



COMMUNE D'ORMES

2a

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Approuvé le :

SERVICES TECHNIQUES VILLE D'ORMES

Edité : janvier 2008

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD présente les orientations de la Commune sur l'avenir de son territoire pour les 15 à 20 ans à venir, ses choix en terme d'aménagement et d'urbanisme.

Il doit permettre de répondre aux besoins actuels des habitants, sans compromettre ceux des générations futures : c'est la logique de développement durable.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, les documents du P.L.U. qui ont une valeur juridique (règlement, documents graphiques) doivent être cohérents avec le PADD. Par ailleurs, toute modification du P.L.U. ne doit pas remettre en cause les orientations du PADD, autrement une révision s'impose.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales du PADD :

- 1- Maîtriser et harmoniser le développement urbain**
- 2- Favoriser le développement économique**
- 3 Faciliter les conditions de déplacement**
- 4 Préserver l'environnement et promouvoir une architecture de qualité**

Introduction :

Située à 10 km du centre d'ORLEANS en bordure d'agglomération, ORMES compte 3 053 habitants en 1999 et constitue la 14^{ème} ville la plus peuplée de l'agglomération. Mais elle se classe à la 1^{ère} position en terme de croissance démographique, avec +3,24% entre 1990 et 1999.

ORMES joue un rôle important dans le développement économique et démographique de l'agglomération, en tant que pôle d'appui du nord-ouest orléanais.

Il faut dire que ce territoire de 1815 ha ne manque pas d'atouts : un pôle d'activité important bien desservi par les voies de communication, 4087 emplois au recensement de 1999, une absence de contraintes naturelles, une offre conséquente en équipements sportifs et culturels et l'image « d'une ville à la campagne » où il fait bon vivre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de 4 orientations principales qui visent à permettre à la Commune de se développer dans les années à venir de manière harmonieuse et réfléchie, en préservant le cadre de vie des habitants.

Le Projet doit permettre en premier lieu de poursuivre un développement harmonieux et maîtrisé des zones bâties, en limitant la croissance du nombre de logements au rythme annuel actuel.

Il prévoit également de favoriser le développement économique, tant les entreprises industrielles que les services, le commerce et l'artisanat, en privilégiant le renouvellement sur les sites existants et en limitant les nuisances vis-à-vis des habitations environnantes.

Le Projet a également pour objectif d'améliorer les conditions de déplacements : favoriser les modes alternatifs (transport collectif, deux-roues...) et créer des voies nouvelles pour la desserte des zones à urbaniser.

Le Projet porte une attention particulière à l'environnement, à la protection du patrimoine et des espaces boisés.

1 Maîtriser et harmoniser le développement urbain

• Maîtriser le rythme de l'extension urbaine

Afin de garantir la bonne intégration des nouveaux arrivants, de ne pas surcharger les équipements publics et de préserver les ressources naturelles, le rythme de l'extension urbaine doit être maîtrisé.

Pour ce faire, il semble raisonnable de ne pas autoriser annuellement plus de 50 logements.

L'aspect « village » doit être conservé, c'est-à-dire un ensemble urbain homogène, articulé autour de son centre et de ses équipements, avec un habitat essentiellement composé de maisons individuelles ou de bâtiments collectifs de faible densité.

L'urbanisation future se fera en priorité à proximité des équipements, donc d'abord vers l'ouest et le sud de la zone urbaine, puis vers le nord, sauf autorisation contraire du Plan de Zonage.

Par ailleurs, la Commune se doit d'avoir une politique foncière active. Le but est double : limiter les effets de l'envolée du prix du foncier, notamment pour les ménages disposants de revenus modestes, et conserver des espaces pour de futurs équipements publics

• Limiter l'habitat dispersé et excentré (optimiser l'utilisation des espaces résiduels ou « dents creuses »)

Malgré la forte pression foncière, quelques espaces résiduels non construits subsistent en zone urbaine. Les raisons peuvent être variées : refus de vendre, successions non réglées... Lorsque cela est possible, ces espaces doivent être résorbés.

Par ailleurs, le développement de l'habitat excentré des fermes et hameaux doit être limité, dans un souci de bonne gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, d'organisation des transports scolaires et de préservation des ressources agricoles.

• Mettre en valeur les entrées de ville

Ormes constitue la principale porte d'entrée au nord-ouest de l'agglomération orléanaise. La RD 955 et la RN 157 ainsi que l'Avenue Charles de Gaulle sont des axes stratégiques aussi bien pour la Commune elle-même que pour toute l'agglomération.

Les entrées de ville sont l'une des composantes de l'image et du dynamisme d'une ville.

A ce titre, Ormes doit s'afficher comme ville verte, disposant d'une grande qualité de vie.

C'est dans cet esprit que seront constituées les zones vertes à proximité du chemin des Hauts d'Ormes sur la RN 157, et le mail planté à hauteur du nouveau cimetière sur la RD 955.

Par ailleurs, une réglementation spécifique sera adoptée pour limiter la profusion de panneaux publicitaires et pré-enseignes.

• Maintenir un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la croissance démographique

La croissance de la population doit être anticipée et s'accompagner corrélativement d'une offre satisfaisante d'équipements et de services.

Dans chaque nouvel îlot d'habitation, une réserve foncière doit être prévue pour la réalisation éventuelle d'un équipement public.

Même si la Commune possède une population jeune par rapport à l'agglomération, une attention particulière est portée aux besoins des Aînés.

Il convient également de répondre aux besoins des plus jeunes, notamment en terme d'équipements scolaires. Un collège devrait voir le jour à moyen terme, à proximité des équipements sportifs.

• Diversifier l'offre de logements

La loi de Solidarité et de Renouveau (ou loi SRU) impose aux communes de plus de 3500 habitants un quota de 20% de logements locatifs sociaux, sous peine de sanctions financières par logement manquant.

Chaque opération (lotissement ou ZAC) supérieure à 10 logements devra comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU.

2 Favoriser le développement économique

- Affirmer la centralité du centre-bourg et renforcer son attractivité commerciale

La valorisation du centre-ville s'inscrit dans la poursuite des actions déjà engagées, comme l'aménagement en cours au Vieux Puits, la réfection de la rue Nationale...

La centralité doit être affirmée dans les opérations d'aménagement du centre-ville, en favorisant l'implantation de commerces et services, et en continuant à renforcer sa lisibilité. Historiquement construit linéairement sur un modèle de village-rue, le centre d'Ormes doit s'étoffer.

- Conforter le dynamisme de Pôle 45, poumon économique à l'échelle de l'agglomération, en accompagnant le renouvellement du tissu économique sur les emprises foncières existantes

Pôle 45 constitue l'un des principaux pôles économiques de l'agglomération. Sur Ormes il s'étend sur environ 230 hectares et génère plus de 4000 emplois.

Les zones industrielles de la Commune doivent par conséquent être confortées, et le renouvellement du tissu économique accompagné, mais sans création de surfaces nouvelles. L'objectif est de limiter la vacance de locaux d'entreprises et la multiplication de friches industrielles.

- Limiter les nuisances engendrées par les activités économiques

Il est indispensable d'éviter les nuisances à proximité des zones industrielles et de la voie ferrée en séparant activités économiques et habitations, notamment par des zones tampon, non constructibles et végétalisées.

La qualité paysagère du Parc Industriel doit être préservée.

3 Faciliter les conditions de déplacement

- Créer dans les nouveaux quartiers des voies de desserte et un stationnement adéquats

Chaque nouveau quartier devra être correctement desservi par le réseau de voirie. Une voirie nouvelle (ou « voie de désenclavement ») irriguera les quartiers ouest à partir de la RN157 à l'ouest de la Ferme d'Ormes et rejoindra la rue des Forges et la rue Nationale au niveau de la rue de Passée à Balance. Cette voirie aura l'aspect d'un mail arboré, et ne sera en aucun cas une voie à grande vitesse.

Le stationnement des véhicules hors chaussée sera favorisé, en particulier dans les nouveaux quartiers d'habitation.

Par ailleurs, un dédoublement de la RN157 est prévu à moyen terme par l'Agglo. Il reliera l'avenue du Général de Gaulle à hauteur du Petit Sary à ORMES, au Parc des Groues à ORLEANS, en passant par INGRE et SAINT JEAN-DE-LA-RUELLE. Sur ORMES, ce nouvel axe passera uniquement dans la zone industrielle et devrait délester la rue Nationale.

- Renforcer les modes de déplacement alternatifs à l'automobile

La Commune dispose déjà d'un réseau cyclable bien développé, avec des liaisons vers la Canaudière, Ingré et Saran via le Parc d'Activités. La réfection de la rue Nationale sur Ormes et Ingré complètera prochainement ce réseau. Il s'agit à l'avenir de poursuivre dans cette optique et de prévoir, dans chaque nouvelle opération d'aménagement, des circulations piétonnes et cyclables en liaison avec les équipements publics.

4 Préserver l'environnement et promouvoir une architecture de qualité

• Préserver la richesse agricole et le patrimoine rural

ORMES dispose d'indéniables atouts naturels. Avec une surface agricole utilisée (S.A.U.) communale de 1126 ha en 2000 (soit 62% du territoire communal), ORMES profite de la richesse agricole des terres de Petite Beauce.

L'objectif du PADD est de préserver l'agriculture qui constitue une activité productive et qui permet d'entretenir les paysages, aux franges d'une agglomération urbanisée.

• Augmenter les surfaces boisées (conserver un rôle de lisière à l'Ouest de la Forêt d'Orléans)

Les quelques 200 ha de surfaces boisées existantes sur la Commune rappellent qu'ORMES est située dans le prolongement de la forêt d'Orléans, qui se poursuit sur Gidy et Bucy-St-Liphard. Ces surfaces boisées, bien qu'éparpillées, possèdent une certaine richesse faunistique et floristique. Le domaine boisé de la Canaudière sur Bucy-St-Liphard, dont la Commune est propriétaire, profite également au cadre de vie des Ormois.

La Commune compte donc non seulement préserver ces espaces boisés, mais aussi en créer de nouveaux dans les zones à urbaniser. Dans chaque nouveau quartier, une zone verte doit être prévue. Cette zone verte ne doit pas être un reliquat de terrain disponible mais être pleinement intégrée au cœur du projet d'aménagement.

• Promouvoir une architecture de qualité

ORMES est une commune semi-rurale qui a conservé un petit nombre d'éléments patrimoniaux rattachés à son passé rural et à sa tradition agricole (puits, maisons vigneronnes, maisons bourgeoises, croix de chemin...).

Ces éléments peuvent avoir un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et mettre en valeur. La Commune en fort développement depuis les années 60, doit garder une trace de son passé, lorsque cela est possible.

Le projet communal, rue des Chabasses, de musée sur le passé rural et agricole d'Ormes devrait participer à la sensibilisation des habitants.