

PLUm d'Orléans Métropole : Arrêt de projet

Consommer mieux et moins, préserver la nature en ville et l'identité des 22 communes

Après 3 ans et demi d'échanges, de partage et de concertation, les élu-e-s d'Orléans Métropole se sont prononcés favorablement ce jeudi 29 avril 2021 sur l'arrêt de projet du premier Plan Local d'Urbanisme métropolitain d'Orléans Métropole. Le document devra désormais être soumis à validation administrative avant son approbation définitive envisagée début 2022. Le PLUm prendra le relais des 22 PLU communaux et permettra de consommer mieux et moins, de reconquérir les friches et de préserver la nature en ville. Des enjeux adaptés au territoire, aux communes, à leurs dynamiques et enjeux locaux.



L'ORIGINE DE LA DÉMARCHÉ

Depuis le passage en Communauté Urbaine puis en Métropole en 2017, la compétence PLU a été transférée des communes à l'intercommunalité. Les élu-e-s ont souhaité, en juillet 2017, lancer la réalisation d'un document commun : le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Ce document fixe les grands équilibres de développement et de protection du territoire métropolitain à l'aide notamment d'outils nouveaux, et garantit le respect de la singularité, de la qualité de vie et des projets des communes.

Appliqué sur le territoire pour les 10-12 prochaines années, il sera le cadre de l'instruction des permis de construire. Très concrètement, on estime que **50 à 60 000 autorisations d'urbanisme seront examinées à l'aune de ce document**, pendant sa durée de vie.

LA POURSUITE DES ÉQUILIBRES MÉTROPOLITAINS

Depuis plusieurs années, le territoire connaît un développement dynamique aussi bien en matière démographique (+0,8% ce croissance annuelle sur la période 2012-2017) qu'en matière d'emploi (146 000 emplois pour 134 000 actifs ce qui souligne le rôle moteur de la métropole au sein de son aire urbaine). Le PLU métropolitain accompagne cette dynamique en prévoyant, avec 98 secteurs de projet et de façon diffuse, **la création d'environ 16 000 logements** répondant aux besoins de la population.

Les élu-e-s métropolitains ont souhaité rendre ce **développement plus respectueux des espaces agricoles et naturels** en limitant leur urbanisation.

Nourri des principes du Grenelle de l'Environnement II, le PLU métropolitain se fixe l'objectif de limiter la consommation à un **maximum de 490 Ha** pendant la durée d'exercice du PLUm, contre 1 367 ha de zones à urbaniser sur les espaces naturels et agricoles à l'heure actuelle. Environ 90 % de ces espaces correspondent à des opérations déjà engagées.

Cette trajectoire ambitieuse est compatible avec les objectifs du SCoT et anticipe les attentes du projet de loi qui fait suite aux travaux de la convention citoyenne pour le climat.

La requalification des friches, sites délaissés et logements vacants, permettra cette programmation de logement. Ce changement de modèle est un véritable défi pour les années à venir car il suppose une évolution collective de l'offre de logement, en veillant particulièrement à la stabilité des prix de l'immobilier.

Des outils opérationnels pour mettre en œuvre ces engagements

Le PLUm met en place des outils concrets pour atteindre cet objectif et actionne 3 principaux leviers :

- **Recycler les friches, les logements vacants et les sites délaissés** (Quelle, IBM, Interives, site Descartes...) : le PLUm met en place un zonage spécifique pour identifier ces sites de projet (la zone UP ou les zones AU) qui permet de faciliter leur recyclage à l'aide de règles souples ;
- **Adapter les densités au contexte urbain.** Dans le PLUm, les densités sont un outil qui doit être remis dans le contexte urbain de chaque opération. Le règlement propose ainsi de nombreuses règles permettant de s'assurer de l'intégration des bâtiments dans l'environnement bâti ;
- **Mettre en œuvre le concept de « ville des proximités »** et construire au sein de l'espace déjà urbanisé, dans les dents creuses et à proximité des équipements et réseaux pour éviter l'étalement urbain.

Il s'agit principalement de **reconstruire la ville sur elle-même en maintenant ses espaces de nature.** En effet, le PLUm a également conçu des outils permettant de préserver les espaces de nature et de limiter l'imperméabilisation des sols. Au total, 22 400 Ha (soit 67% des 33 500 Ha que compte la Métropole) font l'objet de protections.

Cela passe d'une part par la réduction des zones d'urbanisation future (AU) en nombre comme en surface, et d'autre part via la mise en place de prescriptions paysagères. Les plus emblématiques sont **les cœurs d'îlot** ; ces espaces protégés au sein de la ville dense constituent autant d'îlots de fraîcheur dans les espaces les plus urbains. Le PLUm en délimite 689 sur le territoire métropolitain. Les communes d'Orléans Métropole se sont également approprié **les franges agricoles et paysagères** qui évitent le « grignotement » des zones agricoles et naturelles sur le pourtour de l'enveloppe urbaine. Le PLUm comptabilise actuellement **163 Km de franges protégées.** Des **protections spécifiques sont mises en œuvre pour les arbres, isolés, en alignement, en bosquets ou boisements plus denses** mais aussi sur les zones humides afin d'éviter de perturber le réseau hydrographique de la Métropole.

Le PLUm met par ailleurs en place des emprises de pleine terre. La mise en œuvre de cet outil représente une préservation sur toutes les zones dédiées à l'habitat de plus de 3 100 Ha de l'imperméabilisation et permettra de valoriser la nature dans les projets futurs.

UN PROJET RESPECTUEUX DES DYNAMIQUES COMMUNALES

La garantie du respect des identités communales, de leurs spécificités et de leur diversité, source aussi de qualité de vie pour les habitants, est l'autre objectif du PLUM, avec l'objectif de préciser les ambiances communales ligériennes, beauceronnes, ou encore forestières des 22 communes du territoire.

Des outils au service de toutes les communes

Le zonage mis en place comporte 23 zones. Ce nombre élevé permet de retranscrire la diversité des paysages et des formes urbaines de toutes les communes. Il comporte par exemple 4 zonages pour les centralités afin de traduire le cœur métropolitain, les centres-villes, les centre-bourg et les centralités de quartier, tous adaptés à des situations différentes.

Le PLUm a par ailleurs développé un nouvel outil règlementaire : **les cahiers communaux.** Ils traduisent les caractéristiques et formes architecturales singulières de chaque commune et permettent de mettre en avant, prescrire, recommander ou imposer certains éléments architecturaux : des toits à pente, en ardoise, des tonalités de menuiserie, suivant les caractéristiques des communes.

Cette reconnaissance de la singularité des communes était l'un des axes principaux du PLUm. Un travail très fin sur le patrimoine, à travers une orientation d'aménagement et de programmation dédiée et environ 1200 éléments repérés et protégés sur le territoire est proposé dans le document.

CONTACT PRESSE

Germain Fournier - germain.fournier@orleans-metropole.fr

06.77.27.93.38



@RPOrleansMetro

ORLÉANS
MÉTROPOLÉ

UNE CONCERTATION ET UNE ÉLABORATION RÉALISÉE AVEC LES COMMUNES ET LES HABITANTS

Orléans Métropole a fait le choix d'une véritable co-élaboration avec notamment : 7 séminaires élu-e-s, 20 comités de pilotage, des réunions bilatérales, une application en ligne qui a permis aux communes de faire part de leurs remarques (3 350 enregistrées et traitées) et de suivre en temps réel leur intégration.

Malgré une situation sanitaire complexe, l'élaboration du PLUm a fait l'objet de nombreuses concertations ce qui a été l'occasion de réinventer les modalités de concertation avec le public ou les personnes publiques associées, notamment par la mise en place d'une concertation publique dématérialisée ou des outils de contribution en ligne, [sur le site Internet d'Orléans Métropole](#) :

- 9 réunions publiques réalisées entre le 9 et le 30 mars 2021
- Plus de 2 300 personnes sensibilisés à ces nouveaux outils
- Plus de 11 000 personnes touchées via Facebook
- Plus de 200 questions/réponses lors des réunions publiques

Ce qu'il faut en retenir

De manière synthétique, les thèmes abordés peuvent être résumés en trois groupes :

- **L'équilibre du modèle de développement.** La concertation a permis de conforter l'équilibre du projet : maintenir le développement en consommant moins d'espaces.
- **L'avancement de projets communaux ou intercommunaux** tel que les zones d'aménagement concerté, la revitalisation de sites délaissés, de zones de centralité, etc.
- **L'impact du PLUm sur l'environnement immédiat des habitants, leur qualité vie et tranquillité ainsi que les commerces de proximité.**

Cette concertation a permis un travail de détail pour ajuster de manière concrète le dispositif réglementaire du PLUm sur le terrain.

ET MAINTENANT ?

Le projet de PLUm doit désormais être soumis pour avis à l'Etat, à l'Autorité Environnementale, aux chambres consulaires et aux territoires voisins puis fera l'objet d'une enquête publique à la rentrée de septembre 2021. Cette ultime phase permettra d'enrichir encore le projet pour une approbation envisagée au 1er trimestre 2022.

FICHE MÉMO : LE PLUM EN QUELQUES ELEMENTS

→ Le PLUm c'est quoi ?

C'est un document de planification qui détermine les grandes orientations en terme d'aménagement : les futurs quartiers, les secteurs agricoles ou naturels à préserver ... à l'échelle des 22 communes d'Orléans Métropole.

→ Les grands objectifs du PLUm

- Développement assumé de la démographie mais sobre en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles
- Favoriser la nature en ville et la qualité de vie des habitants
- Préserver les identités communales
- Eviter l'étalement urbain

→ Les chiffres clés ?

- Jusqu'à 60 000 autorisations d'urbanisme examinées à partir de ce document
- 22 450 Ha protégés
- 689 cœurs d'ilots protégés
- 163 km de franges agricoles protégées
- 2 300 personnes ayant visionné les réunions publique en digital

→ Où en est-on ?

- Avril 2021 : Arrêt de projet
- Mai 2021 à Fin 2021 : Phase administrative (consultation PPA, Enquête publique)
- Janvier /Février 2022 : Approbation du PLUm

CONTACT PRESSE

Germain Fournier - germain.fournier@orleans-metropole.fr

06.77.27.93.38



@RPOrleansMetro

ORLÉANS
MÉTROPOLÉ