



# PRÉFÈTE DU LOIRET

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## **Arrêté portant déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à l'aménagement de la seconde phase opérationnelle incluse au sein du périmètre ferme de la zone d'aménagement concerté du Clos de l'Aumône sur le territoire de la commune de MARDIÉ**

### **ANNEXE 2**

#### **Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique des travaux d'aménagement de la seconde phase opérationnelle incluse au sein du périmètre ferme de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Clos de l'Aumône sur le territoire de la commune de MARDIÉ**

CONSIDERANT que l'évolution des modes de vie et du vieillissement de la population communale, la diminution progressive de la taille des ménages et l'évolution des besoins en logements des habitants font apparaître la nécessité de réorganiser le développement de la commune de MARDIÉ afin de répondre aux enjeux démographiques auxquels elle est confrontée,

CONSIDERANT que le site du Clos de l'Aumône s'inscrit dans la continuité du tissu bâti existant de la commune de MARDIÉ et que l'urbanisation de ce secteur participera de manière importante au renforcement de la cohérence urbaine du centre-bourg,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de la seconde phase opérationnelle incluse au sein du périmètre ferme de la ZAC du Clos de l'Aumône qui prévoit la réalisation d'environ 110 à 155 logements, dont un maximum de 26 % de logements sociaux, et la réalisation d'une résidence intergénérationnelle comprenant un maximum de 30 unités, va contribuer à l'accroissement du nombre de logements sociaux à hauteur de 6 % environ du nombre de résidences principales,

CONSIDERANT que de par sa proximité avec les commerces et services du centre-bourg et en proposant un programme aux typologies variées, la ZAC du Clos de l'Aumône apparaît comme un levier pertinent permettant à la fois l'attractivité de la commune pour les jeunes familles, et ainsi le rajeunissement de la population, et l'adaptabilité du parc de logements pour les personnes âgées,

CONSIDERANT que ce projet va diversifier le parc de logements par le développement d'une nouvelle offre de logements adaptés aux structures actuelles des ménages, notamment les personnes âgées, en favorisant l'attractivité du territoire communal pour de nouveaux habitants plus jeunes,

CONSIDERANT qu'une partie du programme de la ZAC du Clos de l'Aumône, environ 30 logements, proposés sous forme d'îlot intergénérationnel, permettra de favoriser l'accueil de différentes typologies de ménages, et que 15 % des terrains restants à bâtir seront destinés aux primoaccédants,

CONSIDERANT que ce projet permettra à la commune de MARDIÉ de participer à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale définis sur le territoire par les documents de planification communaux et de contribuer à leur mise en application,

CONSIDERANT que ce projet participe à l'objectif de développement de l'offre de logements, nécessaire en prévision de la croissance démographique prévue par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) d'Orléans Métropole approuvé le 28 mai 2019,

.../...

CONSIDERANT que la ZAC du Clos de l'Aumône participe ainsi à l'objectif de mise en œuvre de la Métropole des Proximités exprimé par le SCOT d'Orléans Métropole et est compatible avec les orientations définies par ce dernier en termes de production de logements et de densité,

CONSIDERANT que ce projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé le 7 avril 2022,

CONSIDERANT que ce projet contribuera à la mise en œuvre des objectifs de production définis par le programme local de l'habitat (PLH) d'Orléans Métropole 2016-2021 approuvé le 19 novembre 2015,

CONSIDERANT que l'opération va renforcer et pérenniser l'offre en équipements sur le territoire de la commune de MARDIÉ, par la création de nouveaux services ou équipements publics de proximité au sein de la ZAC du Clos de l'Aumône (création de deux îlots représentant une superficie totale de 2 120 m<sup>2</sup> dans le périmètre de l'opération, installation d'une micro-crèche, réalisation d'un local à destination des professionnels de santé),

CONSIDERANT que les conditions de déplacements sur le territoire de la commune de MARDIÉ seront améliorées avec la création d'un maillage de liaisons douces et de venelles visant à inciter et à faciliter le recours aux modes de déplacements dits « actifs » (marche à pied, vélo), notamment vers le centre-ville, vers les équipements et vers les transports en commun, avec la définition d'un plan de circulation efficace et hiérarchisé, adapté aux usages et limitant l'impact de l'automobile,

CONSIDERANT que l'aménagement de la ZAC va permettre de valoriser et renforcer la trame paysagère et naturelle du secteur du Clos de l'Aumône par la création d'une coulée verte centrale d'environ 19 000 m<sup>2</sup> reprenant les éléments paysagers identitaires de la commune de MARDIÉ et participant à la mise en place d'une biodiversité locale,

CONSIDERANT que l'urbanisation de ce secteur participera de manière importante au renforcement de la cohérence urbaine du centre-bourg et que le projet est par ailleurs conforme aux orientations d'aménagement définies dans le document d'urbanisme en vigueur et respecte la charte d'aménagement durable établie par la ville de MARDIÉ,

CONSIDERANT que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, environnemental et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics que cette opération comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente,

CONSIDERANT que l'ensemble des procédures réglementaires a été réalisé dans les formes prévues par le code de l'environnement et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de déclarer d'utilité publique les travaux d'aménagement de la seconde phase opérationnelle incluse au sein du périmètre ferme de la ZAC du Clos de l'Aumône sur le territoire de la commune de MARDIÉ.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral  
en date de ce jour.

ORLEANS, le 4 juillet 2022

**La préfète,  
pour la préfète et par délégation,  
pour le secrétaire général absent,  
le secrétaire général adjoint,**

**signé : Christophe CAROL**