



**PROJET DE
PLAN LOCAL
D'URBANISME
RÉVISÉ**
Commune
d'Olivet (45)

**PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES**



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

La commune d'Olivet bénéficie d'une situation géographique privilégiée au sud de la Métropole orléanaise. Traversée par le Loiret, aux portes de la Sologne, la diversité des paysages et du patrimoine bâti en font une commune très attractive.

Riche d'un passé agricole, horticole et maraîcher, la moitié du territoire de la commune est aujourd'hui en zone agricole, boisée ou naturelle.

Au cours des dernières décennies, l'évolution démographique a été favorable. Avec 21 764 habitants (population totale - source INSEE) au 1^{er} janvier 2017, elle se positionne comme la deuxième ville de la Métropole d'Orléans.

Conformément au souhait affirmé de poursuivre un développement harmonieux et équilibré, la commune pourrait atteindre environ 24 000 habitants en 2030.

Son passé, son positionnement géographique et son attractivité font d'Olivet un pôle structurant de développement futur du sud de la Métropole.

Soucieuse de maintenir et de développer des équipements de qualité à l'image de l'existant (deux piscines, un conservatoire, une média-bibliothèque, un théâtre de verdure et de nombreux équipements sportifs) et de maîtriser son développement afin de préserver les caractéristiques territoriales qui font le charme de la commune, Olivet souhaite également permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel sur la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables devra donc permettre de préserver les espaces agricoles et naturels par un développement urbain maîtrisé prenant en compte la transition énergétique et l'évolution de nos modes de vie et de déplacements.

*Olivet, une des 22 communes
d'Orléans Métropole*



SO mmaire

I. LE CADRE DE VIE DES OLIVETAINS PRÉSERVÉ ET AFFIRMÉ	5
I.1 Un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet	6
I.2 Le patrimoine et l'ambiance des hameaux au cœur de la ville de demain	12
I.3 Une mise en valeur de la nature et de la biodiversité	14
II. UNE VILLE PRATIQUE ET FACILE À VIVRE POUR LES OLIVETAINS	19
II.1 Une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité	20
II.2 Un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses	22
II.3 Une détermination à soutenir et développer l'activité économique	24
II.4 Des équipements pensés pour les Olivetains	26
III. UNE CONSOMMATION FONCIÈRE MAÎTRISÉE	30
CONCLUSION	33



Chap.

LE CADRE DE VIE DES OLIVETAINS PRÉSERVÉ ET AFFIRMÉ

Le projet d'aménagement et de développement durables en quelques mots

Au même titre que le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est l'une des pièces du plan local d'urbanisme.

Institué par la loi n°2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, le PADD présente de façon simple et accessible le projet de la commune pour les dix à quinze ans à venir et permet de justifier les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Véritable cadre de cohérence des différentes actions qui seront engagées sur le territoire communal, il est l'expression d'une stratégie d'aménagement et de développement à moyen et long terme afin de répondre aux besoins actuels des habitants, sans compromettre ceux des générations futures. À ce titre, il :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

I.1 UN DÉVELOPPEMENT URBAIN maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet

Disposant d'importantes réserves foncières à proximité immédiate des transports en commun et de pôles d'emploi majeurs, Olivet doit veiller à la qualité de son cadre de vie.

Cela impose de poursuivre une **urbanisation maîtrisée et équilibrée**, à la fois par le choix des sites de développement, par leur vocation mais également dans un souci de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles ou naturelles.

DES TERRES AGRICOLES ET DES ZONES NATURELLES PRÉSERVÉES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

En France, l'artificialisation des espaces progresse de façon continue depuis plusieurs décennies, principalement aux dépens des terres agricoles mais aussi des espaces naturels. Cette perte irréversible de sols constitue un enjeu majeur de l'aménagement et de la gestion durable du territoire.

Les lois solidarité et renouvellement urbain (2000), Grenelle II, modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) et pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (2014) ont successivement affirmé la volonté de limiter l'étalement urbain.

Située à proximité immédiate d'Orléans et bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, Olivet n'échappe pas à cette tendance.

Dès lors, s'inscrivant pleinement dans le souhait de limiter l'artificialisation des sols et en cohérence avec l'objectif d'environ 24 000 habitants à l'horizon 2030, **les 121 hectares actuellement destinés à être urbanisés à long terme (AU2h) seront restitués en zones naturelles ou agricoles. Les projets de développement s'inscriront donc au sein de l'enveloppe urbaine.**

UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DU CENTRE-VILLE AVEC LE CLOS DU BOURG

Pour répondre à cet objectif de limitation de l'étalement urbain, la commune porte un projet ambitieux mais réaliste dans son centre-ville fondé sur le principe de la reconstruction de la ville sur elle-même : le "clos du bourg".

Ce projet de **renouvellement et de développement** du centre ville, prévoit la construction d'environ **300 logements accompagnés de commerces et de services** qui compléteront l'offre existante.



LE LARRY, UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT À ACHEVER

La zone d'aménagement concerté du Larry prévoit sur quarante-deux hectares la réalisation de plus de mille logements. Onze hectares sont dédiés aux activités économiques. Les deux-tiers du projet initial ont d'ores et déjà été réalisés.



La commune souhaite donc **achever le développement de ce secteur très qualitatif** tant par des aménagements publics que par les formes architecturales et les matériaux utilisés.

Ainsi, la commercialisation de la seconde partie des **lots** destinés à la construction de maisons individuelles mais également des parcelles permettant d'accueillir à la fois de **l'habitat collectif (dont des logements aidés) et de l'habitat groupé intermédiaire** compléteront les constructions déjà existantes.

Parallèlement, les parcelles situées le long de la RD 2020 accueilleront de **nouvelles activités économiques**.

Enfin, consciente des difficultés de stationnement constatées sur ce secteur, la commune veillera à améliorer l'offre existante de parkings (publics).

L'AMÉNAGEMENT EXEMPLAIRE DE DEUX CLOS À L'OUEST ET À L'EST DE LA COMMUNE

Situé au nord du boulevard Victor Hugo, à proximité du collège Charles Rivière, **le secteur de la Vanoise** présente un potentiel de développement important

sur environ neuf hectares, principalement dédié à l'habitat et à des équipements publics.

À proximité du centre-ville, transition entre le Loiret et la zone agricole, **l'aménagement de ce site devra être exemplaire et amorcer une occupation du sol, entre ville et campagne, modèle pour les constructions futures.**

Par une forme urbaine innovante, ce nouveau quartier a également vocation à **structurer plus largement l'ouest de la commune** par la création d'équipements publics et d'un maillage fort avec les quartiers voisins.

À l'est de la commune, le **Clos du Désert** s'étend sur environ cinq hectares. Ce site est actuellement enclavé entre des zones bâties à forte dominante d'habitat individuel peu dense.

L'aménagement de ce clos devra donc prendre en compte la nécessité de **maintenir une faible densité en limite d'opération et une trame verte, piétonne et cyclable importante** pour conforter l'identité du quartier. Par ailleurs, la commune envisage d'y implanter **un équipement public afin de créer une centralité dans l'opération d'aménagement.**

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR DES SECTEURS EN DEVENIR

Afin d'orienter le développement de certains secteurs qui peuvent, par leur surface ou leur localisation, faire l'objet d'une restructuration ou d'un aménagement, **des orientations d'aménagement et de programmation** seront rédigées. Par le biais de schémas d'aménagement, elles préciseront notamment la nature de l'urbanisation (logements individuels, collectifs, activités...), les principales caractéristiques des voies et des espaces publics, les continuités vertes à créer ou à conserver pour chacun des secteurs identifiés ci-après :

- **La "petite Cerise"** : d'une surface de plus de deux hectares 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. Son aménagement devra respecter la trame bâtie voisine et intégrer une dimension paysagère en lien avec la trame verte et bleue identifiée à proximité. Un projet d'habitat individuel pourrait y être envisagé.
- **La "Fosse le Roi"** : d'une surface d'environ cinq hectares, 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.
- **Rue de Châteauroux** : d'une surface de plus de trois hectares 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 trois hectares sont aujourd'hui très boisées. L'aménagement de ce site, à vocation dominante d'activités économiques, devra permettre le maintien d'un front boisé important le long de la rue de Châteauroux.
- **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). À proximité du centre-ville, il a vocation à accueillir de l'habitat collectif et individuel.
- **"L'Anguille"** : dans la continuité du hameau des Chanterelles, entre la rue de l'Anguille et la rue de la Bretonnière, plus de trois hectares sont disponibles à l'urbanisation. L'aménagement de ce site, à vocation d'habitat, nécessitera un traitement très qualitatif de sa limite sud en lien avec l'activité agricole présente à proximité.

- **Rue de la Motte - rue d'Ivoy** : situées dans le Val, ces parcelles de presque deux hectares sont aujourd'hui partiellement occupées par une pépinière. Leur aménagement devra prendre en compte le risque inondation.
- **Les Briandes** : sur moins d'un hectare, ces parcelles situées le long de la rue des Briandes en cœur d'îlot ont une vocation d'habitat individuel.
- **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. À vocation d'habitat individuel, son aménagement devra s'inscrire en continuité de la structure bâtie existante.
- **Rue de la Vallée / Rue Saint Martin** : de plus de 1 hectare, entre les rues de la Vallée et Saint Martin, ce secteur est situé sur la frange urbaine, au sud-ouest du centre-ville, à proximité immédiate du futur quartier de la Vanoise dans un contexte pavillonnaire peu dense. À vocation d'habitat individuel principalement, l'aménagement se fera en continuité avec le quartier existant.
- **La Croix Breton** : ce secteur est situé à l'ouest de la commune marquant la transition entre la zone urbaine et la zone agricole. Il constitue une porte d'entrée vers la zone agricole protégée. D'une superficie d'environ un hectare, il est dédié à la création d'un équipement lié aux activités agricoles.
- **Le Clos de la Bretonnière nord** : de plus de 1 hectare, ce secteur est situé à l'ouest de la commune, à la jonction entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Victor Hugo. Cet espace constitue une dent creuse au sein du tissu urbain bâti et a une vocation résidentielle.

À l'extrémité est d'Olivet, à proximité de sites de développement à dominante d'habitat que la commune souhaite développer, le **terrain dit du "Clos de la Source"**, d'une surface de trois hectares et demi, sera également un point de vigilance.

Situé à proximité de la rivière du Loiret et du parc floral de la Source, ce secteur présente un potentiel de construction important mais contraint par la ZPPAUP (devenue site patrimonial remarquable) qui nécessite un projet de grande qualité ayant un impact limité sur la circulation déjà importante sur la rue de la source. La commune souhaite y favoriser l'émergence d'un **projet à dominante touristique, économique ou tertiaire**.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES D'OLIVET

LA VILLE ENSEMBLE

Enveloppe urbaine au sein de laquelle le développement urbain futur est recherché en :

- en tirant profit du potentiel existant ;
- en encadrant l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques ;
- en y favorisant le maintien et le développement de l'activité économique ;

en pérennisant et en confortant l'offre en équipements et services pour accompagner le développement démographique.

Tirer profit des possibilités d'urbanisation encore existantes au sein de l'enveloppe urbaine pour conforter l'offre en logements sur la commune, tout en tenant compte de leurs spécificités paysagères et urbaines liées à leur environnement, notamment :

1. Les Briandes
2. L'Anguille
3. Clos de la Bretonnière Nord
4. Croix Breton
5. La Petite Cerise
6. La Yvanaise
7. Rue de la Vallée / Rue Saint-Martin
8. Rue de la Motte
9. Les Bouilliers
10. Rue Marcel Belot
11. Le Clos du Desert
12. La Fosse le Roi
13. Entrée de ville - rue de la Source
14. Clos de la Source

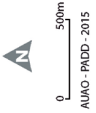
Maîtriser le développement urbain, notamment au long des axes sud et ouest

Favoriser l'évolution du centre-ville par la mise en œuvre du projet « Clos du bourg ».

Poursuivre l'aménagement du quartier du Larry.

Fluidifier la circulation à l'est de la commune par la refection du Pont Cotelle

Favoriser la création d'une seconde station de tramway dans le Larry





LA PRISE EN CONSIDÉRATION DU RISQUE INONDATION ET DES NUISANCES SONORES

Le développement de la commune ne peut se faire sans une forte vigilance sur les risques et nuisances qui nécessitent une prise en compte, quelle que soit la nature du projet.

>> Réduire les conséquences du risque inondation

La commune est principalement concernée par les risques d'inondation du lit de la Loire.

Le Plan de Protection des Risques d'Inondation du Val d'Orléans-Agglomération Orléanaise (PPRI), approuvé le 20 janvier 2015, s'applique sur le territoire des treize communes riveraines de la Loire dont Olivet. Ce document est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Ses objectifs dictent les principes de gestion des zones inondables à mettre en œuvre :

- prendre les mesures interdisant les nouvelles constructions en zone de risque fort et permettant de réduire les conséquences et les dommages provoqués par les inondations sur les constructions existantes, ainsi que sur celles qui peuvent être autorisées en zone de risque moins important ;

- exercer un strict contrôle de l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, pour que ces zones conservent leurs capacités de stockage et d'étalement de crues et contribuent à la sauvegarde des paysages et des écosystèmes des zones humides ;
- éviter tout endiguement ou remblai nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

L'ensemble du quartier du **Val d'Olivet** est concerné par ce plan de prévention qui contraint très fortement le développement de l'urbanisation et fixe des règles de construction adaptées. Dans ce cadre, il n'est pas envisagé de nouvelle zone constructible sur cette partie du territoire communal ; le **maintien des zones agricoles et naturelles** qui y sont déjà bien présentes permettra de **renforcer la perméabilité des sols et de faciliter le bon écoulement des eaux.**

Par ailleurs, dans le cadre du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Val Dhuy Loiret, et afin de **maîtriser les écoulements d'eaux pluviales**, Olivet réalise un diagnostic du réseau de fossés sur son territoire. Une cartographie permettra d'identifier les fossés et l'organisme compétent en matière d'entretien. Ce recensement, qui sera annexé au PLU, **améliorera la maîtrise du risque en cas d'inondation.**

>> Réduire l'impact des nuisances sonores et préserver la qualité de l'air

Les nuisances sonores liées aux voies à forte circulation peuvent dégrader le cadre de vie et le confort des personnes résidant à proximité.

Plusieurs voies sont aujourd'hui répertoriées au titre des zones de bruit :

- RD 2020 et RD 2271
- A71
- RD 14, avenue du Loiret, une partie de la rue de la Source et rues Marcel Belot, Paulin Labarre dans leur portion entre le centre-ville et le boulevard Victor Hugo.

Le long de ces axes, la commune favorisera **le maintien et la création de zones vertes pour limiter l'impact sonore.**

Par ailleurs, le développement du réseau de circulations douces et la place importante faite au végétal permettront, à l'échelle locale, d'améliorer la qualité de l'air.



I.2 LE PATRIMOINE ET L'AMBIANCE DES HAMEAUX au cœur de la ville de demain

LA RIVIÈRE DU LOIRET, SOCLE PATRIMONIAL DE LA COMMUNE À PROTÉGER ET À VALORISER

La commune d'Olivet bénéficie d'un cadre de vie d'une très grande qualité paysagère et patrimoniale.

Depuis le 30 novembre 2006, une partie du Val appartient au périmètre "Val de Loire" inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et le reste de son territoire est compris dans la zone dite "tampon".

La préservation de la valeur universelle exceptionnelle de ce patrimoine passe par

l'élaboration d'un PLU garant de l'identité de la commune qui vise à recréer l'ambiance des hameaux auxquels les Olivetains sont très attachés.

Témoin de la qualité de son paysage, depuis 1995, une **zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) devenue site patrimonial remarquable permet d'assurer la protection de la rivière du Loiret et de ses abords.**

En effet, l'ensemble de la rivière du Loiret est depuis longtemps reconnu comme une entité paysagère à préserver. De sa source à la confluence, le Loiret peut être analysé selon quatre séquences



paysagères, dont trois sont présentes sur Olivet, respectivement à l'est, au centre et à l'ouest de sa portion olivetaine :

- la forêt galerie : ambiance où dominent les formes végétales et la lumière verte ;
- le lac : zone de contraste entre une rive nord urbanisée (la Venise des bords du Loiret) et une rive sud boisée, écrin de grandes propriétés, ponctuées de gares à bateaux, parcs et châteaux ;
- les îles : paysage constitué de moulins et de parcs de propriétés, traversé par de nombreux chemins piétonniers.

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine transforme la ZPPAUP en site patrimonial remarquable au mois de juillet 2016 en conservant ses règles actuelles.

La révision du PLU est l'occasion de **confirmer l'attachement de la ville à son patrimoine et d'affirmer la volonté d'envisager à court terme d'actualiser la protection applicable aux bords du Loiret.**

UN PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE ENTRE CONSTRUCTIONS TÉMOINS DU PASSÉ RURAL ET DEMEURES DE CARACTÈRE

Avec son passé agricole et le charme des bords du Loiret, Olivet possède un patrimoine bâti remarquable constitué de demeures de caractère et de corps de ferme préservés.

Différents ensembles bâtis témoins du passé agricole de la commune (principalement situés rue des Plaiesses, rue de Navrin, rue de la Bretonnière ou dans le Val), dans ce cadre, inscrits comme éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, afin de **développer l'esprit des hameaux olivetains et l'identité des différents quartiers, des règles d'urbanisation adaptée** seront intégrées dans le règlement du PLU, tant sur l'aspect extérieur des constructions que sur leur implantation.

Par ailleurs, l'urbanisation diffuse peut parfois mener à déstructurer la trame bâtie ancienne. Le respect de la trame urbaine traditionnelle sera désormais mieux guidé par **des règles d'implantation plus respectueuses du bâti historique.**

Enfin, la commune contribuera à mettre en valeur

son patrimoine par des **aménagements publics de qualité** à la fois par les matériaux utilisés, leur mise en œuvre et le respect des ambiances de quartiers. Ces espaces pourront également permettre l'expression artistique afin de sensibiliser les Olivetains à l'art dans la ville.

I.3 UNE MISE EN VALEUR de la nature et de la biodiversité



UN RETOUR DU CARACTÈRE AGRICOLE DE LA COMMUNE

Olivet a un passé agricole et rural, notamment par la culture de la cerise et de la poire.

Aujourd'hui, la commune compte sept exploitations agricoles en activité et plus de deux cent hectares exploités majoritairement par du maraîchage, de l'horticulture et de l'arboriculture.

DES POUMONS VERTS CONFORTÉS

Les espaces naturels ou agricoles concourent à un équilibre entre les différentes composantes du paysage et jouent le rôle de poumons verts.

Conformément au schéma régional de cohérence écologique et à la trame verte et bleue identifiée au niveau communautaire, la commune souhaite favoriser le maintien de continuités écologiques.

Ainsi, **le Loiret et ses abords**, protégés au titre du site patrimonial remarquable, conserveront leur **vocation paysagère et écologique** favorisant le développement de la faune et de la flore.

La lisière forestière au sud-ouest de la commune, extrémité nord de la Sologne, sera également maintenue en **zone naturelle** et l'ensemble des espaces boisés classés situés à l'ouest et au sud seront confortés.

L'entrée de ville ouest fera, quant à elle, l'objet d'une attention particulière pour **préserver une continuité verte entre la zone agricole et le Loiret**.

Dans le Val, les secteurs agricoles seront confortés afin de limiter l'imperméabilisation des terres dans un secteur sensible du PPRI.

Enfin, les friches et leur évolution naturelle, constituent des îlots favorables au développement de la biodiversité locale.



Consciente de son potentiel agricole et de la nécessité de le protéger pour les générations présentes et futures, **la commune s'est engagée dans la création d'une zone agricole protégée (ZAP)** de plus de trois cent hectares situés à l'ouest et au sud du territoire.

Elle souhaite ainsi **conforter à long terme la vocation agricole d'une partie du territoire communal et préserver les paysages, la biodiversité** et le cadre de vie. La Zone Agricole Protégée sera le support de la **préservation des ressources en eau par la garantie de la protection des zones de captage et le développement d'une agriculture de proximité permettant l'approvisionnement par des circuits courts**. Les orientations de la zone agricole protégée ont pour objet :

- d'affirmer la vocation agricole du foncier ;

- de favoriser la pérennité de l'agriculture sur la commune en s'appuyant sur le bassin de consommation de la Métropole orléanaise ;
- de permettre le développement des entreprises agricoles existantes et l'installation de nouvelles afin de valoriser le territoire et de maintenir le caractère rural historique de la commune ;
- de préserver le paysage et le cadre de vie des Olivetains ;
- de protéger la ressource en eau par une limitation de l'imperméabilisation des sols et la mise en place d'une agriculture raisonnée.

Annexée au PLU, cette servitude d'urbanisme vient garantir la vocation agricole des terrains, mais elle ne peut à elle seule assurer le développement agricole.

UNE ATTENTION PORTÉE AUX PAYSAGES

Afin d'affirmer la place du végétal dans la ville, la commune souhaite mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation spécifique aux clôtures pour **favoriser les clôtures à dominante végétale** en privilégiant notamment la plantation d'espèces locales, pollinifères et mellifères.

La plantation d'arbres emblématiques sera intégrée dans les aménagements de chaque nouveau quartier et à l'échelle des opérations de promotion privées.

Par ailleurs, à la suite de la signature en 2012 de la charte de l'arbre élaborée par la région Centre Val-de-Loire, il a été décidé de décliner à l'échelle communale un plan d'actions afin de :

- mieux connaître le patrimoine arboré ;
- protéger les arbres des agressions ;
- mettre en place une gestion adaptée ;
- renouveler le patrimoine arboré ;
- développer et diversifier ce patrimoine ;
- sensibiliser les citoyens sur l'importance des arbres en ville.

En complément des éléments remarquables de paysage déjà intégrés au PLU, plusieurs arbres isolés, des arbres d'alignement ou des ensembles plantés feront l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces constructibles de transition entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles bénéficieront également de règles de construction

spécifiques afin de limiter l'impact sur le paysage et la biodiversité existante.

Enfin, les entrées de ville feront l'objet d'une vigilance particulière afin de maintenir, dans la mesure du possible, des coupures d'urbanisation nécessaires au maintien de la qualité paysagère. Dans les secteurs urbanisés, les aménagements paysagers seront privilégiés et la perception visuelle de la limite communale améliorée.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES D'OLIVET

LA VILLE JARDIN

Préserver et valoriser le Loiret et ses abords pour son intérêt paysager (UNESCO, ZPPAUP), écologique (élément de la trame bleue) et récréatif ("poumon vert" d'Olivet)

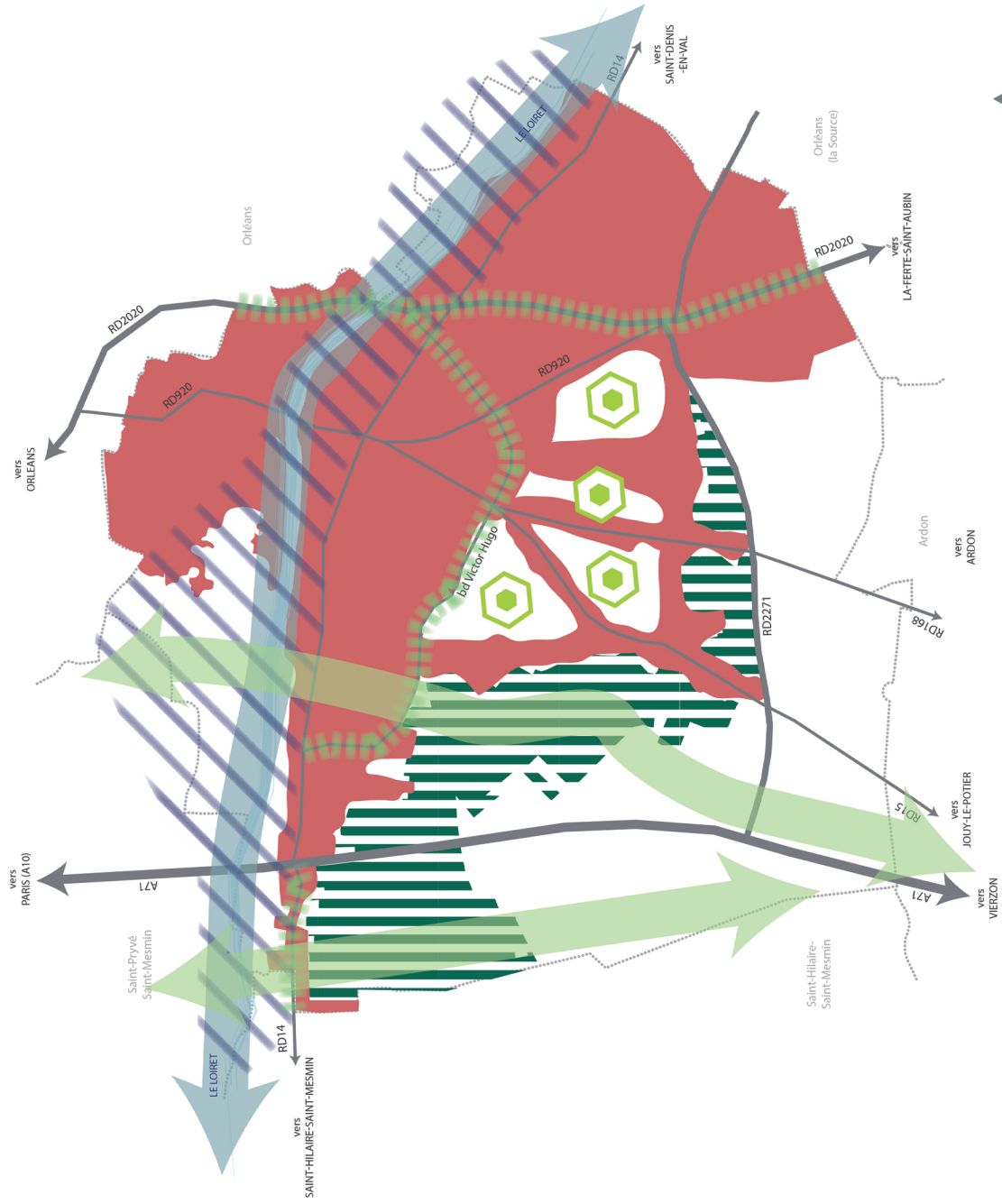
Valoriser les entrées de ville

Identifier et affirmer la place du végétal et de la Nature en Ville
Préserver le cadre de vie
Tirer profit des possibilités d'urbanisation encore existantes tout en tenant compte de leurs spécificités paysagères et urbaines
Valoriser le patrimoine remarquable d'Olivet localisé en zone urbaine

Préservation des espaces naturels

Conforter les continuités écologiques vertes et bleues à travers les espaces urbanisés et non urbanisés

Développer l'agriculture périurbaine présente sur la commune, notamment par la valorisation de la Zone Agricole Protégée





Chap.



**UNE VILLE PRATIQUE
ET FACILE À VIVRE
POUR LES OLIVETAINS**

II. 1 UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité

Deuxième parc de résidences principales de la Métropole, Olivet dispose de **logements très diversifiés par leur nature et leur surface**.

En effet, la commune accueille à la fois du logement individuel et collectif mais également des hébergements étudiants et des résidences pour personnes âgées. Cette diversité permet à chacun de pouvoir **réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune**.

Entre 2006 et 2013, 163 logements neufs ont été construits en moyenne chaque année soit 1 304 logements sur huit ans. La majorité des programmes est composée d'habitat individuel mais plusieurs opérations d'habitat collectif ont également été réalisées permettant un maintien de l'équilibre entre maisons individuelles (56%) et appartements (44%).

La commune a également veillé à la pluralité de l'offre puisque environ 27% de logements sociaux ont été intégrés soit près de 350

logements financés sur 2006-2013.

Olivet s'inscrit dans le **programme local de l'habitat** élaboré par la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire pour la période 2016-2021 qui fixe les objectifs d'une politique visant à **répondre aux besoins en logements et en hébergements** sur le territoire métropolitain.

Dans ce cadre, il est prévu la construction d'au moins 675 nouveaux logements à l'échéance 2020 dont **22% de logements sociaux**.

Par ailleurs, Olivet veillera auprès de chaque opérateur à la **diversité des typologies de logements et à leur qualité architecturale** afin qu'ils répondent aux besoins de chacun.

Dans le prolongement, la commune souhaite **favoriser l'émergence de projets de construction à faible consommation énergétique**.





II.2 UN MAILLAGE RENFORCÉ POUR des mobilités facilitées et plus vertueuses

Olivet dispose d'un **réseau routier bien développé**.

L'autoroute A71 permet une desserte nationale et un accès rapide aux régions voisines. La route départementale (RD) 2020 est un axe majeur de transit nord-sud à l'échelle de la Métropole et bien au delà. Plus localement, la commune est traversée d'ouest en est par la RD 2271 et la RD 14.

En complément de ce réseau routier, de **nombreuses lignes de bus et le tram desservent le territoire communal**.

Afin de compléter cette offre bien diversifiée, et conformément au plan de protection de l'atmosphère orléanaise, la commune soutient la **création d'une seconde station de tramway** dans le secteur du Larry et souhaite **favoriser le développement des circulations douces**.

Ainsi, elle s'inscrit pleinement dans le projet communautaire de **création d'une nouvelle voie cyclable dans le Val permettant de relier Olivet et Orléans**.

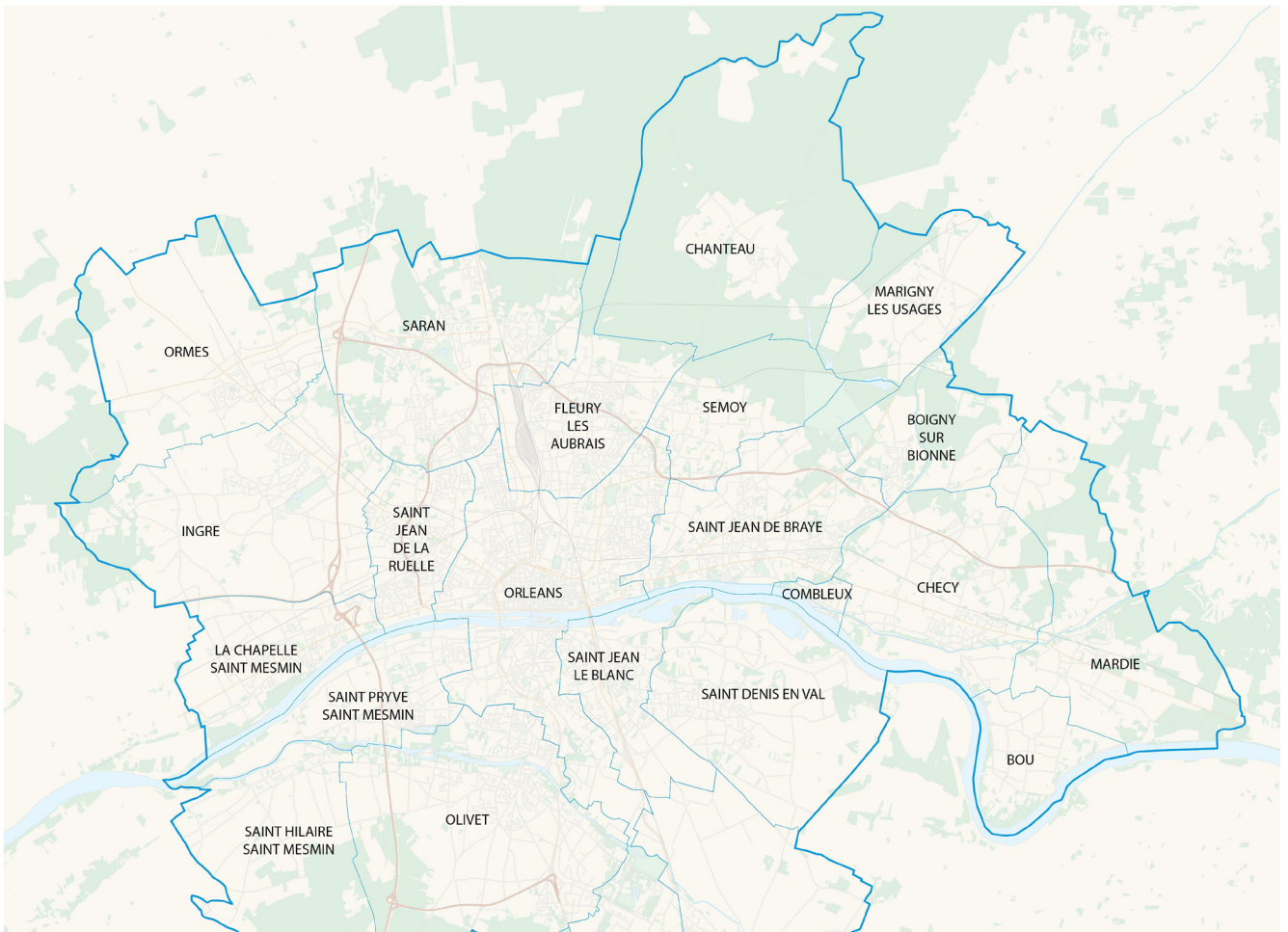
Par ailleurs, **le maillage inter-quartiers devra être consolidé** par des cheminements piétons et cyclables et le réseau des chemins de randonnée développé.

Parallèlement, afin de **favoriser l'utilisation de véhicules électriques, les projets d'installation de bornes de recharge** seront soutenus tout en veillant à **consolider l'offre de stationnements à proximité** des commerces pour permettre à chacun d'accéder aux services quotidiens.

Dans la continuité des objectifs affichés au niveau communautaire, la **réfection du pont Cotelle** devrait permettre de fluidifier la circulation à l'est de la commune, dans le contexte protecteur du site patrimonial et avec l'objectif de favoriser le maillage cyclable.

La rue de la Source, la rue du général de Gaulle, la rue Marcel Belot, voies de proximité pour les Olivetains, conserveront leur fonction de desserte secondaire à l'échelle communautaire.

Enfin, la commune soutiendra les actions permettant d'améliorer la circulation dans les différents parcs d'activités.



II.3 UNE DÉTERMINATION À soutenir et développer l'activité économique

UNE PRIORITÉ DONNÉE AU COMMERCE DE PROXIMITÉ ET À L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES

Olivet dispose de nombreux commerces et services à la fois en centre-ville et dans le Val mais également dans les zones d'activités. Les parcs d'activités présents sur la commune accueillent plus de 700 entreprises dont plusieurs sièges sociaux ainsi que deux restaurants inter-entreprises.

Vecteurs d'emplois, ils offrent également la possibilité à chacun d'effectuer la plupart de ses achats sur le territoire communal.

Néanmoins, face au développement du e-commerce, il est important de **développer l'offre des commerces du centre-ville et soutenir ceux installés dans le Val.**

L'achèvement des **zones d'aménagement concerté du Larry et du Moulin** permettra de **pérenniser l'offre existante et de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et services.**

Parallèlement, les **bords du Loiret** seront mis en valeur par des **activités touristiques, culturelles ou de loisirs.**

Enfin, Olivet souhaite **soutenir les entreprises agricoles** et développer l'agriculture péri-urbaine.

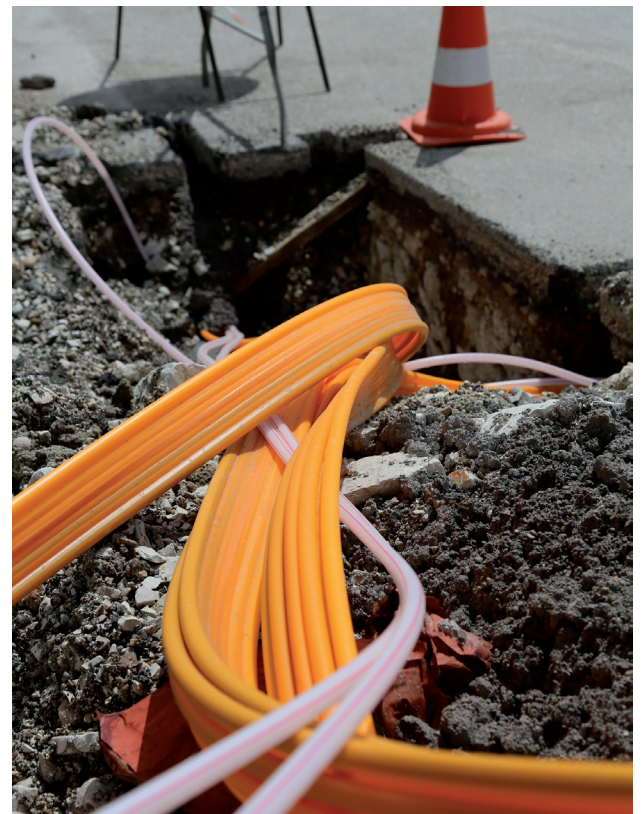




UN ACCOMPAGNEMENT AU DÉVELOPPEMENT DES NOUVEAUX USAGES DU DIGITAL

En une décennie, les nouveaux usages créés par Internet et les réseaux sociaux se sont imposés tant auprès du grand public que des entreprises. Le haut-débit est devenu un service essentiel, facteur de viabilité économique et sociale.

Dès lors, afin d'offrir à tous un cadre de vie et de travail confortable, la commune souhaite **favoriser le déploiement d'un réseau de qualité** sur le territoire communal.



II.4 DES ÉQUIPEMENTS pensés pour les Olivetains

UNE OFFRE SCOLAIRE ADAPTÉE À L'ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA POPULATION

L'évolution de la population et les objectifs affichés pour 2030 nécessitent un renforcement de l'offre scolaire.

Le projet du **Clos de la Vanoise** permettra d'y construire une **nouvelle école**.

Parallèlement, la commune engagera des réflexions sur la **réhabilitation du groupe scolaire du Val**.

Enfin, dans la continuité du précédent PLU, la commune **soutiendra l'implantation d'un lycée** d'enseignement général le long du boulevard Victor Hugo.

UN SOUTIEN À L'OFFRE MÉDICALE DE PROXIMITÉ

Poursuivant l'action déjà engagée par la création d'une maison médicale dans le Val, Olivet souhaite **préserver, soutenir et développer l'offre médicale à l'ouest et au sud de la commune** dans les secteurs de la Vanoise et du Larry.

VERS DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS PLUS ÉCONOMES

La **transition énergétique** des bâtiments publics sera favorisée. Une vigilance particulière sera portée à la qualité de construction des nouveaux équipements publics et à leur orientation afin de favoriser l'exposition à l'ensoleillement.





Chap.

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE MAÎTRISÉE

UNE CONSOMMATION foncière maîtrisée

Conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), Olivet se fixe des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Le PLU d'Olivet affiche l'ambition d'une ville qui coexiste en harmonie avec son environnement, limite l'étalement urbain et affirme la vocation naturelle et agricole de près de la moitié de son territoire.

Cette volonté se traduit notamment par l'objectif de porter à plus de 50% (soit plus de 1163 hectares) la superficie de la commune classée en zone naturelle ou agricole du PLU.

Ainsi, les **121 hectares** actuellement destinés à être urbanisés à long terme (AU2h) seront restitués en zones naturelles ou agricoles et la création de la zone agricole protégée devrait permettre de renforcer la protection des espaces agricoles sur près de **300 hectares**.

L'important potentiel foncier dans le tissu urbain permet d'assurer le développement de la ville sans consommer d'espaces agricoles et naturels. Olivet possède de nombreux sites et secteurs mutables. Ils correspondent à un potentiel de près de 50 hectares dédiés au renouvellement urbain, permettant de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels.

L'opération de **renouvellement urbain** en centre-ville avec le projet du Clos du Bourg qui accueillera sur environ **7 hectares** plus de 300 logements se poursuivra.

Enfin, la commune favorisera le **développement de projets d'aménagement au sein de l'enveloppe urbaine existante, sur 41 hectares** :

- le Clos de la Vanoise,
- le Clos du Désert,
- le Clos de la Source,
- la Petite Cerise,
- la Fosse au Roi,
- la rue de Châteauroux,
- la rue Marcel Belot,
- l'Anguille,
- la rue de la Motte - rue d'Ivoy,
- les Briandes,
- les Bouilliers,
- la Croix-Breton,
- le Clos de la Bretonnière Nord,
- les rues de la Vallée - rue Saint-Martin.





CONCLUSION

A l'horizon 2030, ce projet d'aménagement et de développement durables permettra à Olivet de conforter sa place de pôle majeur de développement au sud de l'agglomération et de préserver les facteurs de son attractivité.

Pôle autonome de proximité, Olivet offre aux entreprises et aux Olivetains une qualité et une diversité d'équipements publics et de structures commerciales et économiques ainsi qu'un cadre de vie et de développement propice au dynamisme et à la stabilité.

Le développement de projets urbains innovants par leur forme urbaine ou leur architecture et la préservation du bâti traditionnel témoin du passé agricole sont le reflet d'une commune respectueuse de son histoire mais tournée vers la modernité et l'innovation.

Enfin, soucieuse de la prise en compte de l'environnement, Olivet s'engage dans un PADD qui sera le garant d'un équilibre conforté et affirmé entre la zone urbaine et les zones agricoles et naturelles.



**PUBLICATION MAIRIE
D'OLIVET
MARS 2018**

**REPROGRAPHIE :
CORBET**