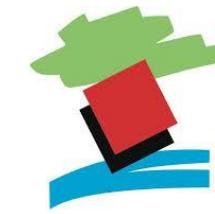




**MODAAL**  
FONCIER • AMÉNAGEMENT • DATA



SAINT-JEAN  
DE BRAYE

## Études préalables au réaménagement de la friche Alstom à Saint-Jean-de-Braye

### Définition du plan d'aménagement économique pour le devenir de la friche Alstom

Phase 1 : Diagnostic – Extrait du rapport



MORIN  
MAÎTRISE  
D'ŒUVRE



avocat  
PUBLIC & CONSTRUCTION

Octobre 2024

# Diagnostique économique

## Synthèse des dynamiques économiques territoriales

### Constats : Une commune au profil économique marqué au sein d'un tissu métropolitain diversifié

- Orléans Métropole présente un tissu économique diversifié et dynamique, qui peut s'appuyer sur plusieurs secteurs forts aussi bien liés à la connectivité du territoire (commerce, logistique) qu'à un rôle de polarité locale bénéficiant de filières ancrées historiquement (tertiaire, industrie notamment cosmétique et pharmaceutique).
- Au sein de ce tissu, Saint-Jean-de-Braye est caractérisée par une économie à dominante industrielle et servicielle, accueillant depuis plus de 50 ans le site de production des Parfums Christian Dior. A travers la zone Archimède, la commune dispose de l'un des parcs d'activités les plus proches du cœur de métropole, connecté au centre d'Orléans en moins de 15 minutes.
- Le rythme de production de nouvelles surfaces d'immobilier d'entreprise s'établit autour de 50.000 m<sup>2</sup>/an. A l'image de l'écosystème économique du territoire, cette production est relativement stable et sa ventilation est globalement équilibrée par nature de surfaces. La métropole a connu une dynamique récente de développement important de surfaces de bureaux, dans la ville-centre mais aussi via des quartiers de bureaux plus éloignés (ZAC du Moulin à Olivet, projet Interives à Fleury-les-Aubrais...).
- A Saint-Jean-de-Braye, la production immobilière récente fait aussi apparaître une part notable de bureaux, mais celle-ci correspond à une unique implantation. La commune représente une part importante de la production de locaux productifs, dans un contexte de croissance ralentie du secteur industriel sur les dernières années.

### Premières orientations : A travers le recyclage de la friche Alstom, conforter le rôle de Saint-Jean-de-Braye dans la métropole

- Soutenir et consolider le tissu productif de la commune, en privilégiant des surfaces à vocation productive alors que le développement tertiaire et logistique est amené à se concentrer sur des secteurs déjà identifiés
- Proposer une dimension servicielle à l'offre développée (services aux entreprises et aux salariés, éventuellement à la population) en s'appuyant sur la localisation de la friche : accessible depuis le centre de la métropole, mais aussi au cœur d'une zone industrielle d'importance

# Diagnostique économique

## ESS : quelques entreprises présentes sur le territoire

Source : base SIRENE, INSEE

### Illustration des profils d'entreprises ESS sur le territoire d'Orléans Métropole

Des structures dont la forme juridique répond aux critères fondateurs de l'ESS

quelque soit leur taille, secteur d'activité...

Associations

Coopératives

Mutuelles

Fondations



**AXKEREAL**  
La terre, les hommes, le futur  
coopérative agricole



**Les PEP**  
La solidarité en action

pupilles de l'enseignement public

**tpc.**  
SCOP SA  
SCOP industrielle : conditionnement de  
produits cosmétiques

**aAbraysie**  
Développement

ENTREPRISE SOLIDAIRE

entreprise d'insertion, services et  
économie circulaire

**lieu multiple**

création d'objets, décors scéniques,  
écoresponsables  
association, chantier d'insertion professionnelle

Des structures dont la dimension sociale et solidaire répond aux enjeux de l'ESS

y compris des sociétés commerciales, si elles respectent les  
3 principes suivants (loi de 2014) :

Un but social

Une lucrativité encadrée

Une gouvernance  
démocratique et participative

Linde Material Handling  
**FENWICK**  
matériel de levage

**Polytopoly**  
industrie des plastiques recyclés

**TE**  
TotalEnergies  
(filiale énergies renouvelables)

**OTIS**  
installation-maintenance d'ascenseurs

**LACOSTE**

**achille**  
SOLUTIONS  
éditeur d'outils numériques

**LIFTKET**  
FRANCE  
solutions de levage

# Diagnostique économique

## Les grandes filières

!\\ non exhaustif, et certaines filières se recoupent (ainsi, Aabrysie développement agit en partie dans le champ de l'économie circulaire, l'ESAT Paul-Lebreton en partie dans le champ de la sous-traitance industrielle)

	ESS « productive »	ESS « servicielle »	ESS « tertiaire »	
Présentation synthétique	Industrielle et productive	Economie circulaire	Insertion et solidarité	Bancaire & financière
Exemples	TPC, Duralex	Ressourcerie 3A, Envie	Aabrysie Dév., ESAT P.-Lebreton	Banques, mutuelles, assurances
Conditions de réussite	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insertion dans l'<b>écosystème industriel territorial</b> (sous-traitance, ...)</li> <li>▪ Promotion et facilitation : <b>recrutement, accès au financement...</b></li> <li>▪ Mise à disposition de <b>foncier adapté</b> (superficie suffisante, conditions d'accès au foncier favorisées...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place d'<b>écosystèmes complets par filière</b></li> <li>▪ <b>Valorisation du secteur auprès de clients potentiels</b> (particuliers/professionnels)</li> <li>▪ Accès au foncier et à l'immobilier à coût adapté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Modèle économique précaire nécessitant des <b>conditions d'accès facilitées au foncier et à l'immobilier</b></li> <li>▪ <b>Soutien financier</b> direct et/ou indirect (commande publique ?) du secteur</li> </ul>	Conditions de réussite similaires aux implantations tertiaires classiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proximité d'<b>aménités</b> (services, restauration...)</li> <li>▪ <b>Accessibilité</b>, notamment TC</li> </ul>
Niveau de maturité / structuration	Un modèle qui reste <b>peu développé</b> partout en France	Des <b>dispositifs existants</b> à OM (Comptoir du réemploi, ...)	Un <b>écosystème existant</b> à OM et à Saint-Jean-de-Braye	Domaine largement structuré, fortement présent à OM

➤ Des filières qui supposent des réponses très différentes d'un point de vue foncier et immobilier

# Diagnostic réglementaire

## PLUM – Plan de zonage

- Le périmètre d'étude est situé en **zone UAE1-M**. Il s'agit d'un **secteur d'activités économiques mixtes** mêlant des **activités industrielles, économiques, tertiaires ou commerciales**.
  - Le dispositif réglementaire de la zone UAE1 a pour vocation d'accompagner le développement d'activités économiques en offrant un **cadre relativement souple et sécurisé** et de veiller à assurer la **qualité paysagère** des entrées de ville et de métropole et en **soignant les transitions avec les zones voisines**, notamment résidentielles.
- Le périmètre d'étude est inclus dans un **secteur d'OAP** et dans un **secteur de transports publics collectifs**
- Le périmètre est situé à **proximité immédiate** de la zone **UR1, zone urbaine résidentielle** (à l'ouest) et de zones **UE, zones urbaines d'équipements**.

**UAE1-M** : zone Urbaine d'Activités Economiques, secteur d'activités mixtes

**UR1** : zone Urbaine Résidentielle, secteur résidentiel urbain

**UE** : zone Urbaine d'Equipements

**Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

**Secteur de transports publics collectifs**

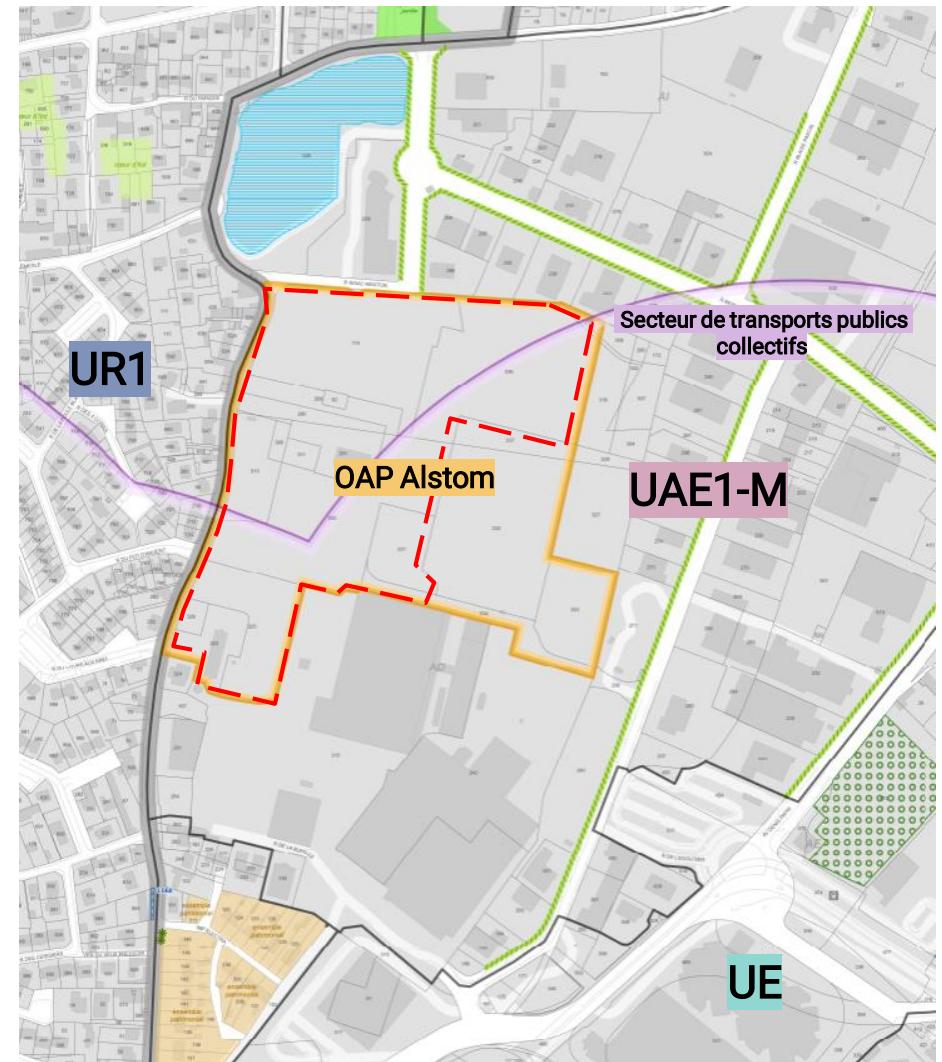
**Alignement d'arbres**

**Espace boisé classé**

**Ensemble patrimonial**

**Zone tampon d'un bien inscrit au patrimoine mondial (Périmètre UNESCO Val de Loire)**

Plan de zonage, PLUM



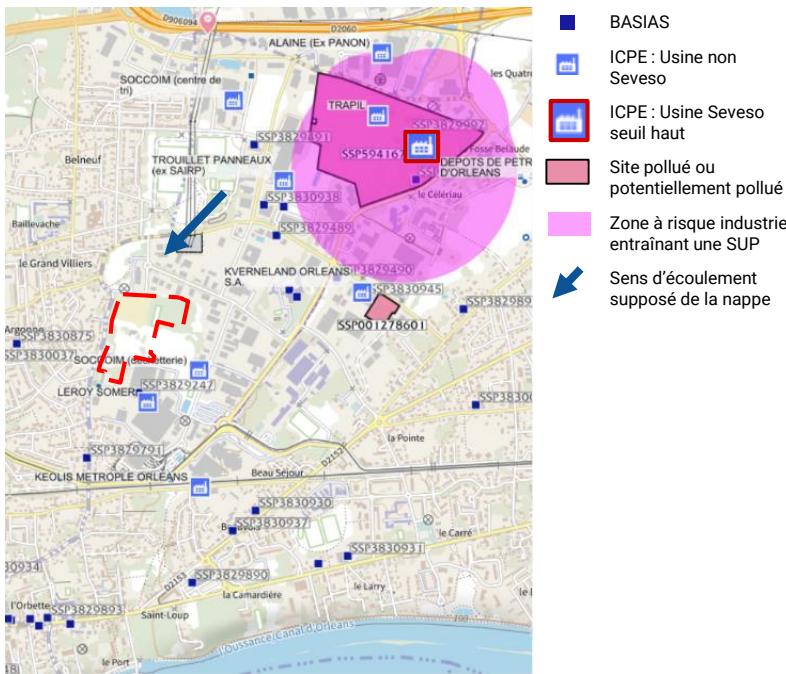
Source : PLUM, approuvé en 2022

## Diagnostic réglementaire

## Exposition aux risques

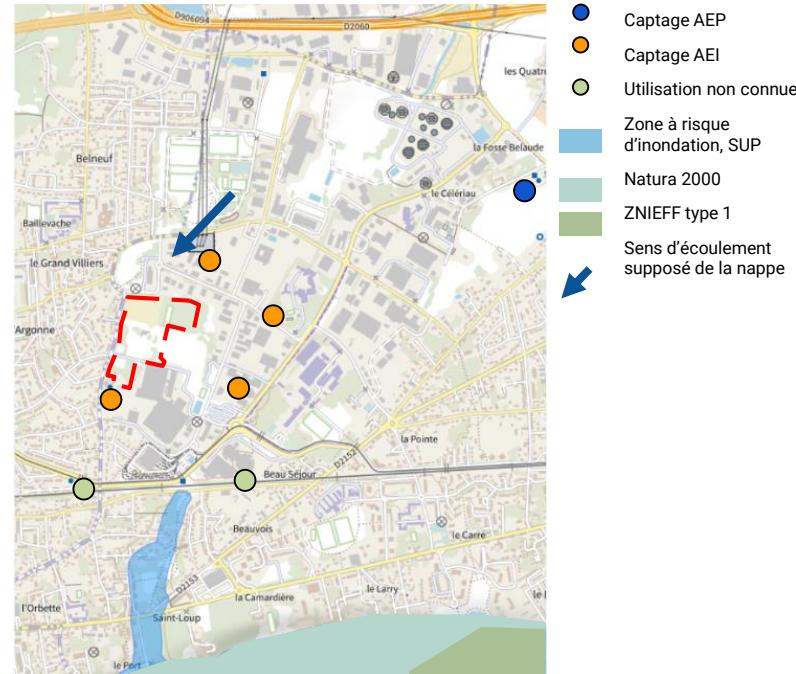
## Risques technologiques : un site peu concerné

- Sur le site, ICPE déclarée en 1999, cessation en 2005
  - 2 ICPE voisines : **déchèterie et Nidec-Leroy-Somer**.
  - Sur la zone, un PPRT lié à la présence d'un dépôt, mais terrain d'études non concerné par ce périmètre
  - Plusieurs sites **BASIAS** situés en amont **hydrogéologique** du site étudié (possible infiltration des polluants dans la nappe et transport des polluants par les vents dominants)



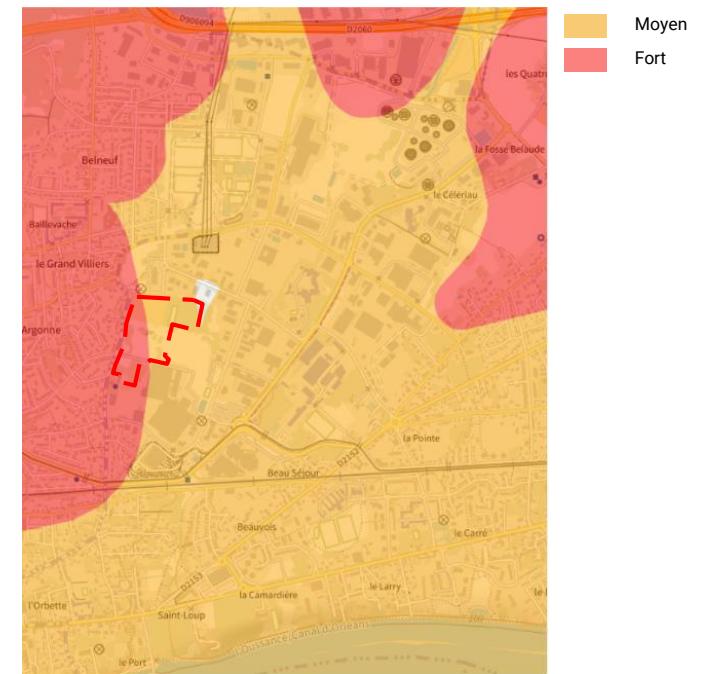
## Enjeux à protéger : pas d'enjeu notable sur le site

- Le site étudié **ne se trouve pas en zone inondable** d'après le PPRI de la commune de Saint Jean de Braye
  - Aucun **captage AEP** ne se trouve en aval hydrogéologique du site étudié
  - **La Loire**, située **en aval** hydrogéologique du site, est listée en **ZNIEFF type 1** et en zone naturelle **Natura 2000**



## Aléa retrait/gonflement des argiles : Un aléa moyen à fort

- La partie ouest du site étudié est exposée à un risque fort de retrait-gonflement des argiles. Le reste du site est exposé à un risque moyen.
  - Des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir ce risque.

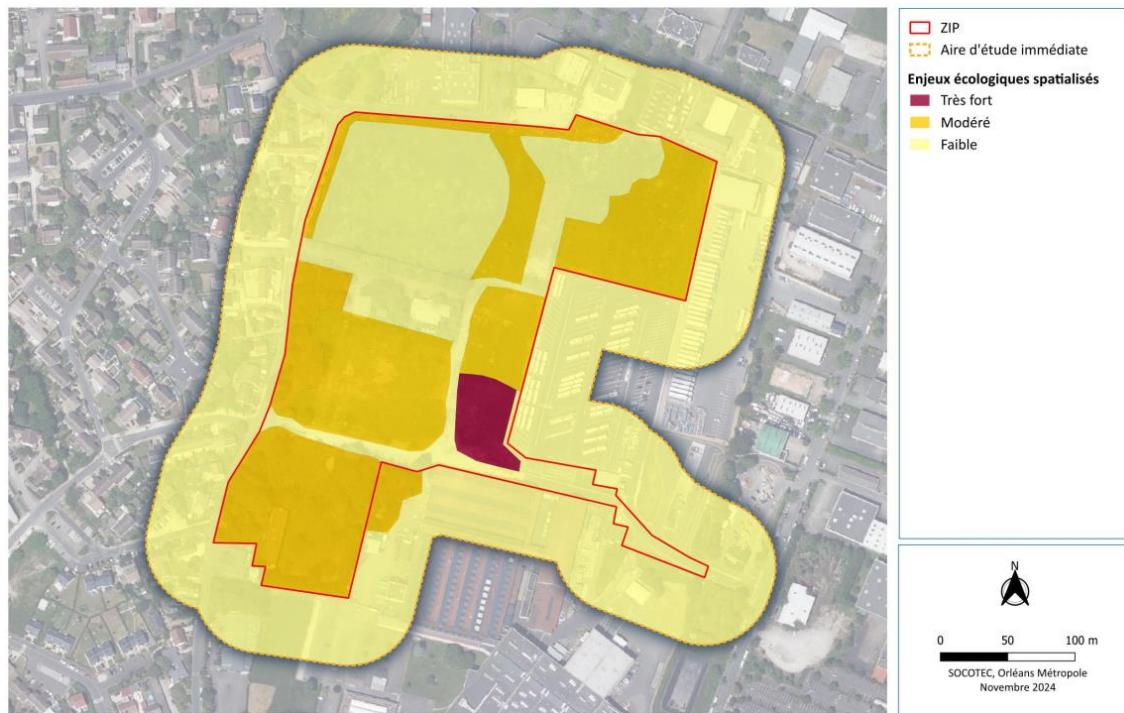


# Diagnostic réglementaire

## Autres éléments de diagnostic : environnement, pollution

### Environnement

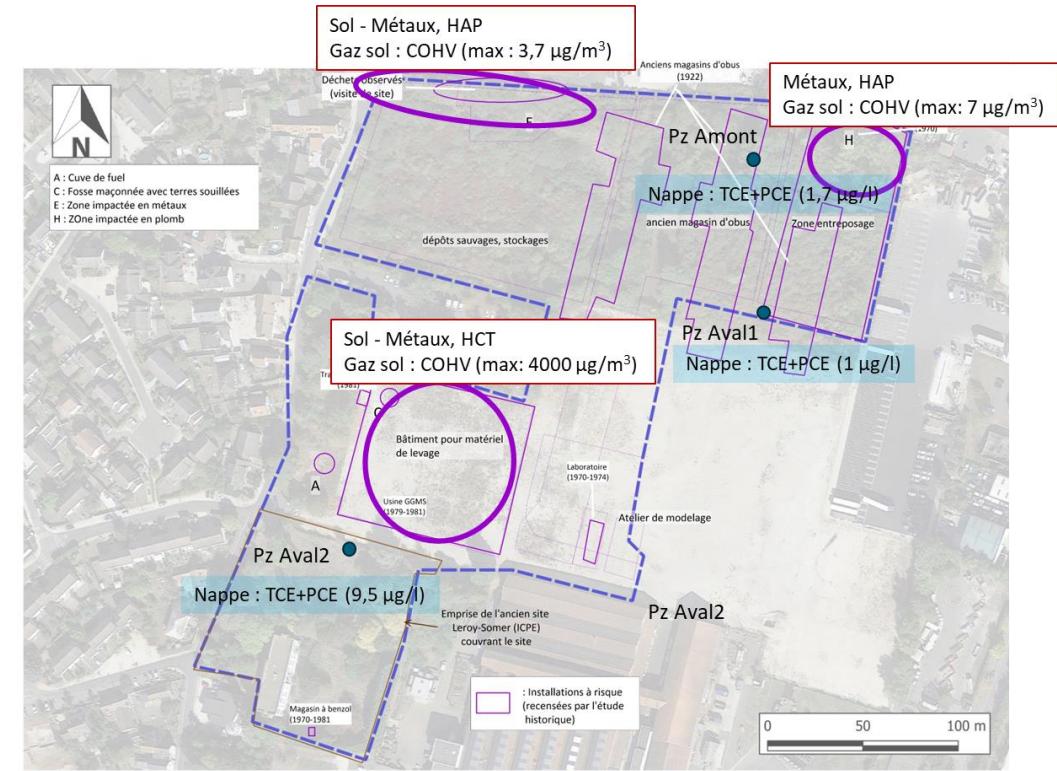
- Enjeu écologique très fort au Sud-Est du site, mais présence Nielle des Blés qui n'est plus avérée -> volonté toutefois de conserver cet espace vert de pleine terre
- Enjeu modéré localisé par ailleurs : boisement au Sud-Ouest, possible zone humide artificialisée au Nord-Est, ...



Source : SOCOTEC, 2025

### Pollution

- Des enjeux liés au passé industriel du site
- Des pollutions métal, gaz et une incertitude sur la radioactivité
- Mesures d'identification qui vont être menées



Source : ANTEA, 2025

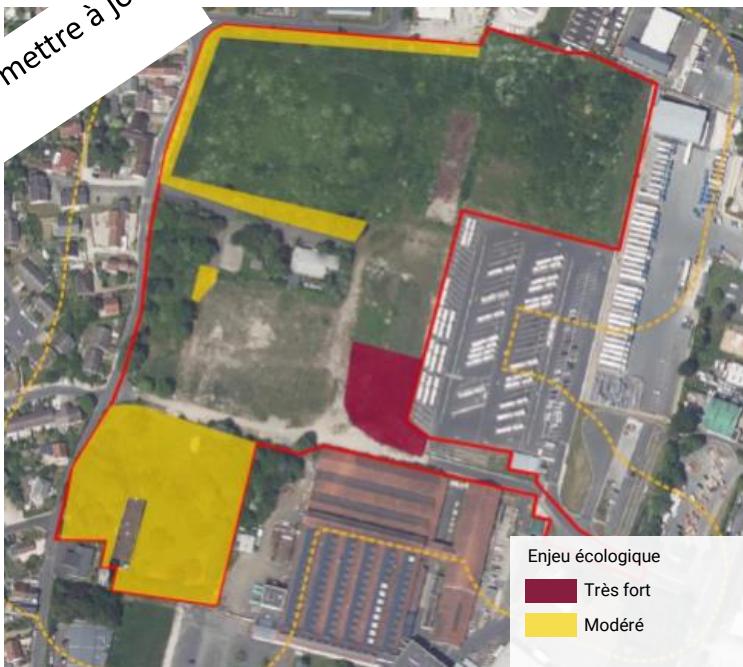
# Diagnostic réglementaire

## Enjeux écologiques et traces de pollution

### Enjeux écologiques : des enjeux localisés sur le site (provisoire)

- Plusieurs **enjeux écologiques forts et modérés** identifiés sur le site étudié.
- Enjeu très fort : **prairie diversifiée** (en cœur de site)
- Enjeu modéré : **jardin arboré** (au sud du site) **linéaire de haie arbustive et buissonnante** (au nord du site) et **station d'ail à tête ronde** (au sud du Restoself)

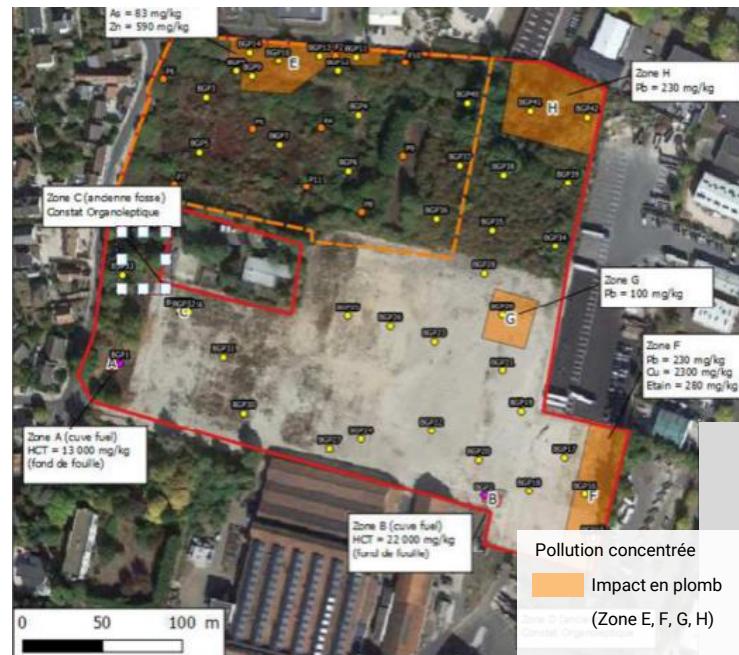
À mettre à jour



Source : SOCOTEC, 2024

### Des zones de pollution présentes sur le site

- 2 zones impactées en plomb (au nord)
- Présence d'une **couche de remblais** de différentes natures dont des mâchefer
- Un **risque pyrotechnique** du fait des productions passées
- Ancienne **cuvette fioul** sur site
- Etude ANTEA en cours**



Source : BURGEAP, 2020

### Une zone de sensibilité archéologique mais une exemption de fouilles préventives

- Exemption d'archéologie préventive suite saisine de la DRAC



Source : BURGEAP, 2020

# Diagnostic réglementaire

## Synthèse

### Documents de planification

- Le SCoT identifie le parc Archimède comme un **pôle économique de proximité** avec pour vocation d'accueillir des activités de production, d'artisanat et de services liées à l'économie résidentielle
- Le PLU classe le site en zone UAE1-M, regroupant des **activités économiques diverses**
- L'OAP destine le site au développement économique avec une **forte composante d'ESS**
- Zone tampon d'un bien inscrit au patrimoine mondial : **Périmètre UNESCO Val de Loire**

### Exposition aux risques

- Le site étudié est exposé à plusieurs **risques**, tels que le transfert de la pollution (en entraînant des **restrictions d'usages**), la présence de mâchefers et un fort risque de retrait-gonflement des argiles. Ces facteurs peuvent avoir des **répercussions sur l'aménagement du site et la construction des bâtiments**, notamment en ce qui concerne les fondations.

- Un cadre réglementaire relativement souple veillant à développer des **activités économiques de proximité**, avec une attention portée à la qualité urbaine, paysagère et architecturale, ainsi qu'à la **réduction des nuisances**.
- Afin de limiter l'exposition aux risques, le plan de gestion des **pollutions** devra être intégré et une **étude géotechnique G1** pourrait être menée sur l'ensemble du site.

## Synthèse réglementaire

UAE1-M: zone Urbaine d'Activités Economiques, secteur d'activités mixtes

UR1: zone Urbaine Résidentielle, secteur résidentiel urbain

UE: zone Urbaine d'Equipements

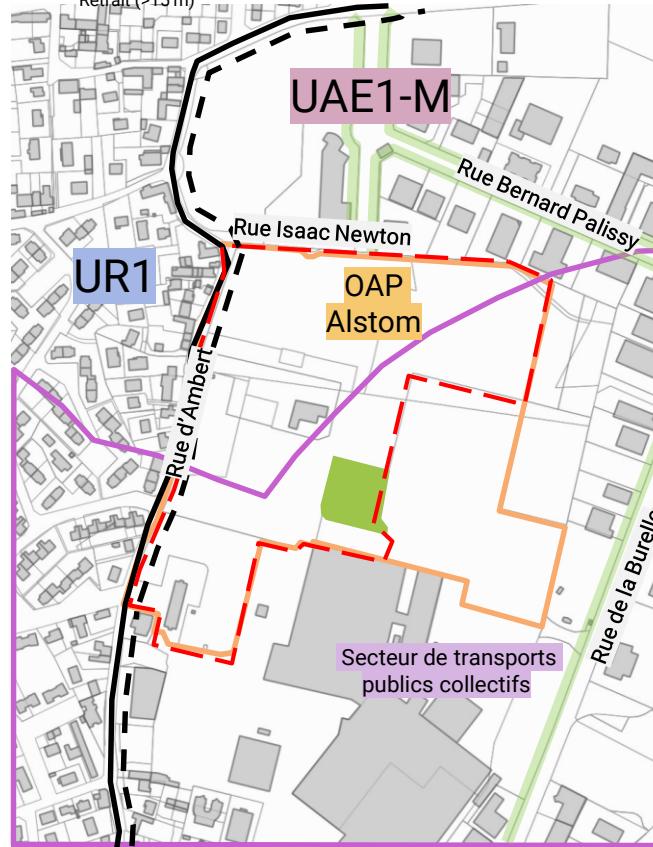
Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de transports publics collectifs

Espace vert

Alignment d'arbres

Retrait (>15 m)



## Exposition aux risques

Retrait-gonflement des argiles - Risque fort

Captage AEP

Captage AEI

Utilisation non connue

Zone à risque d'inondation, SUP

Natura 2000

ZNIEFF type 1

BASIAS

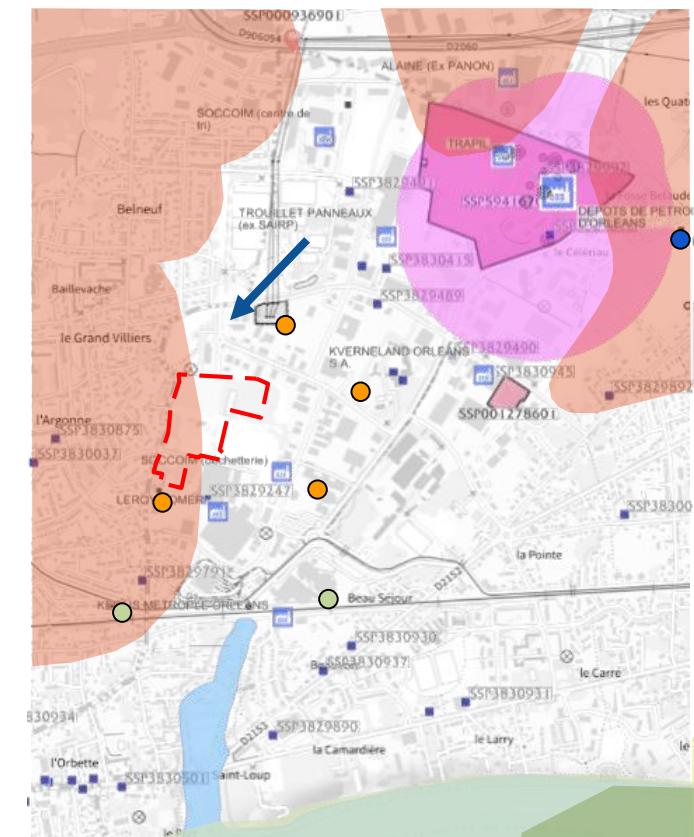
ICPE : Usine non Seveso

ICPE : Usine Seveso

Site pollué ou potentiellement pollué

Zone à risque industriel entraînant une SUP

Sens d'écoulement supposé de la nappe



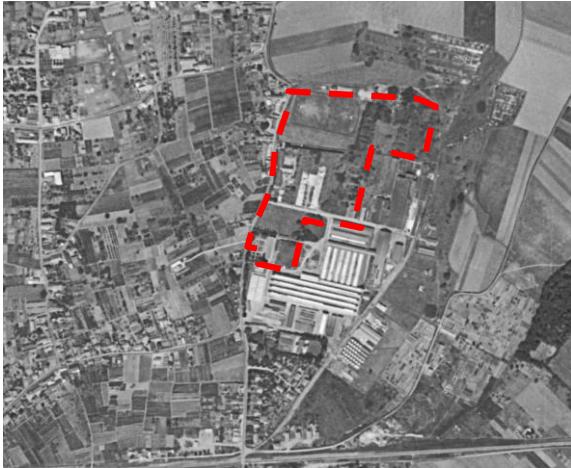
# Diagnostic urbain

## Histoire du site

Fin XIXe siècle



Années 50



2000-2005



Aujourd'hui



- Des terrains principalement agricoles et peu d'habitations à l'ouest
- Certains tracés des routes encore présents aujourd'hui (notamment l'actuelle rue d'Ambert)

- À proximité du site : des bâtiments industriels, des terrains agricoles et quelques habitations à l'ouest
- **1917 : usines d'Ambert (ACEO) de la GCE**
- Le site a accueilli plusieurs activités, mais principalement de la production d'alternateurs et génératrices
- Constructions sur le site : Château d'eau, Bâtiment administratif, Terrains de sport...
- Propriété de la GCE, puis d'UNELEC/ALSTOM et ensuite de Nidec Leroy SOMER

- **2000 : Cessation d'activité**
- 2008 : Achat par le Département du Loiret (8,3 ha)

- **2017 : Démolition des bâtiments**
- 2024 : Achat par la Métropole

# Diagnostic urbain

## Usages et propriétaires fonciers

**Ex-SPIE, devient Aabrysie**  
Développement à partir de mi-Novembre  
6 600 m<sup>2</sup>

48 300 m<sup>2</sup>

**Restoself**  
5 000 m<sup>2</sup>

6 300 m<sup>2</sup>

**Ancien siège social Alstom**  
2 700 m<sup>2</sup>

**Crèche**

**Carrosserie Huard**  
Entretien et réparation de véhicules automobiles légers

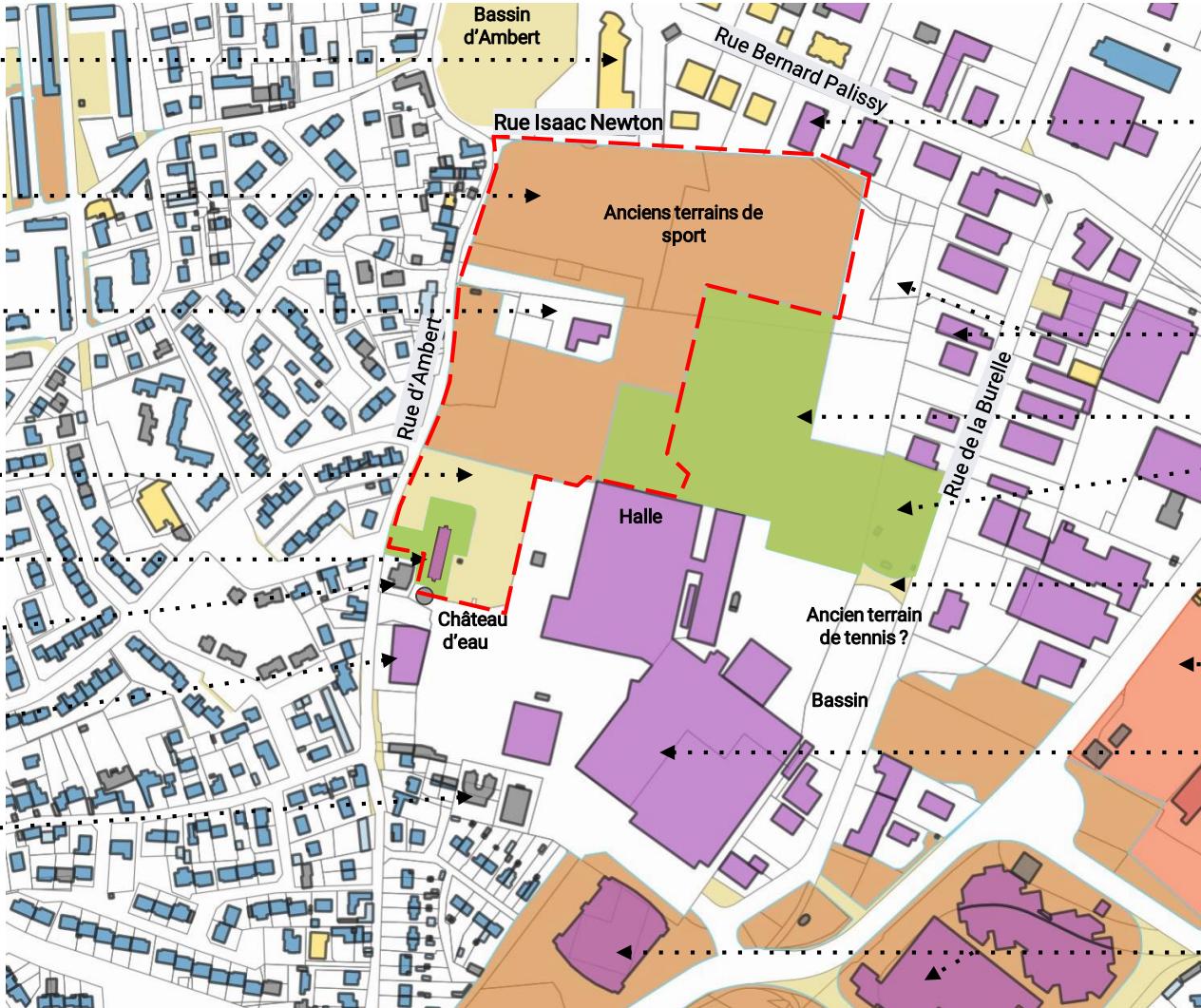
**Centre Hospitalier G.Daumezon**

Propriétaires fonciers

EPFLI  
Orléans Métropole  
Ville de Saint-Jean-de-Braye

Usages

Résidentiel  
Industriel  
Commercial et services



# Diagnostic urbain

## Bâtiment 96 rue d'Ambert

**Bâtiment en bon état sans désordre majeur qui a fait l'objet d'études et diagnostics**

- Curé et sécurisé
- Diagnostic structure montrant des surcharges compatibles avec des bureaux
- Diagnostic amiante relevant la présence ponctuelle de celle-ci (2014)
- Audit Multi-énergies (2017) pour une pépinière d'entreprises (388k€)

**Bâtiment facilement adaptable et fonctionnel à aménager**

- Plan libre
- Surface au sol : 442m<sup>2</sup>, estimation des plateaux à 350m<sup>2</sup> libres (700 à 900m<sup>2</sup> pour de l'accueil d'activité)
- Circulation pratique et adapté à la sécurité incendie
- Accessibilité PMR à réaliser

En l'état, le bâtiment n'a jamais fait l'objet d'amélioration énergétique.

Pour répondre aux exigences actuelles d'économies d'énergie, de nombreux travaux sont à réaliser :

- L'isolation des murs (non isolés) par l'intérieur ( $R = 3,75 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ )
- Le remplacement des menuiseries par du double vitrage ( $U = 1.3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  pour les fenêtres et  $1.7 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$  pour les portes)
- La mise en place d'une ventilation double flux (Débit 1260 m<sup>3</sup>/h)
- La réalisation d'un test de perméabilité à l'air
- Mise en place d'une chaudière automatique au bois
- Mise en place de ballons ECS

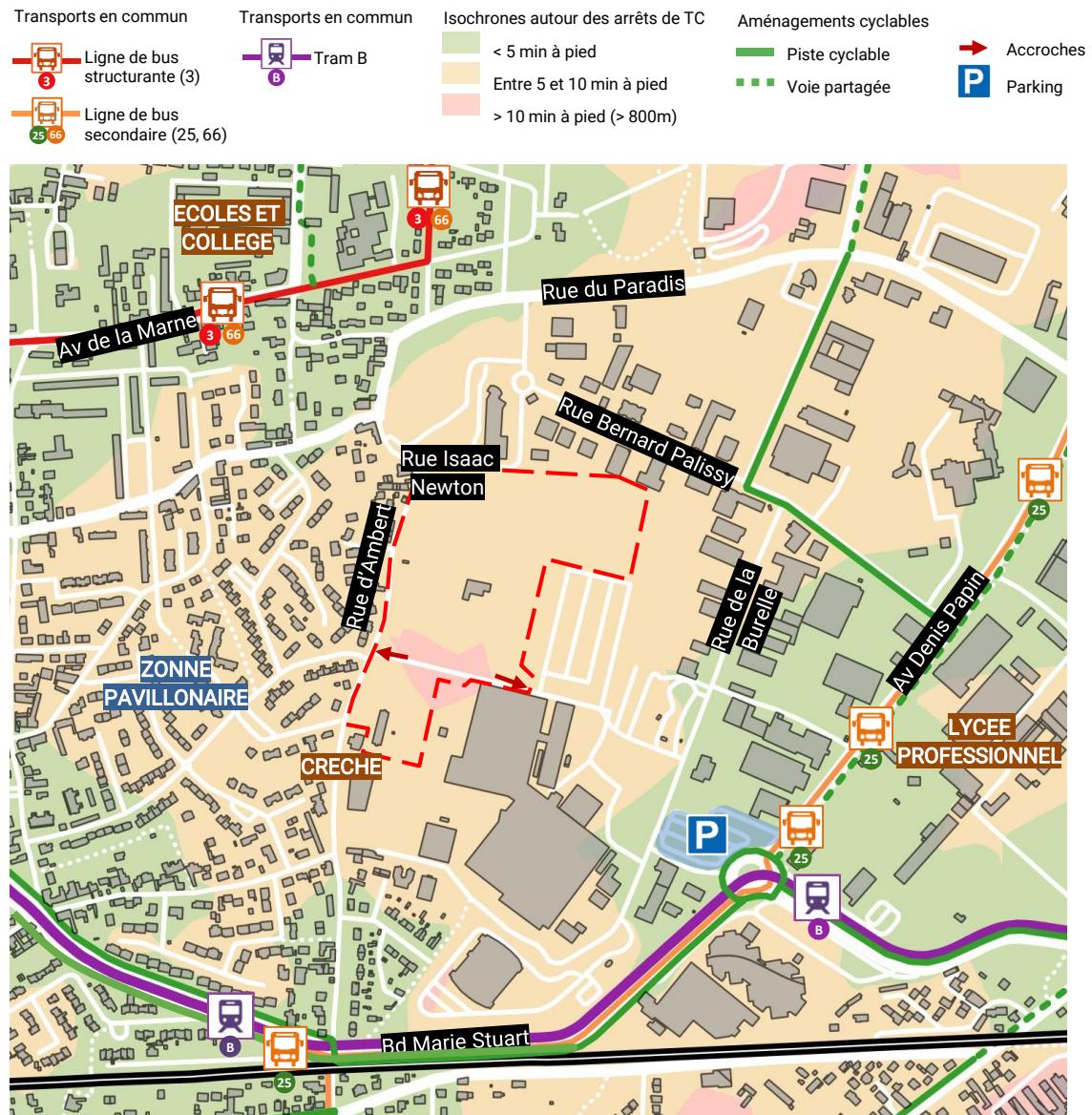
Pour l'ensemble de ces préconisations, l'investissement est d'environ 388 530 €HT pour une économie annuelle de 8 020 €HT.



# Diagnostic urbain

## Accessibilité

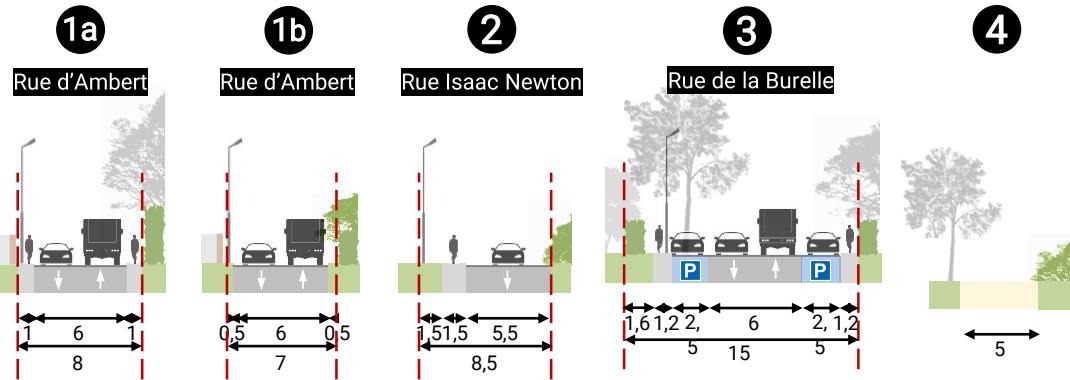
- Le site Alstom, situé dans le parc d'activités Archimède, bénéficie d'une **position géographique privilégiée**, à l'entrée de la ZAE et proche du centre-ville d'Orléans. La friche se trouve à la limite ouest de la commune de Saint-Jean-de-Braye, entre la **zone d'activités** et le **tissu pavillonnaire** du quartier d'Argonne. A proximité, se trouve la **crèche** et un peu plus loin un **lycée** au sud-est, ainsi que des **écoles** et un **collège** au nord-ouest.
- La zone est bien desservie par les **transports en communs**. Deux arrêts du tramway B sont situés au sud du secteur, à environ **10 minutes à pied** du site Alstom (500m). Le site est également desservi par une ligne de bus principale (ligne 3), une ligne de proximité (ligne 25) et une ligne scolaire (ligne 66).
- Le **réseau cyclable** permet de rejoindre le centre-ville en moins de 15 minutes. Bien que des arrêts de TC et des pistes cyclables soient situées à proximité, le site Alstom n'est **pas accessible par des liaisons douces**.
- Le réaménagement de la friche constitue une opportunité de **reconnecter ce secteur au reste de la ville** en créant plus de **perméabilités**, notamment à travers de liaisons avec la zone pavillonnaire et des aménagements favorisant les modes doux.



# Diagnostic urbain

## Accessibilité

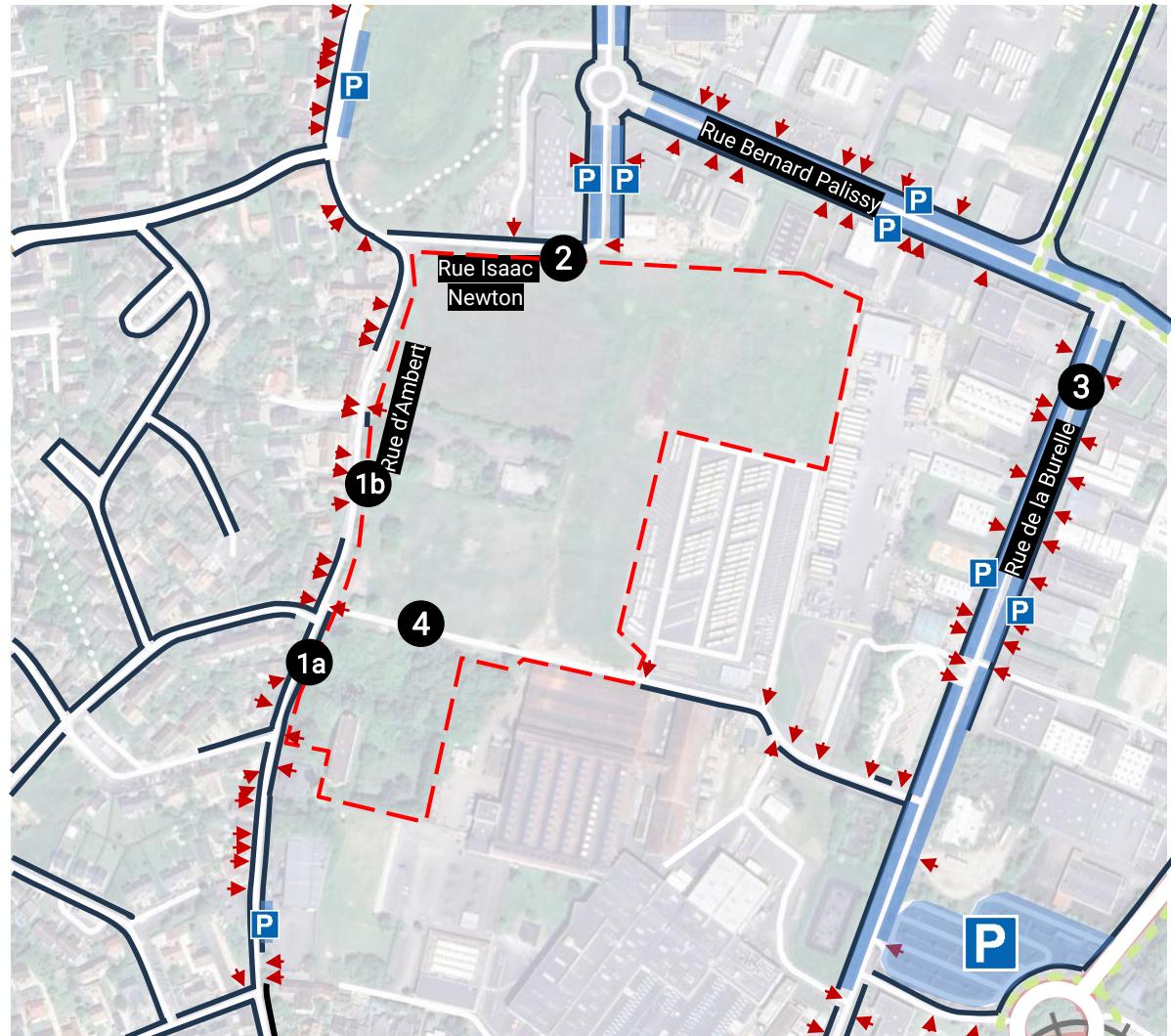
- Le site est actuellement desservi par la **rue d'Ambert**. Cette rue bordée de **maisons individuelles** n'est **pas adaptée** à la desserte d'une zone industrielle. Au nord, le site est longé par la **rue Isaac Newton**, permettant l'accès des PL. A l'est, un **accroche** vers la zone d'activités est possible sur la **rue de la Burelle**, où un accès PL existe déjà.
- Le réaménagement doit privilégier les **accès aux PL via la rue Isaac Newton et la rue de la Burelle**, afin de libérer les PL de la frange ouest. La **rue d'Ambert** sera aménagée avec un **profil confortable accessible** et un traitement paysager.
- Concernant les **modes doux**, il y a un **manque de continuité** des cheminements piétons et des pistes cyclables. Il est nécessaire de connecter les trottoirs et le réseau de piste cyclable celui du reste de la zone.
- La présence de **plusieurs entrées/sorties** (des maisons à l'ouest et des entreprises au nord et à l'est) est à prendre en compte dans l'aménagement, pour les questions de **visibilité**, de **trafic**, de **continuité** des pistes cyclables et de partage des voies.



## Accès et aménagements piétons

→ Entrées / sorties  
— Trottoir

P Parking



# Diagnostic urbain

## Végétation et biodiversité : zones à enjeux

- L'aménagement du site devra s'inscrire dans le processus de **transition écologique** et répondre aux exigences environnementales, en respectant l'ordre **Éviter, Réduire, Compenser**. Plusieurs **zones à enjeux** ont été identifiées au sein de la friche et doivent être prises en compte dans son futur aménagement.
- A l'ouest, un **traitement paysager** entre la zone pavillonnaire et la zone d'activités est nécessaire pour garantir l'insertion urbaine du site (recul de 15m). Cette transition peut s'appuyer sur les **éléments existants**, notamment le linéaire de haie, qui représente un **enjeu écologique**. De même, la zone à très fort enjeu en cœur de site, ainsi que le jardin arboré au nord et la grande haie qui fractionne le site, doivent être **préservés et mis en valeur**.

### Feuille de route de la transition écologique (extrait)

Agir spécifiquement en faveur du développement du photovoltaïque	Développer la biodiversité en ville
Développer les productions d'énergies renouvelables selon un mix énergétique compatible avec les potentiels du territoire	Lutter contre les espèces invasives (ex. Obama nungara) dans les aménagements publics
Penser les projets urbains en protégeant la végétation plutôt que de compenser la destruction à posteriori	AdAPTER la ville au changement climatique en agissant spécifiquement sur les îlots de chaleur
Limiter la compensation, respecter l'ordre « Eviter, Réduire, Compenser »	Réaliser des évaluations de projets urbains à l'aide de l'outil référentiel ville durable
Limiter l'éclairage public pour préserver la biodiversité, harmoniser les pratiques d'extinction ou d'abaissement d'éclairage	Travailler sur des matériaux de construction isolants éthiques et durables
Intensifier la gestion raisonnée des espaces urbains et des jardins	Concevoir des espaces publics adaptés aux enjeux climatiques



## Végétation et biodiversité

### Enjeu écologique

Très fort
Modéré

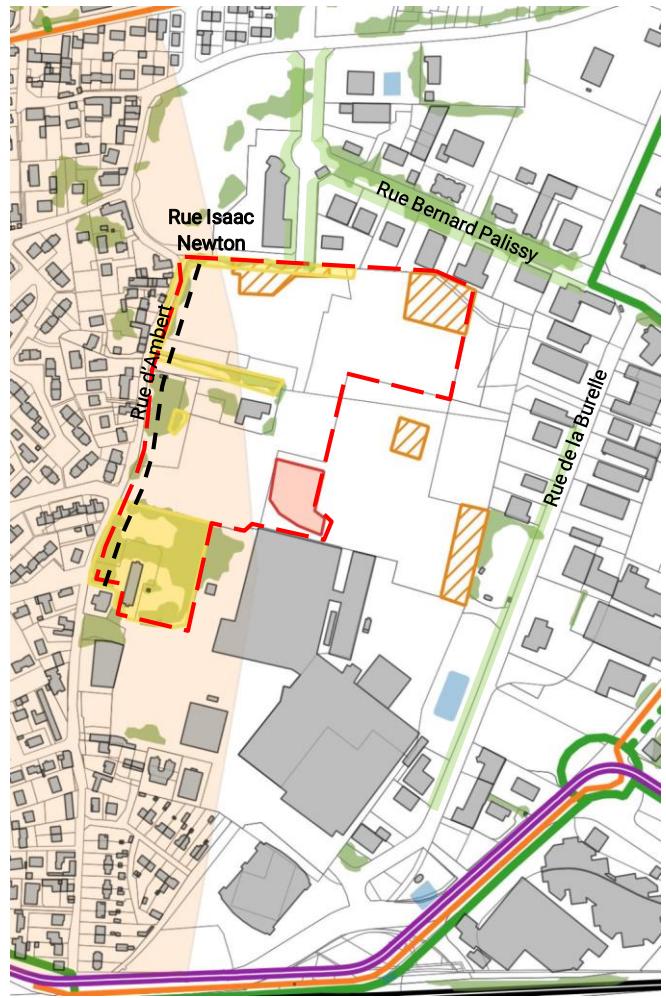
### Zone de végétation

### Implantation

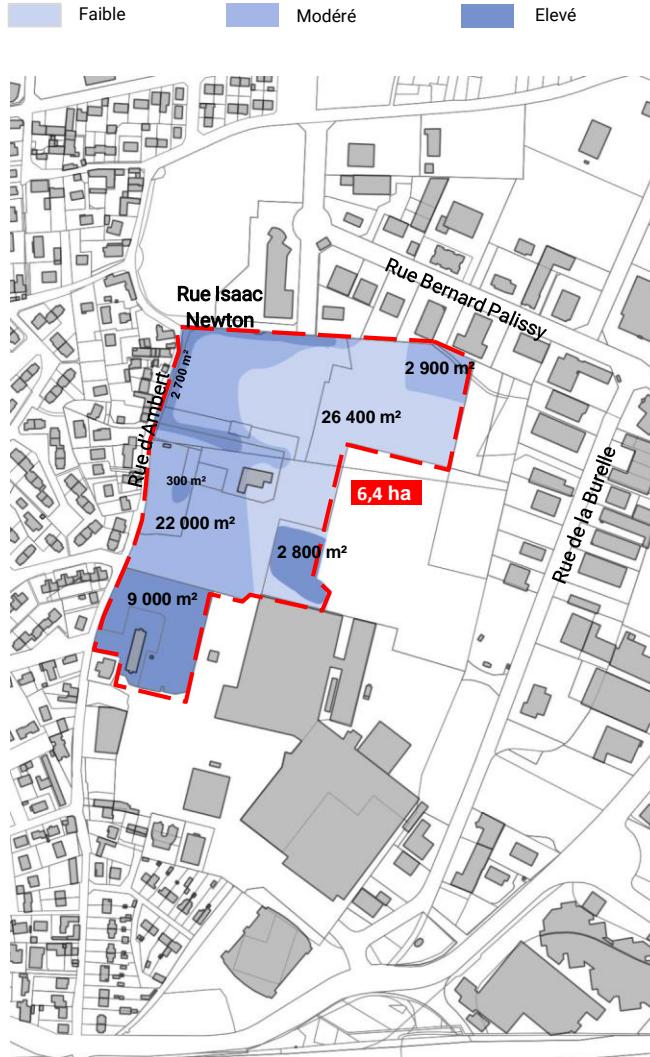
Retrait (>15 m)
-----------------



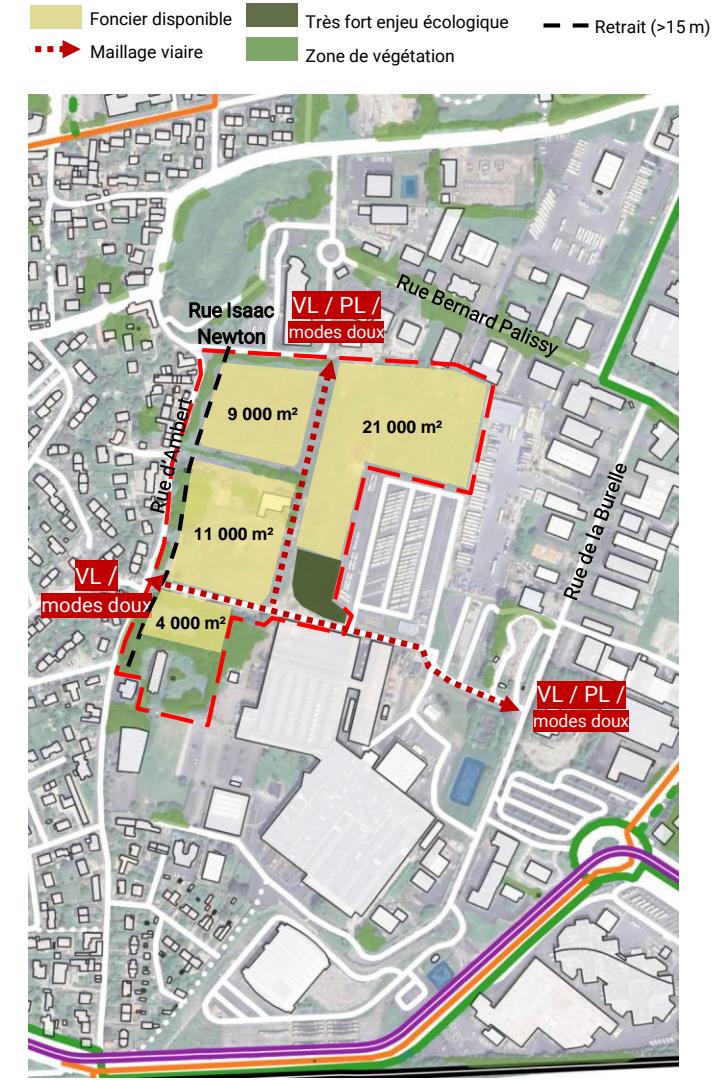
# Diagnostic urbain : Synthèse



## Synthèse des risques sur l'aménagement du foncier



## Orientation d'aménagement



# 1. Synthèse des ateliers

## Synthèse de l'Atelier 1 – Fonctionnement du site

### Mobilités

- Entrée principale du site au Sud-Est à marquer, une accessibilité depuis les TC à travailler
- Traversée du site avec un **débouché à créer sur la rue Isaac Newton** en direction de la tangentielle sans charger davantage la rue de la Burelle
- Des besoins spécifiques en termes d'**accès pour certaines entreprises voisines** (cf carte)
- **Ne pas charger davantage la rue d'Ambert** en termes de trafic routier
- Enjeux forts liés au **stationnement** (travailleurs, PL, mais aussi si accueil de public)

### Usages

- Impulser une certaine mixité fonctionnelle, notamment dans les **espaces extérieurs**, avec un possible continuité à créer vers le bassin d'Ambert et la plaine du Belneuf (pratique sportive extérieure)
- **Pérenniser et consolider l'offre de restauration** aujourd'hui présente avec le Restoself

