

Zone d'Aménagement Concerté de la Vallée d'Ormes

1

Dossier de création
Rapport de présentation



Document approuvé par le Conseil Municipal
en date du 11 octobre 2022





SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Contexte et objet du document	3
1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	5
1.1 Objet de la ZAC de la Vallée d'Ormes	5
1.2 Justification de l'opération.....	5
1.2.1 Genèse de la ZAC de la Vallée d'Ormes	5
1.2.2 Constat et enjeux territoriaux servant de base pour établir le programme de la ZAC	6
1.2.3 Le scénario de développement	7
1.2.4 Potentiel de densification / dents creuses	9
1.2.5 Prévission de la consommation d'espace	10
1.2.6 Création de la ZAC	10
1.3 La définition du périmètre	11
1.4 Structure foncière et exploitation	12
1.5 Création d'un giratoire.....	13
2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	15
2.1 Situation et accessibilité	15
2.2 Description du site de la ZAC	16
2.2.1 Cadre physique et hydrographique	16
2.2.2 Cadre naturel	17
2.2.3 Environnement paysager et architectural.....	18
3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	23
3.1 Phasage opérationnel indicatif.....	23
3.2. Phase 1 et phase 2 de l'opération	24
3.2. Phase 3 de l'opération.....	24
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	26
4.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	26
4.1.1 Prévission du SCoT métropolitain.....	26
4.1.2 Plan Local d'Urbanisme	27
4.2 Au regard de son insertion dans l'environnement.....	29
4.2.1 Les principaux enjeux	29
4.2.2 Les intentions d'aménagement	29
4.2.3 Principe de composition paysagère et urbaine	31
4.2.4 Principe de composition architecturale.....	33
4.2.5 Principe de gestion des eaux pluviales	34
4.3 Au regard du PLU révisé	36
4.3.1 Zones 1AUa et 1AUb.....	36
4.3.2 Les emplacements réservés	37
4.3.3 Amendement Dupont au titre des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme	38





PREAMBULE

Contexte et objet du document

La commune d'ORMES, de 1815 hectares, est située à l'entrée nord-ouest de l'agglomération orléanaise. Elle s'est construite autour des axes ORLEANS / CHATEAUDUN et ORLEANS / LE MANS et plus récemment a profité de l'arrivée de l'autoroute A10 reliant PARIS à ORLEANS.

Elle se situe aussi au cœur du deuxième plus grand parc industriel de l'agglomération d'Orléans qu'il forme avec les communes limitrophes de Saran et d'Ingré, et qui a permis la transformation massive du territoire désormais urbain.

Ormes jouxte les communes de Gidy, Saran, Ingré, Bucy-Saint-Liphard et Boulay-les-Barres. Elle est rattachée au département du Loiret et à la région Centre-Val de Loire.

Afin de répondre aux besoins en logements de la population résidente, mais également aux besoins de nouveaux ménages souhaitant s'installer sur Ormes, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Vallée d'Ormes.

Le SCoT de l'Agglo d'Orléans a été approuvé le 28 mai 2019 et inscrit la commune d'Ormes dans les « bourgs et villages » dont le développement résidentiel futur est important et le site parmi les potentiels d'urbanisation et d'extension urbaine dans le schéma communautaire.

D'autre part, le PLUM a été approuvé le 7 avril 2022.

Pour encadrer la réalisation du futur quartier urbain, la Mairie d'Ormes souhaite inscrire ce secteur dans une Zone d'Aménagement Concerté.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est adaptée pour mener à bien un projet urbain cohérent et maîtrisé, d'envergure à l'échelle de la commune.

A ce titre et conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, la présente note de présentation est rédigée comme suit :

« a) un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;... »

Dans la délibération concernant la création de la ZAC, le Conseil Municipal a décidé :

- *« De lancer les études préalables sur le périmètre d'étude joint en annexe à la présente, en vue de mettre en œuvre l'aménagement du site dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.*
- *D'approuver les objectifs suivants :*
 - *Conforter la dynamique communale à travers ses différentes fonctions urbaines (habitat, équipements publics et services à la population, activités et commerces, liaisons et déplacements sécurisés, etc.).*
 - *Inscrire et concevoir un développement urbain permettant de répondre à plusieurs besoins :*



- *En logements diversifiés et adaptés aux demandes des ménages à l'échelle de la commune et de l'agglomération orléanaise ;*
 - *En équipements publics et services à la population, notamment dans les domaines scolaires, associatifs et de loisirs.*
 - *Assurer l'accompagnement de ce développement avec des fonctions et services de proximité utiles à la vie des habitants (commerces et services de proximité, circulations et liaisons avec le centre, les équipements et pôles d'attractivité).*
 - *Rechercher et garantir les conditions d'une bonne insertion du projet global dans son environnement urbain et paysager, dans un contexte d'extension et frange verte de l'agglomération.*
- *D'engager, au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation pendant toute la durée des études selon les modalités suivantes :*
 - *Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie d'Ormes.*
 - *Information à la population par le biais du site internet de la commune, d'article dans le bulletin d'informations municipal ou autre support diffusé dans les boîtes aux lettres.*
 - *La tenue d'une exposition.*
 - *La tenue d'une réunion publique. »*

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1 Objet de la ZAC de la Vallée d'Ormes

L'aménagement de la ZAC « de la Vallée d'Ormes » s'inscrit dans une démarche d'extension urbaine maîtrisée dans la continuité des zones urbaines du centre-ville.

L'objet de cet aménagement est de répondre aux besoins en habitat, équipements et activités diversifiés de proximité, tout en assurant les conditions de desserte par des voies et transports collectifs adaptés.

La commune souhaite réorganiser les potentiels et contenus de son développement urbain pour le recentrer à l'ouest du bourg et aussi :

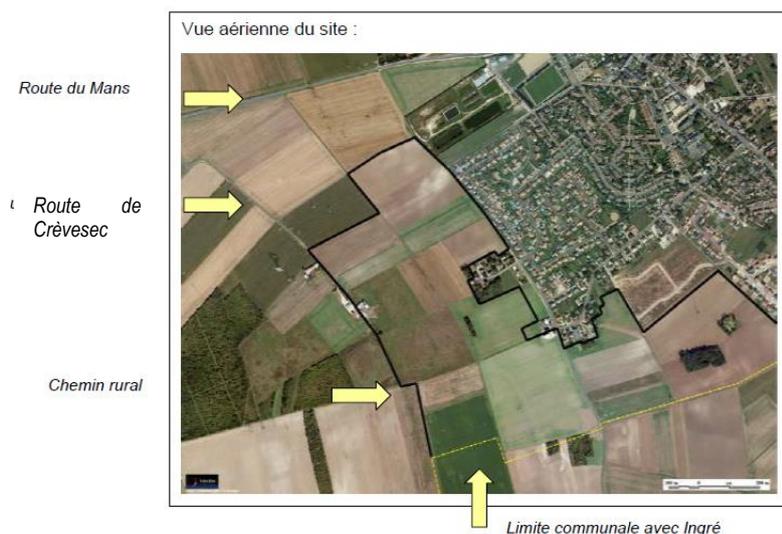
- Inscrire et concevoir un développement urbain permettant de répondre au besoin de logements diversifiés et adaptés aux demandes des ménages à l'échelle de la commune et de l'agglomération orléanaise.
- Rechercher et garantir les conditions d'une bonne insertion de la ZAC dans son environnement urbain et paysager, dans un contexte d'extension et de frange verte de l'agglomération.

Il est donc nécessaire de mener des réflexions préalables pour définir un projet cohérent, affirmer son opportunité pour la ville comme pour la Communauté d'Agglomération Orléanaise et définir les conditions de faisabilité et d'aménagement.

1.2 Justification de l'opération

1.2.1 Genèse de la ZAC de la Vallée d'Ormes

En 2008, l'orientation d'aménagement particulière concernait la réalisation d'une nouvelle voie se situant à l'ouest de la partie urbanisée de la commune. C'est le principal secteur de développement de la commune au Sud de la Route du Mans.





Dans le PLU approuvé en 2008, le secteur est inscrit en zone à urbaniser (AU) à court ou long terme, à vocation principale d'habitat, mais il y est également prévu des équipements publics (collège, groupe scolaire...).

Il s'agissait d'assurer la desserte des équipements et des futurs quartiers depuis la route du Mans jusqu'à la ZAC des Forges.

Le tracé de la future voie, ainsi que les principales voies secondaires sont formalisés dans le PLU par l'emplacement réservé n°5 (PLU de 2008).

Les objectifs pour cette nouvelle voie étaient de :

- desservir les futurs quartiers ouest,
- assurer des liaisons inter-quartiers,
- améliorer globalement les conditions de déplacement et de stationnement dans les quartiers d'habitat (désenclavement des lotissements existants),
- et créer un nouvel accès depuis la route du Mans (au niveau du chemin n°38, dit des Hauts d'Ormes), permettant un traitement paysager d'entrée de ville.

1.2.2 Constat et enjeux territoriaux servant de base pour établir le programme de la ZAC

Démographie

Constats et évolutions récentes	Besoins et perspectives d'évolution
<ul style="list-style-type: none">• Ormes comptait 4 147 habitants en 2019, soit environ 1,5 % des habitants de la Métropole d'Orléans.• Sur une période d'environ 45 ans, la population de la ville d'Ormes a été multipliée par 5.• Une forte stabilité de la population sur la commune.• Un taux de croissance annuel au cours des dernières années de l'ordre de 2%.• Cependant, on constate une tendance au vieillissement de la population.• Le nombre moyen de personnes par ménage est ainsi passé de 3,4 à 2,66 entre 1990 et 2019.• Les ménages résidant sur Ormes sont plus aisés, en moyenne, que dans la Métropole ou dans le département du Loiret.	<ul style="list-style-type: none">- Avec une perspective de croissance démographique d'environ 2%/an pour les 20 prochaines années, l'estimation de population totale est de près de 6500 habitants en 2040.



Habitat

Constats et évolutions récentes	Besoins et perspectives d'évolution
<ul style="list-style-type: none">• Ormes compte 1 619 logements en 2019.• En cinq décennies, le parc total de logements a été multiplié par 5.• Sur la dernière période d'observation, 2011-2019, la progression est soutenue avec un rythme moyen de 60 nouveaux logements par an.• Plus de 9 logements sur 10 sont des pavillons, essentiellement de grande taille (85% d'entre eux ont 4 pièces et plus).• En 2019, 4 occupants sur 5 sont propriétaires de leur bien à Ormes.• 215 logements sociaux sont recensés au 1er janvier 2018.	<ul style="list-style-type: none">- Les populations apportées par les migrations résidentielles engendrent des besoins directs en construction d'habitat.- Pression foncière et forte demande en logements de la part de populations diversifiées : jeunes décohabitants, jeunes ménages, personnes âgées ou ménages monoparentaux ...- Besoins de l'ordre de 1000 logements sur la période 2020-2040.

Enjeux

- Assurer une production de logements adaptée aux besoins identifiés
 - Garantir le « Point Mort » démographique pour le maintien d'une population à 6 500 habitants :
 - Diversifier le parc de logements pour loger des jeunes ménages ou actifs et les personnes âgées et faciliter le renouvellement dans les logements :
 - Assurer une évolution démographique équilibrée permettant de maintenir et renforcer la qualité des équipements et services publics locaux
- Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins des différentes cibles de ménages et élargir les possibilités de parcours résidentiel

1.2.3 Le scénario de développement

Entre 2008 et 2016

Le phénomène de desserrement

Les évolutions démographiques et sociétales entraînent une baisse de la taille moyenne des ménages, notamment due : au vieillissement de la population, à l'augmentation du nombre de familles monoparentales et à l'augmentation des divorces... Cette évolution correspond au phénomène de «



desserrement ». Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

En 2016, le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,5. Le desserrement théorique est de 92 logements.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...) correspondant au phénomène de «renouvellement». Parfois, le phénomène inverse se produit ; des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements sont divisés en plusieurs logements, etc.

Le renouvellement dans la commune a été calculé à partir des données INSEE. Entre 2008 et 2016 le renouvellement est négatif : -31 logements

Les résidences secondaires

Le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, par exemple du fait : de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité...

Entre 2008 et 2016, l'augmentation du parc de résidences secondaires est de 9 logements dans le parc total de logements.

La vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. L'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante : l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants, au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Entre 2008 et 2016, l'augmentation du parc de logements vacants est de 73 logements dans le parc total de logements.

Récapitulatif : entre 2008 et 2016, pour maintenir une population équivalente, 143 logements étaient nécessaires (soit 18 logements/an).

Projection entre 2020 et 2040

Le phénomène de desserrement : Le phénomène de desserrement continuera à Ormes. L'hypothèse émise une évaluation à 2,5 personnes par ménage.

Le phénomène de renouvellement : L'hypothèse d'une hausse du taux de renouvellement est faite par la commune entre 2020 et 2040.

Les résidences secondaires : La commune a le souhait de diminuer le taux de résidences secondaires.

La vacance : En 2016, 91 des logements sont vacants. Afin d'assurer une meilleure rotation de la population dans le parc de logements tout en sachant que le marché immobilier est tendu, une légère augmentation du nombre de logements vacants est souhaitée.

Les besoins liés à la croissance démographique

Afin de permettre à la population communale de se renouveler et de limiter les tendances futures au vieillissement, il convient de prévoir une croissance démographique appropriée.

En proposant un taux moyen d'environ 2%/an pour les années 2020 à 2040, l'estimation de population supplémentaire aboutit à une croissance d'environ 2445 habitants.

En appliquant un nombre moyen d'occupants par logement de 2,5 l'équivalent logement est estimé à environ 1028 de logements sur 20 ans, soit environ 50 logements neufs par an en moyenne.

1.2.4 Potentiel de densification / dents creuses

Le potentiel « théorique » de densification, présenté sur la carte ci-dessous, est estimé à environ 10,7 hectares.

Un taux de rétention de 50% est affecté à ce potentiel « théorique » car toutes les parcelles repérées ne seront pas nécessairement urbanisées : propriétaires pas vendeur, absence de réseaux, parcelle non accessible, problématiques environnementales...

Dès lors, le potentiel de densification « réaliste » est estimé à 5,3 hectares, auquel on affecte une densité moyenne de 20 logements par hectares = environ 110 unités logements.

Cela ne permet pas de répondre aux besoins exogènes et endogènes de la commune. Il est dès lors nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

Inventaire du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine





1.2.5 Prévision de la consommation d'espace

Entre 2023 et 2035, le nombre d'hectares d'espaces naturels à ouvrir à l'urbanisation sur la commune d'Ormes est estimé à environ 50 hectares, soit 3,33 hectares/an. Cela démontre, dans le cadre de son projet de PLU, la volonté communale de maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels.

Entre 2035 et 2040, le nombre d'hectares d'espaces naturels à ouvrir à l'urbanisation est d'environ 13 hectares, soit 2.6 hectares/an.

1.2.6 Création de la ZAC

La commune entend se projeter à plus long terme dans le cadre d'un projet urbain cohérent et complet de la commune, incluant les problématiques :

- D'insertion paysagère
- D'aménagement de la trame verte et bleue
- De desserte et circulations

Pour encadrer la réalisation de ces futurs quartiers urbains, la municipalité d'Ormes souhaite les inscrire dans une Zone d'Aménagement Concerté.

Dans le projet de de création de ZAC, 63 hectares pourront être urbanisés en trois phases entre 2020 et 2040.

Aussi, dans le cadre de la révision du PLU, il est donc envisagé de réorganiser l'armature urbaine de la commune en :

- Confortant les zones urbaines et permettant une optimisation du foncier constructible,
- Réduisant et revoyant les zones d'extension inscrites dans le PLU de 2008 selon les schémas de principe suivants

Entre 2023 et 2035, 48 hectares d'espaces naturels ou agricole est à ouvrir à l'urbanisation, ce qui correspond à la phase 1 et la phase 2 de la ZAC.

La ZAC assure des garanties à la Ville :

- Elle facilite la maîtrise du foncier.
- Elle garantit la maîtrise publique des opérations et la réalisation d'un programme d'équipements publics adaptés aux besoins des futurs habitants.
- Elle impose les conditions de qualité des opérations et constructions avec des prescriptions en termes d'architecture, de paysage et d'environnement, en cohérence avec les objectifs communaux.

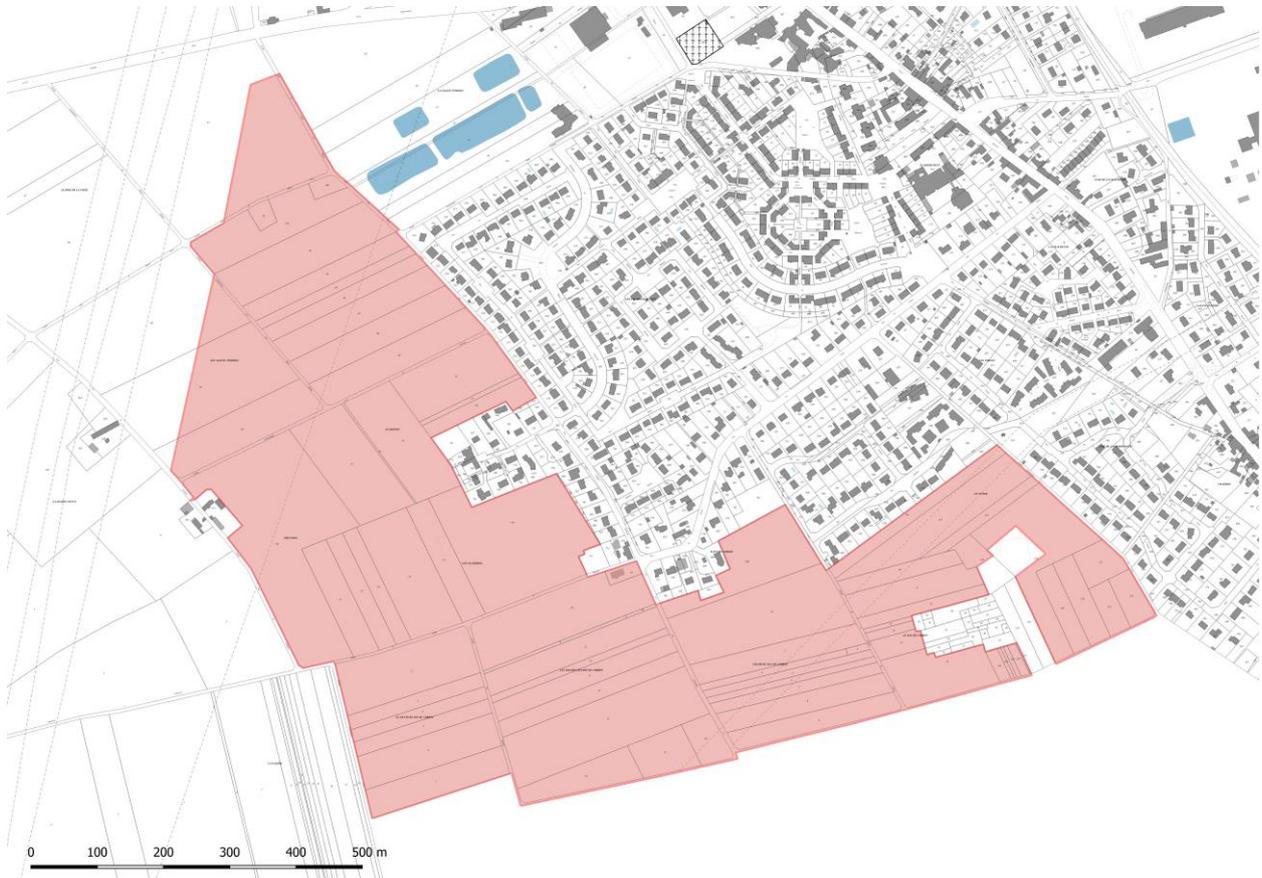
Le parti d'aménagement se veut être une illustration des grandes orientations définies pour le secteur de la Vallée d'Ormes et une réponse aux enjeux et objectifs communaux fixés.

1.3 La définition du périmètre

Le périmètre de la ZAC, qui couvre une superficie d'environ 63 hectares, se situe au Sud-Ouest de la zone agglomérée, dans la continuité de cette dernière. Le site, actuellement agricole, s'étend depuis la route du Mans et longe la limite communale avec Ingré.

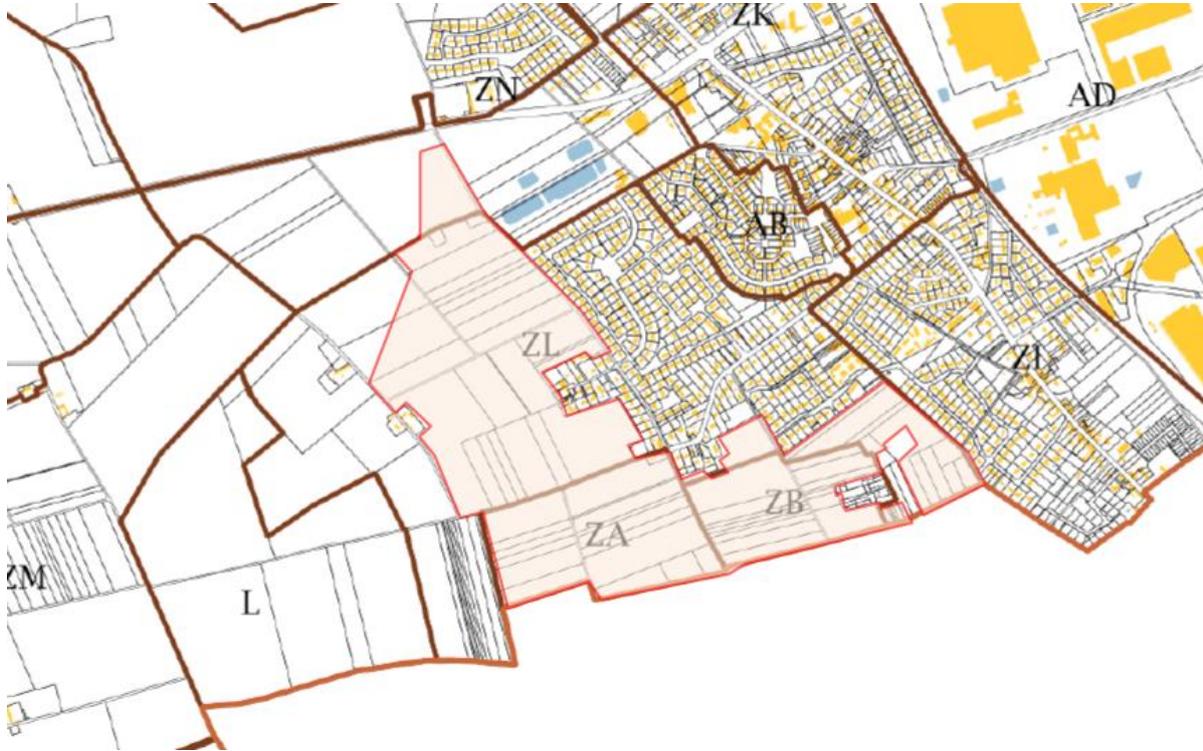
Le périmètre est délimité comme suit :

- Au Nord, la départementale D2157 reliant Orléans à Rennes.
- Au Nord Est, un site pour un futur équipement scolaire et un collège
- A l'Ouest et au Sud, des terrains agricoles.



1.4 Structure foncière et exploitation

La surface totale du terrain est d'environ 63 hectares.

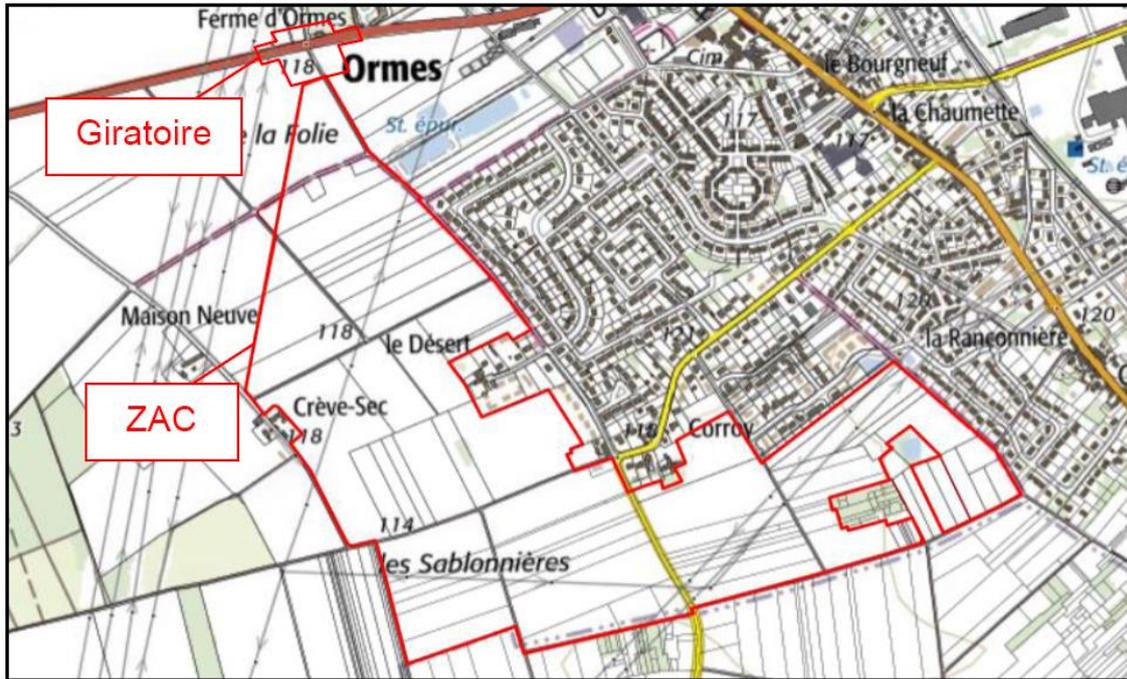


Parmi ces 63 ha, le projet prévoit de mobiliser environ 60 ha de foncier aujourd'hui cultivé.

Par ailleurs, le site est traversé par 5 chemins ruraux qui seront pour certains à déclasser.

1.5 Création d'un giratoire

La création d'un giratoire est prévue dans le cadre du développement du secteur de la Vallée d'Ormes, en parallèle de la création de la ZAC et les équipements publics (dont collège prévu pour 2024). Le projet d'aménagement du giratoire, (lancé par la Métropole d'Orléans) est prévu sur la RD 2157, menant d'Ormes à Bucy-Saint-Liphard, permettant un accès direct sur la ZAC. Il assurera ainsi la fluidité du trafic.



Caractéristiques géométriques

- Le giratoire sera développé sur un rayon de 24,50 m.
- Il offrira une voirie pour la circulation de 8 m d'emprise soit 2 voies de 4 mètres.
- Les voies d'entrée auront une largeur de 4 mètres
- Le raccordement à la voirie existante ne modifie pas le principe de circulation en 2 x 1 voie.

Vue en plan



L'infrastructure routière sera développée sur une surface estimée à 4 400 m².

Le linéaire existant de voirie modifié est de l'ordre de 200 m.

La répartition des surfaces impactées est la suivante :

- Domaine public ou privé routier : 1 475 m²
- Domaine privé : 1 925 m²

2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Situation et accessibilité

La commune d'Ormes est localisée dans le nord de la Métropole d'Orléans dans le département du Loiret. Le site se situe quant à lui en limite sud du territoire communal et non loin de la D2157. Il n'y a pas de coupure réelle du territoire avec à l'est les espaces urbanisés, et au sud et à l'ouest, les espaces agricoles.

La commune d'Ormes se situe à proximité immédiate de l'autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux. L'échangeur autoroutier vers l'ancienne l'autoroute A701, aujourd'hui D 2701, et situé sur le territoire de Saran, permet de rejoindre Ormes par le Pôle 45.

Elle est également desservie par la Route nationale 157, déclassée en D 2157 dans le Loiret, et appartenant anciennement à la Route nationale 155. Elle permet de rejoindre Le Mans, Laval et Rennes depuis Orléans.

Ainsi, la commune se situe à 130 km de Paris et à moins de 10 km du centre d'Orléans.



Source : Géoportail

Le site de projet est accessible depuis plusieurs voiries avec :

- La D2157
- La rue de la Bate / la rue du Désert
- La rue Agrippa d'Aubigné
- La rue de Crève Sec
- La rue des Glazières
- La rue des Coudriers



Source : Géoportail

2.2 Description du site de la ZAC

2.2.1 Cadre physique et hydrographique

Topographie : le relief est relativement perceptible au niveau de l'emprise de la ZAC. Néanmoins, il n'existe aucun accident topographique, rupture de pente majeure qui pourrait représenter une contrainte à la mise en oeuvre du projet.

Géologie et hydrogéologie :

Les formations géologiques des sables de l'orléanais (m1a) et du calcaire de Beauce (g3) se situent au droit de l'emprise de la ZAC. Aucune carrière n'est présente sur ou à proximité de l'emprise de la ZAC. Selon la nature des sols, la perméabilité est hétérogène.

Aucun ouvrage d'exploitation (sondages, forages) n'est recensé dans l'emprise de la ZAC. On peut noter la présence d'un captage d'alimentation en eau potable (ormes – Le bourg) à environ 550 mètres.

Plusieurs aquifères sont présents au droit de l'emprise de la ZAC :

- La nappe libre à captive des sables, argiles et marnes de l'Orléanais
- La nappe libre des calcaires de Beauce
- La nappe captive de l'Albien

L'emprise de la ZAC est intégrée dans le périmètre de la masse d'eau souterraine libre de niveau 1 n°FRGG092 dénommée " Calcaires tertiaires libres de Beauce " et la masse d'eau souterraine captive de niveau 2 n°FRHG218 " Albien-néocomien captif ".

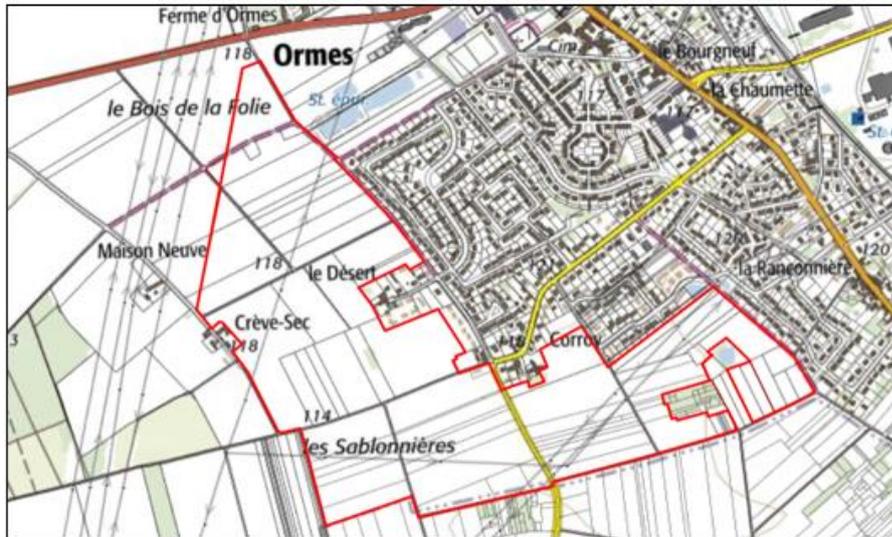
Le site n'intercepte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable et ne situe pas en amont hydraulique de ces captages.

Hydrographie :

L'emprise de la ZAC n'est traversée par aucun "cours d'eau".

En limite de la zone d'étude, on peut noter la présence :

- d'une mare au sud-est ;
- de bassins au nord-est.



Risques naturels

L'emprise de la ZAC n'est concernée ni par le risque inondation ni par l'aléa remontée de nappe. Par contre, les terrains se trouvent en aléa retrait gonflement des argiles identifié moyen à fort.

Cavités : Les calcaires de Beauce sont le siège de manifestations karstiques (liées à la dissolution des calcaires par mouvement d'eau souterrain) : fissures, écoulements souterrains préférentiels, dolines. Ces deux facteurs sont à l'origine de cavités persistantes ou de petits effondrements localisés. **On recense la présence de ces cavités sur l'emprise et à proximité de la ZAC.**

L'emprise de la ZAC dans zone de sismicité très faible (niveau 1).

2.2.2 Cadre naturel

Contexte écologique général :

Aucune ZNIEFF n'est présente dans un rayon de 5 km autour du site. Aucune ZSC ni ZPS n'est présente dans un rayon de 5 km autour du site.

L'emprise de la ZAC est incluse dans le bassin de vie d'Orléans mais n'est pas concernée par les sous-trames identifiées dans le SRCE de la Région Centre Val-de-Loire.

Flore et habitats :

L'occupation du sol de la zone d'étude est dominée par la culture intensive et des abandons récents de cultures. Les autres habitats sont un boisement isolé dans la culture et une haie de pins.

Différents types de culture sont pratiqués dans cet espace d'agriculture intensive : Colza, Maïs, Orge.



Dans la partie centrale, aux abords des habitations, une large zone anciennement cultivée est laissée à l'abandon. Une flore de friches postculturales s'y est progressivement installée.

En partie centrale, un petit bosquet linéaire subsiste au sein des parcelles en culture.

Dans la pointe Nord du site, une haie de Thuyas a été constituée en écran entre une zone d'épuration des eaux usées et les cultures.

Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'a été identifiée sur le site de la ZAC. Aucune plante protégée n'a été observée lors des investigations floristiques.

Faune :

Une espèce de lézard a été observée : le Lézard des murailles. Bien que protégé au niveau national, un enjeu faible sera retenu pour le Lézard des murailles.

Les oiseaux les plus régulièrement observés dans l'emprise de la ZAC sont des espèces communes se reproduisant sur site ou des espèces attirées par la disponibilité en nourriture sur la zone. Certaines sont protégées au niveau national.

7 espèces à enjeu sont présents sur la zone d'étude : l'Alouette des champs, le Bruant proyer, le Busard saint-Martin, le Chardonneret élégant, le Faucon crécerelle, la Linotte mélodieuse et la Tourterelle des bois.

La grande majorité du reste des espèces recensées sont communes. L'enjeu pour l'avifaune est faible à modéré

Lors des prospections, deux mammifères, le Chevreuil européen et le Lièvre d'Europe, ont été observés sur la zone d'étude.

2.2.3 Environnements paysager et architectural

Sur l'emprise de la ZAC, le paysage est constitué de parcelles agricoles et d'un bosquet. Un deuxième bosquet est présent au Nord-Est de l'emprise de la ZAC.

La D2157 au Nord relie le projet au centre ville.



Le terrain se situe en frange d'urbanisation à la limite d'une zone urbaine constituée au Nord-Est par un emplacement réservé qui va accueillir un équipement de l'enseignement (collège).

Cette réserve foncière est constituée d'une zone cultivée d'un espace avec deux points d'eau et d'un terrain planté.

Côté Est, l'environnement du site est exclusivement pavillonnaire, constitué par des lotissements de pavillons, disposant de voiries internes et qui sont raccordés à la rue Nationale, et au site du présent projet. Ils constituent actuellement la frange urbaine Ouest de la commune.

Les constructions, peu visibles au lointain, sont pavillonnaires, constituées essentiellement de maisons de plain-pied, revêtues d'une toiture à pente.

Les abords urbanisés limitrophes côté Est du site de la ZAC sont exclusivement constitués de bâtiments d'habitations et de fonds de jardins des parcelles mitoyennes.

Côtés Ouest et Sud, le terrain est bordé d'espaces agricoles.

Le terrain d'assiette ne comprend aucune construction.

Création de Zone d'Aménagement Concerté
Rapport de présentation

Photos des alentours immédiats



Vue sur le chemin d'accès au site de la ZAC



Site du futur

giratoire

Vue sur la ferme au nord de la RD2157



A l'Est du site



Vue sur la rue Agrippa d'Aubigné



Vue sur la rue de Corroy



Vue sur le site de la ZAC



Création de Zone d'Aménagement Concerté
Rapport de présentation

Au Sud Est du site



Vue sur la rue des Coudriers



Vue sur l'allée de Charmoy



Vue sur le site de la ZAC



3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

3.1 Phasage opérationnel indicatif

Les occupations et utilisations du sols projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune :



Séquences	Logements	Superficie	Densité moyenne	Classement PLU révisé et PLUm
Phase 1 : 2023-2027	Environ 375 logements	15,08 ha	25,0 logts/ha	1AUa
Phase 2 : 2027-2034	Environ 350 logements	15,00 ha	23,4 logts/ha	1AUb
Phase 3 : 2034-2040	Environ 250 logements	11,92 ha	21,0 logts/ha	A
TOTAL	Environ 975 logements	42,00 ha		

Sur la période 2023-2040, sont prévus :

Equipements publics de proximité	2,10 ha	3,3%
Habitat mixte (environ 1 050 logts sur 20 ans, avec une densité moyenne de 25 logts/ha)	42,00 ha	66,7%
Espaces publics et trame verte et bleue	18,90 ha	30,0%
TOTAL sur période 2023-2040	63,00 ha	100%

Les nouveaux logements seront de typologie variée : habitat intermédiaire et/ou groupé, habitat individuel, habitat collectif.

En effet, pour favoriser l'accèsion maîtrisée, le programme propose une offre diversifiée en intégrant une part de PSLA (Prêt Social Location-Accession) pour les programmes en promotion et en maîtrisant le prix des terrains à bâtir.



Pour compléter ces dispositifs et favoriser l'accès social, les programmes de logements collectifs, intermédiaires et de maisons groupées vont intégrer une part d'accès social à la propriété.

En outre le projet d'aménagement accueillera des équipements à utiliser selon les besoins de la commune (équipement communal, équipements de quartier...).

3.2. Phase 1 et phase 2 de l'opération

Lors de la phase 1 et la phase 2, le projet prévoit la construction **d'environ 725 logements sur environ 30 hectares de foncier** (soit une densité moyenne de 24 logements / hectare).

Séquences	Logements
Phase 1 : court terme 2023-2027	Env. 375 logements. En 1AUa
Phase 2 : moyen terme 2027-2034	Env. 350 logements. En 1AUb
TOTAL	Env. 725 logements

Sur les 48 hectares classés en zone 1AU du PLU en révision, sont prévus sur la période 2021-2034 :

Equipements publics de proximité	2,10 ha
Habitat mixte + voiries secondaires & tertiaires + espaces verts de quartier	30,00 ha
Espaces publics structurants + voiries primaires	15,90 ha
TOTAL sur période sur période 2023-2040	48 ha, soit 3,2 ha / an

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la phase 2 (en zone 1AUb) ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la phase 1 (en zone 1AUa).

3.2. Phase 3 de l'opération

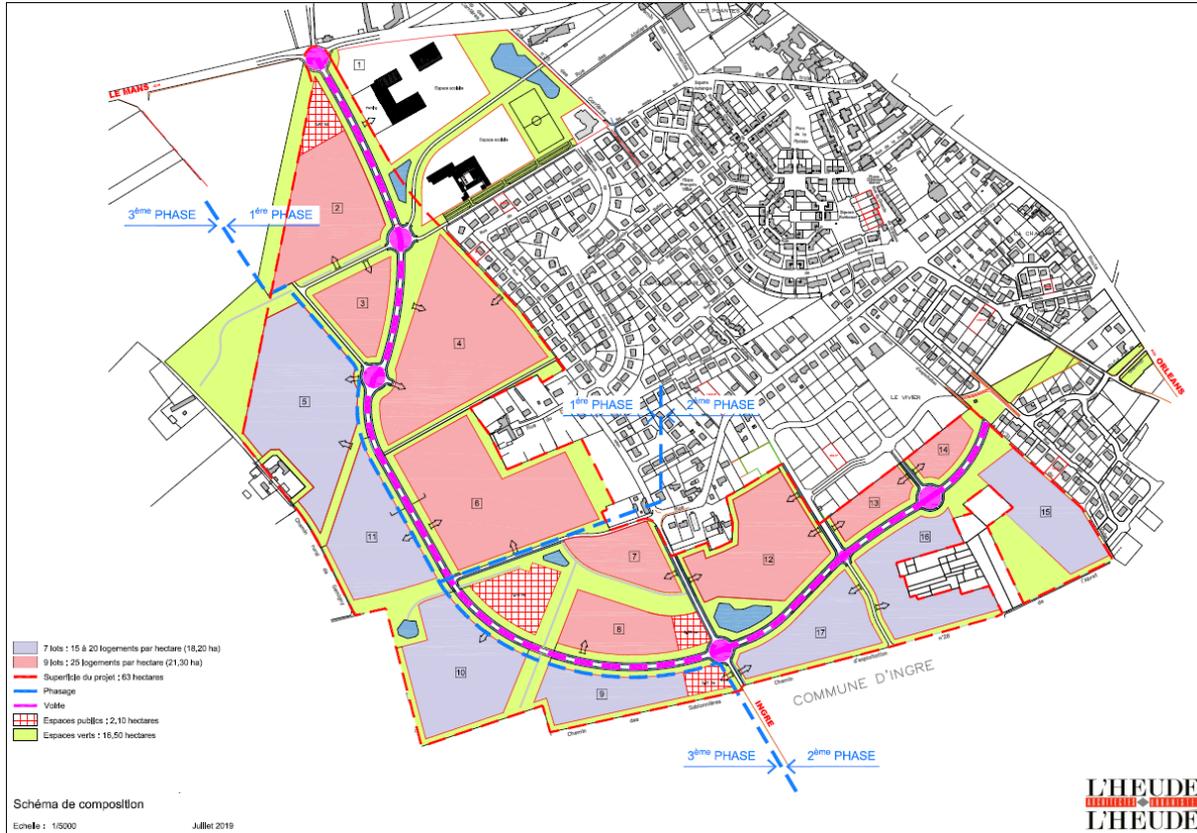
Lors de la phase 3 le projet prévoit la construction d'environ 250 logements sur environ 12 hectares de foncier (soit une densité moyenne de 21 logements / hectare).

Séquences	Logements
Phase 3 : long terme 2034-2040	Env. 250 logements. En zone A

Création de Zone d'Aménagement Concerté

Rapport de présentation

Schéma de principe d'aménagement



4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1 Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

4.1.1 Prévision du SCoT métropolitain

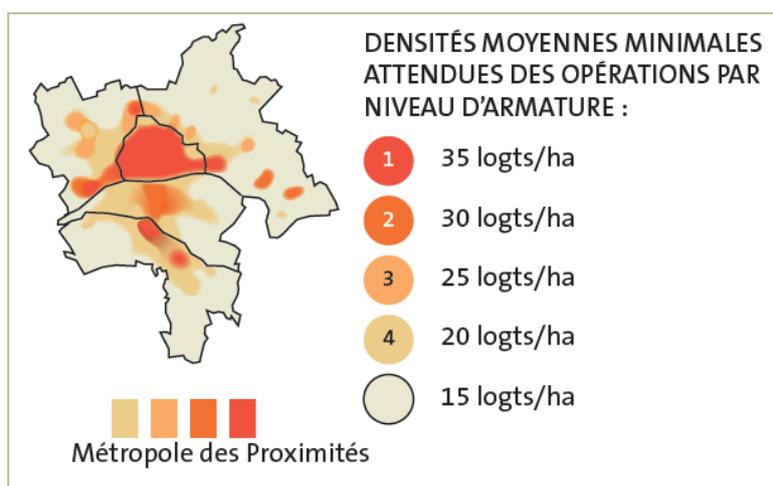
Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (approuvé le 28 mai 2019)

«... La métropole orléanaise ambitionne de nourrir une évolution démographique et économique qui la positionne durablement comme la métropole la plus dynamique à une heure de Paris. Pour cela elle s'est donnée comme objectif d'être en capacité d'accueillir au moins 300 000 habitants à l'horizon 2035. Elle prévoit donc la construction de 18 000 logements neufs pour répondre aux besoins des populations résidentes actuelles et futures du territoire. Cette production de logements et les opérations d'aménagement dans lesquelles elle s'intègre seront innovantes, résilientes et leur localisation cohérente avec le projet de Métropole des Proximités.

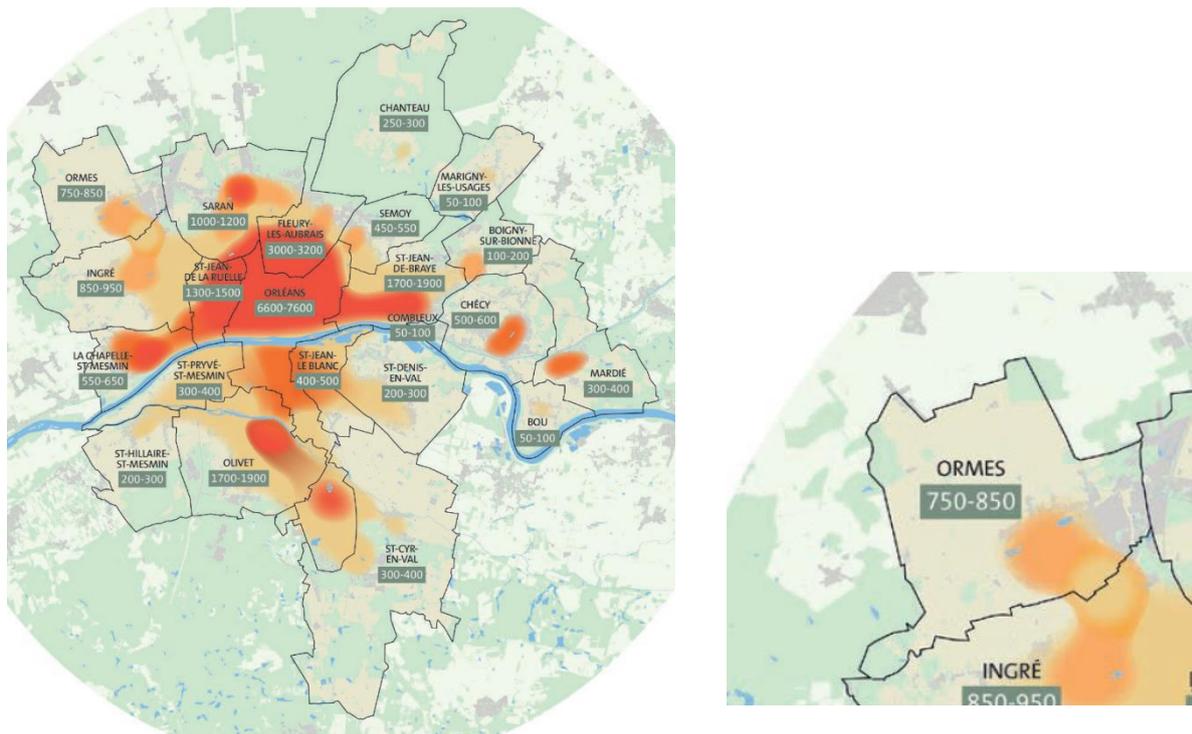
Ces nouveaux habitats viendront compléter un parc existant qui doit rester attractif, aussi bien pour ses habitants actuels que pour accueillir de nouveaux venus. Le projet de la métropole prévoit donc de s'appuyer sur la valorisation du patrimoine bâti, notamment en l'adaptant aux enjeux climatiques. Le patrimoine foncier est également pris en compte, en poursuivant une politique ambitieuse de renouvellement urbain qui a pour but d'intensifier la ville tout en répondant aux nouveaux besoins des ménages.

Cette offre multiple doit permettre de construire un parcours résidentiel répondant aux besoins des habitants à tous les âges de la vie. »

Le programme respecte la diversité des gammes et des typologies de logements fixés par le SCoT de la Métropole



Les densités moyennes minimales attendues pour la métropole



Répartition des logements programmés dans les communes d'Orléans Métropole

SCOT et Prévisions communales à l'horizon 2035 :

La répartition des logements programmés dans la commune d'Ormes est de 750 à 850 logements à l'horizon 2035.

Le programme respecte la diversité des gammes et des typologies de logements fixés par le SCOT de la Métropole

4.1.2 Plan Local d'Urbanisme

Le PLU d'Ormes est approuvé, ainsi que le PLUM (7 avril 2022).

Les orientations générales du projet de ZAC sont compatibles avec les orientations de l'OAP actuelle.

Orientation d'aménagement pour la voie de desserte des futurs quartiers ouest

L'OAP concernant les futurs quartiers ouest est inscrit dans le PLU **en zone à urbaniser (AU) à court ou long terme, à vocation principale d'habitat**, mais il y est également prévu des équipements publics (collège, centre culturel...).

- **Le programme de la ZAC prévoit la construction de nouveaux logements avec une typologie variée : habitat intermédiaire et/ou groupé, habitat individuel, habitat collectif .**



- **La voie structurante de la ZAC traverse l'ensemble de la future opération. Elle relie la route du Mans (D2157) à la rue Nationale, via la rue des Forges.**

Principes et orientations d'aménagement :

Phasage :

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation du site en 4 phases successives :

- 1ère phase la zone IAU (Le Désert/Les Hauts d'Ormes),
- 2ème phase, la zone IIAU a (Crèvesec/Les Glazières),
- 3ème phase, la zone IIAU b (Les Grands Champs de Corroy/Le Grand Réage de Corroy),
- 4ème phase, la zone IIAU c (Le Bas de Corroy/Vivier).

- **La ZAC aura trois phases qui ne diffèrent que légèrement à ce phasage.**

Aménagement :

L'objectif général de l'aménagement de la voie, étant d'assurer une progression nord/sud de traitement paysager soigné et définitif et tenir compte de la phase suivante.

- Cette future voie devra être traitée comme un boulevard urbain ayant pour fonction une desserte locale. Elle aura l'aspect d'un mail arboré, et ne sera en aucun cas une voie à grande vitesse.
- Elle devra assurer la desserte des nouveaux équipements et quartiers, via des voies secondaires permettant de connecter les quartiers entre eux et de rendre plus facile les circulations entre les différents secteurs de la commune.
- L'aménagement de cette voie devra prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles reliant les nouveaux quartiers aux principaux équipements de la commune, et permettre un maillage et une continuité du réseau vers les quartiers pavillonnaires existants.
- Les débouchés d'itinéraires cyclables devront pour des raisons de sécurité, être mis en évidence.
- Cette voie devra faire l'objet d'un traitement paysager et sera largement plantée et constituée de contre-allées.
- L'aménagement paysager de la voie devra être pris compte dans les opérations d'aménagement qui devront également intégrer les espaces boisés classés institués dans le PLUM.

- **La ZAC respecte tous ces objectifs.**



4.2 Au regard de son insertion dans l'environnement

4.2.1 Les principaux enjeux

La composition du nouveau quartier s'appuie sur plusieurs principes :

1. Un maillage de trames paysagères rythme le quartier et permet la création d'îlots construits,
2. La création d'une voie structurante traversante qui irrigue l'ensemble du quartier et qui désenclave les quartiers existants limitrophes au futur projet. La future voie, reliant à terme la route du Mans (D2157) à la rue Nationale (via la rue des Forges), permettra également de désenclaver le centre-ville ;
3. Une connexion maximale aux voies existantes pour assurer le lien entre quartiers existants et le projet ;
4. La connexion du quartier à son environnement et aux territoires environnants (notamment Orléans) par les transports en commun ;
5. Une entrée de quartier traitée qualitativement et de manière sécurisée sur la route du Mans ;
6. Une conception urbaine favorisant l'application des principes de développement durable ;
7. Des franges de quartier traitées avec soin pour une intégration paysagère réussie ;
8. Des percées visuelles vers l'extérieur ;
9. Une large place pour les modes de déplacements doux : le quartier est maillé de nombreuses sentes piétonnes et desservi par une majorité de voies partagées pour une circulation apaisée des véhicules ;
10. Des espaces publics nombreux parsèment le quartier ; ce sont de véritables lieux de convivialité et de cohésion sociale qui favorisent la vie de quartier.

4.2.2 Les intentions d'aménagement

Accessibilité

La Métropole d'Orléans a acté la création d'un giratoire sur la RD 2157, desservant l'entrée nord de la ZAC, qui va être réalisée à partir du dernier trimestre 2022.

La trame viaire

Le projet s'appuie sur une hiérarchie de voiries en trois « strates » (voirie primaire structurante et centrale, voiries secondaires et voies internes aux îlots) qui découle de la volonté de créer à la fois des espaces de circulation pour les habitants du quartier mais également pour les ormois qui souhaiteraient accéder aux quartiers d'habitation existants sans avoir à engorger le centre-ville.



Voirie primaire

Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération. La nouvelle voie relie la route du Mans (D2157) à la rue Nationale, via la rue des Forges.

Cette future voie doit être traitée comme un « boulevard urbain ». Elle a l'aspect d'un mail arboré et n'est en aucun cas une voie à grande vitesse.

Elle doit assurer la desserte des nouveaux quartiers, via des voies secondaires permettant de connecter les quartiers entre eux et de rendre plus facile les circulations entre les différents secteurs de la commune.

L'aménagement de cette voie doit également prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles reliant les nouveaux quartiers aux principaux équipements de la commune, et permettre un maillage et une continuité du réseau vers les quartiers pavillonnaires existants.

Cette voie doit faire l'objet d'un traitement paysager et est largement plantée.

Voiries secondaires

Elles assurent les liaisons entre la voirie primaire et les macro-lots.

Voiries internes aux ilots

Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains des dites voies et ont donc un gabarit plus restreint. Elles sont connectées aux voies dites secondaires. Elles sont conçues comme des voies partagées entre véhicules, cycles et piétons, et se veulent être des espaces de circulation apaisés.

De façon générale, les voies créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du futur quartier.

Les cheminements doux

Les cheminements doux maillent le futur quartier et accompagnent également les franges paysagères de la future opération. Leurs caractéristiques techniques sont définies en fonction des usages : liaison vers les équipements et commerces, cheminements à vocation de promenade...

4.2.3 Principe de composition paysagère et urbaine

De façon générale, le projet veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie d'Ormes.

L'aménagement va respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).



Les espaces verts couvrent près de 30% de l'emprise de l'opération.



Les franges de l'opération

Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée.

Elles occupent des largeurs variables et sont raccordées à toutes les voies piétonnes qui irriguent le quartier.

Des bosquets et massifs arbustifs

Plusieurs bosquets et massifs sont envisagés : bosquets, arbrisseaux dans les venelles, ruelles et espaces partagés, massifs arbustifs à certains points structurants (centralité, square...).

Des espaces verts publics

Les espaces verts publics sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants, la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et intergénérationnels au sein du quartier.

La végétation installée est d'essences locales, rustiques pour les haies bocagères et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs.

Les haies privatives, réalisées sur l'espace privatif et à la charge des acquéreurs.

Les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendu sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Il est important de prévoir des aménagements paysagers (« écran végétal tampon »).

Afin de « masquer » l'opération depuis la campagne, la réalisation d'espaces paysagers sur les franges Sud et Ouest de l'opération est nécessaire.

Dans le même état d'esprit, il conviendra de traiter, de façon paysagère, les espaces de transition entre les zones bâties existante et le futur programme : c'est notamment le cas sur la partie Nord-Est (en limite avec les équipements scolaires qui sont prévus au à l'Est de la nouvelle rue) et la partie Est (en limite avec les différents lotissements).

Ces zones tampons doivent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ ou cyclables.

Des mails piétons paysagés viendront renforcer le lien social en y intégrant des cheminements doux et des espaces publics.

Le projet prévoit l'aménagement de quelques espaces publics :

- Au Nord, l'espace public sera aménagé en face du site du projet d'équipement scolaire et viendra habiller l'entrée de ville et contribuer activement à son amélioration qualitative
- Au Sud, deux espaces publics seront aménagés comme des cœurs d'îlot verts.

Ces « parcs urbains paysagés » seront reliés aux cheminements doux tels qu'ils sont identifiés dans les schémas.



4.2.4 Principe de composition architecturale

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment...

L'objectif de la ZAC est de renforcer la mixité urbaine et sociale, afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel sur le territoire d'Ormes.

Afin d'arriver à cet objectif et être compatible avec les dispositions du PLHi en cours, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat mixte, constituée de petits ensembles collectifs en R+1+C ou R+2, de maisons de ville et de logements intermédiaires pour les primo-accédants, etc.
- une zone d'habitat moins dense, composée de maisons de ville, de maisons sur des terrains de taille variable.
- des logements locatifs sociaux à hauteur de 25% des futures constructions réalisées sur la ZAC.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites de l'opération, afin d'assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole.



Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages.

Ainsi, pour la zone de petit collectif et d'habitat intermédiaire, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limité à du R+1+Comble ou R+2.

Pour ce qui est de la zone d'habitat groupé et/ou maison de ville et maison individuelle, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.

La composition urbaine des aménagements prévus sur le secteur doit éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Les constructions pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique notamment.

4.2.5 Principe de gestion des eaux pluviales

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Les aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement sur l'emprise seront réalisés selon des techniques alternatives.



Les techniques de gestion alternative ont plusieurs objectifs :

- Maîtriser les risques d'inondation en limitant l'imperméabilisation des sols et en réduisant les volumes raccordés aux réseaux d'assainissement collectif
- Maîtriser les risques de pollution diffuses issus du lessivage des sols (matières en suspension, métaux et hydrocarbures) en infiltrant les eaux sur place si le sol le permet ou en faisant décanter les eaux dans des bassins de rétention pour éliminer la pollution.
- Améliorer le cadre de vie par l'aménagement des espaces pour la gestion des eaux pluviales jouant un rôle paysager et plurifonctionnel (terrains de jeux, parcs, places ou espaces verts le long d'une voirie).
- Optimiser les coûts par la mise en place de ces techniques alternatives qui offrent une plurifonctionnalité qui permet d'optimiser le coût global des opérations et les coûts d'entretien. En effet, ceux sont les espaces publics créés qui assurent le stockage ou l'infiltration de l'eau et permettent de réduire les investissements dans les stations d'épurations et les dégâts liés aux inondations.

L'étude de définition des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera réalisée ultérieurement par l'aménageur de la ZAC.

4.3 Au regard du PLU révisé

4.3.1 Zones 1AUa et 1AUb

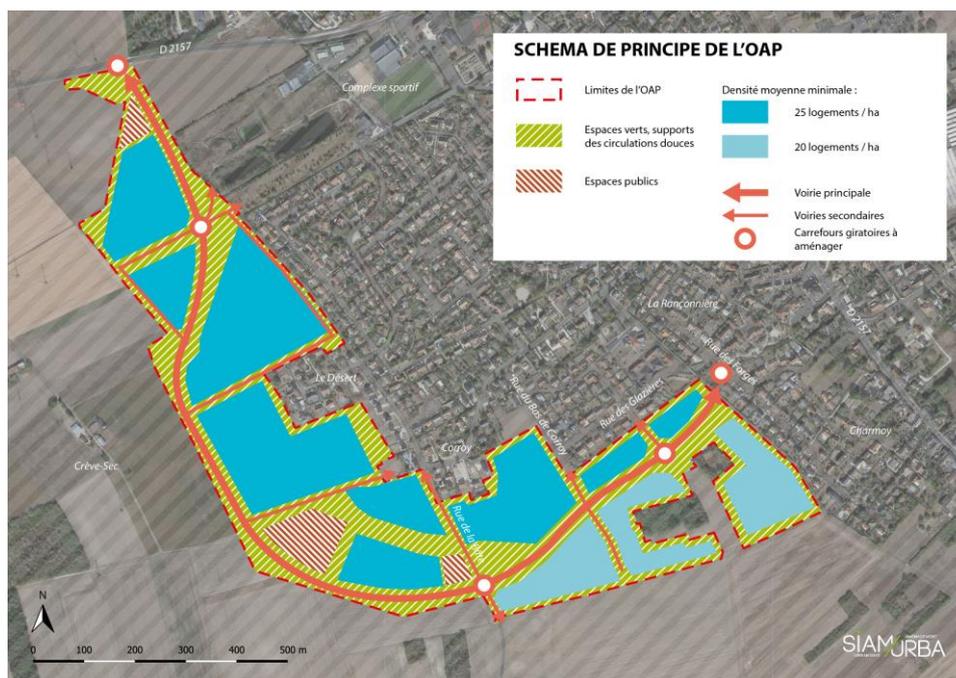
Les zones 1AU correspondent aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble : **phase 1 et phase 2 de la ZAC.**

Elles sont d'ailleurs couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible. Les occupations et utilisations du sol projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune : Court terme : 1AUa et Moyen terme : 1AUb

Afin de phaser dans le temps les futures constructions, le déclenchement de la viabilisation des secteurs 1AUb ne pourra intervenir qu'à l'issue de la commercialisation des 4/5ème des logements des phases 1AUa.

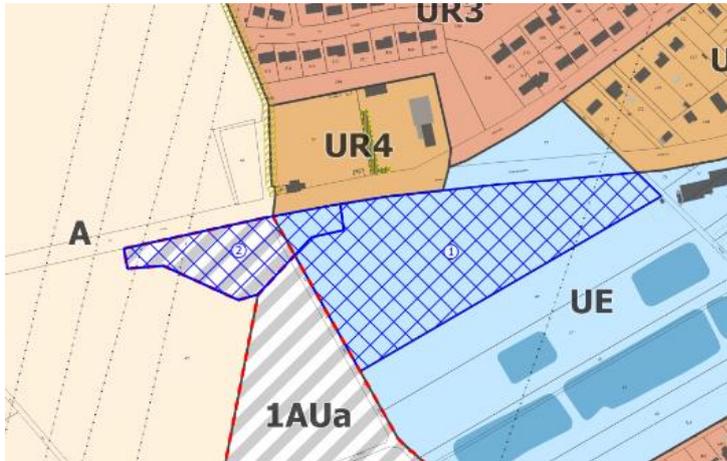


L'OAP Vallée d'Ormes est consacré aux deux premières phases de la ZAC.



4.3.2 Les emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont identifiés au nord du site :



Emplacement réservé N°1 :

Projet de réalisation d'un collège (400 à 500 élèves)

Une étude de faisabilité est en cours pour permettre au Département, en concertation avec la commune et les services de l'Education nationale, d'évaluer la faisabilité d'un projet de construction d'un collège évolutif capable d'accueillir entre 400 et 500 élèves; et choisir le scénario à partir duquel seraient lancées les études de programmation.

Emplacement réservé N°2 :

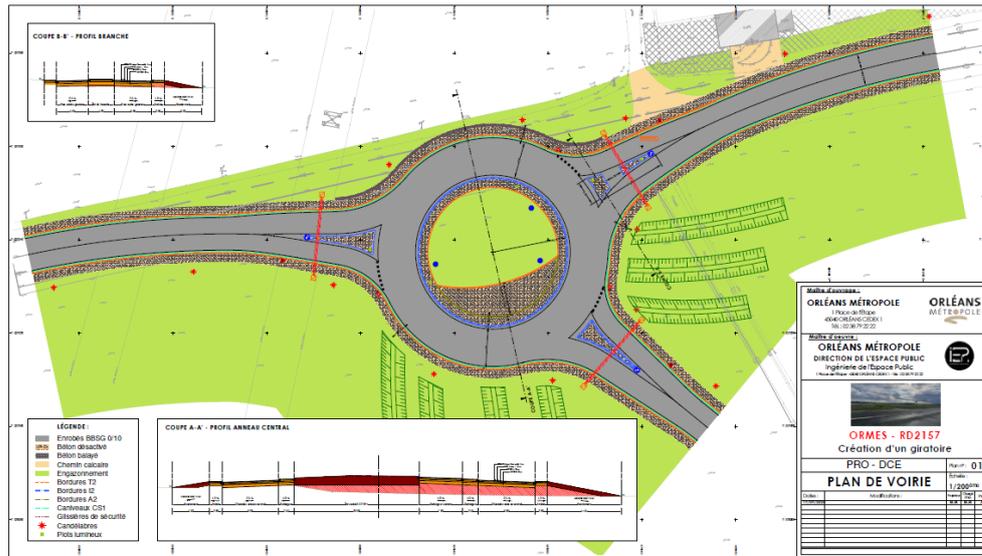
Projet de giratoire d'accès à la ZAC et au futur collège.

- rayon îlot central : 16,00 m
- largeur anneau central : 9,00 m hors marquage
- largeur voies d'entrée : 4,00 m hors marquage
- largeur voies de sortie : 5,00 m hors marquage
- largeur des accotements en béton désactivé : 2,00 m
- profils en travers : sur les branches : chaussée en double pente ; sur l'anneau central : pente unique vers l'extérieur

L'aménagement du giratoire sur la RD 2157 sera réalisé par Orléans Métropole en amont de la tranche 1.

Le plan d'aménagement du giratoire présente les caractéristiques suivantes :

Création de Zone d'Aménagement Concerté Rapport de présentation

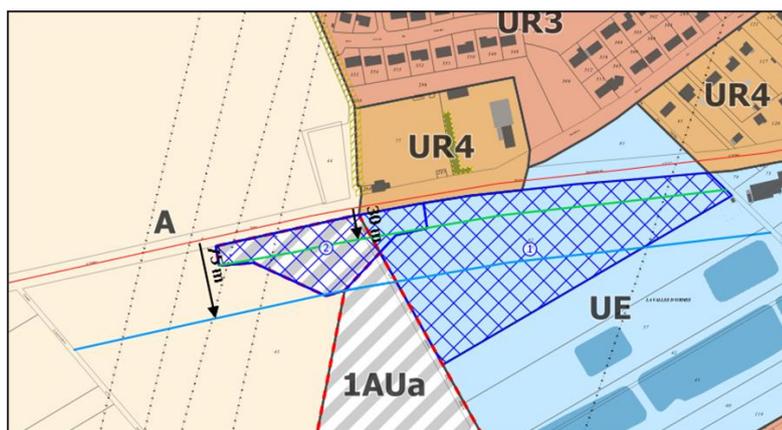


4.3.3 Amendement Dupont au titre des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme

La création de la ZAC de la Vallée d'Ormes ainsi que le projet de création d'un collège nécessitent la réalisation d'une étude Amendement Dupont au titre des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme pour déroger au recul obligatoire de 75 mètres depuis la D2157 et ses bretelles d'accès.

Une étude a été réalisée pour garantir la prise en compte des différents points abordés dans l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La protection contre les risques et les nuisances,
- La sécurité des riverains et des utilisateurs des infrastructures citées ci-dessus,
- La qualité des principes urbanistiques du site,
- La qualité architecturale et paysagère du site.



Dans l'emprise de l'emplacement réservé du collège ER1 et l'emplacement réservé du giratoire ER2:

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de **30 mètres de l'axe de la voie pour la RD2157 et ses bretelles d'accès au lieu de 75 mètre** (cf. Etude d'Aménagement Dupont au titre des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)