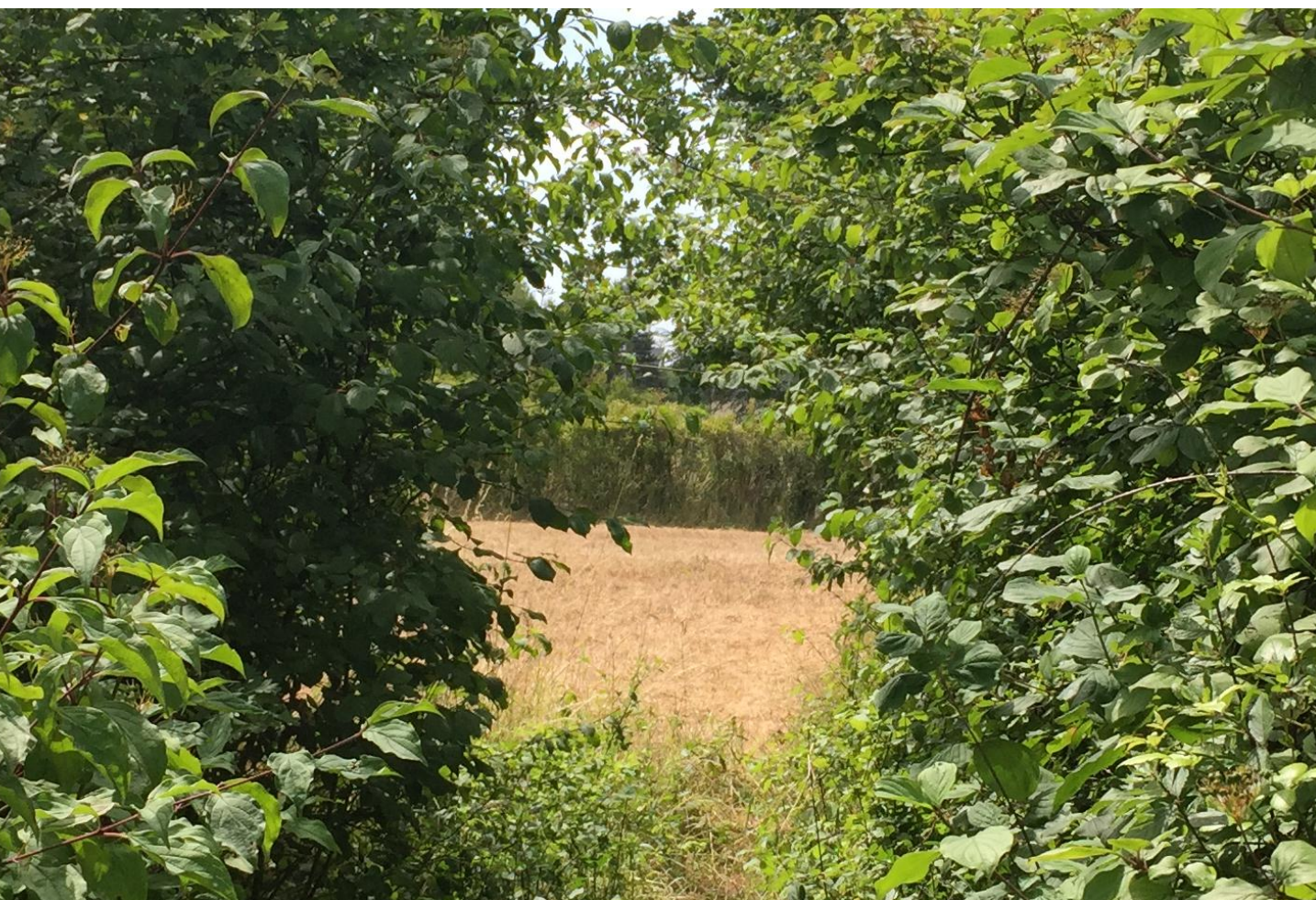


ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

QUARTIER DU CLOS DE LA POINTE - ORLEANS



Réf : 2014.184-E06 B

26/11/2014

Rédigé par : Thibaut Le Sceller

Vérifié par : Jonathan Coulet

SOMMAIRE

1.	DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	3
2.	ENJEUX ET OBJECTIFS	4
2.1.	<i>Le clos habité</i>	<i>4</i>
2.2.	<i>La ville des courtes distances.....</i>	<i>10</i>
2.3.	<i>Un quartier moteur du TEPCV.....</i>	<i>14</i>

1. DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'analyse croisée des atouts et contraintes du site, des opportunités et menaces liées au projet a été effectuée selon huit thématiques clés sur le site du Clos de la Pointe :

- Paysage et formes urbaines,
- Risques et nuisances,
- Gestion de l'eau,
- Biodiversité et milieux naturels,
- Economie locale et solidaire,
- Mobilité,
- Sobriété énergétique,
- Approche sociale.

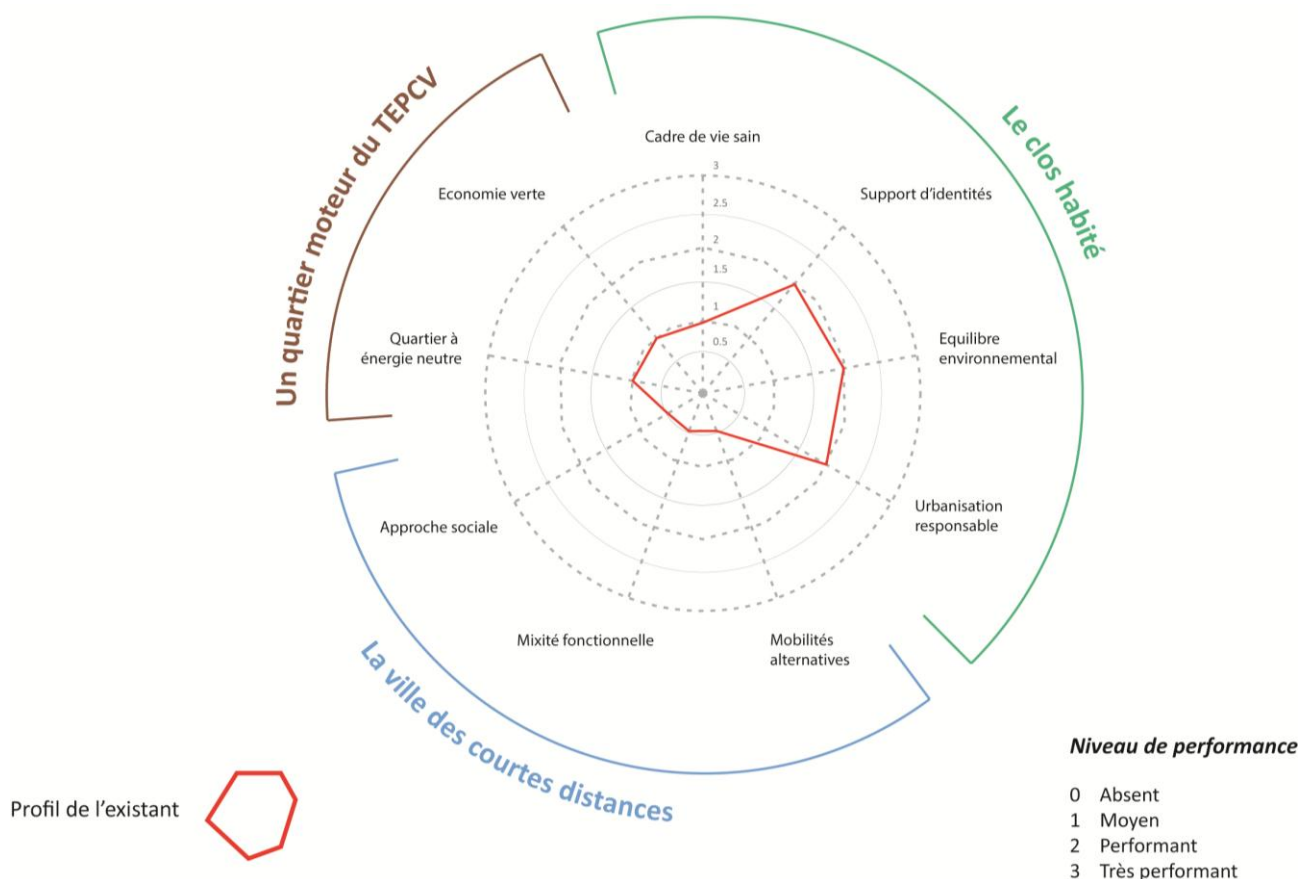
L'étude de ces sujets et la mise en perspective des enjeux de territoire ont abouti à la définition de 3 axes problématisés et systémiques d'intervention, spécifiques au développement durable du Clos de la Pointe :

- **Le clos habité,**
- **La ville des courtes distances,**
- **Un quartier moteur du « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV).**

Au sein de ces axes à enjeux, les 8 thématiques sont traitées de manière intégrée et interagissent de manière systémique.

Chacun des trois axes de développement durable du projet a été décliné en 2 à 3 prismes de lecture et d'intervention puis en objectifs opérationnels. Cette déclinaison consolide la stratégie de développement durable du projet.

Ces travaux ont permis de définir un profil de développement durable propre à la ZAC du Clos de la Pointe. Ce profil constitue la base des échanges sur les aspects développement durable avec l'ensemble de l'équipe projet (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et partenaires associés).



2. ENJEUX ET OBJECTIFS

2.1. Le clos habité

2.1.1. Définition conceptuelle

Issue de l'histoire du site, l'agriculture a laissé des traces dans le paysage du Clos de la Pointe. Le « clos », conçu comme une parcelle ou un ensemble de parcelles cultivées et fermé de murs ou de haies près des habitations se rapproche de la notion de « bocage », entendu comme un type d'aménagement rural constitué de petites parcelles encerclées de talus, haies vives et alignements d'arbres.

En effet, « les coteaux de la rive nord [d'Orléans] étaient, d'Ingré à Saint-Jean-de-Braye et au-delà, divisés en de multiples clos qui s'insinuaient jusqu'aux murailles entre les voies d'accès vers la ville »¹. Sur ce type d'aménagement paysager, la relation entre espace habité et espace productif était ténue car « les rues des faubourgs étaient bordées de maisons ouvrant derrière, au-delà du « jardin et verger », vers les chemins de desserte des clos¹ ».

Aujourd'hui, en plus de constituer l'héritage du site du Clos de la Pointe, ce type d'aménagement rural comporte des qualités indéniables qu'on considère un prisme de lecture découpé en trois enjeux.

2.1.2. Enjeux

Un clos habité support de l'identité du quartier :

La thématique du clos habité permet de réveiller et de conserver dans le temps les différentes identités du site. Les traces du passé sont toujours visibles sur le site, notamment le parcellaire et les sentes piétonnes. Leur mise en valeur est l'occasion de doter le site du Clos de la Pointe d'un socle paysager fort et de qualité. Cette identité paysagère sera le vecteur d'une attractivité à l'échelle de la ville d'Orléans et la garante d'une appropriation du projet par l'ensemble des parties prenantes.

Un clos habité support d'un équilibre environnemental :

Les fonctions écosystémiques du bocage sont reconnues et font l'objet de politique publique de reconstitution dans l'ensemble du territoire. Tout en tenant compte de la dimension urbaine du projet, il est possible de mobiliser et de valoriser le bocage historique sur le site. Il est en effet support d'habitat pour les espèces mais également de déplacement et fera donc partie intégrante de la stratégie Trame verte et bleue du projet. En outre, il sera le support d'une gestion de l'eau durable et de la préservation de la qualité de l'eau et des sols dans un site contraint.

Un clos habité basé sur des aménités et un cadre vie sain :

Le clos, caractérisé par un paysage rural de type bocager, est un support reconnu de biodiversité grâce à l'entretien du milieu par les hommes. La multiplicité des strates végétales et les zones de transition qui en découlent, l'entretien différencié entre le cœur des parcelles et les éléments de séparation (talus, haies,...) multiplient les possibilités d'habitats des espèces. Cette grande diversité spécifique de la faune et de la flore, à proximité immédiate des habitations et des espaces publics est la garantie d'une coexistence saine et durable entre l'homme et la nature. Le végétal a des apports écosystémiques qu'il faut considérer et intégrer. En effet, la présence du végétal jouera un rôle dans la régulation de la pollution de l'air tandis que la fonction productive du bocage (bois, vergers, potagers,...) offrira aux habitants un cadre de vie riche en aménités.

Un clos habité à l'urbanisation responsable :

Le projet du Clos de la Pointe s'inscrit dans un territoire à la périphérie du centre-ville et à la jonction du périurbain. La densité, la programmation et les formes urbaines adoptées doivent être déterminée en

Archives départementales (A.D.) Loiret, 3 E 1054, 28 février 1451

fonction du caractère exceptionnel de ce site et de ses atouts (biodiversité, qualité paysagère,...). Par ailleurs, ces choix urbains doivent être questionnés à l'aune des ambitions du territoire en termes de développement durable (TEPCV notamment).

Un clos habité support de l'identité du quartier

- **Structure d'une identité paysagère**
 - Réaliser une composition urbaine et paysagère adaptée à la géographie et aux franges urbaines
 - Créer un quartier à haute qualité paysagère en partant de l'existant (relief, traces du passé : bâtisses anciennes, vignobles, potagers, parcellaire des friches, réseau de sentes)
 - Favoriser les vues sur le cadre paysager, notamment depuis l'avenue des Droits de l'Homme
- **Support de l'identité territoriale et vecteur d'attractivité**
 - Développer un quartier à la densité forte tout en conservant le caractère rural et en valorisant la biodiversité locale et ses connexions
 - Embellir le quartier en friche pour offrir un cadre de vie et une entrée de ville attractifs (potentiel paysager, naturel et bucolique du site).
 - Favoriser l'acceptabilité et l'appropriation du quartier par les futurs habitants et usagers
- **Traces de l'identité historique**
 - Entretenir la mémoire agricole, l'histoire du site qui est porteuse d'aménités
 - Valoriser l'identité agricole du site en conservant, dans le cadre de l'aménagement, certains éléments constitutifs du bocage (parcellaire, boisements, haies vives, talus,...)
 - Valoriser l'identité agricole du site en préservant et en développant des parcelles dédiées à l'activité agricole (paysage des saisons, diversité des ambiances,...)

Un clos habité support d'un équilibre environnemental

- **Support d'habitats pour les espèces**
 - *Maintenir la présence des espèces en harmonie avec le développement du quartier.*
 - *Préserver la « biodiversité protégée » existante*
 - *Protéger la biodiversité ordinaire existante (richesse spécifique intéressante pour un milieu anthropisé, petits et moyens mammifères, diversité d'habitats propices aux reptiles, lutter contre les espèces invasives ...)*
- **Support du déplacement des espèces**
 - *Développer la trame locale en lien avec le parc de l'Étuvée,*
 - *Développer la trame à plus grande échelle (milieux bocagers, ...)*
 - *Étendre et développer la trame bleue au sein du quartier,*
- **Outil de gestion de l'eau**
 - *Développer une gestion alternative des eaux pluviales prenant en compte la faible perméabilité de sols, la topographie, la proximité de la Loire et le forage de captage en eau potable*
 - *Développer des supports à la biodiversité dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et la qualité paysagère (connectivité écologique entre les milieux humides)*
 - *Valoriser les éléments aquatiques comme éléments constitutifs de la trame bleue locale.*
- **Préservation de la qualité des eaux et des sols**
 - *Aménager le parcellaire afin d'adapter la constructibilité et le système d'infiltration en fonction du risque de retrait gonflement des argiles et la présence potentielle de cavités souterraines*
- **Adaptation au réchauffement climatique**
 - *Lutte contre l'îlot de chaleur urbain*
 - *Réservoir de carbone*

Un clos habité basé sur des aménités et un cadre vie sain

- **Support d'un cadre de vie sain**
 - *Répondre au besoin de nature des Orléanais*
 - *Profiter de la diversité végétale et animale, utile pour le bien-être et la santé*
 - *Permettre le développement de l'agriculture urbaine comme loisir*
 - *Assurer une bonne qualité de l'air grâce à la présence du végétal*
- **Outil de lutte contre les risques et nuisances**
 - *Prendre en compte les nuisances sonores engendrées par la Tangentielle (classée 2) et la rue des Droits de l'Homme (classée 3).*
 - *Anticiper les nuisances induites par l'augmentation des déchets et leur collecte.*
 - *Développer une gestion des déchets ménagers, encombrants, déchets verts et recyclables à la mesure de l'installation de nombreux habitants et de leurs besoins.*
 - *Optimiser le confort bioclimatique des espaces extérieurs (limiter les effets du vent, lutter contre l'îlot de chaleur urbain,...)*
 - *Créer un sentiment d'intimité et de sécurité*
- **Support de lien avec les espaces alentours**
 - *Utiliser les limites du parcellaire bocager comme support des déplacements (sentes) mais aussi comme limites poreuses (haies)*

Un clos habité à l'urbanisation responsable

- **Adapter la densité aux performances environnementales**
 - *Mettre en œuvre une compacité permettant d'atteindre les performances énergétiques visées (TECPV).*
 - *Développer une densité qui réduit l'énergie grise de l'ensemble du projet (réseaux, voiries, etc.).*
 - *Créer un quartier respectueux des ressources du site (eau, sols,...).*
- **Formes urbaines responsables**
 - *Laisser l'espace nécessaire à la nature pour cohabiter avec les habitants et usager.*
 - *Développer des formes urbaines respectueuses de l'histoire du site, de sa géographie et de sa qualité de jardin.*
 - *Mettre en œuvre des formes urbaines qui garantissent le confort dans les bâtiments et les espaces publics.*
 - *Faire cohabiter densité et intimité*
- **Une programmation et une gestion foncière responsables**
 - *Adapter la programmation aux besoins du territoire (démographie, économie,...).*
 - *Adapter la programmation aux ambitions développement durable du territoire (TEPCV, limitation des transports carbonés, PADD, nature en ville,...)*

2.2. La ville des courtes distances

2.2.1. Enjeux

Une ville des courtes distances en faveur des mobilités alternatives au véhicule individuel

A l'opposé de la ville dominée par la voiture, la ville des courtes distances se caractérise tout d'abord par une place importante laissée aux déplacements en modes actifs et à l'utilisation des transports en commun. La transformation des habitudes de mobilité doit être l'occasion de développer de nouveaux modes de vivre ensemble et des innovations sociales. La conception du projet devra concilier la valorisation des modes actifs et localisation d'entrée ville du quartier.

Une ville des courtes distances en faveur d'une mixité fonctionnelle

Les mobilités alternatives sont des éléments qui favorisent la ville des courtes distances. Cependant, l'organisation des bassins de vie des habitants et les formes urbaines associées sont également des critères structurants.

Afin de répondre aux besoins des habitants (loisir, achat, travail, culture, etc.), le schéma des déplacements doit être pensé de manière cohérente avec ces polarités. La ville des courtes distances doit re-localiser ces polarités et s'intensifier afin de proposer une mixité fonctionnelle à une échelle spatiale réduite. En ce sens, elle fait évoluer la morphologie urbaine en proposant une accessibilité de services de type « 20 minutes - 1 heure » et s'éloigne de la logique de « zoning territorial » et monofonctionnelle développée dans les dernières décennies.

Une ville des courtes distances, moteur d'une approche sociale

Une fois que les conditions techniques de la ville des courtes distances sont mises en place (mobilités alternatives et adéquation des formes urbaines), c'est le liant humain qui doit permettre à la ville des courtes distances de fonctionner. Cependant, ce critère doit être pensé, échangé et développé lors de la conception du quartier. La réalisation d'un quartier apaisé aux espaces publics support de rencontres et d'échanges, l'intégration cohérente de tous types de populations et la possibilité de développer les initiatives individuelles ou collectives permettront de faire du site du Clos de la Pointe un quartier vivant et soutenable.

Une ville des courtes distances en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle

- **Un réseau viaire favorable au mode actif**
 - *Reconstituer le réseau primaire en s'appuyant sur les sentes existantes,*
 - *Compléter le réseau secondaire pour désenclaver le territoire en reliant le nord du quartier de l'Argonne au sud de Fleury-les-Aubrais en respectant les critères environnementaux du site (orientation, topographie, ensoleillement, nature des sols et des boisements,...) et les critères sociaux (cœur de quartier apaisé et favorable aux modes actifs).*
 - *Reconfigurer l'avenue des Droits de l'Homme en boulevard urbain permettant de concilier la localisation d'entrée de ville et le confort des usagers et habitants*
- **La diminution de l'impact de la voiture individuelle pour un quartier en entrée de ville**
 - *Développer l'utilisation des transports en commun*
 - *Encourager les modes actifs (piétons, vélos, vélo+,...)*
 - *Proposer une autre utilisation de la voiture grâce aux modes alternatifs qui favorisent l'innovation et l'approche participative (capitaliser les retours d'expériences du territoire).*

Une ville des courtes distances en faveur d'une mixité fonctionnelle

- **Une offre commerciale et de services adaptés**
 - *Répondre aux besoins en équipements et services*
 - *Profiter de l'attractivité de la Zone d'activité des Châtelliers à l'Est*
 - *Proposer de nouveaux équipements culturels accessibles*
- **Un projet ouvert et connecté à un territoire multipolaire**
 - *Connecter les polarités de proximité avec le quartier*
 - *Maximiser la connexion du quartier avec les polarités de secteur*
 - *Prendre en compte les polarités à l'échelle communale*

Une ville des courtes distances, moteur d'une approche sociale

- **Un quartier apaisé en faveur d'échanges**
 - *Des espaces publics de qualité, pour tous et porteurs de vivre ensemble*
 - *Des lieux de vie communs et accessibles (Interface aux zones socio-urbaines différentes utile à tous)*
- **Un quartier mixte vecteur d'intégration**
 - *Mettre en œuvre une diversité de typologies de logements*
 - *Favoriser l'intégration urbaine des logements sociaux dans le projet*
- **Un quartier participatif porteur de projets communs**
 - *Initier une co-construction (citoyenne) du projet*
 - *Développer l'agriculture urbaine*
 - *Soutenir les initiatives individuelles et associatives*

2.3. Un quartier moteur du TEPCV

2.3.1. Enjeux

La ville d'Orléans s'est engagée auprès de l'Etat en figurant parmi les 212 lauréats de l'appel à projets « Territoires à énergie positive pour la croissance verte ».

Un territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEP-CV) est un territoire d'excellence de la transition énergétique et écologique. Dans le cadre de ce programme, la collectivité s'engage à réduire les besoins en énergie de ses habitants, des constructions, des activités économiques, des transports, des loisirs. Elle propose un programme global pour un nouveau modèle de développement, plus sobre et plus économe.

Un « quartier à bilan neutre » participant au TEPCV

Cette démarche s'inscrit dans les ambitions existantes que la ville s'est fixée d'ici 2020. En effet, la ville d'Orléans souhaite obtenir un bilan énergétique neutre, c'est-à-dire trouver un équilibre entre sa consommation et sa production d'énergie d'ici 2020. Pour ce faire, la stratégie énergétique du projet doit privilégier avant tout la sobriété énergétique, partant du principe que la meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas.

Par exemple, une approche bioclimatique dans le cadre de la conception des espaces publics et des bâtiments, un effort sur l'isolation des bâtiments ou encore sur l'amélioration des rendements des appareils électriques permettra de mettre en œuvre une réelle efficacité énergétique, limitant les besoins en énergies renouvelables.

Un « quartier acteur » de l'économie verte et du TEPCV

L'aménagement du quartier du Clos de la Pointe est l'occasion de faire levier sur l'ensemble du territoire Nord-Est en proposant un quartier aux performances exemplaires, pas seulement basé sur la démarche sobriété-efficacité-renouvelables mais aussi sur la capacité du projet à mobiliser les acteurs locaux autour d'objectifs de gestion des émissions de GES, de valorisation massive des déchets et des ressources et savoir-faire locaux.

Un « quartier à bilan neutre » participant au TEPCV

- **Un quartier qui privilégie avant tout la sobriété**
 - *Concevoir une stratégie énergétique exemplaire basée sur la sobriété du bâti et le confort bioclimatique des bâtiments*
 - *Prendre en compte l'ensemble des consommations et notamment l'impact des transports sur le bilan énergétique du territoire*
- **Un quartier qui maximise l'efficacité énergétique**
 - *Aménager des bâtiments performants et réduisant les déperditions d'énergie*
 - *Réduire l'impact des consommations de l'espace public en réduisant les besoins*
 - *Mutualiser les besoins énergétiques avec les quartiers autour, notamment les quartiers en développement à proximité*
- **Un quartier autosuffisant énergétiquement**
 - *Développer la production d'énergie renouvelable.*
 - *Capitaliser l'expérience du territoire et innover*

Un « quartier acteur » de l'économie verte et du TEPCV

- **La mise en œuvre des principes de l'économie circulaire**
 - *Développer une gestion durable des déchets*
 - *Soutenir l'économie circulaire grâce à une logique de circuits courts centrée autour de l'activité d'agriculture urbaine*
- **La mise en synergie des acteurs du territoire**
 - *Valoriser l'économie et les savoir-faire locaux*
 - *Mobiliser les filières locales d'écoconstruction*