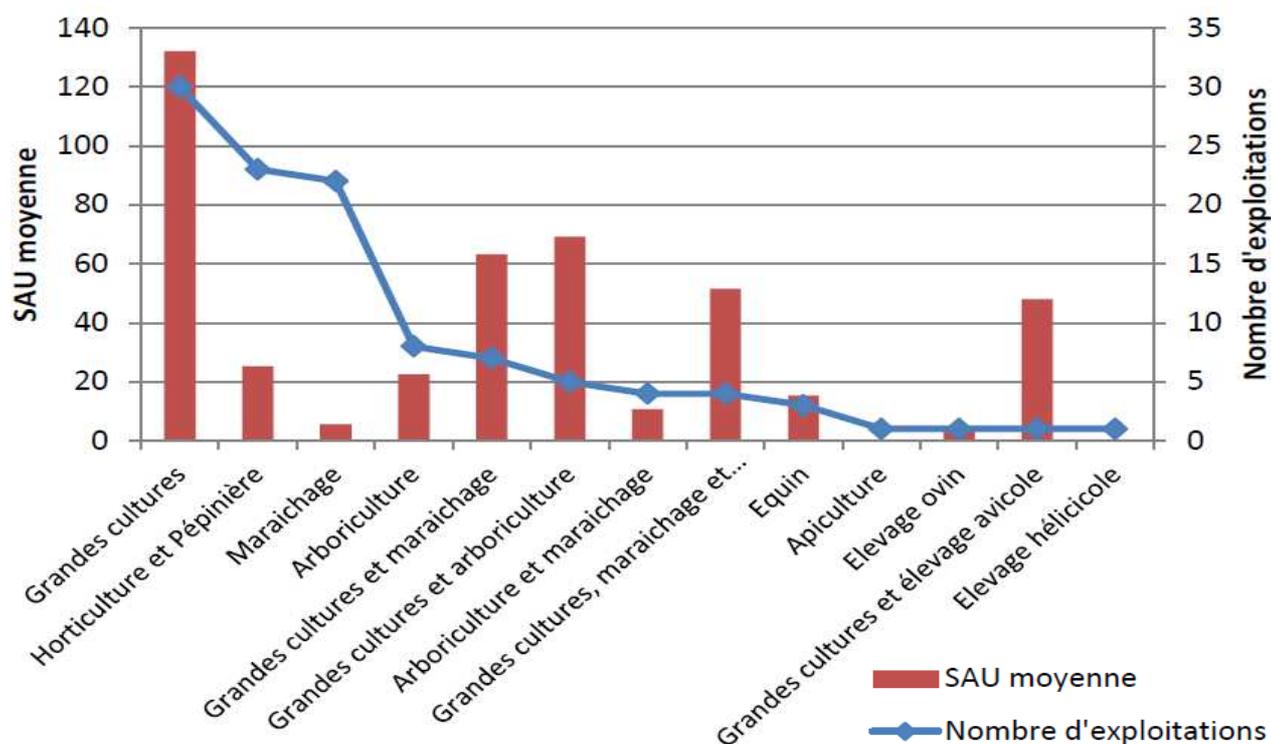


Fig.169 - Surface agricole utilisée et nombre d'exploitations par typologie d'exploitation,
Source : Diagnostic agricole, Chambre d'agriculture du Loiret, 2019

Enfin, pour ce qui est du nombre de personnes travaillant sur les exploitations (Equivalent Temps Plein), on remarque également une certaine hétérogénéité en fonction des cultures.

Les exploitations en arboriculture, horticulture/pépinière et maraichage sont celles qui exploitent le moins de terres agricoles mais qui emploient le plus de main d'œuvre : entre 6 et 14 ETP en moyenne. Alors que les exploitations en grandes cultures ou grandes cultures associées à des cultures spécialisées voient leur nombre d'ETP moyen varier entre 1 et 3. Le nombre d'ETP moyen par exploitation est de 7.

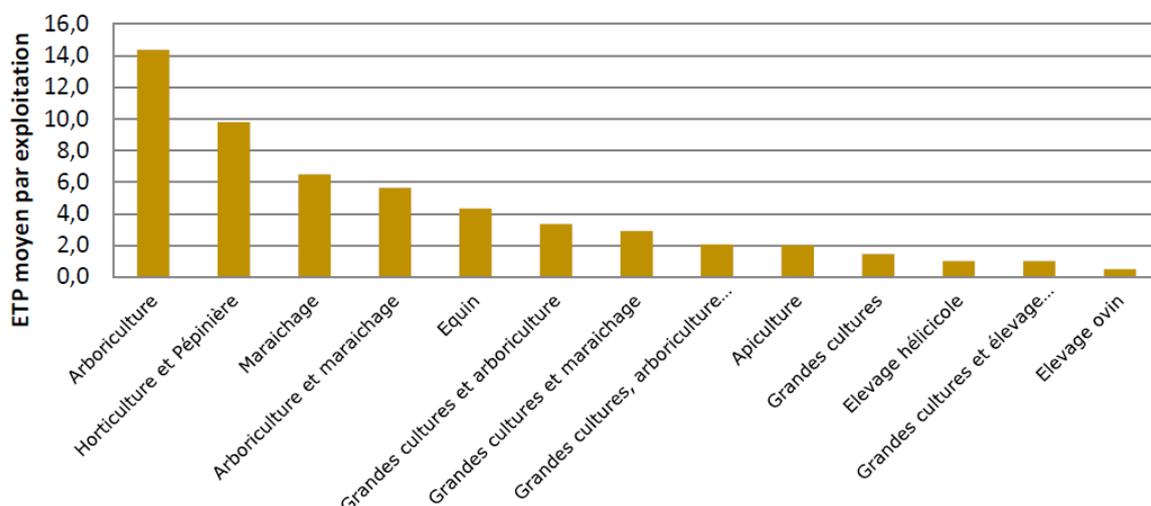


Fig.170 - Equivalent Temps Plein par exploitation,
 Source : Diagnostic agricole, Chambre d'agriculture du Loiret, 2019

DES EXPLOITATIONS EN MUTATION

■ UNE BAISSÉ DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS ET D'EXPLOITANTS. UNE AUGMENTATION DU NOMBRE D'EXPLOITANTS PAR EXPLOITATION

Comme sur l'ensemble du département, la Métropole orléanaise présente une diminution structurelle du nombre d'exploitations agricoles. Le phénomène est supérieur à la moyenne nationale : perte de 26 % des exploitations agricoles entre 2000 et 2010 (Chiffre Agreste 2010) contre 38 % sur Orléans Métropole. De plus, le phénomène continue, si bien qu'entre les recensements de l'Agreste de 2000 et le recensement effectué pour cette étude en novembre 2018, le territoire a perdu 61 % de ses exploitations agricoles.

Parallèlement à la diminution du nombre d'exploitations, le nombre d'agriculteurs exploitants a également diminué, mais moins fortement. En effet, on observe ces dernières années une tendance au regroupement des exploitations agricoles sous des formes sociétaires (GAEC, EARL...), et ce afin de mutualiser les moyens matériels, financiers et humains. Le nombre d'exploitants par exploitation a ainsi bien augmenté en 19 ans, passant de 1,13 à 1,37.

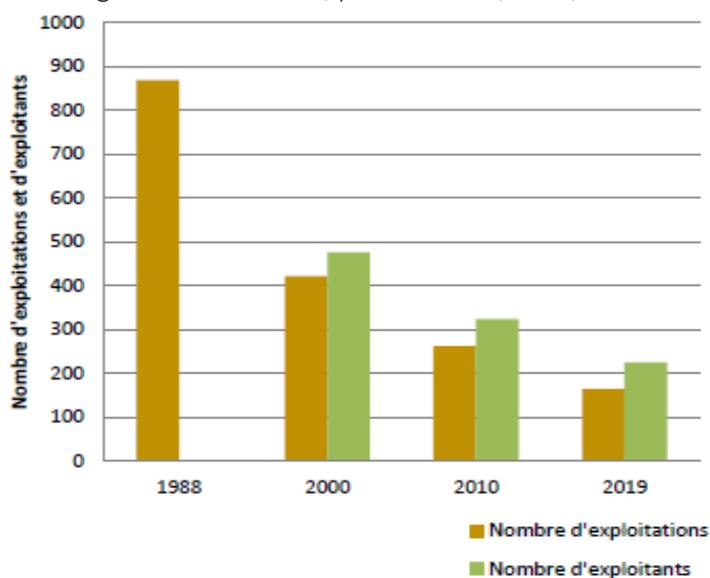


Fig.171 - Evolution du nombre d'exploitations agricoles et du nombre d'exploitants entre 1988 et 2019,
Source : Diagnostic agricole, Chambre d'agriculture du Loiret, 2019

■ UN AGRANDISSEMENT DES EXPLOITATIONS QUI S'ACCELERE

Le phénomène de chute du nombre d'exploitations a tendance à se stabiliser après les années 2000 alors qu'on assiste à une augmentation pratiquement linéaire de la Surface Agricole Utile (SAU) par exploitation depuis 1988, cette dernière ayant quasiment quadruplé.

En prenant en compte l'ensemble des systèmes de production du territoire de la Métropole, la SAU moyenne des exploitations agricoles est de 54 hectares, soit inférieure à la moyenne nationale (61 ha) et à la moyenne du Loiret (96 ha). Les exploitations rencontrées se répartissent entre moins de 1 ha et 393 ha. Les petites exploitations (inférieures à 30 ha) correspondent à des élevages, à du maraichage, à des pépinières ou à de l'arboriculture.

L'augmentation progressive de la SAU moyenne par exploitation s'explique notamment par le phénomène de regroupement des exploitations.

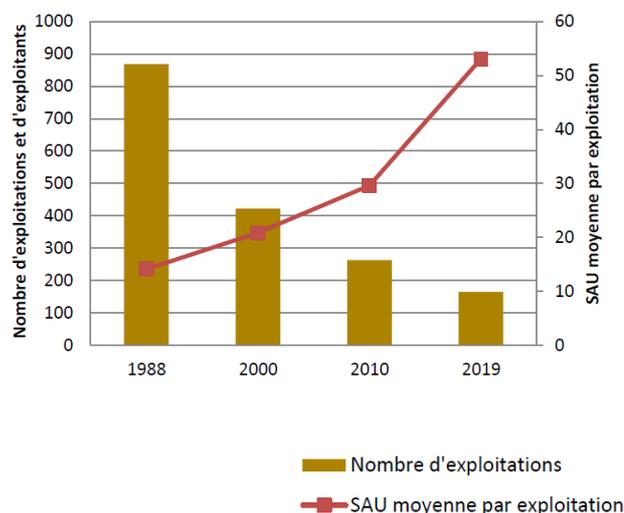


Fig.172 - Evolution du nombre des exploitations agricoles et de la SAU moyenne entre 1988 et 2019,

Source : Diagnostic agricole, Chambre d'agriculture du Loiret, 2019

Il est à noter que si les terres peuvent être exploitées sur de grandes superficies, la location de terres agricoles (notamment par des baux ruraux) est assez présente sur le territoire : en effet, 23 % des surfaces seulement sont la propriété des agriculteurs qui les exploitent. De plus, 77 ilots répartis entre 8 exploitations et représentant 242,12 hectares, ont un mode de faire valoir précaire aux dires des exploitants rencontrés. Leur exploitation à long terme n'est donc pas assurée.

■ UN ENJEU MAJEUR DE RENOUELEMENT

L'âge moyen des chefs d'exploitation de la Métropole est de 51 ans ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale et nationale (50 ans).

L'enquête a révélé que 62 exploitants (répartis sur 54 exploitations) sont âgés de 55 ans et plus et sont amenés à prendre leur retraite dans les 10 ans à venir. Parmi ces 54 exploitations, 42 présentent un enjeu majeur de transmission car tous les chefs d'exploitation et associés sont âgés de 55 ans et plus. Ainsi, plus de 1 621 hectares, soit 27 % de la SAU de la Métropole, sont appelés à muter soit vers l'installation de jeunes exploitants, soit vers la confortation d'exploitations existantes sur le territoire ou hors du territoire. De plus, la moitié des exploitants concernés ne savent pas de quelle manière se passera la transmission de l'activité.

DES FILIERES AVEC UNE ORGANISATION ET DES STRATEGIES DE COMMERCIALISATION DIFFERENTES

■ LA FILIERE « GRANDES CULTURES »

Les surfaces en céréales et en oléo-protéagineux (SCOP) occupent la plus grande partie de la surface agricole utilisée (SAU) avec plus de 6 000 ha sur les 8 293 ha de SAU de la Métropole, soit 72 % de la surface agricole du territoire. Il s'agit d'un marqueur identitaire fort du territoire communautaire.

De plus, 51 exploitations, soit 46 % des exploitations rencontrées, ont une activité de grandes cultures. On entend ici par grandes cultures l'ensemble des céréales et oléo-protéagineux, ainsi que les légumes de plein champ (betteraves, oignons et pommes de terre majoritairement) et également les céréales et oléo-protéagineux cultivés pour les semences. Enfin, certaines exploitations ont des productions spécialisées telles que les plantes aromatiques ou la culture de miscanthus.

Les deux modes de commercialisation privilégiés pour les productions de grandes cultures sont par l'intermédiaire de négociants (42%) ou par des coopératives (37%).

■ LA FILIERE MARAICHERE ET LA FILIERE ARBORICOLE FRUITIERE

Pour ce qui est des exploitations maraîchères, le mode de commercialisation privilégié est celui des circuits-courts. En termes de nombres d'exploitations maraîchères concernées rencontrées, les légumes sont majoritairement commercialisés en circuits courts et plus particulièrement en vente à la ferme et sur les marchés.

Pour ce qui est de la filière arboricole, il est à noter qu'il s'agit d'une filière historiquement présente et valorisée sur le territoire de la Métropole orléanaise, avec notamment les productions de cerises, et pommes, mais aussi les prunes et pêches. L'ensemble des productions des arboriculteurs rencontrés est majoritairement vendu à la ferme (pour 15 exploitants) ou par le biais d'un grossiste (pour 13 d'entre eux). Cette filière est une forte employeuse de main-d'œuvre, notamment de manière saisonnière (environ 8 ETP sur 10). Néanmoins, les exploitants rencontrés de ces deux filières ont exprimé une réelle difficulté à recruter de la main d'œuvre.

Enfin, il est à noter qu'une IGP (Indication Géographique Protégée) est en cours de réflexion sur la cerise.

■ LA FILIERE HORTICOLE ET ORNEMENTALE

Sur le territoire d'Orléans Métropole, deux zones « Horticoles » sont situées sur les secteurs de Cornay à Saint-Cyr-en-Val et Melleray à Saint-Denis-en-Val. Les deux sites comptent principalement des exploitations horticoles ou maraîchères. La majorité de la production n'est pas commercialisée en vente directe mais plutôt auprès d'autres professionnels. De plus, une majorité des pépiniéristes du territoire sont des pépiniéristes producteurs de jeunes plants dont la production est à destination de pépiniéristes « éleveurs » qui produisent la « plante finie » à destination du consommateur.

Une des particularités de la Métropole est de compter trois producteurs de plantes grimpances leaders sur le marché national. Une IGP est ainsi en cours de réflexion sur la clématite.

La filière ornementale est celle qui emploie le plus de main d'œuvre, avec en moyenne 10 ETP par exploitation. Contrairement aux filières maraîchères et en arboriculture fruitière, la main d'œuvre salariale

permanente est plus importante que la saisonnière.

■ LA FILIÈRE ÉLEVAGE

Cette filière est très peu présente sur la Métropole orléanaise, puisque on ne retrouve que 3 activités équine, 1 élevage héricole (escargot) et 1 élevage ovin. Pour les deux derniers, les productions résultantes sont commercialisées en circuits courts et majoritairement à la ferme.

Un élevage avicole est en cours de mise en place, l'exploitant prévoit d'élever des poules pondeuses.

■ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN DÉVELOPPEMENT ET EN DIVERSIFICATION D'ACTIVITÉS

Parmi les exploitants rencontrés, 19 ont exprimé leur envie de créer un nouvel atelier, complètement différent de ce qu'ils font actuellement. La création de nouveaux ateliers induit une diversification des productions et/ou activités proposées par l'exploitation. De plus, 34 exploitations ont des projets de développement d'ateliers, notamment par une modification de leur mode de commercialisation ou un élargissement des variétés cultivées.

■ LA VALORISATION DES PRODUCTIONS PAR LES CIRCUITS-COURTS

46% des exploitations (51 exploitations) ont choisi d'utiliser les circuits courts comme mode de commercialisation. Ce résultat est supérieur aux moyennes départementale (25%) et régionale (10%). Les principales productions commercialisées en circuits courts sont les fruits et légumes ainsi que les fleurs/arbustes. De plus, sur les 51

exploitations qui pratiquent actuellement la commercialisation en circuits courts, 63 % souhaitent développer cette activité.

Par ailleurs, 22 exploitations proposent des produits transformés et 9 d'entre-elles ont des ateliers de transformation à la ferme (production de conserves, jus, escargot, miel, bière et coulis de tomates). La transformation en jus et conserves est majoritairement sous-traitée.

■ L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE SUR LE TERRITOIRE

16 exploitations (soit 10% du total des exploitations) sont aujourd'hui en agriculture biologique sur la Métropole Orléanaise. Parmi celles-ci, 11 ont au moins une part de leur activité en maraîchage.

Représentation des îlots en fonction de leur culture principale en 2016

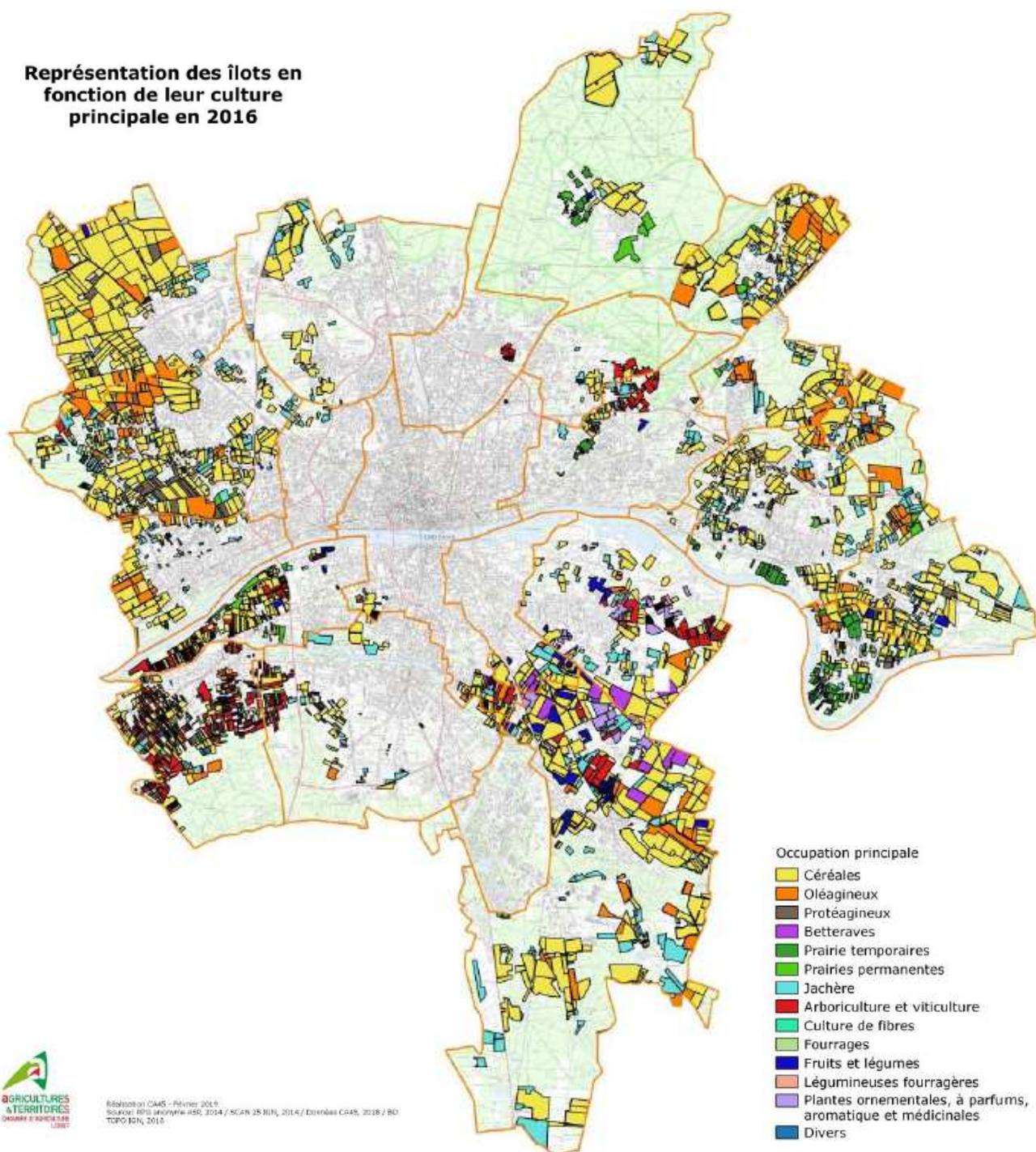


Fig.173 - Les différentes cultures sur le territoire métropolitain,
 Source : Diagnostic agricole, Chambre d'agriculture du Loiret, 2019

UN TERRITOIRE EN ÉVOLUTION MAIS DES POINTS DE VIGILANCE POUR L'URBANISATION

■ DES PROJETS CONCERNANT LES BATIMENTS

Les exploitations du territoire disposent en moyenne de 6 bâtiments par exploitation (hangar, stockage, habitation, serre, ...). Les deux tiers de ces bâtiments sont la propriété du producteur. 17 % sont utilisés par le biais d'un bail rural et 15 % par de la mise à disposition (notamment dans le cadre familial).

Les bâtiments agricoles sont qualifiés d'anciens mais fonctionnels par les exploitants agricoles rencontrés dans le cadre de la réalisation du diagnostic agricole. Néanmoins, une cinquantaine des exploitants rencontrés ont annoncé leur intention de construire un ou plusieurs nouveaux bâtiments agricoles. Ce nombre élevé de projets met en évidence le dynamisme des exploitations agricoles du territoire. Les zones de Cornay et Melleray, des zones principalement maraîchères et horticoles situées essentiellement sur les communes de Saint-Cyr-en-Val et Saint-Denis-en-Val concentrent de nombreux projets de nouvelles constructions agricoles. En revanche, il est à noter que ces secteurs sont confrontés à un risque inondation qu'il s'agit de prendre en compte.

Par ailleurs, aux projets de construction de nouveaux bâtiments s'ajoutent plusieurs projets de changement de destination. Dans la majorité des cas, les agriculteurs ont exprimé le souhait de transformer de vieux bâtiments agricoles en logement locatif ou gîte.

Le changement de destination est un enjeu pour le PLUM ; le nombre de projets est en effet une opportunité permettant la création de logements sans consommer de terres agricoles. Il permet également de préserver le bâti ancien sur le territoire et de lui trouver un nouvel usage au travers de l'habitat. A contrario, dans l'aire urbaine, il peut devenir un handicap pour la reprise des exploitations, les propriétaires de bâtiment espérant une meilleure valorisation par le

logement que par une mise à disposition ou une reprise par un nouvel exploitant.

■ DES PROJETS DE DIVERSIFICATION DES REVENUS A TRAVERS DES ACTIVITES EXTRA-AGRICOLES

Sur les 110 exploitations avec qui la Chambre d'Agriculture a pu s'entretenir, une large part des exploitants envisage d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits de leurs bâtiments, dans les trois quarts des cas sur des bâtiments existants. Ce développement potentiel nécessitera une réflexion concertée pour concilier développement agricole et paysage.

Par ailleurs, 18 exploitants seraient également prêts à alimenter un méthaniseur du territoire et 2 envisagent d'en construire un sur leur exploitation.

Enfin, le tourisme est également un domaine qui s'associe bien au milieu agricole : trois chefs d'exploitation ont ainsi un projet d'agritourisme sur leur exploitation (gîtes et ferme pédagogique).

■ LE CAMPUS AGREEN TECH VALLEY

Un campus de 7 ha est en cours de construction avec Orléans Métropole et Orléans Val de Loire Technopole. Il sera situé à proximité immédiate du CNRS, du pôle universitaire orléanais et de l'ensemble des acteurs de la recherche en géosciences : BRGM, INRA... L'ambition du Campus AgreenTech Valley, est de regrouper physiquement à moyen terme, les principales initiatives autour du numérique et du végétal et de fédérer les grands acteurs du secteur, afin de favoriser la fertilisation croisée des expertises (source : <https://www.agreentechvalley.fr/campus-agreentech/>). Le campus AgreenTech Valley est baptisé Campus Xavier-Beulin, en hommage à son Président fondateur.

■ LES POINTS DE VIGILANCE POUR L'URBANISATION :

Sur le territoire de la Métropole d'Orléans, les sièges d'exploitation sont peu insérés dans le tissu bâti, excepté pour les communes de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Olivet et Saint-Pryvé-Saint-Mesmin. La présence de sièges d'exploitation dans les bourgs peut induire plusieurs enjeux :

- La circulation agricole pour accéder ou sortir des sièges d'exploitation. En effet, l'agriculteur est contraint, le plus souvent, de circuler en centre-ville.
 - Les conflits de voisinage liés aux circulations d'engin mais surtout aux pratiques culturales (traitements phytosanitaires, épandage d'engrais).
 - L'enclavement des sièges d'exploitation ne permettant pas aux exploitants la construction de nouveaux bâtiments à proximité de leur siège.
- L'irrigation et le drainage

Le potentiel des terres agricoles est fonction de la composition des sols, mais également des aménagements réalisés tels que les réseaux de drainage et d'irrigation.

L'irrigation est très présente sur le territoire, notamment dans les communes où les cultures spécialisées sont fortement présentes. En effet ces communes ont entre 66% et 99% de leurs parcelles qui sont irriguées. L'irrigation a été mise en place dans pratiquement toutes les exploitations du territoire.

Le drainage est globalement moins présent sur la Métropole, en moyenne moins de 20 % des parcelles sont drainées. Il concerne surtout les communes du Sud Loire (Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val et Saint-Jean-le-Blanc) et du nord de la Métropole (Chanteau, Semoy et Marigny-les-Usages).

Les forages sont majoritairement situés Sud Loire, dans les communes fortement irriguées liées aux cultures spécialisées. Quelques forages utilisables ne sont aujourd'hui pas utilisés par les exploitants en place qui n'en ont pas l'utilité. Il est important de les conserver car un forage non régularisé ne pourra plus l'être sur la Métropole.

Sur la question des terres aménagées par de l'irrigation ou du drainage, les enjeux principaux sont ainsi de :

- limiter le prélèvement des parcelles aménagées, irriguées/drainées qui permettent la diversification des cultures.
- préserver les forages existants compte tenu des restrictions sur la création de nouveaux forages.

■ LES ZONES AGRICOLES PROTEGEES (ZAP)

Les ZAP sont régies par l'article L. 112-2 du Code rural. L'objectif d'une ZAP est de conforter la « vocation agricole » d'une zone par une « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations inhérentes aux documents d'urbanisme du droit des sols tels que les SCoT et les PLU.

Cet outil a vocation à créer les conditions favorables à la pérennisation de l'agriculture et à attirer de nouveaux exploitants en confirmant la vocation agricole de la zone dans le long terme. Elle permet également de lutter contre l'attentisme des propriétaires en garantissant la vocation agricole des terrains pour 15 ans minimum.

Sur le territoire d'Orléans Métropole, quatre ZAP sont approuvées, sur les communes de Chécy, Olivet, Saran et Saint-Hilaire-Saint-Mesmin.

■ DES PREOCCUPATIONS EXPRIMEES PAR LES AGRICULTEURS DE LA METROPOLE

Des préoccupations en lien avec une forte urbanisation ont été exprimées lors de la réalisation du diagnostic agricole :

Des problématiques en lien avec le voisinage ont été évoquées. Certains exploitants ont constaté que leurs champs servaient de décharge sauvage ou étaient utilisés pour l'incinération de déchets. D'autres expriment une problématique lors des traitements phytosanitaires, l'urbanisation s'étalant de plus en plus, les nouveaux voisins tolèrent de moins en moins ces pratiques agricoles.

Quelques exploitants expriment une difficulté de circulation avec les engins agricoles sur certaines communes de la Métropole : présence d'école, stationnement gênant de voitures devant les habitations, ...

La perte de foncier agricole préoccupe les exploitants, certains ont perdu des terres au profit de zones urbaines, d'autres expriment l'impossibilité de s'agrandir. Quelques exploitants s'inquiètent de la présence de friches à proximité de leurs parcelles avec un très fort potentiel d'enherbement par les adventices voisines.

CONCLUSIONS

■ UNE METROPOLE AU CŒUR D'UN VASTE BASSIN DE VIE

Le territoire métropolitain s'inscrit à plusieurs échelles : celui de l'EPCI, des territoires de l'orléanais, comme capitale régionale.

Il développe des coopérations qui dépassent l'échelle de la Métropole.

■ UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL A VALORISER D'AVANTAGE

Plusieurs éléments fondent la singularité de l'orléanais et de ses paysages : point septentrional de la Loire et porte d'entrée vers le Val de Loire, patrimoine mondial, au cœur de la forêt de France, à la croisée de la Beauce, de la Sologne, des vaux de Loire et du Loiret et de la forêt d'Orléans.

Ce territoire a des formes urbaines caractéristiques entre ville et campagne valorisées par une multiplicité d'usages entre espaces naturels, agricoles, urbains et forestiers.

Toutefois ce paysage est marqué par des grandes coupures et des entrées de ville à requalifier.

■ UNE OCCUPATION DU SOL A INTENSIFIER

Les tendances passées ont été consommatrices d'espace. Le rythme et le mode de consommation d'espace sur la métropole est lié aux évolutions démographiques et économiques.

La consommation d'espace n'a pas encore ralenti sur la métropole et l'enjeu devient prégnant pour le maintien des espaces agricoles et la prise en compte des enjeux liés à un développement plus durable.

Le territoire présente des perspectives de densification, les dynamiques de

renouvellement et d'intensification urbaines sont à intensifier.

■ UNE ECONOMIE A FORTE VALEUR AJOUTEE EN PLEINE MUTATION

La Métropole est le moteur économique d'un territoire bien plus vaste ; le maintien d'un dynamisme fort est un enjeu majeur.

L'économie du territoire est à forte valeur ajoutée notamment orientée vers des fonctions stratégiques, métropolitaines et de commandement.

Certaines mutations vers les métiers du tourisme ou de la transition écologique et numérique sont à soutenir.

La question de la lisibilité dans l'organisation des parcs d'activité, engagée par le SCoT, est à approfondir.

L'offre commerciale du territoire répond aux besoins des consommateurs mais son rayonnement interroge dans un contexte incertain lié au développement de nouveaux modes de consommer

■ UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI A DU MAL A REpondre A LA TRES FORTE DIVERSIFICATION DES BESOINS

Les besoins en logement sont liés aux évolutions démographiques. Sur le territoire, le parc est diversifié mais ne répond pas toujours au parcours résidentiel souhaité des habitants car se développe une spécialisation géographique du profil des ménages comme des logements.

Le secteur de la construction reste durablement dynamique sur la Métropole.

■ **UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE, GENERATEUR DE MOBILITES**

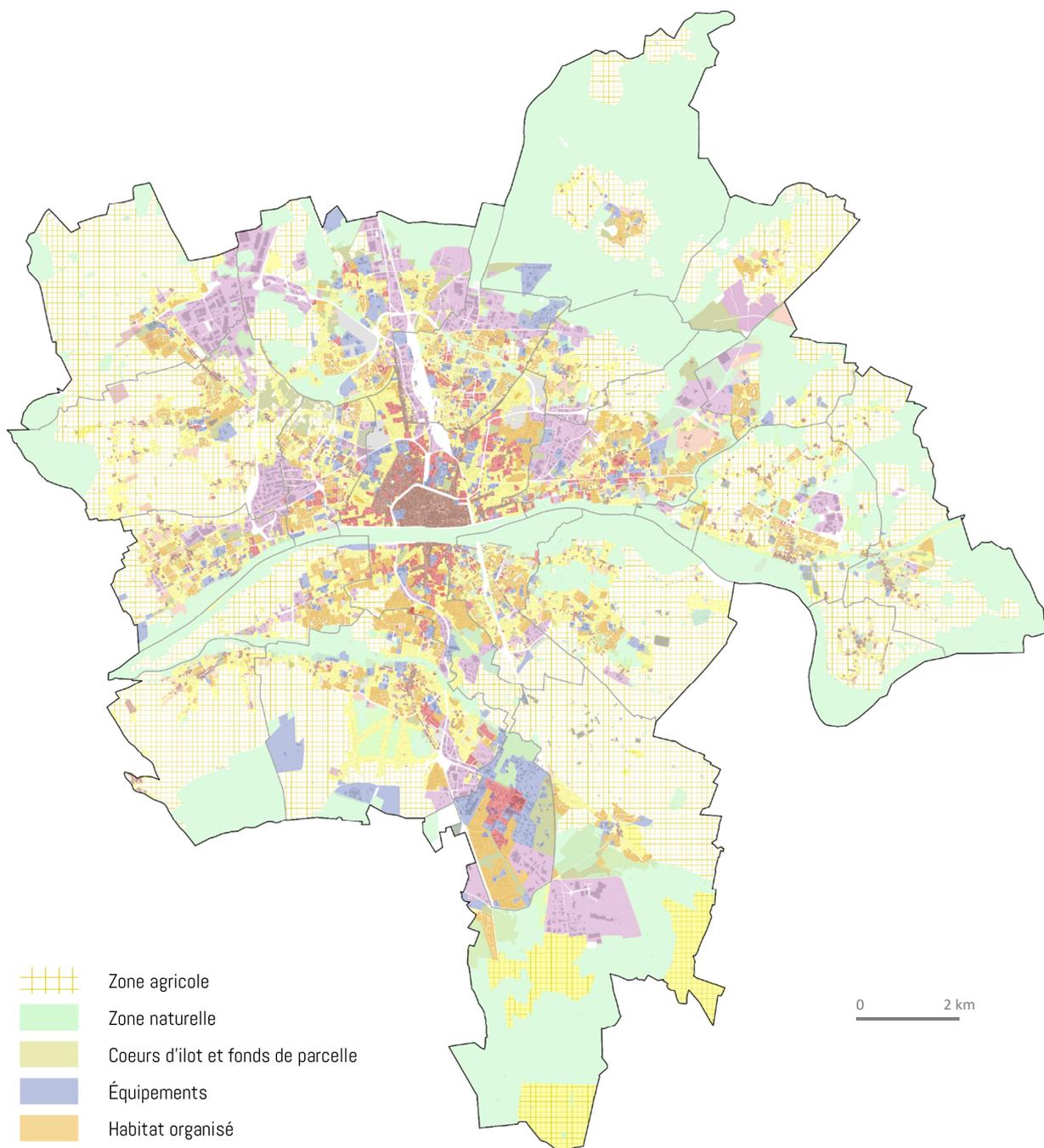
Les usages des modes de transports sont différenciés selon les distances à parcourir et les niveaux de densité. Les pratiques évoluent de plus en plus dans le sens de l'action publique.

Le territoire présente une intensité urbaine qui, bien que multipolaire, permet de proposer toute la diversité d'équipements et de services d'une Métropole.

ANNEXES

Pour une bonne lisibilité des principales cartes (formes urbaines et diagnostic foncier), sont ici présentées en annexes des zooms regroupant plusieurs communes.

1/ CARTE DES FORMES URBAINES

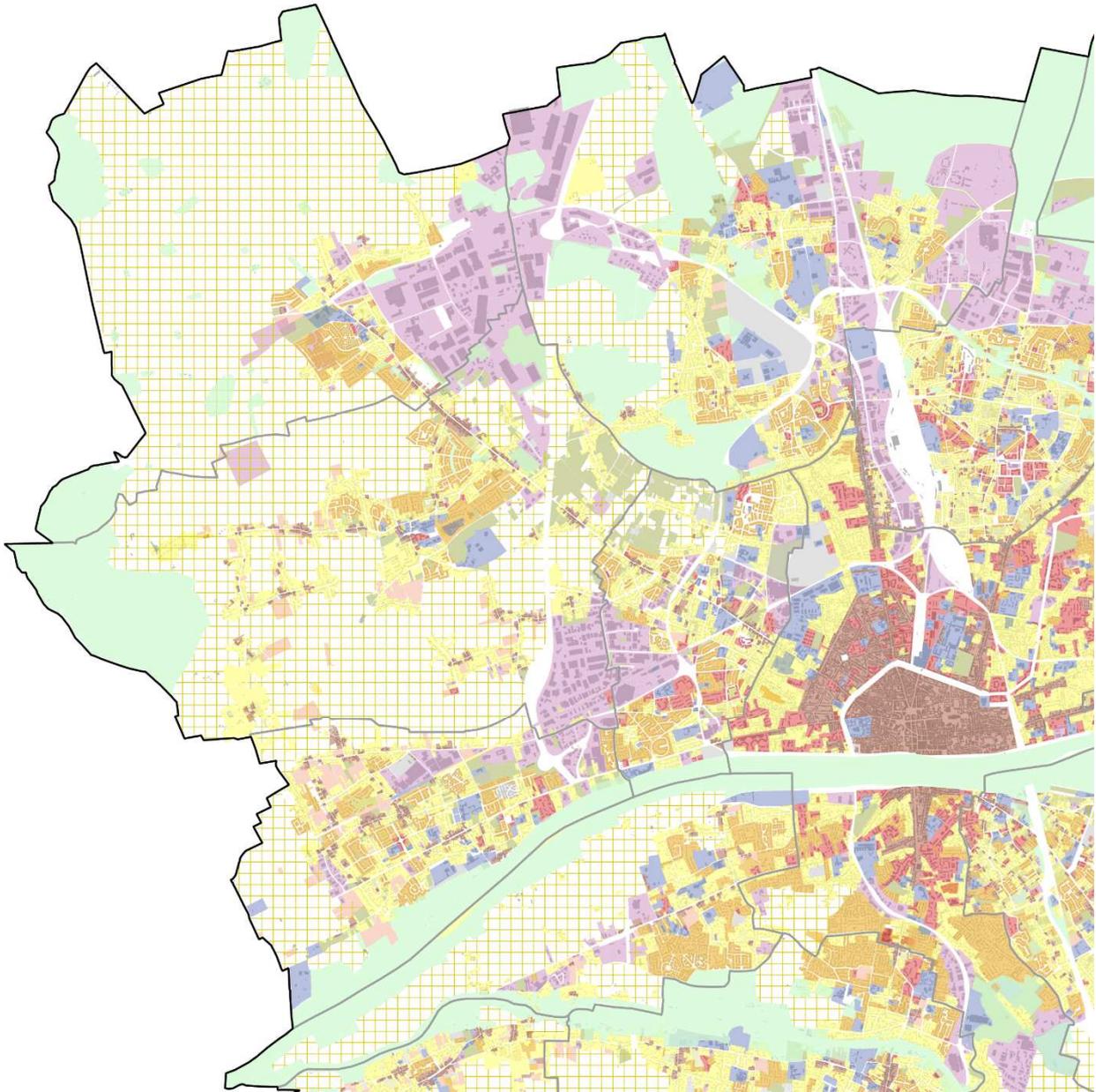


-  Zone agricole
-  Zone naturelle
-  Coeurs d'îlot et fonds de parcelle
-  Équipements
-  Habitat organisé
-  Habitat collectif
-  Habitat diffu
-  Activités
-  Tissu ancien
-  Espace de friche
-  Espace vert en milieu urbain
-  Espace agricole en milieu urbain

0 2 km

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 1.1 / SECTEUR OUEST

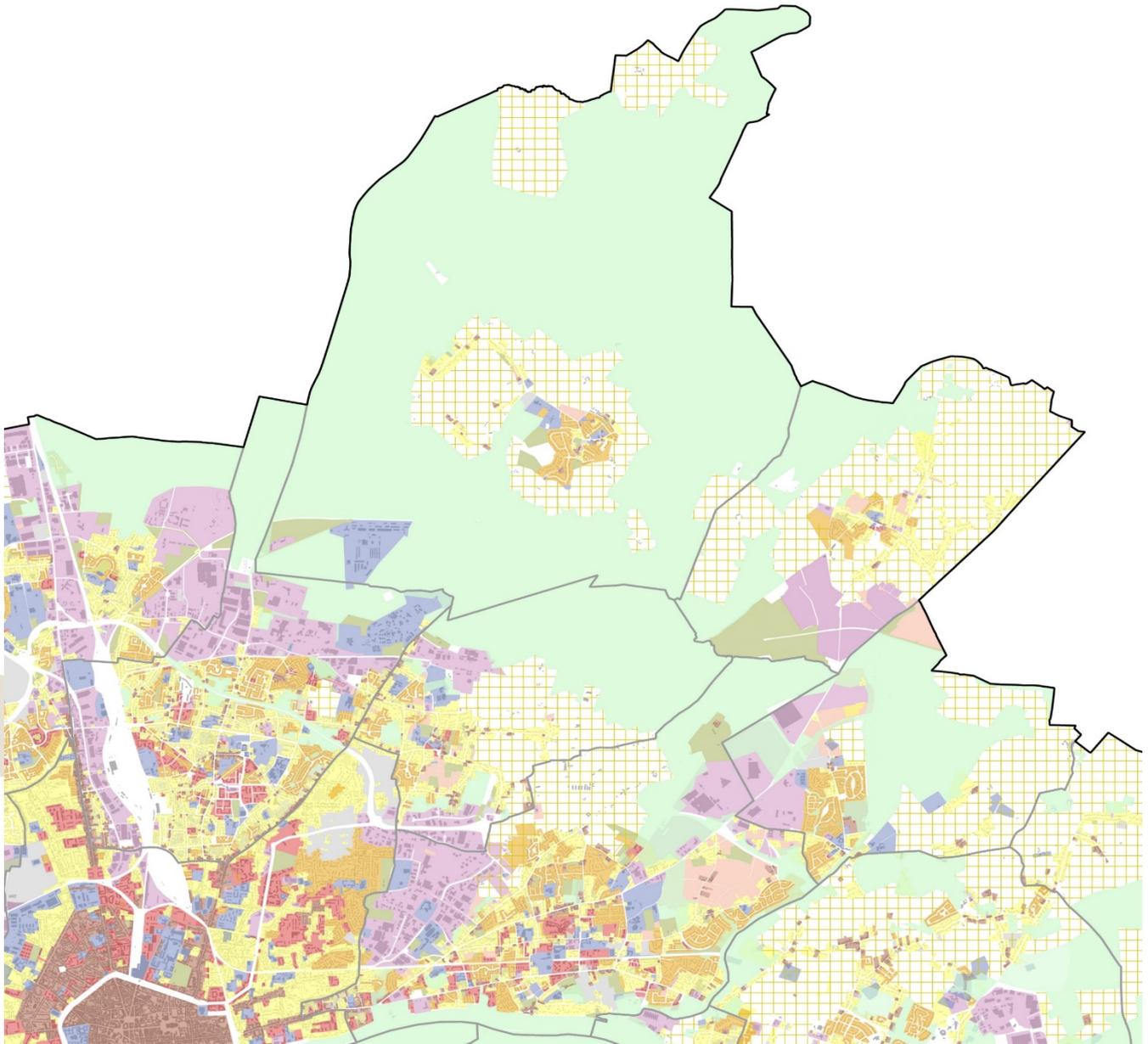


0 1 km

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Zone agricole |  | Habitat diffu |
|  | Zone naturelle |  | Activités |
|  | Coeurs d'ilot et fonds de parcelle |  | Tissu ancien |
|  | Équipements |  | Espace de friche |
|  | Habitat organisé |  | Espace vert en milieu urbain |
|  | Habitat collectif |  | Espace agricole en milieu urbain |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 1.2 / SECTEUR NORD

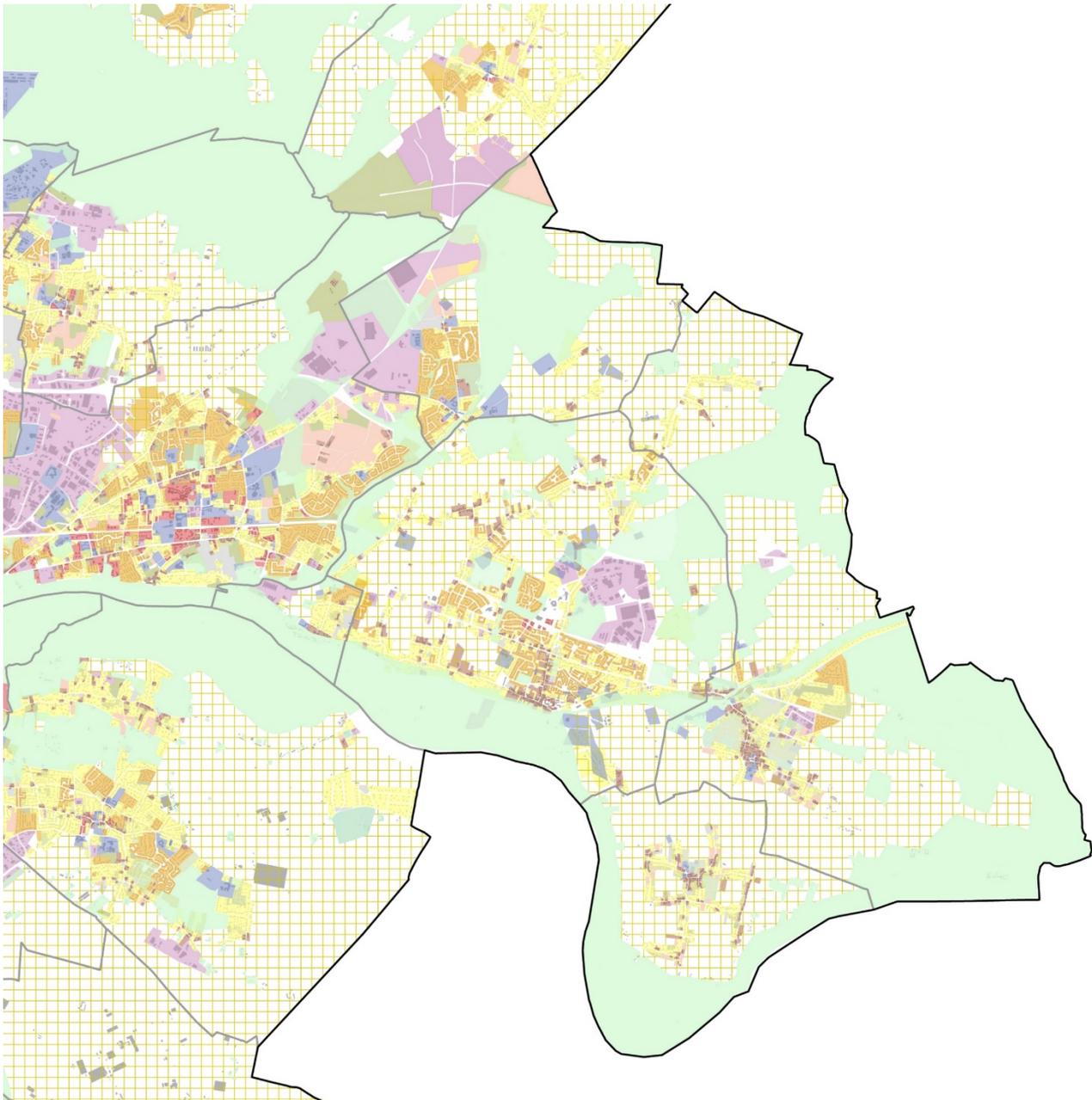


0 1
km

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| | Zone agricole | | Habitat diffu |
| | Zone naturelle | | Activités |
| | Cœurs d'îlot et fonds de parcelle | | Tissu ancien |
| | Équipements | | Espace de friche |
| | Habitat organisé | | Espace vert en milieu urbain |
| | Habitat collectif | | Espace agricole en milieu urbain |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 1.3 / SECTEUR EST

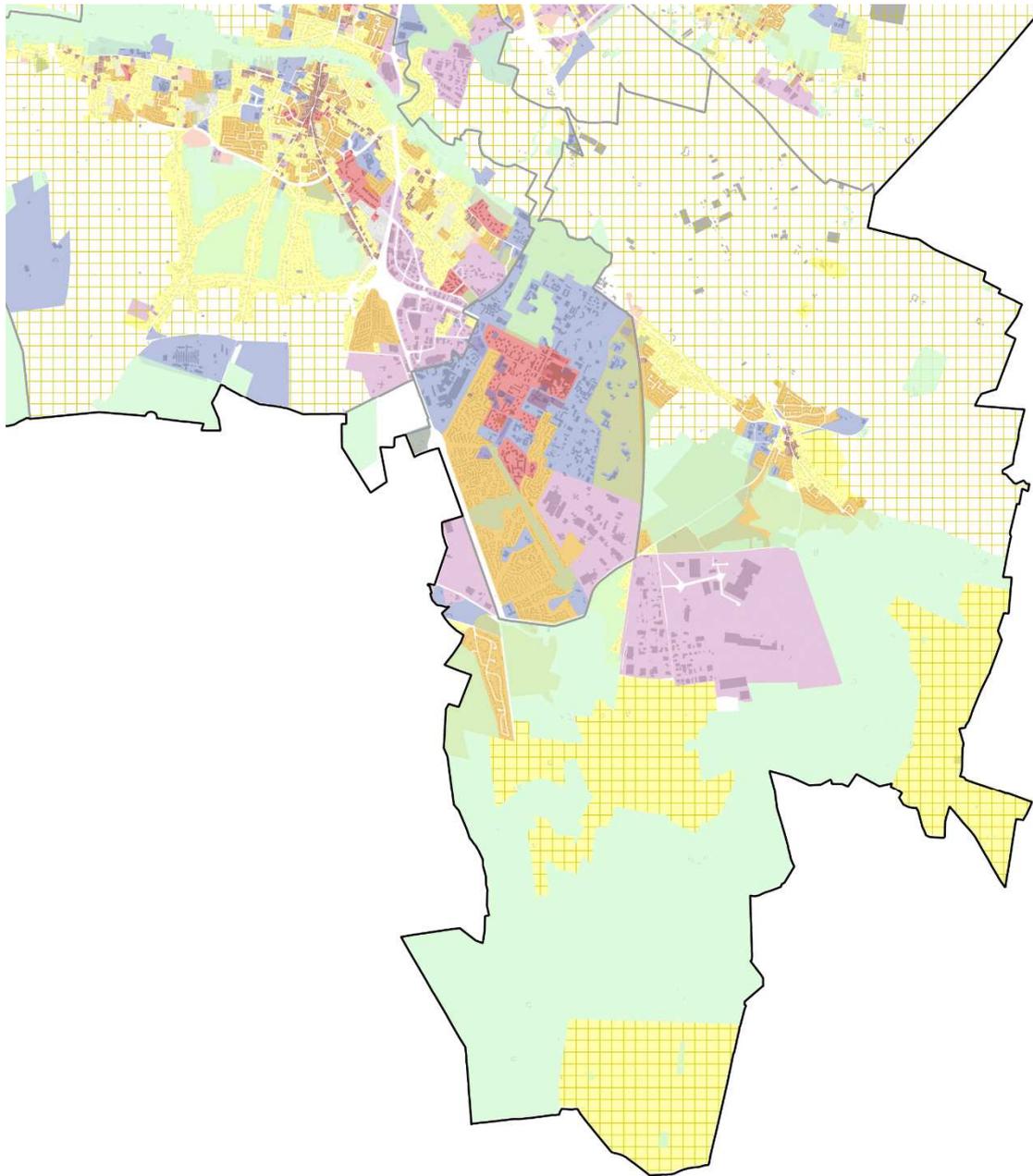


0 1 km

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Zone agricole |  | Habitat diffu |
|  | Zone naturelle |  | Activités |
|  | Coeurs d'ilot et fonds de parcelle |  | Tissu ancien |
|  | Équipements |  | Espace de friche |
|  | Habitat organisé |  | Espace vert en milieu urbain |
|  | Habitat collectif |  | Espace agricole en milieu urbain |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 1.4 / SECTEUR SUD

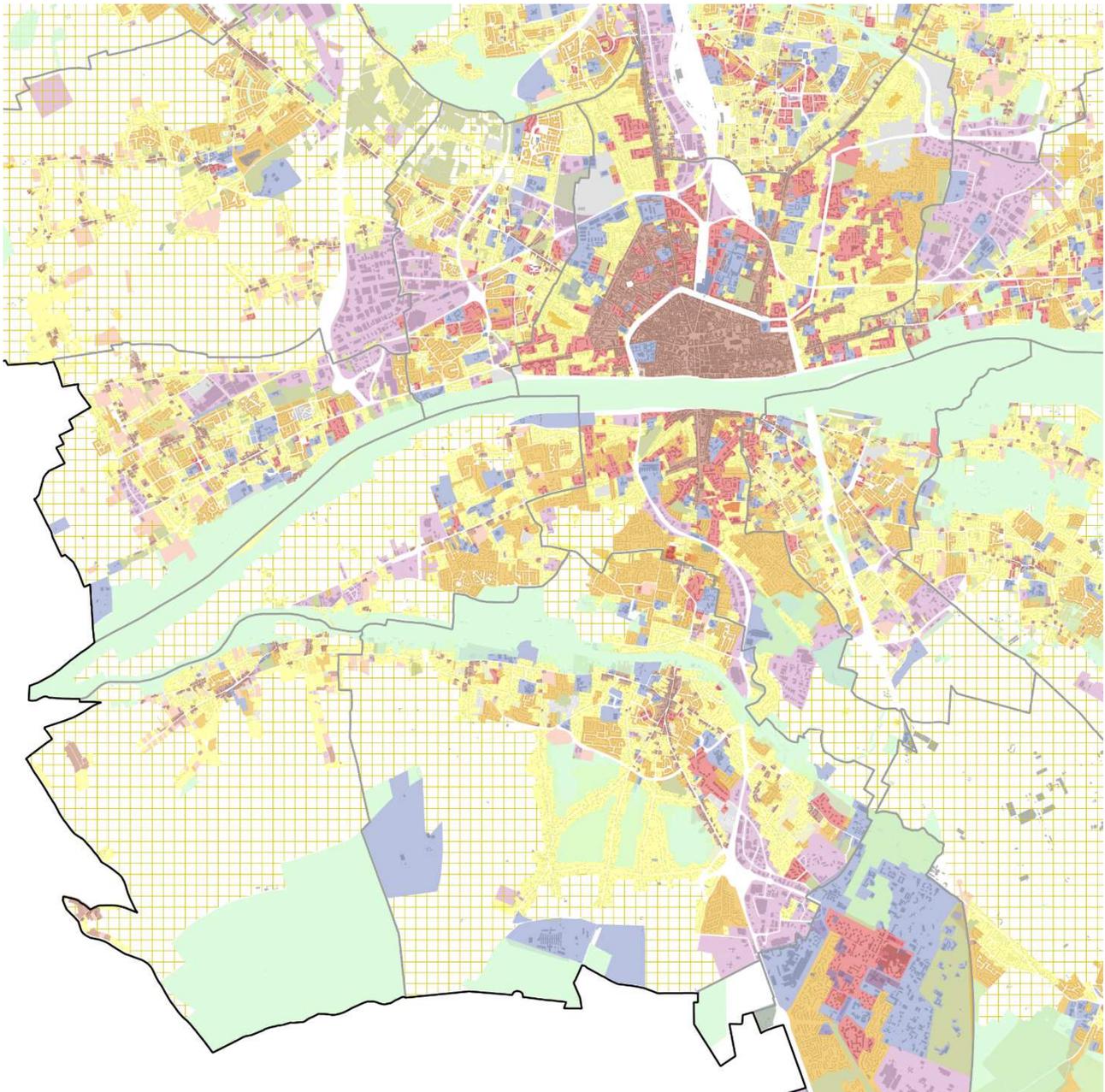


0 1 km

- | | | | |
|---|------------------------------------|--|----------------------------------|
|  | Zone agricole |  | Habitat diffu |
|  | Zone naturelle |  | Activités |
|  | Coeurs d'ilot et fonds de parcelle |  | Tissu ancien |
|  | Équipements |  | Espace de friche |
|  | Habitat organisé |  | Espace vert en milieu urbain |
|  | Habitat collectif |  | Espace agricole en milieu urbain |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 1.5 / SECTEUR CENTRE-OUEST

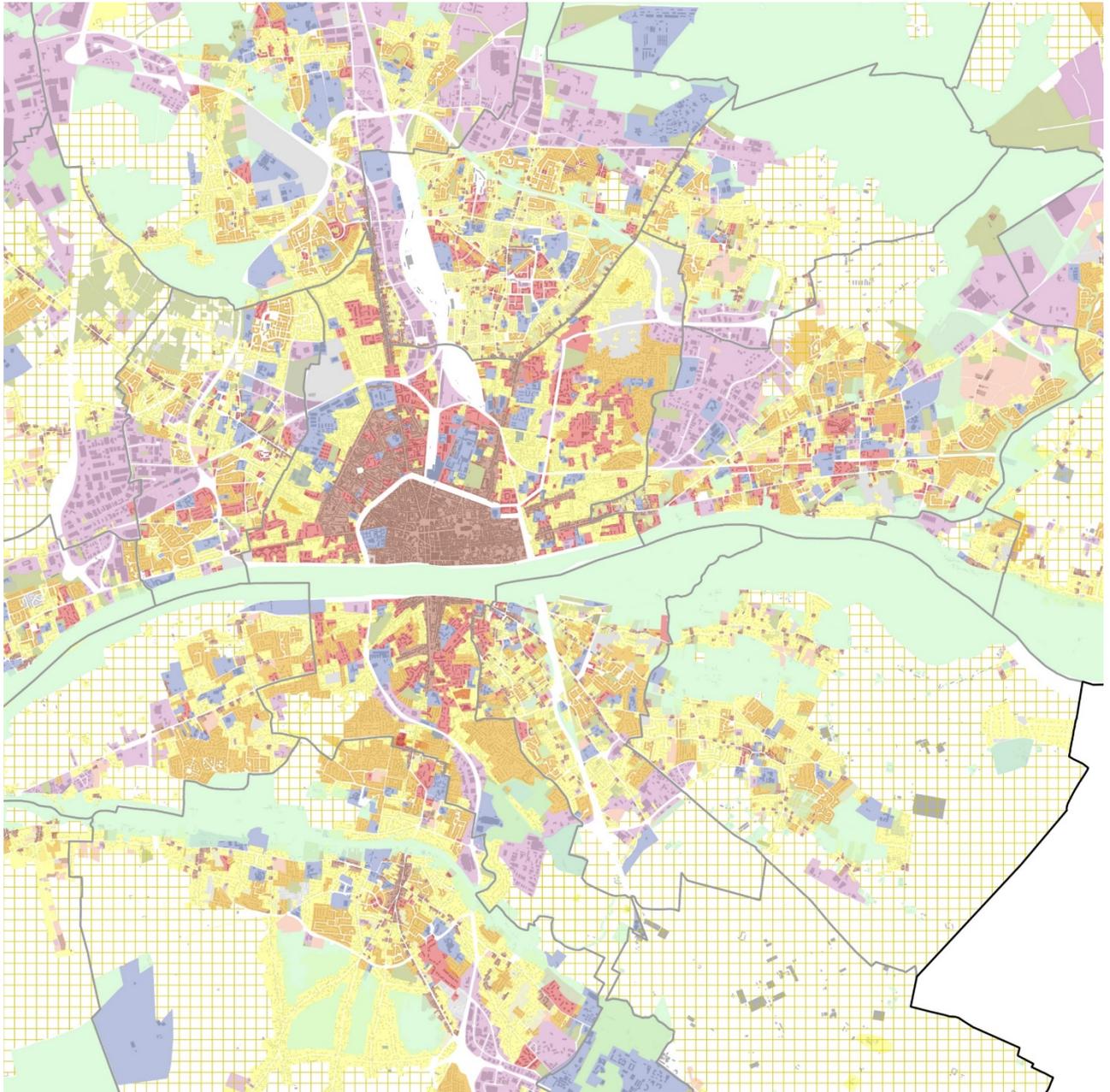


0 1 km

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Zone agricole |  | Habitat diffu |
|  | Zone naturelle |  | Activités |
|  | Coeurs d'ilot et fonds de parcelle |  | Tissu ancien |
|  | Équipements |  | Espace de friche |
|  | Habitat organisé |  | Espace vert en milieu urbain |
|  | Habitat collectif |  | Espace agricole en milieu urbain |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 1.6 / SECTEUR CENTRE-EST



0 1 km



Zone agricole



Zone naturelle



Coeurs d'îlot et fonds de parcelle



Équipements



Habitat organisé



Habitat collectif



Habitat diffu



Activités



Tissu ancien



Espace de friche



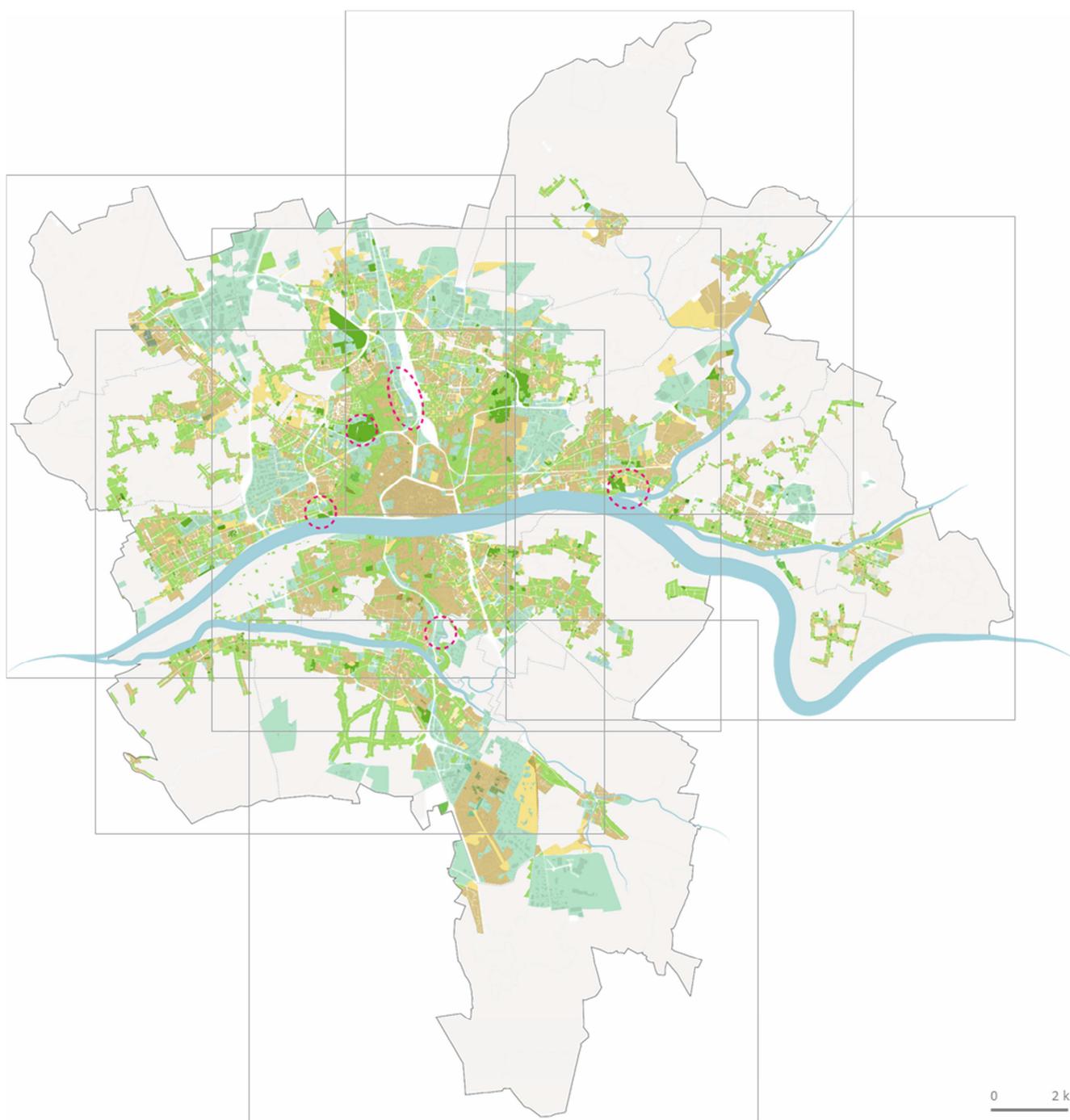
Espace vert en milieu urbain



Espace agricole en milieu urbain

Réalisation Espace Ville, 2019

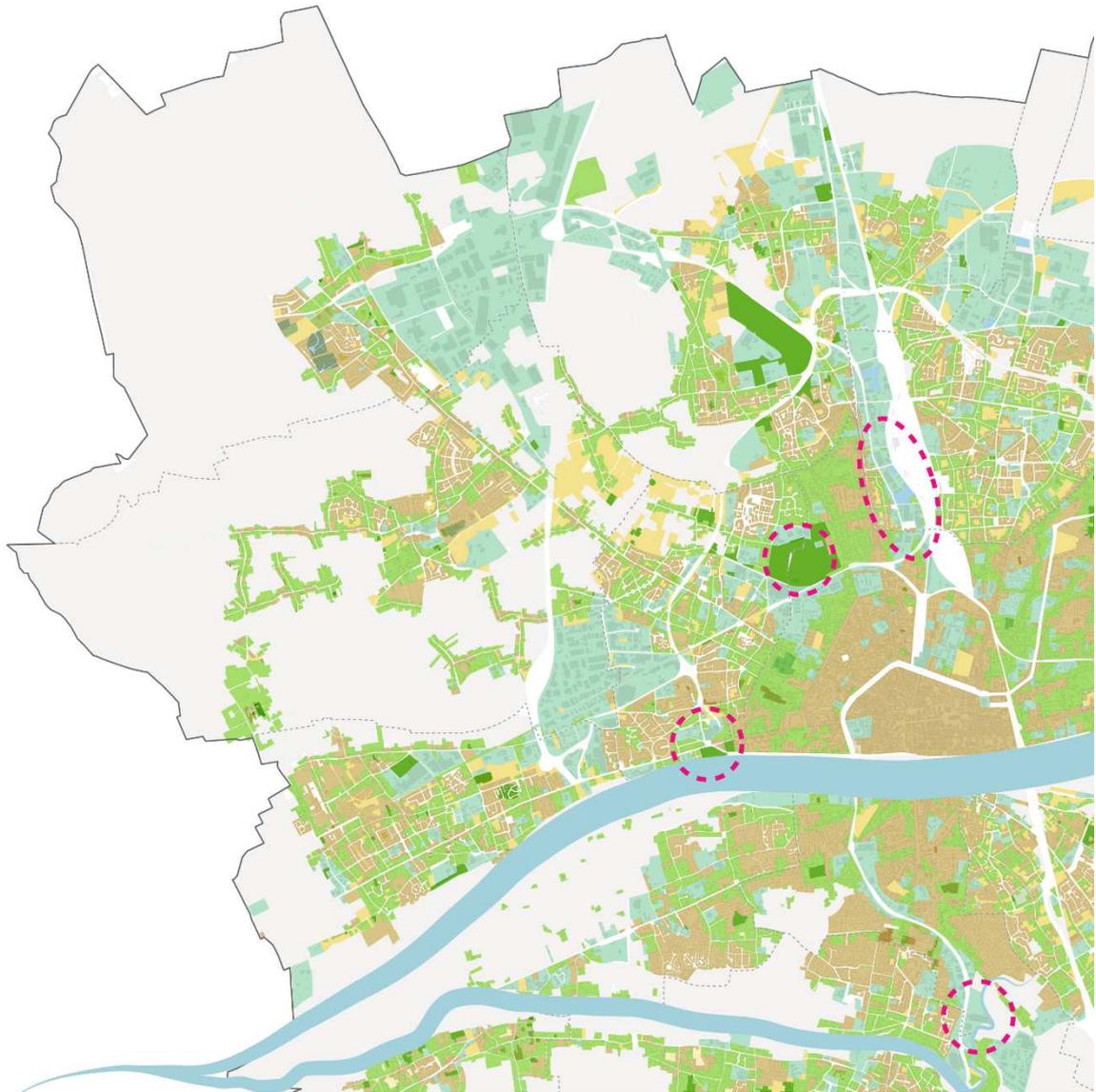
2/ CARTE DES POSSIBILITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES PARCELLES



- | | |
|---|--|
| ■ Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches | ■ Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne |
| ■ Espaces à capacité de densification faible à moyenne | ■ Espaces d'activités à capacité de densification plus importante |
| ■ Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs | ■ Espaces à capacité de densification nulle ou très faible |
| ⊙ Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier | ■ Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 2.1 / SECTEUR OUEST



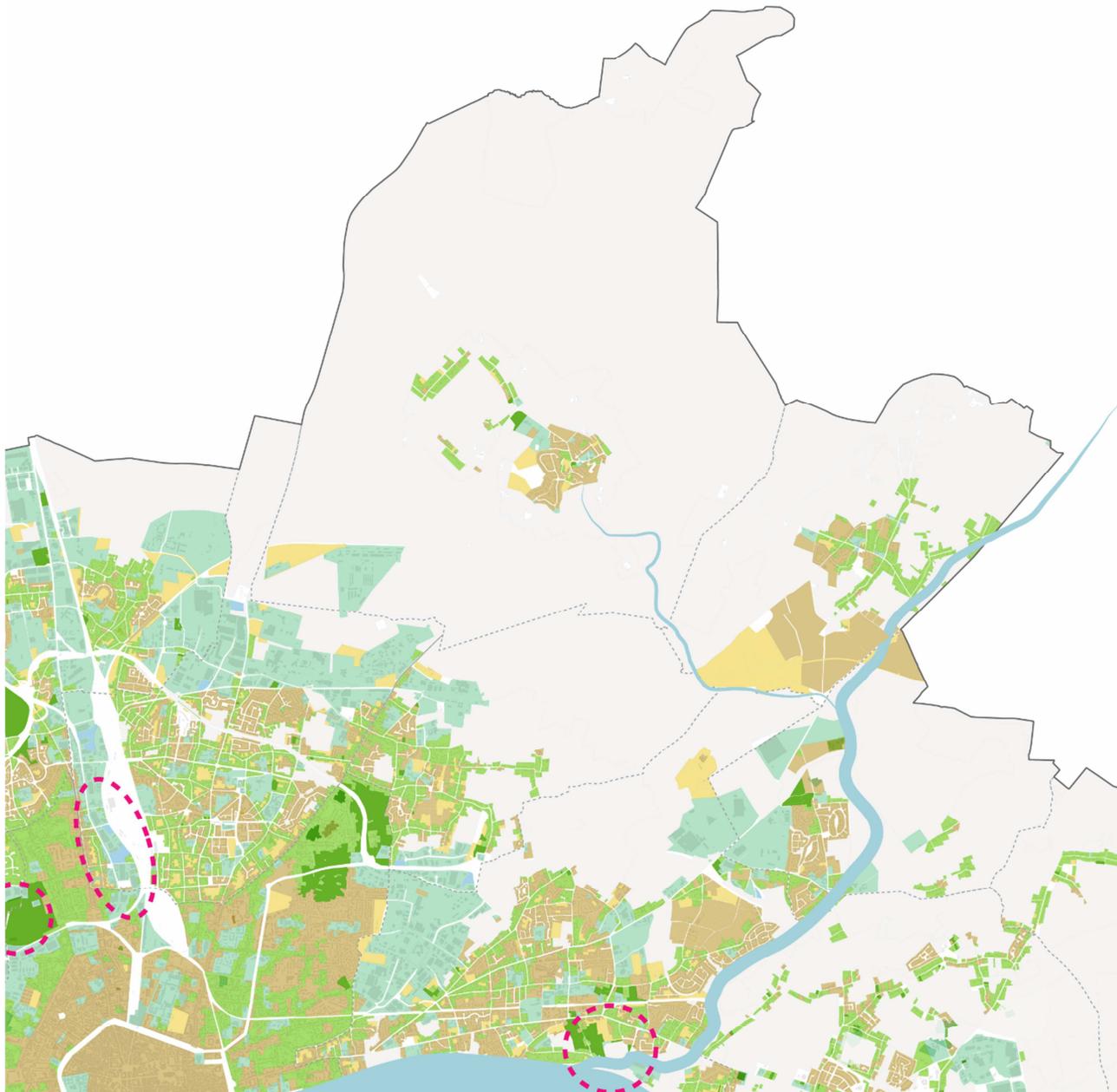
136

0 1 km

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches |  | Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne |
|  | Espaces à capacité de densification faible à moyenne |  | Espaces d'activités à capacité de densification plus importante |
|  | Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs |  | Espaces à capacité de densification nulle ou très faible |
|  | Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier |  | Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 2.2 / SECTEUR NORD

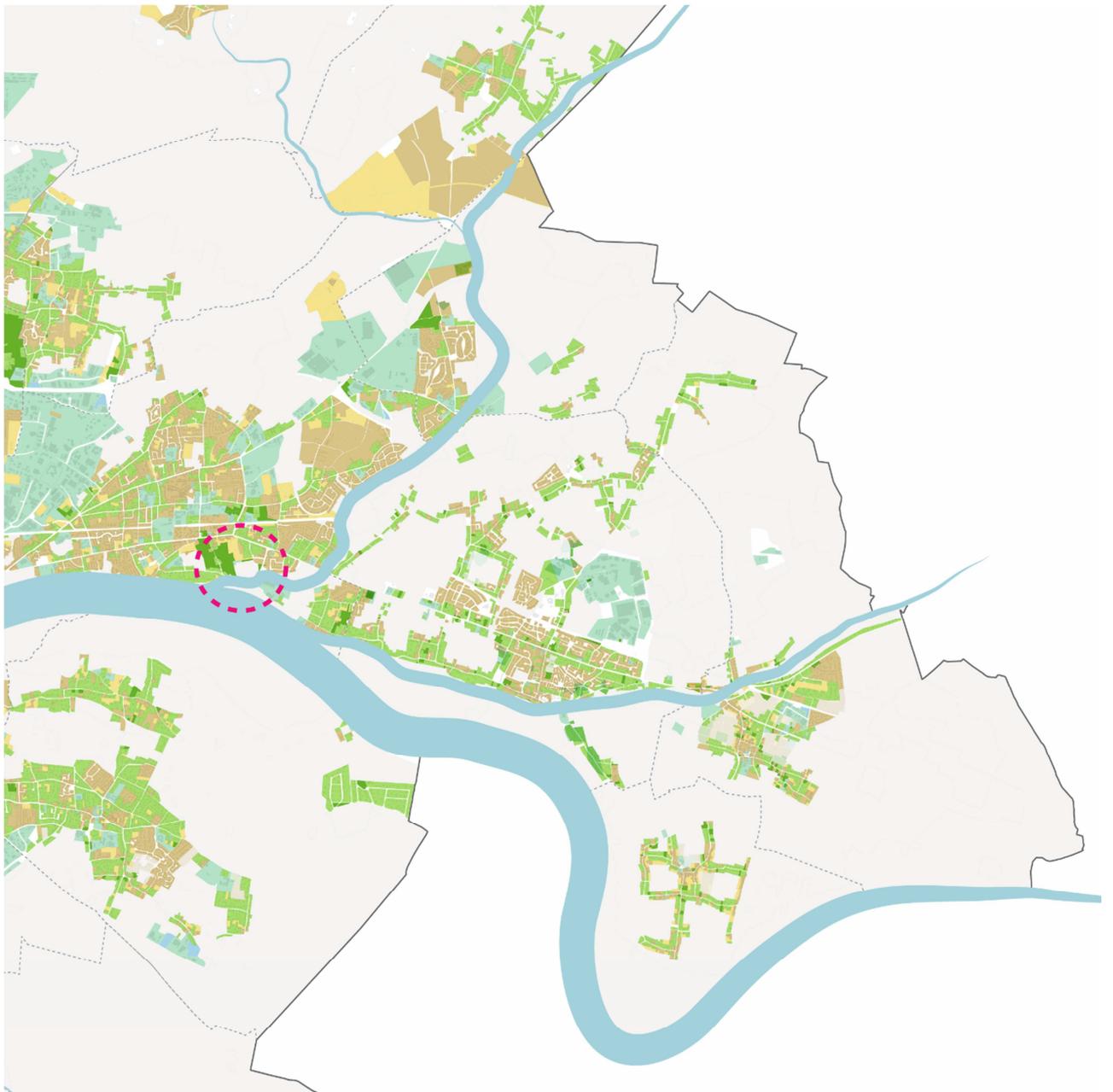


0 1 km

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches Espaces à capacité de densification faible à moyenne Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier | <ul style="list-style-type: none"> Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne Espaces d'activités à capacité de densification plus importante Espaces à capacité de densification nulle ou très faible Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible |
|--|---|

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 2.3 / SECTEUR EST

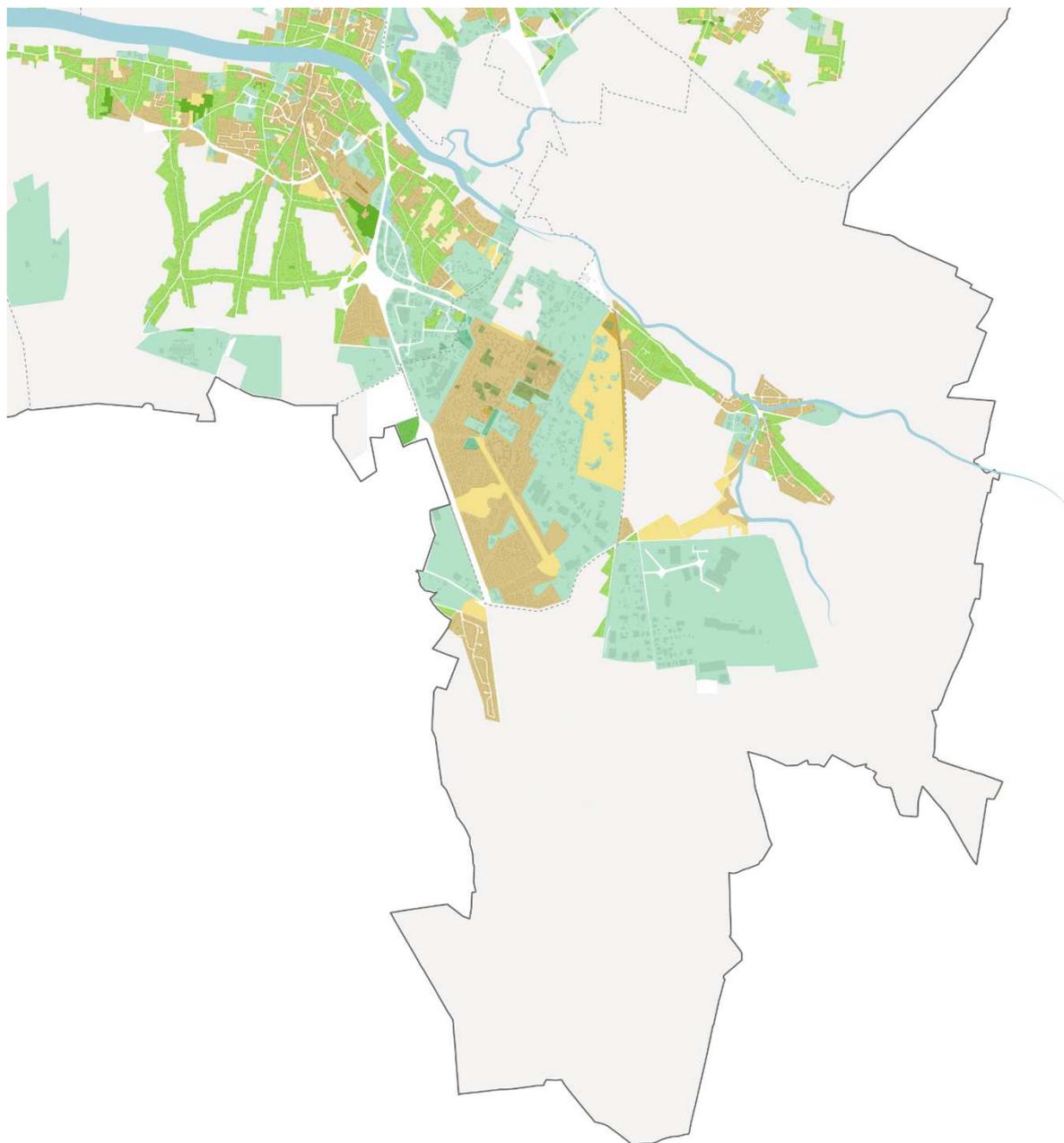


0 1 km

- Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches
 - Espaces à capacité de densification faible à moyenne
 - Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs
 - Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier
- Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne
 - Espaces d'activités à capacité de densification plus importante
 - Espaces à capacité de densification nulle ou très faible
 - Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 2.4 / SECTEUR SUD



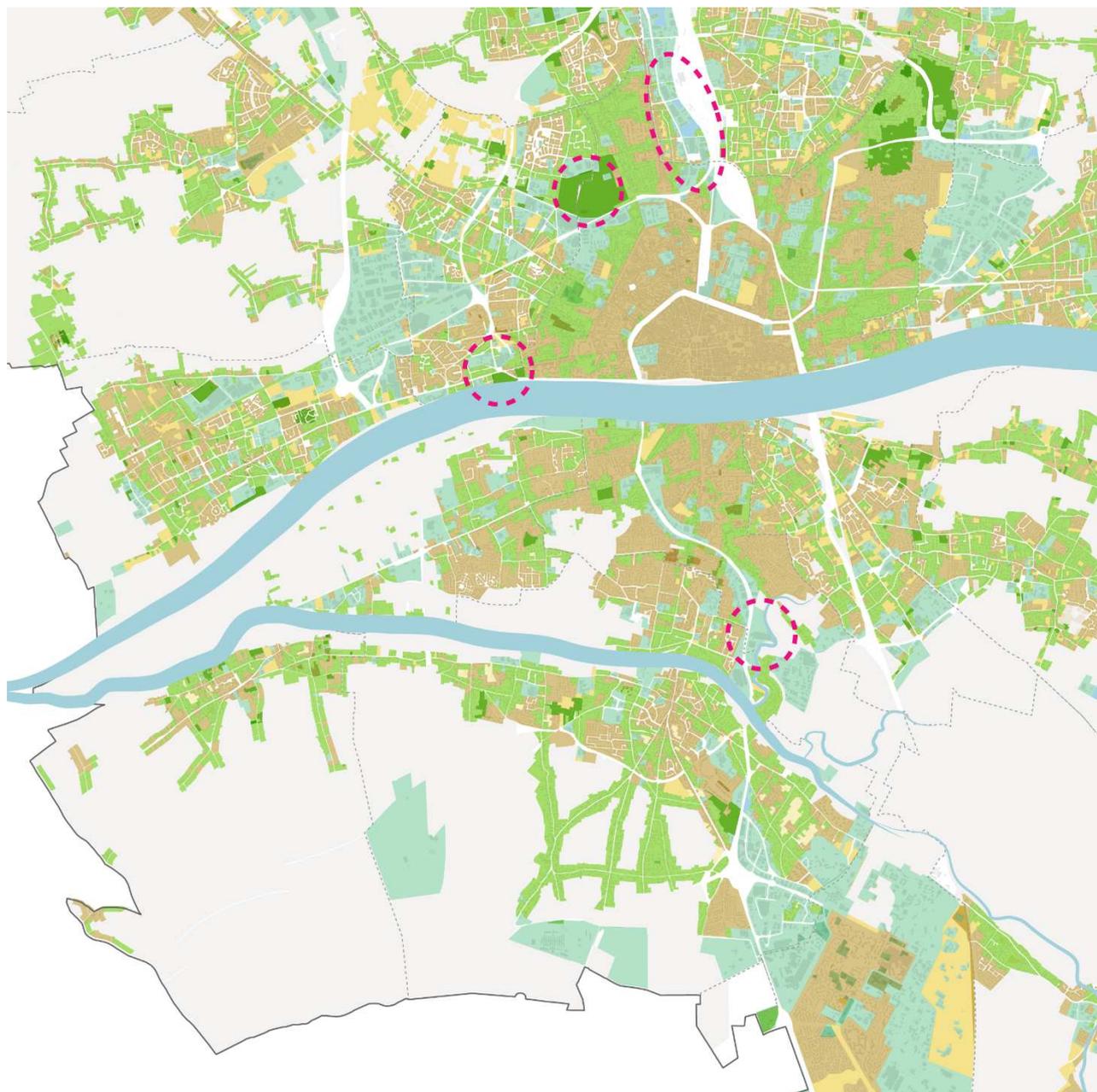
0 1 km

139

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches |  | Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne |
|  | Espaces à capacité de densification faible à moyenne |  | Espaces d'activités à capacité de densification plus importante |
|  | Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs |  | Espaces à capacité de densification nulle ou très faible |
|  | Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier |  | Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible |

Réalisation Espace Ville, 2019

2.5 / SECTEUR CENTRE-OUEST



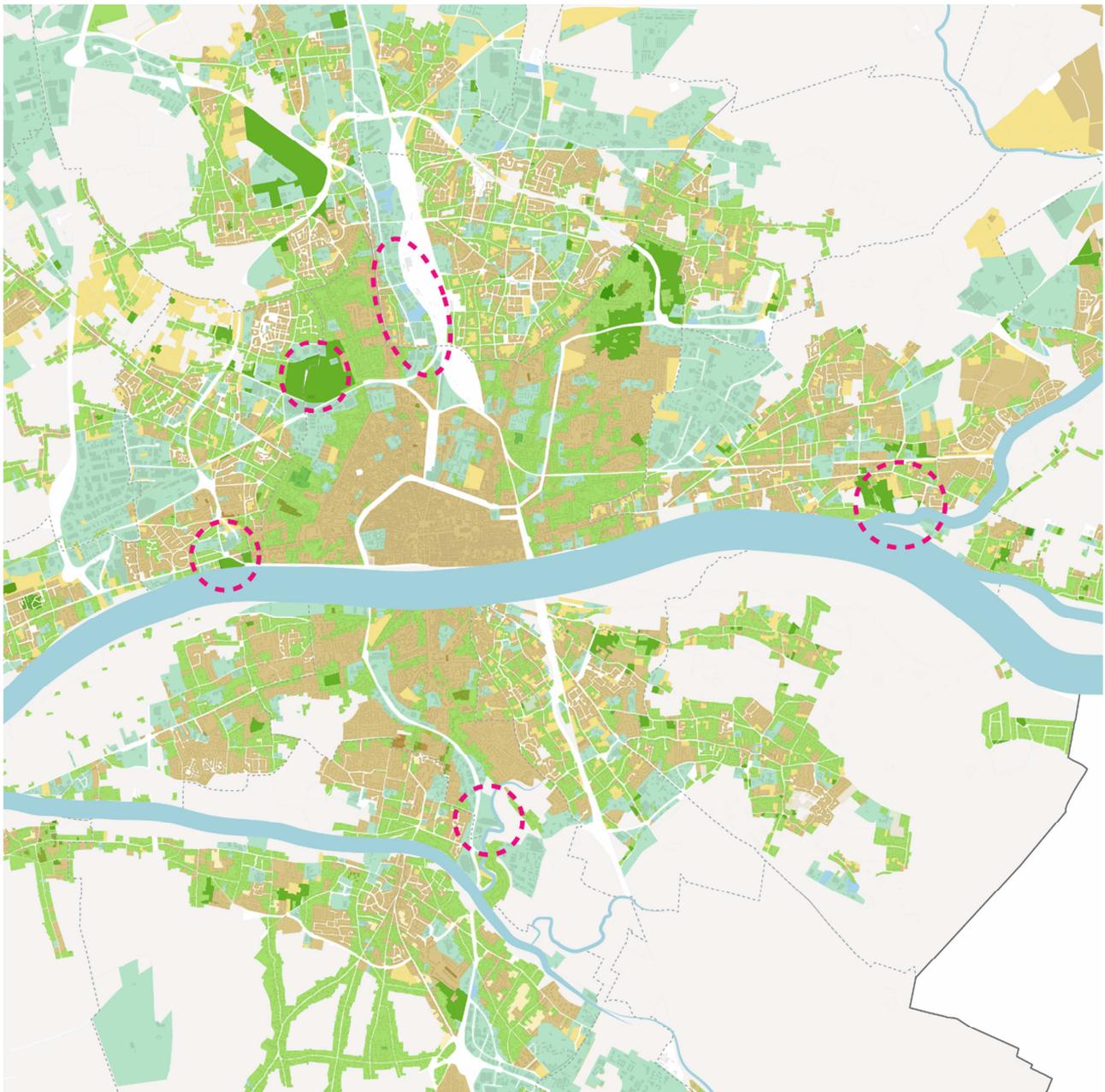
140

0 1 km

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches |  | Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne |
|  | Espaces à capacité de densification faible à moyenne |  | Espaces d'activités à capacité de densification plus importante |
|  | Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs |  | Espaces à capacité de densification nulle ou très faible |
|  | Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier |  | Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible |

Réalisation Espace Ville, 2019

■ 2.6 / SECTEUR CENTRE-EST



0 1 km



Espaces à fort potentiel de densification : espaces libres en milieu urbain et friches



Espaces à capacité de densification faible à moyenne



Espaces à capacité de densification très faible à moyenne, demandant une attention particulière aux enjeux patrimoniaux et paysagers des secteurs



Sites de projet d'envergure métropolitaine identifiés dans le diagnostic foncier



Activités économiques, commerciales, de bureaux et équipements : espaces à capacité de densification très faible à moyenne



Espaces d'activités à capacité de densification plus importante



Espaces à capacité de densification nulle ou très faible



Zones agricoles ou naturelles : à capacité de densification nulle ou très faible

Réalisation Espace Ville, 2019

