

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU LOIRET



VILLE D'ORLEANS

Extrait du Registre des Délibérations

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU LUNDI 16 JANVIER 2017

Le lundi seize janvier deux mille dix-sept, le Conseil Municipal de la Ville d'Orléans s'est réuni à la Mairie.

Etaient présents :

M. CARRE, Maire, Président ;

Mme SAUVEGRAIN, Premier Maire-Adjoint, M. MARTIN, 2^{ème} Maire-Adjoint, M. MONTILLOT, 4^{ème} Maire-Adjoint, Mme KERRIEN, 5^{ème} Maire-Adjoint, M. GEFFROY, 6^{ème} Maire-Adjoint ;

Mme ANTON, M. SANKHON, Mmes de QUATREBARBES, GRIVOT, LECLERC, MM. NOUMI KOMGUEM, FOUSSIER, Mme ODUNLAMI, MM. GROUARD, LANGLOIS, Mmes RICARD, DIABIRA, CARRE, MM. HOEL, BLANLUET, Adjoints ;

MM. MOITTIE, GAINIER, Mmes ARSAC, SUIRE, HOSRI, MM. GABELLE, LEMAIGNEN, LELOUP, POISSON, Mmes BARRUEL, LABADIE (à partir de 15 h 35), ALLAIRE, MM. PEZET, BAILLON, BARBIER, Mme LOEILLET (Secrétaire), MM. YEHOUESSI, GRAND, Mme FOURCADE, MM. de BELLABRE, LECOQ, RICOUD, Mme TRIPET, M. VINCOT.

Etaient absents mais avaient donné pouvoir :

Mme CHERADAME	à	Mme RICARD
Mme DESCHAMPS	à	Mme SAUVEGRAIN
Mme LABADIE	à	M. GABELLE (jusqu'à 15 h 35)
Mme ZERIGUI	à	Mme LECLERC
Mme PINAULT	à	Mme KERRIEN
M. LAGARDE	à	Mme BARRUEL
M. RENAULT	à	M. SANKHON
Mme LEVELEUX-TEIXEIRA	à	M. YEHOUESSI
Mme ET TOUMI	à	M. GRAND

Absents et excusés :

Mme MATET de RUFFRAY
M. BRARD

RAPPORTEUR : M. LANGLOIS

N° 13 Objet : Aménagement. Val Ouest. Définition des objectifs de l'opération.

Mesdames, Messieurs,

Vu la délibération du 14 décembre 2015 ayant approuvé le lancement de la concertation préalable à la création d'une Z.A.C. sur le site dit « du Val Ouest » au sud de l'avenue de Saint-Mesmin ;

Vu l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, permettant l'attribution d'une concession d'aménagement avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel ;

Vu la délibération du 18 avril 2016 approuvant le lancement d'une procédure de consultation en vue de la désignation d'un aménageur, conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme et à l'article 36 de l'ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;

Vu le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 25 octobre 2013 prescrivant une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sur ce secteur ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2015 portant approbation de la révision du P.P.R.I. du Val d'Orléans - Val Amont qui définit la zone en aléa fort hauteur avec en franges un aléa de très fort hauteur ou très fort vitesse. Une étude a été réalisée par l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise sur le quart sud-est de la ville en 2008 « Éléments pour une urbanisation du Val Ouest d'Orléans » et pointe l'essaimage des opérations et lotissements qui complexifient le fonctionnement et la lisibilité du secteur ;

Une étude exploratoire confiée en 2014 par la Mairie au groupement AEI – SAFEGE – De Castelnaud a défini une faisabilité urbaine environnementale, paysagère et technique en étroite collaboration avec les services de l'État et du centre européen de prévention de risque d'inondation (C.E.P.R.I.) ;

Il est donc proposé d'approuver les objectifs d'aménagement du site pour désigner un aménageur et poursuivre les études techniques nécessaires à l'élaboration du dossier de création de Z.A.C.

1°) Objet et justification de l'opération

Au regard de la croissance de l'aire urbaine orléanaise, la Mairie souhaite proposer des secteurs d'habitat attractifs en capacité de répondre aux attentes des ménages, alliant qualité du cadre de vie et mise en valeur des paysages, proximité de la nature, des services et équipements.

Le site dit du « Val Ouest » d'environ 55 hectares présente un potentiel en cœur d'agglomération pour accueillir un projet contemporain respectueux de son environnement naturel et paysager. La Mairie envisage la réalisation d'un quartier résidentiel pour valoriser des terrains en déprise agricole et reconstituer une limite entre la ville et les espaces naturels et agricoles.

La gestion des risques naturels constitue l'un des fils directeur du projet dans la mesure où le Val Ouest se trouve dans la zone inondable du Val d'Orléans. Le P.L.U. et le P.P.R.I. ont fait l'objet d'une révision quasiment simultanée. L'O.A.P. affirme la réalisation d'un aménagement résilient dans une démarche innovante faisant référence et permettant de fixer et d'évaluer des principes d'aménagement et de construction en site inondable autour du fonctionnement hydrologique, de la nature du sol, des usages et des formes urbaines et typologies architecturales.

Le projet se conformera strictement aux dispositions du P.P.R.I., qui implique par exemple que le premier niveau habitable soit situé à au moins 0,50 mètre au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues. Il limite également l'emprise au sol selon les fonctions (logement, activités, serres).

2°) Les objectifs du projet

- Proposer un projet qui assure la résilience des nouvelles habitations du quartier et participe à une réduction globale de la vulnérabilité pour les quartiers existants.
- Intégrer le caractère inondable dans la stratégie urbaine et constructive.
- Organiser la continuité et la mise en valeur des paysages.
- Préserver les cônes de vue sur la cathédrale.
- Renforcer la trame verte.
- Améliorer la desserte inter-quartiers.

3°) Le périmètre prévisionnel

Le périmètre opérationnel global s'établit à environ 55 hectares dont 42 hectares urbanisables. Le site est bordé au nord par la rue Corne de Cerf, la rue de la Cigogne et en partie par la route de Saint-Mesmin, à l'est par la rue des Chabassières et la rue du Boyau, au sud par les rues du Chapeau Rouge et de Bizette et à l'ouest par la rue Hatton.

Ce large périmètre permet d'assurer l'intégration de l'opération aux quartiers existants, tant en terme de couture urbaine que de voies de liaisons. Il correspond pour l'essentiel à des terres agricoles en déprise et soumises à une forte pression foncière. Il est ainsi de la responsabilité de la collectivité que d'organiser cette transition « ville campagne » dans les meilleures conditions. Pour ce qui concerne les terrains conservant une vocation agricole au sud du site, les intégrer au périmètre de la future Z.A.C. donnera la capacité à la collectivité d'intervenir pour les valoriser et d'envisager de réaliser à plus longue échéance des aménagements en rapport avec leur dimension paysagère et environnementale.

4°) Le programme prévisionnel global de constructions à édifier dans la future Z.A.C.

Le programme prévisionnel comprend environ 56 000 m² de surface de plancher à terme. Les typologies d'habitat pourront globalement se répartir de la manière suivante : environ 20 % de logements collectifs, 80 % de logements intermédiaires et de maisons de ville (dont certains en lots libres). La part indicative des logements aidés est de 15 % maximum sur l'ensemble de l'opération en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat (P.L.H.).

5°) Le programme prévisionnel global des espaces publics

L'opération intégrera un espace paysager de quartier et des espaces publics de proximité, représentant environ un total de l'ordre de 15 000 m². La Mairie souhaite notamment mettre en valeur la réalisation d'une piste cyclable prévue dans le projet Loire trame verte (aménagement hors Z.A.C.) et privilégier des aménagements paysagers essentiellement végétaux.

6°) Le programme prévisionnel des équipements publics

L'apport de nouvelles populations pourrait générer à moyen terme, des besoins en équipements publics de proximité dont l'implantation serait souhaitable à proximité de l'avenue de Saint-Mesmin. La nature et le dimensionnement de ces équipements seront précisés dans le cadre des études et de la concertation continue à venir d'ici à la réalisation de la Z.A.C.

7°) Le pré-bilan financier prévisionnel

Il est de l'ordre de 15 M€ H.T. comme précisé dans la délibération du 18 avril 2016. Ce bilan est susceptible d'évoluer dans le cadre de la procédure de désignation d'un aménageur.

En dépense :

- Foncier : 3 M€ H.T.
- Travaux d'aménagement : 9 M€ H.T.
- Honoraires (études, maître d'œuvre, rémunération aménageur) : 3 M€ H.T.

En recette :

- Cession de charge : 5 M€ H.T.
- Participations constructeurs : 10 M€ H.T.

Dans ces conditions et après avis de la Commission Aménagement Urbain, Logement et Politique de la Ville, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

1°) approuver les objectifs, le programme et le bilan prévisionnel de l'opération dite du « Val Ouest » ;

2°) déléguer M. le Maire ou son représentant pour accomplir toutes les formalités nécessaires.

ADOpte A L'UNANIMITE.

Pour extrait conforme et certification de l'exécution des formalités prévues aux articles L. 2121-10 à L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales ; le caractère exécutoire prenant effet à compter de la date de l'exécution des formalités prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Signé numériquement
à Orléans, le 17 janvier 2017

P/Le Maire
Le 1^{er} Maire Adjoint

Muriel SAUVEGRAIN

Périmètre prévisionnel de la future ZAC sur le secteur Val Ouest

DPAUH / Service Projets Urbains / Janvier 2017



ANNEXE

Envoyé en préfecture le 18/01/2017

Reçu en préfecture le 18/01/2017

Affiché le

ID : 045-214502346-20170117-170116-DEL13-DE

SLD

Orléans

olivier

Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

0 80 160 m.

Échelle : 1:3 500