



**RÉVISION
GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**
Commune
d'Olivet (45)

**DIAGNOSTIC
COMMUNAL, PAYSAGES,
PATRIMOINE, RISQUES ET
CONSOMMATION FONCIÈRE**

**RAPPORT
DE PRÉSENTATION**



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 23 MARS 2007
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 24 JUILLET 2009
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE 20 JUILLET 2012
RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 20 JUILLET 2012
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 16 OCTOBRE 2015

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN ORLÉANS MÉTROPOLE
APPROUVANT LA RÉVISION N°1 DU PLU

DU

Monsieur Matthieu SCHLESINGER
Vice Président
D'ORLÉANS MÉTROPOLE



sommaire

INTRODUCTION

| | |
|--|-----------|
| I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), UN DOCUMENT DE PROJET | 6 |
| II. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS | 7 |
| A. La compatibilité avec les documents de rang supérieur | 7 |
| B. La prise en compte des documents de rang supérieur | 9 |
| III. LE CONTENU DU PLU | 11 |
| A. Les documents opposables aux autorisations d'urbanisme | 11 |
| B. Les documents non opposables aux autorisations d'urbanisme | 12 |
| C. Les caractéristiques du rapport de présentation | 13 |

PARTIE : 1

| | |
|--|-----------|
| I. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE | 16 |
| II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE | 18 |
| A. Démographie | 18 |
| B. Habitat | 21 |
| C. Activités économiques et population active | 30 |
| III. Fonctionnement et cadre de vie | 40 |
| A. Infrastructures et offres de déplacements | 40 |
| B. Réseaux et services urbains | 50 |
| C. Équipements publics, commerces et services de proximité | 51 |

PARTIE : 2

| | |
|---|------------|
| I. Paysages et morphologie urbaine | 58 |
| A. Origine et évolution de la commune | 58 |
| B. Typologie du bâti | 60 |
| C. Unités paysagères | 68 |
| D. Entrées de ville | 73 |
| II. Patrimoine culturel et végétal | 74 |
| A. Le Val de Loire inscrit par l'UNESCO au patrimoine mondial de l'Humanité | 74 |
| B. Le projet « Loire Trame – verte » | 76 |
| C. La ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de la rivière du Loiret, devenue site patrimonial remarquable | 76 |
| D. Le patrimoine remarquable protégé | 77 |
| F. Le patrimoine archéologique | 88 |
| III. Risques et nuisances | 90 |
| A. Introduction | 90 |
| B. Risques naturels | 91 |
| C. Risques technologiques | 96 |
| D. Nuisances et pollutions | 96 |
| E. Bilan | 101 |
| IV. Consommation du sol | 102 |
| A. Définition des éléments de la typologie de l'occupation du sol | 102 |
| B. Rappel méthodologique | 103 |
| C. L'occupation du sol sur la commune d'Olivet : état des lieux et évolutions depuis 1995 | 103 |
| D. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis | 110 |



introduction

**DIAGNOSTIC
TERRITORIAL**

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), UN DOCUMENT DE PROJET

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont directement issus de la loi de solidarité et de renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. Ils remplacent les plans d'occupation des sols qui avaient été créés par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967.

Les Plans d'Occupation des Sols étaient avant tout un instrument de police des sols. **Les Plans Locaux d'Urbanisme non seulement définissent et réglementent l'usage des sols**, mais surtout ils constituent **un outil stratégique d'urbanisme opérationnel**. Le développement communal est envisagé dans sa globalité, selon une logique de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme doit viser certains principes fondamentaux édictés par la loi de solidarité et de renouvellement urbain, et complétés par la loi d'engagement national pour l'environnement et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme):

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable;
- e) Les besoins en matière de mobilité;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement

des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

4° La sécurité et la salubrité publiques;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des 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.

Le 27 mars 2015, la commune d'Olivet a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme prenant en compte la problématique générale de développement urbain durable pour une meilleure qualité de vie.

II. L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

A. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le Plan Local d'Urbanisme d'Olivet doit être compatible avec les autres textes et documents d'urbanisme qui lui sont supérieurs. La commune faisant partie de la Communauté Urbaine Orléans Métropole, son PLU ne doit donc pas faire obstacle aux dispositions des documents d'urbanisme approuvés par cet établissement public de coopération intercommunale :

a) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de la Communauté Urbaine Orléans Métropole a été approuvé le 18 décembre 2008. La notion de compatibilité porte sur les orientations définies dans le document d'orientations générales. Elle s'exerce de manière à ce que les dispositions du PLU ne soient ni contraires, ni inconciliables avec les orientations et les principes fondamentaux du SCoT, et qu'elles contribuent, même partiellement, à leur mise en œuvre.

Celui-ci est organisé selon 3 axes principaux :

CRÉER LES CONDITIONS FAVORABLES AU RAYONNEMENT DU TERRITOIRE

La communauté urbaine orléans Métropole se positionne en faveur de toute politique de nature à renforcer la cohérence et le rayonnement de son territoire, y compris hors de son champ d'action géographique et décisionnel. Les dispositions du PLU intègrent ces orientations notamment en ne s'opposant ni à l'implantation des infrastructures, et des équipements structurants, ni au développement d'activités économiques d'excellence, en cohérence avec les territoires limitrophes.

METTRE EN ŒUVRE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le SCoT promeut une organisation urbaine visant à limiter l'étalement urbain et l'utilisation de moyens de déplacement moins consommateurs en énergie, par le développement de « la ville des proximités », dans laquelle :

- L'urbanisation et la desserte par les transports en commun sont étroitement liées.
- Le mélange des différentes composantes urbaines s'opère sur un espace contenu avec une offre en logements diversifiés répondant aux besoins de tous : l'implantation d'équipements, de services et de commerces du quotidien ; l'intégration d'espaces de nature, tout en recherchant la qualité des formes urbaines, architecturales et de l'espace public. Il vise par

ailleurs à garantir une offre suffisante d'espaces pour le développement économique.

PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ

Le SCoT s'appuie sur les enjeux paysagers, environnementaux et de gestion des risques, pour promouvoir sous forme de « projets », respectueux de l'environnement, la valorisation de son territoire, d'une richesse paysagère et écologique ; maîtrise des risques, des nuisances et économie des ressources ; requalification des entrées de villes et des axes urbains ; mise en œuvre du projet de trame verte et bleue, prévoyant entre autre, la valorisation des corridors biologiques, du réseau hydrographique, la création de parcs en ville, le maintien de coupures vertes, le renforcement de la ceinture verte boisée, la pérennisation de l'espace agricole.

Par délibération du 08 juillet 2014, la Communauté Urbaine Orléans Métropole a prescrit la révision de son schéma de cohérence territorial.

b) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le troisième PLH de la communauté urbaine Orléans Métropole a été approuvé le 19 novembre 2015. Il définit, pour 6 ans (2016-2021), la stratégie de la communauté urbaine en matière d'Habitat. Celle-ci vise notamment à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Le PLH définit trois grandes orientations qui s'appuient sur les enjeux majeurs du territoire :

- **Améliorer la qualité de vie des habitants par un habitat attractif et de qualité ;**
- **Promouvoir toutes les mixités en facilitant les parcours résidentiels et en favorisant un équilibre social de l'habitat ;**
- **Communauté urbaine Orléans Métropole, communes, habitants : animer ensemble notre projet pour l'habitat.**

Un programme d'actions indique et précise les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du document. Ces actions ont été reliées aux trois grandes orientations définies.

c) Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le PDU de la communauté urbaine Orléans Métropole, approuvé le 8 juillet 2008, définit les principes de l'organisation des déplacements à moyen terme (10 ans environ) en cohérence avec le projet global décrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale. Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Il s'exerce sur le périmètre de compétence de la Communauté Urbaine Orléans Métropole pour la période 2008-2017, au terme de laquelle un bilan doit être tiré.

Avec 8 objectifs au service du développement durable, la stratégie de mobilité retenue est un rééquilibrage réaliste des modes de déplacements en faveur des transports en commun, du vélo et de la marche à pied. Le PDU vise à la fois à atténuer l'augmentation prévue des déplacements en voiture et à doubler la proportion de ceux effectués à vélo.

Pour encourager un usage coordonné de tous les modes de déplacements et faire la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie, le PDU présente un ensemble d'actions articulées autour de 6 orientations et une annexe particulière traitant de l'accessibilité :

- **Aménager les voies selon leur fonction et l'environnement traversé,**
- **Poursuivre les efforts en faveur des transports en commun,**
- **Encourager la pratique du vélo et la marche à pied et favoriser les déplacements vertueux,**
- **Maîtriser le stationnement,**
- **Intégrer le transport de marchandises au fonctionnement de la ville,**
- **Promouvoir des comportements de déplacements citoyens,**
- **Vers un territoire accessible pour tous.**

En 2015, la Communauté Urbaine Orléans Métropole a réalisé le bilan de son PDU.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté urbaine Orléans Métropole (SCoT), approuvé en décembre 2008, n'intégrait pas encore les dispositions de certains documents ou normes de portée supérieure. Dans l'attente de l'approbation du futur SCoT de la communauté urbaine Orléans Métropole, le Plan Local d'Urbanisme d'Olivet doit également être compatible avec :

d) Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le premier Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, approuvé en 1996, a défini les grandes orientations de la gestion de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne.

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et publié par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015. Il décrit les priorités et les objectifs de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique. Il est complété par un programme de mesures qui précise, secteur par secteur, les actions à conduire d'ici 2021 pour atteindre les objectifs fixés.

14 grandes orientations ont été définies pour la gestion de l'eau :

- **Repenser les aménagements de cours d'eau ;**
- **Réduire la pollution par les nitrates ;**
- **Réduire la pollution organique et bactériologique ;**
- **Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;**
- **Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;**
- **Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;**
- **Maîtriser les prélèvements d'eau ;**
- **Préserver les zones humides ;**
- **Préserver la biodiversité aquatique ;**
- **Préserver le littoral ;**
- **Préserver les têtes de bassin versant ;**
- **Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;**
- **Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;**
- **Informé, sensibiliser, favoriser les échanges.**

e) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Val Dhuy Loiret

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Val Dhuy Loiret a été arrêté le 15 décembre 2011. Réalisé à une échelle plus locale que le SDAGE, il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource. Plusieurs enjeux ont été identifiés, tels que :

- Restaurer la qualité des eaux de surface ;
- Sécuriser l'alimentation en eau potable ;
- Satisfaire l'ensemble des usages professionnels et de loisirs ;
- Rechercher une plus grande diversité piscicole ;
- Protéger contre les inondations.

f) Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

Une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation a été approuvée le 7 octobre 2014. Sa mise en œuvre dans chaque grand bassin hydrographique repose sur l'élaboration d'un Plan de Gestion des Risques d'Inondation par le préfet coordonnateur de bassin. Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 23 novembre 2015, pour la période 2016-2021.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations :

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;

Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;

Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

g) Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val d'Orléans – Agglomération Orléanaise

Le PGRI est décliné à l'échelle de territoires à risque important d'inondation par une stratégie locale. Cette dernière définit plus précisément les objectifs et dispositions que se fixent les parties prenantes en matière de gestion des inondations sur leur territoire, à travers un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi). Olivet est soumise au PPRi Val d'Orléans – Agglomération orléanaise, approuvé le 20 janvier 2015. Ce document régit l'occupation du sol de façon à minimiser le risque encouru par les habitants et assurer l'écoulement des eaux.

B. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

Le Plan Local d'Urbanisme d'Olivet doit prendre en compte certains textes et documents qui lui sont supérieurs : à l'exception de dérogation motivée, il ne doit pas faire obstacle aux dispositions de ces documents.

a) Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

La loi du 18 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a créé les Plans Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). Ces documents, réalisés à l'échelle des établissements publics de coopération intercommunale, définissent :

- les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter ;
- le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, etc ;
- le programme des actions permettant de prévenir ou de réduire les émissions de polluants atmosphériques ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

La communauté urbaine Orléans Métropole n'a pas encore débuté la réalisation de son PCAET. Une procédure d'élaboration d'un Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) a toutefois été engagée en 2011. De plus, le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la communauté urbaine Orléans Métropole a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 août 2014. Il se fixe trois objectifs :

- **Diminuer les niveaux de polluants dans l'atmosphère** afin qu'ils ne dépassent plus les seuils réglementaires,
- **Réduire les émissions d'oxydes d'azote et des particules PM10** respectivement de 35 % et de 28 % entre 2008 et 2015,
- **Réduire l'exposition de la population** en limitant le plus possible le nombre de personnes exposées à des dépassements de seuils réglementaires.

Dans l'attente de l'approbation du futur SCoT de la communauté urbaine Orléans Métropole, le Plan Local d'Urbanisme d'Olivet doit également prendre en compte les documents de rang supérieur suivants :

b) Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) de la Région Centre

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et propose un cadre d'intervention. Il se compose notamment d' :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la trame verte et bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- un plan d'action stratégique ;
- un atlas cartographique ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- un résumé non technique.

Au niveau de la région Centre, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015.

III. LE CONTENU DU PLU

Le dossier du PLU se compose à la fois de documents opposables et non opposables aux autorisations d'urbanisme. Un document opposable est un document que toute personne publique ou privée doit respecter pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, etc. En cas de contentieux, c'est sur ce document que s'appuie le Tribunal Administratif pour rendre ses décisions.

A. LES DOCUMENTS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

a) Le règlement et ses documents graphiques

Le territoire communal est découpé en quatre types de zones dont les contours figurent sur les documents graphiques (plan de zonage) :

- les zones urbaines (dites zones U),
- les zones à urbaniser (dites zones AU),
- les zones agricoles (dites zones A),
- les zones naturelles (dites zones N).

Les règles applicables à chaque zone figurent dans le règlement écrit et dans ses pièces graphiques. Elles se substituent aux règles générales d'utilisation du sol dont les articles sont cités dans l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme (articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19, R. 111-28 à R. 111-30, R. 111-27). Les constructions doivent ainsi respecter l'ensemble des prescriptions du règlement. À celles-ci s'appliquent des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol d'Olivet et qui sont reportées en annexes du PLU conformément aux dispositions de l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme :

01. Servitudes de marchepied
02. Servitudes relatives aux cours d'eau non domaniaux
03. Servitudes relatives aux Zones Agricoles Protégées délimitées et classées
04. Servitudes relatives à la protection des monuments historiques
05. Servitudes relatives à la protection des sites
06. Servitudes relatives à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (devenue site patrimonial remarquable)
07. Servitudes relatives à la protection des équipements sportifs
08. Servitudes relatives au transport d'énergie électrique
09. Servitudes relatives aux plans d'alignements
10. Servitudes relatives aux interdictions d'accès aux routes express et déviations de la communauté urbaine
11. Servitude de dégagement des aérodromes
12. Servitudes relatives aux centres radioélectriques et faisceaux hertziens
13. Servitudes relatives à la protection des abords des cimetières
14. Servitudes relatives à la protection des captages d'eau potable
15. Servitudes relatives au Plan de Prévention du Risque Inondation dans la Vallée de la Loire – Val d'Orléans

cf. plans et liste des SUP en annexe du dossier de PLU

- Les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et dans lesquels des prescriptions acoustiques ont été édictées par arrêté préfectoral en date du 2 mars 2017
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

• Les servitudes d'urbanisme telles que :

1. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, dont le changement d'occupation du sol et le défrichement sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont, quant à eux, soumis à déclaration préalable (sauf exceptions définies par décret).
2. Les éléments de paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, précise que les travaux et changements de destination ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces «éléments de paysage» doivent être précédés d'une déclaration préalable. De même, l'édification d'une clôture dans un secteur identifié comme «élément de paysage» doit être précédée d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-12. Enfin, l'article R.421-28 précise que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un «élément de paysage» sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir.
3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques et en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement, prévus à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article L.152-2, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent aux collectivités de mieux maîtriser leur territoire. Elles peuvent concerner des secteurs à enjeux (afin de les aménager, mettre en valeur, les réhabiliter ou les re-structurer) mais aussi traduire des orientations sur l'ensemble du territoire.

Les OAP complètent le règlement du PLU. Elles sont toutefois opposables aux opérations de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non au pied de la lettre. Il ne s'agit pas de

règles strictes comme dans le règlement du PLU, mais bien d'orientations et de schémas de principes. Un projet localisé dans un site faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation devra donc non seulement être conforme au règlement applicable dans le secteur concerné mais également être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ledit secteur.

B. LES DOCUMENTS NON OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

a) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime, de manière simple, la stratégie d'aménagement et de développement souhaitée sur le territoire communal pour les 10 à 15 années à venir. Il doit traduire le projet politique des élus dans le respect des grands équilibres territoriaux et des objectifs de développement durable. C'est un document simple (de quelques pages), accessible à tous les citoyens, permettant un débat clair en conseil municipal.

Bien qu'il ne soit pas opposable aux autorisations d'urbanisme, il constitue le cœur du PLU.

Les documents opposables du PLU, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérents avec lui.

Il sert de référence pour définir la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

b) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation n'a pas de valeur juridique mais est obligatoire et constitue une pièce importante du PLU. Il constitue une source d'information sur l'état des lieux du territoire mais également de justification concernant les choix opérés par la collectivité pour élaborer son PLU (cf. paragraphe suivant).

c) Les annexes

Les annexes du PLU indiquent à titre d'information, l'existence de contraintes administratives qui ne

découlent pas elles-mêmes du PLU. Il peut s'agir par exemple des zones d'aménagement concerté, du périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain, des servitudes d'utilité publique, des schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, ...

C. LES CARACTÉRISTIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le présent rapport de présentation est l'un des documents constitutifs du dossier du PLU.

Il permet d'avoir une connaissance fine du territoire et d'en faire émerger les enjeux. Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, il :

- 1.** Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2.** Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3.** Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Il expose les raisons qui justifient les choix retenus pour le projet. Conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il comporte les justifications de :

- 1.** La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2.** La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3.** La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4.** La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5.** L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6.** Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.



Partie :

1

**DIAGNOSTIC
TERRITORIAL**

I. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE

| Caractéristiques administratives | |
|--|---|
| EPCI | Communauté Urbaine Orléans Métropole |
| Communes limitrophes | Saint-Pryvé-Saint-Mesmin (CU) Saint-Hilaire-Saint-Mesmin (CU) Mézières-lez-Cléry (CU) Orléans (CU) Ardon (au sud d'Olivet, membre de la Communauté de Communes du canton de la Ferté Saint Aubin) |
| Intégration au site UNESCO | Oui (périmètre classé et zone tampon) |
| Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) | PPRI Loire révision approuvée en 2015 |
| Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) | SCoT approuvé le 18/12/2008 (en cours de révision) |
| Plan Local de l'Habitat (PLH) | PLH approuvé en décembre 2015 |
| Plan de Déplacement urbain (PDU) | PDU approuvé le 08/07/2008 (en cours de révision) |

| Eléments de procédure | |
|---|--|
| Dernier PLU approuvé | PLU approuvé en mars 2007 ayant fait l'objet de : 2 modifications approuvées en 2009 et 2012, 1 révision simplifiée en 2012 1 modification simplifiée en 2015 |
| Prescription de la révision générale | Délibération du 27 mars 2015 complétée par la délibération du 24 juillet 2015 |

| Caractéristiques communales | |
|---|------------------------------------|
| Population en 2014 (Source INSEE 2017) | 21192 habitants |
| Superficie | 23,27 km ² |
| Densité de population | 909,5 habitants au km ² |

Carte de localisation d'Olivet au sein de la Communauté urbaine



II. ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

A. DÉMOGRAPHIE

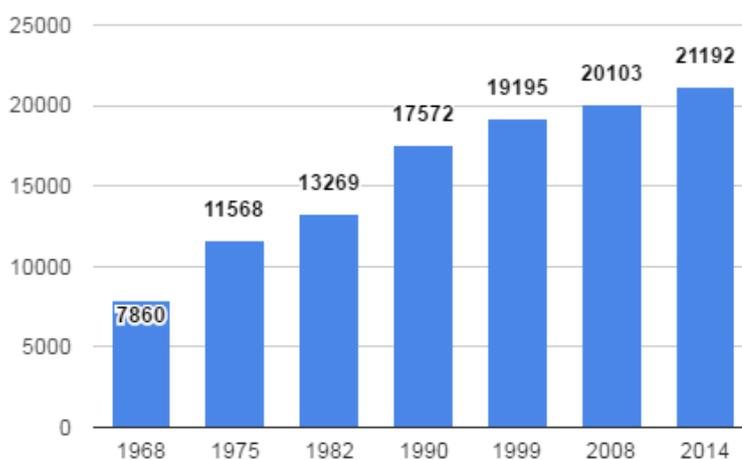
a) Une croissance démographique modérée entre 2008 et 2014

Au XX^{ème} siècle, la commune d'Olivet a connu un fort accroissement de sa population qui est passée de 7860 habitants en 1968 à 19195 habitants en 1999, avec cependant un rythme de croissance de moins en moins soutenu (5,7% de variation annuelle de 1968 à 1975 contre 0,4% entre 2008 et 2014).

Si, depuis les années 60, le nombre de naissances a toujours dépassé celui des décès (le solde naturel restant ainsi positif), la croissance démographique d'Olivet a essentiellement été portée par l'accueil de nouveaux habitants extérieurs à la commune (le soldes apparent des entrées-sorties restant positif de 1968 à 2006). Cette tendance s'est récemment inversée puisque le solde naturel est désormais supérieur à celui des entrées-sorties sur la période 2008-2014.

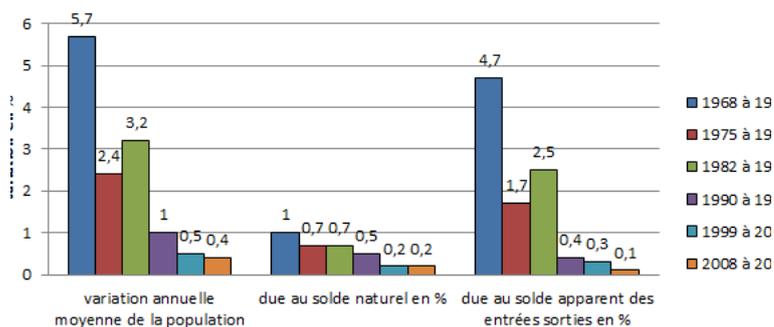
La commune d'Olivet s'inscrit dans un territoire dynamique: la Communauté urbaine et le département du Loiret ont également gagné en population depuis 1975 (gain respectif de 30% et de 33%), mais à un rythme un peu moins soutenu (variation annuelle moyenne de population respectivement de 0,7% et 0,8% contre 1,47% pour Olivet).

Population municipale de 1968 à 2014



Source: INSEE

Variations annuelles de la population



Source: INSEE

Au regard des communes de la Communauté urbaine de taille comparable (Fleury les Aubrais, Saint-Jean de Braye et Saint-Jean de la Ruelle), **la commune d'Olivet présente une dynamique très favorable**, semblable à celle de Saint-Jean de Braye mais nettement supérieure à celle de Fleury les Aubrais et de Saint-Jean de la Ruelle.

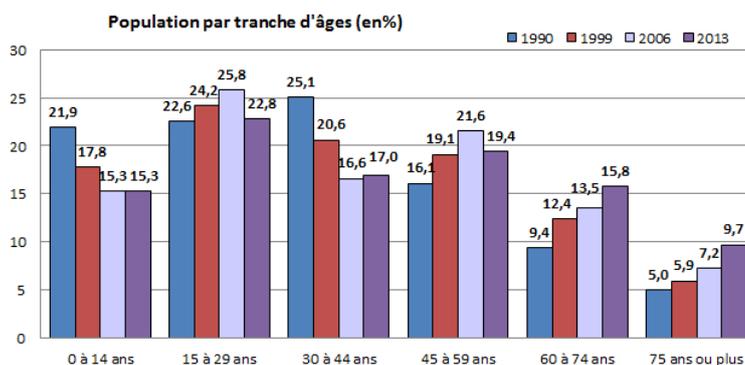
| | Population municipale 2008 | Population municipale 2014 | Évolution de la population |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Olivet | 20 103 | 21 192 | 5,4% |
| Fleury les Aubrais | 21 203 | 20 791 | -1,9% |
| Saint-Jean de Braye | 18 691 | 19 804 | 5,9% |
| Saint-Jean de la Ruelle | 16 680 | 16 415 | -1,6% |
| CU Orléans Val de Loire | 272 189 | 279 583 | 2,7% |
| Loiret | 650 768 | 669 737 | 2,9% |

Source : INSEE

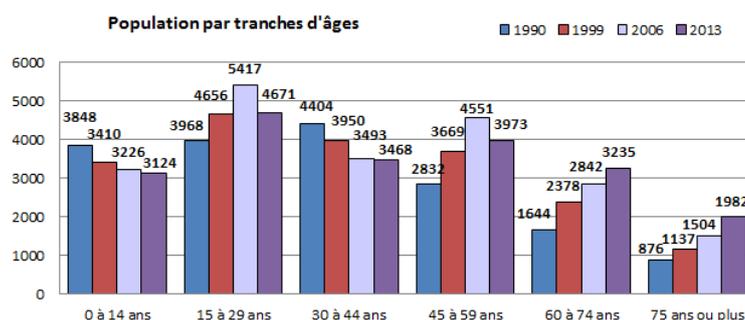
b) Une population jeune mais une tendance marquée au vieillissement

La population d'Olivet est représentative des tendances observées à l'échelle de la Communauté urbaine. Avec un peu plus de 38% de sa population âgée de moins de 30 ans et 25,5% de ses habitants âgés de plus de 60 ans en 2013, **la commune comprend une population relativement jeune**. Le nombre de naissances y est important, avec une moyenne de 200 naissances par an, ce qui exerce une pression certaine sur les équipements scolaires (voir le chapitre sur les équipements).

On observe cependant un vieillissement marqué de la population depuis les années 90, avec une baisse importante de la proportion d'enfants (0-14 ans) et des classes d'âge de 30 à 44 ans, correspondant en général aux âges des adultes des familles avec enfants, même si ces deux catégories semblent s'être stabilisées depuis 2006. Ainsi, les classes d'âges de 0 à 14 ans ne représentent plus que 15,3% de la population en 2013 contre 21,9% en 1990, tandis que celles de 30 à 44 ans sont passées de 25,1% de la population en 1990 à 17% en 2013. En parallèle, le poids des plus de 45 ans dans la population s'est accru.



Source : INSEE

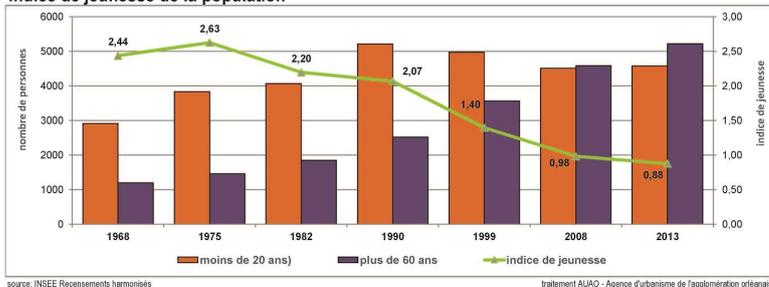


Source : INSEE

L'évolution de l'indice de jeunesse sur la commune est révélatrice de cette tendance avec une baisse continue depuis 1975, en raison d'une hausse importante du nombre de personnes de plus de 60 ans, ces derniers devenant prépondérants face aux moins de 20 ans dont le nombre reste néanmoins stable depuis 2008. L'évolution de l'indice de jeunesse semble toutefois se stabiliser aux alentours de 0,9.

Ces tendances témoignent de l'attractivité marquée de la commune pour les ménages dont le parcours résidentiel est déjà bien avancé. Elles sont également liées à la forte hausse de la part des retraités dans la population depuis les années 1990.

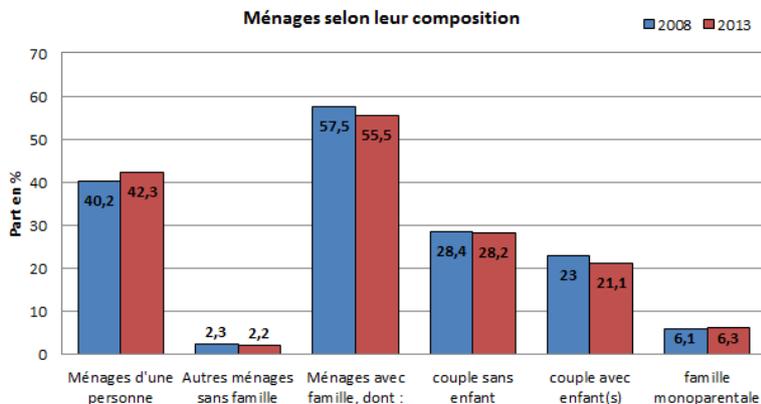
Indice de jeunesse de la population



c) Une baisse du poids des familles

L'évolution démographique et l'évolution de la taille moyenne des ménages depuis 25 ans sont révélatrices de la diminution de la part des familles avec enfants dans la population communale. Ainsi les classes d'âges des « 0-14 ans » et des « 30-44 ans » correspondent en grande partie aux classes d'âges des familles avec enfants, or le poids et le nombre de celles-ci dans la population s'amenuisent entre chaque période intercensitaire.

Ménages selon leur composition



Source: INSEE

Ainsi, en 2013, seulement 21,1% des ménages sont des familles avec au moins deux enfants. Le nombre de couples avec un ou plusieurs enfants tend à diminuer, alors que celui des ménages d'une personne et des familles monoparentales s'accroît, ce qui affecte les demandes en logement et pose la question de la capacité de la ville à attirer des familles avec enfants.

d) Une population fortement diplômée et aux revenus élevés

Au niveau national, la tendance est à l'élévation continue du niveau de diplôme des actifs en raison à la fois du vieillissement mécanique de la population (les retraités ayant souvent moins de diplômes que les nouvelles générations entrant sur le marché du travail), mais également en raison d'une exigence plus importante de la société sur le niveau de qualification des actifs. La commune d'Olivet s'inscrit dans cette tendance générale avec une augmentation de la part

des diplômés de l'enseignement supérieur dans sa population entre chaque période de recensement.

La population d'Olivet (parmi les personnes de 15 ans et plus ayant terminé leur scolarité) se caractérise par le plus fort taux de diplômés de l'enseignement supérieur parmi les communes de la Communauté urbaine (CU), à l'exception de Combleux. En corollaire, le taux de d'actifs non diplômés est deux fois moins important que sur le reste de la CU.

Ce fort taux de diplômés de l'enseignement supérieur s'accompagne d'un revenu médian des ménages supérieur à celui observé à l'échelle de la communauté urbaine et d'un taux élevé de foyers fiscaux imposés (74,2% en 2014). La commune d'Olivet appartient ainsi aux 9 communes de la communauté urbaine (Chanteaux, Combleux, Marigny-les-Usages, Olivet, Saint-Cyr-en-Val, Saint-Denis-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Semoy) dont le revenu fiscal de référence dépasse les 30 000€ par an et par foyer.

| En 2014 | Part des ménages fiscaux imposés | Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation |
|-----------------------------|----------------------------------|--|
| Saint-Cyr-en-Val | 79,9% | 27 186€ |
| Saint-Hilaire-Saint-Mesmin | 76,4% | 25 768€ |
| Saint-Denis-en-Val | 76,1% | 25 610€ |
| Olivet | 74,2% | 26 236€ |
| Saint-Jean-le-Blanc | 73,2% | 24 898€ |
| La Chapelle-Saint-Mesmin | 69,6% | 21 938€ |
| Saint-Jean-de-Braye | 65,2% | 20 824€ |
| CU Orléans Métropole | 64,1% | 21 180€ |
| Loiret | 61,9% | 20 668€ |
| Fleury-les-Aubrais | 60,4% | 19 270€ |
| Orléans | 58,9% | 18 842€ |
| Saint-Jean-de-la-Ruelle | 56,0% | 17 692€ |

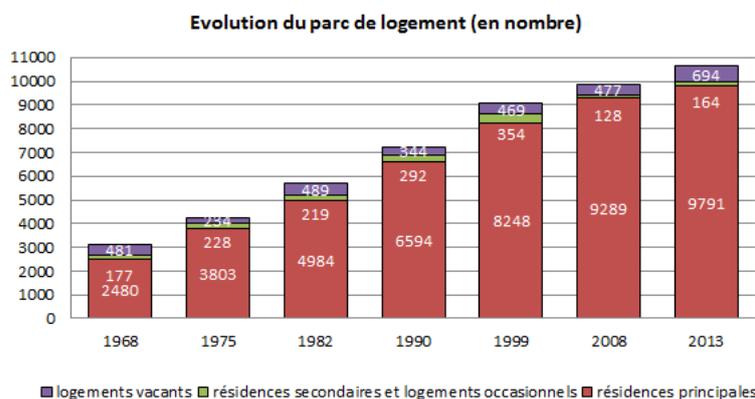
Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

Cette situation s'explique par le taux important de diplômés, la faible proportion de logements sociaux ainsi que par la structure de la population et la part des plus de 45 ans dans la population. En effet, les niveaux de revenus croissent à mesure que le ménage avance dans la vie active jusqu'à l'âge de la retraite où ils commencent à décroître.

B. HABITAT

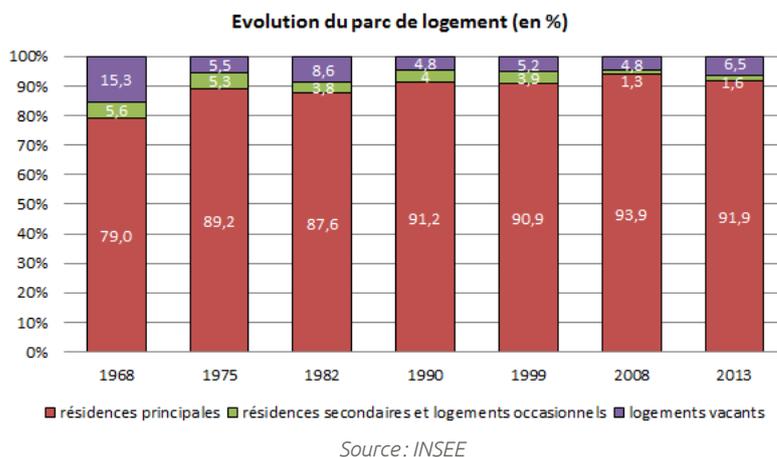
a) Un parc de logements en croissance maîtrisée

En 2013, la commune d'Olivet comptait 10 649 logements. **Le parc de logement s'est accru entre chaque période intercensitaire de 1968 à 2013.** Si le rythme de construction a été particulièrement fort au XX^{ème} siècle avec un nombre de logement qui a presque triplé entre 1968 et 1999, il reste aujourd'hui soutenu avec une moyenne annuelle de 130 logements mis en construction entre 2008 et 2013.



Le parc de logements reste constitué essentiellement de résidences principales (91,9% en 2013), tandis que la part des résidences secondaires se stabilise après s'être fortement réduite (1,3% en 2008 et 1,6% en 2013 contre 3,9% en 1999).

La part de logements vacants s'est fortement accentuée depuis 1999, notamment entre 2008 et 2013, avec désormais 694 logements inoccupés, soit 6,5% du parc.



b) Un parc de logements diversifié mais des inadéquations avec les besoins

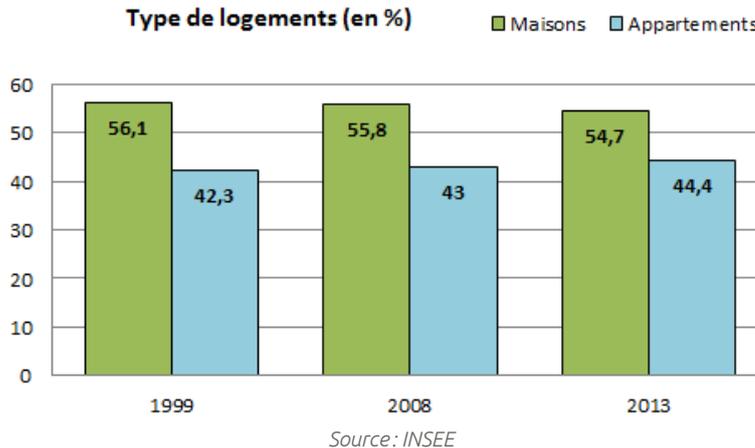
UN PARC LOCATIF PRIVÉ DÉVELOPPÉ

Le parc de logements présente une répartition plutôt équilibrée entre **maisons d'habitation** (54,7% des résidences principales en 2013) et **appartements** (44,4% en 2013), qui reste relativement stable depuis 15 ans.

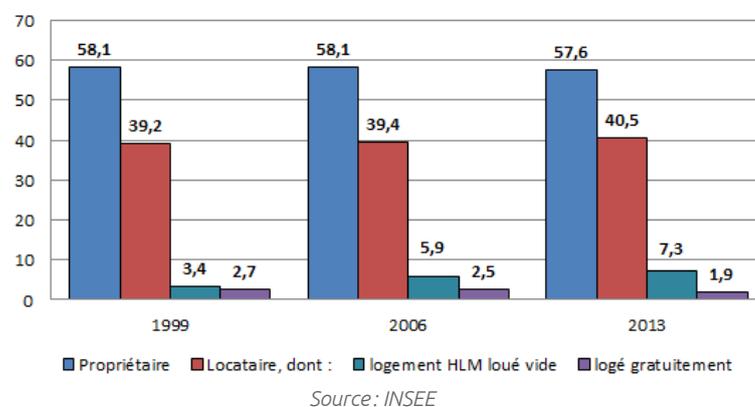
Cette diversité se retrouve au niveau des statuts d'occupations avec 57,6% des résidences principales occupées par leur propriétaire et près de 40,5% par des locataires. La part des locataires est cependant plus faible que la moyenne de la CU (près de 48%) et que celles des communes de même poids démographique. Les communes de Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle et Saint-Jean-de-Braye présentent ainsi des taux allant de 44% à 47%.

Cette diversité de mode d'occupation s'accompagne d'une relative diversité des tailles de résidences principales, avec près de 29% de logements de petite taille en 2013 et un peu plus de 40% de logements de 5 pièces ou plus. Se pose cependant la question de l'adéquation entre la typologie des logements et les nouveaux besoins de la population.

Type de logements (en %)



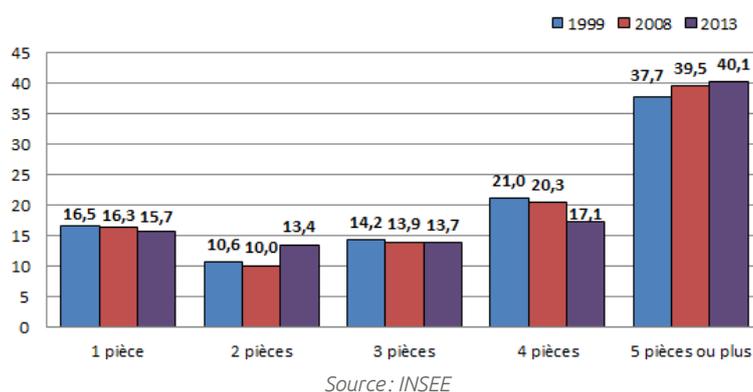
Résidences principales selon le statut d'occupation



MOINS D'UN TIERS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SONT DES PETITS LOGEMENTS (T1 ET T2)

Au regard du nombre important des ménages d'une personne et des familles sans enfant ou monoparentales, le parc de petits logements (1 à 2 pièces) apparaît faible. Ainsi, seulement 29,1 % des logements comptent 1 à 2 pièces alors que les ménages d'une personne représentent à eux seuls près de 42,3 % des ménages de la commune. En revanche, la part des très grands logements (plus de 5 pièces) apparaît très développée (40,1 % des résidences principales) par rapport aux couples avec enfant (21,1 %).

Résidences principales selon le nombre de pièces (en %)



On peut noter que les opérations récentes, notamment la ZAC du Larry, ont permis de conforter le parc de petits logements (T1, T2 et T3), qui s'est accru depuis 1999.

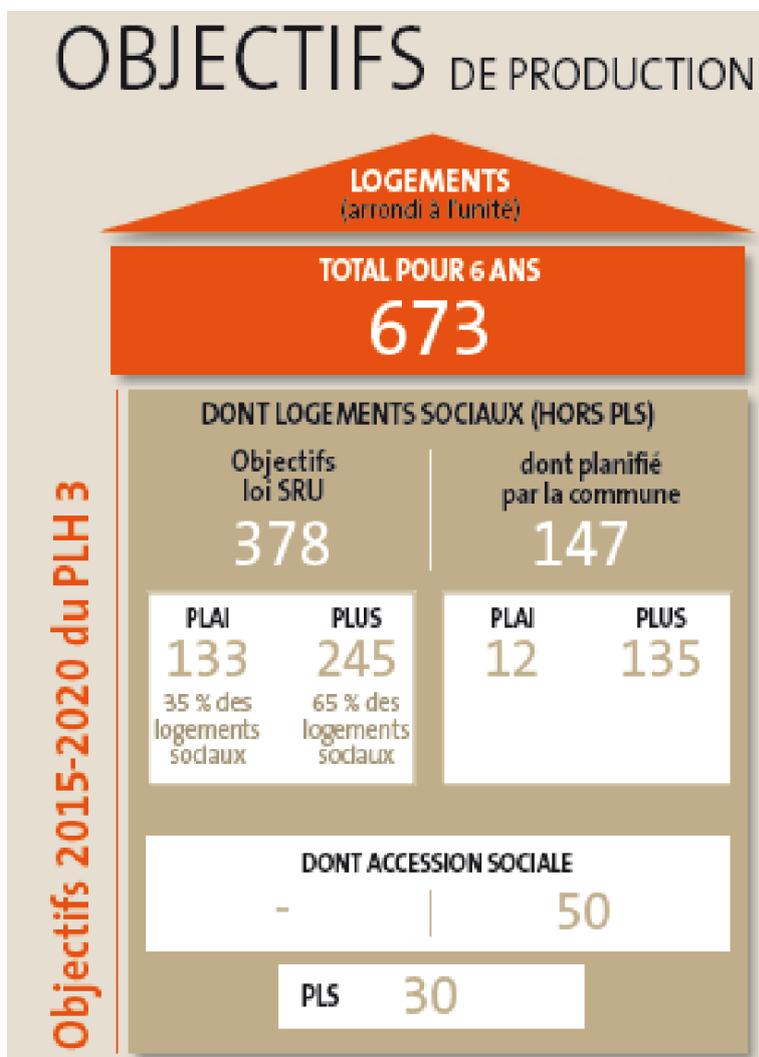
| Part des résidences principales par type de logement et nombre de pièces | Maison (en %) | Appartements (en %) |
|--|---------------|---------------------|
| 1 pièce | 0,3 | 33,5 |
| 2 pièces | 2,0 | 28,2 |
| 3 pièces | 7,4 | 22,0 |
| 4 pièces | 22,6 | 10,4 |
| 5 pièces | 26,7 | 4,5 |
| 6 pièces ou plus | 41,1 | 1,4 |

UN PARC SOCIAL PEU FOURNI MAIS EN DÉVELOPPEMENT

Avec une population de 21 192 habitants, la commune d'Olivet est soumise aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) de décembre 2000. Celle-ci fixe à 20 % des résidences principales le taux minimal de logements locatifs sociaux dont doivent disposer les communes éligibles.

La part des locataires de logement social est plus faible (6,4 %) que la moyenne de la Communauté urbaine (19 %) et des communes de même poids démographique. Les communes de Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle et Saint-Jean-de-Braye présentent ainsi des taux allant de 20 % à près de 31 %. Cette proportion sur Olivet s'est cependant accrue depuis 1999 en raison de nombreuses opérations volontaristes réalisées depuis.

Lors du bilan final du Plan Local de l'Habitat 2, la commune d'Olivet avait produit, entre 2007 et 2012, 244 logements sociaux, soit une moyenne de 41 logements par an proche des objectifs attendus sur la période. Ces nouveaux logements sociaux étaient constitués par 136 PLUS, 40 PLAI, 11 ANRU, 48 PLS et 9 PSLA. En 2013, la commune comportait 1 082 logements sociaux. Au total, entre 2006 et 2013, 348 logements sociaux ont été financés sur la commune. Mais l'effort de rattrapage à fournir par la commune est important. Pour répondre aux objectifs de la loi SRU, la commune devrait réaliser environ 378 logements sociaux. Le nouveau PLH 2016-2021 impose les objectifs suivants :



c) Une vacance qui se concentre sur le parc ancien et les petits logements

Au regard de la vacance, une partie du parc de logements de la ville ne semble pas répondre aux attentes des habitants, ce qui pose la question de la réhabilitation de ce parc. **C'est dans le parc ancien que le niveau de vacance est le plus élevé, ainsi que dans les petits logements :**

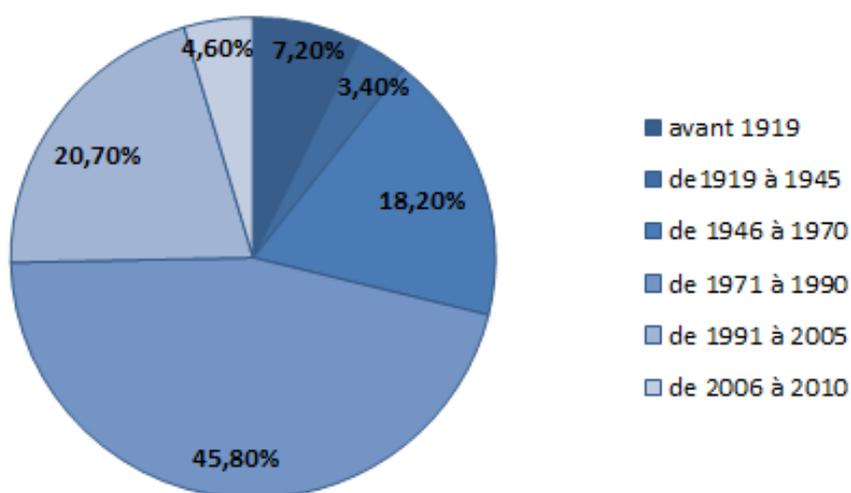
- Le parc ancien, construit avant 1946, présente un taux de vacance de 6,8% en 2013 ;
- Les logements construits entre 1946 à 1990 présentent également une vacance non négligeable de 6,85 % ;
- Les petits logements (T1, T2) présentent une vacance forte (7,6% des T1, 12,3% des T2). Il s'agit des logements qui montrent le plus fort taux de renouvellement des ménages : en 2013, 88% des T1 et 65% des T2 présentent une ancienneté d'emménagement inférieure à 4 ans, notamment au sein des appartements. A l'échelle de la commune, seuls 41% des ménages présentent une ancienneté d'emménagement inférieure à 4 ans.

| | Taux de vacance selon l'époque d'achèvement du logement | | Taux de vacance selon le nombre de pièces |
|-------------|---|------------------|---|
| Avant 1919 | 6,9 | 1 pièce | 7,6 |
| 1919 - 1945 | 6,7 | 2 pièces | 12,3 |
| 1946 - 1970 | 7,2 | 3 pièces | 11,4 |
| 1971 - 1990 | 6,5 | 4 pièces | 1,8 |
| 1991 - 2005 | 5,7 | 5 pièces | 6,2 |
| 2006 - 2010 | 6,2 | 6 pièces ou plus | 2,7 |
| Ensemble | 6,5 | Ensemble | 6,5 |

d) Des performances énergétiques qui posent question au regard de l'âge du parc de logements

La majeure partie du parc de la commune a été réalisée entre 1946 et 1990 (64 % des résidences principales), ce qui laisse supposer un besoin important en matière d'amélioration des performances énergétiques du bâti, en raison de la faiblesse des normes thermiques en vigueur à l'époque de construction. Or, un budget énergétique trop important peut entraîner des difficultés financières pour un certain nombre de ménages. Toutefois, la qualité des constructions doit être appréciée au cas par cas, car un logement ancien n'est pas forcément un logement mal isolé et la vulnérabilité énergétique dépend également du mode de chauffage utilisé, le « tout électrique » étant le mode le plus coûteux si le logement est mal isolé. Il est à noter que plus de 34 % des résidences principales présente un chauffage individuel « tout électrique » en 2011.

Ancienneté des résidences principales



Source : INSEE

e) Des structures d'accueil spécifiques

L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

L'accueil des gens du voyage est une compétence partagée avec la Communauté urbaine Orléans Métropole (CU). À ce titre, la CU prend en charge l'acquisition de terrains permettant la réalisation de nouvelles aires d'accueil, la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion de ces aires, ainsi que l'insertion par le logement pour la sédentarisation des gens du voyage.

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) a été approuvé en 2013 et couvre la période 2013-2019. La CU est reconnue comme ayant partiellement rempli ses obligations avec 266 places réalisées sur la période 2004-2013 sur les 400 places affichées en objectifs dans le document. Cinq aires d'accueil sont déjà aménagées dans la Communauté urbaine : elles sont situées à Orléans-la Source, Chécy, Ingré (en collaboration avec La-Chapelle-Saint-Mesmin), Fleury-les-Aubrais et Saran.

Le nouveau SDAHGDV affiche désormais un objectif de réalisation de 40 places de caravanes pour la CU entre 2013 et 2019. Afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins recensés et pour répondre à la tendance à la sédentarisation observée, le SDAHGDV préconise la réalisation de 10 terrains familiaux et 30 logements adaptés sur le territoire de la communauté Urbaine Orléans Métropole.

En outre, le schéma préconise la création d'aires de grands passages (50 caravanes ou plus) au sein de la communauté urbaine Orléans Métropole, conformément aux circulaires ministérielles dès 13/04/2010 et 28/08/2010 préconisant un minimum de deux aires de grands passages par département. Le développement d'une offre de sédentarisation au sein de la Communauté urbaine Orléans Métropole, est également envisagé, pour répondre aux besoins exprimés par des familles de voyageurs (scolarisation des enfants notamment). La réponse à ces besoins ne peut que s'inscrire dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 reprend les objectifs du SDAHGDV et prévoit au sein de l'action n°21 de «répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage». Ainsi, à ce jour : 13 logements spécifiques ont été réalisés sur la Communauté urbaine, dont cinq livrés en 2015, et

2 logements ordinaires ont été dédiés à des familles sédentarisées. Soit un total de 15 logements réalisés ou mobilisés sur une préconisation de 40.

D'autres projets sont actuellement en cours ou connus :

- A Ingré, examen de la faisabilité de la transformation de l'aire d'accueil en programme d'habitat adapté avec accompagnement,
- A Orléans et Chécy : réhabilitation de l'aire d'accueil accueillant respectivement 120 et 26 places.
- La CU examine la faisabilité et la nécessité d'extension des aires actuelles.
- La création de 40 habitats adaptés (30 logements adaptés et 10 terrains familiaux) est envisagée au sein de la Communauté urbaine Orléans Métropole, sur la période du PLH de 3^{ème} génération. A ce titre, pour le PLH, la commune d'Olivet est prioritaire dans le cadre du projet de création d'habitats adaptés (ou terrain familiaux) pour l'accueil des gens du voyage dans le cadre d'une sédentarisation. Un projet est en cours pour accueillir des familles installées actuellement sur des terrains non constructibles.

L'HÉBERGEMENT ÉTUDIANT

Trois résidences étudiantes privées existent sur la commune :

- **La résidence Le Dhuy :** située en bordure du campus universitaire d'Orléans-La Source, cette résidence propose des appartements du T1 de 20 m² au T2 de 49 m². Elle est gérée par l'Office Public de l'Habitat du Loiret LogemLoiret. Elle accueille près de 360 étudiants ;
- **La résidence Oxford :** cette résidence, gérée par Sergic, a été ouverte à la fin des années 90 et se situe à proximité du tramway. Elle propose 445 logements (T1 majoritairement) ;
- **La résidence Stanford :** cette résidence, gérée par Sergic, a été ouverte dans le milieu des années 90. Elle propose 270 logements (studios et T1).

L'HÉBERGEMENT SANITAIRE ET SOCIAL

La résidence «Les Floréales» est une structure d'accueil et d'hébergement temporaire qui regroupe deux dispositifs pour personnes en difficulté sociale : un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) et une résidence sociale. Elle accueille les personnes ou les familles qui connaissent de graves difficultés économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion.

Le foyer Isambert est un foyer de vie et foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés vieillissants.

Le Levain est un établissement qui propose des services pour enfants polyhandicapés: accueil de jour, hébergement temporaire et service de soins et d'aide à domicile.

Une maison de convalescence nommée «**Les Buissonnets**», ainsi que deux maisons de retraites et une résidence avec services pour personnes âgées sont également présentes sur la commune:

- **La maison de retraite de la Mothe:** établissement public d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD) valides et non autonomes. Elle accueille notamment une unité Alzheimer et dispose de 90 lits.
- **La maison de retraite médicalisée «KORIAN La Reine blanche»:** il s'agit d'un EHPAD, qui offre une capacité de 101 lits. Elle dispose également d'une unité Alzheimer.

- **La résidence avec services pour personnes âgées «La Girandière»:** il s'agit d'une résidence de 88 appartements meublés et équipés, du T1 au T3, destinés aux personnes âgées dépendantes ou valides, qui offre plusieurs services (restaurations, animations...) en accompagnement d'un support médical (auxiliaires de vie, aides soignantes, infirmière). Elle se situe dans le quartier du Larry et profite ainsi de la proximité directe du tramway, des commerces et des services médicaux et paramédicaux.

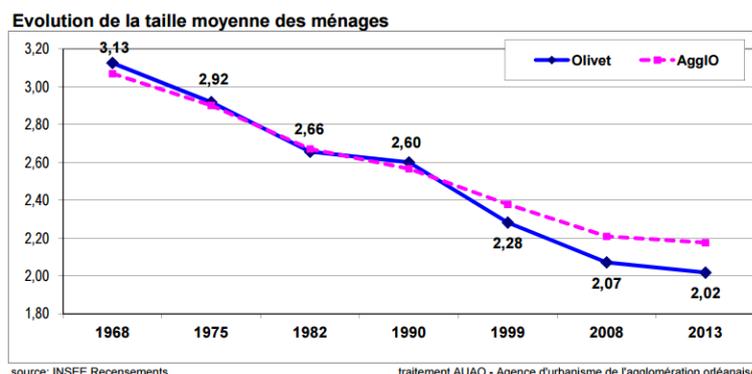
Une association pour l'adaptation sociale des déficients moteurs: l'APC La Couronnerie, est implantée sur Olivet et Saint Pryvé Saint Mesmin. Il s'agit d'un établissement de travail spécifiquement dédié aux personnes adultes atteintes d'un handicap moteur.

L'HÉBERGEMENT MILITAIRE

Près de 800 militaires travaillent sur la bas militaire située au sud de la commune.

f) Une baisse du nombre de personnes par logement

A l'image de beaucoup de communes françaises, le nombre de personne par ménage (taille moyenne des ménages) a décru fortement depuis les années 70. A raison de 2 personnes en moyenne par ménage, il est même aujourd'hui inférieur à la moyenne de la CU (2,2 personnes/ménage) et du département (2,3 personnes/ménage).



Ce phénomène s'explique notamment par la diminution de la part des familles avec enfant dans la population communale, ainsi que du vieillissement marqué de la population. Cette tendance s'accompagne d'une multiplication des personnes seules pouvant résulter de plusieurs phénomènes: décohabitation juvénile, population étudiante, séparations, divorces ou veuvages... Ainsi, en 2013, **42,3% des ménages de la commune étaient composés d'une personne seule** contre 40,2% en 2008. **Ce phénomène concerne autant les seniors que les jeunes ménages:** 25% des ménages sont composés d'une seule personne âgée de plus de 65 ans et près de 32% d'une personne de moins de 25 ans.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages a un impact considérable sur les besoins en logements: à population constante, les besoins en logements sont plus importants pour héberger l'ensemble des habitants.

Vue axonométrique du Clos du Bourg



Source : réunion publique du 26 avril 2016
SEMDO, aménageur / ARCHICOP, architectes-urbanistes / NEVEUX ROUYER, paysagistes

h) Les objectifs affichés dans l'ancien document d'urbanisme

Le Plan Local d'urbanisme approuvé en 2007 affichait dans son PADD la volonté de favoriser l'implantation de petits logements (1 à 3 pièces), de répartir de façon équilibrée les logements sociaux dans les différents quartiers et de tendre à l'horizon 2020 vers 20% de logements sociaux.

L'évolution du parc de logements sur la commune entre 2006 et 2011 montre que le nombre et la part des petits logements se sont effectivement accrus sur la commune sur cette période (+ 21%), grâce notamment à la réalisation de la ZAC du Larry où 23% de logements sociaux ont été programmés (237 logements au total) afin d'assurer une mixité sociale.

La ZAC du Larry à Olivet est un exemple réussi de mixité des formes architecturales, de densité de l'habitat et de fonctionnalité d'un nouveau quartier desservi efficacement par un mode de transport collectif (tramway).

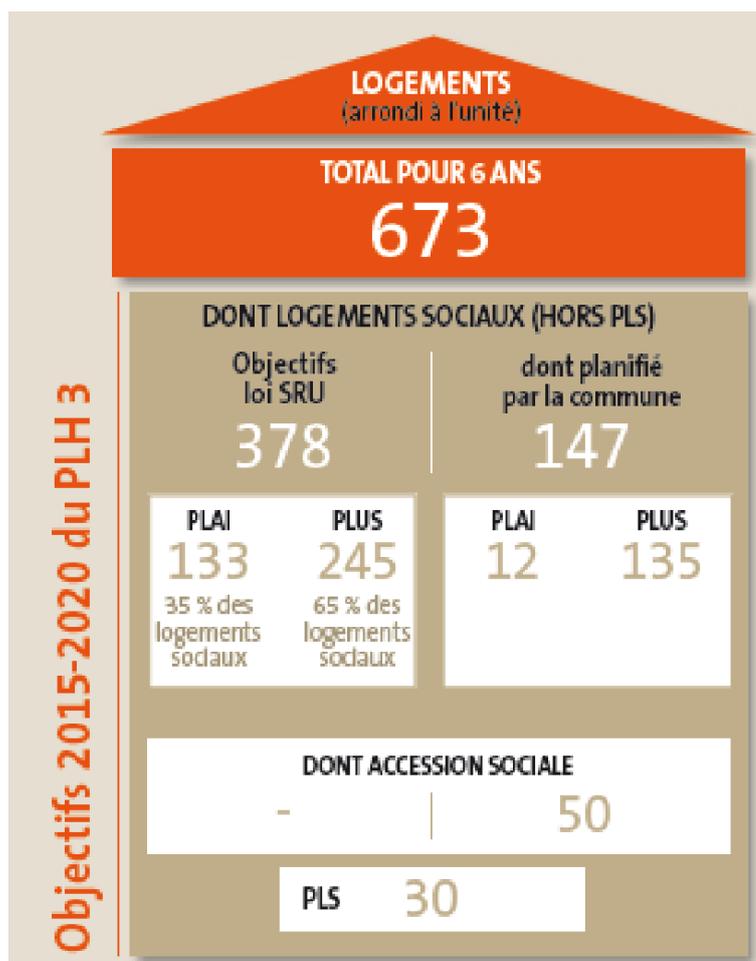
i) Le Plan Local de l'Habitat 2016-2020

La communauté urbaine Orléans Métropole a approuvé son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) fin 2015. Pour la commune d'Olivet, **le PLH prévoit la construction de 673 logements durant les 6 prochaines années**. Vu l'obligation de rattrapage du taux de logements sociaux fixé par la loi SRU, **378 logements sociaux** (hors PLS) sont nécessaires pour tendre vers 20% de logements sociaux à l'horizon 2025. La commune planifie la réalisation de 147 logements sur la période. Le taux de logement social était de 12% environ en 2014.

Au-delà de cet aspect réglementaire, l'enjeu pour la commune est bien de diversifier son parc de logements et de permettre aux ménages d'accomplir un parcours résidentiel plus facilement au sein de la commune, notamment pour les ménages à petit budget en début de parcours. En outre, le PLH prévoit la réalisation de 133 PLAI (logements sociaux d'intégration) visant les ménages à faibles revenus.

Des besoins spécifiques ont été recensés sur la commune lors de l'élaboration du PLH. La proximité de l'université incite à privilégier la réalisation de petits logements locatifs conventionnés au sein des opérations situées près des sites universitaires ou y étant bien reliées par les transports en commun. De même, Olivet envisage la réalisation de logements pour les militaires (près de 800 militaires sur la base).

En outre, la commune est prioritaire dans le cadre du projet de création d'habitats adaptés (ou terrains familiaux) pour l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage. Un projet est en cours pour accueillir des familles installées actuellement sur un terrain non constructible.



C. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET POPULATION ACTIVE

a) Un certain équilibre entre résidences et emplois

Entre 1999 et 2013, le nombre d'emplois a augmenté de près de 3000 emplois, alors que la population active a crû à un rythme plus modéré, avec un gain d'un peu moins de 1 500 actifs.

| Sur la commune d'Olivet : | 1999 | 2008 | 2013 |
|--------------------------------------|------|------|------|
| Nombre d'emplois | 6367 | 8500 | 9255 |
| Nombre d'actifs ayant un emploi | 8070 | 8913 | 9505 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 78,9 | 95,4 | 97,4 |

Source: INSEE

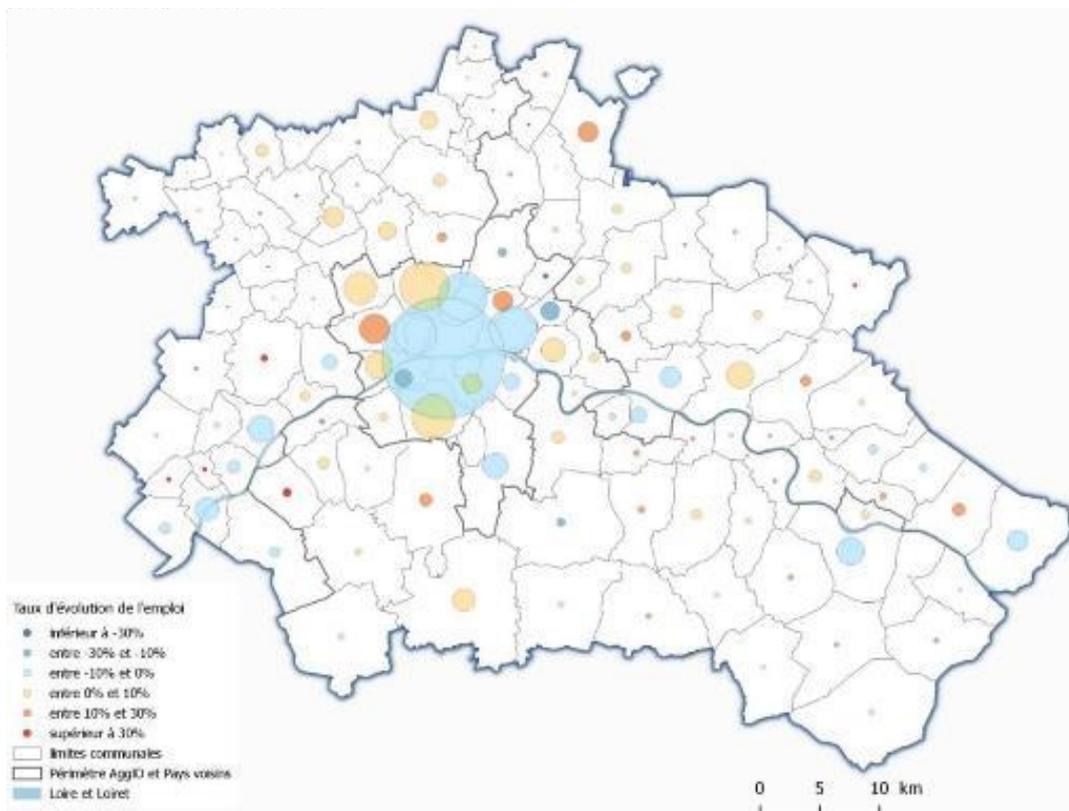
Cette évolution permet à Olivet de maintenir un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés. S'il est entendu que les emplois d'une commune ne sont pas forcément occupés par les actifs de la même commune, l'indicateur de concentration d'emploi permet d'identifier les secteurs plutôt caractérisés par une activité économique importante (avec des taux largement supérieurs à 100) et ceux plutôt marqués par une forte fonction résidentielle (avec des taux largement inférieurs à 100). En 2013, **97,4% des actifs occupés de la commune pourraient en théorie trouver un emploi sur le territoire communal** contre 79% en 1999.

Au sein de l'intercommunalité, la situation varie assez fortement d'une commune à l'autre. Les taux les plus faibles sont enregistrés à Bou (23%), Mardié (34%), Saint-Denis en Val (41%) ou encore Saint-Jean le Blanc (49%). À l'inverse, les valeurs les plus fortes, supérieures à 160 emplois pour 100 actifs occupés, sont observées à Saran (172%), Boigny-sur-Bionne (168%), Saint-Cyr-en-Val (222%) et Ormes (280%). Dans ces communes, la présence de grandes zones d'activités explique naturellement ce résultat.

Au sein de la CU, l'emploi (tous secteurs d'activité confondus) **est concentré dans les communes les plus peuplées**, au premier rang desquelles figurent Orléans mais aussi Saran (10 963 emplois), Fleury-les-Aubrais (10 879), Saint-Jean-de-Braye (10 358), Olivet (8 773) et Saint-Jean-de-la-Ruelle (8 063).

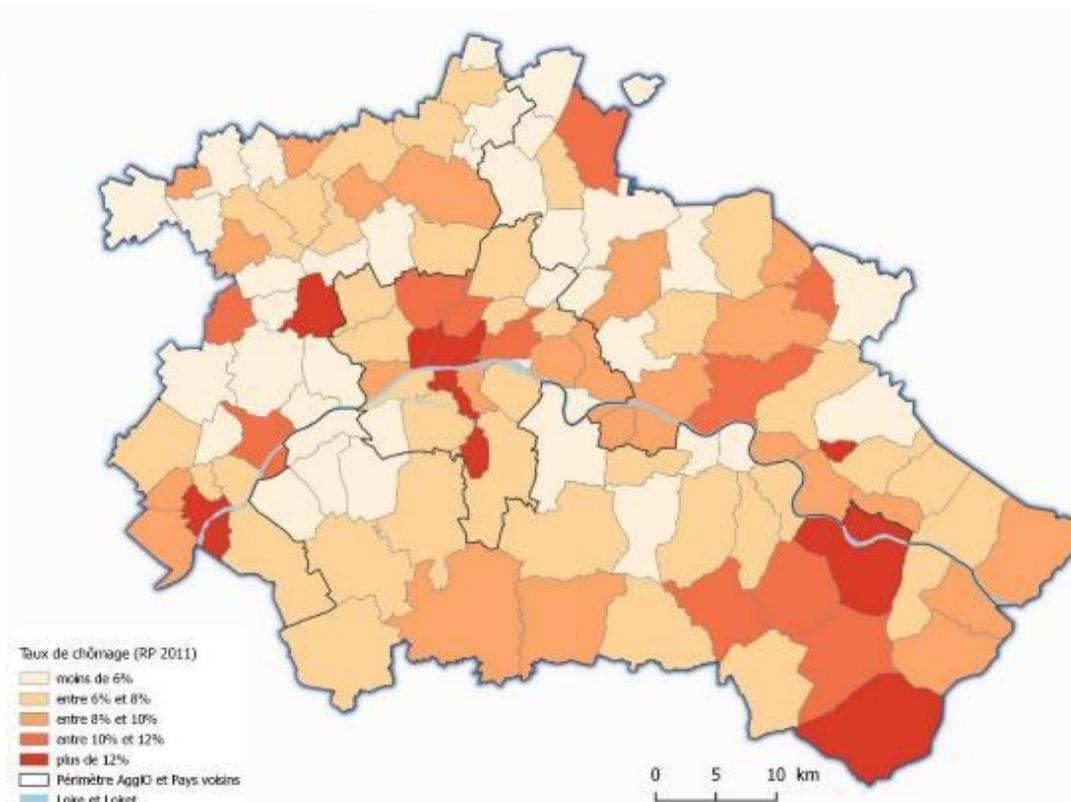
Ainsi, Olivet représente aujourd'hui 6% des emplois de la CU et a contribué de manière significative au développement économique récent de la CU grâce à la réalisation et l'évolution de plusieurs zones d'activités situées au sud-est, à proximité de la RD2020 et du parcours du tramway: le parc d'activités du Moulin, le parc d'activités des Aulnaies et le quartier du Larry. **Olivet fait ainsi partie des communes de la CU où le nombre d'emplois s'est accru** [Saran: + 918 (+9,1%); Olivet: + 583 (+7,1%); Ingré: + 532 (+14,7%); La-Chapelle-Saint-Mesmin: + 259 (+8,1%); Ormes: + 226 (+4,8%)], alors qu'une diminution des emplois a été observée depuis 2006 sur certaines communes majeures de la communauté urbaine Orléans Métropole [Orléans: - 1 998 (-2,8%); Saint-Jean-de-Braye: - 423 (-3,9%); Saint-Jean-de-la-Ruelle: - 422 (-5%); Fleury-les-Aubrais: - 303 (-2,7%)].

Évolution de l'emploi depuis 2006 et répartition de l'emploi en 2011 sur la CU



Source: INSEE, RP 2006 et 2011

Taux de chômage par commune sur la communauté urbaine Orléans Métropole



Source: INSEE, RP 2011

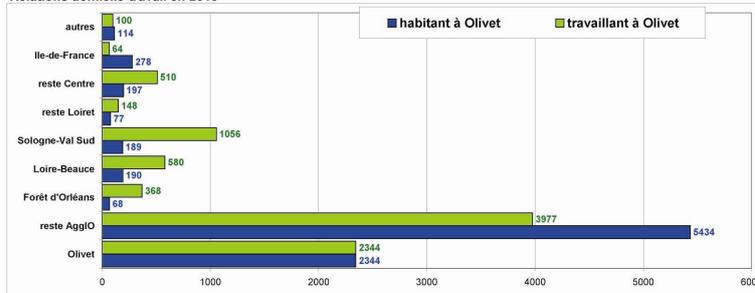
La part des personnes au chômage sur Olivet est relativement faible (5,6% des 15-64 ans en 2013 selon l'INSEE) comparativement au reste de la CU (8,7%), et les actifs représentent 70% de la population des 15-64 ans en 2013. Ce taux de chômage est similaire à celui observable sur de nombreuses communes de la CU. Au sein de la Communauté urbaine, les taux les plus élevés, supérieurs à 10%, sont observés sur les communes les plus centrales, au nord de la Loire. Ce sont également les communes qui proposent le plus d'emplois (Orléans, Saint-Jean-de-la-Ruelle, Saran, Fleury-les-Aubrais et Saint-Jean-de-Braye). En toute logique, les actifs à la recherche d'un travail se rapprochent des territoires offrant la plus grande densité d'emplois et de logements sociaux.

b) De nombreux mouvements pendulaires

Malgré l'équilibre entre nombre d'emplois et nombre d'actifs occupés sur la commune, **la majorité des actifs d'Olivet travaille à l'extérieur**: la part des actifs résidant et travaillant à Olivet n'est que de 26,4%. La communauté urbaine Orléans Métropole reste cependant le principal pôle d'emplois des actifs d'Olivet (61,1% d'entre eux travaillent sur une autre commune de la communauté urbaine). Il est à noter que le quartier de la Source (Orléans) et le parc d'activités Expo Sud dit "des Chèvres noires" (Orléans) sont tous deux contigus à Olivet et constituent d'importantes zones d'emplois.

Ce différentiel induit de nombreux mouvements pendulaires quotidiens depuis et vers Olivet. Ainsi, une grande partie des emplois de la commune sont pourvus par des actifs résidant sur une autre commune de la Communauté urbaine Orléans Métropole (43,5% des actifs travaillant à Olivet), suivi d'actifs résidant sur des communes proches de la communauté urbaine Orléans Métropole (17,8% des actifs travaillant à Olivet résident en Sologne-Val Sud ou en Loire Beauce). Olivet est donc un pôle d'emplois important au sud de la Loire.

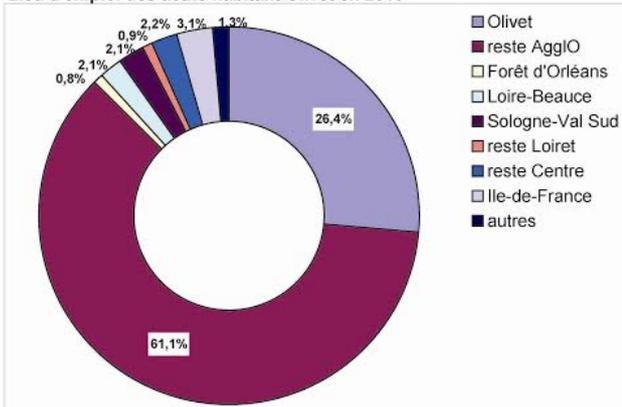
Relations domicile-travail en 2013



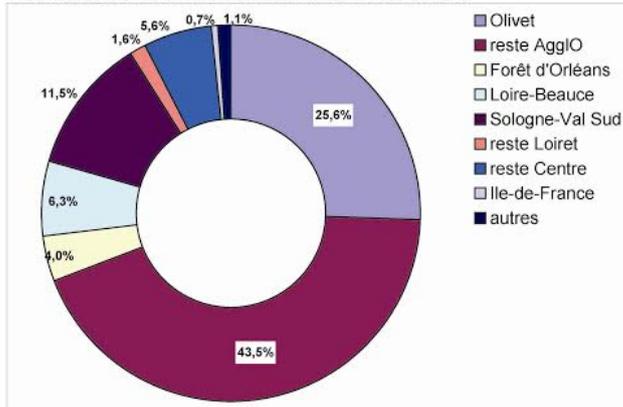
source: INSEE Recensements - MOBPPO 2013

traitement ALIAO - Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

Lieu d'emploi des actifs habitant Olivet en 2013



Lieu de résidence des actifs travaillant à Olivet en 2013



source: INSEE Recensements - MOBPPO 2013

traitement ALIAO - Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

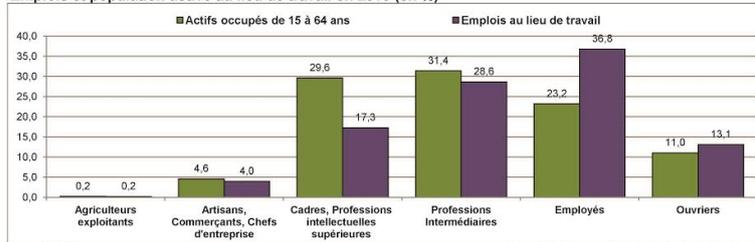
c) Une prédominance de l'économie tertiaire

Cette tendance peut notamment s'expliquer par une relative dissymétrie entre le niveau de qualification des actifs résidant à Olivet et celui des emplois disponibles. Ainsi, si les catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures/intermédiaires représentent 61% des actifs de 15 à 64 ans, seuls 45,9% des emplois de la commune relèvent de cette catégorie.

De manière générale, la structure des emplois offerts par les entreprises d'Olivet est très marquée par le poids des employés, qui représentent 36,8% du total des emplois. Cette proportion est supérieure à celle observée dans l'ensemble de la Communauté Urbaine Orléans Métropole (28%).

Révéléateur de cette prédominance, la commune accueille essentiellement des entreprises de petites tailles avec 90% des établissements actifs en 2013 correspondant à des structures de moins de 10 salariés.

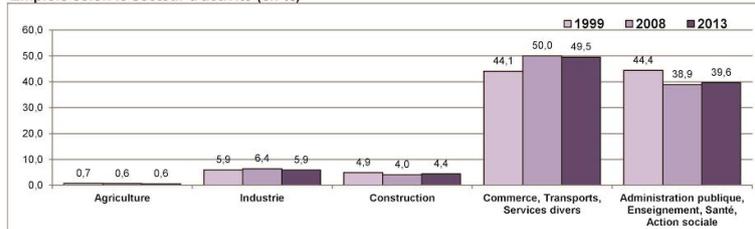
Emplois et population active au lieu de travail en 2013 (en %)



source: INSEE Recensements

traitement ALIAO - Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

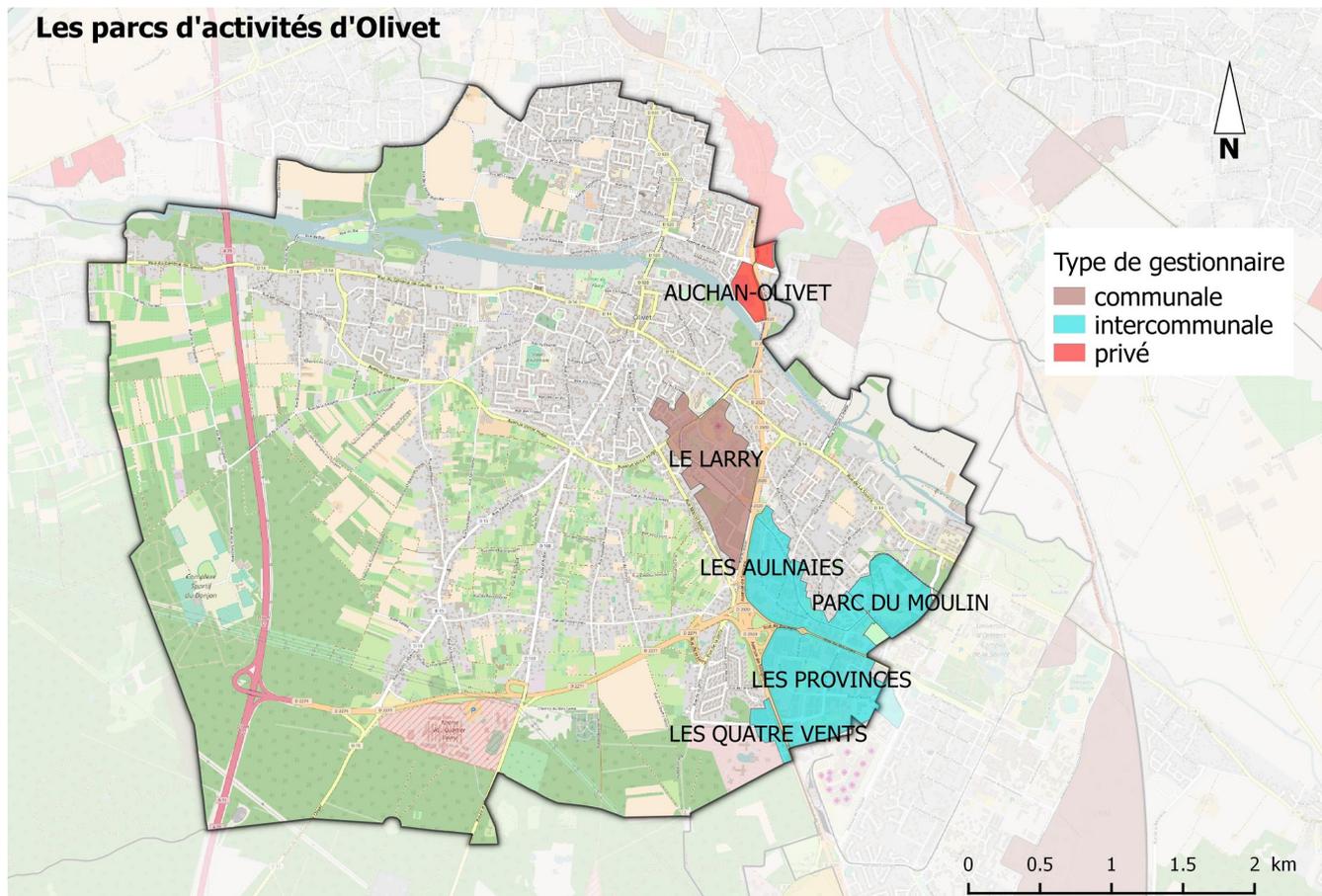
Emplois selon le secteur d'activité (en %)



source: INSEE Recensements

traitement ALIAO - Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

d) Des zones d'activités



Localisation des parcs d'activités sur la commune d'Olivet

La commune d'Olivet accueille **quatre zones d'activités au cœur du tissu urbain, en bordure de la RD 2020 et à proximité du campus universitaire d'Orléans et de ses centres de recherche** : le parc des Provinces, le parc des Aulnaies, le parc du Moulin et le parc des Quatre Vents. Ces zones d'activités concentrent une grande partie de l'emploi de la commune.

Ils bénéficient d'une desserte routière aisée depuis la RD 2020 et l'autoroute A71. Cependant la circulation interne est plus compliquée en raison notamment d'une difficulté à différencier les espaces. Ces parcs bénéficient également d'une desserte par les transports en commun (tramway pour le parc du Moulin et bus pour les autres).

Le parc d'activités du Moulin, géré par la communauté urbaine Orléans Métropole, présente une orientation technologique et tertiaire. D'une emprise de près de 20 ha, il accueille aujourd'hui une trentaine d'entreprises, pour près de 900 salariés. Son urbanisation est bien avancée, avec seulement 8% de son emprise encore disponible.

La zone d'activités des Aulnaies, gérée par la communauté urbaine Orléans Métropole, présente une vocation à dominante commerciale avec 80 entreprises (500 emplois) sur 37 ha.

La zone d'activités des Quatre Vents présente également une vocation commerciale, avec 5 entreprises sur environ 5 ha.

La zone d'activités des Provinces, gérée par la communauté urbaine Orléans Métropole, présente une vocation tertiaire (service, commerces). Le parc d'activités de 52 ha accueille aujourd'hui 115 entreprises (1200 emplois) et n'a plus de disponibilités foncières.

De réalisation plus récente, le quartier du Larry comporte une partie à vocation tertiaire avec un objectif d'accueil de 35000 m² de bureaux sur plus de 42 ha.

A ces différentes zones, il faut ajouter le secteur d'activités d'Auchan. Il se situe au nord-est de la commune, dans le prolongement de la zone d'activités Expo Sud dit "des Chèvres noires" située sur Orléans. Cette zone de 6 ha est dédiée à l'activité commerciale.

e) Une agriculture dynamique mais fragile

L'agriculture sur Olivet est avant tout une agriculture péri-urbaine avec des sièges d'exploitation implantés principalement au sein des zones urbaines.

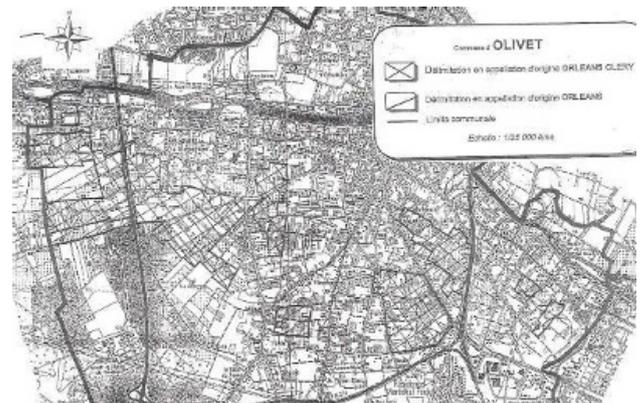
Le développement d'une urbanisation linéaire au sud de la commune tend à multiplier les zones de contact entre habitations et espaces agricoles, ce qui peut être facteur de conflits de voisinage (exposition aux pesticides, nuisances sonores...). Cette urbanisation tend également à enclaver des poches agricoles de grande ampleur posant la question de leur pérennité à long terme et de leur accessibilité.

DES SOLS FAVORABLES À LA CULTURE AGRICOLE

Les sols de la commune d'Olivet présentent globalement une bonne aptitude à certaines cultures spécialisées telles que le maraîchage (asperges...), les vergers ou la viticulture. Ainsi, plusieurs parcelles sont identifiées au titre de l'Appellation d'Origine Contrôlée viticole «Orléans Cléry» et «Orléans» (voir carte ci-contre).

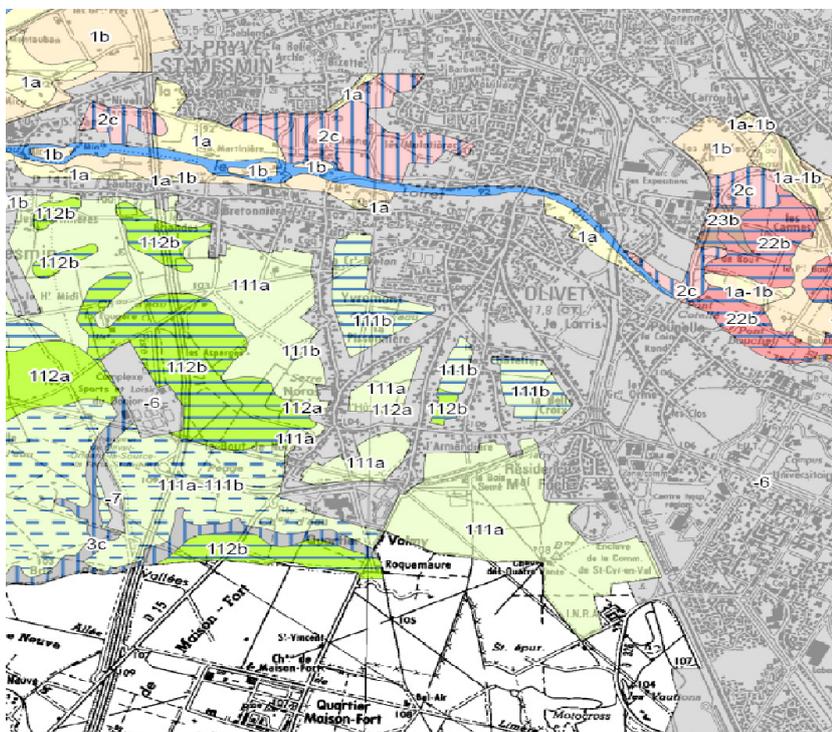
Les sols de la commune sont en général bien drainés et la nappe à faible profondeur permet d'envisager l'irrigation, mais ces facteurs favorables sont contrebalancés par la dispersion et le morcellement des parcelles cultivées et la présence du périmètre de protection rapprochée des deux captages.¹

Localisation des terres classées en AOC viticole



source: Chambre d'agriculture du Loiret

Carte des sols des espaces agricoles et naturelles



Source: Chambre d'Agriculture du Loiret – 2014 – Scan 50 -IGN 2000

SOLS ALLUVIAUX DU VAL DE LOIRE

-  unité 1a : sols sableux alluviaux profonds
-  unité 1b : sols sablo-limoneux alluviaux, faiblement hydromorphes
-  unité 2c : sols argileux alluviaux, fortement hydromorphes
-  unité 22b : sols limono-sablo-argileux sur argiles faiblement hydromorphes
-  unité 23b : sols sablo-limoneux à sablo-argileux sur argiles, faiblement hydromorphes

SOLS SABLEUX, SABLO-ARGILEUX PROFONDS

-  unité 111a : sols sableux, sablo-argileux profonds, sains
-  unité 111b : sols sableux, sablo-argileux, faiblement hydromorphe
-  unité 112a : sols sableux sur argiles à argiles sableuses, sains ou à hydromorphie de profondeur
-  unité 112b : sols sableux sur argiles à argiles sableuses, faiblement hydromorphes

¹Source: SAFER, Etude pour la redynamisation et la valorisation de l'agriculture sur la commune d'Olivet - 2012

UNE ACTIVITÉ AGRICOLE BIEN PRÉSENTE MAIS AVEC DES FAIBLESSES

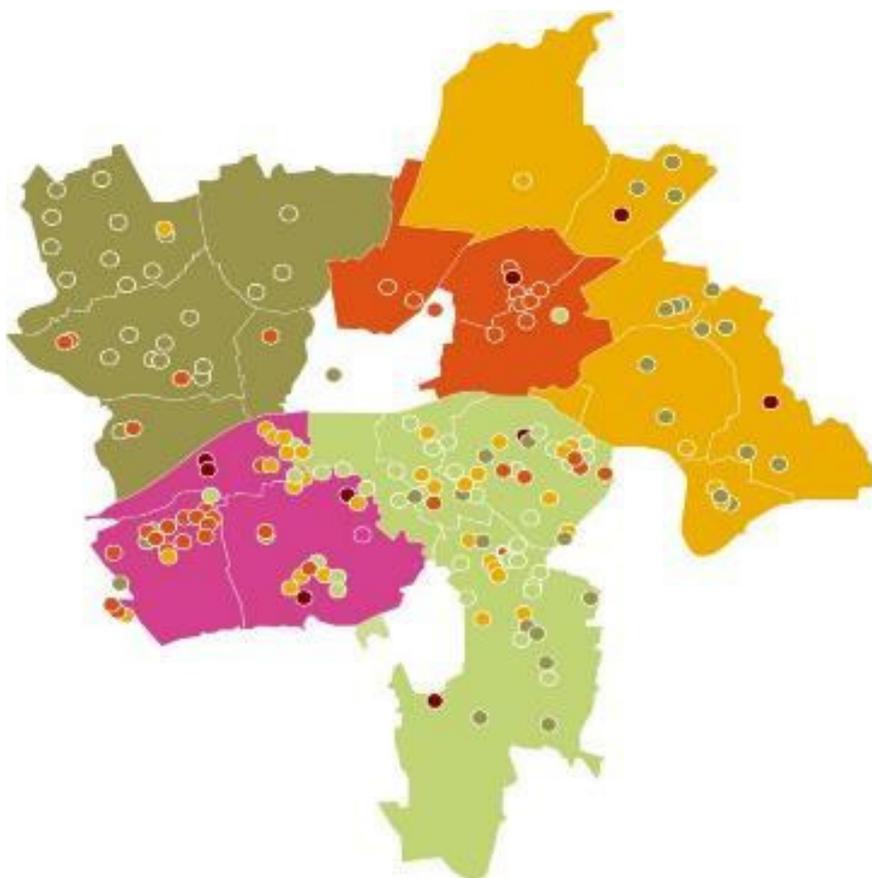
Grands pôles agricoles et activités des exploitations Charte agricole de la communauté urbaine Orléans Métropole

Pôle agricoles

- Arboriculture
- Arboriculture, Viticulture
- Grandes cultures
- Grandes cultures et production légumière
- Maraîchage, Horticulture

Activité agricole des exploitants

- Culture de fruits à pépins et à noyau
- Culture de la vigne
- Équidés
- Grandes cultures
- Légumes
- Horticulture, pépinière



Source : Chambre d'agriculture du Loiret, 2011. Réalisation : AUAO, 2012

Lors du dernier recensement agricole national, en 2010, 23 exploitations agricoles avaient leur siège sur la commune d'Olivet. A l'image de ce qui s'observe à l'échelle nationale, le nombre d'exploitation agricole diminue depuis des décennies.

| Recensements agricoles | 1988 | 2000 | depuis 2010 |
|--|--------|--------|-------------|
| Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune | 119 | 44 | 23 |
| Superficie agricole utilisée en hectare | 465 ha | 214 ha | 105 ha |

Outre les évolutions sociétales, cette diminution de l'activité agricole peut aussi s'expliquer par des tendances locales :

- Un parcellaire agricole morcelé et de petite taille (moins de 1 ha en moyenne par exemple sur le périmètre de la Zone Agricole Protégée) d'où des difficultés d'accès dans certains secteurs et de nombreux déplacements pour un même propriétaire souhaitant exploiter ses terres ;
- Une qualité agronomique ne permettant pas d'obtenir les meilleurs rendements ;
- Des périmètres de protection rapprochée de captages d'eau potable empêchant la création de nouveaux forages ;
- Des filières traditionnelles en crise, notamment l'arboriculture et la viticulture ;
- Une extension urbaine qui empiète de plus en plus sur ces espaces et s'accompagne d'une rétention foncière dans l'espoir spéculatif d'une hypothétique urbanisation. Cette tendance est particulièrement visible sur les espaces agricoles au sud, enclavés entre la RD 2271 et l'urbanisation rue de l'Hôtel Dieu.

Il faut en effet noter que les cultures pérennes comme l'arboriculture nécessitent une sécurité foncière à long terme (15-20 ans), très difficile à obtenir en zone périurbaine en raison de la pression foncière. A cela s'ajoute les évolutions techniques avec un matériel agricole céréalier qui tend à devenir plus volumineux et ne s'avère donc plus adapté au petit parcellaire et à la circulation urbaine. La rivière du Loiret et l'autoroute A 71 constituent également des freins à un déplacement aisé des exploitants agricoles.

Les structures agricoles présentes sur la commune et exploitant leurs terres semblent pérennes à moyen terme (10 à 15 ans). Néanmoins la question de leur transmission se pose à long terme. Ainsi, en 2010, la moyenne d'âge des exploitants cultivant à Olivet était de 50 ans, avec 11 chefs d'exploitation ayant plus de 60 ans et 6 chefs d'exploitation ayant moins de 40 ans. Parmi les exploitations dont le chef d'exploitation était né avant 1960 et dont la question de la succession se posait à court terme, 11 exploitations étaient sans successeur ou repreneur connu et seulement 5 exploitations avaient un successeur connu.

UNE ACTIVITÉ AGRICOLE TOURNÉE VERS L'ARBORICULTURE ET LES GRANDES CULTURES

La commune d'Olivet accueille essentiellement une activité arboricole et des plantations de grandes cultures céréalières, tandis que la part de l'élevage diminue peu à peu. Ainsi, entre les deux recensements agricoles nationaux, le cheptel recensé dans les exploitations agricoles est passé de 92 unités de gros bétail en 1988 à 30 unités en 2000 et 8 unités en 2010.

Quatre pépiniéristes sont aujourd'hui recensés sur la commune.

Les îlots de grandes cultures sont principalement localisés au nord du Loiret, à proximité de l'urbanisation orléanaise, tandis que l'activité arboricole se concentre au sud de la commune, à l'ouest de l'A71.

Si de nombreuses parcelles sont classées dans l'Aire d'Appellation Géographique viticole Orléans-Cléry, créée en 2005, aucun viticulteur communal ne produit ce vin (voir carte de l'AOC page 35). L'eau de vie de poire d'Olivet fait cependant partie des produits identitaires de la commune.

DES POLITIQUES LOCALES VISANT À PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Un Plan Régional Agriculture Durable (PRAD) a été validé le 8 février 2013 pour une durée de 7 ans. Il fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro industrielle de l'Etat dans la région. Quatre enjeux ont été identifiés dont le premier intéresse en premier lieu les PLU : « protéger le capital foncier en divisant par deux le rythme d'artificialisation et en contenant la déprise agricole ».

Le Schéma de Cohérence territoriale de 2008 mettait en évidence des secteurs où la vocation agricole était à pérenniser. Sur la commune d'Olivet, il s'agit essentiellement des terres classées en AOC.



Les périmètres de protection des terrains viticoles définis dans le SCoT de 2008

Par ailleurs, une étude a été réalisée en 2010-2011 par la SAFER en partenariat avec la Chambre d'agriculture, qui a mis en exergue diverses difficultés au maintien de l'activité sur le territoire. Désireuse de redynamiser ses espaces agricoles, **la commune s'est lancée dans l'élaboration d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Par arrêté en date du 7 novembre 2016, le Préfet du Loiret a classé les secteurs colorés en vert sur la carte ci-dessous en tant que zone agricole protégée au titre de l'article L 112-2 du code rural et de la pêche maritime.**

En ZAP, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas de révision ou d'élaboration d'un document d'urbanisme, tout changement d'affectation de la zone A ou N incluse dans le périmètre de ZAP est soumis à ces avis. Si l'un d'eux est défavorable, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du Préfet.

La commune réfléchit également à la création d'un Pôle Agricole de Proximité dans l'objectif de développer les circuits courts sur son territoire.

Une charte agricole a également été approuvée en 2012 entre la communauté urbaine et ses communes membres, le Préfet de la région Centre-Val de Loire et du Loiret, la Chambre d'agriculture. Olivet y est recensée comme une commune incluse dans le pôle « arboriculture et viticulture ». Les sols des communes de ce pôle sont sableux et faiblement limoneux, et possèdent une réserve en eau plus faible. Ils sont donc globalement favorables à la culture de petits fruits et de cerises et, de manière plus variable d'un secteur à un autre, à celle de la vigne et des légumes. Si la charte agricole définit avant tout des actions à l'échelle de la communauté urbaine, certaines concernent également les communes, telles que :

- Utiliser les outils réglementaires pour préserver l'activité agricole et associer les acteurs agricoles lors de leur élaboration ;
- Développer la veille foncière et faciliter l'accès au foncier agricole ;
- Favoriser la remise en production de friches agricoles ;
- Définir un cadre réglementaire de l'activité agricole en zone inondable, en concertation avec les agriculteurs.

Localisation de la ZAP d'Olivet
Carte extraite du dossier de création de la ZAP



Source : Chambre d'agriculture du Loiret - 2016

f) L'activité touristique

Les environs d'Olivet présentent de nombreux services et structures touristiques, qu'il s'agisse de lieux à visiter (vallée de la Loire, châteaux, édifices religieux, musées, zoo...), de sites dédiés aux loisirs et aux sports (Loire à Vélo, canoé, golf...), de sites dédiés à la nature (parcours de découverte des oiseaux ou des poissons, parc floral...) ou de manifestations (Fêtes johanniques...). Le classement de la vallée de la Loire au titre de l'UNESCO vient renforcer l'attrait touristique de la région. Cette offre s'accompagne de nombreuses structures d'hébergements (hôtels, chambres d'hôtes, campings...).

La commune d'Olivet s'inscrit dans cette dynamique locale avec un patrimoine historique reconnu et mis en valeur : les abords du Loiret (ZPPAUP devenue site patrimonial remarquable) où se concentrent centre-ville ancien, moulins, garages à bateaux et châteaux au sein de l'écrin boisé de la ripisylve du Loiret. A ce titre, la commune est incluse dans le périmètre UNESCO de la vallée de la Loire.

La commune dispose également d'un certain nombre d'hébergements touristiques proposant une offre de confort diversifiée avec :

8 hôtels de 1 étoile à 3 étoiles ;

- 3 chambres d'hôte : le Moulin Saint-Julien, la Maison Rose et le château du Rondon ;
- 3 locations touristiques meublées ;
- 1 camping comprenant 46 places.

III. FONCTIONNEMENT ET CADRE DE VIE

A. INFRASTRUCTURES ET OFFRES DE DÉPLACEMENTS

a) Un réseau viaire au trafic élevé

La commune d'Olivet est quadrillée par d'importantes coupures. A l'obstacle naturel qu'est le Loiret s'ajoutent l'autoroute A71 à l'ouest, la RD2020 à l'est, et la RD 2271 qui les relie au sud.

L'autoroute et la RD2020 accueillent un trafic comparable de l'ordre de 39 000 véhicules par jour, ce qui en fait des infrastructures majeures pour la communauté urbaine et induit des nuisances importantes à leurs abords (pollution de l'air, bruit).

La RD 2271 accueille un trafic moindre avec 16 500 véhicules par jour, mais elle fait partie intégrante de ce réseau principal de voiries, puisqu'elle relie la RD 2020 (échangeur de Bellecroix) au péage de l'A71. Au sud de cet échangeur, le trafic de la RD 2020 est presque divisé de moitié (environ 20 000 véhicules par jour) et à l'est, la rue de Bourges accueille près de 13 500 véhicules/jour (la mesure est ancienne) à destination des zones d'activités des Aulnaies et des Provinces et du secteur de La Source.

Le réseau secondaire s'appuie sur les axes de circulation historique : la RD14 qui longe le coteau du Loiret et la RD920 (ancienne voie royale) qui, en provenance d'Orléans, franchit le Loiret par le pont Maréchal Leclerc puis traverse la commune du nord au sud. Cet axe se subdivise en patte d'oie au centre de la commune entre la RD920 (vers La Ferté-Saint-Aubin), la RD15 (vers Jouy-le-Potier) et la RD 168 (vers Ardon). Ce réseau historique a été complété par l'avenue Victor Hugo qui contourne le centre de la commune par le sud et propose ainsi un itinéraire de délestage pour la RD14. Celui-ci n'a été achevé que dernièrement et les données de comptage font défaut sur sa portion ouest. Cette information sera nécessaire pour évaluer dans quelle mesure la voie nouvelle a permis de soulager la RD14.

Au nord du Loiret, l'avenue de Verdun constitue un axe stratégique reliant la RD920 et la RD2020. Lors du dernier comptage, déjà ancien, cette voie enregistrait un trafic de 11 000 véhicules/jour.

Au croisement de cette avenue et de la RD2020, le carrefour dit de Verdun est le point majeur de blocage de la circulation au sud de la Communauté urbaine Orléans Métropole. L'importance des flux de véhicules qui s'y croisent est aggravé par la traversée du tramway.

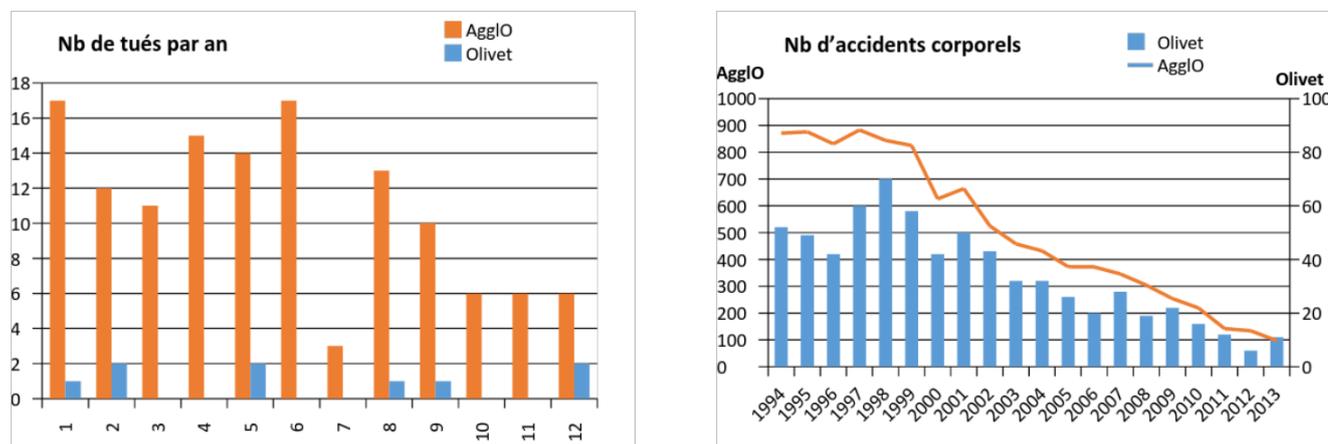
Le pont Cotelle, 4^{ème} point de franchissement du Loiret sur la commune, a un fort enjeu en lien avec l'itinéraire qui se développe sur la commune de Saint-Jean-le-Blanc (rue du pont Cotelle, rue des Balletières). Le pont doit faire l'objet de travaux et sa capacité pourrait en être accrue. Le dernier comptage, qui est ancien, faisait état d'un trafic légèrement supérieur à 7 000 véhicules/jour. Ce trafic a certainement évolué à la hausse et cette progression pourrait se poursuivre jusqu'à devenir une réelle échappatoire à la RD2020.

En lien avec la problématique de sa saturation, mais aussi avec une réflexion d'ensemble sur son insertion urbaine, la RD2020 fait l'objet d'une requalification progressive en boulevard urbain. Une portion située plus au nord a d'ores et déjà été réaménagée et ce processus devrait se poursuivre plus au sud. La pacification de cet axe, qui s'accompagnera nécessairement d'une diminution de sa capacité, posera la question d'itinéraires de substitution.

La sécurisation progressive des routes constatée à différentes échelles, l'est également sur la commune. L'année 2013 a comptabilisé 11 accidents corporels contre plus de 30/an jusqu'en 2004. Les deux décès de 2013 résultent d'un drame isolé (une mobylette renversée par un bus, avenue Victor Hugo).

Olivet, par l'importance des infrastructures qui la traversent, porte une part significative de l'accidentalité de la communauté urbaine, ce qui explique que la baisse « communautaire » s'y observe à l'échelle communale. Cette problématique est donc à prendre en compte dans tous les aménagements de voirie de la commune.

Nombre de tués et d'accidents corporels.



Sources: DDT45, AUAO

c) Les transports collectifs urbains

L'importance de la commune et son emplacement la font également bénéficier d'une offre élevée en desserte par les transports collectifs urbains. La commune est traversée par la Ligne A du tramway. Elle compte 4 stations, dont 3 sont dotées de parcs-relais. La présence du tramway a orienté le développement de la commune à travers la ZAC du Larry et celle du Moulin. Cette offre de transport collectif continuera à structurer le développement et devra être prise en compte dans les règlements de stationnement pour les constructions neuves.

La ligne de tramway est complétée par 5 lignes de bus :

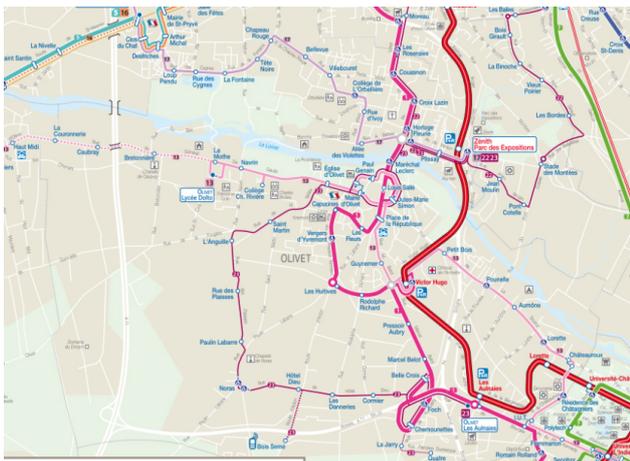
- La Ligne 1 : 1^{ère} ligne de bus du réseau par sa fréquence, permet une desserte parallèle au tramway, par le centre-bourg
- Ligne 13 : suit l'axe de la D14 (rive sud du Loiret), dessert le Lycée et le collège et permet des connexions avec Saint-Cyr-en-Val et Saint-Hilaire-Saint-Mesmin
- Ligne 17 : longe la rive nord du Loiret et relie la station Zénith au nord-ouest de la communauté urbaine Orléans Métropole (Ingré)
- Les lignes 22 et 23 complètent le maillage avec des fréquences beaucoup plus faibles

L'usage qui est fait de ce réseau varie selon le niveau d'offre à disposition, mais aussi selon la forme urbaine desservie. **L'enquête Origines-Destinations réalisée sur le réseau en 2014 a permis d'identifier le niveau d'utilisation par arrêt.** Le quart sud-ouest de la commune ressort comme un espace difficile à desservir en transport collectif, puisque les faibles densités humaines ne permettent pas d'y amener un niveau d'offre attractif. Cette différenciation dans la forme urbaine et sa traduction en termes de fréquentation du bus montrent clairement que les transports collectifs ont besoin d'une masse critique de population pour déclencher un niveau de service suffisamment attrayant pour être utilisé. La planification et le PLU ont donc un rôle déterminant sur les modes de déplacement qu'ils favoriseront par le choix de localisation et d'occupation du sol.

L'analyse de cette enquête a conduit la collectivité à restructurer son réseau en septembre 2015 (voir cartes ci-dessous). Cela se traduit essentiellement pour Olivet par une inversion des lignes 1 et 13 au sud de la station Victor Hugo.

Afin de faciliter les déplacements des personnes âgées ou à mobilité réduite souhaitant se rendre au cimetière ou marché, la commune a également mis en place une navette par minibus entre le domicile des personnes intéressées et ces secteurs le mercredi et les jours de marché (service sur réservation).

Extraits de plan du réseau TAO, avant (à gauche) et après restructuration (à droite).

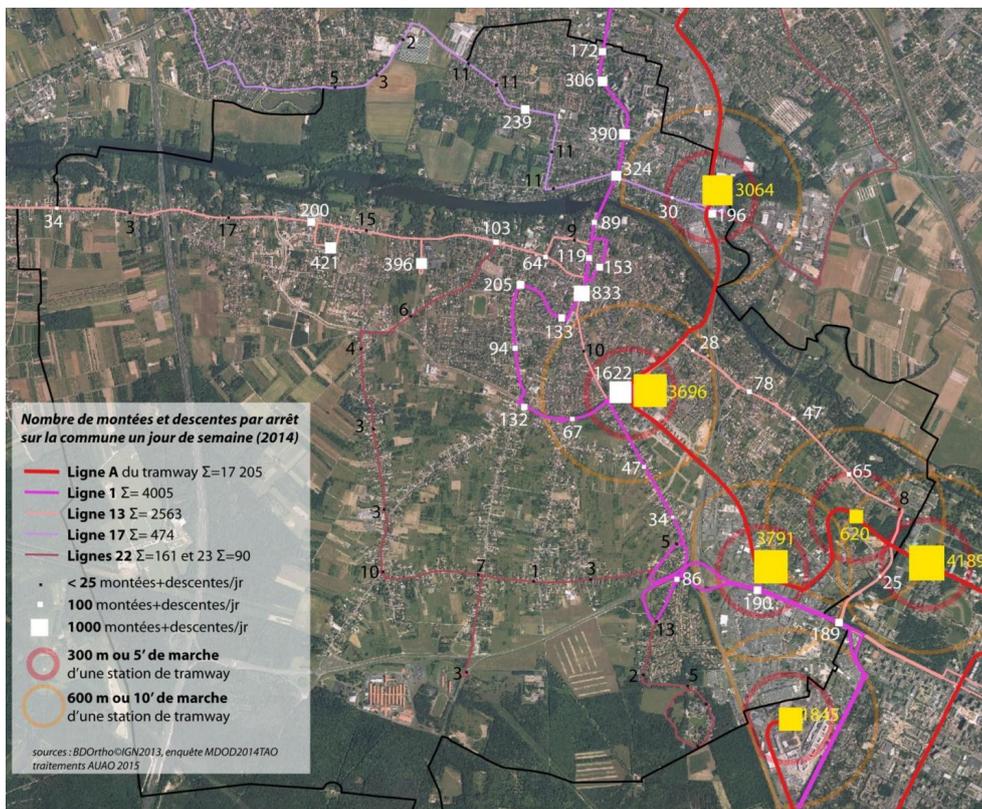


Source: www.reseau-tao.fr



Source: www.reseau-tao.fr

Nombre de montées et descentes par arrêt un jour de semaine 2014.



Sources : BD Ortho 2013 CG45, enquête MDOD 2014 TAO, AUAO

d) Des aménagements propices aux déplacements doux

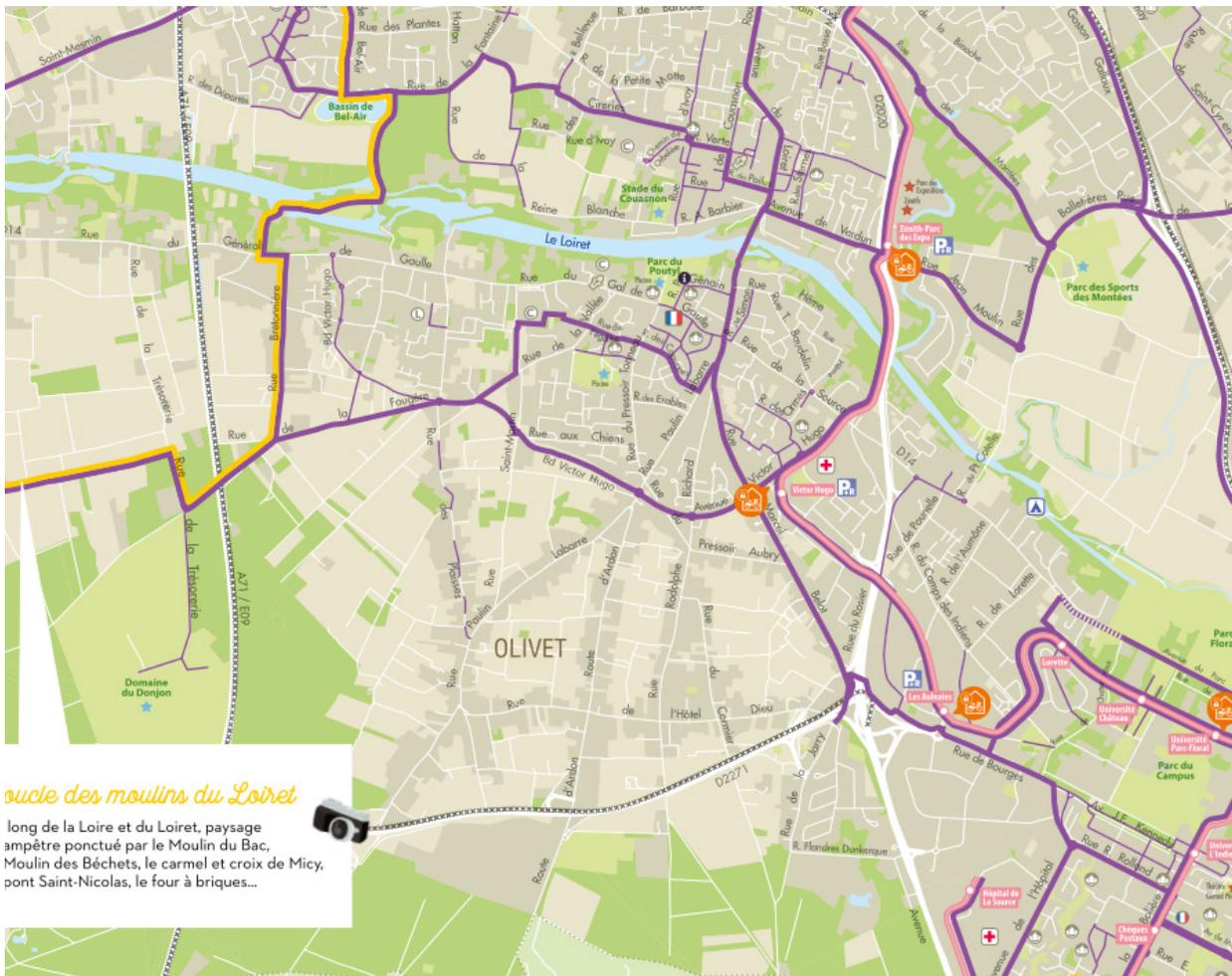
RÉSEAU CYCLABLE

Le réseau aménagé offre d'excellentes continuités sur la commune et propose des itinéraires cohérents. Il comprend des aménagements de qualité à l'image de l'encorbellement sur le pont Maréchal Leclerc mis en service en 2011 ou encore la passerelle plus ancienne qui permet de franchir la RD 2020 au niveau de l'échangeur de Bellecroix. Quelques secteurs restent toutefois dépourvus d'aménagement, comme c'est le cas du quart sud-ouest de la commune. La RD14 reste en grande partie inadaptée à la circulation des vélos. La rue du pont Cotelle si elle était aménagée permettrait de constituer une liaison importante. Fin 2015, on dénombrait également **77 emplacements de stationnement pour les vélos sur la commune** pour un total de 625 places, dont 80 places dans les 3 parc-relais vélo sécurisés par ModaPass. Ces places de stationnement vélos se concentrent à proximité des pôles attracteurs (équipements, transports en commun...).

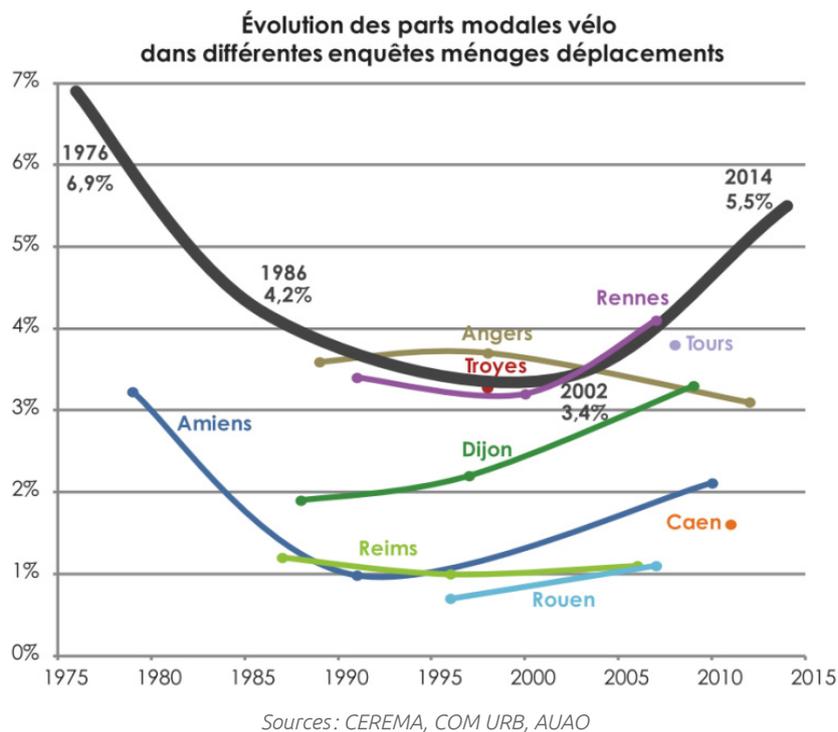


Encorbellement sur le pont Maréchal Leclerc

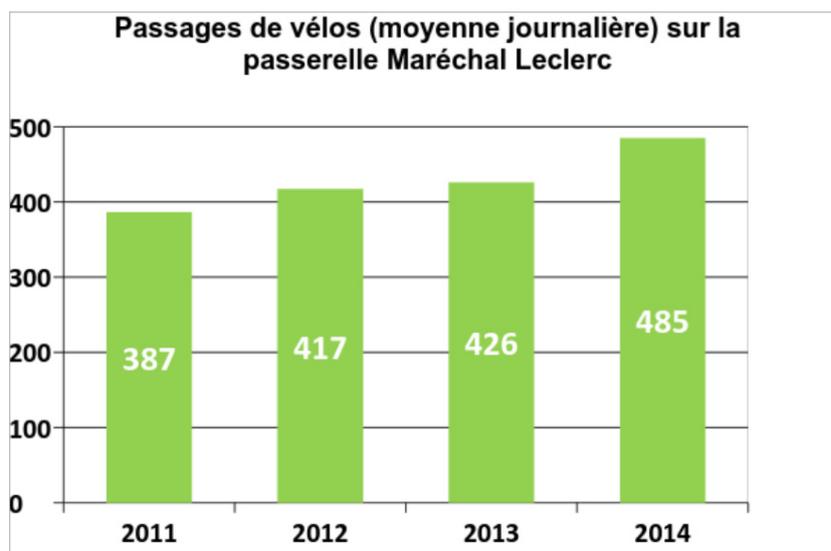
Extrait de la carte la communauté urbaine à Vélo 2016



L'usage du vélo est en progression dans la communauté urbaine et dans de nombreuses villes françaises depuis une dizaine d'années. Il en est de même à Olivet.



Le compteur automatique installé sur le pont Maréchal Leclerc indique que les passages de vélos y sont en augmentation. Plus de 240 cyclistes franchissent le Loiret (en considérant qu'ils réalisent l'aller-retour) chaque jour en empruntant la passerelle.



Sources : Ecocompteur, COM URB, AUAO

DES CHEMINS DE RANDONNÉES

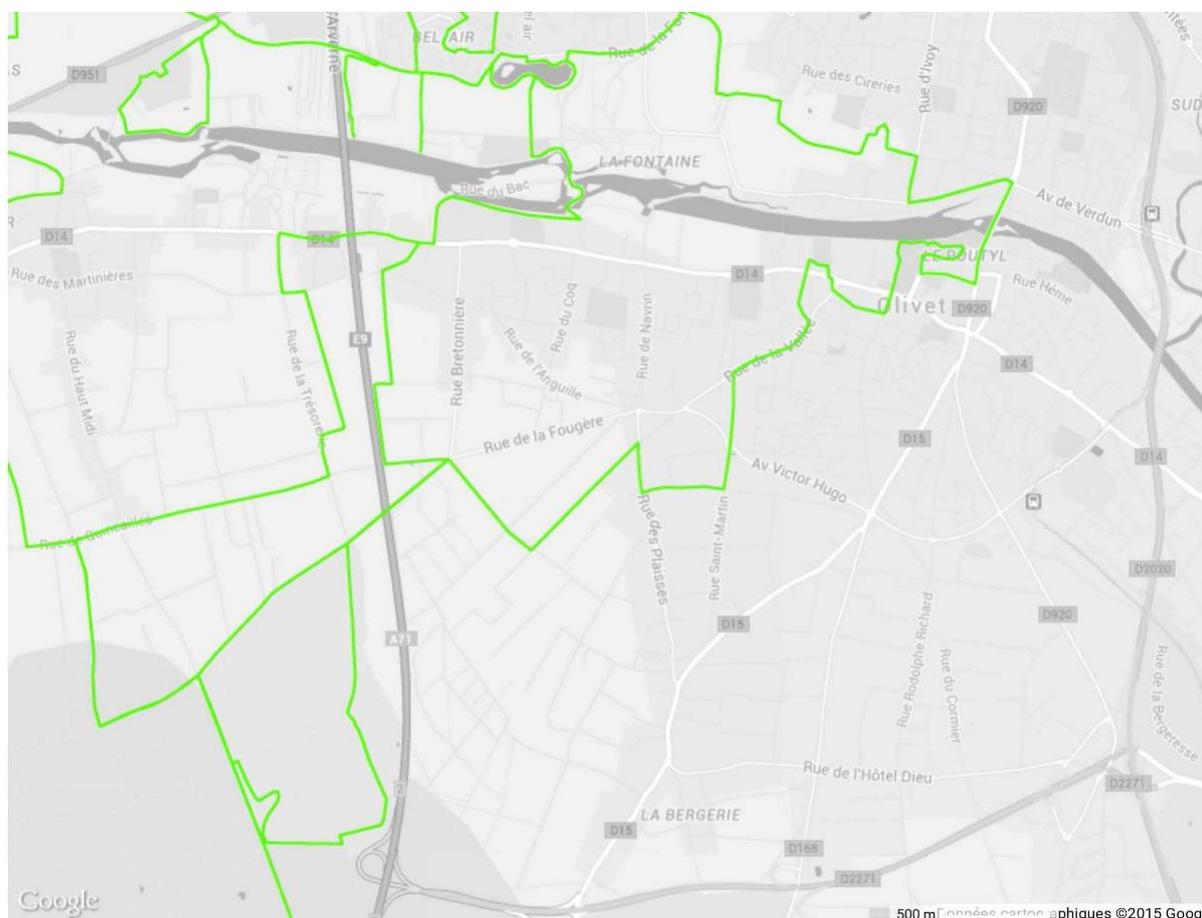
Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) recense, dans chaque département, des itinéraires ouverts à la randonnée pédestre, éventuellement équestre et VTT.

Les PDIPR ont été mis en place pour répondre à la disparition massive des chemins ruraux dans les années 70.

Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit dans le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. **Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.**

Plusieurs chemins et itinéraires sur la commune sont inscrits au PDIPR. Ils constituent autant d'atouts pour favoriser des déplacements piétons tant pour des déplacements quotidiens (lorsque ces chemins se situent en zone urbaine) que pour un usage de loisir ou touristique (randonnées, promenades...).

Itinéraire de promenade et de randonnées du PDIPR



 Itinéraires

Les itinéraires correspondent aux petites randonnées de 16 cantons servant à la mise à jour du PDIPR ou Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées.

Source: GeoLoiret

e) Des habitants et des actifs fortement usagers de l'automobile

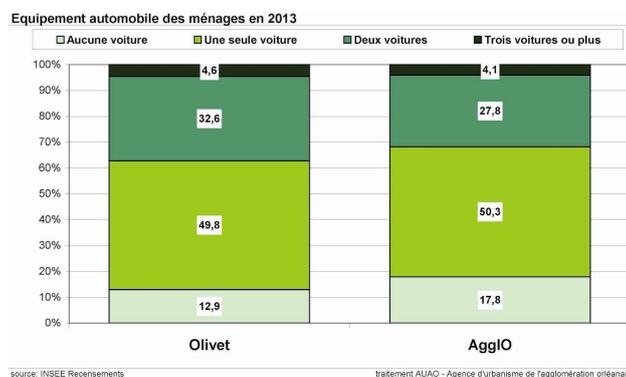
LA MOTORISATION DES MÉNAGES

Les Olivetains sont plus équipés en véhicules que la moyenne des habitants de la communauté urbaine (87,1% des ménages olivetains disposent d'une voiture contre 82,2% au niveau de la communauté urbaine) alors qu'ils sont très bien reliés par les transports collectifs. Le parc détenu par les particuliers représente environ 12 000 véhicules.

En parallèle de ce fort taux d'équipement en moyenne, la commune compte tout de même 12,9% de ménages qui ne disposent pas d'un véhicule et qui sont donc captifs des modes de transports alternatifs.

| | nb de ménages | nb de personnes | nb de voitures | voitures/ménage | voitures/1000 personnes |
|--------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------|
| CU | 121 984 | 273 878 | 143 563 | 1,177 | 524 |
| Olivet | 9 394 | 19 551 | 11 930 | 1,270 | 610 |

Sources : INSEE, AUAO

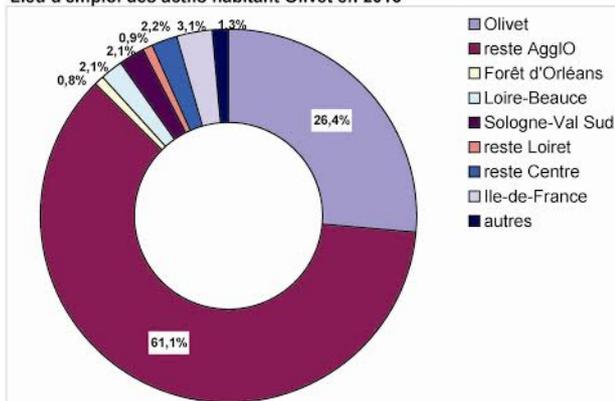


LES NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL

26,4% des actifs habitant la commune y travaillent; il s'agit d'actifs dits « actifs sur place ». Cette proportion signifie que **la commune n'est pas une banlieue résidentielle, mais fait partie du cœur de la communauté urbaine**. Orléans et le reste de la communauté urbaine constituent principalement les lieux d'emplois des actifs qui habitent Olivet (soit plus de 87% en y incluant la commune). L'essentiel de ces déplacements sont donc de courte ou moyenne portée.

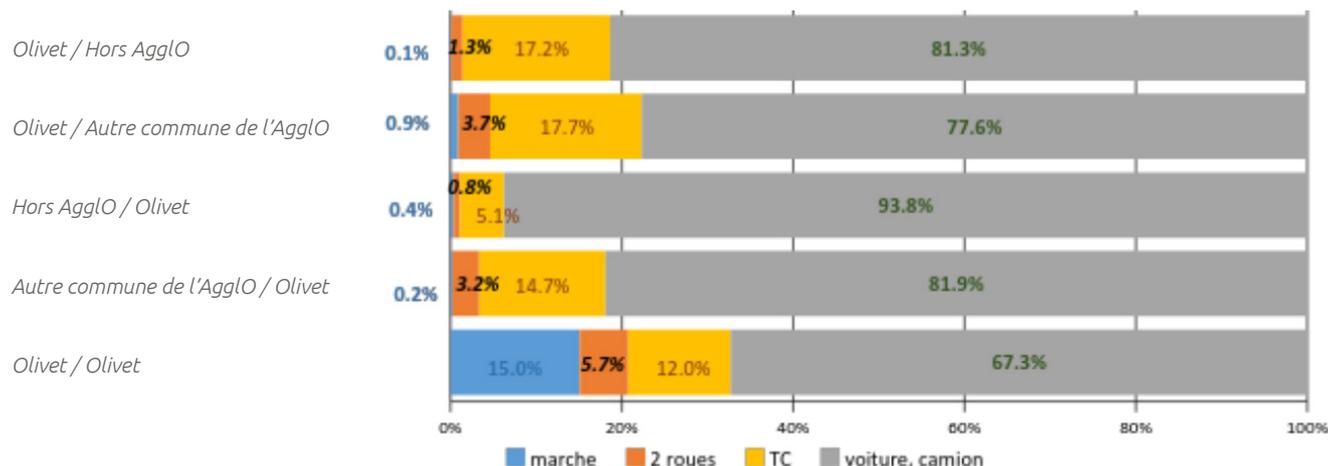
Les modes de transports utilisés pour se rendre au travail diffèrent selon le lieu d'emploi et d'habitat. **Les « actifs sur place » marchent davantage du fait d'une certaine proximité pour des déplacements internes à la commune. Toutefois, cette proportion reste faible (15%)** et la voiture est utilisée pour 2 navettes intracommunales sur 3.

Lieu d'emploi des actifs habitant Olivet en 2013



Pour les navettes entre Olivet et le reste de la communauté urbaine, **l'usage des transports collectif est important (entre 14 et 18%), mais la voiture est en situation de monopole** (près de 80% des navettes). Dans le cas des actifs « importés » depuis l'extérieur de la communauté urbaine, ce sont plus de 9 navettes sur 10 qui sont réalisées en voiture.

Mode utilisé selon commune de résidence et d'emploi



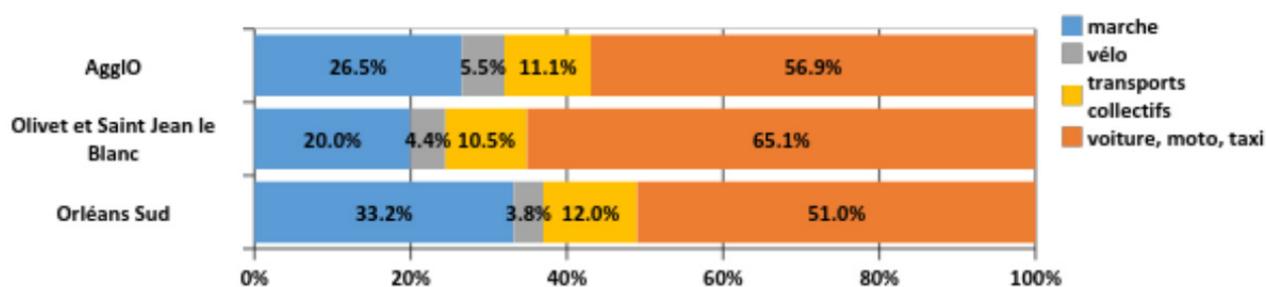
Source : RP 2011 INSEE

DES HABITANTS FORTEMENT USAGERS DE L'AUTOMOBILE :

La seule analyse des déplacements domicile-travail limite la portée de l'analyse. La communauté urbaine a réalisé en 2014 un sondage auprès des habitants au sujet de l'ensemble de leurs déplacements quotidiens. Pour ce sondage, les habitants d'Olivet étaient regroupés avec ceux de Saint-Jean-le-Blanc pour permettre d'atteindre un échantillon suffisant. Cela permet toutefois de comparer les comportements de mobilité des habitants de ce secteur avec ceux de l'ensemble de la communauté urbaine et ceux de la partie sud Loire de la commune d'Orléans.

Les habitants de ce secteur sont plus utilisateurs de véhicules motorisés que la moyenne de la communauté urbaine, et beaucoup plus que le secteur Orléans sud, dont il est pourtant proche géographiquement. Cela s'explique certainement par des différences sociologiques (revenus, taille des ménages, taux de motorisation) et de morphologie urbaine (type de logement, forme urbaine).

Modes de transports utilisés selon le lieu d'habitation. Sondage parts modales réalisé en 2014



Sources : Sondage parts modales 2014 communauté urbaine

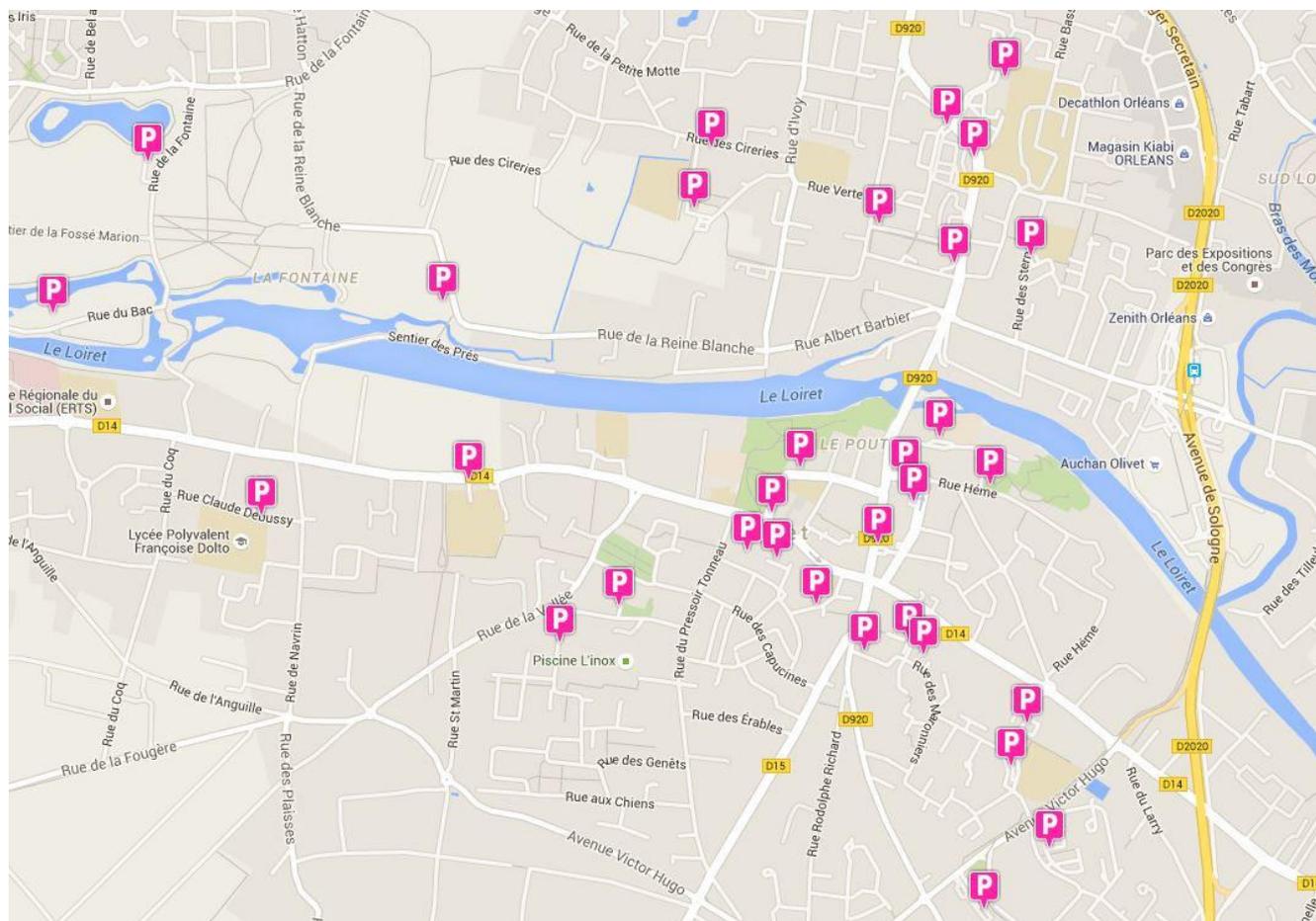
f) L'offre en stationnement

Le centre d'Olivet comprend environ 600 places de stationnements réparties dans différents parkings situés à proximité des équipements et des lieux de centralités. Cette offre de stationnement publique est gratuite mais les secteurs les plus demandés font l'objet d'une limitation de durée. Ainsi près de 275 places se situent en zone bleue (durée limitée à 1h30) et en zone rouge (durée limitée à 15 minutes). Cette offre de stationnement en parking est complétée par du stationnement sur voirie et également par une importante offre de stationnement privée dans les zones d'activités.

Par ailleurs, 3 des 4 stations de tramway de la commune disposent d'un parking relais, proposant près de 600 places pour les automobilistes se rabattant sur le réseau de transport collectif.

L'offre en stationnement à destination des véhicules électriques se développe sur la commune avec en 2016 : 2 places au niveau du centre commercial Auchan, 2 places au niveau du Leclerc et 2 place sur le parking des arcades.

Fin 2015, on dénombrait également 77 emplacements de stationnement pour les vélos sur la commune pour un total de 625 places, dont 80 places dans les 3 parc-relais vélo sécurisés par ModaPass.



Sources : www.olivet.fr

g) Les projets de l'État

La commune d'Olivet se situe dans l'une des options de passage (scénario ouest) du projet de Ligne à Grande vitesse Paris-Orléans-Clermont-Lyon. A ce jour, le tracé n'est pas encore défini.

h) Le réseau à grande circulation

Sur le territoire communal, les routes RD 2020, RD 2271, RD 168 (sur la section comprise entre la RD 2271 et la base militaire), et la RD14 (sur la section comprise entre la RD 2020 et la limite communale Est) sont classées dans le réseau à grande circulation au motif d'itinéraire de circulation de convois exceptionnels et/ou d'itinéraires de circulation de convois militaires.

Ce classement s'accompagne de restriction à la construction de part et d'autre de ces voies. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes.

B. RÉSEAUX ET SERVICES URBAINS

a) La protection incendie

La défense incendie est sous la responsabilité de la commune, qui doit s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique du réseau par des campagnes de contrôle. Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux de 100mm de diamètre situés à une distance maximale de 200m par les voies d'accès des constructions les plus éloignées, avec un débit minimum de 60 m³/heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression résiduelle, pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et les établissements recevant du public. Cette distance est ramenée à 100 m pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés. **La défense incendie de la commune est assurée par 220 hydrants répartis dans l'ensemble des zones urbaines.** Le dernier rapport de relevé montre que la quasi-totalité des hydrants répond aux attentes en matière de débit sous 1 bar de pression.

b) Les déchets

Voir l'état initial de l'environnement du rapport de présentation

c) L'assainissement et l'eau potable

Voir l'état initial de l'environnement du rapport de présentation

d) Un réseau de communication numérique qui se renforce

L'essor d'Internet depuis plus d'une décennie s'est accompagné du développement de nouveaux usages tant pour les entreprises que pour le grand public: commerce en ligne, courriers électroniques, téléphonie mobile, visioconférence, etc. **L'accès à un réseau de communication numérique performant est devenu essentiel pour l'attractivité résidentielle et économique d'un territoire.**

Aujourd'hui, la multiplication des usages liés à Internet nécessite des débits de plus en plus importants. La technologie ADSL, sur support cuivre, est la technologie dominante en France et représente 95% des accès à internet. Or, ce support présente des caractéristiques techniques limitant les performances et ne permet donc pas la transmission de données à très haut débit. Seuls les réseaux en fibre optique jusqu'au domicile (le FttH, Fiber to the Home) sont à même d'apporter le Très Haut Débit (THD) nécessaire à ces services, c'est-à-dire des débits symétriques de 30 à 100 Mbit/s et au-delà. En effet, contrairement à l'ADSL, les performances de la fibre optique ne dépendent ni de la distance qui sépare l'abonné du central, ni des perturbations électromagnétiques alentour.

A ce titre, l'État français a élaboré un Plan France Très Haut Débit, dont l'objectif est de couvrir l'intégralité du territoire en Très Haut Débit (THD) d'ici 2022. **Un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) a également été approuvé en 2010 à l'échelle du Loiret.** Ce schéma a identifié la communauté urbaine Orléans Métropole(hors Orléans) comme une «zone conventionnée» d'initiative privée. Dans les zones où les opérateurs privés ont manifesté leurs intentions d'investissement, le Plan prévoit qu'ils s'engagent à déployer des réseaux jusqu'au domicile d'ici 2020 par des conventions tripartites signées avec les collectivités territoriales et l'État. Ces conventions permettent aux élus de définir des zones prioritaires de raccordement et d'effectuer un suivi des déploiements.

Le réseau THD (débit supérieur à 30 mégabits par seconde) s'étend régulièrement sur la commune d'Olivet avec plus de 35% des logements et locaux commerciaux de la commune desservis. A titre de comparaison, en 2013, le niveau de débit nécessaire pour un usage confortable de consultation commençait à 5 Mbit/s, l'accès à une offre Triple-play nécessite un minimum de 5 Mbits/s et la télévision Haute-Définition un débit de 8 Mbits/s. L'objectif communal est de permettre un raccordement de l'ensemble des collectifs et des maisons à la fibre optique d'ici fin 2017.

C. ÉQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

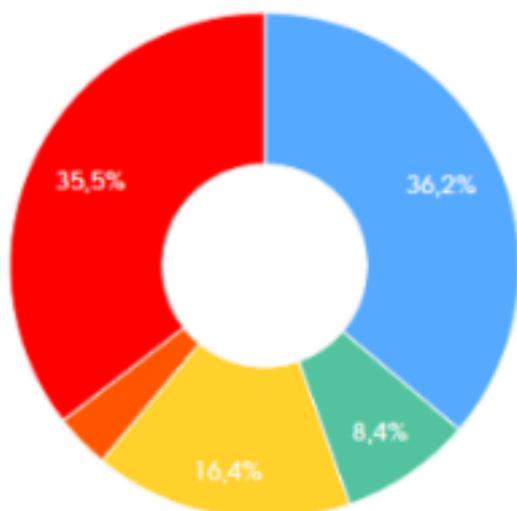
a) Des pôles d'équipements qui se dessinent

Plusieurs pôles d'équipements se distinguent au sein du tissu urbain :

- **Le centre-ville constitue le pôle d'équipements majeurs et multifonctionnel de la ville.** S'y concentrent les équipements administratifs (mairie, poste...), plusieurs équipements scolaires et de petite enfance (école primaire du Poutyl...), ainsi que de nombreuses structures sportives, associatives et récréatives (parc du Poutyl, bibliothèque...). Le centre-ville concentre également un nombre important de commerces et de services de proximité (alimentaire, bancaire...). L'offre en stationnement y est importante avec près de 600 places disponibles.
- **Le domaine du Donjon constitue un pôle sportif et récréatif de 83ha dans la zone boisée d'Olivet.** Il présente une offre variée à destination des scolaires et des familles: deux parcours de santé et de promenade, un parcours d'orientation, une aire de pique-nique, des terrains de grands jeux pour le football et le baseball, des terrains pour les boules lyonnaises, un golf miniature, des courts de tennis, un clubhouse, des terrains pour le hockey sur gazon, un centre équestre, un terrain de bicross ... Si le site est excentré de la ville, son accès est aisé en voiture et est facilité pour les vélos avec la création d'une piste cyclable.
- **La plaine des Béchets et les abords du Loiret constituent un pôle récréatif d'importance local et intercommunale.** En effet, les aménagements réalisés à destination des promeneurs (chemins au long du Loiret) et des enfants (aire de jeux...), et pour valoriser le patrimoine communal (moulins...) attirent à la fois les familles en recherche d'espace vert de proximité mais également les habitants de la communauté urbaine Orléans Métropole le week-end.
- **Au sein du Larry, un pôle secondaire d'équipements émerge** au long de l'avenue Victor Hugo avec une concentration ponctuelle d'équipements de proximité (parc du Larry, groupe scolaire Michel Ronfard, plateau sportif, gymnase, multi-accueil Larry'Bambelle), de commerces et de services de proximité, et d'équipements publics à vocation sanitaire (clinique de l'Archette, maison de convalescence Les Buissonnets).

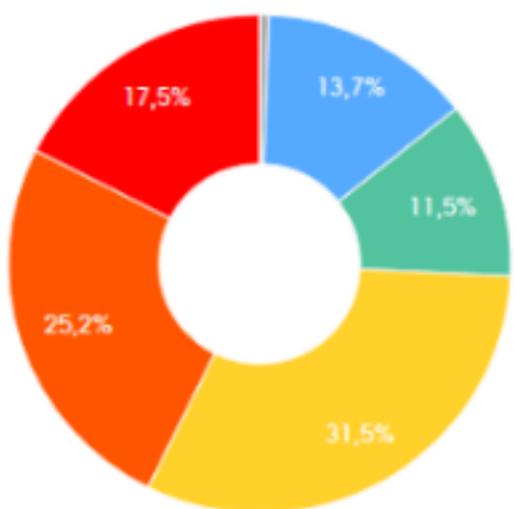
Olivet (LOIRET)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à fin mars 2016



LOIRET

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à fin mars 2016

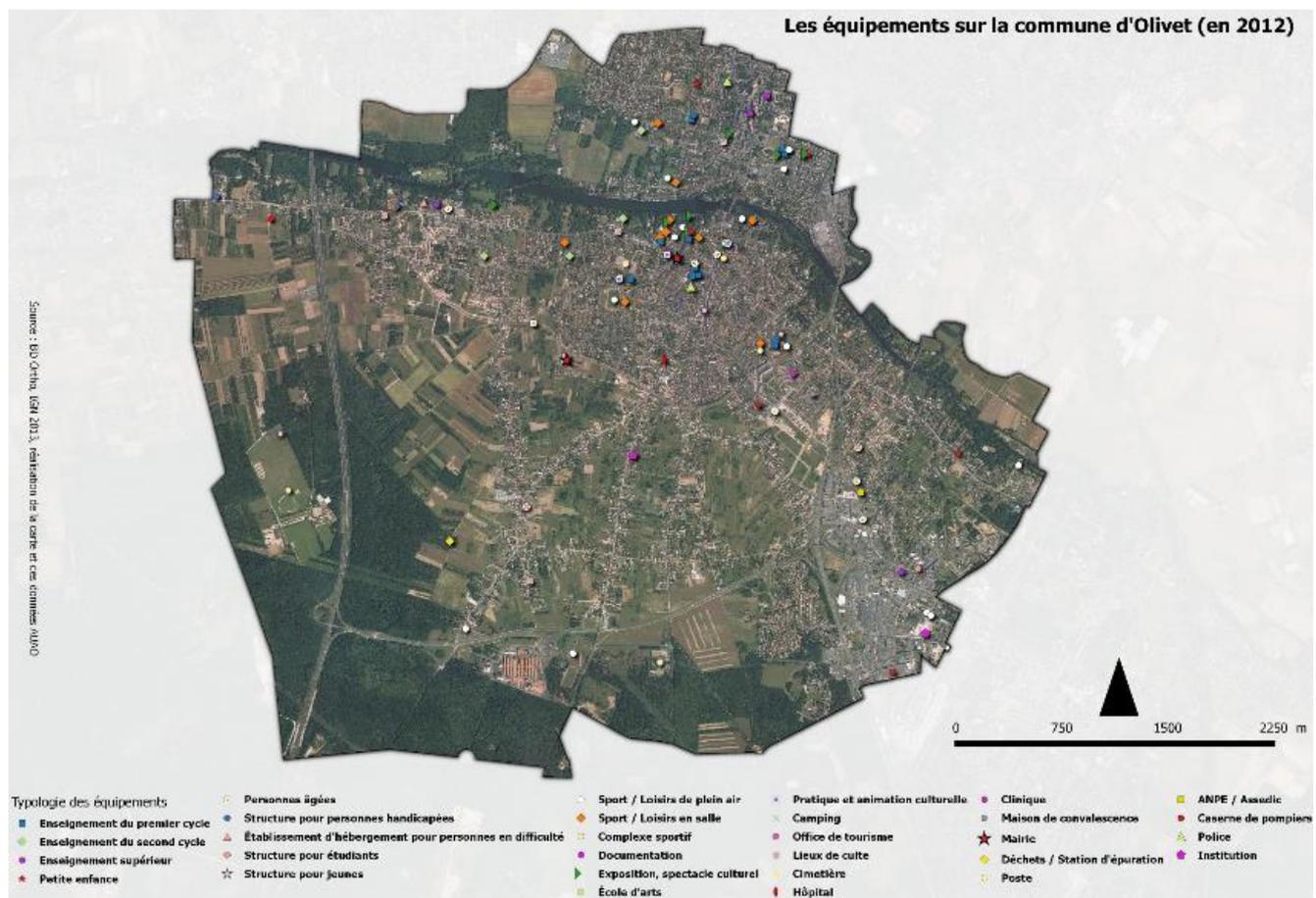


Source: France Très Haut Débit
dernière consultation le 3 juin 2016

En outre, **de nombreux équipements sont dispersés dans le tissu urbain, tant au sud que dans le Val**, contribuant ainsi à une relative mixité fonctionnelle des espaces: lycée, collège, gymnase, lieux de culte ...

La commune d'Olivet bénéficie également de la proximité de deux pôles d'équipements d'importance intercommunale, voire régionale avec la présence du Zénith d'Orléans au nord-est qui s'accompagne d'une zone d'activités étendue à dominante commerciale, et du quartier d'Orléans-La Source où se situe le campus universitaire.

b) Une offre en équipements étoffée



LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET RÉCRÉATIFS

La commune d'Olivet présente une offre culturelle, sportive et récréative bien développée, tant en centre-ville que dans le Val: centre culturel d'Yvremont, Moulin de la Vapeur, Petit Théâtre du Poutyl, bibliothèque/médiathèque, conservatoire de musique, centre sportif du Larry, domaine du Donjon, 3 gymnases, 2 stades, 1 piscine couverte et 1 piscine de plein air etc...

La commune dispose de deux espaces verts permettant d'offrir un espace naturel de proximité aux habitants (le Parc du Poutyl et le Parc du Larry), en relais des espaces naturels importants situés à l'extérieur de la ville (abords du Loiret avec notamment la plaine des Béchetts, le domaine du

Donjon). En centre ville, le parc du Poutyl concentre de nombreuses structures culturelles et sportives permettant d'accueillir des activités de plein air: théâtre de verdure, piscine de plein air.

Diverses aires de jeux sont également disponibles sur la commune pour les enfants jusqu'à 12 ans [Plaine des Béchetts (Loiret), Plaine des Martinets (Loiret), Square Alain Fournier (Val), Square Louis le Vau (Val), Parc du Poutyl, Place Louis Sallé, Parc du Larry...].

Cette offre étoffée en équipements s'accompagne d'une vie associative riche avec près de 150 associations recensées sur la commune (culture, loisirs, sports, environnement, action sociale et solidarité...). Une dizaine de salles communales, réparties dans toute la ville, permettent d'accueillir

ces associations: centre culturel d'Yvremont, espace Jeanne Champillou (salles des jardins de l'Archette), foyer des séniors (Parc du Poutyl), pavillon du Poutyl, salle Harmonie, salle du Plissay, salle du Couason... Aucun besoin supplémentaire n'est recensé.

De par sa localisation au sein de la communauté urbaine et sa connexion aisée au reste du territoire intercommunal (RD2020, tramway, bus...), les habitants d'Olivet bénéficient également d'une bonne accessibilité aux équipements intercommunaux: Zénith, 3 cinémas...

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET DE FORMATION

De nombreux établissements scolaires et d'éducation sont implantés sur le territoire de la commune, à vocation locale (écoles primaires), intercommunale (collège, lycée) voire départementale ou régionale (formation pour adulte):

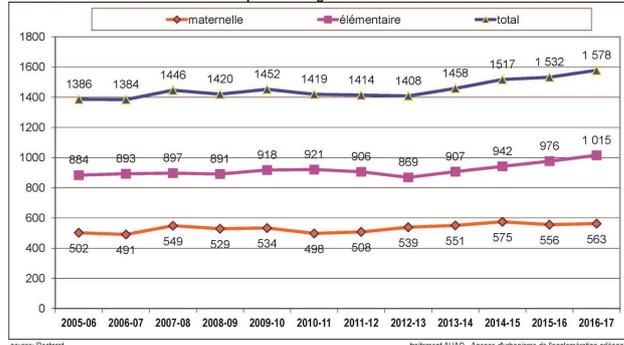
- 6 écoles maternelles et élémentaires dont 1 privée réparties dans la ville (Cerisaie, Plissay, Poutyl, Val, Michel Ronfard, La Providence), qui s'accompagnent dans les structures publiques d'un accueil périscolaire le matin et le soir, et d'un service de restauration (environ 1300 repas par jour);
- 2 collèges publics (collège C. Rivière, collège de l'Orbellière) et 1 collège privé (collège de la Providence);
- 1 lycée public (Lycée Hôtelier de l'Orléanais - ex Françoise Dolto) formant aux métiers de l'hôtellerie, vente, cuisine, service et commercialisation, et une 3^e « prépa-pro »;
- 1 centre de formation professionnelle pour adultes;
- 1 école régionale du travail social.

Une étude récente sur la prospective scolaire² a mis en évidence une tendance durable à la hausse des effectifs scolaires en maternelle et en primaire.

Cette tendance s'accompagne d'une saturation dans les groupes scolaires proches du secteur du Larry où le développement urbain a été important ces dernières années. Or les réserves d'accueil sont faibles dans les écoles du centre-ville et du Larry. Les écoles du Plissay et du Val sont difficilement mobilisables en raison de leur éloignement des secteurs en croissance. **Il apparaît nécessaire de réaliser un nouveau groupe scolaire pour faire face à la demande à moyen terme.**

Les jeunes peuvent poursuivre leurs études supérieures à l'université d'Orléans située à proximité ou à l'université de Tours.

Evolution des effectifs scolaires du premier degré



source: Rectorat

travailleur AUAO - Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise

LES ÉQUIPEMENTS À VOCATION SANITAIRE ET SOCIALE

Olivet dispose de plusieurs structures de santé avec:

- Une maison médicale pluridisciplinaire ouverte en 2015 regroupant des infirmières, un pédiatre, un psychiatre et des médecins généralistes;
- La clinique de l'Archette;
- Une maison médicale de garde;
- Un centre de soin de suite et de réadaptation: « Les Buissonnets »;

Plusieurs spécialistes sont également présents sur la commune: 16 dentistes, 3 diététiciens, 14 infirmières, 2 laboratoires d'analyses médicales, 29 masseurs-kinésithérapeutes, 10 médecins généralistes, des spécialistes (dermatologue, rhumatologue, ophtalmologue, ostéopathes...), 6 pharmacies, des psychologues...

La commune accueille plusieurs structures d'hébergement social:

- Les Floréales: structure d'accueil et d'hébergement temporaire, les Floréales regroupent 2 dispositifs pour personnes en difficulté sociale: CHRS et résidence sociale;
- Le foyer Isambert: un foyer de vie et foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés vieillissants;
- Le Levain: L'établissement propose des services pour enfants polyhandicapés: accueil de jour, hébergement temporaire et service de soins et d'aide à domicile;
- La maison de retraite de la Mothe: un établissement public d'hébergement pour personnes âgées valides et non autonomes, ouvert notamment aux bénéficiaires de l'aide sociale;
- La maison de retraite médicalisée « KORIAN La Reine blanche ».

² « Étude de prospective scolaire intercommunale », Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, 2015

La commune dispose de plusieurs structures à destination des familles et des enfants :

- 3 crèches (Les Polissons, La Petite-Motte, micro-crèche Les Pitchoun's), 3 multi-accueils (Larry'Bambelle, Le Moulin, La Souris Verte) et 1 crèche inter-entreprises «La Cabane enchantée»;
- Un Relais d'Assistantes Maternelles permettant la professionnalisation des assistantes maternelles et favorisant leur mise en relation avec les familles;
- Deux sites d'accueils de loisirs: au Larry pour les enfants des écoles maternelles et au Domaine du Donjon pour ceux des écoles primaires. Ils sont ouverts les mercredi et samedi ainsi que pendant les vacances scolaires.

Le Centre Communal d'Action social (CCAS) propose également divers services aux personnes âgées de plus de 60ans ou handicapées, habitant à Olivet :

- portage de repas à domicile,
- facilitation des déplacements: pour se rendre au cimetière ou au marché, la commune a mis en place une navette par minibus (service sur réservation).

Des jardins familiaux ont également été aménagés récemment rue de l'Orbellière dans le Val (16 parcelles de 50, 70 et 100 m²). Les lopins sont attribués pour un an, renouvelable dans la limite de cinq ans.

LES ÉQUIPEMENTS CULTUELS ET FUNÉRAIRES

Trois églises existent sur la commune d'Olivet, deux églises catholiques et une église protestante. Plusieurs chapelles sont également présentes sur la commune. Toutefois, elles n'accueillent plus d'offices.

Deux cimetières: Le cimetière de la Vallée et le cimetière du Bois Semé. Ce dernier est situé au sud de la commune. S'il est facile d'y accéder en voiture, son accessibilité en transport en commun ou par les modes doux est plus difficile. Afin de faciliter les déplacements des personnes âgées ou à mobilité réduite souhaitant se rendre au cimetière, la commune a mis en place une navette par minibus.

c) Un tissu de commerces et de services relativement dense

L'appareil commercial de la commune est plutôt dense et s'organise autour de 6 pôles commerciaux :

- **Les parcs d'activités des Provinces et des Aulnaies**, au sud-est de la commune, constituent le pôle commercial majeur, avec une attraction au-delà des limites communales (c'est l'un des quatre pôles commerciaux de la CU). Ces secteurs regroupent à eux seuls près de 126 enseignes³ avec notamment une activité dominante autour des équipements de la maison et des cycles/autos.
- **Le centre commercial, situé à l'entrée est de la commune, avenue de Sologne, et desservi par le tramway**, constitue un autre pôle commercial de proximité important (centre commercial, station-service...). Il comprend 14 locaux commerciaux. Enclavé entre la RD 2020, les zones urbanisées et le Loiret, et situé en zone inondable, les possibilités d'évolution de ce secteur sont limitées. Il s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités présente sur Orléans. Il est par ailleurs à proximité du Zénith et du parc des expositions.
- **Le centre-ville** constitue le troisième pôle commercial fréquenté par les Olivetains (en 2013, 29% s'y rendaient au moins une fois par semaine) mais sa fréquentation relève avant tout d'une clientèle de proximité. Ainsi, le centre-ville est en concurrence avec les centres commerciaux proches à la fois en raison de leur plus grande proximité pour une partie de la population d'Olivet et d'une offre plus diversifiée, notamment alimentaire et en équipement de la maison.

Le centre-ville présente un linéaire commercial concentré sur quelques rues: rue Marcel Belot, place Louis-Sallé, place des Anciens Combattants, place de la République. Cependant, il manque de visibilité (absence de continuité, trop grande linéarité). Au total ce secteur comprend près de 80 locaux commerciaux où prédominent fortement les activités de service (40% des surfaces commerciales en 2013: banques, assurances, agences immobilières), suivies des activités de santé/bien-être (22% des surfaces commerciales: coiffeurs, opticiens...), et le commerce alimentaire (16% des surfaces).

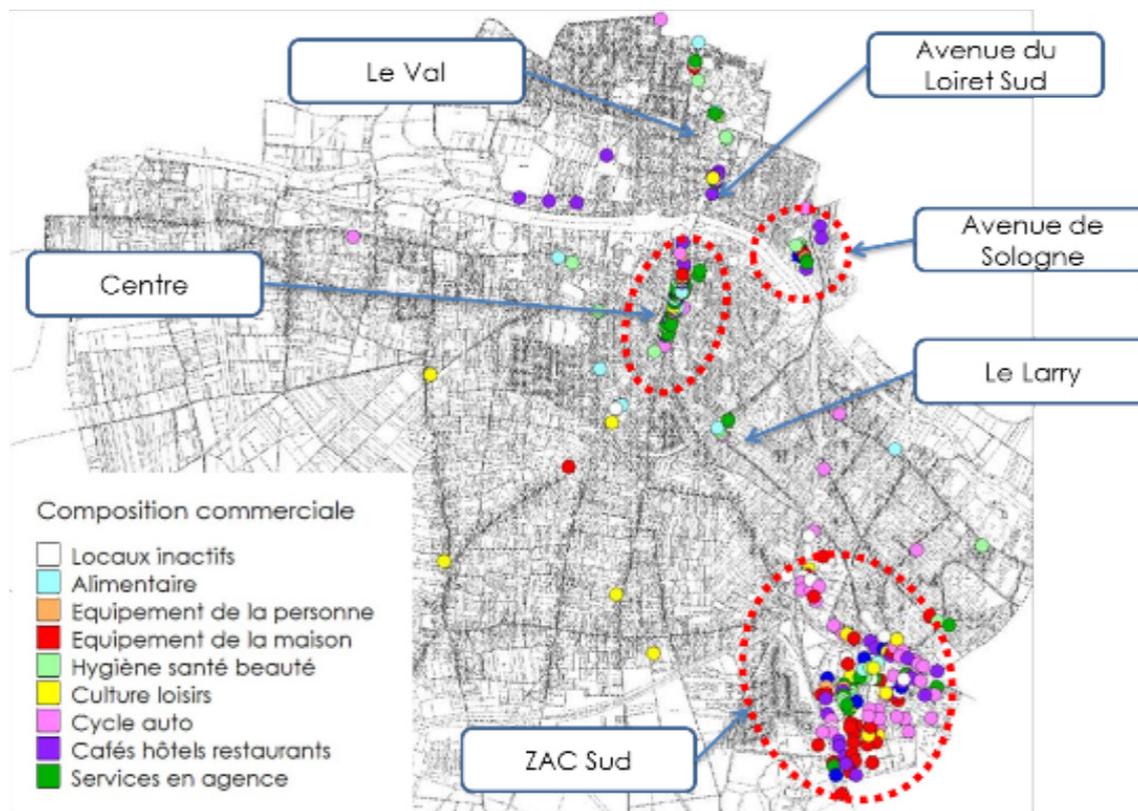
La concertation menée dans le cadre de l'opération «Clos du Bourg» en 2011 a permis de mettre en évidence une divergence de fréquentation selon les tranches d'âges, un manque de diversité dans l'offre commerciale avec trop d'établissements tertiaires et des difficultés de stationnement pour les voitures et de circulation pour les piétons et les vélos (rues étroites...).

³ «ZAC Clos du Bourg : Etude sur la demande en logement et locaux commerciaux» - TerriDev - mars 2013

Les commerces de proximité sont davantage soumis que par le passé à la concurrence d'Orléans, aux hypermarchés et aux nouveaux modes de consommation sur Internet, ce qui les fragilise. L'opération de renouvellement urbain prévue en centre-ville d'Olivet, à travers le projet du "Clos du Bourg", constitue une opportunité pour faire évoluer le centre et y conforter l'offre en commerces et services de proximité, tout en facilitant le stationnement et la circulation.

- **les commerces situés avenue du Loiret**, au nord de la commune permettent de répondre aux besoins courants de la population habitant à proximité.
- **Le Larry** (Place Jean Monnet et rue Geneviève Perrier) comprend 5 locaux commerciaux.

Organisation commerciale d'Olivet

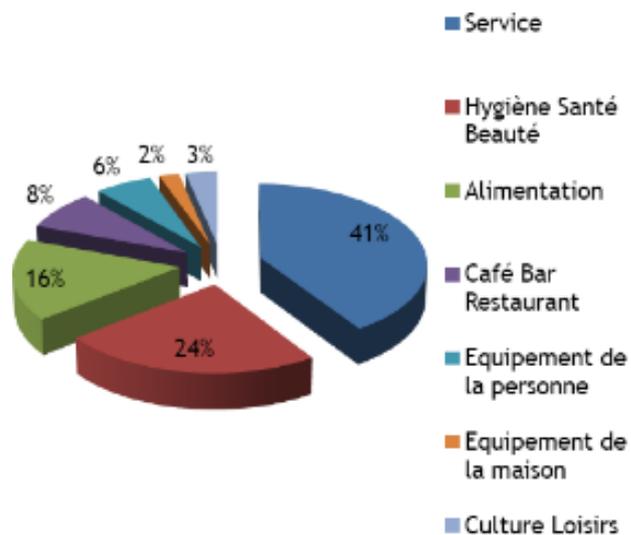


Source: « Analyse des potentiels d'extension des pôles commerciaux de proximité – ville d'Olivet » - Pivadis – 2011

Linéaire commercial en centre-ville d'Olivet en mars 2013

Un diagnostic économique d'Olivet réalisé en 2011 montrait ainsi que la commune accueillait 272 locaux commerciaux, soit 1 local pour 76 habitants contre 1 pour 74 à l'échelle de la CU. A ces sites commerciaux s'ajoute un marché régulier, en centre-ville qui complète une fois par semaine l'offre commerciale.

Il est à noter que la commune d'Olivet bénéficie d'un contexte socio démographique favorable, en théorie, aux commerces et services de proximité. Ainsi, 22 % des ménages de la commune sont des actifs à forts pouvoir d'achat, contre une moyenne nationale de 16 % et 17 % à l'échelle de la CU, et cette proportion tend à augmenter. 43 % des ménages sont des personnes seules, or cette catégorie de ménage est plus favorable aux petits paniers quotidiens.



Source: « ZAC Clos du Bourg: Etude sur la demande en logement et locaux commerciaux » - TerriDev - mars 2013

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) précise le volet commercial du SCoT, et notamment les orientations relatives à l'équipement commercial; à ce titre, il s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme. Ainsi, il définit les localisations préférentielles du commerce et définit les zones d'aménagement commercial. **Le DAC 2012-2017 de la Communauté Urbaine Orléans Métropole gèle notamment l'installation de nouveaux hypermarchés**, qui pour beaucoup d'entre eux jouent un rôle de services de proximité, mais sont également de gros générateurs de flux automobiles. Il laisse cependant la possibilité de créer un nouveau pôle commercial permettant l'accueil de nouveaux concepts commerciaux, modernes et s'inscrivant dans une logique de développement durable, qui aura notamment pour ambition d'attirer une clientèle extérieure à la communauté urbaine en couvrant une large zone de chalandise.

Parmi les orientations du DAC, il convient de noter les objectifs suivants :

- conforter l'offre quantitative et qualitative des pôles de proximité: le centre-ville d'Olivet est ainsi affiché comme un pôle à conforter à moyen terme
- de moderniser les pôles commerciaux majeurs: développer une image de pôle d'excellence en équipement de la maison sur la zone des Provinces/Aulnaies au sud de la communauté urbaine, et travailler sur l'organisation de la circulation interne au site.

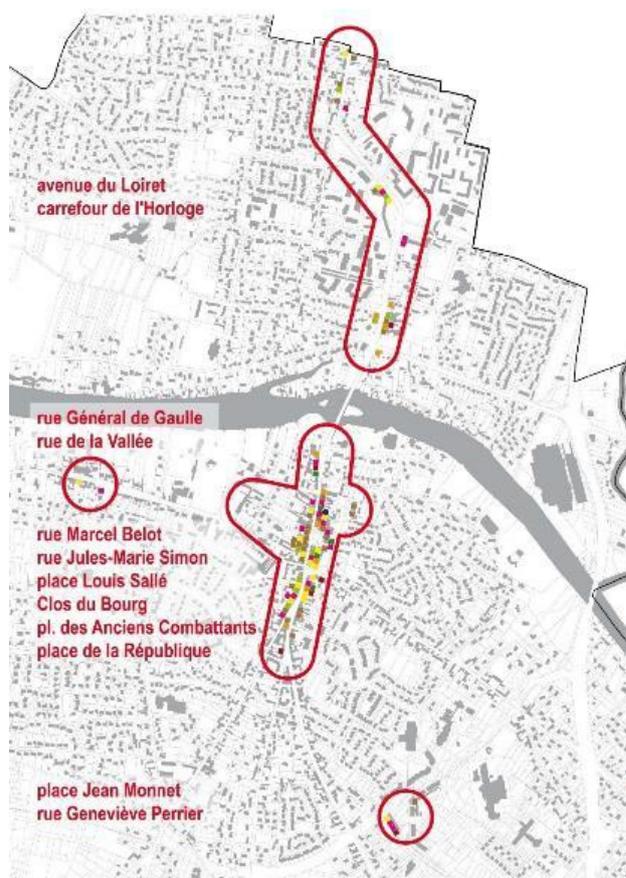
d) Un droit de préemption commercial instauré

Afin de favoriser le maintien de son dynamisme commercial et renforcer son offre commerciale, **la commune d'Olivet a mis en place un droit de préemption commercial (délibération du 2 février 2011).**

Lorsqu'une commune exerce le droit de préemption commercial et artisanal, toute cession de fonds de commerce, de fonds artisanal, de bail commercial ou toute cession portant ou destinée à porter sur des commerces d'une surface de vente entre 300 et 1000m², inscrite dans le périmètre délimité par le Conseil municipal, est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner faite à la commune par le cédant.

Ce droit de préemption commercial a été mis en place sur les secteurs suivants: le centre-ville, l'avenue du Loiret, le quartier dit de «l'Eglise», et la place Jean Monnet au Larry.

Périmètre d'instauration du droit de préemption commercial sur la commune d'Olivet



Source: commune d'Olivet, délibération du 2 février 2011

Partie : 2

**PAYSAGES, RISQUES,
PATRIMOINE ET
CONSOMMATION
FONCIÈRE**

I. PAYSAGES ET MORPHOLOGIE URBAINE

A. ORIGINE ET ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

a) Une implantation ancienne

L'implantation humaine sur la commune d'Olivet remonte au moins à l'époque des Mérovingiens avec la création de la villa Miciacum, puis la mise en valeur agricole du val et du coteau par les moines de l'abbaye de Micy fondée au Ve siècle. En moins de 100 ans, les moines cénobites défrichent et fertilisent de vastes territoires, opposent des digues au déversement de la Loire, canalisent le Loiret et installent les premiers moulins.

Au XV^e siècle, la construction de ponts, favorisant les communications avec Orléans, contribue au développement des bourgs d'Olivet et de Saint-Nicolas. La ville d'Olivet en particulier connaît une croissance importante. Dès le Moyen-âge, la qualité du site et des eaux attire les bourgeois et les notables d'Orléans.

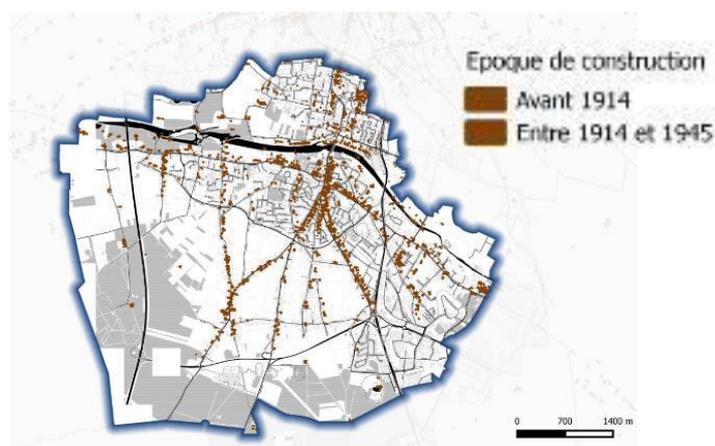
A partir du XVII^e siècle, le site connaît une transformation liée au changement d'usage: c'est l'époque de la construction des châteaux, bientôt accompagnés de parcs à la française. A la «Belle Epoque», la rivière du Loiret fut connue dans la France entière, grâce aux activités de loisirs qu'elle proposait: guinguettes et restaurants au bord de l'eau, canotage et fêtes vénitiennes. Cela valut à Olivet le qualificatif de «Venise des bords du Loiret».

b) Une urbanisation historiquement diffuse et linéaire

A partir du XIX^e siècle et jusqu'au milieu du XX^e siècle, la commune Olivet se caractérise par une implantation urbaine diffuse le long des axes de circulation. Elle comprend un centre-bourg de petite taille, aménagé le long de la voie Royale, qui n'est autre que l'axe Nord-sud principal reliant la commune à Orléans. Outre ce noyau central, la commune connaît un développement

urbain diffus situé le long des axes routiers majeurs de la commune. Enfin, des occupations ponctuelles dans de Val du Loiret, correspondant notamment à des moulins, des gares à bateau et des grandes propriétés avec jardins complètent le dispositif.

Époque de construction du bâti: logements avant 1945



Source: Stamen Toner/OMS Réalisation de la carte et des données: AUAO 2015

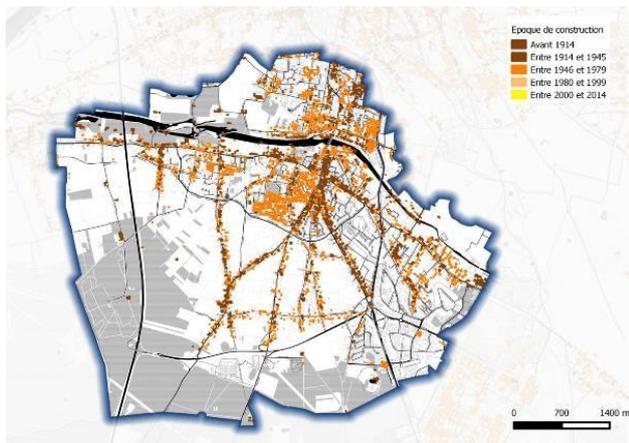
La deuxième moitié du XX^e siècle marque un tournant dans le développement urbain du territoire. Après-guerre et jusque dans les années 1980, Olivet connaît un développement urbain important, en lien avec la place prise par l'automobile à cette période. Il se caractérise, comme dans d'autres villes françaises, par un avènement du fonctionnalisme, qui a entraîné le regroupement des zones commerciales, d'habitat, d'activités et d'équipements par type sur un même secteur. Cette logique d'aménagement, résultant de la difficile cohabitation de certaines fonctions sur un même espace du fait de conflits d'usages, a généré une dissociation importante des fonctions et des territoires avec la création de grandes zones spécialisées.

A partir de 1945, de vastes opérations d'ensemble (grands ensembles collectifs et lotissements pavillonnaires) sont venues épaissir le tissu urbain

au long de l'avenue du Loiret (quartiers du Val) et en centre-ville. On observe également une perpétuation et une accentuation de l'urbanisation diffuse le long des axes, telle qu'elle a débuté au siècle précédent (RD 14, RD 15, RD 920, route d'Ardon, rue Rodolphe Richard, rue de l'Hôtel Dieu, ...).

Dans les années 60-70, la propagation d'un tissu pavillonnaire très distendu, peu dense, a généré une urbanisation hétérogène, sans réflexion d'ensemble et en rupture avec le tissu urbain traditionnel (nombreux lotissements en impasse).

Époque de construction du bâti: logements jusqu'en 1979



Source: Stamen Toner/OMS Réalisation de la carte et des données: AUAO 2015

c) Des tendances continues

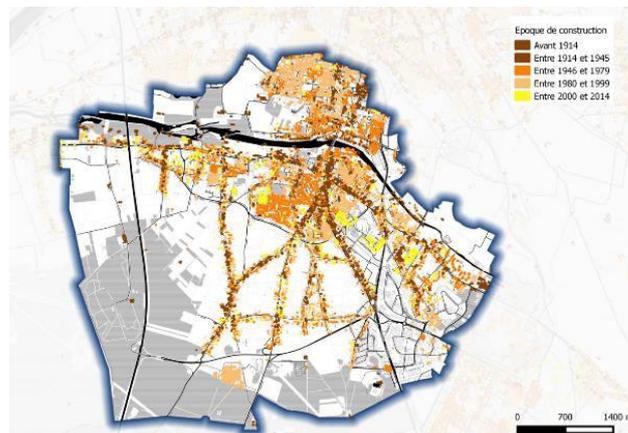
Depuis les années 1980 jusqu'à nos jours, on constate une continuité des tendances observées depuis 1945, telle qu'une urbanisation diffuse importante et au « coup par coup » le long des axes de circulation au sud et à l'ouest de la commune. Ce mode d'urbanisation linéaire et étendue conduit notamment à une accentuation de la construction en 2^{ème} voire en 3^{ème} rang, ainsi qu'à un enclavement progressif de vastes emprises agricoles et naturelles au sein de l'enveloppe urbaine. Ce morcellement des espaces agricoles, encore accentué par l'ouverture puis l'élargissement de l'A71 dans les années 1980 et 2000, interroge sur le devenir et la pérennité économique de ces terrains (accès, taille, conflits de voisinage...).

Sur la partie Nord de la commune, on observe une urbanisation importante, en prolongement immédiat de celle d'Orléans, formant un tissu urbain aggloméré, rattaché à la tâche urbaine orléanaise.

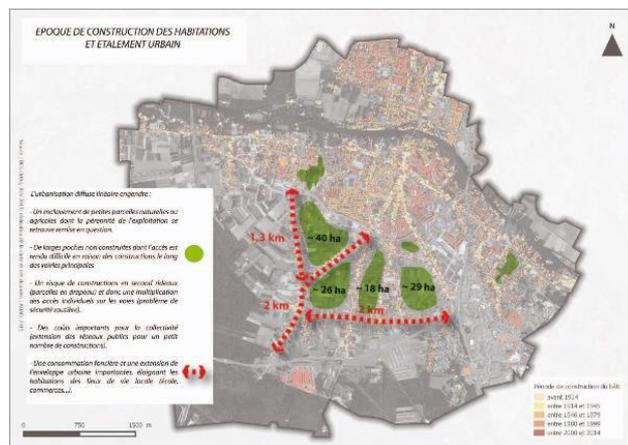
Le début des années 2000 marque un ralentissement du rythme d'urbanisation, tel qu'il s'est déroulé

durant la seconde moitié du XX^e siècle. Cette période est notamment marquée par l'arrivée de la première ligne de tramway de la communauté urbaine Orléans Métropole qui traverse la commune, ainsi que par la création de deux nouveaux parcs d'activités à l'Est de la communauté urbaine et par la réalisation de la ZAC du Larry (projet urbain mixte mêlant habitat et activités tertiaires).

Époque de construction du bâti: logements jusqu'en 2014



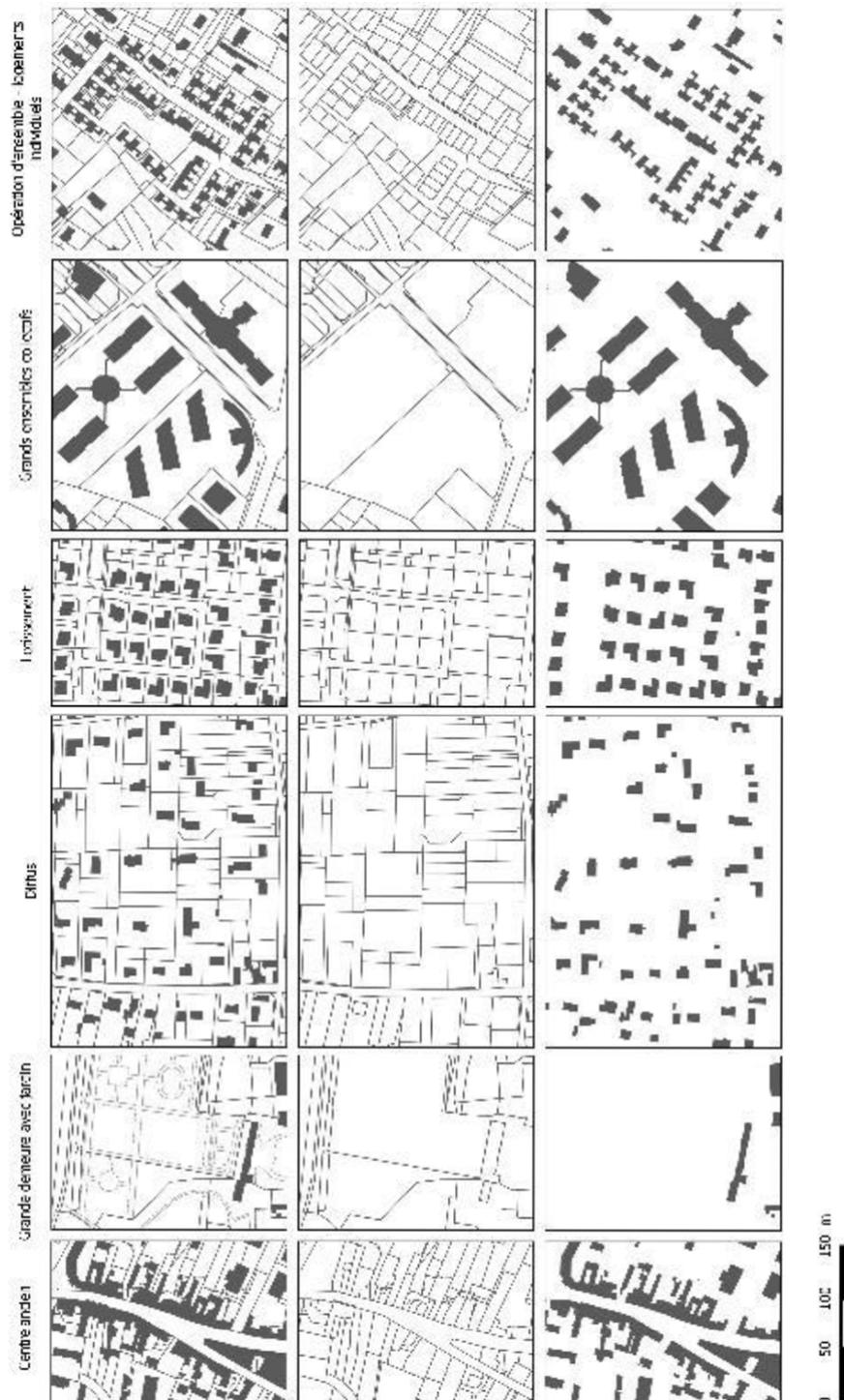
Source: Stamen Toner/OMS Réalisation de la carte et des données: AUAO 2015



Carte de synthèse de l'évolution urbaine

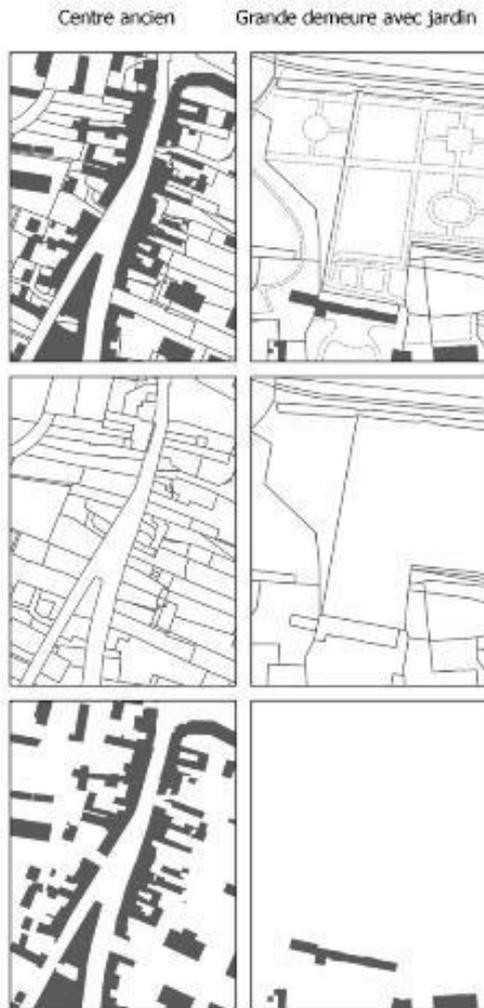
B. TYPOLOGIE DU BÂTI

Illustration des différents types de tissus urbains sur la commune



Source: cadastre 2015; réalisation: AUAO 2015

a) Tissus urbains et bâti ancien



Jusqu'au milieu du XX^e siècle, le tissu urbain ancien de la commune d'Olivet se caractérise par un développement linéaire, de type village-rue. Ce développement est constitué d'un front bâti marqué et continu du fait de l'alignement des constructions et de la présence d'éléments architecturaux délimitant les propriétés (murs de clôture, bâtis annexes, dépendances, garages, ...).

La trame parcellaire du tissu urbain ancien est composée de parcelles de petites et moyennes surfaces, de formes variées et généralement allongées (parcelles dites «en lanière»). Cela génère un tissu urbain hétérogène et fortement imbriqué, présentant une certaine densité doublée d'une diversité formelle (variation des implantations, des largeurs et des hauteurs sur rue) et fonctionnelle (habitat, équipements, commerces et services).

Dans le centre ancien, les constructions sont implantées majoritairement avec la façade principale alignée sur rue. Le long des autres axes historiques, on observe davantage de constructions en retrait par rapport à la rue avec un alignement formé par des murs de clôture. Les axes historiques sont également marqués par des séquences d'implantation des constructions perpendiculairement à la rue, identifiables par la succession de pignons en accroche sur la voie et reliés par des murs à l'alignement.



Tissus urbains anciens



La typologie majoritaire de bâti ancien rencontré dans le centre bourg est celle de la maison de bourg, tandis que les anciens axes se composent généralement d'un bâti «rural» traditionnel, de type longère. En sus du centre ancien aggloméré et des implantations diffuses le long des axes de circulation, le bâti ancien d'Olivet comprend également quelques grandes propriétés majestueuses, ouvertes sur le Loiret et accompagnées d'un parc important et de dépendances

b) Tissus urbains et bâti récent

Le tissu urbain récent, qui se développe à partir de la seconde moitié du XX^e siècle, est au moins de cinq types :

- Le bâti diffus le long des axes de circulation ;
- Les lotissements pavillonnaires ;
- Les grands ensembles collectifs ;
- Les zones commerciales et d'activités ;
- Les opérations d'ensemble.



BÂTI DIFFUS LE LONG DES AXES DE CIRCULATION

Ce type d'urbanisation diffuse se caractérise par un développement et une implantation au « coup par coup », à mesure des opportunités foncières et immobilières, sans vision d'ensemble. Il résulte d'un découpage aléatoire du foncier, sans réflexion globale à l'échelle de l'îlot ou du quartier. Il conduit généralement à la production d'un tissu urbain hétérogène, en rupture avec l'urbanisation traditionnelle, aboutissant à des constructions en 2^{ème} voire 3^{ème} rang ainsi qu'à des délaissés de terrains de taille restreinte et/ou difficilement accessibles.

Le bâti diffus récent se localise majoritairement le long des axes de communication (RD 15, RD 168, rue de l'hôtel Dieu, ...) en extension Sud du centre-ville. Il occupe un parcellaire de taille et de forme plus homogène et régulière que le tissu urbain ancien. Sa structure parcellaire, composée à l'origine de parcelles de grandes dimensions, a évolué vers des parcelles de surfaces inférieures, suite à la division des terrains.

La typologie de bâti majoritaire de l'urbanisation diffuse est celle du pavillon indépendant, libre sur ses quatre côtés et établi en milieu de parcelle avec une disposition du sens de faitage parallèle à la voie. Chaque construction fonctionne indépendamment les unes des autres, multipliant les accès individuels depuis les voies de circulation et conduisant à des réalisations architecturales hétéroclites, sans harmonie d'ensemble (matériaux, couleurs, styles, ...).



Urbanisation diffuse

Illustration du découpage parcellaire de 3^{ème} voire 4^{ème} rang



Source : cadastre 2015 ; réalisation : AUAO 2015

Au sud des zones urbaines (ici, rue de l'Hôtel Dieu, rue du Cormier, rue Rodolphe Richard) :

Un développement urbain et une implantation des constructions au coup par coup s'accompagnant d'un morcellement des espaces agricoles et naturels.

De nombreux découpages parcellaires sans réflexions d'ensemble à l'échelle du quartier pour réaliser du 2^{ème} ou du 3^{ème} rang, voire du 4^{ème} rang, entraînant des délaissés de taille restreinte difficilement aménageables et/ou difficilement accessibles.

LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES

Les lotissements pavillonnaires récents (2nd moitié du XXe siècle), localisés dans l'enveloppe urbaine olivétaine, en extension du centre bourg et dans le prolongement de l'urbanisation d'Orléans, **constituent une forme urbaine en rupture avec les implantations traditionnelles.**

Constituée de nombreuses voies linéaires, d'un parcellaire régulier et géométrique et de constructions en retrait, implantées au milieu de la parcelle, cette forme de lotissement transgresse largement les principes urbains traditionnels (front bâti, alignement, accollement, parcelles de tailles variées, hiérarchisation viaire, sinuosité des voies, ...). Elle donne lieu, le plus souvent, à des quartiers non traversants, fermés sur eux-mêmes, fonctionnant en impasse ou en raquette. De plus, elle s'accompagne généralement de la réalisation d'un bâti standardisé et uniforme et conduit à la production d'un paysage urbain monotone, banal et répétitif.

L'implantation du bâti en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, la largeur, souvent surdimensionnée, des voies, conçues pour l'automobile, et l'absence d'éléments architecturaux faisant obstacles au regard et délimitant la parcelle, constituent une combinaison d'éléments défavorables au sentiment d'intimité dans l'usage des jardins privés. Le bâti semble « flotter » sur sa parcelle, l'espace jardin, ouvert à tous les regards, n'est pas optimisé (perte d'espace, terrain morcelé, nombreux espaces résiduels). La voirie n'est pas tenue ni structurée par un front bâti.

Faible densité des lotissements pavillonnaires, généralement monofonctionnels (uniquement voués à l'habitat). Les espaces collectifs y sont peu nombreux (traitement routier de la chaussée, raquettes de retournement, ...).

Lotissement

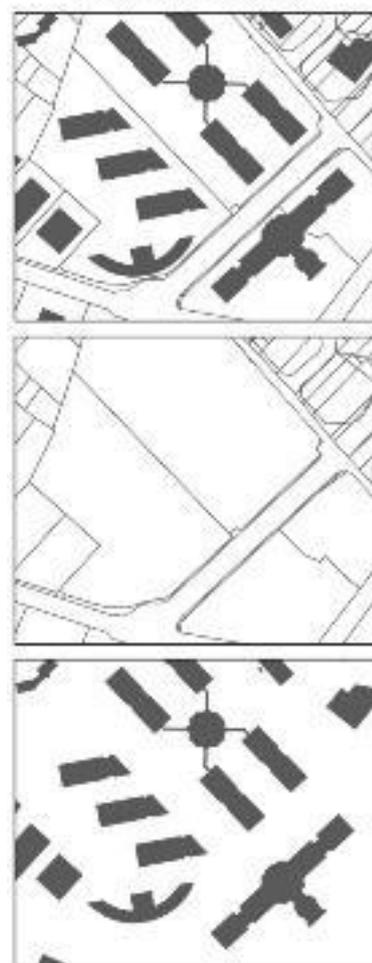


LES ENSEMBLES COLLECTIFS

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.** A Olivet, on les trouve principalement localisés dans le quartier du Val, au Nord du Loiret, et à l'Est de la commune, en limite avec le quartier d'Orléans La Source. 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.

Grands ensembles collectifs



Habitat collectifs

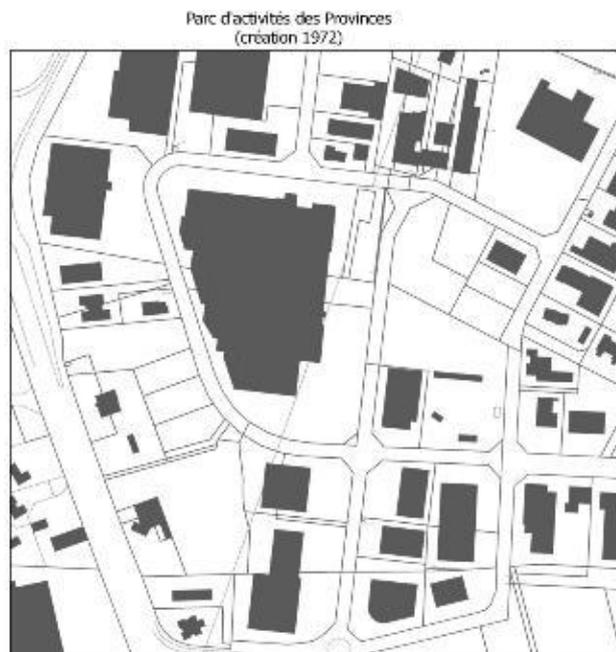


Résidence universitaire

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

La commune d'Olivet dispose de plusieurs zones commerciales et d'activités principalement localisées au Nord-est et au Sud-est de son territoire (parcs d'activités des Aulnaies et des Provinces, centre commercial Auchan). **Ces zones monofonctionnelles, dédiées aux activités économiques, constituent des formes urbaines particulières, très spécifiques et fortement consommatrices d'espace.** Elles ont été implantées à l'écart de l'espace urbanisé à l'époque, afin de limiter les nuisances éventuelles auprès de la population.

Cela donne lieu à **un tissu urbain aéré**, édifié à proximité des grands axes de circulation de la commune (RD 2020 et RD 2271), sur un parcellaire large marqué par les espaces dédiés au stationnement. La trame viaire, large et au traitement routier, y est avant tout conçue pour les déplacements automobiles et la place du piéton n'est que rarement prise en compte. **La qualité urbaine est peu présente dans ces zones qui répondent avant tout à des logiques fonctionnelles et de rentabilité.** De fait, le vocabulaire architectural type « boîte à chaussure », des entrepôts et des différentes constructions prédomine (volumes orthogonaux, simples et répétitifs).



Extraits de cadastre de zones d'activités économiques



Zones d'activités économiques



Zones d'activités économiques



ZAC du Larry



ZAC du Larry



Parc d'activités du Moulin



Parc d'activités du Moulin

OPÉRATIONS D'ENSEMBLE RÉCENTES (LE LARRY, LE PARC D'ACTIVITÉS DU MOULIN...)

En réaction à la monotonie des zones d'activités, des grands ensembles et des lotissements pavillonnaires, **à partir des années 1990-2000, on observe le retour du dessin traditionnel de la ville.** Les opérations d'ensemble nouvellement aménagées marient les fonctions urbaines (habitat, activités, commerces) et réinterprètent les « codes » du tissu urbain traditionnel (création d'un front de rue, jeu d'alternance des formes et des volumes, certaine densité et mixité urbaine, gestion de l'intimité des jardins, ...).

A cet égard, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Larry est tout à fait emblématique

de ce retour aux principes urbains fondamentaux : les espaces publics sont tenus et structurés par l'alignement des fronts bâtis, la trame viaire est hiérarchisée en fonction des usages et des flux envisagés, les formes urbaines sont plurielles et diversifiées (habitat collectif et individuel, pavillons et maisons groupées), les architectures se distinguent sans nuire à l'harmonie d'ensemble (diversité et cohérence des formes, matériaux et couleurs) et, enfin, il existe une grande mixité fonctionnelle (59 % de logements, 20 % d'activités tertiaires, 1 % de commerces, 20 % de services médicaux et paramédicaux, 14 % d'espaces verts).

Il est à noter que cette tendance à l'amélioration de la qualité de l'aménagement et de l'offre de services ne concerne pas seulement les quartiers d'habitat de la commune, mais aussi les espaces économiques.

Le parc d'activités du Moulin et ses espaces publics en est l'exemple. Ils font l'objet d'un soin particulier comme en témoigne l'importance accordée aux espaces paysagers, au traitement architectural des bâtiments, à l'aménagement des voies et à la création de services spécifiques à destination des entreprises et de leurs employés.

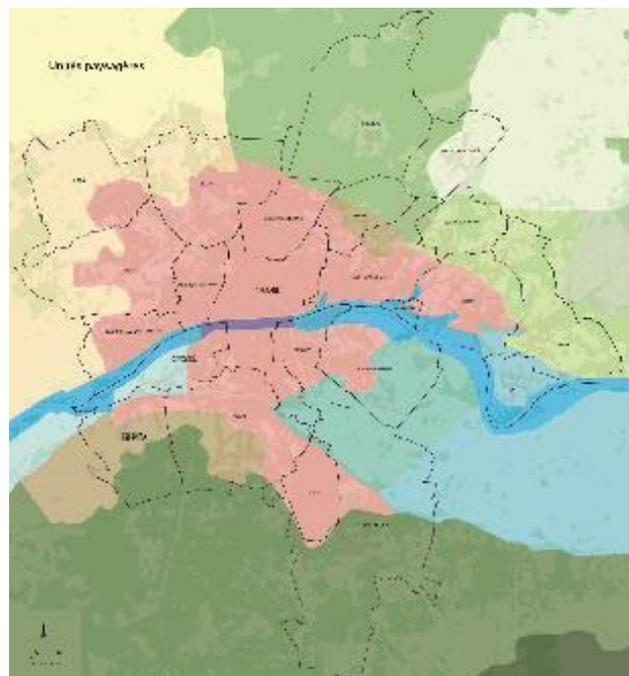
C. UNITÉS PAYSAGÈRES

a) Un territoire de transition entre urbain et paysage de Sologne

La commune d'Olivet se situe au Sud du territoire orléanais qui constitue un carrefour paysager entre Sologne (espace naturel forestier) et Beauce (plateau agricole), traversé par le Val de Loire. Plus précisément, Olivet marque une transition entre les paysages urbains du Val et le paysage forestier de la Sologne.

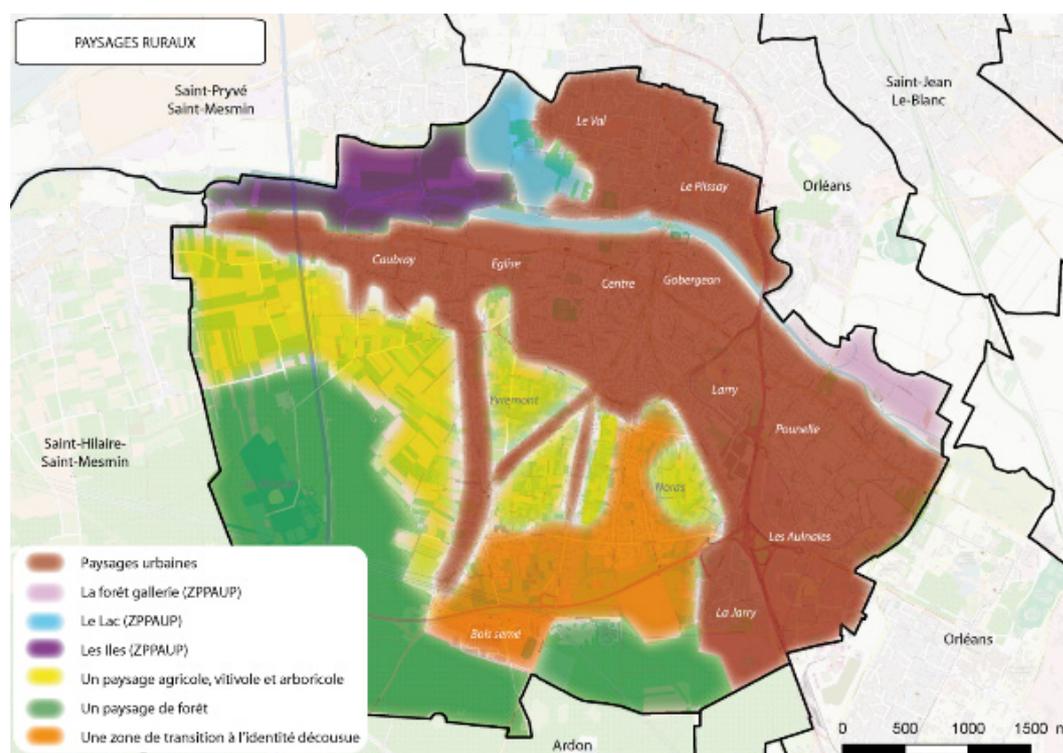
Sur la commune d'Olivet, on recense environ cinq entités paysagères réparties comme suit :

- Un paysage marqué par la rivière du Loiret, avec les séquences du Lac, la forêt galerie et les îles, tel que décrit dans la ZPPAUP du Loiret (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager devenue site patrimonial remarquable) ;
- Un paysage de forêt, au Sud et au Sud-ouest de la commune, caractérisé par le plateau de la Sologne orléanaise ;
- Un paysage urbain marqué par l'habitat « rural » traditionnel et profondément impacté par l'urbanisme moderne ;
- Un paysage agricole et arboricole, espace de transition entre la zone urbaine et la forêt ;
- Et, enfin, une zone de transition, mi-urbaine, mi-rurale, à l'identité plus décousue.



| | |
|--|--|
| La forêt d'Orléans | Le Val orléanais |
| Le cœur de forêt | Le Val est |
| La clairière de Loury | Le Val horticole |
| Le clairière ou canal | Le Val ouest |
| Le plateau entre Val et forêt | La Loire |
| La Beauce | La Loire |
| La Beauce ouverte | La Loire urbaine |
| La Beauce d'entre les bois | Les paysages arboricoles et viticoles |
| La Sologne | Entre vignes et vergers |
| La Sologne des hautes terrasses de Loire | L'agglomération orléanaise |
| La grande Sologne | La Loire urbaine |

Carte des unités paysagères de l'Orléanais



Carte des entités paysagères de la commune d'Olivet

b) Un paysage marqué par la rivière

Le paysage le plus emblématique d'Olivet est sans doute celui façonné par la rivière du Loiret, affluent de la Loire, qui traverse le Nord du territoire communal de part en part. Cette rivière, au caractère paysager majeur, marque profondément le territoire olivetain, si bien qu'elle fait l'objet d'une protection et d'une mise en valeur depuis la création de la ZPPAUP, le 24 avril 1995.

Cette ZPPAUP est devenue site patrimonial remarquable au sens de l'article L 631-1 du code du patrimoine, en application de l'article 112 de la loi 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ce document identifie trois séquences paysagères différentes sur la portion de rivière qui traverse le territoire olivetain. Il s'agit du Lac, des Îles et de la Forêt Galerie.

LE LAC

Le Lac, tel que défini dans la ZPPAUP, correspond à une séquence de la rivière où le courant est quasi nul et son emprise large s'apparentant ainsi à un lac.

Au Nord de cette séquence se démarque la rive boisée du Val, aussi appelée «la Venise du Loiret» en raison de son habitat sur pilotis (gares à bateaux, quais, petites maisons, ...) et de son passé en tant que lieu de loisirs historiquement liés à l'eau (guinguette, restaurants, canotage, ...). De ce secteur se dégage un contraste saisissant entre la miniaturisation des constructions et l'échelle souvent imposante des arbres.

Entre le Loiret et l'urbanisation d'Olivet et de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, au Nord, s'étend un large espace agricole aux vues ouvertes lointaines et dégagées, donnant sur les bords du Loiret et son cordon boisé. Au Sud, enfin, se démarque une rive boisée, écrin de grandes propriétés (châteaux et parcs) et d'un patrimoine lié à la rivière (gares à bateaux, ...).



Séquence paysagère du «Lac»



La «Venise du Loiret»



La «Venise du Loiret»

LA FORÊT GALERIE

Cette séquence de la rivière du Loiret est caractérisée par la forte densité des boisements des bords de la rivière. Ces boisements, denses et continus de part et d'autre du Loiret, créent une impression de galerie forestière, encore renforcée par la visibilité de ce cordon boisé franc depuis l'espace agricole présent au Nord du site. Le Loiret, dont les rives sont inaccessibles au piéton à ce niveau, est peu visible: seuls les ponts permettent d'avoir une vue sur la rivière lors de leur traversée.



Séquence paysagère de la « Forêt Galerie »

LES ÎLES

Les « îles », autre séquence paysagère de la rivière du Loiret à Olivet, sont marquées par la présence de nombreux moulins et de grandes propriétés bourgeoises ceintes d'un parc clos de murs. Cette séquence doit son nom au fait que le Loiret se divise ici en de multiples bras, formant des îles reliées par des biefs auxquels s'accrochent les moulins. C'est un espace de promenade très fréquenté par la population.



Séquence paysagère des « Îles »



Séquence paysagère des « Îles »

c) Un paysage de forêt

Les franges Sud et Sud-ouest de la commune sont marquées par un paysage de forêt formé par le Plateau de la Sologne orléanaise. **Ce paysage est caractérisé par des lisières hautes de boisements encadrant des longues routes droites et créant des effets de couloirs** (vues cadrées, courtes, regards dirigés, effets de perspectives visuelles). Ainsi l'autoroute A 71, située à l'Ouest de la commune, forme une grande ligne droite à travers la forêt, peu perceptible dans les vues lointaines mais marquant localement le paysage.

Le paysage de forêt est majoritairement occupé par une masse importante de boisements, prégnante dans l'horizon, parfois interrompue par des clairières de dimensions variables. La trame de ce paysage est donc constituée d'un tissu entremêlé de massifs boisés et de clairières offrant des espaces de

respiration, tels que le Domaine du Donjon à Olivet. Ce dernier est formé d'une large clairière, aujourd'hui utilisée comme vaste espace de loisirs et de détente dédié à diverses activités sportives et de plein air (parcours de santé et de promenade, aires de pique-nique, terrains de sport, centre équestre, ...).

d) Un paysage urbain

Le paysage urbain de la commune d'Olivet, contribuant à son identité, est fortement marqué par l'architecture « rurale » traditionnelle, principale témoin des vocations agricoles du secteur. Parmi les composantes les plus importantes du paysage urbain olivetain figurent :

- la constitution d'un front urbain marqué (alignement bâti, implantation des constructions le long des voies, murs assurant la continuité bâtie, ...);
- la présence de clôtures délimitant les propriétés et préservant l'intimité des parties privatives (cours, jardins, ...);
- l'harmonie d'ensemble du bâti en termes de volume, proportions, matériaux ...;
- la diversité des modes d'implantation, des tailles de parcelles, des typologies bâties, des fonctions (habitat, équipements, commerces et services), ..., permettant d'associer mixité urbaine, fonctionnelle et sociale.

Par la suite, l'époque urbaine moderne a, quant à elle, profondément modifié le paysage urbain traditionnel de la commune. Elle a produit les nombreux lotissements de maisons individuelles, les grandes infrastructures routières ainsi que les grands ensembles collectifs, dont le vocabulaire formel et les logiques urbaines sont en rupture complète avec ce qui précède.

Enfin, au sein du tissu urbain contemporain, la production semble renouer avec certains principes urbains traditionnels, ainsi qu'avec un plus grand soin accordé au traitement et à la qualité des espaces et une plus grande attention donnée au site et au contexte (Le Larry, Clos du Poirier, ...).



Paysage urbain ancien de la commune

e) Un paysage agricole

Le paysage agricole d'Olivet, secteur en transition entre la zone urbanisée et la Sologne, est marqué par des cultures majoritairement céréalières et fruitières (cerisiers, poiriers et pommiers), mais aussi par de nombreuses friches agricoles.

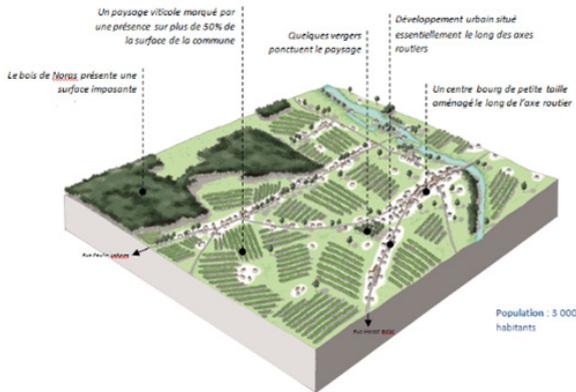
Très florissante et principalement tournée vers la viticulture et l'arboriculture fruitière au XIXe siècle, l'activité agricole a subi un déclin considérable du fait de phénomènes extérieurs (gelées, crise du phylloxera, ...), d'un développement urbain grandissant (urbanisation, voies rapides, ligne à haute tension), d'un manque de repreneur et d'un rendement faible lié à la qualité du sol et au morcellement des parcelles. Aujourd'hui, la viticulture a totalement disparu du paysage de la commune et une grande partie des vergers a été abandonnée, générant de nombreuses friches agricoles, ou a été convertie en grande culture (céréaliculture principalement).

Du village rural à la ville :

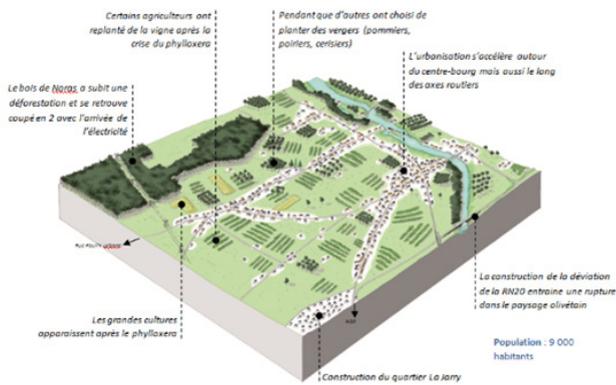
Evolution du paysage entre 1866 et 2012

Réalisation : Damien Humeau – rapport de stage « Quel(s) outil(s) pour assurer un développement de l'activité agricole sur une commune périurbaine ? Cas de la commune d'Olivet (Loiret) », AUAO 2014

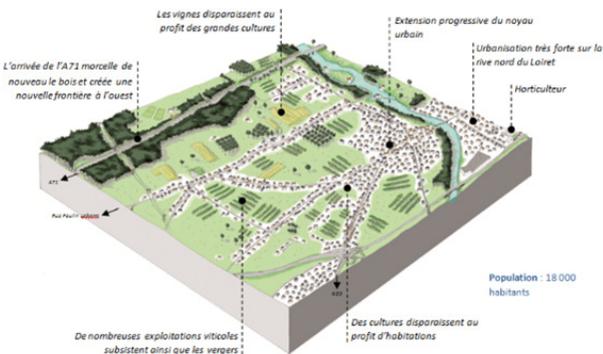
1866



1969



1989



2013



Source : Vues aériennes anciennes et cartes IGN

Le paysage agricole actuel est marqué par une alternance de vues courtes et lointaines, en raison des nombreuses plantations hautes masquant la vue (plantations arboricoles, friches agricoles, haies, ...) entre lesquelles s'intercalent quelques grandes cultures céréalières dégagant l'horizon. La forte présence de végétation dissimulant le paysage agricole favorise l'intégration des constructions aperçues ponctuellement.



Paysage agricole de la commune

f) Une zone de transition à l'identité décousue

Il existe une dernière entité paysagère sur Olivet qui est difficile à classer en raison de son identité décousue entre urbanisation et espaces de culture et de nature aux franges de la communauté urbaine. Cette zone de transition, espace anciennement agricole où se trouvaient quelques constructions anciennes éparses, a fortement évolué et s'est vu morcelée par l'urbanisation récente.

L'alternance de nombreuses constructions éparses et de nombreuses parcelles en culture ou en déprise agricole, combinée à l'absence de transition et de zone tampon entre espace rural et urbanisation, perturbent la perception du paysage. On y observe une juxtaposition, aléatoire et sans cohérence d'ensemble, de secteurs aux caractères urbains

marqués (trottoirs, voiries, chicanes, stationnement, ...), de zones partiellement équipées et aménagées et d'espaces agricoles en déprise et/ou en culture.



Paysage de transition à l'identité décousue

D. ENTRÉES DE VILLE

a) La RD 2020 et la RD 2271

Les entrées de ville d'Olivet (RD 2020, RD 2271) sont marquées par l'activité commerciale et économique et les infrastructures routières. Elles bénéficient d'un traitement plus qualitatif dans les secteurs résidentiels Ouest et Nord (fleurissement et traitement des espaces publics) qu'en partie Sud du territoire, où les espaces commerciaux, vastes parkings, voies d'accès et échangeurs impactent fortement le paysage.



Entrées de ville d'Olivet



Entrées de ville d'Olivet

b) Le boulevard Victor Hugo

Le boulevard Victor Hugo à Olivet marque la limite du développement urbain de la commune et structure l'essor de la ville depuis ces dernières années. Il constitue une zone tampon de transition entre ville et campagne. Ce boulevard urbain, paysagé, arboré et doté d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton, est non seulement une voie structurante assurant la desserte locale des quartiers, mais également une voie majeure du contournement du centre-bourg olivétain permettant de délimiter clairement l'urbanisation.



Boulevard Victor Hugo

II. PATRIMOINE CULTUREL ET VÉGÉTAL

A. LE VAL DE LOIRE INSCRIT PAR L'UNESCO AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'HUMANITÉ

a) Périmètre

Son périmètre, à cheval sur le fleuve, s'étend de Chalonnes-sur-Loire (49) à Sully-sur-Loire (45), soit une longueur de 280 km et une superficie de près de 800 km². Il comprend deux zones: le site inscrit proprement dit, resserré autour du lit de la Loire, et une zone tampon, calée sur les limites communales, intégrant une partie du val au-delà.



Périmètre Val de Loire (UNESCO) - Source: Mission Val de Loire

Le Val de Loire est classé sur la liste du Patrimoine mondial dans la catégorie des «paysages culturels», résultant «des œuvres combinées de la nature et de l'homme». Par l'inscription du 30 novembre 2000, l'UNESCO a reconnu l'exception du paysage culturel du Val de Loire, pour la densité des patrimoines monumentaux et urbains et l'existence d'une véritable culture du fleuve, forgée sur deux mille ans d'histoire. Il répond aux critères suivants de la Convention du Patrimoine mondial :

- **Critère I:** «le site présente un chef d'œuvre du génie créateur humain».
- **Critère II:** «le site témoigne des échanges d'influences considérables, pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification de la ville ou de la création de paysage».
- **Critère III:** «le site offre un exemple éminent d'un type de construction ou d'ensemble architectural ou technologique ou de paysage illustrant une des périodes significatives de l'histoire humaine».

b) Les enjeux de l'inscription UNESCO

Le paysage ligérien a été transformé par un développement qui, à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, a privilégié les circulations terrestres (routières, ferroviaires puis autoroutières) au détriment de celles du fleuve. Depuis, la déprise agricole, l'étalement urbain, la standardisation de la construction ont accentué cette rupture dans les formes d'occupation du territoire. La conservation des qualités patrimoniales de ce paysage est un des enjeux majeurs de l'inscription Unesco: il s'agit à la fois d'en préserver les expressions les plus significatives et d'imaginer un devenir compatible avec la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) de ce territoire. La transmission de cet héritage aux générations futures est une responsabilité partagée entre l'État et les collectivités territoriales, maîtres d'ouvrage sur le site.

c) Le plan de gestion du site inscrit

Un plan de gestion du site UNESCO du Val de Loire a été élaboré en 2012 avec la participation de la mission Val de Loire, qui aujourd'hui en conduit la mise en œuvre. Ses orientations n'ont pas de caractère réglementaire mais elles précisent comment protéger la Valeur Universelle Exceptionnelle pour tenir les engagements pris devant l'UNESCO. A travers le succès du plan de gestion, c'est la pérennité de l'inscription qui est en jeu.

Neuf orientations ont été retenues dans ce plan de gestion et ont vocation à se concrétiser dans les politiques de l'État et des collectivités territoriales, notamment à travers les documents de planification et les projets qui concernent plus particulièrement l'urbanisme, le développement territorial, l'architecture, l'aménagement :

1. Valoriser patrimoines et espaces remarquables
2. Maintenir les paysages ouverts et les vues
3. Maîtriser l'étalement urbain
4. Organiser le développement urbain
5. Intégrer les nouveaux équipements
6. Valoriser entrées et axes de découvertes
7. Organiser le tourisme durable
8. Favoriser l'appropriation des valeurs
9. Accompagner les décideurs

d) Le site UNESCO sur la commune d'Olivet

Le site inscrit au patrimoine mondial concerne, grossièrement, une « bande » de 400m à 600m de large, à cheval sur le tracé de la rivière du Loiret et se présente comme un diverticule de la zone couvrant la Loire. Ce périmètre représente environ 6,5 km², soit un peu plus d'un quart de la superficie du territoire communal. Le reste de la commune fait entièrement partie de la zone de protection (zone tampon).

La commune d'Olivet possède sur son territoire de nombreux éléments relevant des valeurs paysagères clefs ayant conduit à l'inscription à l'UNESCO: des moulins et des grandes propriétés bourgeoises, un habitat sur pilotis au long du Loiret et la présence de rives boisées. Dans le cadre de la ZPPAUP, devenue site patrimonial remarquable, les valeurs paysagères ont été identifiées clairement et sont prises en compte dans les cahiers de protection. **Néanmoins, cette entité paysagère présente plusieurs faiblesses. Ainsi, l'urbanisation linéaire au long de la RD14 qui se poursuit entre Olivet et Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, fait disparaître peu à peu les espaces agricoles de part et d'autre de la voie, remettant en cause les vues depuis et sur la vallée du Loiret et la campagne. A cela s'ajoute la piètre qualité paysagère des abords du centre commercial en entrée de ville au nord-est, déjà identifiée dans la ZPPAUP⁴.**

La commune d'Olivet s'est engagée à aller dans le sens des orientations du plan de gestion dans le cadre des projets et politiques qu'elle met en œuvre. A ce jour, les cahiers de protection de la ZPPAUP semblent protéger suffisamment le site UNESCO.



Périmètre UNESCO sur Olivet

⁴ « Identification des paysages emblématiques du Val de Loire dans le périmètre du Patrimoine Mondial de l'UNESCO », Mission Val de Loire 2009

B. LE PROJET « LOIRE TRAME – VERTE »

Projet d'agglomération initié au milieu des années 2000, le projet « Loire – Trame verte » s'articule avec les enjeux du patrimoine UNESCO. **Ce projet vise d'abord à recréer le lien entre la Loire et les communes riveraines, et avec le Loiret. Il s'agit de redonner une identité forte à la Loire, au canal d'Orléans et au Loiret, en améliorant leur fonction récréative.** L'objectif est de rouvrir la communauté urbaine en direction de la Loire, tout en structurant l'espace urbain par un réseau d'espaces verts, de coulées vertes, d'espaces récréatifs et de promenades, de pistes cyclables, en privilégiant une réappropriation vertueuse et respectueuse de l'environnement par les habitants. Point nodal et pièce maîtresse du dispositif, un parc de Loire établit sur près de 300 hectares en cœur de la communauté urbaine, sur les espaces ligériens inondables de la rive sud, viendra donner toute son échelle à ce réseau intercommunal.

Une grande partie des actions programmées ont été réalisées entre 2005 et 2015 : place de Loire, réhabilitation des quais du Châtelet et du Fort Alleaume, récréation du quai du Roi avec réouverture de la partie terminale du canal, place des Grèves à La Chapelle-Saint-Mesmin, théâtre de verdure sur la chemin de halage à Saint-Jean-de-Braye, passerelle des courtils franchissant le canal à Chécy... D'autres sont en cours de réalisation, par phases, comme la coulée verte destinée à relier les berges de Loire et celles du Loiret. Le futur parc de Loire est destiné à être traité selon un gradient urbanité naturalité d'ouest en est, en associant acteurs privés et publics autour du ludique, de la sensibilisation (y compris au risque inondation) et de la découverte de l'environnement ligérien.

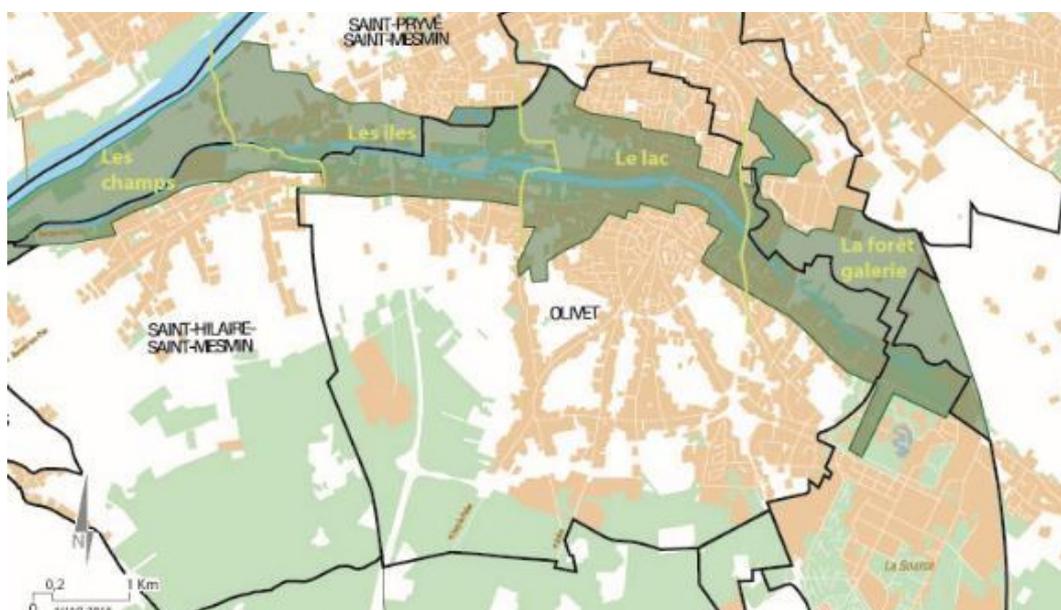
C. LA ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) DE LA RIVIÈRE DU LOIRET, DEVENUE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

DESCRIPTION

Longue de 13 kilomètres, la rivière du Loiret coule au cœur de la communauté urbaine Orléans Métropole. Depuis les débuts de l'intervention humaine sur le site, à l'époque gallo-romaine, jusqu'aux guinguettes et restaurants de la Belle Époque et à l'urbanisation contemporaine, chaque mode d'utilisation du sol a contribué à façonner une entité paysagère complexe, riche de la multiplicité de ses composantes.

Créée le 24 avril 1995, la ZPPAUP de la rivière du Loiret concerne, en plus d'Olivet, cinq communes de la communauté urbaine (Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin, Orléans, Saint-Cyr-en-Val, et une commune hors communauté urbaine (Mareau-aux-Prés).

Périmètre de la ZPPAUP



La ZPPAUP est découpée en quatre séquences paysagères, aux caractères différents. D'ouest en est, elles se présentent de la manière suivante :

« LES CHAMPS »

Correspondant à la partie publique de la rivière, située entre la confluence de la Loire et du Loiret et la Pie, cette séquence se caractérise par l'allure que prend la rivière. Sa faible profondeur accélère les eaux, qui ne s'écoulent plus dans un bief canalisé. Elle est marquée par la prédominance des espaces naturels, telle la forêt alluviale de la pointe de Courpain, et agricoles, essentiellement dédiés à l'arboriculture.

« LES ÎLES »

S'étendant de la Pie à l'île des Béchets, cette séquence correspond à une succession de biefs, destinés autrefois à alimenter les moulins qui la ponctuent. De nombreux domaines, demeures et châteaux ouvrant leur parc sur la rivière en marquent les rives. La présence des îles caractérise cette partie de la rivière.

« LE LAC »

Du moulin des Béchets au pont de la RD 2020 s'étend la séquence du « lac », ainsi nommée en raison de la largeur relativement importante de la rivière et de son courant quasiment nul. Cette partie présente les rives les plus fortement bâties du cours de la rivière et constitue une limite à laquelle s'adosse le centre-ville d'Olivet. Plusieurs temps forts marquent cette séquence : le pont d'Olivet, la « Venise du Loiret » et ses restaurants sur la berge nord, les « gares » à bateaux. Sur le rive sud, mieux abritée des crues périodiques, les grandes demeures installées à partir du XVII^e siècle marquent différemment le paysage.

« LA FORÊT GALERIE »

Depuis les abords du pont de la RD 2020 jusqu'à la source du Loiret, dans le parc floral d'Orléans-La Source, la rivière présente son aspect le plus caché, le plus secret. La faible largeur de la rivière, l'occupation discrète des rives par le bâti et les berges fortement boisées de cette séquence créent une véritable galerie forestière. Elle se présente sous son aspect le plus caractéristique : un paysage sous cloche, immobile, propice au calme, loin de l'agitation de la ville pourtant toute proche.

Sur ces quatre séquences, seules trois concernent le territoire olivetais : les îles, le lac (entièrement située sur la commune), la forêt galerie.

Par sa position géographique et le légitime attrait que son site exerce sur les habitants, au risque de souffrir d'un excès de fréquentation, la rivière du Loiret est un espace éminemment urbain. Parallèlement à la conservation de ses composantes patrimoniales et paysagères, elle s'inscrit nécessairement dans la dynamique de développement de la communauté urbaine Orléans Métropole et les projets formulés dans ce cadre ont un impact déterminant sur son devenir.

D. LE PATRIMOINE REMARQUABLE PROTÉGÉ

Les protections existantes concernent des aspects différents du patrimoine, même si ces différents aspects sont liés et interdépendants :

- le patrimoine naturel
- le patrimoine culturel (à la fois bâti, végétal et paysager)
- le patrimoine bâti

a) Le patrimoine naturel

Le territoire d'Olivet n'est pas directement impacté par des sites du réseau Natura 2000 (directive « oiseaux » ou directive « habitats ») mais toutes les communes, à l'exception de Mézières-lez-Cléry, qui lui sont limitrophes sont directement impactées.

Voir tome 1.b du rapport de présentation pour plus d'informations

b) Le patrimoine culturel : les sites classés et inscrits

Le dispositif des sites classés ou inscrits apparaît au début du XX^e siècle, d'abord par une loi du 21 avril 1906, puis par la loi du 2 mai 1930 ; ces lois se fondent sur la notion de patrimoine naturel et s'intéressent plus particulièrement aux monuments naturels, sites et paysages « dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ».

En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10 du code de l'environnement), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) voire de la commission supérieure, soit par le préfet du département qui peut

saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

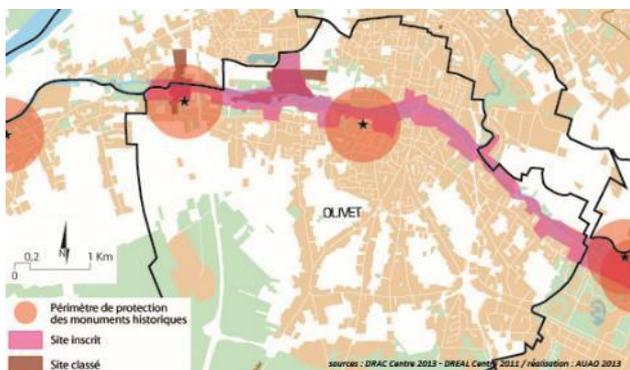
Les sites inscrits sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la réservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...). A compter de la notification au préfet du texte (décret ou arrêté) prononçant le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du préfet du département.

Dans les sites inscrits, comme dans les sites classés, le camping et la création de terrains de camping sont interdits, mais des dérogations sont possibles (art. R. 111-33 du code de l'urbanisme).

Le site classé « Château du Rondon, son parc et sa perspective »

Le site « Château du Rondon, son parc et sa perspective » a été classé par décret du 19 avril 1990 au titre des articles L341. 1 à 22 du code de l'environnement pour la qualité de ses paysages, qualifiés de « pittoresques ».

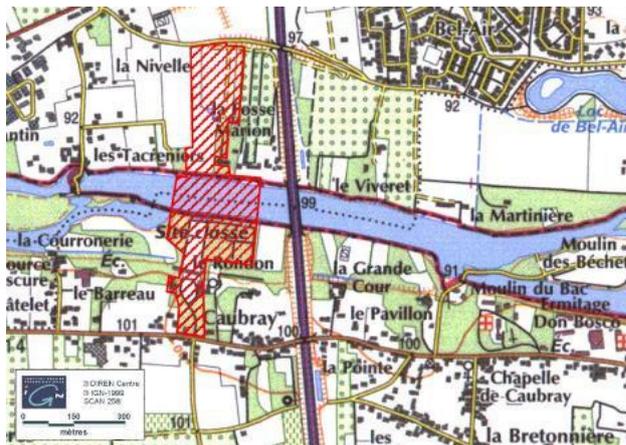
Carte du patrimoine culturel remarquable



Sa superficie est d'un peu plus de 13 hectares. Il concerne l'ensemble formé sur les communes d'Olivet et de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin par le site du château du Rondon accompagné de son parc et la perspective dans l'axe nord-sud. Le site est limité au sud par la rue du Général de Gaulle, sur Olivet, et au nord par la rue des Déportés, sur Saint-Pryvé-Saint-Mesmin⁵.

«Le château du Rondon est l'un des plus élégants et des mieux composés des châteaux qui se situent sur la commune d'Olivet et en bordure du Loiret. L'entrée se fait par la rue du Général de Gaulle. Seul le parc du XIX^e siècle est visible depuis la grille. Il est composé

Site «Château du Rondon, son parc et sa perspective»



d'allées aux courbes amples délimitant de grandes pelouses plantées d'arbres aux essences très variées. La demeure se trouve entre ce jardin et un autre, aménagé à la française, au nord du château. [...] Le jardin à la française est un lieu harmonieux, élégant et noble : lignes courbes, composition régulière, équilibre entre les volumes des bosquets et les surfaces des parterres.» (fiche descriptive 2007 ©DIREN Centre Val de Loire – Extrait) Un monument historique se trouve à l'intérieur du site. (voir ci-dessous).

Le site classé « Îles des Béchets »

L'île des Béchets a été classée par décret du 19 octobre 1988 au titre des articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement pour la qualité de ses paysages, qualifiés de « pittoresques ». La superficie du site est d'environ 4,5 hectares.

« Cette île est située au cœur de la rivière du Loiret (site partiellement inscrit), constituant la frontière entre le Val inondable et le plateau de Sologne. Les rives du Loiret sont très largement boisées et

Site classé « Îles des Béchets »



⁵Source : fichier national des sites classés / inscrits, fiche descriptive 2007 ©DIREN Centre Val de Loire – consultation : mai 2016

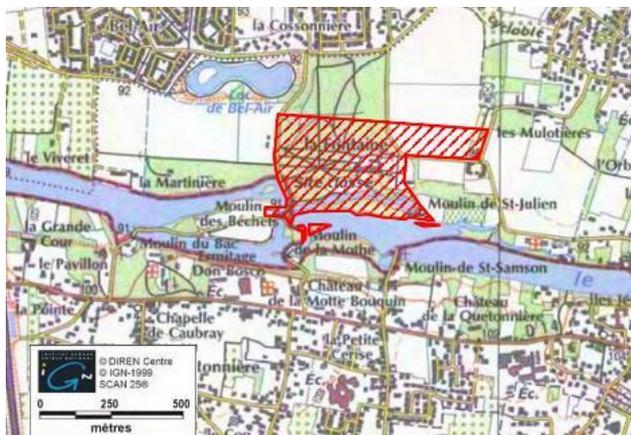
relèvent encore du droit romain qui conférait la propriété du lit et des berges aux riverains lorsque le cours d'eau n'était pas navigable. L'île des Béchets se situe en bordure immédiate du parc du château de la Fontaine. On remarque au nord-est de celle-ci le moulin des Béchets. Elle constitue un espace naturel ouvert, au cœur d'un site de grande qualité paysagère et, pour une large moitié, aménagé en plaine de loisirs ouverte au public.» (fiche descriptive 2007 ©DIREN Centre Val de Loire – Extrait)

Le site s'allonge vers le sud-ouest pour englober la chaussée menant au moulin du Bac et le moulin lui-même.

Le site classé «Château de la Fontaine et son parc»

Le site «Château de la Fontaine et son parc» a été classé par arrêté du 12 juillet 1935, au titre des articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement pour la qualité de ses paysages, tous critères confondus (artistique, pittoresque, scientifique, historique, légendaire). Sa superficie est de 18,5 hectares. Il concerne toute la partie sud du parc, autour du château, jusqu'à la rivière et une partie des terres agricoles situées de l'autre côté de la rue de la Reine Blanche.

Site «Château de la Fontaine et son parc»



«Ce site est très bel exemple de grandes propriétés de la région Orléanaise. Il est composé d'un superbe parc dont une partie est traitée à la française et une partie à l'anglaise, ainsi qu'un magnifique potager. Sa partie sud donne sur un bras du Loiret, lit principal de cette rivière. Le château date du XVIIe siècle, c'est une construction en pierre possédant quelques dépendances, dont les moulins des Béchets et de Saint-Julien. Le site offre un intérêt paysager certain, particulièrement calme et paisible.» «Il faudrait au maximum conserver l'environnement naturel et les vues que l'on peut avoir sur la cathédrale d'Orléans

au nord.» (fiche descriptive 2007 ©DIREN Centre Val de Loire – Extrait)

Le site inscrit «Rivière du Loiret et ses rives»

Le site «Rivière du Loiret et ses rives» a été inscrit par arrêté du 8 avril 1943. Sa superficie est d'environ 218 hectares et concerne également les communes d'Orléans, Saint-Cyr-en-Val et Saint-Pryvé-Saint-Mesmin mais l'essentiel du site protégé se situe sur Olivet. Le périmètre du site suit d'assez près les berges de la rivière et ne s'écarte de manière notable que pour englober des secteurs particuliers: le parc floral et le château de la Source, le Poutyl, la Quettonnière, l'ensemble des espaces boisés de la Fontaine, la Mothe et le secteur Rondon – Couronnerie.

Site «Rivière du Loiret et ses rives»



«Ce site s'étend du parc floral d'Orléans-la-Source, où le Loiret prend sa source, à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin. Le Loiret est un affluent de la Loire et il se trouve au sud du fleuve. L'intérêt de ce site est centré sur la rivière du Loiret et les propriétés qui la bordent, créant ainsi une zone verte ponctuellement utilisée en aire de loisirs, dans la partie sud de la communauté urbaine Orléans Métropole. L'occupation du sol aux alentours de la rivière est variée: propriétés privées, quelques châteaux, moulins, zones d'habitat dense et récent, à proximité d'Olivet. A noter la présence de constructions particulières liées aux loisirs et au canotage: guinguettes, loges ou pavillons servant de hangars à bateaux.» (fiche descriptive 2007 ©DIREN Centre Val de Loire – Extrait)

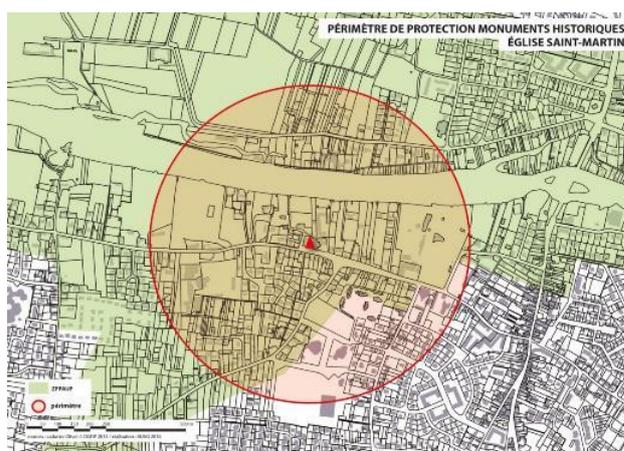
Il faut noter que dès sa création, la ZPPAUP "Rivière du Loiret" suspend les effets du site inscrit.



c) Le patrimoine bâti protégé au titre des Monuments Historiques

L'église paroissiale Saint-Martin a été inscrite sur la liste des Monuments historiques par arrêté du 20 mars 2008. C'est l'ensemble de l'édifice qui est concerné par l'inscription. Cette église est à l'origine de la plus ancienne paroisse d'Olivet. Sa période de construction va du 13^e au 16^e siècle. Trois travées gothiques subsistent de la construction originelle. L'édifice a été agrandi aux 15^e et 16^e siècles. Il a été profondément restauré au cours du 19^e siècle mais dans le respect de l'existant.

L'église Saint-Martin se situe à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP du Loiret, devenu site patrimonial remarquable. La ZPPAUP suspendait les effets de la zone de protection de 500m de rayon autour de l'édifice protégé. Depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, ces périmètres ont repris leurs droits.

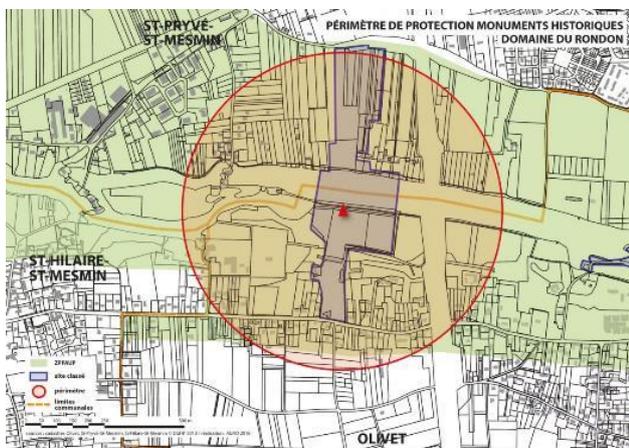


Périmètre de protection de l'église Saint-Martin



Le domaine du Rondon est partiellement protégé par l'inscription aux Monuments historiques (arrêté du 28 avril 1964). Seuls certains éléments bâtis sont concernés : il s'agit de la balustrade qui clos le parc le long du sentier des Tacreniers, en bord de Loiret, du mur de soutènement qu'elle surmonte et des deux portails qui, de part et d'autre de cette balustrade, commandent l'accès au parc. Les portails présentent à leur fronton la lettre «R», probablement en lien avec la famille des comtes de Richeloup à laquelle la propriété appartenait au 17e siècle. Le parc à la française situé entre la demeure et le Loiret aurait été dessiné par Le Nôtre. On peut noter que le périmètre de protection impacte très modérément le territoire de la commune de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin et plus largement celui de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin.

Le domaine du Rondon se situe à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP du Loiret devenu site patrimonial remarquable. La ZPPAUP suspendait les effets de la zone de protection de 500m de rayon autour de l'édifice protégé. Depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, ces périmètres ont repris leurs droits. Les effets du site classé ne sont pas suspendus.



Périmètre de protection du domaine de Rondon

E. Le patrimoine bâti identifié dans le PLU précédent au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article L.151-19 dispose que les PLU peuvent « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Site d'occupation attestée depuis au moins le Haut Moyen-âge, situé en bordure de plusieurs voies gallo-romaines (vers Bourges, vers Limoges), Olivet a bénéficié jusqu'au XIXe siècle de l'attractivité économique liée à la rivière du Loiret. Un important patrimoine bâti est resté de cette longue période d'intense activité, à la fois lié à l'agriculture, à l'arboriculture et à la viticulture et plus largement à la vie économique, mais également à la vie quotidienne des Olivétains et à l'organisation du territoire. Aujourd'hui ce bâti participe de manière conséquente à la qualité du paysage urbain d'Olivet mais pose également des « marqueurs » d'une histoire locale. Ainsi la commune d'Olivet a le souci de préserver et de valoriser son patrimoine, tant bâti que végétal.

Le PLU de 2007 identifiait les éléments bâtis suivants :

| Le numéro figurant sur le plan de zonage du PLU de 2007 | Désignation |
|---|---|
| 3 | Rue Marcel Belot de la limite de la ZPPAUP au carrefour Victor Hugo |
| 4 | Rue Marcel Belot du sud du boulevard Victor Hugo à l'échangeur Belle Croix |
| 5 | Rue du Camp des Indiens du n°439 au n°640 |
| 6 | Rue du Camp des Indiens entre la rue des Bonnes / rue de 1' Aumône et la rue de Lorette / rue des Clatz |
| 7 | Rue Paulin Labarre du n°1868 au n°2140 |
| 8 | Rue de la Bretonnière |
| 9 | Maison Chatelain |
| 10 | Maison Bénardeau |
| 11 | Maison des Quatre Vents |
| 12 | Château de la Fougère |
| 13 | Château de la Trésorerie |
| 14 | Château de Noras |
| 15 | Maison Burte |
| 16 | Maison Laforie |

Les éléments bâtis ci-dessous ont été identifiés et ajoutés lors de la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 16 octobre 2015 :



10 rue Marcel Belot (L'Eldorado)



Bâtiment principal de l'AFPA (le parc était déjà protégé dans le PLU en vigueur)



Bâtiment au 30 rue Marcel Belot



Belle-croix



Bâtiment au 417 rue de la Source



Chapelle Coin Rond



Bâtiment au 619 rue de la Source



Chapelle de Caubray



Chapelle de Noras



Croix de l'Hôtel-Dieu



Croix Bretonnière



Croix de Lorette



Croix de l'échafaud



Croix du Gros Orme



Croix de la Mothe



Croix du Larry



Croix Rompue



Croix Lazin



Croix Saint-Martin



Bâtiment au 398 rue de la Source



Croix Baudry



Bâtiment Rue de Clatz



Croix Breton

Le PLU de 2007 identifiait également les éléments suivants :

| Le numéro figurant sur le plan de zonage | Désignation |
|--|--|
| 1 | Un cèdre et un séquoia au Clos du Bourg |
| 2 | Le parc de l'Association nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes – rue Basse Mouillère |
| 17 | Un cèdre et un séquoia rue de la Source |

Les éléments végétaux ci-dessous ont été identifiés et ajoutés lors de la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 16 octobre 2015 :

Le Chêne (*Quercus robur.L*)



Parking derrière la mairie

Le Hêtre pleureur (*Fagus pendula*)



Ecole maternelle du Poutyl

Le Cèdre (*Cedrus libani*), **le Platane** (*Platanus x acerifolia*) **et le Hêtre**



Parc du Poutyl

Le Cèdre



Square Gobergeon

Le Sequoia



Parking lycée de la Vanoise

Le Cèdre



Impasse du Château

Le Hêtre pleureur (*Fagus pendula*)



Rue des poilus (au niveau du square)

Les 3 Cyprès Chauves (*Taxodium distichum*)



Parking des Béchets

Les Hêtres pourpres (*Fagus purpura*)



Rue de Couason et à l'angle de la rue des Fauvettes

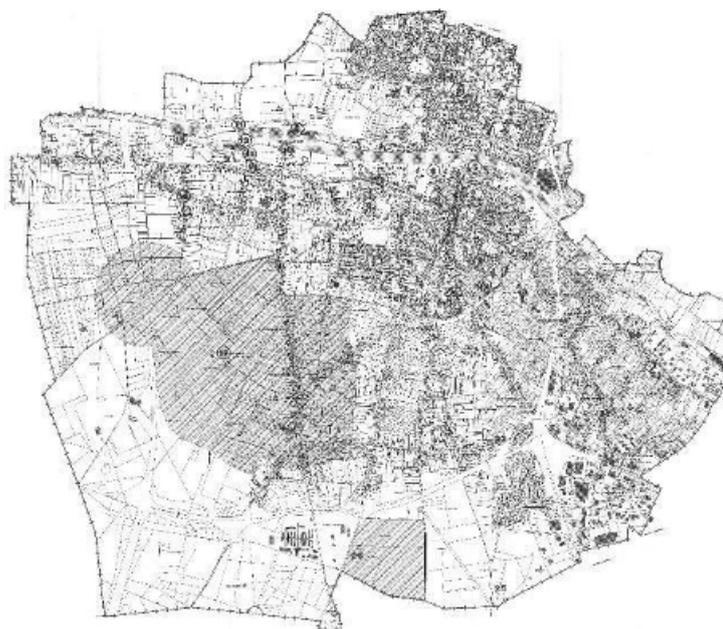
F. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le sol d'Olivet est particulièrement riche en témoignages du passé puisque **vingt-six sites archéologiques ou indices de site ont été recensés sur la commune en 2003**. Ci-dessous se trouve la liste des sites ou indices de site recensés par les services de l'État (service régional de l'archéologie) et annexée au PLU approuvé le 18 septembre 2007.

| État des connaissances des sites ou indices archéologiques en juin 2003 | | |
|---|---|--|
| N° sur la carte | Lieu-dit | Nature et datation des vestiges |
| 1 | La Petite Motte, nord l'Orbellière | Toponyme représenté sur le cadastre de 1827 révélateur d'une motte médiévale potentielle et associé à une structure quadrangulaire fossoyée en eau |
| 2 | Le Couanon | Habitat du Moyen-Age, mentionné dans les sources archivistiques en 1259 |
| 3 | La Croix Lazin | Découverte monétaire isolée (1 monnaie gauloise). |
| 4 | Le Plissay | Habitat du bas Moyen-Age, mentionné dans les sources archivistiques en 1584; indice de motte castrale médiévale |
| 5 | Parc de Beauvoir | Mention d'une « muraille » d'époque indéterminée lors de travaux de creusement de puits |
| 6 | Le Poutyl | Château 16e et 17e s (détruit), mentionné dans les sources archivistiques en 1594 |
| 7 | Eglise et abords | Dépôt monétaire gallo-romain trouvé à « Villebourgeon »; bourg attesté au haut moyen-âge; église Saint-Martin et cimetière (sur flancs est et sud de l'église) de la période médiévale |
| 8 | Le cimetière | Découvertes gallo-romaines isolées |
| 9 | Le Moulin de Saint-Julien | Moulin à eau d'époque moderne |
| 10 | Le Moulin de Samson | Moulin à eau d'époque moderne |
| 11 | Le Moulin des Béchets | Moulin à eau d'époque moderne |
| 12 | Le Moulin de la Mothe Bouquin | Moulin à eau d'époque moderne |
| 13 | La Fontaine de Saint-Avit | Fontaine culturelle, sans doute moderne |
| 14 | La Motte Bouquin | Toponyme représenté sur la carte de Cassini (18e s.) révélateur d'une motte castrale médiévale potentielle |
| 15 | Le Moulin du Bac | Moulin à eau d'époque moderne |
| 16 | La Bretonnière | Habitat du Moyen-Age, mentionné dans les sources archivistiques en 1232 |
| 17 | Terre de Noras, les Asperges, les Terres de la Trésorerie | Habitats du Haut-Empire (agglomération potentielle ou villa) |

| | | |
|----|-----------------------------------|---|
| 18 | Le Larry, le Larris | Habitat du Moyen-Age, mentionné dans les sources archivistiques en 1189 |
| 19 | Le Larry | Structure fossoyée du bas Moyen-Age |
| 20 | La Jacquetière | Moulin à vent d'époque moderne et sans doute médiévale représenté sur le cadastre de 1827 |
| 21 | La Fosse du Roi | Incinérations de l'âge du Bronze et de l'âge du Fer |
| 22 | 14, rue des Clatz | Découverte isolée d'un biface du Paléolithique |
| 23 | Le Moulin de Pierre | Moulin à vent moderne, sans doute médiéval, visible sur le cadastre de 1827 |
| 24 | Ancien chemin d'Orléans à Bourges | Voie romaine d'Orléans à Bourges |
| 25 | Chemin d'Orléans à Bourges | Voie ancienne, sans doute moderne, reliant Orléans à Bourges |
| 26 | Chemin de Saint-Agnan | Voie romaine d'Orléans à Limoges |

Plans des sites archéologiques du PLU de 2007



III. RISQUES ET NUISANCES

A. INTRODUCTION

On définit les risques majeurs par la probabilité qu'un événement d'origine naturel ou anthropique survienne, mettant en danger un nombre conséquent de population, et entraînant également des dommages importants, tout en dépassant les capacités de réaction de la société. Le risque majeur se caractérise par une fréquence faible et une gravité forte.

La commune d'Olivet est exposée à des risques majeurs, les principaux recensés sont les suivants: les inondations et coulées de boue, les mouvements de terrain. D'autres types d'aléas existent sur le territoire d'Olivet dont les impacts sont moindres: l'aléa sismique (zone de sismicité 1), l'aléa climatique (tempête, intempérie).

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Inondations et coulées de boue | 28/05/1985 | 29/05/1985 | 02/10/1985 | 18/10/1985 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/05/1989 | 31/12/1990 | 04/12/1991 | 27/12/1991 |
| Inondations et coulées de boue | 30/09/1990 | 30/09/1990 | 28/03/1991 | 17/04/1991 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1991 | 31/12/1991 | 16/10/1992 | 17/10/1992 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1992 | 31/12/1992 | 25/01/1993 | 07/02/1993 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1993 | 30/09/1993 | 30/06/1994 | 09/07/1994 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/10/1993 | 31/12/1995 | 01/10/1996 | 17/10/1996 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1996 | 31/12/1997 | 15/07/1998 | 29/07/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2006 | 31/03/2006 | 31/03/2008 | 04/04/2008 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/04/2011 | 30/06/2011 | 11/07/2012 | 17/07/2012 |
| Inondations et coulées de boue | 28/09/2013 | 28/09/2013 | 31/01/2014 | 02/02/2014 |

Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune - Source: Prim.net

Depuis 2012, la commune d'Olivet fait partie du TRI d'Orléans (Territoire à risque important d'inondation).

Les schémas suivant caractérisent les différents mécanismes d'inondation de la Loire :



1. Expansion dans le lit majeur ou endigué

La Loire déborde dans son lit mineur et utilise progressivement la totalité de son lit endigué.



2. Remous de la Loire dans l'affluent qui draine le val

La cote d'eau dans le fleuve est supérieure à l'altitude de l'embouchure. L'eau remonte dans le val. Cela concerne tous les val hormis ceux totalement fermés tels que Saint-Firmin, Bou, Sully, la Chaussée Saint-Victor, Chargé, Husseau, Tours, Luynes, Langeais et Authion.



3. Surverse par-dessus le terrain naturel en l'absence de digue

Une importante quantité d'eau s'écoule de la Loire dans le val. Les déversoirs au terrain naturel sont ceux de Passy (vals de la Charité), de Léré (val de Léré) et de Gohier. L'interruption de la levée du val de Gien au droit de l'embouchure de la Bras (Notre-Heure) s'apparente à un tel déversoir.



4. Surverse par-dessus un déversoir simple

La hauteur d'eau en Loire est telle que le déversoir, dont c'est la fonction, laisse passer les flots. La crue a déjà envahi une partie du val par remous. Le val se remplit au fur et à mesure que le débit augmente en Loire. Les déversoirs concernés sont: Bec d'Allier, Saint-Martin-sur-Ocre, Dampierre, Mazan et la Bouillie.



5. Surverse par-dessus un déversoir muni d'un fusible

Le fusible est une surélévation du seuil du déversoir qui, lors de son effacement rapide sous la force de l'eau, déclenche le fonctionnement de l'ouvrage. En général, il y a aussitôt prélèvement d'un grand débit en Loire. Les déversoirs concernés sont: Ouzouer, Jargeau, Avaray, Montlivault, Vieux-Cher et la Chapelle-aux-Naux.



6. Surverse par-dessus un ou plusieurs points bas de la levée

En l'absence d'un déversoir fonctionnant et si la hauteur d'eau est très grande, le fleuve passe au-dessus de la levée et ouvre des brèches. Les déversoirs prévus à la suite des crues du XIX^{ème} siècle ont pour vocation de protéger les vals d'un tel danger.

Source: Minea - Hydratec - Abscisses Infographie

Dans le cas de la commune d'Olivet, les scénarios possibles d'inondation seraient **le remous de la Loire dans le Loiret**, provoquant une montée en charge de la résurgence, **ou bien une inondation par débordement** direct de la Loire dans son lit majeur, inondant ainsi le val situé au nord de la commune, au-delà du Loiret.

A titre informatif, le bassin versant du Loiret couvre une superficie de 75 km². Les principales sources du Loiret sont celles situées au Parc Floral de La Source à Orléans: le Bouillon (1 m3/s), l'Abîme, les Béchets, le Pont Saint Nicolas et la Pie. Le Loiret est alimenté par de petites sources situées le long du cours d'eau. Ces sources sont pour la plupart des gouffres émissifs qui ne fonctionnent pas toute l'année du fait du système karstique. Le cours d'eau du bras du Bou, situé rive droite constitue également un apport en eau au Loiret. Le principal affluent du Loiret est le Dhuy. On recense d'autres affluents en rive droite: le bras de Bou, des Montées et du Couason. Par ailleurs, le bassin de l'Anche au nord de la Loire alimente également le Loiret via des pertes. Le Loiret est un cours d'eau fortement modifié. On compte 7 anciens moulins sur son linéaire qui forment des plans d'eau successifs⁶.

⁶ Source: étude sur le périmètre du SAGE Val Dhuy Loiret afin de réduire les pollutions diffuses et localisées

C'est pourquoi la commune, concernée par le risque d'inondation est couverte par le PPRI de la vallée de la Loire, Val d'Orléans – Agglomération Orléanaise approuvé par arrêté préfectoral le 20 janvier 2015.

Ce document définit quatre types de zones :

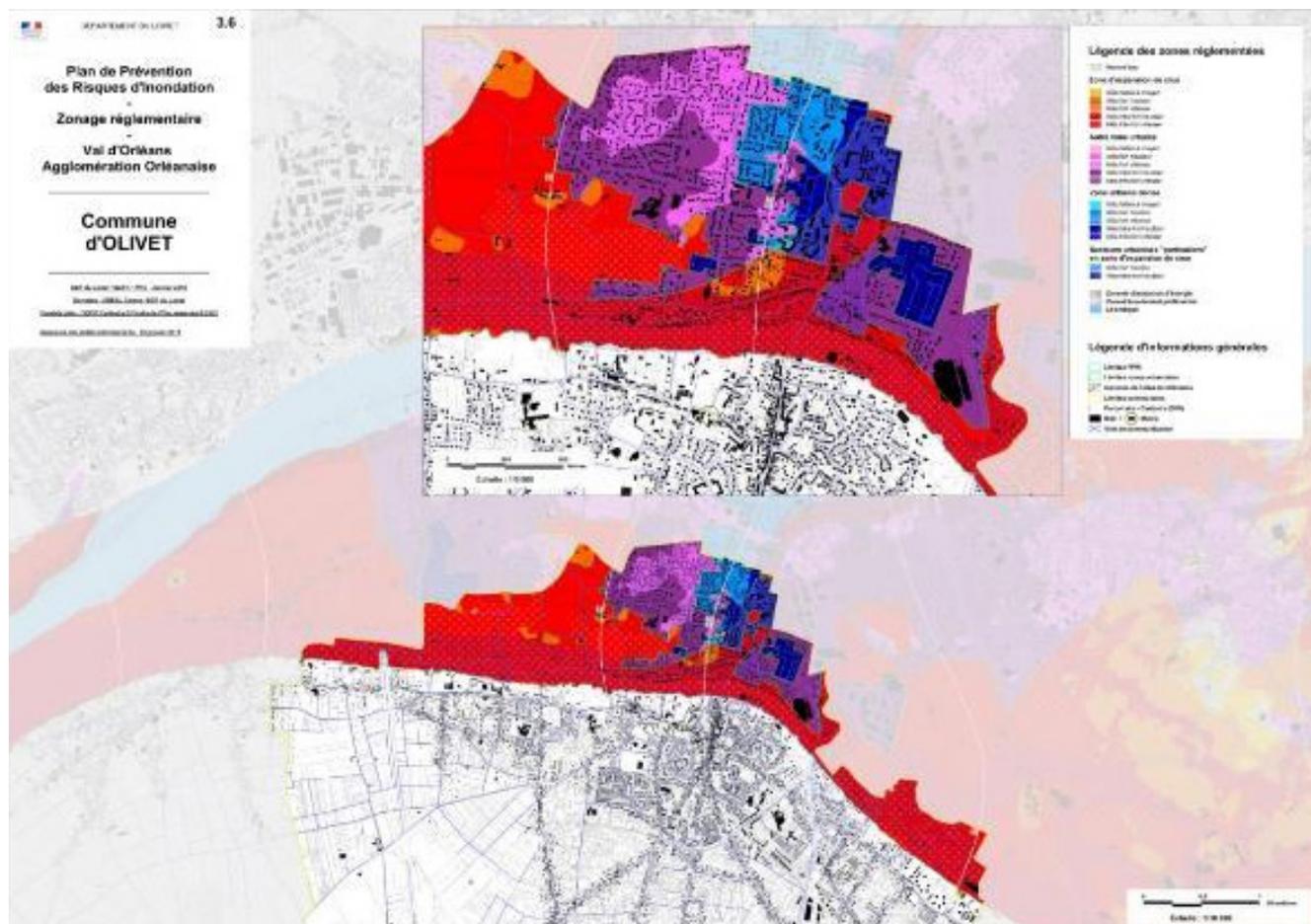
1. Les zones urbaines « denses »
2. Les autres zones urbaines
3. Les zones d'expansion des crues
4. Les zones dans le lit endigué

Au sein de ces zones, six niveaux d'aléas ont été définis : zone de dissipation d'énergie, zone d'aléas fort et très fort vitesse, zone d'aléa fort et très fort hauteur, zone d'aléas moyen et faible. Pour chacune de ces zones, différentes classes d'aléas ont été déterminés, dans lesquelles des règles spécifiques s'imposent.

Sur la commune d'Olivet, en 2013, l'AUAO estime qu'environ 3127 logements situés en zone inondable et environ 5633 personnes seraient exposées à ce risque à des degrés d'intensité divers. La superficie de la zone inondable globale est de l'ordre de 420 hectares et représente environ 18 % du territoire communal. En 2012, 25 équipements se situaient en zone inondable notamment le camping municipal, la police nationale ainsi que des équipements sportifs (gymnase, stade, base de loisirs) et culturels (bibliothèque). Dans le détail, on estime que :

- Environ 1953 personnes et 1051 logements peuvent être impactés par un aléa « fort hauteur »,
- Environ 3323 personnes et 1895 logements peuvent être impactés par un aléa « très fort hauteur »,
- Environ 347 personnes et 176 logements peuvent être impactés par un aléa « très fort vitesse »
- Environ 10 personnes et 5 logements peuvent être impactés par un aléa « fort vitesse »

Extrait du zonage du PPRI



Spatialement, le coteau de Sologne, longé par le Loiret, est la limite sud du val inondable de la Loire. Localement la topographie dessine des talwegs dont les pentes rejoignent le lit du Loiret. Cette configuration entraîne localement des hauteurs et des vitesses très importantes en cas de crue majeure de la Loire.

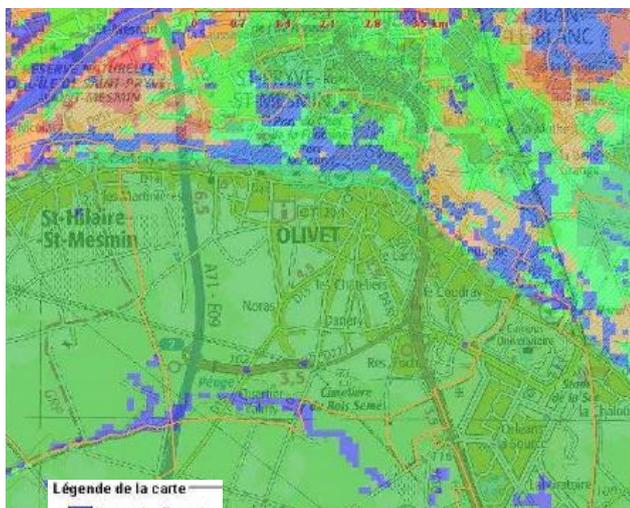
Certaines mesures peuvent être prises pour éviter d'accroître la vulnérabilité du territoire de la commune d'Olivet notamment :

- Préserver le lit majeur de toute urbanisation nouvelle,
- Informer et sensibiliser les populations, notamment celles les plus exposées, à travers des documents tel que le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM),
- Dans les secteurs inondables où il est encore possible de construire, adapter les nouvelles constructions afin qu'elles soient résilientes aux inondations.

Outre les inondations liées à la présence de cours d'eau de surface, il existe aussi des inondations en lien avec les remontées de nappes phréatiques lorsque celles-ci sont saturées en eau. C'est notamment le cas au moment d'épisodes pluvieux intenses.

La carte ci-dessous atteste de la présence de nappe sub-affleurante au niveau du Loiret. Il semble important de prendre en compte cet aspect dans toutes opérations d'aménagement, les dégâts potentiels sur les bâtiments peuvent être multiples : affaissement, effondrement, corrosion des bétons, réduction de la capacité portante des fondations, dissolution du sol, soulèvement des bâtiments, fissuration etc.

Sensibilité au risque de remontée de nappe



Source : BRGM

Il peut également y avoir des inondations par un effet d'engorgement des réseaux d'eaux pluviales au moment d'épisodes pluvieux intenses et durables.

b) Les risques liés aux mouvements de terrains

La commune d'Olivet est concernée également par le risque de retrait-gonflement des argiles. Elle a fait l'objet de 4 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et 4 au titre des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à une réhydratation des sols.

Ce type d'aléa est lié à la nature des sols, et plus spécifiquement à la présence de matériaux argileux, qui peuvent avoir des variations importantes de volumes où les amplitudes changent en fonction de la teneur en eau. En effet, les argiles ont une structure interne en « feuillet » ce qui leur permet de stocker de l'eau. En climat tempéré océanique, les argiles sont déjà dans un état de saturation important. C'est donc au moment de forte sécheresse qu'ils tendent à se dessécher et devenir ainsi dur et cassant. A l'inverse, lorsqu'ils sont chargés en eau, ils deviennent plastiques et malléables. Ces mouvements occasionnent ainsi des dégâts parfois importants aux constructions, souvent visibles sur les façades des maisons : fissures etc.

Environ 97% du territoire communal est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles, à des degrés divers :

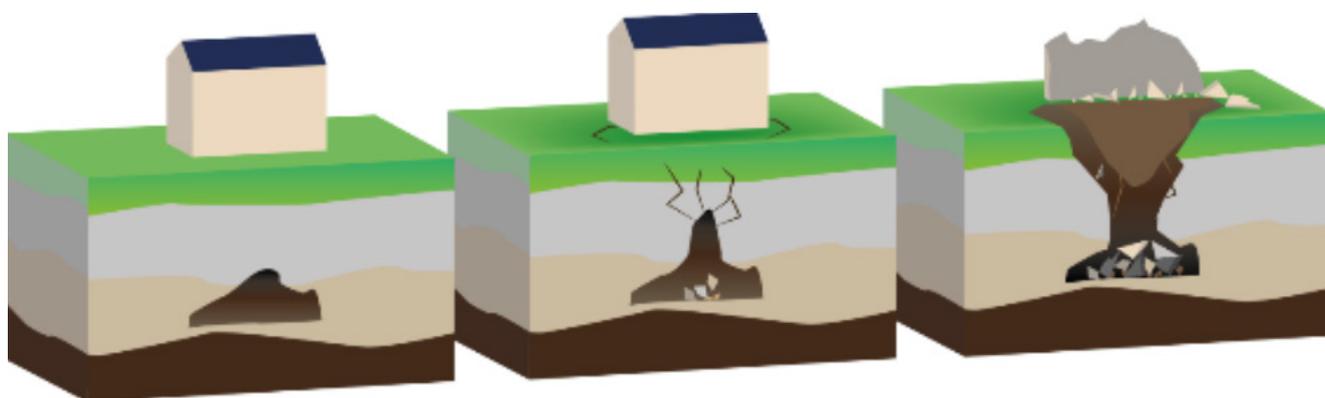
- C'est dans la partie nord de la commune, où l'aléa est considéré comme « moyen ». Les secteurs concernés représentent environ 138 hectares. On estime la population concernée à 2044 personnes et 1121 logements.
- Outre ces secteurs en aléa « moyen » le reste de la commune est classé en aléa « faible ». Les surfaces concernées sont de l'ordre de 2133 hectares. On estime la population concernée à 17 133 personnes et 9613 logements.

Certaines recommandations peuvent être faites notamment en amont de tout projet de construction : dans les secteurs où l'aléa est le plus important, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des futurs aménagements, ainsi que la mise en place de système de drainage adapté.



- Légende du dessin :
- (1) Évapotranspiration
 - (2) Évaporation
 - (3) Absorption par les racines
 - (4) Couches argilleuses
 - (5) Feuilletés argilleux
 - (6) Eau interstitielle

Outre l'aléa retrait-gonflement des argiles, **la commune d'Olivet compte sur son territoire diverses cavités et anciennes carrières**. On dénombre environ **7 cavités naturelles et 5 carrières**. L'inventaire réalisé par le BRGM n'est pas exhaustif, c'est pourquoi il est recommandé de réaliser une étude géotechnique lors d'aménagement afin de confirmer l'absence de vide ou, dans le cas contraire, mettre en œuvre les dispositions nécessaires telle que le remplissage de vide, le renforcement des structures ou encore mettre en place des fondations profondes, pour les aménagements susceptibles d'être impactés. En effet, la présence de cavité peut entraîner un risque d'effondrement («fontis») dont le mécanisme est décrit brièvement sur le schéma ci-dessous.



Fontis

c) Les risques climatiques majeurs

La commune d'Olivet ne recense pas spécifiquement d'arrêtés de catastrophe naturelle liés aux tempêtes (vent moyen supérieur à 89 km/h, degré 10 de l'échelle de Beaufort). Cependant, la tempête de décembre 1999 a touché une grande partie de la France, causant de nombreux dégâts. C'est donc à l'échelle du département que l'arrêté de catastrophe naturelle au titre de cette tempête a été fait. Comme pour les orages de 1985, 1991, 2014.

C'est pourquoi **il ne faut pas écarter ce type de risque, et le prendre en compte dans les projets d'aménagement**. Notamment lorsque les habitations se situent à proximité d'arbres fragiles ou de corridors forestiers. Par ailleurs, les tempêtes s'accompagnent généralement de précipitations importantes pouvant causer des inondations localisées (remontées de nappes, saturation des réseaux d'eaux pluviales etc.).

C. RISQUES TECHNOLOGIQUES

a) Les risques industriels

Le risque industriel est un événement accidentel majeur ayant des conséquences directes sur les personnels, riverains, biens et l'environnement.

Une réglementation stricte est imposée aux établissements classés. Leur prise en compte dans les documents d'urbanisme est indispensable. Certaines dispositions sont nécessaires entre les installations industrielles et les projets d'habitation afin d'éviter tout conflit de voisinage.

La commune d'Olivet dénombre 6 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement (cf. tableau ci-dessous).

| Libellé ICPE | Type |
|---|----------------|
| AUCHAN CARBURANT (Olivet) | Autorisation |
| AUCHAN FRANCE (Olivet) | Autorisation |
| LIGERIENNE GRANULATS Ardon La Guérinière | Autorisation |
| LIGERIENNE GRANULATS Ardon Les Marchais | Autorisation |
| OLIVET DISTRIBUTION | Enregistrement |
| SOREAU (ex PERRIN) | Autorisation |

A titre informatif, les installations soumises à autorisation sont celles qui présentent des risques ou des nuisances potentielles plus importantes. A l'inverse, les installations soumises à déclaration sont celles dont l'impact environnemental potentiel est réduit*.

Ces types d'installations peuvent présenter des pollutions ou nuisances pour la santé, la sécurité, l'agriculture, l'environnement, le paysage. C'est pour cela qu'il semble important que l'urbanisation soit réfléchi et maîtrisée aux abords de ces différents sites, afin d'éviter toutes formes de conflits d'usages entre de futures zones d'habitations et les secteurs industriels.

Ces installations classées sont à prendre en considération au moment de la mise en place de nouvelles habitations.

Par ailleurs, sur le territoire de la commune d'Olivet, il n'existe pas d'installations nucléaires ou présentant des risques importants (SEVESO).

b) Les risques liés aux transports de matières dangereuses

On définit les matières dangereuses comme étant des substances qui peuvent présenter un danger grave pour les personnes, les biens et l'environnement. Ces matières sont, par leurs propriétés physico-chimiques, susceptibles d'être soit inflammables, toxiques, explosives, corrosives ou radioactives. Les effets d'un accident au moment du transport de ce type de matière peuvent être de quatre types :

- Les effets thermiques (combustion, explosion)
- Les effets mécaniques (surpression, onde de choc liée à une explosion)
- Les effets toxiques,
- Les effets radioactifs.

Les communes identifiées comme présentant un risque lié aux transports de matières dangereuses, sont souvent celles qui sont traversées par des axes de communication importants dans des secteurs où l'habitat est relativement dense à très dense. Sur la commune d'Olivet on distingue **trois axes routiers majeurs concernés par le transport de matières dangereuses : l'A71, la RD 2020, et la RD 2271.**

D. NUISANCES ET POLLUTIONS

a) Les sites et sols pollués

Selon le ministère, un sol ou site pollué est « un site présentant un risque pérenne, réel ou potentiel, pour la santé humaine ou l'environnement du fait d'une pollution de l'un ou l'autre des milieux, résultant de l'activité actuelle ou ancienne ». Le recensement de ces sites se fait dans deux bases de données distinctes :

- BASIAS, pour le recensement des sites industriels et de service en activité ou non, susceptible d'être affectés par une pollution des sols ;
- BASOL, base de données qui dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles, où l'action des pouvoirs publics est nécessaire à titre préventif ou curatif.

44 sites sont recensés par BASIAS sur la commune :

| IDENTIFIANT | RAISON SOCIALE | NOM USUEL | ADRESSE |
|-------------|---|---|-------------------------------|
| CEN4500060 | LAIGNEAU Fernand (Ent) | Tannerie-corroierie | De Gaulle (57 rue du Général) |
| CEN4500061 | LEFEBVRE Eugène | Travail des métaux | Château (6 impasse du) |
| CEN4500818 | ANTAR SAEP (Ets) | Station service | Nationale (126 route) |
| CEN4500819 | BOISRAME et Cie (Sté) | Garage automobile | Source (87 rue de la) |
| CEN4500820 | DUBOIS André (Ets) | Fabrique de produits d'entretien | Aumône (20 rue de l') |
| CEN4500821 | Travaux et Bâtiment du Loiret (Sté) | Station service | RN 20, ZA des Provinces |
| CEN4500822 | CAP Industrie, ex/FOFUMI, ex/MAROIS et Cie (SA) | Chaudronnerie-dépôt de liquides inflammables | Roche (157 rue de la) |
| CEN4500823 | IGIRS | Dépôt de liquides inflammables | Quatre vents (rue des) |
| CEN4500824 | RAFFARD André (Ets), ex/SAHYCIA | Station service-garage automobile | Barbier (19 rue Albert) |
| CEN4500825 | RICOIS Marins (Ets) | Dépôt de liquides inflammables | Basse Mouillère (38 bis rue) |
| CEN4500826 | TANCHOUX Gaston (Ets) | Fabrique de produits d'entretien | Lorette (11 rue) |
| CEN4500827 | TELLIER Jack (Ets) | Garage automobile | Rosier (rue du) |
| CEN4501026 | Direction des travaux du Génie militaire | Dépôt de liquides inflammables | Mothe (Château de la) |
| CEN4501294 | ? | Décharge d'ordures ménagères | ? |
| CEN4501391 | Direction des Travaux du Génie Militaire | Dépôt de liquides inflammables | Hôpital de Maisonfort (?) |
| CEN4501455 | BABEE-JARDIN (Ets), ex/DOCTOBRE F. | Fabrique de produits azotés, engrais | Labarre (27 rue Paulin) |
| CEN4501526 | Jacques de MAINVILLE | Manufacture de toiles peintes | ? |
| CEN4501527 | Papeteries du Loiret (Sté des) | Fabrication de papier | ? |
| CEN4501528 | GUICHARD-BERGA (?) | Taillanderie | ? |
| CEN4501529 | LAFAURIE | Fabrication de mèches pour lampes et briquets | Orme Grenier (lieu dit) |

*Source : <http://www.loiret.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Installations-classees-pour-la-protection-de-l-environnement-I.C.P.E.>

| | | | |
|------------|--|--|--|
| CEN4501938 | DERIMAY Jacques | Application de vernis et de peinture | De Gaulle (97 ter avenue du Général) |
| CEN4501939 | GOUEFFON Rémy | Chaudronnerie | Belot (185 bis rue Marcel) |
| CEN4501940 | HERVY Alfred | Travail des métaux | Couasnon (24 rue de) |
| CEN4501941 | LANSON Maurice | Travail des métaux | Travers-Baudelin (177 rue) |
| CEN4501942 | Garage du Loiret, ex/TAUZI Roger | Garage automobile | Belot (64 rue Marcel) |
| CEN4501943 | BRASSAMAIN Guy | Tôlerie | Hôtel Dieu (507 rue de l') |
| CEN4501944 | DUPRESSION Maurice | Chaudronnerie | Navrin (531 bis rue de) |
| CEN4501945 | PIC (Plastique Industriel du Centre), ex/MEMAIN Pierre | Travail des matières plastiques | Coq (116 rue de) |
| CEN4501946 | BRETHEAU Jacques | Application de vernis | Pressoir Tonneau (536 rue du) |
| CEN4501947 | PURFINA Française (Sté) | Station service | RN 20 |
| CEN4502396 | DESJOYAUX (Piscines Jean), ex/ELF | Station service | Flandres Dunkerque (220 rues des), RN 20 |
| CEN4502483 | BRETHEAU Publicité (EURL) | Publicité peinte et adhésive, sérigraphie | Bergeresse (1481, rue de la), ZA des Provinces |
| CEN4502484 | CAP Industrie, ex/FOFUMI, ex/MAROIS et Cie (SA) | Chaudronnerie-dépôt de liquides inflammables | Muids (chemin des) |
| CEN4502485 | DB Technique (SARL) | Sérigraphie industrielle | Bergeresse (547 rue de la) |
| CEN4502486 | DUBOIS Imageries | Sérigraphie | Bergeresse (959 rue de la) |
| CEN4502487 | DUPRESSOIR (Ets) | Carrosserie automobile | Camp des Indiens (370 rue du) |
| CEN4502488 | OREDA (concessionnaire OPEL) | Garage automobile | Bergeresse (1470 rue de la) |
| CEN4502489 | TOTAL Raffinage Distribution | Station service | Belot (3091 rue Marcel) |
| CEN4502490 | CEFCA (SARL) | Fabrication et vente de produits chimiques | Aiguille (616 rue de l') |
| CEN4502491 | Garage de l' Archette | Garage automobile | Loiret (606 avenue du) |
| CEN4502492 | Garage du Pont Cotelle (SARL) | Garage automobile | Source (1201 rue de la) |
| CEN4502493 | LEDUC Père et Fils | Garage automobile | Lorette (327 rue de) |
| CEN4502494 | BIGARD Michel | Garage automobile (vente et réparation) | Barbotte (17 rue de) |
| CEN4502495 | Garage de l'Horloge | Garage automobile | Loiret (68 avenue du) |

Par ailleurs, il existe deux sites recensés par BASOL sur le territoire d'Olivet.

45 - OLIVET - Ex Garage PETITNET

La SARL PETITNET a exploité un garage ainsi qu'une station service au 606, avenue du Loiret à OLIVET. Les activités exercées sur ce site ont fait l'objet au titre de la législation des installations classées d'un récépissé de déclaration en date du 31 août 1978. Le site était constitué d'un bâtiment de réparation automobile, d'une cuve à huile enterrée, d'une zone de dépotage de carburant, de trois réservoirs de carburant enterrés (de capacité respective de deux fois 10 m³ et 15 m³ associés à 2 pompes de distribution situées sur l'avenue du Loiret et d'un bâtiment à vocation commerciale. Cette société a été mise en liquidation judiciaire en 2010 dont la clôture de la procédure a été prononcée par un jugement du tribunal de commerce d'Orléans le 9 novembre 2011.

45 - OLIVET - Olivet distribution (station service Leclerc)

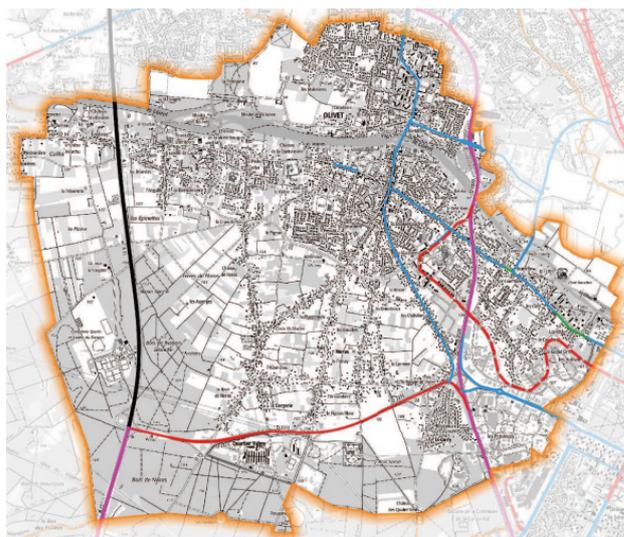
L'exploitation de l'installation de stockage et de distribution de carburants a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 26 août 1998. Un arrêté préfectoral complémentaire en date du 19 avril 1999 a fixé des prescriptions relatives au stockage de gaz inflammables liquéfiés. Le site est situé sur le parking du centre commercial Leclerc, en bordure de la rue du Roussillon, au sud de la commune d'Olivet. Il est entouré au nord par le parking du magasin Leclerc, au sud, la station de lavage, à l'ouest par le centre Auto Leclerc, à l'est par la rue de Champagne. Le site est composé de 3 cuves enterrées multi-compartmentés.

b) Les nuisances sonores

Le bruit dans l'environnement est désormais un enjeu de santé publique. Le bruit est généré principalement par les infrastructures routières, ferroviaires, aéroportuaires et industrielles. **Ces sources de bruits peuvent porter atteinte à la qualité de vie des citoyens vivant à proximité.**

Suite à la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été procédé dans chaque département à un classement des infrastructures de transports terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Des secteurs ont été déterminés et s'accompagnent de prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent. Dans le Loiret, **le classement des infrastructures de transports terrestre a été approuvé par arrêté préfectoral du 2 mars 2017. Plusieurs infrastructures sur Olivet sont concernées par cette réglementation : A71, RD 2020, RD 2271, RD 14, RD 920, avenue de Verdun, boulevard Victor Hugo, rue du Pont Cotelle, ligne A du tramway, rue de Bourges.**

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres



Le classement est établi d'après les niveaux sonores (L_{Aeq}) des infrastructures pour les périodes diurne (6h00 à 22h00) et nocturne (22h00 à 6h00). L'indicateur, noté "L_{Aeq}", représente le niveau sonore énergétique équivalent exprimant l'énergie reçue pendant un certain temps.

| L _{Aeq} 6h-22h en dB(A) | L _{Aeq} 22h-6h en dB(A) | Catégorie de l'infrastructure | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| L > 81 | L > 78 | 1 | d = 300 m |
| 76 < L ≤ 81 | 71 < L ≤ 76 | 2 | d = 250 m |
| 70 < L ≤ 76 | 65 < L ≤ 71 | 3 | d = 100 m |
| 65 < L ≤ 70 | 60 < L ≤ 65 | 4 | d = 30 m |
| 60 < L ≤ 65 | 55 < L ≤ 60 | 5 | d = 10 m |

La largeur est comptée à partir du bord de chaussée de la voie la plus proche pour les routes et à partir du rail extérieur de la voie la plus proche pour les voies de chemin de fer

Classement sonore 2017

- Catégorie 1 Tissu Ouvert
- Catégorie 2 Tissu Ouvert
- Catégorie 3 Tissu Ouvert
- Catégorie 4 Tissu Ouvert

- Catégorie 5 Tissu Ouvert
- Catégorie 1 Rue en U
- Catégorie 2 Rue en U
- Catégorie 3 Rue en U
- Catégorie 4 Rue en U
- Catégorie 5 Rue en U

- Catégorie 1 Tramway
- Catégorie 2 Tramway
- Catégorie 3 Tramway
- Catégorie 4 Tramway
- Catégorie 5 Tramway

Classement sonore 2017 SNCF Réseau

- + Catégorie 1
- + Catégorie 2
- + Catégorie 3
- + Catégorie 4

Pour les lignes ferroviaires conventionnelles, les valeurs limites des niveaux de référence sont augmentées de 3 dB(A)

| L _{Aeq} 6h-22h en dB(A) | L _{Aeq} 22h-6h en dB(A) | Catégorie de l'infrastructure | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| L > 84 | L > 79 | 1 | d = 300 m |
| 79 < L ≤ 84 | 74 < L ≤ 79 | 2 | d = 250 m |
| 73 < L ≤ 79 | 68 < L ≤ 74 | 3 | d = 100 m |
| 68 < L ≤ 73 | 63 < L ≤ 68 | 4 | d = 30 m |
| 63 < L ≤ 68 | 58 < L ≤ 63 | 5 | d = 10 m |

La largeur est comptée à partir du rail extérieur de la voie la plus proche

Réalisation : DDT45 SUADT/PCPT Cyrille Dupin - 9 février 2017

Sources : BD Cartho, IGN Scan25, CEREMA NC, CD45, Orléans Métropole, AME, SNCF Réseau, communes du Loiret, COFROUTE, APRR

0 0.5 1 km



La Communauté urbaine Orléans Métropole a également réalisé en 2012-2013 un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Ce document a pour objectif d'évaluer l'exposition au bruit des populations en réalisant une carte stratégique du bruit. Cette cartographie relate les bruits le jour, la nuit et en soirée. Elle ne prend pas en compte les bruits de voisinage, ou d'événements ponctuels et locaux. Ce document a pour objectif de prévenir des effets du bruit, les réduire si cela s'avère nécessaire et de protéger les secteurs calmes. Il fournit également des données relatives à l'exposition des populations aux autorités compétentes. Il informe le public et sert de point de départ pour toutes actions préventives ou curatives.

Le tableau ci-dessous permet de synthétiser les informations relatives à l'élaboration du PPBE et notamment l'impact des bruits routiers, ferroviaires, et industriels le jour et la nuit sur les populations et sur les équipements tels que les établissements de santé ou les établissements scolaires. **Les exemples de cartes ci-après donnent un aperçu du bruit du réseau routier sur la commune (de jour).**

CARTOGRAPHIE STRATÉGIQUE DU BRUIT COMMUNAUTÉ URBAINE D'ORLÉANS VAL DE LOIRE Données numériques Commune d'Olivet

| Valeurs limites en dBA | | | | |
|------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|-----------------------|
| Indicateurs de bruit | Aérodrome | Route et LGV | Voie ferrée conventionnelle | Activité industrielle |
| Lden | 55 | 68 | 73 | 71 |
| Ln | - | 62 | 65 | 60 |

Tableau 41 : Valeurs limites de l'arrêté du 4 avril 2006

| Lden (dBA) | Bruit routier | | | Bruit ferroviaire | | | Bruit de l'industrie | | |
|------------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé |
| < 45 | 300 | 2 | 0 | 18500 | 14 | 8 | 19100 | 16 | 11 |
| 45 - 50 | 1800 | 0 | 0 | 400 | 0 | 0 | 600 | 0 | 0 |
| 50 - 55 | 5400 | 1 | 2 | 300 | 0 | 0 | 200 | 0 | 0 |
| 55 - 60 | 6100 | 5 | 4 | 100 | 1 | 1 | 100 | 0 | 0 |
| 60 - 65 | 4200 | 5 | 1 | 700 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 65 - 70 | 1700 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 70 - 75 | 500 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 75 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 20000 | 16 | 11 | 20000 | 16 | 11 | 20000 | 16 | 11 |

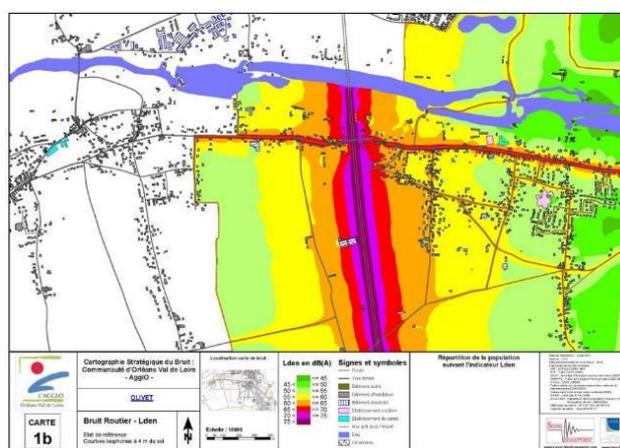
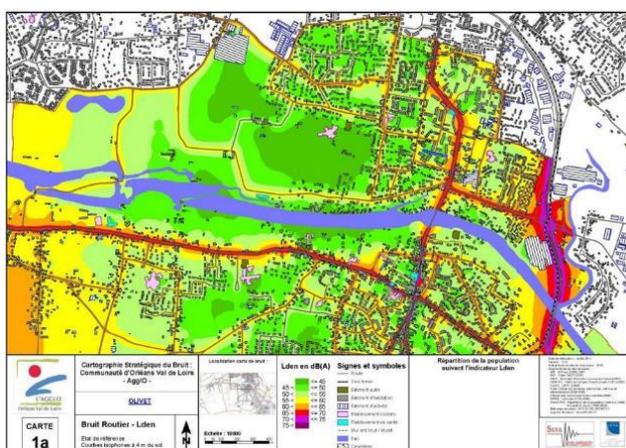
Tableau 42 : Répartition de la population et des bâtiments sensibles selon l'indicateur Lden

| Ln (dBA) | Bruit routier | | | Bruit ferroviaire | | | Bruit de l'industrie | | |
|----------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé |
| < 45 | 8400 | 3 | 2 | 18900 | 15 | 7 | 19900 | 16 | 11 |
| 45 - 50 | 6200 | 8 | 5 | 300 | 0 | 0 | 100 | 0 | 0 |
| 50 - 55 | 3600 | 2 | 1 | 200 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 55 - 60 | 1400 | 3 | 2 | 600 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 60 - 65 | 400 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 65 - 70 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 70 - 75 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 75 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 20000 | 16 | 11 | 20000 | 16 | 11 | 20000 | 16 | 11 |

Tableau 43 : Répartition de la population et des bâtiments sensibles selon l'indicateur Ln

| | Bruit routier | | | Bruit ferroviaire | | | Bruit de l'industrie | | |
|------|---------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé | Population | Etablissements scolaires | Etablissements de santé |
| Lden | 1200 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ln | 200 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Tableau 44 : Nombre de personnes vivant dans des bâtiments d'habitation (arrondi à la centaine) et nombre de bâtiments sensibles dont au moins une façade est exposée à un Lden/Ln supérieur aux valeurs limites réglementaires



c) Les réseaux aériens

Sur le territoire de la commune d'Olivet, la présence de lignes aériennes haute tension (voltage 90 KV) est importante, notamment dans la partie sud où elles traversent d'Est en Ouest le territoire de la commune. Certaines parties remontent en direction du nord, notamment celle qui suit l'autoroute. Le territoire d'Olivet est concerné par les ouvrages de transports d'énergie électrique suivants :

- La liaison 90KV N°1 Bizette-Chaingy ;
- La liaison 90KV N°1 Bizette-Source ;
- La liaison 90KV N°1 Chaingy-Relais (les) ;
- La liaison 90KV N°1 Chaingy-Saussaye ;
- La liaison 90KV N°2 Chaingy-Relais (les).

E. BILAN

La commune d'Olivet est un territoire où le risque peut être important notamment dans sa partie nord. Au-delà du coteau, le secteur du val concentre des espaces où le risque d'inondation peut atteindre des intensités très élevées, dans des zones urbaines denses. Il est indispensable de prendre en compte le risque dans l'aménagement de ce secteur nord. Par ailleurs, le risque de débordement direct des cours d'eau peut être conjugué à celui des remontées de nappes qui sont sub affleurantes dans ce secteur.

IV. CONSOMMATION DU SOL

A. DÉFINITION DES ÉLÉMENTS DE LA TYPOLOGIE DE L'OCCUPATION DU SOL

1. HABITAT

- 1.1 Tissu urbain mixte :** Espace structuré par des bâtiments à prédominance d'habitat individuel ou collectif. Cette classe inclut également les jardins et les cours, ainsi que les portions de voirie qui n'entrent pas dans la classe « Infrastructure routière / ferroviaire »
- 1.2 Lotissement pavillonnaire :** Structure d'habitat individuel organisé et uniforme.
- 1.3 Grands Ensembles collectifs :** Habitat structuré sous forme d'immeubles collectifs

2. ÉQUIPEMENT

- 2.1 Équipement urbain / Grand établissement :** Grands établissements de santé, d'enseignement ou de recherche, zones militaires, cimetières, équipement en eau ou énergie. Inclus les espaces verts et plans d'eau.
- 2.2 Espace récréatif / sportif :** installations sportives, campings, golfs, hippodromes, salle de spectacles...
- 2.3 Parc / espace vert :** Espace vert artificiel. Inclus le bâti et les plans d'eau.
- 2.4 Infrastructures routières / ferroviaires :** Grands axes structurants : RD 2020, Autoroutes, Tangentielle, Avenue des Droits de l'homme, Boulevards du Centre-ville, Grandes voies ferrées, échangeurs routiers (dont terre-pleins).

3. ACTIVITÉS

- 3.1 Zone d'activités :** Zone recouverte artificiellement et à vocation industrielle. Inclut les stationnements et espaces verts.
- 3.2 Zone commerciale :** Zone recouverte artificiellement et à vocation commerciale. Inclut les zones de stationnement et espaces verts.
- 3.3 Zone d'extraction de matériaux :** Carrière.

4. AGRICULTURE

- 4.1 Activité agricole en extérieur :** Activité agricole traditionnelle, autre que les cultures permanentes.
- 4.2 Vergers / cultures permanentes :** Vergers, vignes...
- 4.3 Bâti à vocation agricole :** Serres
- 4.4 Autre espace agricole :** Espace en cours de reboisement, friche agricole...

5. NATUREL

- 5.1 Boisement :** Espaces forestiers
- 5.2 Espace en eau :** Cours et plans d'eau continentaux

6. ZONE EN MUTATION

- 6.1 Zone en cours d'urbanisation :** secteur urbain en travaux
- 6.2 Friche urbaine**

B. RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

L'agence d'urbanisme a créé en 2005 une base de données sur l'occupation du sol de la communauté urbaine Orléans Métropole, à partir d'un travail de photo-interprétation en se basant sur différentes photographies aériennes. Cet outil d'aide à la décision permet d'avoir une connaissance détaillée du territoire et représente également un des indicateurs de suivi du SCoT. L'interprétation a été faite de façon précise à des échelles variant du 1/5000 au 1/2000^{ème} et sur trois périodes distinctes: 1995-2004, 2004-2010 et 2010-2013.

Le travail de photo-interprétation se matérialise dans un Système d'Information Géographique (SIG) par un ensemble de polygones représentant les différentes occupations du sol. Ces polygones, objets géographiques, sont renseignés dans une base de données qui stocke leurs attributs principaux.

Dans la base de données de l'agence d'urbanisme chaque polygone créé appartient à une catégorie d'occupation du sol (habitat, équipement, activité, agriculture, espace en mutation, espace naturel) définie par une nomenclature spécifique (cf. annexe).

En effectuant ce travail sur différentes périodes, il est ensuite possible de travailler sur les dynamiques spatiales d'un territoire en estimant des surfaces de chaque occupation du sol et en les comparant entre elles d'une période à une autre.

Afin de faciliter la lecture, la plupart des comparaisons à différentes périodes s'effectuera entre 1995 et 2004 et entre 2004 et 2013. Ce choix permet d'avoir deux périodes comparables avec le même écart de 9 ans. Certaines analyses pourront aller plus dans le détail en s'intéressant aux périodes intermédiaires (2004/2010).

Nb: Les chiffres présentés dans cette étude, même s'ils ne sont que des estimations faites sous SIG permettent, néanmoins, de quantifier les évolutions et les mutations survenues sur un territoire.

Méthode d'interprétation pour la mise en place de la base de données d'occupation du sol



2004 catégorie: agriculture



2010 catégorie: zone en mutation



2013 catégorie: habitat

C. L'OCCUPATION DU SOL SUR LA COMMUNE D'OLIVET: ÉTAT DES LIEUX ET ÉVOLUTIONS DEPUIS 1995

a) Etat des lieux

L'analyse globale de l'occupation du sol sur la commune d'Olivet montre une répartition assez équilibrée entre les espaces agricoles et naturels, ainsi qu'une part importante d'espaces urbains.

Ces espaces urbains composés majoritairement de zones d'habitation, se concentrent majoritairement dans la partie nord-est de la commune avec un noyau urbain situé à cheval entre la rive nord et sud du Loiret. L'urbanisation s'étale aussi sur les pourtours de la rive sud du Loiret. Au-delà de cette concentration urbaine, la partie sud de la commune est mitée par de l'urbanisation en «doigts de gant» qui vient fragmenter le paysage agricole. Le type d'habitat se trouvant dans ces secteurs d'extension est généralement peu dense, diffus, et ne participe pas à lutter contre l'étalement urbain. Cette urbanisation n'est pas récente, le développement urbain s'est fait majoritairement avant 1995. Au cours des périodes suivantes (2004/2010/2013), il n'y a pas eu de véritables extensions urbaines, telle que celles observées dans la partie sud de la commune, mais plutôt un comblement de nombreuses «dents creuses» ou des extensions clairsemées au sein de la zone urbaine existante.

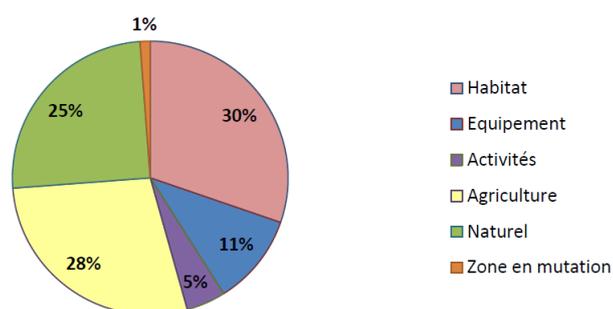
En résumé, les espaces urbains, agricoles et naturels se répartissent de la façon suivante :

- Les zones d'habitation se concentrent dans la partie Nord-Est et sur les pourtours du Loiret et plus sporadiquement dans la partie centrale de la commune sous la forme de «doigts de gant».
- Les zones d'activités sont localisées principalement au sud-est de la commune le long de la RD 2020.
- Les principaux équipements se concentrent majoritairement dans la tâche urbaine et plus épisodiquement aux abords de l'autoroute et de la RD 2271.
- Les espaces agricoles, très présents au centre et au Nord-ouest de la commune sont souvent fortement fragmentés au profit de l'urbanisation.
- Les espaces naturels sont situés principalement au sud de la commune avec la limite septentrionale de la forêt de Sologne et au nord avec la présence de la rivière «Loiret» et sa ripisylve.

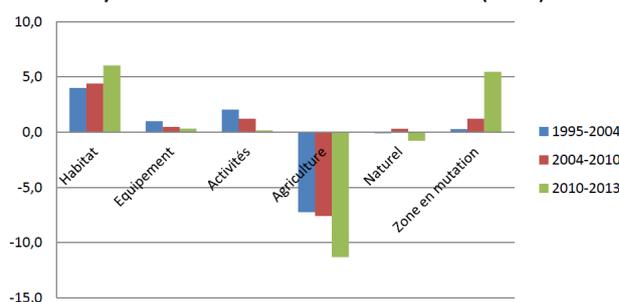
En 2013, la répartition de l'occupation du sol sur la commune d'Olivet montre que 46% de la commune est occupée par des secteurs urbanisés, contre 53% par des espaces agricoles et naturels et 1% de zone en cours de mutation. Cette répartition, qui semble relativement équilibrée entre les surfaces artificialisées et non artificialisées, s'infléchit au profit des espaces urbains.

| Type d'occupation des sols | 1995 | | 2004 | | 2010 | | 2013 | |
|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | ha | % | ha | % | ha | % | ha | % |
| Habitat | 623,8 | 27 % | 659,8 | 28 % | 686,2 | 30% | 704,3 | 30% |
| Equipement | 237,9 | 10% | 246,9 | 11 % | 249,8 | 11 % | 250,8 | 11 % |
| Activités | 80,7 | 3 % | 99,1 | 4 % | 106,4 | 5 % | 106,9 | 5 % |
| Agriculture | 798,7 | 34 % | 733,6 | 32 % | 688,1 | 30% | 654,2 | 28 % |
| Naturel | 583,2 | 25 % | 582,3 | 25 % | 584,1 | 25 % | 581,8 | 25 % |
| Zone en mutation | 1,3 | 0,1 % | 3,9 | 0,2 % | 11,2 | 0,5 % | 27,6 | 1 % |

L'occupation des sols à Olivet en 2013



Rythme annuel de consommation des sols (en ha)



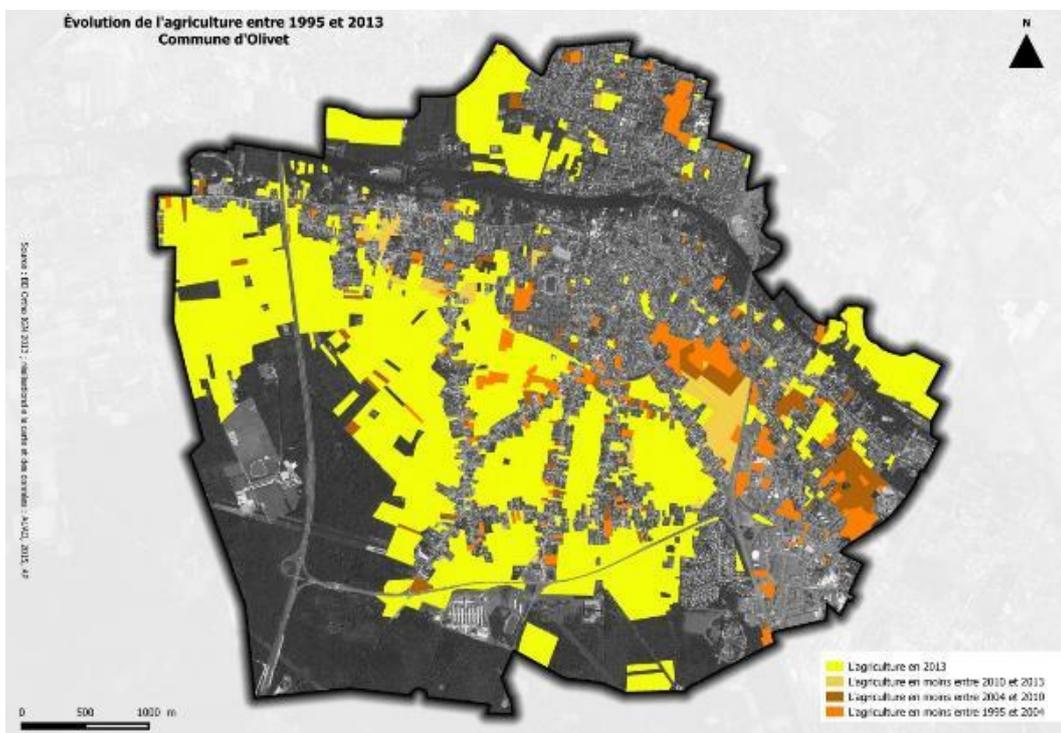
b) Des espaces agricoles importants mais menacés

Les espaces agricoles sur la commune d'Olivet occupent 28% du territoire en 2013, ce qui correspond à environ 654 hectares. Ils sont en fort recul depuis 1995 :

- Au cours de la première période 1995-2004 les espaces agricoles ont reculé de près de 65 hectares. Le rythme annuel de consommation de ces espaces au cours de cet intervalle est d'environ -7.2 hectares par an. Ils sont donc passés de 799 hectares en 1995 à 734 hectares en 2004. Le taux d'évolution observé au cours de cette période est de -8.2%.
- Au cours de la période 2004-2013 on constate un fort recul des espaces agricoles avec une diminution de 80 hectares. Le rythme annuel de consommation de ces espaces au cours de cette période est de -8.8 hectares par an. Ils passent donc de 734 hectares en 2004 à 654 hectares en 2013. Le taux d'évolution constaté est de -10.8%

Spatialement les parcelles agricoles qui ont disparu depuis 1995 sont majoritairement situées dans la partie Est de la commune et plus spécifiquement au niveau des ZAC du Larry et du Moulin.

Néanmoins l'analyse détaillée des reconversions des parcelles agricoles montre que ponctuellement l'ensemble de la commune est touchée plus ou moins fortement par ce phénomène.

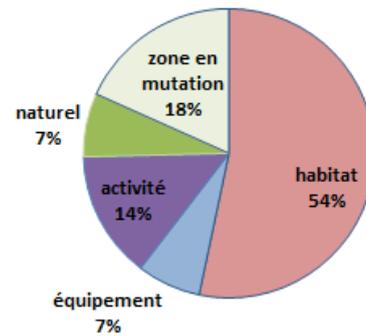


Cette perte importante d'espaces agricoles (-145 hectares entre 1995 et 2013) va de pair avec l'augmentation des surfaces artificialisées notamment celles dédiées à l'habitat :

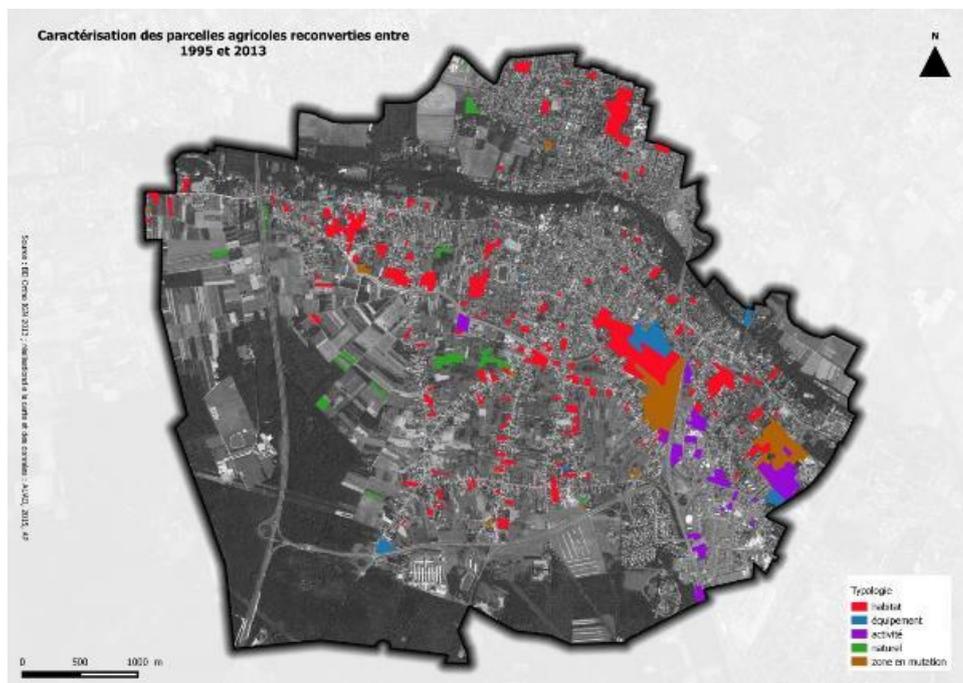
- 54 % des espaces agricoles disparus entre 1995 et 2013 ont été reconvertis en zone d'habitation.
- Une part importante de ces reconversions (18%) est pour le moment qualifiée comme des « zones en mutation ». Cela signifie qu'au moment de la photo-interprétation, ces secteurs étaient en travaux, et ne représentaient pas une catégorie spécifique. Cependant le caractère « mutable » de ces zones indique qu'elles seront probablement urbanisées à l'avenir au détriment d'espaces agricoles.
- Une partie des reconversions est attribuée à hauteur de 14 % aux activités et 7 % aux équipements. Ces valeurs peuvent évoluer en fonction des « zones en mutation » où une part pourrait revenir à ces deux catégories. Notamment dans le secteur de la ZAC du Moulin.

Reconversion des parcelles agricoles entre 1995 et 2013

- Enfin 7% des reconversions sont attribuées aux espaces naturels. Il est important de nuancer ce chiffre, en effet si un agriculteur laisse en jachère certaines parcelles agricoles, elles peuvent être qualifiées comme naturelles au moment de la photo-interprétation si la végétation arbustive a repoussée. Cependant, il est envisageable que ces secteurs retrouvent par la suite un caractère agricole.



Hormis les deux secteurs importants où ces mutations sont très visibles, on constate que sur l'ensemble du noyau urbain de la commune de nombreuses parcelles agricoles ont été reconverties pour de l'habitat. Plus on se dirige vers la partie centrale où l'on trouve les extensions en « doigts de gant », plus leur taille est de moins en moins importante. Dans cette partie, se sont beaucoup de petites opérations qui viennent combler des « dents creuses ».



Globalement l'analyse montre que les espaces agricoles sur la commune d'Olivet sont très fortement morcelés notamment par le développement de l'habitat. Les grands axes viaires présents sur le territoire communal renforce ce morcellement. La partie centrale de la commune est la plus fortement touchée par ce phénomène. Ceci entraîne indubitablement des discontinuités majeures de ces espaces. Les reliquats d'espaces agricoles présents au sein des extensions urbaines centrales sont fortement menacés, notamment au niveau de leur accessibilité mais aussi par rapport à la pression foncière qui semble s'exercer ponctuellement sur leur pourtour. En outre, les espaces agricoles situés dans la partie ouest et nord de la commune sont fragmentés par les voies de communication (autoroute).

c) Des espaces naturels stables

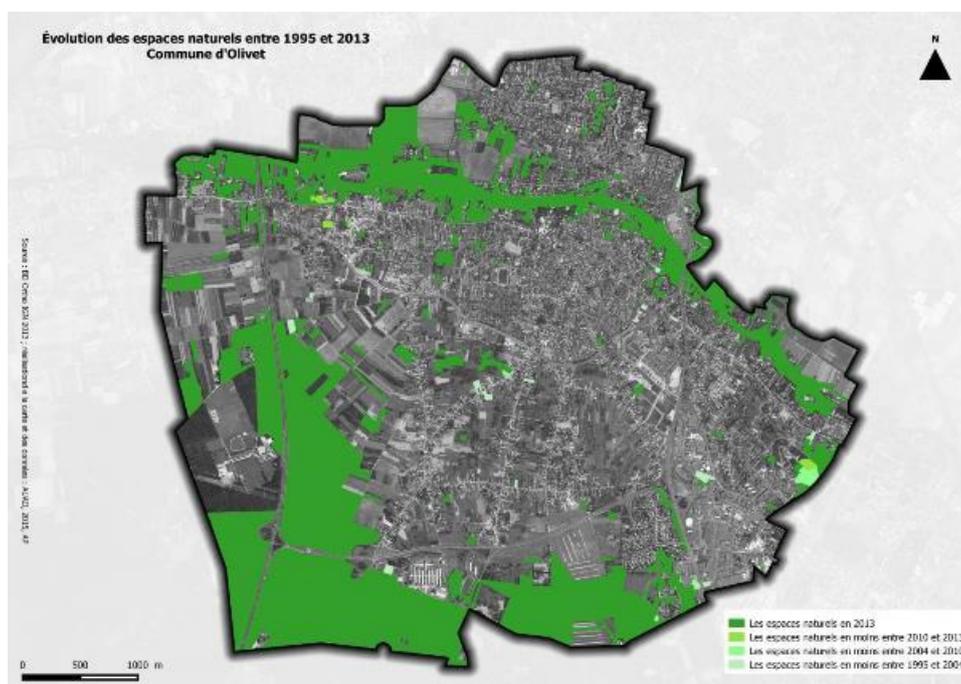
Les espaces naturels s'étendent sur près de 582 hectares en 2013, soit 25 % du territoire communal. Ils sont répartis de la façon suivante :

- Au sud/sud-ouest de la commune se trouve les marges septentrionales de la forêt de Sologne. Celles-ci sont fortement fractionnées par la présence de l'A71 qui coupe le boisement du Nord au Sud, et la RD 2271 qui les coupe d'Est en Ouest.
- Au nord de la commune, le Loiret et sa ripisylve traverse d'est en ouest l'intégralité de la commune. Créant une rupture naturelle dans la tâche urbaine d'Olivet, ainsi qu'une continuité écologique (trame bleue de la communauté urbaine).

L'analyse des espaces naturels montre une très faible évolution à la baisse au cours des deux périodes :

- Il y a une perte de 0.9 hectare au cours de la période 1995-2004 avec un rythme annuel de consommation de -0.1 hectare par an. Le taux d'évolution sur cette période est de -0.2 %.
- Au cours de la période suivante on constate un recul encore plus faible, avec une perte de 0.5 hectare, soit un rythme annuel de consommation de -0.06 hectare par an. Le taux d'évolution sur cette période est de -0.1 %.

Les secteurs où les espaces naturels ont été perdus au profit de zones urbaines correspondent au secteur de la ZAC du Moulin.



d) Des zones urbaines en développement

L'habitat est la catégorie la plus représentée sur la commune en 2013 avec 704,3 hectares soit 30% du territoire communal. Cette prédominance de l'habitat est récente, en effet en 1995 et 2004, la catégorie la plus représentée sur la commune était l'agriculture. C'est en 2010, qu'un équilibre se crée entre agriculture et habitat où chaque catégorie représentait 30% du territoire communal. En 2013, le basculement s'effectue au profit de l'habitat.

L'évolution détaillée de la catégorie habitat montre une dynamique qui n'a de cesse de s'accroître au fil

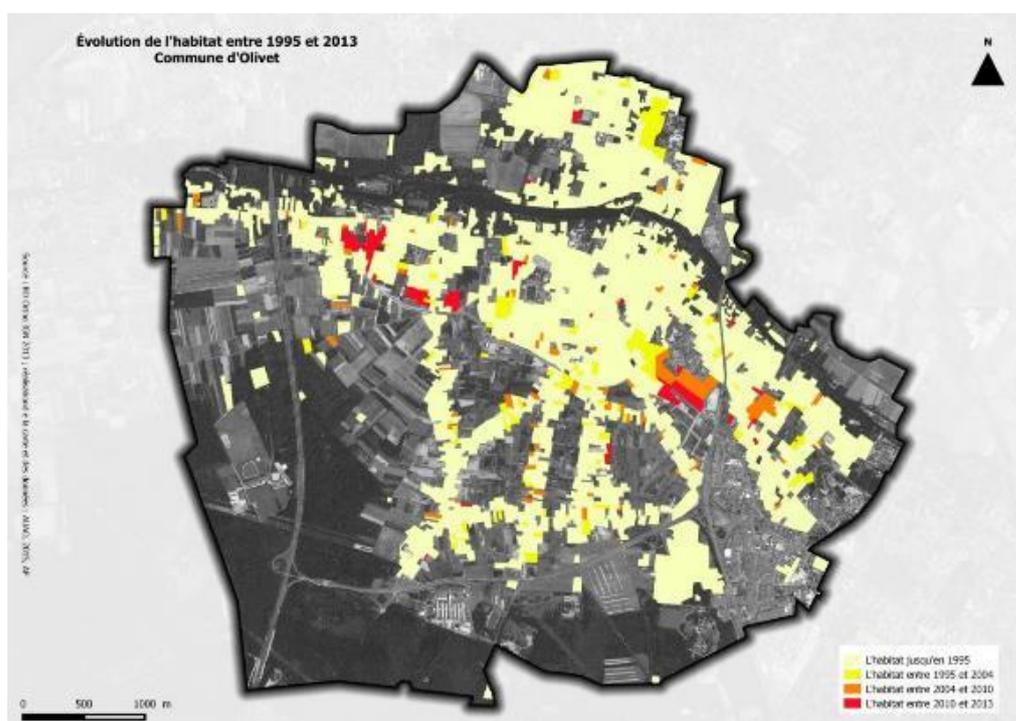
des années :

- Entre 1995 et 2004, le rythme annuel de consommation des sols pour l'habitat était de 4 hectares par an. Au cours de cette période l'habitat a gagné 36 hectares. Cette catégorie est passée de 624 hectares en 1995 à 660 hectares en 2004. Le taux d'évolution sur cette période est donc de 5,8 %.
- Entre 2004 et 2010, le rythme annuel de consommation des sols pour l'habitat était de 4,4 hectares par an. Au cours de cette période l'habitat a gagné 26,4 hectares. Cette catégorie est passée de 660 hectares à 686,4 hectares. Le taux d'évolution sur cette période est donc de 4 %.

- Enfin entre 2010 et 2013, le rythme annuel de consommation des sols pour l'habitat était de 6 hectares par an. Au cours de cette période l'habitat a gagné 44.5 hectares. Cette catégorie est passée de 686.4 à 730,9 hectares. Le taux d'évolution sur cette période est donc de 6.5 %.

C'est donc sur la dernière période que les rythmes de consommation des sols dédiés à l'habitat se sont accélérés, ayant comme conséquence une prédominance de cette catégorie. Spatialement, les grandes opérations concernant l'habitat au cours des dernières périodes se concentrent principalement au niveau de la ZAC du Larry, mais également dans la partie nord-est de la tâche urbaine ainsi qu'au nord du Loiret. Globalement la majorité des nouvelles habitations, construites depuis 2004, sont localisées à proximité de la ligne de tramway (ZAC du Larry) ou de nouvelles voiries (Boulevard Victor Hugo, lieu-dit la « Bretonnière »)). Dans ces opérations récentes on distingue un tissu urbain mixte constitué aussi bien de maisons individuelles que de logements collectifs de taille variable.

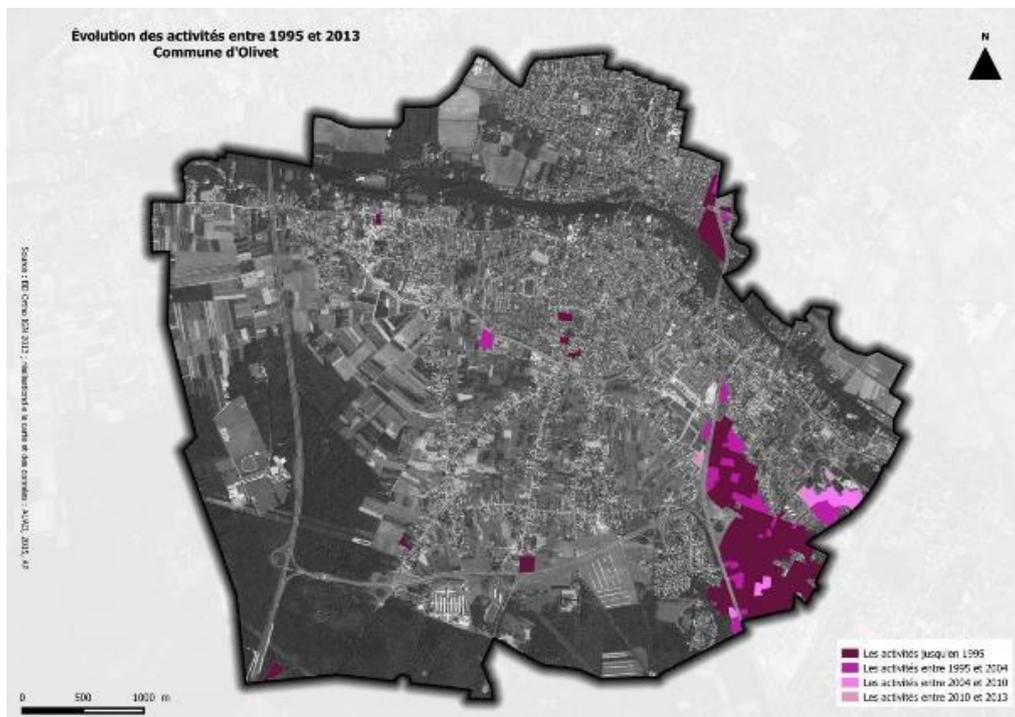
Par ailleurs, une part non négligeable d'habitations individuelles a aussi été construite majoritairement entre 2004 et 2010, de façon éparse sur le territoire communal et notamment dans les secteurs d'extension urbaine en « doigts de gant ».



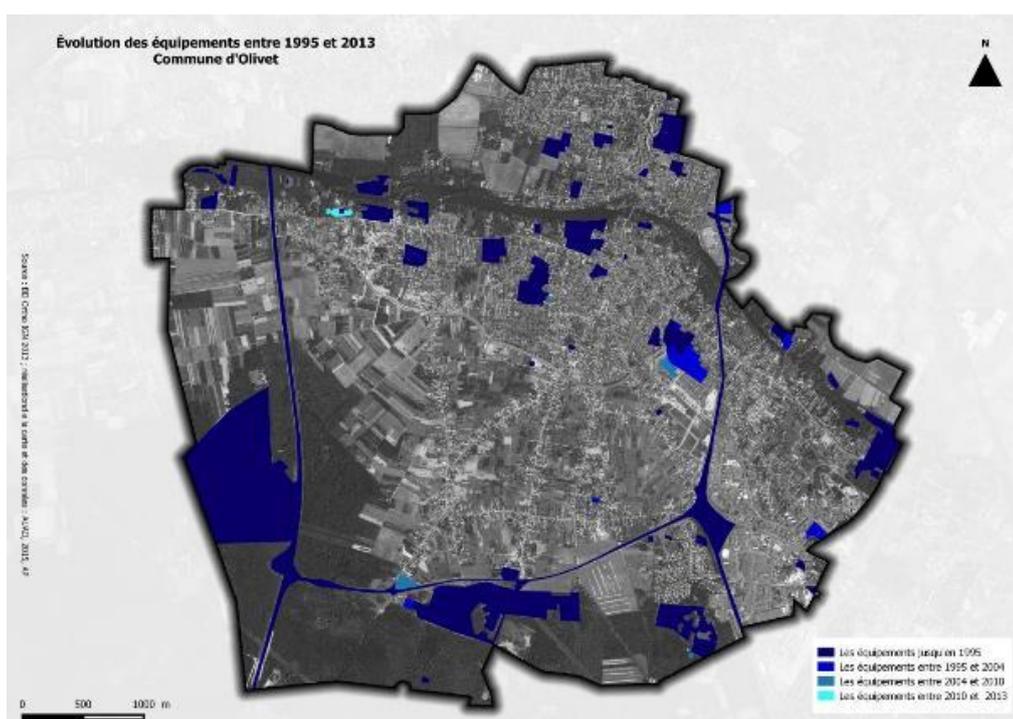
Outre l'habitat, l'activité, qui représente 5 % de l'occupation du sol de la commune, a connu des évolutions importantes au cours de la période 1995-2004. Cette évolution décroît par la suite.

En effet, entre 1995 et 2004, la surface dédiée aux activités a gagné plus de 18.4 hectares, soit un taux d'évolution de 22.8 %. Le rythme d'évolution au cours de cette période est de 2 hectares par an. Pour la période 2004-2013, la tendance est à la baisse avec un rythme de consommation qui passe à 0.87 hectare par an. En somme la surface dédiée aux activités au cours de la dernière période n'est plus que de 7.8 hectares, ce qui représente un taux d'évolution de 7.9 %.

Spatialement les activités se sont développées dans la partie sud-est de la commune au niveau des « Provinces » et des « Aulnaies » et plus récemment dans le secteur de la ZAC du Moulin. Néanmoins la majorité des zones d'activités étaient déjà en place avant 1995. Au cours de la période 1995-2004, se sont surtout des espaces annexes à ceux déjà existants qui se sont développés. Seule une partie de la ZAC du Moulin était sortie de terre. C'est à partir de 2004 que cette ZAC s'est légèrement renforcée dans sa partie Nord et Est. Au vue de la taille importante des zones en mutation dans cette ZAC, on peut supposer qu'après 2013 la consommation du sol au profit de cette catégorie se renforce fortement.



Enfin la catégorie équipement suit une tendance semblable à celle des activités. Au cours de la première période, on observe une évolution relative des équipements passant ainsi de 237.9 hectares en 1995 à 246.9 hectares en 2004. Ce gain de 9 hectares dévoile un rythme annuel de consommation d'environ 1 hectare par an. Le taux d'évolution entre 1995 et 2004 est donc de 3.8%. Il va fortement diminuer au cours de la période 2004-2013, où il passe à 1.6%. Cela signifie qu'au cours de cette seconde période, le rythme annuel de consommation des espaces en faveur des équipements n'est plus que de 0.43 hectare. Ce faible gain de 3.9 hectares au cours de la dernière période montre une division par 2.3 par rapport à la période précédente. Il paraît important de préciser que la plupart des équipements présents sur la commune étaient déjà existant avant 1995.



e) Synthèse

En 2013, le territoire olivetain se composait à 46 % de secteurs urbanisés, (avec une prédominance à hauteur de 30% pour les habitations) contre 53 % d'espaces agricoles et naturels et 1% de zone en cours de mutation. La morphologie générale de la tâche urbaine laisse apparaître des extensions déjà anciennes sur la partie centrale de la commune qui ont fortement fragmenté les espaces agricoles. La dynamique actuelle de développement de l'habitat sur le territoire sous la forme d'un tissu urbain mixte, alliant aussi bien des maisons individuelles que de l'habitat collectif, s'est surtout faite sur la rive sud du Loiret sur une étendue d'environ 1 km d'Est en Ouest. C'est dans cette partie du noyau urbain que des opérations d'envergures récentes se sont majoritairement créées.

Mais on constate aussi de façon beaucoup plus éparse, le comblement de «dents creuses» le long des extensions centrales. Le développement de l'urbanisation le long des voies de communication a pour conséquence l'enclavement de terres agricoles désormais inexploitable. Il existe ainsi un véritable enjeu pour la commune à limiter le développement de ces extensions linéaires et orienter le développement urbain au cœur des dents creuses constitués afin de maîtriser son enveloppe urbaine et préserver les zones agricoles.

Enfin, la présence de voiries importantes sur le territoire olivetain et notamment le passage de l'A71 fragmente et forme une frontière importante entre des espaces boisés. Cet obstacle majeur au transit de la biodiversité doit être pris en compte afin de maintenir des continuités écologiques dans ce secteur.

D. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis est important :

- Comme illustré dans la partie «Le Clos du Bourg: un projet de renouvellement urbain en cœur de ville», **la commune bénéficie d'un potentiel de renouvellement urbain important en cœur de ville** permettant à long terme d'y conforter l'offre résidentielle et commerciale.

- À l'extrémité Est d'Olivet, **le terrain dit du «Clos de la Source»**, d'une surface de troishectares et demi, constitue également une opportunité de renouvellement urbain. Situé à proximité de la rivière du Loiret et du parc floral de la Source, ce secteur présente un potentiel de construction important mais il est contraint par la ZPPAUP. Ce secteur nécessite un projet de grande qualité ayant un impact limité sur la circulation.

- Le développement urbain de la commune a généré **plusieurs poches d'espaces naturels et/ou agricoles qui sont désormais enclavées au sein de ces zones urbaines (près de 35 ha)**. Elles pourraient, par leur surface ou leur localisation, faire l'objet d'une restructuration ou d'un aménagement :

La Vanoise: situé à proximité du boulevard Victor Hugo et du collège Charles rivière, ce site présente un potentiel de développement important sur plus de neufhectares.

Le Clos du Désert: ce site d'environ sixhectares s'étend à l'est de la commune. Il est actuellement enclavé entre des zones bâties à forte dominante d'habitat individuel peu dense.

La petite Cerise: d'une surface de près de deuxhectares entre la rue du général de Gaulle et la rue de Navrin, ce secteur est protégé de la vue par des murs de clôture en pierres, au cœur d'un quartier pavillonnaire mêlant ensembles bâtis anciens et pavillons.

La Fosse le Roi: d'une surface d'environ cinqhectares, entre la ligne de tramway et la rue de Lorette, à proximité immédiate du Clos du Désert et du secteur de la rue de Châteauroux, ce site présente un potentiel de développement très intéressant par sa desserte liée au tramway. Néanmoins, les difficultés d'accès, la présence de nombreux secteurs d'habitat et de la zone d'activités du Moulin contraignent son aménagement.

Entrée de ville - rue de la Source: à l'angle de la rue de la Source et de la rue de Châteauroux, en face du Clos de la Source, ces parcelles de plus de troishectares sont aujourd'hui très boisées.

Rue Marcel Belot: sur plus d'un hectare, ce site est totalement enclavé (à l'ouest un front bâti le long de la rue Marcel Belot composé d'habitat collectif et individuel, à l'est un lotissement pavillonnaire). Il se situe à proximité du centre-ville.

L'Anguille: dans la continuité du hameau des Chanterelles, entre la rue de l'Anguille et la rue de la Bretonnière, plus de troishectares sont disponibles à l'urbanisation en limite avec l'activité agricole.

Rue de la Petite Motte - rue d'Ivoy: situées dans le Val, ces parcelles de presque deuxhectares sont aujourd'hui partiellement occupées par une pépinière.

Les Briandes : d'une surface d'environ un hectare, ces parcelles sont situées le long de la rue des Briandes en coeur d'îlot.

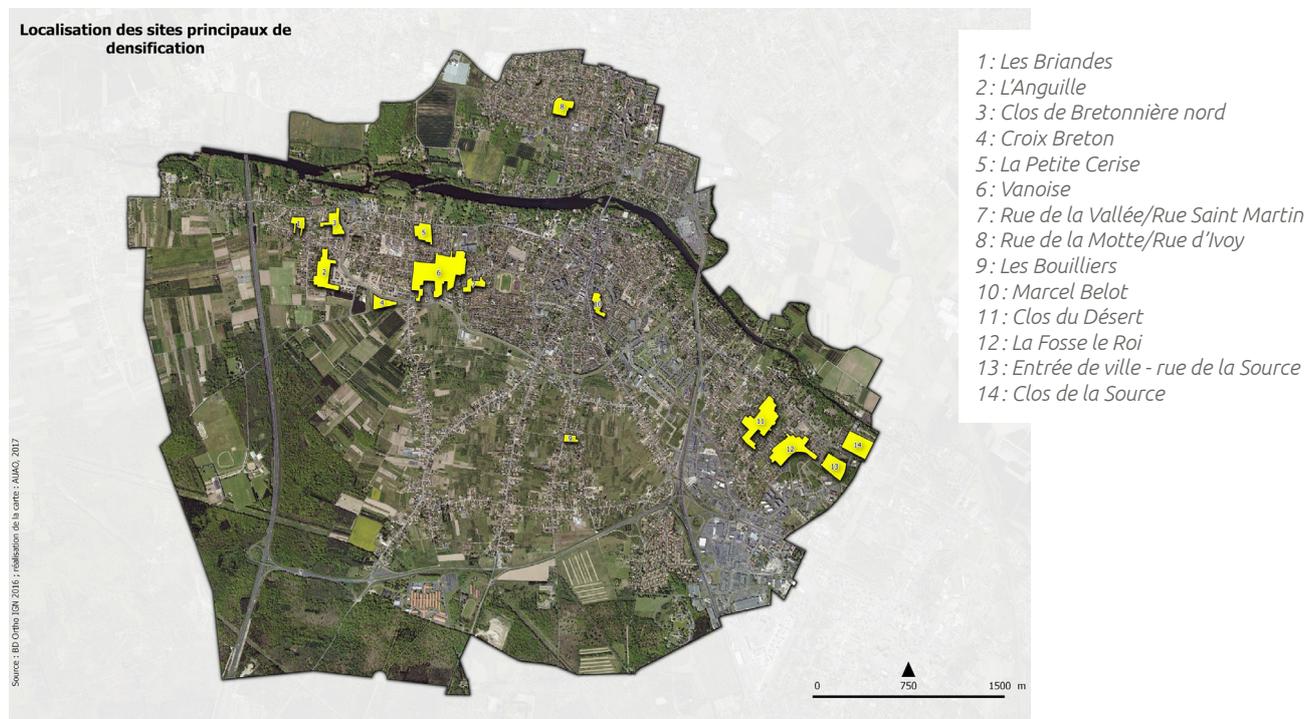
Les Bouilliers : sur moins d'un hectare, ce site est actuellement occupé par une activité agricole mais se situe en zone urbaine du PLU. Entre la rue Rodolphe Richard et la rue du Cormier, il est caractérisé par un bâti très peu dense et un environnement de friches agricoles.

Le clos de la Source : ce secteur, d'une surface d'environ 3,9 hectares, est situé en entrée de ville. il occupe un emplacement privilégié à proximité du Loiret et du parc floral de la ville d'Orléans. Il fait face au secteur de la rue de Châteauroux.

Rue de la Vallée - rue Saint Martin : d'une superficie de 1,25 hectares, ce secteur est situé en frange urbaine, au sud-ouest du centre ville, dans un secteur pavillonnaire.

La croix Breton : ce secteur situé à proximité de la zone agricole protégée pourrait accueillir, sur une surface de plus d'un hectare, le pôle agricole de proximité.

Clos de Bretonnière nord : à l'angle du boulevard Victor Hugo et de la rue du Général de Gaulle, ce secteur d'une surface d'environ 1,6 hectare, est situé dans le prolongement d'une zone pavillonnaire et face aux collectifs édifiés de l'autre côté du boulevard.



Le développement linéaire sous forme pavillonnaire s'accompagne également d'un certain nombre de dents creuses éparses. A ce potentiel s'ajoute quelques terrains de grande ampleur qui pourraient faire l'objet de divisions foncières. Au total, il est estimé que près de 450 logements pourraient potentiellement être réalisés en diffus au sein des espaces déjà urbanisés. Cependant, compte tenu des difficultés techniques d'aménagement de certains sites (accès, division...) et de l'absence de volonté de vendre ou de diviser de certains propriétaires, seule la construction d'une partie de ce potentiel peut être envisagée à une échéance de 10 ans.

Si la majorité des zones d'activités de la commune sont aujourd'hui remplies et ne présentent pas un potentiel important de densification, **la zone d'activités du Moulin offre encore plusieurs disponibilités foncières** pouvant permettre l'accueil de nouvelles entreprises.



Publication mairie d'Olivet
- mars 2018 -
Reprographie: Corbet

