



# ***PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DENIS DE L'HOTEL***

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 3 Septembre 2012*

*PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 23 Mai 2013*

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 Mars 2014*



<b>1. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>2</b>
1.1 LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	3
1.2 LE PADD RENFORCE PAR LE GRENELLE .....	4
1.3 LA MISE EN ŒUVRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE À SAINT-DENIS DE L'HÔTEL.....	4
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....</b>	<b>6</b>
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....	7
<i>Les enjeux transversaux du PADD</i> .....	7
<i>Les orientations générales de développement</i> .....	7
<b>VALORISER LES PAYSAGES ET PROTEGER L'ENVIRONNEMENT</b> .....	7
Sensibiliser à l'environnement et renforcer la prévention des risques .....	7
Éduquer la population sur les questions et les enjeux environnementaux et la gestion des risques .....	7
Renforcer les mesures de maîtrise des risques naturels et technologiques .....	7
Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages.....	8
Pérenniser les espaces naturels, boisés et agricoles.....	8
Protéger la ressource en eau sous toutes es formes et pour tous ses usages .....	8
Maîtriser à l'échelle du territoire communal les consommations et les productions énergétiques.....	8
Limiter les consommations énergétiques de l'habitat .....	8
Encourager le recours aux énergies renouvelables à l'échelle du projet territorial.....	8
<b>PROMOUVOIR UN FONCTIONNEMENT URBAIN ET DES DÉPLACEMENTS PERFORMANTS POUR LA</b> <b>    VALORISATION DU CADRE DE VIE</b> .....	9
Promouvoir une mobilité douce, multimodale .....	9
Développer le réseau de circulations douces .....	9
Créer une couronne verte .....	9
Valoriser les bords de Loire.....	9
Façonner un nouveau maillage plus performant en hiérarchisant la trame viaire.....	9
Clarifier l' usage des voies principales et secondaires.....	9
Réaffirmer la centralité par un traitement viaire particulier .....	9
Identifier la ville en repensant les entrées de ville et en facilitant les interconnexions avec l'extérieur.....	9
Promouvoir la politique communale de signalétique aux entrées de ville.....	9
Composer des inter modalités avec la gare .....	9
Renforcer la cohérence du centre ville élargi.....	9
Renforcer l'attractivité du pôle central.....	9
Améliorer la lisibilité de la centralité.....	10
<b>FACONNER UN ESPACE URBAIN EQUILIBRE POUR UNE CROISSANCE MAITRISEE DE LA</b> <b>    POPULATION</b> .....	10
Intégrer une croissance démographique maîtrisée par une politique de l'habitat responsable .....	10
Poursuivre la politique communale de renouvellement urbain .....	10
Intégrer autant que possible les nouvelles extensions à l'enveloppe urbaine existante .....	10
Promouvoir une offre de logement nouvelle et adaptée aux mutations des structures démographiques.....	10
Conforter l'identité urbaine de la ville par repositionnement de ses composantes urbaines.....	10
Promouvoir le dynamise du cœur de ville pour un centre ville élargi .....	10
Repositionner le territoire dans sa dimension économique .....	11
<b>RETRANSCRIPTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD .....</b>	<b>12</b>

# 1. LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un volet du Plan Local d'Urbanisme, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a supprimé l'opposabilité directe du PADD aux autorisations d'urbanismes prévue à l'origine par la loi SRU. Néanmoins le PADD demeure un outil juridique contraignant dans la mesure où son respect s'impose à différentes pièces du PLU. Les orientations d'aménagement ainsi que le règlement doivent être élaborés en cohérence et dans le respect du PADD.

La vocation du PADD est d'exprimer et d'expliquer le projet communal en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Il doit respecter les objectifs inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Document d'impulsion stratégique, le PADD a pour vocation, au sein du PLU :

- de présenter les grandes orientations de ce projet de territoire en matière d'aménagement et d'urbanisme,
- de mettre en évidence les options stratégiques retenues.
- d'inscrire la commune dans une démarche de développement durable, en fixant les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, d'après l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme issu de la loi Grenelle 2.

Le PADD fixe par ailleurs la limite entre les procédures de modification et de révision. Un changement qui remettrait en cause les orientations générales du PADD obligerait la commune à réviser son PLU.

**Le PADD est un cadre de références à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir, ensemble, à l'évolution souhaitée du territoire.**

## 1.1 LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), s'inscrit dans les principes du développement durable.

La notion de développement durable apparaît pour la première fois dans le rapport Brundtland, publié en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations Unies. Elle devient alors la définition référence, selon laquelle le développement durable serait « **un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.** » Autrement dit, il a pour finalité d'assurer le bien-être de tous les êtres humains dans le présent comme dans l'avenir, en harmonie avec l'environnement. De grandes orientations sont préconisées à ces fins, et qui ont pour objectif de trouver un équilibre viable, viable et équitable entre la protection de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique, autour d'une démarche de gouvernance. Ces grands principes fondamentaux sont :

- La solidarité intergénérationnelle locale, nationale et internationale
- La responsabilité, la cohérence des comportements
- La diversité culturelle
- La participation active de chacun à l'engagement citoyen de tous
- L'application du principe de précaution

Face aux problèmes planétaires comme le réchauffement climatique, ou encore l'épuisement des ressources naturelles, le développement durable apparaît aujourd'hui comme un moyen d'assurer la pérennité de l'espèce humaine et de son environnement. Il encourage l'intégration de ses enjeux chez tous les individus et groupements d'individus, que ce soit le citoyen, la collectivité territoriale ou l'entreprise, et ce dans toutes les activités.

Sa portée s'exprime principalement par une série de textes découlant de ce nouveau défi planétaire, auquel vont adhérer les collectivités territoriales. Nous pouvons citer à titre d'illustration l'Agenda 21 adopté lors du Sommet de la Terre de Rio de 1992, la Charte d'Aalborg en 1994, ou encore la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable en 2007. Toutes ces démarches ont pour vocation d'encourager les collectivités à entreprendre des actions visant à lutter contre les problèmes qui entravent la mise en place d'un développement durable : la pollution, le réchauffement climatique, l'épuisement des ressources naturelles, etc.

Ce défi a entraîné l'émergence d'une nouvelle notion, la notion de « ville durable », qui appelle à reconsidérer la métropole dans son entière complexité pour qu'elle puisse entrer dans le cercle vertueux du développement durable. Ceci implique une prise en compte par les divers acteurs, de la transversalité des enjeux qu'ils soient à la fois locaux et globaux. Les inégalités économiques, écologiques, sociales s'entrecroisent alors, constituant un réel défi pour les acteurs du développement urbain.

La définition de *'ICLEI'* (1994) est plus pratique pour les projets communaux :

---

<sup>1</sup> International Council for Local Environmental initiatives

«Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services. »

## **1.2 LE PADD RENFORCE PAR LE GRENELLE**

L'article L 121-1 de la loi SRU, conformément à l'article L 110-1 du Code de l'Environnement, « définit la portée » du développement durable dans les documents d'urbanisme (voir point précédent). La Loi dite Grenelle 2 a modifié la portée de cet article, il ne s'agit plus d'atteindre des objectifs de développement durable mais de les respecter.

Le développement durable n'est plus un concept mais un cadre contraignant dans lequel doivent s'inscrire les documents d'urbanisme. La structuration de l'espace d'aujourd'hui est le cadre de vie des générations futures.

Les perspectives de l'aménagement du territoire engagent l'avenir social, économique et environnemental des communes et de leur population. Le développement durable s'inscrit donc au cœur de la démarche de planification et donc du projet de développement du PLU.

Les objectifs du développement durable portés par le projet peuvent être résumés par les points suivants d'après la loi Grenelle 2: (article L.123-1 du code de l'urbanisme)

- Principe d'équilibre entre le renouvellement urbain et les différentes formes d'occupation des sols
- Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale
- Principe d'économie d'énergie et d'espace dans l'utilisation des sols et des ressources naturelles
- Favoriser la démocratie locale par la participation des citoyens à la prise de décision et sa mise en œuvre.

Le contenu du PADD doit impérativement fixer les grandes orientations du projet de développement et notamment fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace, article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

## **1.3 LA MISE EN ŒUVRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE À SAINT-DENIS DE L'HÔTEL**

À l'échelle de Saint-Denis de l'Hôtel, la mise en œuvre de l'idée de développement durable signifie très concrètement la recherche d'un développement de la commune fondé sur le maintien de la qualité de vie de ses habitants, le dynamisme de l'économie et de l'emploi, sans compromettre un environnement naturel particulièrement riche.

Les composantes du développement durable s'intègrent au projet de développement de Saint-Denis de l'Hôtel :

- **La mixité des fonctions urbaines** qui est déjà une caractéristique de la commune avec le

renforcement et l'élargissement de l'attractivité du centre-ville, l'amélioration de l'offre en équipements et le développement d'activités peu nuisantes

- **La mixité sociale** avec la diversification de l'offre en logement sur le territoire, la poursuite des constructions de logements sociaux, la réponse à des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes ménages primo-accédants)
- **Le développement des circulations douces** à travers la sécurisation d'itinéraires doux aux abords de la voirie, la création d'une couronne verte (circulation douce autour du bourg) et la reconquête des berges de la Loire.
- **Des aménagements permettant de concilier mise en valeur et protection des espaces naturels comme le projet de port .**
- **Le développement des transports en commun** avec l'anticipation de la réouverture de la ligne ferroviaire Orléans Saint-Denis de l'Hôtel et la création d'un pôle inter-modal aux abords de la gare.

Elle s'est traduite lors de la révision du PLU par des étapes de concertation et l'enquête publique, qui ont permis à chacun de pouvoir s'exprimer sur le projet urbain de la commune.

Le projet de la commune de Saint-Denis de l'Hôtel a pour ambition de poser les axes de développement conformes à une approche durable, qui seront développés sur la durée par ajustements successifs et déclinés en action dans le temps, notamment par une évolution du PLU, si nécessaire.

Il s'agit d'établir des principes directeurs qui guideront les interventions de l'ensemble des acteurs sur le temps long pour les intégrer à l'émergence d'une ville et d'un territoire au bien être de tous.

Le PLU d'aujourd'hui doit préserver la capacité d'évolution de la commune pour lui permettre de s'adapter aux besoins de demain.

# **LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

## *Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables*

### *Les enjeux transversaux du PADD*

---

Trois enjeux principaux pour l'avenir du territoire ont été déclinés dans ce PADD en traduisant une image prospective de Saint Denis de l'Hôtel comme :

- **Une ville dynamique, attractive et solidaire** : Maintenir et développer le caractère dynamique de la commune, tout en adaptant l'offre de logements, de services, d'équipements et d'emplois, aux futurs besoins.
- **Une ville pour une gestion équilibrée du territoire** : Maîtriser ce développement pour une gestion qualitative et quantitative des espaces et de ses habitants dans le respect du développement durable, afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles.
- **Une ville qui valorise son patrimoine** : Protéger et valoriser le patrimoine, qu'il soit bâti, paysager, environnemental, agricole et culturel.

### *Les orientations générales de développement*

---

Ces orientations découlent du diagnostic communal et des grands enjeux transversaux définis dans la partie précédente. Elles seront mises en œuvre dans un souci de respect de l'environnement (espaces et milieux naturels), de la protection de l'eau (cours d'eau, nappes phréatiques, assainissement), de recherche d'économie d'énergie et de lutte contre l'effet de serre (habitat, transport,...), de gestion et de traitement des déchets et de la prévention des risques.

## **VALORISER LES PAYSAGES ET PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT**

### **Sensibiliser à l'environnement et renforcer la prévention des risques**

#### Éduquer la population sur les questions et les enjeux environnementaux et la gestion des risques

- Informer les populations sur les risques encourus et ainsi permettre de mettre en œuvre de moyens de se protéger

#### Renforcer les mesures de maîtrise des risques naturels et technologiques

- En renforçant la protection autour des zones d'activité à risque
- Limiter l'urbanisation à proximité des sources de risque
- Mettre en œuvre des moyens permettant de réduire l'exposition des populations aux risques d'inondation et de nuisances sonores.

## **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages**

### Pérenniser les espaces naturels, boisés et agricoles

- Assurer la protection des milieux et permettre un entretien dans une optique de gestion écologique
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels qui contribuent à la qualité paysagère et écologique du territoire en limitant la diffusion de l'urbanisation le long des axes routiers et en définissant des formes urbaines plus compactes
- Enrayer le mitage territorial en limitant les extensions et créations urbaines écartées du bourg pour protéger les paysages, les milieux naturels et l'agriculture
- Renforcer les continuités écologiques en préservant les haies, les jonctions vertes et les poches vertes existantes tout en aménageant des zones tampons supplémentaires et écrans de protection au vu de l'urbanisation projetée.
- Autoriser l'exploitation des espaces naturels et paysagers dans le respect des impératifs liés à leur préservation à travers la mise en place de zones de loisir et d'espaces verts valorisés.

### Protéger la ressource en eau sous toutes ses formes et pour tous ses usages

- Améliorer les performances de l'assainissement autonome en limitant l'urbanisation en zone non raccordée
- Limiter l'imperméabilisation des sols et les ruissellements
- Contribuer à la protection des captages d'eau potable et les zones de captages envisagées
- Promouvoir la protection des berges de Loire tout en aménagement leur exploitation en tant que lieu de promenade

## **Maîtriser à l'échelle du territoire communal les consommations et les productions énergétiques**

### Limiter les consommations énergétiques de l'habitat

- En travaillant sur les formes urbaines
- En promouvant les performances énergétiques des bâtiments.

### Encourager le recours aux énergies renouvelables à l'échelle du projet territorial

- Permettre le recours aux énergies renouvelables non-nuisantes
- Limiter les consommations énergétiques des transports sur l'implantation des zones urbaines et sur la mixité
- Encourager les déplacements alternatifs à l'automobile (cheminements doux et transports en commun)

## **PROMOUVOIR UN FONCTIONNEMENT URBAIN ET DES DÉPLACEMENTS PERFORMANTS POUR LA VALORISATION DU CADRE DE VIE**

### **Promouvoir une mobilité douce, multimodale**

#### Développer le réseau de circulations douces

- Relier le centre aux équipements structurants de la commune isolés (complexes sportifs, d'animation et de loisir, le vélodrome...) et aux pôles économiques (Nord et Ouest)

#### Créer une couronne verte

- Parcours à l'intérieur du contournement routier dédié aux circulations douces permettant de relier les principaux pôles dynamiques de la ville et ponctué de « poumons verts »

#### Valoriser les bords de Loire

- Entre le parc H. Coulaud et le port afin de faciliter la liaison piétonne et de limiter les effets de rupture

### **Façonner un nouveau maillage plus performant en hiérarchisant la trame viaire**

#### Clarifier l'usage des voies principales et secondaires

L'avenue de la gare, axe au traitement routier devra dans le cadre du projet de ville revêtir un statut plu urbain

#### Réaffirmer la centralité par un traitement viaire particulier

- Repenser l'organisation de la trame viaire en fonction du projet de contournement routier du centre ville

### **Identifier la ville en repensant les entrées de ville et en facilitant les interconnexions avec l'extérieur**

#### Promouvoir la politique communale de signalétique aux entrées de ville

- En proposant des réaménagements plus urbains pour ces espaces de transition
- Limiter les vitesses de circulation
- Stopper le développement urbain linéaire
- Revoir les carrefours selon les orientations du projet de contournement

#### Composer des inter modalités avec la gare

- Pour favoriser les déplacements alternatifs domicile travail (avec l'agglomération d'Orléans notamment : aménagement de parkings à vélos, de places de parking, et d'un parking dédié au covoiturage, possibilité d'implantation d'arrêts de bus, cars ou navettes privées)

### **Renforcer la cohérence du centre ville élargi**

#### Renforcer l'attractivité du pôle central

- Autour de l'avenue de la tête Verte
- Raccorder la Grande rue et la gare à la dynamique

Améliorer la lisibilité de la centralité

- Créer des liaisons douces supplémentaires et améliorer et repenser la signalétique
- Anticiper la réouverture de la ligne de chemin de fer aux passagers en densifiant les zones d'habitat autour du pôle transport
- Améliorer les conditions de stationnement et de déplacements , favoriser la mutli-modalité par l'aménagement d'espace publics adaptés

## **FACONNER UN ESPACE URBAIN EQUILIBRE POUR UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA POPULATION**

### **Intégrer une croissance démographique maîtrisée par une politique de l'habitat responsable**

Poursuivre la politique communale de renouvellement urbain

- En confortant le centre comme espace dense
- En optimisant les potentiels fonciers de type friches et dents creuses
- En favorisant la reconstitution de zones d'habitat autour des pôles d'attraction existants et futurs : Ancienne laiterie Celia,, mutation de la zone artisanale, mutation des espaces situés au sud de la voie ferré

Intégrer autant que possible les nouvelles extensions à l'enveloppe urbaine existante

- Prioritairement à l'intérieur de la couronne verte
- En favorisant l'aménagement d'opérations compactes de type écoquartiers
- En anticipant les besoins de demain avec la création de réserves foncières supplémentaires à proximité immédiate de la couronne verte : le Grand Clos et les Grandes Vernelles

Promouvoir une offre de logement nouvelle et adaptée aux mutations des structures démographiques

- Anticiper les besoins des populations futures par l'adaptation du parc de logements au phénomène de décohabitation soit la réduction de la taille des logements avec 2,4 personnes par logements à l'horizon de 2014
- En tenant compte du phénomène de vacance de 6% , un besoin réel en logements est de 271 résidences principales pour 2024.
- En s'inscrivant en conformité avec les orientations du PLH intercommunal adopté en 2012 prescrivant la création de 161 logements sur 6 ans.
- En proposant une offre en logements intergénérationnels, avec des logements de plain-pied à proximité du centre adaptées aux personnes âgées et des logements adaptées aux jeunes ménages.

### **Conforter l'identité urbaine de la ville par repositionnement de ses composantes urbaines**

Promouvoir le dynamisme du cœur de ville pour un centre ville élargi

- Tout en le maillant aux autres quartiers
- Composer une centralité sportive autour du complexe sportif (stade) : future

- implantation pôle d'équipement intercommunautaire
- Autour de l'avenue de la tête Verte

Repositionner le territoire dans sa dimension économique

- Rendre le territoire plus attractif aux entreprises par des systèmes de transports appropriés
- Renforcer le développement des centralités économiques par une extension autorisée limitée : prévoir des espaces d'extension en aménageant des zones tampon végétales entre zones d'activité/ logements, et en traitant l'ensemble des franges des zones d'activité de façon paysagère (conservation des espaces boisés existants, plantations et pré verdissements)
- Encourager le renouvellement urbain des zones d'activité obsolètes
- Définir les conditions d'implantation d'une zone d'activité tertiaire et de services

# **RETRANSCRIPTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD**







