PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



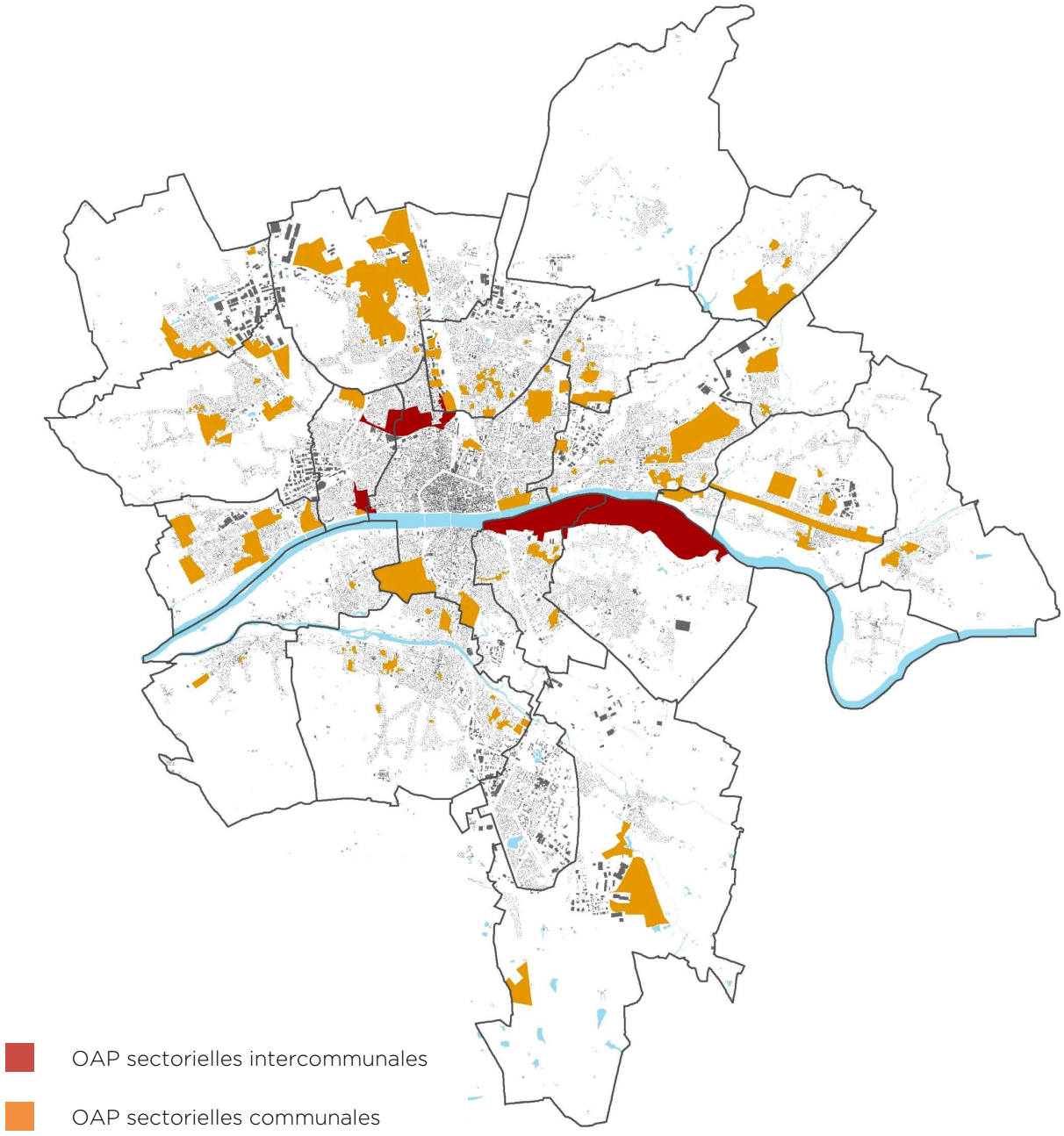
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJETS

PIÈCE N°3.1.0

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024
- Procédure de modification n° 3 lancée par arrêté du 08 novembre 2024

ORLÉANS MÉTROPOLE

SOMMAIRE


OAP sectorielles intercommunales
OAP sectorielles communales

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES INTERCOMMUNALES

1. Parc de Loire (Saint-Denis-en-Val et Saint-Jean-le-Blanc).....p. 7

2. Les Groues (Orléans, Saint-Jean de la Ruelle).....;.....p.16

3. Interives-Libération (Orléans, Fleury-les-Aubrais).....p.20

4. Secteur « Tête Nord du Pont de l'Europe » (TNPE) (Orléans, Saint-Jean-de-la-Ruelle).....p.28

SOMMAIRE

OAP sectorielles communales

Boigny-sur-Bionne

La Clairière....p.35

Firmin Chappelier p.39

Aménagement centre-bourg, rues de Verdun, Montesquieu, Commanderie....p.43

Chécy

Darideau....p.48

Rue du Croc....p.51

RD960....p.54

Centre ville....p.60

Site Cigoin....p.65

Site Reuilly....p.68

Site Grainloup....p.72

Combleux

Sainte Marie et chemin du cimetière....p.78

Fleury-les-Aubrais

Place Abbé Pasty p.83

Site de Longuève p.87

Entrée de ville – Place Jean Zay....p.90

Clos de l'Arche nord-ouest....p.94

Clos des Fossés....p.98

ZAC Interives 1....p.102

Chèvre Pendue....p.108

Michelet – Clos de la Pie....p.113

Hoche....p.117

Rue du 11 octobre....p.120

Ingré

Clos de Malgroux p.125

Bel Air....p.128

Guettes....p.131

La Pointe de la Claye....p.135

Mardelles....p.138

ZAC des jardins du bourg....p.142

La Chapelle Ouest....p.146

La Chapelle Saint-Mesmin

Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre cheminées p.150

Entrée de ville....p.154

Pailly p.160

Descartes....p.164

Réaménagement du centre-ville....p.168

Mardié

« Grands Champs » p.174

« Clos de l'Aumône » p.178

Marigny les Usages

Zone « La Vallonière » p.183

Zone UAE3 « Le Parc Technologique Orléans La Charbonnière 3 »....p.186

La Sablonnière....p.190

Olivet

Petite Motte - Rue d'Ivoy p.194

Les Briandes p.198

La Petite Cerise p.202

Les Bouilliers p.206

Rue de la Vallée - Rue Saint-Martin....p.210

Clos du Désert....p.214

Clos de la Source....p.218

Avenue du Loiret-Val....p.222

L'anguille....p.226

Rue Marcel Belot....p.230

La Fosse le Roi....p.234

Entrée de ville - rue de la Source....p.238

Clos de la Bretonnière Nord....p.242

La Vanoise....p.246

Pont Cotelle....p.250

Plaisses – Noras p.254

SOMMAIRE

Orléans

Site Bel Air – Beau Cèdre....p.259
Site du Champ de l'Echo....p.268
Les jardins du Val Ouest....p.273
Friche ENEDIS – Entrée Est de l'avenue de Saint-Mesmin – Orléans p.280
Fil soie p.285
Clos de la Motte Nord....p. 291
Chèvres Noires....p. 296
Îlot du « Quai du Roi »....p. 302

Ormes

ZAC de la Vallée d'Ormes....p.307
Montaigu....p.312
Charmoy Est....p.316

Saint-Cyr-en-Val

Croix des Vallées p.321
Parc photovoltaïque....p.326
Extension Est de la Saussaye....p.331

Saint-Denis-en-Val

Le Petit Brûlis....p.337

Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

Entrée de ville Ouest....p.343
Four à Chaux....p.347

Saint-Jean-de-Braye

Port Saint Loup....p.352
Alstom p.358
Bionne-Saint-Marie / Malvoisine....p.363
ZAC du Grand Hameau et centre-ville....p.367
Clos du Vivien....p.372
Bedinière....p.377
Écharbeau....p.382
Bissonnerie – Petit Bois....p.387

Saint-Jean-de-la-Ruelle

Les Berges d'Houlippe....p.396
Alleville Nord....p.401

Saint-Jean-le-Blanc

La Cossonière....p.406
La Rosette p.410
La Cerisaille....p.414
Monier....p.418

Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

Bourg....p.423

Saran

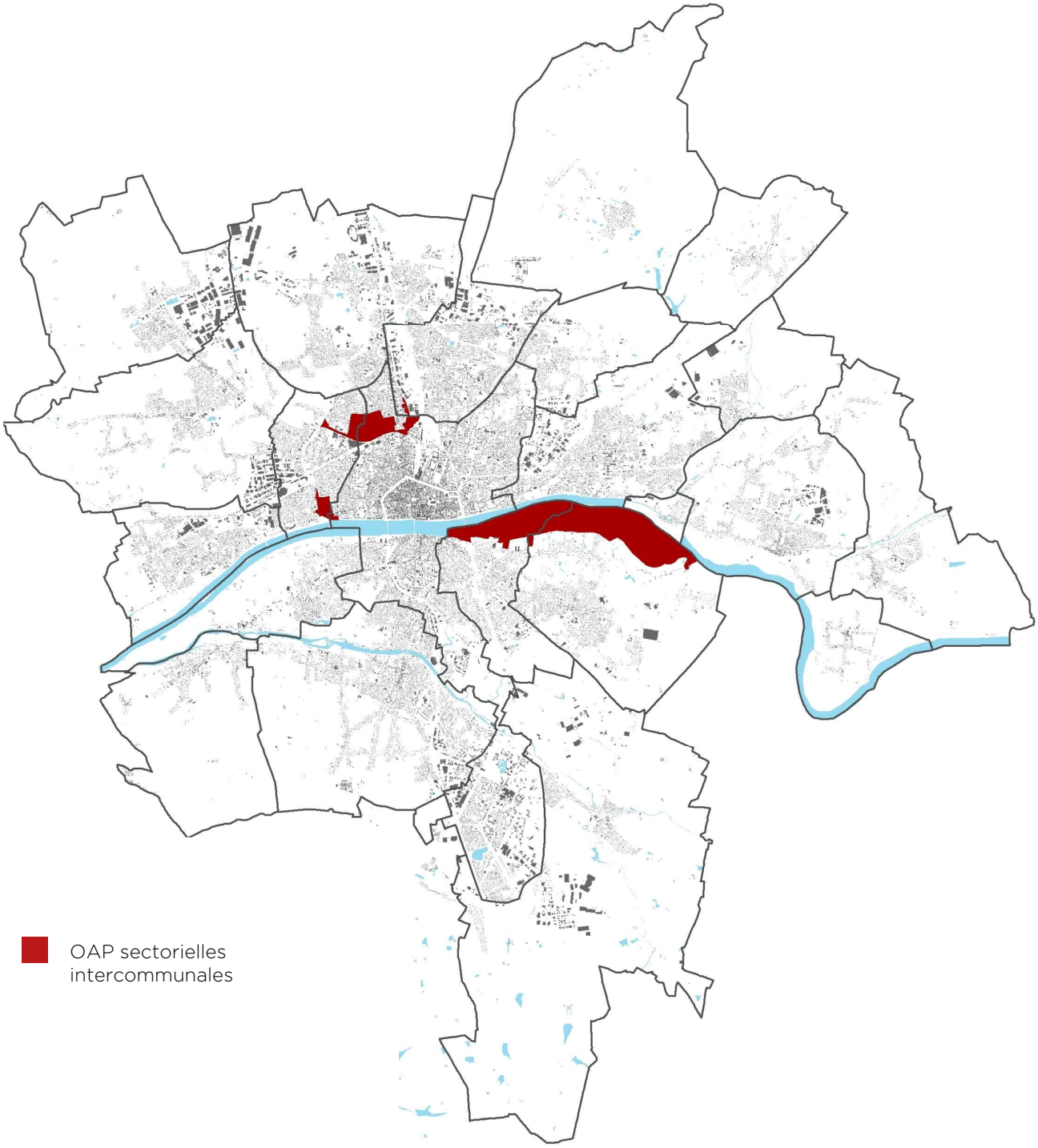
La RD 2020 et ses abords....p.428
Quelle p.434
ZAC Portes du Loiret....p.444
La Bonne Dame,,p,439
Centre-ville....p.449
La zone artisanale de la Motte-Pétrée ..p.454
Deret....p.457
Cent Arpents....p.461
Le Grand Sary....p.465
Maryse Bastié....p.469

Semoy

Clos de l'Eglise p.473
Châtelliers p.476
Champ Luneau p.480
Rue de la Valinière p.483
Champs Prieur....p.486
Bergère – Roquemolle....p.490
Curembourg-Barbara....p.493

ORLÉANS MÉTROPOLE

OAP SECTORIELLES INTERCOMMUNALES



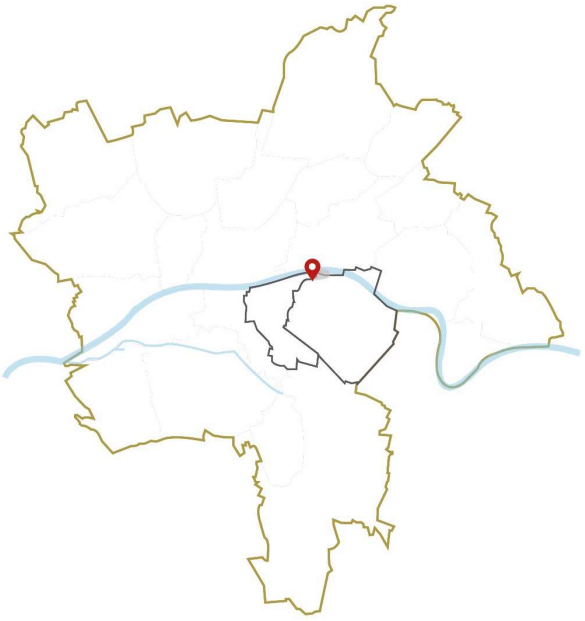
PARC DE LOIRE

CONTEXTE :

La Loire est affirmée comme le trait d'union de la « Métropole Paysages ». Élément emblématique de l'identité orléanaise, le fleuve et ses espaces naturels contribuent tout autant à la construction d'une « métropole capitale », attractive pour les habitants et les entreprises, qu'à la promotion d'une qualité de vie au quotidien et d'un cadre de vie exceptionnel.

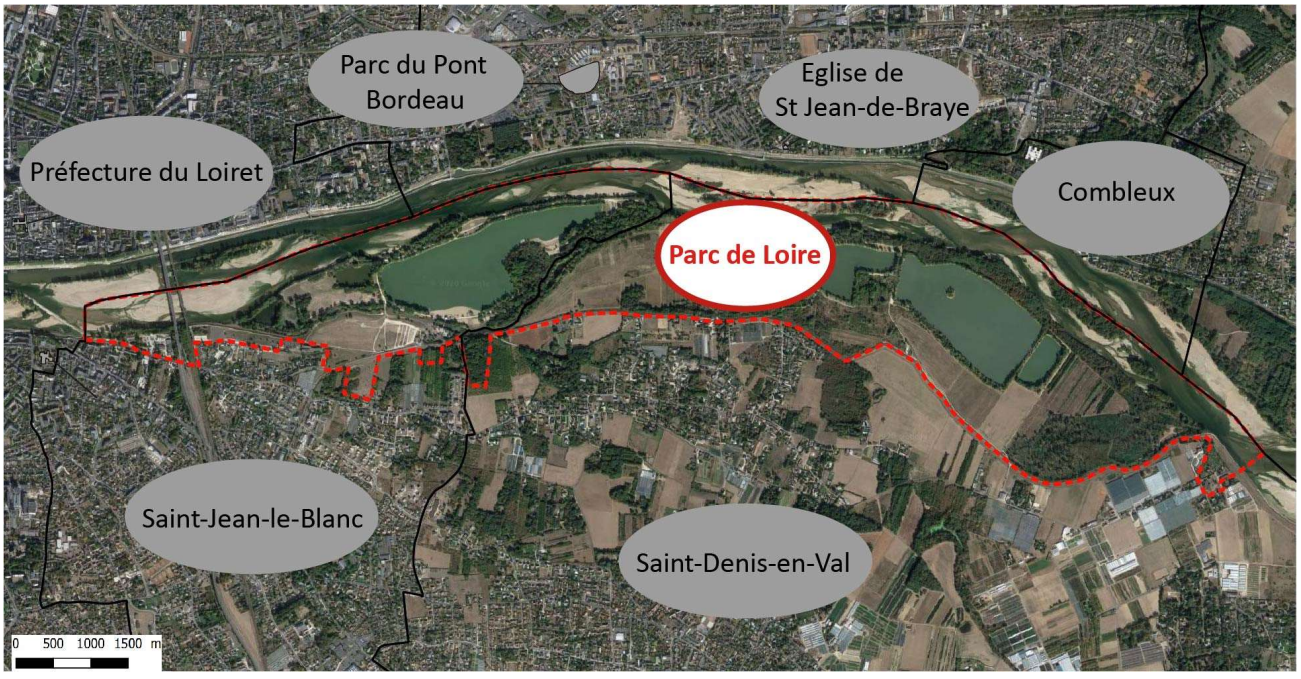
Le Parc de Loire constitue ainsi un élément fédérateur du projet de territoire autour de plusieurs ambitions :

- Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants en leur permettant de redécouvrir et de se réapproprier la Loire, ses berges et ses paysages ;
- Promouvoir l'identité ligérienne de la Métropole aux plans national et international en s'appuyant sur le Fleuve récemment inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de ses paysages culturels vivants ;
- Développer une offre récréative et touristique différenciée ;
- Développer une programmation événementielle.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 340 ha
- Vocation dominante : équipements publics à vocation sportive et de loisirs et paysage
- Type de projet : renouvellement d'espace paysager



PARC DE LOIRE

Vers la construction d'un parc « sport-nature »

Avec le projet de Parc de Loire, les élus métropolitains ont acté l'ambition de créer un Parc Naturel Urbain pour la Métropole orléanaise. La création d'un Parc Naturel Urbain, tel qu'indiqué dans le code de l'environnement (article L. 335-1), intervient afin de protéger un espace naturel situé dans un milieu urbain et présentant un caractère remarquable.

Le projet de Parc de Loire repose ainsi sur deux vocations fondatrices associant la préservation et la valorisation de l'environnement d'une part, et le maintien et le développement des usages d'autre part. Il s'agit tout à la fois d'un projet de protection d'espaces naturels remarquables et de leur promotion auprès du public.

La coloration particulière du projet de ce Parc Naturel Urbain réside dans sa vocation sportive et de loisirs, plaçant cet enjeu d'équilibre entre la protection des espaces naturels et l'intensification des usages à son plus haut niveau.

Cette coloration ludique et sportive a pour ambition de faire du Parc de Loire un atout pour les habitants du territoire en participant de l'offre de nature et de loisirs de proximité, Cela permet de contribuer au rayonnement de la Métropole et de renforcer la vocation touristique du territoire par une offre innovante intégrée dans un cadre naturel d'exception.

Espace compris dans le lit majeur de la Loire, ce que l'on désigne aujourd'hui sous le nom de Parc de Loire, est resté à l'état naturel jusque dans les années 1950. A cette période, l'implantation de gravières transforme profondément le paysage. En 1985, la ville d'Orléans réinvestit l'Île Charlemagne pour y créer une base de loisirs municipale.

Site majeur de baignade de l'agglomération, situé aux portes de la ville, le plan d'eau fait aujourd'hui l'objet d'une forte appropriation durant la période estivale. Toutefois, malgré une forte fréquentation, les usages restent majoritairement concentrés autour du lac de baignade et la perception du Parc reste limitée à l'Île Charlemagne.

L'enjeu du projet est de susciter un changement d'échelle de l'Île Charlemagne au Parc de Loire dans son ensemble, accompagné d'un changement d'image. D'une base de loisirs, il s'agit de passer à un Parc Naturel Urbain de stature métropolitaine, répondant aux attentes de tous les publics et tenant compte des enjeux paysagers et écologiques.

Philosophie du projet

Cinq axes stratégiques viennent fonder le projet :

1. Réaffirmer la valeur environnementale et écologique du site
2. Concevoir une offre culturelle, d'éducation et de formation à l'environnement
3. Etendre et améliorer l'offre de loisirs et de tourisme
4. S'inscrire dans le réseau des espaces naturels du territoire
5. Instaurer un cadre de développement lisible, pérenne et partagé.

Le « Plan guide du projet » a été rédigé afin de mettre en œuvre ces cinq axes en termes d'actions et d'aménagement. Il repose sur un juste équilibre entre zones de fréquentation du public et zones de retrait écologique permettant de préserver la richesse exceptionnelle du site. Ces espaces ont été déterminés en fonction des qualités paysagères et écologiques de chaque milieu, des conditions de maintien du champ d'expansion des crues de la Loire, des possibilités d'usages de loisirs.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

1. Une renaturation de certains espaces et une valorisation des espaces naturels dans le cadre d'une préservation et confortation de leurs fonctions écologiques ;
2. Une réorganisation et une valorisation du pôle de loisirs dont l'offre est étendue et complétée ;
3. Une extension des usages au-delà de la base de loisirs, notamment grâce à la création d'un parcours continu de part et d'autre du Parc : le Fil de Loire.

PARC DE LOIRE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

L'OAP entend transcrire dans le PLUM les orientations stratégiques du plan guide par :

Accessibilité et déplacements :

1. Une valorisation de l'accroche urbaine par une reconfiguration des accès et des espaces de stationnement ;
2. Des mobilités durables à inventer pour accompagner le développement du parc (accessibilité multimodale)

Qualité urbaine et architecturale :

3. Le maintien de l'équilibre entre les activités et les habitats naturels, notamment par la préservation de zones de retrait, délimitées au regard de la qualité actuelle des espaces et de leur potentiel.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Renvoi au règlement pour le périmètre Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en outre :

- Protéger les boisements et bosquets à l'ouest de l'OAP sur la commune de Saint-Jean-le-Blanc, sur le futur emplacement de l'esplanade active et de la halle réhabilitée en street-park, future place du marché ;
- Protéger les espaces boisés et espaces verts remarquables dans le cadre de la réorganisation des différents espaces récréatifs (Plaine des sports et lac de plaisance), dans l'optique de limiter au maximum les incidences sur les réservoirs des différentes sous-trames ;
- Espace vert à créer au niveau de la halle couverte, espaces verts et boisés à créer au niveau du pôle d'accueil pour réduire les incidences sur les continuités écologiques ;
- Prendre en compte la zone humide dans le cadre de la création de stationnements (au centre de l'OAP, au sud des plans d'eau) ;
- Créer des espaces végétalisés sur les parcs de stationnement prévus au centre et à l'est du Parc de Loire (secteur de Melleray à Saint-Denis-en-Val).
- Limiter l'artificialisation sur les zones de projets, particulièrement de stationnement.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant ;
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie ;
- Prévoir un bassin de rétention, notamment au niveau de la halle couverte et des stationnements qui y sont prévus ;
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte les pollutions potentielles du sol, en lien avec les 2 sites BASIAS présents à Saint-Jean-le-Blanc, au niveau de l'île Charlemagne.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PARC DE LOIRE

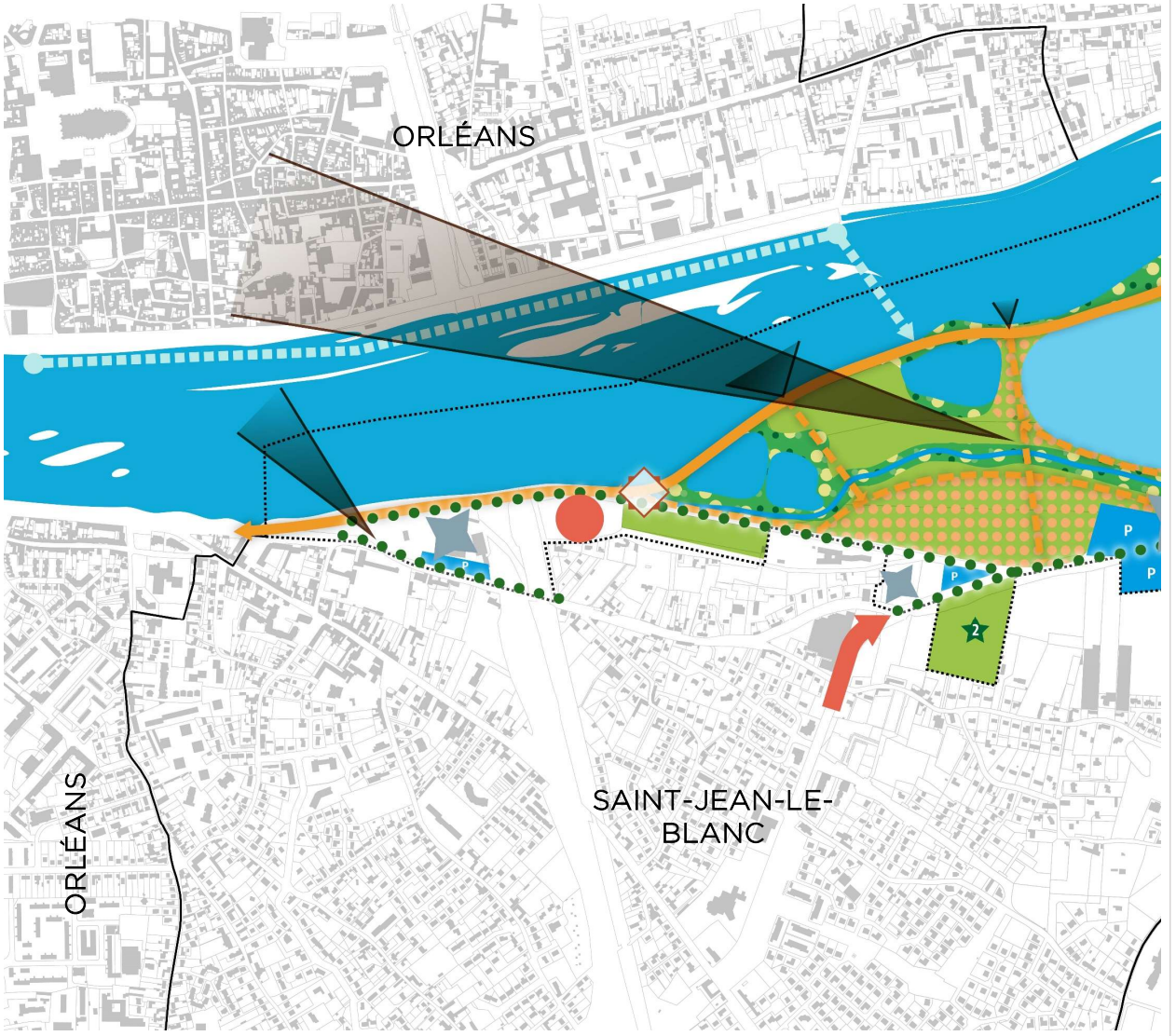
SCHÉMA :



PARC DE LOIRE

SCHÉMA :

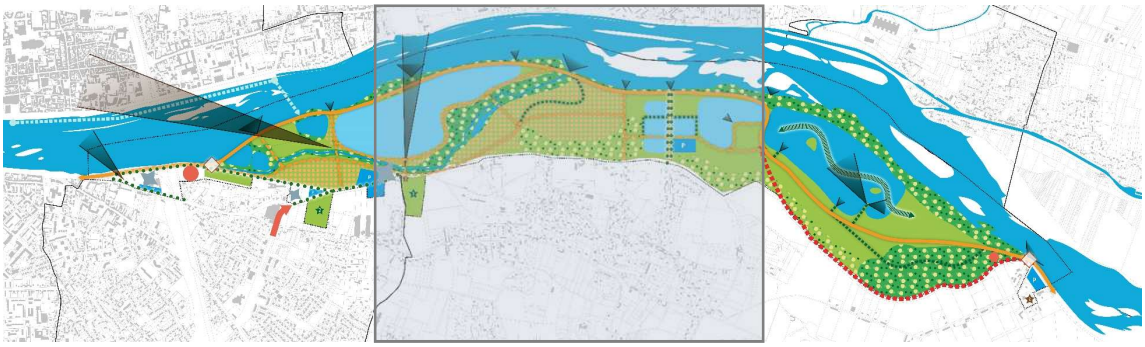


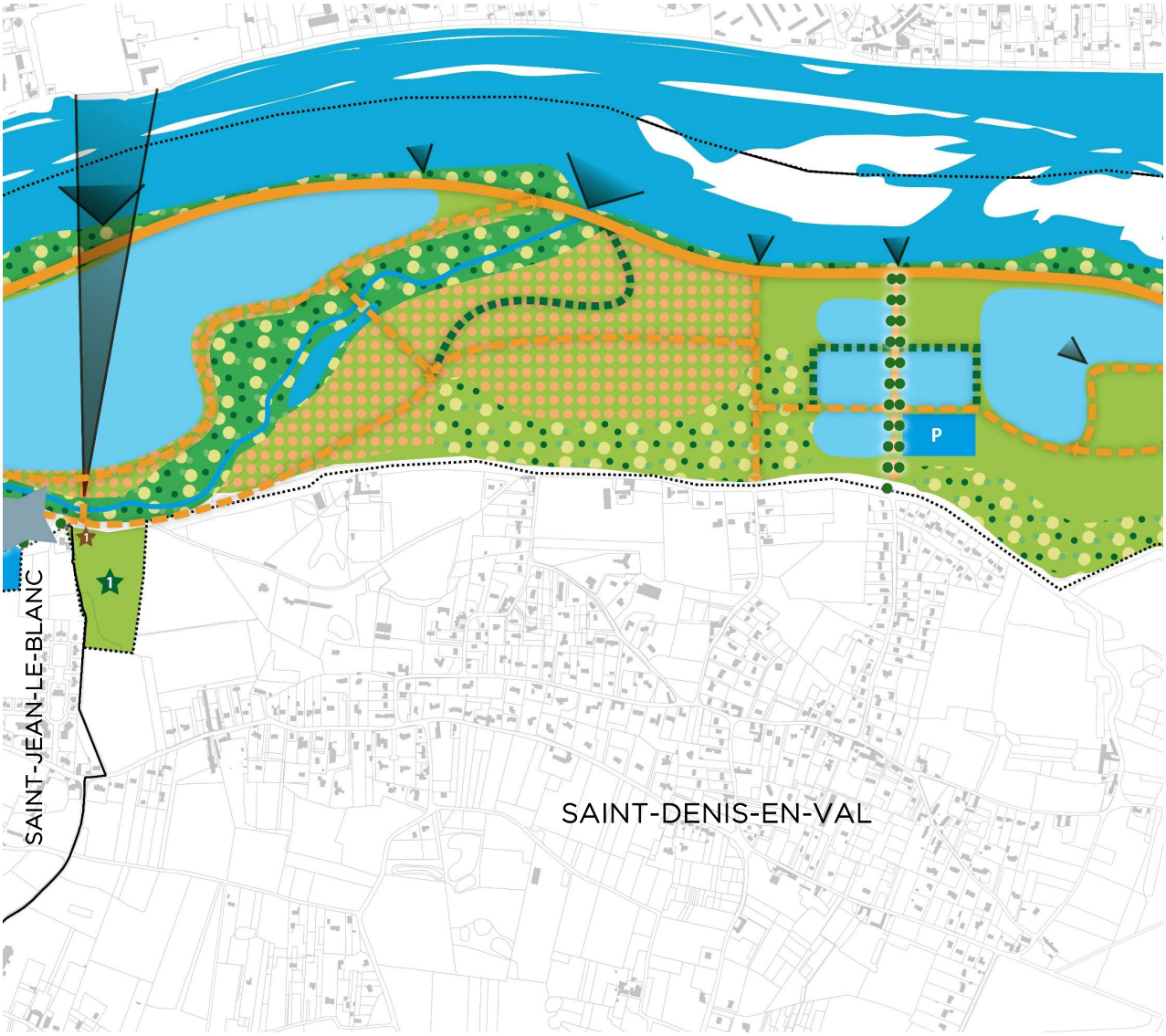


ORLÉANS MÉTROPOLE

PARC DE LOIRE

SCHÉMA :





PARC DE LOIRE

SCHÉMA :





ORLÉANS MÉTROPOLE

PARC DE LOIRE

LÉGENDE :

Equipements

Conforter des espaces récréatifs et équipements sportifs et de loisirs, avec d'ouest en est :
- Le site industriel réhabilité ;
- Un pôle d'accueil, comprenant notamment un parvis d'accueil et d'orientation

Paysages Patrimoine

Principaux points de vue et panoramas sur les différents milieux naturels du Parc de Loire et les grands paysages

1. Mettre en valeur le château du Bouchet en articulation avec les loisirs du Parc et la valorisation paysagère du site
2. Accompagner la vocation pédagogique du site du château de l'Isle

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver et mettre en valeur le Bois de l'île et les différentes ripisylves, le long des berges de Loire, de la Forêt Galerie et aux abords des étangs sauvages

Conforter les boisements au sud de la Plaine des sports et des étangs de pêche

Conforter les espaces verts ouverts et leurs fonctions écologiques sous forme de prairies et de landes

1. Mettre en valeur l'arboretum de Saint-Jean-le-Blanc

2. Préserver le bois classé du Domaine du Bouchet

Réorganiser les différents espaces récréatifs (Plaine des sports et Lac de plaisance, Plaine des sports...)

Créer un linéaire végétal structurant l'entrée du Parc de Loire

Conforter la continuité écologique permise par la renaturation des gravières, notamment par la création de refuges pour l'avifaune et une gestion écologique du site

Préserver et permettre lorsque nécessaire la renaturation des espaces en eau afin de garantir la pérennité de leurs fonctions écologique et paysagère

Permettre la valorisation du Lac de plaisance et des étangs de pêche pour des activités de loisirs tout en valorisant leurs fonctions écologiques et paysagères

Mobilités
Coupures urbaines

Mettre en valeur le principal accès routier au site ; favoriser un accès multimodal, notamment par une navette en bus l'été

Mettre en valeur le « Fil de Loire » en tant que cheminement continu traversant le Parc de Loire et permettant une découverte de ses différents milieux naturels

Valoriser le passage de la Loire à Vélo au sein du Parc de Loire ; conforter la vocation de voie partagée de la Levée en y apaisant les flux pour permettre la cohabitation voitures / cycles / piétons

Repenser les circulations douces à travers le site, principales circulations douces créées

Principaux sentiers et chemins piétonniers à requalifier ou créer

Améliorer l'accès au Parc de Loire depuis la rive Nord par la pérennisation d'une navette fluviale

Réorganiser l'offre en stationnement, améliorer l'intégration paysagère et l'accessibilité des parcs de stationnement

Qualifier les principales entrées du Parc de Loire en valorisant leurs fonctions paysagères

Aménager de manière paysagère la place du Marché à l'ouest du Parc de Loire et la place des Festins à l'est

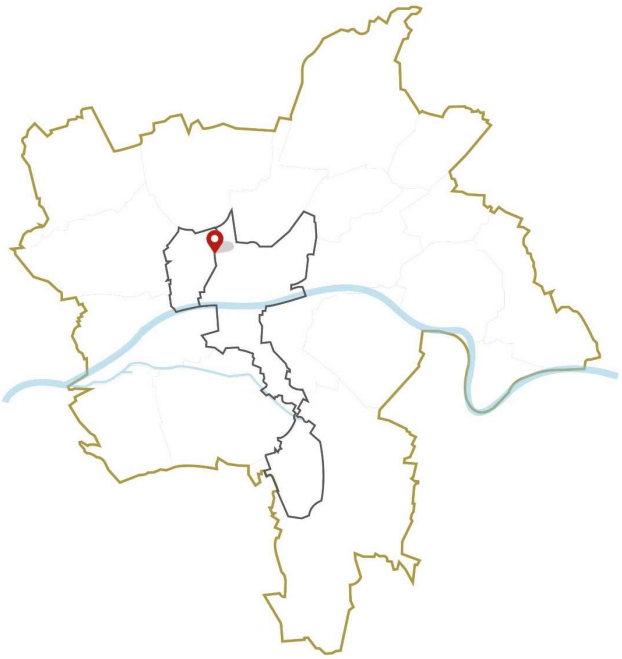
LES GROUES

CONTEXTE :

Depuis l'acquisition en 2002, par la Communauté d'Agglomération d'Orléans Val de Loire de l'ancien site militaire des Groues, d'une surface de 26,4 hectares, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la politique développement urbain du cadran nord-ouest du territoire métropolitain, visant à répondre à la demande de logements, à accueillir de nouvelles populations et à favoriser l'installation des entreprises.

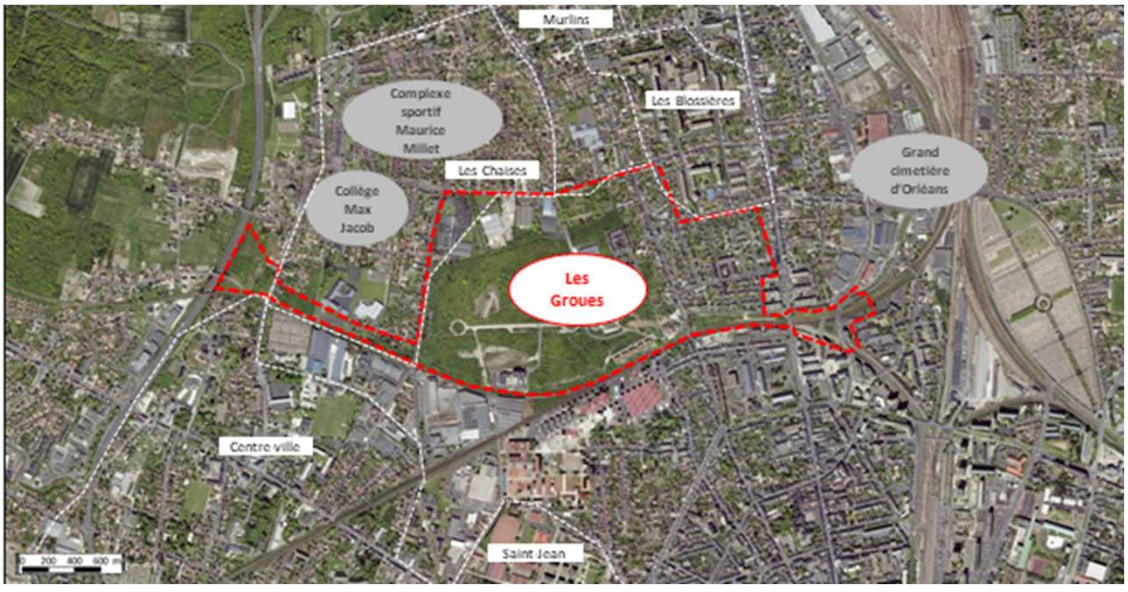
Situé sur les communes d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle, il s'agit ainsi d'un site stratégique à la fois par sa taille, mais aussi par sa localisation, puisqu'il est situé à 2 km du cœur de la métropole, et à moins d'un kilomètre du futur quartier Interives.
Le site est à la croisée de trois quartiers qui ont leurs spécificités : le quartier des Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle, avec un collège et un centre commercial, et à Orléans, le quartier des Blossières avec ses crèches, son école maternelle et sa bibliothèque, le quartier Coligny avec la cité administrative, le Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) et de nombreux nouveaux logements. Saint-Jean-de-la-Ruelle, avec sa maison de la musique et de la danse, une salle de spectacle, une médiathèque, un centre aquatique, constitue la limite Ouest de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC s'étend sur 59 hectares environ. Il est délimité au nord par la rue Croix Baudu, à l'ouest par la rue Onze Octobre et la rue des Chaises, à l'est par la rue des Murlins et au sud par les lignes SNCF.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 70 ha (dont 59 ha de ZAC)
- Vocation dominante : habitat, économie, équipements
- Type de projet : renouvellement
- Densité : niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  - 30 000 m² d'activités économiques ;
  - Une voirie structurante (hors ZAC) ;
  - Un parc urbain de grande envergure (environ 15 ha)
  - Equipements publics pour la prise en compte des besoins de proximité notamment scolaires générés par cette opération



ORLÉANS MÉTROPOLE

LES GROUES

Le site est entouré d'un tissu urbain résidentiel majoritairement diffus, incluant quelques zones pavillonnaires (en lotissements ou en maisons), mais aussi quelques immeubles collectifs. Ce tissu est complété par des équipements (services techniques de la collectivité de Saint-Jean-de-la-Ruelle, équipements sportifs, chaufferie biomasse, etc..)
Au sud, une zone d'activité s'étend le long des lignes SCNF.

OBJECTIFS ET PROGRAMMATION DÉTAILLÉE :

Le programme de construction cherche à établir une mixité entre habitat et activités économiques.

Concernant l'habitat, le programme porte sur la création de 900 à 1 000 logements environ dont un tiers de logements collectifs. L'objectif est une diversité dans les programmes de logements : collectifs, individuels groupés ou non, maisons de ville, en accession ou en locatif.

L'organisation du site est envisagée comme un parc habité composé d'un maillage d'espaces publics et de liaisons douces hiérarchisées, constituant des îlots urbains.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements

Le projet prévoit la création d'espaces publics et notamment de voiries, qui permettront la desserte du site, des constructions et aménagements. Par ailleurs, un grand parc d'un seul tenant, sera composé de différentes entités paysagères, il sera support d'équipements de loisirs, et raccordé aux cheminements plantés.

Les déplacements doux seront facilités par l'aménagement. Il est rappelé qu'à ce titre, une préconfiguration du site a débuté à l'automne 2018, pour se poursuivre en 2019 et 2020. Elle a déjà permis la réalisation d'un arboretum de 200 arbres et de deux pistes cyclables et piétonnes, permettant de relier les communes d'Orléans au nord-est et de Saint-Jean-de-la-Ruelle au sud-ouest.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur ceux présents aujourd'hui sur site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollution potentielle des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 6 sites BASIAS et l'ICPE présents sur site

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

LES GROUES

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Le projet, par son ambition de constituer un éco-quartier à grande échelle, a une vocation durable et environnementale indispensable pour mieux vivre en réduisant l'empreinte écologique. Il est défini suivant trois axes qui vont être développés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC :

Quartier passif :

- Valoriser les ressources locales pour :
  - Faire de la réalisation du quartier une opportunité pour le tissu économique local
  - Mobiliser les acteurs du territoire et ses habitants
  - Recourir au réemploi : matériaux bio-sourcés, recyclés
- Construire des bâtiments à énergie positive
- Fixer dans le cadre des désignations d'opérateurs des objectifs ambitieux et précis en matière de performance énergétique
- Recourir aux énergies renouvelables, dont le chauffage urbain produit par la chaufferie biomasse cogénération

Bien-être :

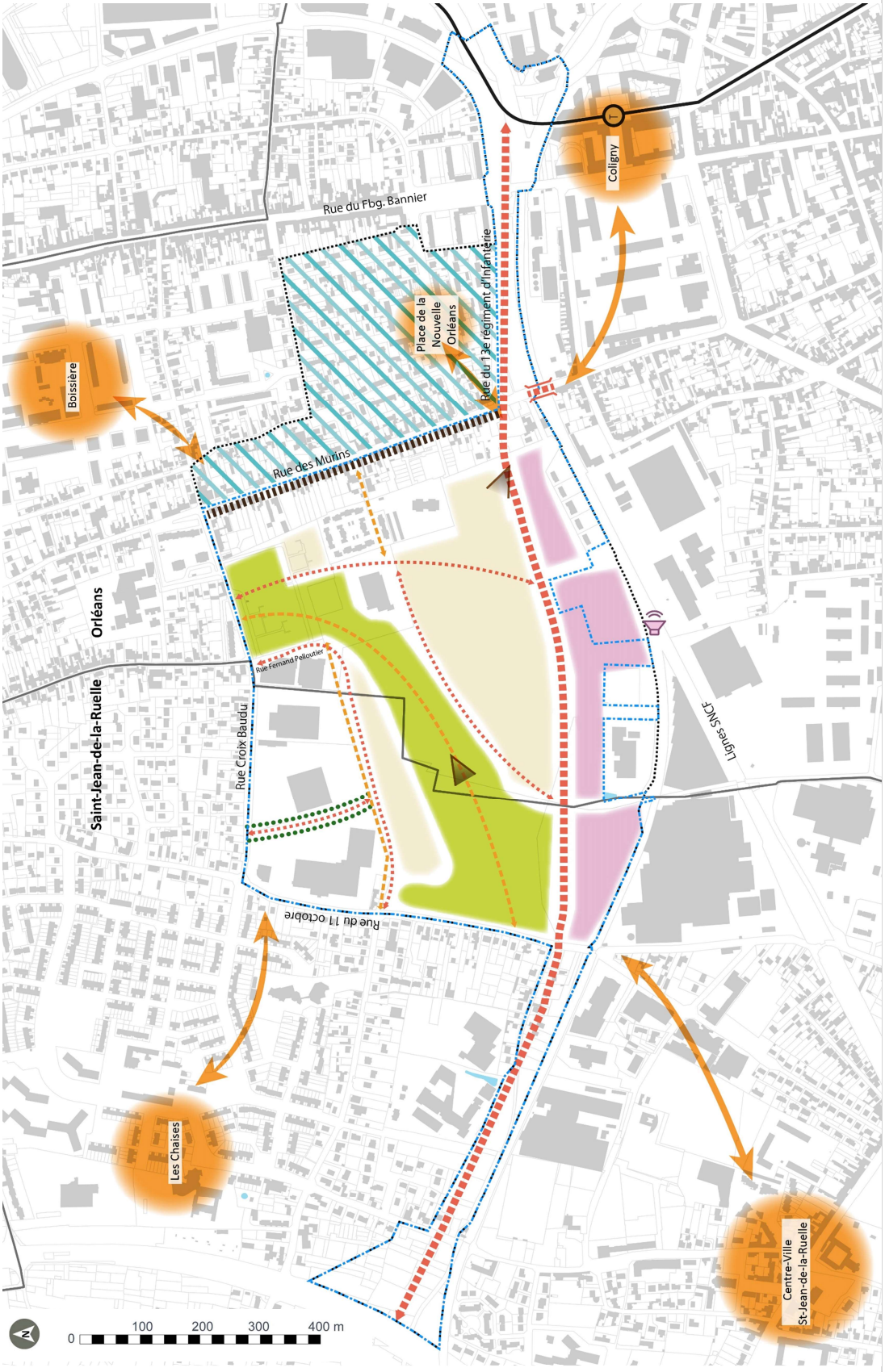
- Offrir aux habitants du site et de ses abords un cadre de vie qualitatif
- Développer des activités de plein air et des équipements autour de la jeunesse, la culture et les sports comme thématiques
- Proposer des logements adaptés à la demande des habitants du territoire en anticipant les futurs besoins
- Développer la mobilité active et de santé (parcours running, pistes cyclables)
- Permettre le développement et le maillage des transports en commun
- Favoriser des aménagements paysagers s'appuyant sur la richesse de la biodiversité existante (maintien au maximum des sols naturels, préservation des sujets arborés remarquables, logiques de prairies,...)
- Chantiers respectueux des rythmes de la nature
- Qualité des logements (orientation, espaces extérieurs, favoriser les logements traversants, ventilation naturelle, matériaux intérieurs sains)
- Créer des lieux de rencontres intergénérationnelles
- Réduire les consommations d'eau et limiter la production de déchets

Nature en ville :

- Mettre en valeur, révéler et renforcer le patrimoine végétal
- Bien gérer l'articulation entre espace public et espace privé, lieu de développement de la biodiversité
- Renforcer la biodiversité existante par le projet
- Gestion des eaux pluviales : prévoir la possibilité d'usages mixtes des espaces facilitant la gestion des eaux pluviales (jeux, promenade,...), privilégier le libre écoulement des eaux et son infiltration naturelle.
- Concilier développement urbain et développement des ilots de fraicheur
- Créer des espaces verts adaptés à la gestion différenciée et raisonnée
- Limiter les pollutions lumineuses

LES GROUES

SCHÉMA :



LES GROUES

LÉGENDE :

Périmètre OAP

Périmètre ZAC

Logements Equipements Projets

Développer une offre de logement aux typologies variées : du logement individuel proche du centre et de ses urbanités aux logements collectifs de qualité avec vue sur le parc

Renforcer l'offre d'équipement du quartier et améliorer la connexion avec les équipements et quartiers existants

Promouvoir la mixité sociale du quartier en :

Améliorant l'accès aux parcs publics pour les habitants du secteur et qualifier ces sites comme des véritables équipements publics créateurs de liens sociaux

Economie Commerces

Identifier un secteur dédié aux activités tertiaires et équipements publics entre la voie structurante et la ligne ferroviaire

Trame verte Gestion des eaux pluviales Risques naturels

Soutenir la trame verte métropolitaine par :

La création d'un grand parc d'un seul tenant composé de différentes entités paysagères et support d'équipements de loisirs, et raccordé aux cheminements plantés.

Alignement d'arbres à conserver

La poursuite de la continuité verte initiée sur Interives sous la forme d'un espace planté généreux le long de la future voie métropolitaine

Qualité environnementale et prévention des risques en :

Développant un concept d'écoquartier minimisant son impact écologique et visant au moins une autonomie énergétique.

Positionnant les bâtiments le long de l'axe métropolitain et le long de la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants.

Développant des solutions de gestion des eaux pluviales hydrauliquement bénéfiques pour le secteur.

Mobilités Coupures urbaines

Désenclaver et connecter le futur quartier aux pôles de vie existants via :

Un boulevard urbain métropolitain qui reliera le secteur Libération/Interives à la tangentielle intégrant des circulations douces, aux espaces verts et à la gestion des eaux pluviales

Un principe de structuration viaire Est/Ouest et Nord/Sud qui désenclavera l'ancien site militaire des Groues

Des principes de liaisons douces structurantes qui viendront compléter et améliorer le réseau cyclable et piétonnier du secteur.

La prise en compte des difficultés de traversée du pont des Murlins

Paysages Patrimoine Forme urbaine

Intégrer le futur quartier aux tissus urbains existants en préservant les vues vers les clochers des églises de Saint Jean de la Ruelle et en créant des vues vers le futur parc

Conserver le caractère pavillonnaire ancien des tissus urbains périphériques (rue des Murlins et autour de la place de la Nouvelle Orléans) en :

Conservant les caractéristiques des pavillons et petits collectifs autour de la place de la Nouvelle Orléans, emblématiques de l'architecture de la reconstruction, à savoir :

- L'implantation d'un bâti aligné « en bande »
- Les soubassements en ciment, parement de moellons et bandeaux de briques
- L'entourage des fenêtres en béton préfabriqué ou en briques
- Le chaînage des façades et des angles en moellon
- La toiture à deux pans en ardoise

Conservant une bande pavillonnaire en front de la rue des Murlins

Travailler une façade métropolitaine sur la voie reliant « libération » à la tangentielle en :

Créant des fronts bâtis pour tenir les voies les plus passantes

INTÉRIVES - LIBÉRATION

CONTEXTE :

INTERIVES est un projet ambitieux et structurant de reconversion urbaine sur un site de 110 hectares situé sur Fleury les Aubrais et Orléans.

Ce projet d'ambition métropolitaine s'inscrit dans un axe de développement d'un nouveau pôle urbain le long de la RD2020, support du Cardo Nov'o, qui porte le rayonnement de la métropole et axe marquant d'architecture.

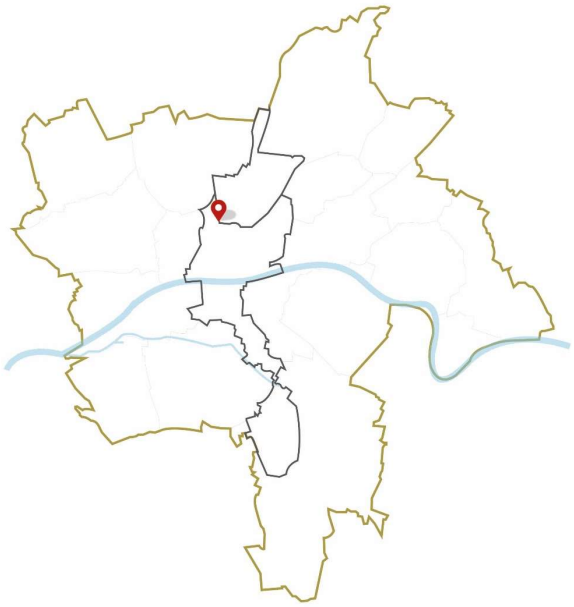
Le secteur INTERIVES situé en entrée de ville Nord et desservi par la RD2020 bénéficie déjà d'une excellente desserte en transports en commun, à proximité des Gares des Aubrais, d'Orléans-Centre et des lignes du Tramway (ligne « A » - arrêt Libération).

Le secteur sud d'Interives abrite actuellement une zone industrielle et des cellules commerciales (spécialisées pour 23 % dans le secteur de l'automobile et pour 18 % dans l'équipement de la maison).

Il se caractérise par une forte présence d'infrastructures de transports (voies ferrées, plusieurs axes routiers importants dont la RD2020 et passage du tramway) et par une zone commerciale en déshérence et morcelée.

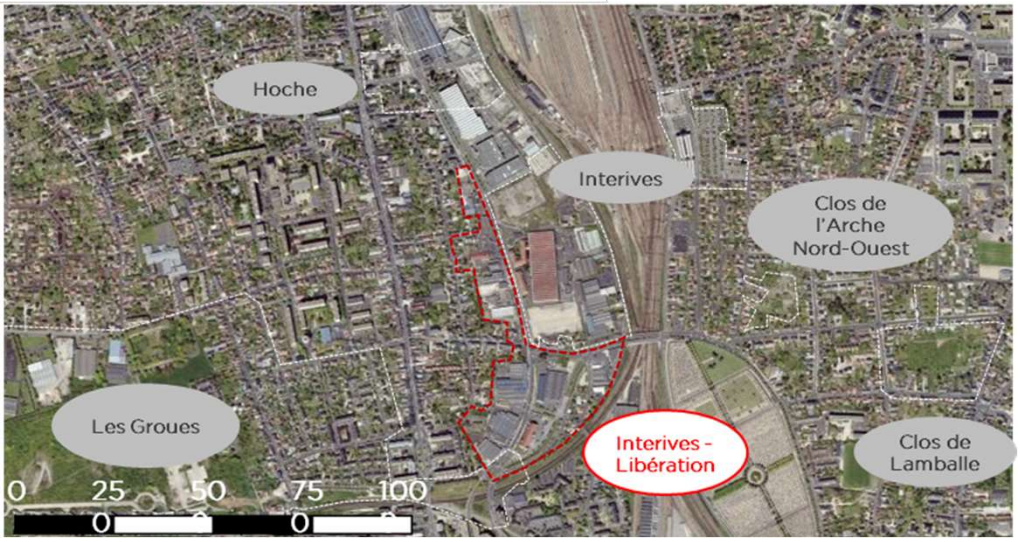
La partie de l'OAP située à Fleury-les-Aubrais en vis-à-vis de la ZAC Interives 1 a pour vocation de constituer la frange Ouest de la rue André Dessaux, qui doit devenir un axe urbain d'entrée de métropole.

La partie de l'OAP située au sud, sur la commune d'Orléans, a vocation à assurer l'articulation entre le dynamisme urbain et économique d'Interives et celui du cœur de la Métropole.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 12 ha
- Vocation dominante : habitat, activités tertiaires, équipement d'intérêt collectif, commerces,
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Constructions
  - Aménagement des espaces publics
  - Desserte interne et mode doux



INTÉRIVES - LIBÉRATION

Le renouvellement du site a pour objectif de faire émerger un quartier mixte à vocation d'habitat et d'affaires en répondant notamment aux enjeux suivants :

- Retrouver une image valorisante d'entrée de ville. A cet effet, la requalification urbaine réalisée au sein du quartier, Coligny, préfigure l'ambition portée à la requalification de la porte d'entrée de l'agglomération représentée par la RD2020 ;
- Constituer un développement du cœur de la Métropole d'Orléans qui a besoin de s'étendre pour qu'Orléans affirme pleinement son positionnement ;
- Apporter une proximité d'usage à la gare d'Orléans-les Aubrais, physiquement proche mais relativement peu accessible ;
- Constituer un véritable quartier mixte et vivant ;
- Fonctionner en synergie avec les opérations urbaines en cours et juste achevées du Quart Nord-Ouest de la métropole telles que les Groues, la ZAC Coligny, la ZAC des Portes du Loiret.

Cette OAP s'organise autour :

- de la rue Danton, entre la rue André Dessaux et la rue du Faubourg Bannier;
- de la RD2020;
- d'une voie de desserte interne des lots là où l'épaisseur urbaine l'exige, et dont le débouché est à prévoir dans le prolongement de la voie nouvelle à créer au sud du shed de l'ancienne manufacture des tabacs.

La finalité de cette OAP est de garantir une bonne insertion urbaine de la ZAC Interives dans son environnement immédiat, en cadrant l'usage des sols et les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.

Elle prévoit ainsi un épannelage dégressif permettant de raccorder harmonieusement les hauteurs des constructions de la ZAC Interives 1 à celles du tissu pavillonnaire existant de la rue Carnot et également vers le Nord.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP s'organise autour :

- de l'avenue André Dessaux requalifiée et transformée en boulevard urbain,

La mixité fonctionnelle du projet se révélera par le renouvellement d'une couture urbaine de la ville via :

- Le renforcement de l'offre de bureaux existante et programmée pour constituer un pôle tertiaire identifiable à l'échelle régionale en bordure de la rue de Joie,
- Un principe de mixité verticale : habitat dans les derniers étages et bureau et service dans des rez-de-chaussée le long de la RD2020,
- Une typologie de logement adaptée à la typologie existante sur les franges des projets allant jusqu'à du collectif en bordure de la RD2020.

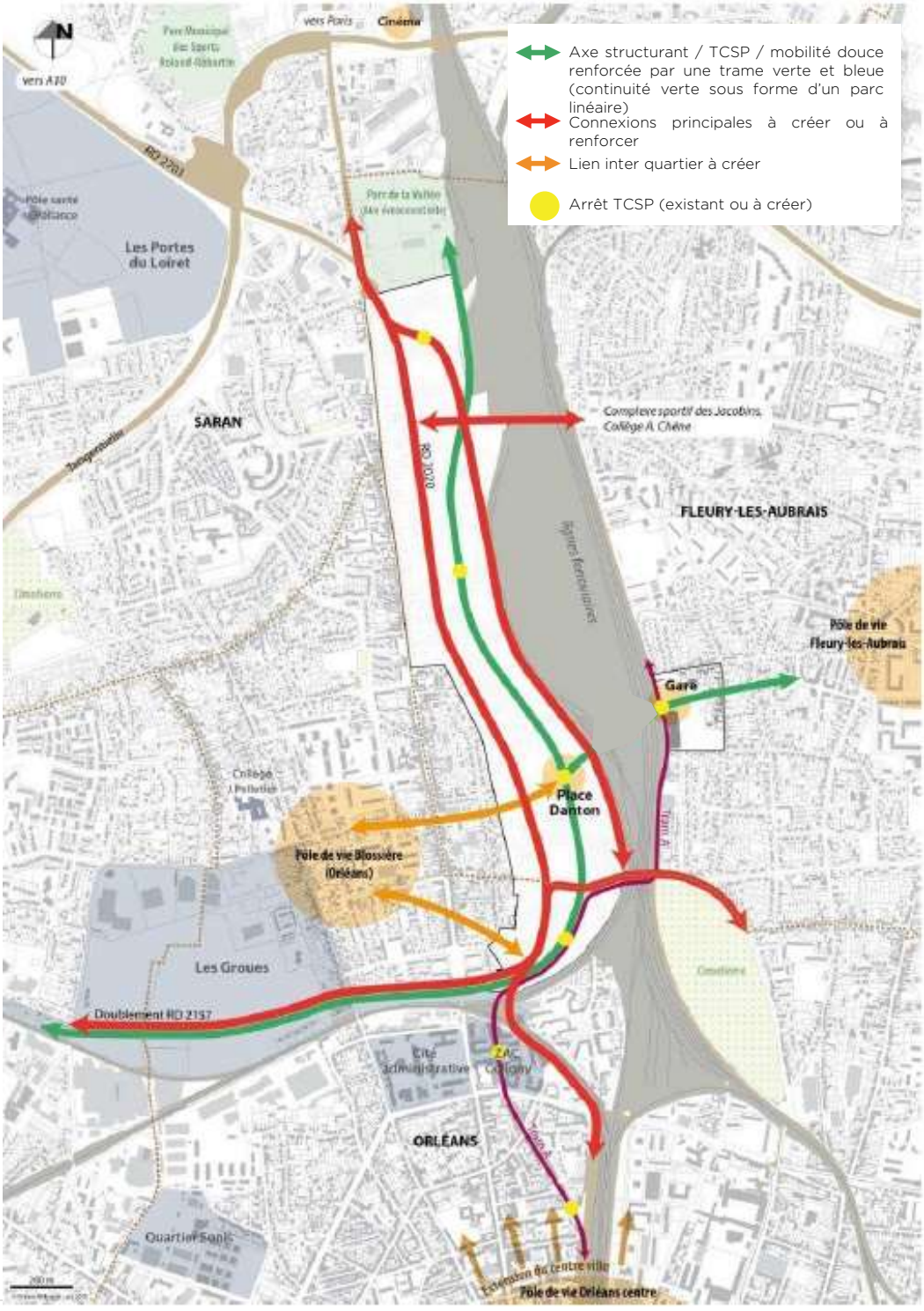
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

<u>Accessibilité et déplacements :</u>

Le projet Interives - Libération devra présenter des connexions avec les polarités existantes (centre-ville, quartier Coligny, gare Orléans centre) et futures (projet des Groues, quartier gare, portes du Loiret Sud...) via l'organisation de liaisons urbaines et paysagères structurantes.

INTÉRIVES - LIBÉRATION

Rappel des enjeux du projet métropolitain de réaménagement Interives :



INTÉRIVES - LIBÉRATION

L'objectif est de favoriser l'émergence d'un quartier de premier ordre en matière d'intermodalités et de desserte par les transports en commun. Le développement du potentiel d'intermodalité du secteur, profitera notamment de la proximité des différents types de transports en commun (tramway, réseau ferré et bus), en promouvant également la mutualisation et une organisation innovante du stationnement.

Qualité urbaine et architecturale :

Le projet Intérives - Libération présentera également la structuration d'une entrée de ville emblématique du renouveau du développement économique en cœur d'agglomération, dans la continuité du quartier mixte Coligny.

Volumétrie et implantation des bâtiments

Une échelle urbaine affirmée dans sa verticalité, par des gabarits à la monumentalité maîtrisée et cohérente avec le contexte urbain. Cela peut notamment se traduire par un principe de volumétrie croissante : de R+1 à R+1+comble en lien avec les constructions pavillonnaires existantes jusqu'à une stature de R+4 en bordure de la RD2020 et le long de la voie SNCF.

Une lisibilité des volumes organisant l'horizontalité des bâtiments par une ligne de soubassement et un couronnement structuré.

Les nouvelles constructions s'organiseront à l'alignement des espaces publics majeurs.

Les transformateurs ou postes de distribution réseaux devront faire l'objet d'une intégration qualitative à l'intérieur du front bâti.

Qualité architecturale

Un traitement qualitatif des façades, fondé sur la diversité et la qualité des matériaux, (pierre, verre, acier et autres matériaux pérennes) sur l'ensemble des constructions avec traitement fort des bâtiments tenant les angles.

Les constructions en tôle, de type « hangar » ou « entrepôt », sont à éviter. Les constructions et les clôtures contribueront à la revalorisation de leur environnement par les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale et leur hauteur.

Ainsi, on favorisera une écriture de façade simple et clairement contemporaine en évitant tout effet de pastiche traditionaliste, sans toutefois interdire les interprétations réactualisées de certaines références de l'architecture régionale.

La recherche d'une certaine verticalité dans la perception des constructions est une constante dans le projet urbain du Grand Interives. L'effet de verticalité sera trouvé par une décomposition de la façade par le biais de jeux de matériaux et de volumes (décrochés de façades, redans, balcons, loggias, dispositifs de protection solaire, ...).

La création d'attiques est encouragée afin de développer un langage architectural différent, plus en rapport avec une échelle humaine. Dans l'habitat par exemple, l'attique sera le lieu privilégié pour développer des typologies de maison sur le toit et de terrasses. Il arborera une architecture distincte du corps principal du bâtiment et fera preuve d'une grande finesse dans l'utilisation des matériaux.

Côté Orléans :

Volumétrie et implantation des bâtiments

Porter une réflexion attentive au secteur résidentiel de la Bourie Rouge et au traitement des espaces d'interface, le cas échéant.

INTÉRIVES - LIBÉRATION

Côté Fleury-les-Aubrais :

Volumétrie et implantation des bâtiments

La constitution d'un front bâti le long de l'avenue André Dessaux en réponse et accompagnement de la ZAC Interives 1 avec un alignement en retrait de la limite du domaine public sera observée afin de constituer le nouveau plan d'alignement. Le long de la nouvelle voie de desserte, un jeu de retraits et d'alignements ou d'alignements discontinus permettra de donner à la rue un caractère plus résidentiel. Les nouvelles constructions le long de la rue Danton reprendront les retraits des constructions existantes.

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions observeront un gradient d'épannelage dégressif de l'est vers l'ouest. Ainsi les constructions observeront des hauteurs plus basses (R+1/R+2) à l'ouest du site en lien avec le tissu pavillonnaire environnant par rapport aux constructions « écrans » le long de la rue André Dessaux qui chercheront à créer un vélum plus élevé (R+3/R+4). Ce secteur a pour objectif de permettre d'éviter une rupture d'échelle trop importante et d'adoucir l'épannelage de la ZAC Interives 1 avec les secteurs pavillonnaires de la rue Lazare Carnot.

Qualité architecturale

Les nouvelles constructions présenteront une qualité architecturale en accord avec les ambitions du projet Interives voisin.

Les nouvelles constructions respecteront l'organisation fonctionnelle de la ZAC Interives 1 voisine notamment en reprenant le principe d'implantation de bâtiments « écrans » principalement composés de bureaux ou d'équipements en franges proches des sources de nuisance comme la rue André Dessaux, permettant l'implantation d'ilots plus calmes pour les piétons au niveau de la rue Carnot.

Enfin, les matériaux employés valoriseront la composition générale du bâtiment et en faciliteront la lecture. La qualité et l'harmonie des matériaux sur l'ensemble de cette OAP seront recherchées afin d'établir une cohérence avec les constructions de la ZAC Interives 1.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les espaces non bâtis des lots feront nécessairement l'objet d'un traitement paysager spécifique en lien avec l'architecture développée et seront plantés de façon à engager un dialogue avec les espaces publics. Ceux-ci participent à la cohérence et à la démarche d'ensemble de végétalisation du Grand Interives.
- Pour la conception de la structure générale de ces espaces non-bâtis, le maître d'œuvre respectera une palette végétale indigène économe en entretien, afin de valoriser le cadre de vie des habitants d'une part et permettre l'installation de la faune locale d'autre part.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- La constitution d'un quartier « vitrine» de haute performance urbaine, sociale et environnementale participant au renforcement de l'attractivité du territoire, s'accomplira par la promotion d'un quartier durable qui :

INTÉRIVES - LIBÉRATION

- Apportera une attention particulière au paysagement. Cet aménagement est à envisager comme un élément structurant de la Trame Verte existante sur le territoire de la métropole,
- Assurera les continuités vertes entre les Groues et la forêt d'Orléans au nord et entre Interives et le centre-ville/bords de Loire en accompagnement d'un réseau de liaisons douces et de transports en commun.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1. 1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes de ruissellement des eaux de pluie, particulièrement au nord du site
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollution des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec les quelques sites BASIAS et le site BASOL présents sur le secteur

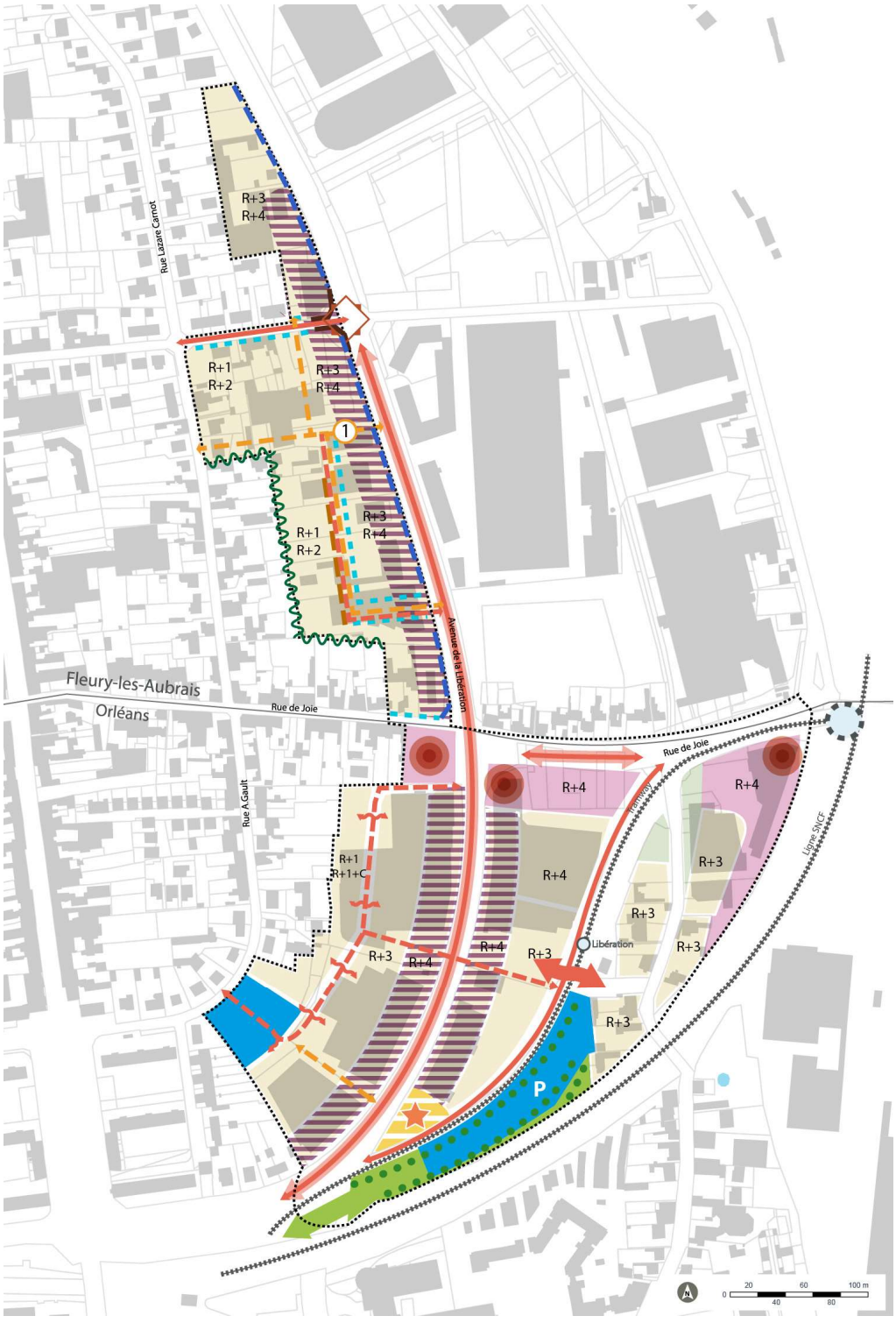
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

INTÉRIVES - LIBÉRATION

SCHÉMA :

Périmètre OAP



INTÉRIVES - LIBÉRATION

LÉGENDE :

Logements

Secteur de logement

R+1
R+2
R+3
R+4

Permettre, lorsque la hauteur est spécifiée, un principe de volumétrie croissante : de R+1 à R+1+comble en lien avec les constructions pavillonnaires existantes jusqu'à une stature de R+4 en bordure de la RD2020 et le long de la voie SNCF. Possibilité de réaliser un niveau d'étage supplémentaire dans le secteur Libération à Orléans, sous réserve que cette hauteur supplémentaire permette de réaliser des retraits et percées urbaines qualitatives.

Renforcer l'offre d'équipement du quartier.

Une typologie de logement adaptée à la typologie existante sur les franges des projets allant jusqu'à du collectif en bordure de la RD2020.

Economie

Le renforcement de l'offre de bureaux existante et programmée pour constituer un pôle tertiaire identifiable à l'échelle régionale en bordure de la rue de Joie.

Un principe de mixité verticale : habitat dans les derniers étages et bureau et service dans des rez-de-chaussée le long de la RD2020.

Mobilités

Carrefour / nœud de circulation à réaménager : nœud de la rue de Joie sur la RD2020, nœud du giratoire libération sur la RD2020, nœud de la rue Joie/ parc linéaire

Principe de franchissement

Une trame viaire principale du futur quartier

Voie existante à requalifier et/ou à pacifier pour permettre la desserte des opérations.

Elargissement des axes existants : RD2020 et rue de Joie.

Desserte des ilots.

<u>Côté Fleury-les-Aubrais :</u>
circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux lots (stationnements et livraisons) + desserte riveraine.

<u>Côté Orléans :</u>
Cheminements doux.

Option pour la création d'une circulation douce.

Réseau ferré.

Arrêt de transport en commun existant.

La possible restructuration de l'environnement de la gare de Fleury-les-Aubrais à proximité du site devra éclairer les choix d'aménagement dans l'une des zones d'implantation techniquement possible.

Trame verte

Poursuite du parc linéaire initié au Nord sur la partie Fleuryssoise en direction des Groues et traitement paysagé des bordures de voies ferrés.

Préserver les alignements d'arbres

Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

Patrimoine
Forme urbaine

Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux.

Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires.

Implantation avec alignement en « touches de piano » avec rythme aléatoire sur les espaces publics secondaires .

Bâtiments d'angle d'entrée de ville dont l'architecture devra être qualitative.

Bâtiment signal à l'architecture qualitative qui pourra ne pas respecter les gabarits prévus par le PLU. Le bâtiment signal pourra prévoir un épannelage dégressif dans les gabarits projetés.

ORLÉANS MÉTROPOLE

SECTEUR « TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE » (TNPE)

CONTEXTE :

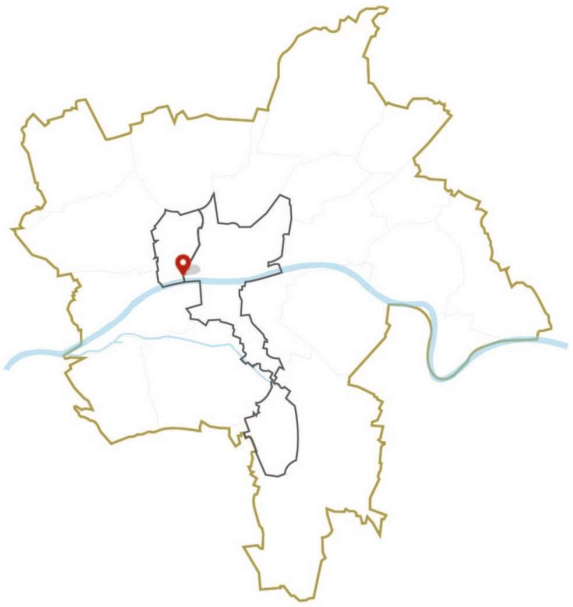
La Tête Nord du Pont de l'Europe constitue une entrée majeure du cœur métropolitain et un important et complexe nœud routier.

Situé sur le rives droites de Loire, ce site, qui appartient en partie au périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO, est composé d'un tissu urbain hétéroclite, marqué par les différentes époques d'urbanisation (type faubourien, quartiers pavillonnaires, bâtiments d'usine…) et quelques opérations plus récentes sur le front de Loire. Touché par la déprise industrielle, le secteur comprend également des friches supports de projets de renouvellement urbain en cours ou à venir (ancien site TRW, ancien lotissement ouvrier …)

Ces mutations urbaines nécessitent dans un premier temps un réaménagement global des carrefours, ainsi que des voies adjacentes, qui supportent aujourd'hui un trafic routier soutenu.

Orléans Métropole va, par conséquent, réaliser un programme de restructuration des infrastructures et des espaces publics existants.

Le périmètre de cette OAP correspond à la partie Sud du secteur de la Tête Nord du Pont de l'Europe déclaré d'intérêt communautaire soit environ 20 ha situés sur les communes de Saint-Jean-de-la-Ruelle et d'Orléans. Le renouvellement urbain de l'ancienne friche TRW n'est pas inclus dans ce périmètre car il est traité dans une OAP qui lui est dédiée.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 20 ha
- Vocation dominante : équipement, habitat, espaces publics, commerces de proximité
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Requalification de la tangentielle en boulevard urbain
  - Collège
  - Espaces verts
  - Restructuration de la place Paul Bert
  - Elargissement de l'av. G. Clémenceau et de la rue Mothiron
  - Commerces Tertiaire
  - Création d'un pôle multimodal tram-bus-vélo-parc relais



SECTEUR « TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE » (TNPE)

Cette OAP précise ainsi, le secteur sud de TNPE qui peut évoluer à court et moyen terme et qui est concerné par les place et rues suivantes :

- Place Paul Bert
- Avenue Clémenceau
- Rue de la Madeleine (portion place Paul Bert/ mail Aubrac)
- Rue Mothiron
- Rue des Charrières
- Allée de Mistigris

L'aménagement de ces espaces publics est à l'étude.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Volonté de rendre plus urbain ce secteur, en recomposant les circulations routières, en réaménageant les espaces publics, en redéfinissant l'usage des ilots.

Le site se décompose en plusieurs espaces distincts :

- La place Paul Bert sera réaménagée pour restreindre son caractère routier. Un vrai espace public sera créé en lien avec la mutation du secteur et de la tangentielle qui doit à terme devenir un boulevard urbain. Son aménagement doit permettre de mettre en valeur la qualité architecturale de la façade Art Déco de l'usine Tenneco (ex. Federal Mogul).
- L'îlot Madeleine / Paul Bert avec la construction d'immeubles d'habitations, pourvus de commerces et de bureaux au RC, en quantité limitée pour ne pas venir concurrencer les commerces de la rue du Faubourg Madeleine, notamment le centre commercial « Rives de Loire - Madeleine ». Ces immeubles devront présenter une architecture de qualité (percées visuelles, hauteurs de niveaux variées, jeux de retraits et avancées...) et les stationnements seront de préférence localisés en sous-sol.
- L'îlot du Mistigris Nord avec la construction d'un collège.
- La jonction mail Aubrac et allée du Mistigris.
- L'îlot Mothiron sera aménagé en espace public paysager et végétalisé.
- A l'Est de l'îlot Mothiron une emprise foncière est en cours de définition programmatique.
- La rue de la Madeleine et du Faubourg Madeleine qui doivent par leur aménagement permettre de conforter le caractère de faubourg et favoriser la création d'un pôle multimodal.
- Ilot Charrières (ancienne cité ouvrière). Opération de logements qui devra valoriser le site et respecter l'alignement avec le quai Madeleine au sud et les immeubles existants à l'ouest.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'ensemble des voiries du secteur, ainsi que la place Paul Bert, sera requalifié afin de donner un caractère plus urbain au site, tout en permettant de répondre à l'important niveau de trafic (près de 35.000 véhicules par jour) et en intégrant le trafic induit de l'opération immobilière « Les Berges d'Houlippe » (ex-TRW). Pour cela les géométries des carrefours seront revues et la place Paul Bert sera élargie.

Les continuités des pistes cyclables et des parcours piétons seront améliorées et renforcées, notamment entre les berges de Loire et la ville et pour permettre un accès facilité au pôle multimodal.

Qualité urbaine et architecturale :

L'ambition générale de cette OAP est de valoriser un secteur d'entrée du cœur de la Métropole et un paysage d'exception, par un renouvellement urbain et architectural ambitieux.

Concernant la programmation, il est important de valoriser la rue de la Madeleine, aujourd'hui constituée d'un ensemble bâti peu qualitatif. Des RC actifs et une programmation mixte logements / commerces et logements / bureaux favoriseront la création d'un dynamisme et la fabrication de morceaux de ville vivants à tout heure.

SECTEUR « TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE » (TNPE)

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le secteur sera totalement recomposé d'un point de vue paysager par un accompagnement végétal très important des axes routiers et de la place Paul Bert mais aussi des espaces publics.
- Cette composition paysagère sera faite en lien et en continuité avec le paysage ligérien.
- Les vues sur la Loire depuis le site seront maintenues notamment depuis l'axe historique de la rue du Faubourg Madeleine qui apparaît comme un promontoire sur le fleuve et son cortège végétal.
- Globalement les aménagements devront obéir aux prescriptions liées à l'appartenance de ce site au périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- cohérent avec celui des bords de Loire,
- permettant la transition entre la Loire et la ville,
- limitant les effets d' îlots de chaleur

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant,
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie,
- Prévoir un bassin de rétention.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

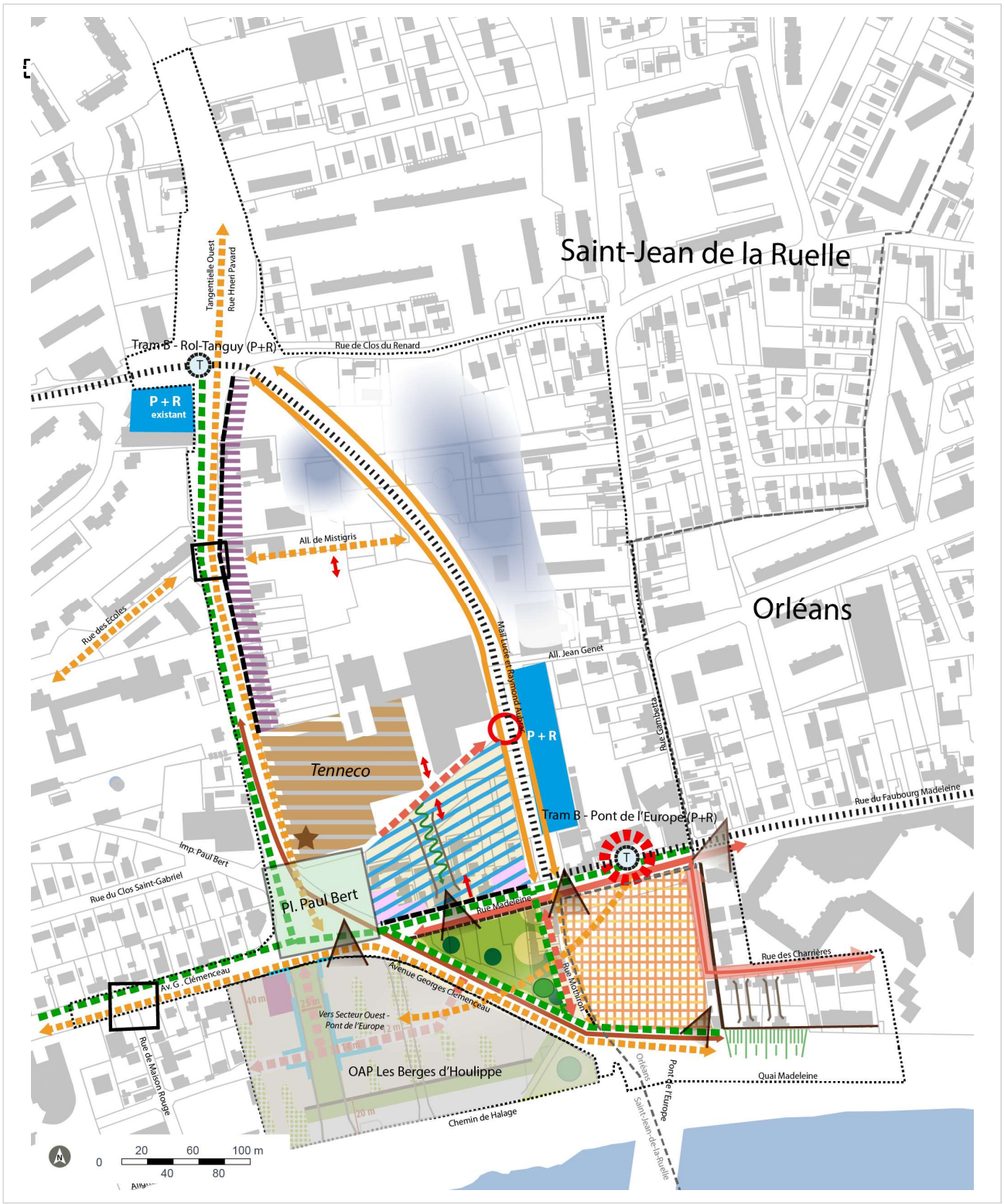
- Pour les nuisances sonores potentielles liées à la circulation et allant de 60 à 65 dB(A) au niveau des axes routiers du secteur ;
- Pollution potentielle des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 6 sites BASIAS et l'ICPE présents sur site

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SECTEUR « TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE » (TNPE)

SCHÉMA :



SECTEUR « TÊTE NORD DU PONT DE L'EUROPE » (TNPE)

SCHÉMA :

Périmètre OAP

Logements Equipements

Permettre la restructuration de l'îlot Madeleine / Paul Bert à usage d'habitat, de commerces de proximité et de bureaux. Les gabarits seront limités à R+2 à l'intérieur de l'îlot et R+3 en alignement de la rue de la Madeleine, avec une tolérance en R+4 uniquement pour marquer les angles.

Les commerces et bureaux seront en rez-de-chaussée d'immeubles, de préférence sur les angles avec la rue Madeleine.

Les hauteurs de l'ensemble des constructions sur l'îlot ne pourront dépasser la hauteur du programme de renouvellement urbain « Les Berges d'Houlippe » sur l'ancienne friche TRW (hauteur plus élevée dans les angles pour « tenir » l'îlot).

Secteur d'équipement public structurant (collège)

Mobilités

Carrefours a aménager ou réaménager

Réaménagement de la place Paul Bert pour lui donner une configuration plus urbaine et accessible aux franchissements des cheminements doux, avec un fort parti pris paysager ; et ainsi favoriser la mutation du secteur.

P+R Parking relais du tramway existant

Ligne et arrêt de tramway

Polarité à créer, pôle multi-modal Tram-bus

Accès à créer (entrées/sorties)

Accès entrant à créer (accès véhicules par la rue de la Madeleine limité)

Dans la continuité de la rue du Faubourg Madeleine, conforter l'axe historique et favoriser la création d' un pole multimodal.

Elargir la rue des Charrières.

Restructurer les axes routiers en boulevard urbain planté afin de redonner un caractère urbain et paysager à la tête Nord du Pont de L'Europe, en lien avec le paysage ligérien.

Création d'une voie de liaison vers le mail Aubrac depuis la place Paul Bert.

Repositionnement de la rue Mothiron en continuité du mail Aubrac et mise en double-sens.

Pistes cyclables existantes

Créer de nouvelles liaisons douces :

- Prévoir une liaison piétonne entre le futur quartier « Les Berges d'Houlippe » et le pôle multimodal ;
- Prévoir une liaison douce rue Mothiron ;
- Créer une piste cyclable le long de l'avenue G. Clemenceau et de la rue Henri Pavard

Accroche au réseau viaire existant à réaliser (tourne à droite) + traversées piétonnes

Patrimoine Forme urbaine

Front bâti à créer (hauteurs plus élevées sur la rue).

Alignement avec le quai Madeleine et l'existant et traitement de l'angle.

Construction d'un front bâti en retrait (de 2 m environ au sud de l'îlot Madeleine / Paul Bert, le long de la rue de la Madeleine).

Vues et belvédère sur la Loire et le Pont de l'Europe à maintenir et aménager.

Mise en valeur des caractéristiques architectu-rales du bâtiment.

Emprise en cours de définition programmatique.

Conserver, libres de construction, des axes visuels secondaires vers le belvédère sur la Loire ou encore le lien avec le parc a créer.

Trame verte

Traitement du talus

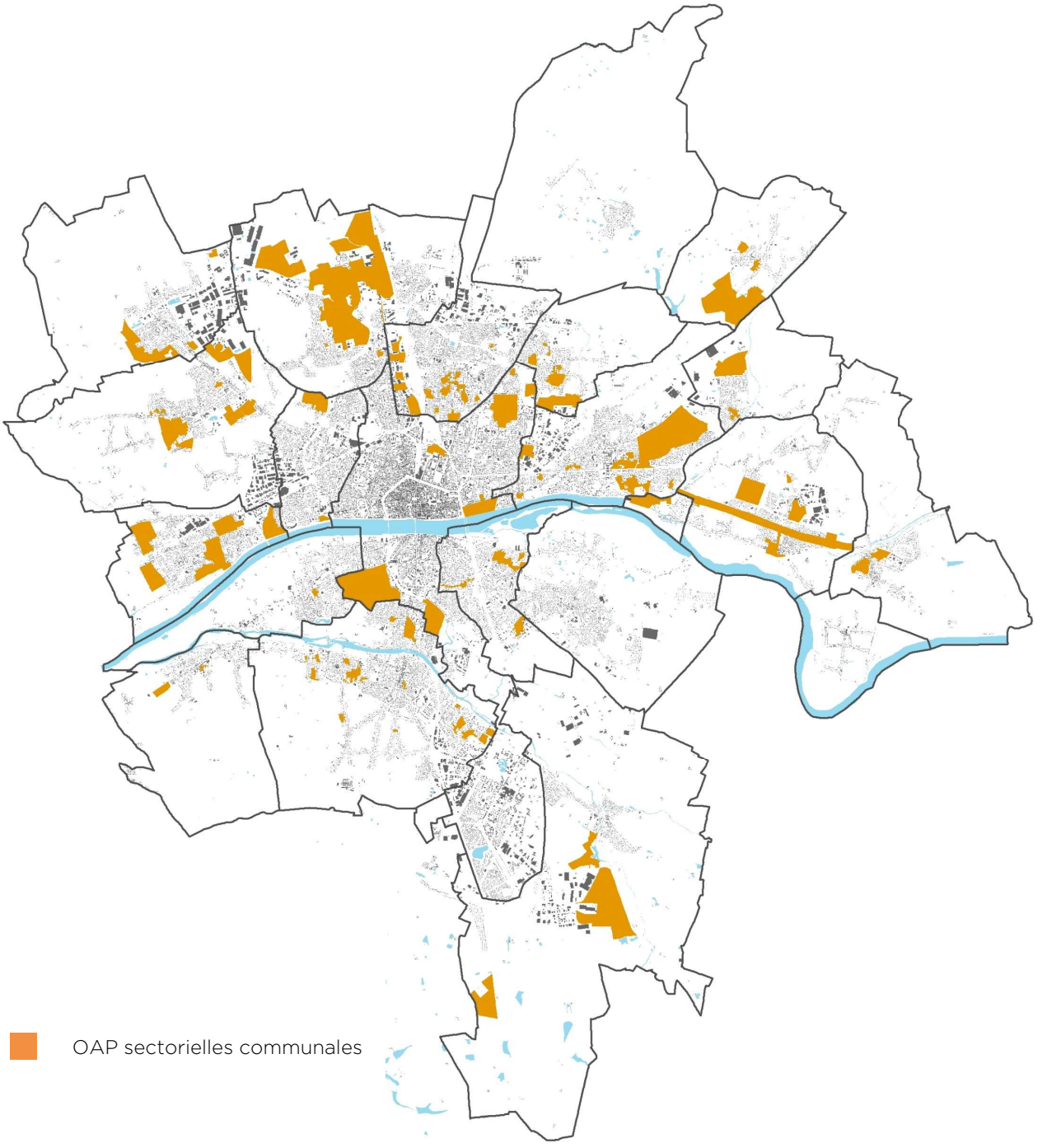
Maintenir et mettre en valeur les arbres remarquables existants.

Création d'un espace public paysager

Continuité verte à créer (aménagement paysager)

Continuités écologiques et perméabilités piétonnes.

OAP SECTORIELLES COMMUNALES

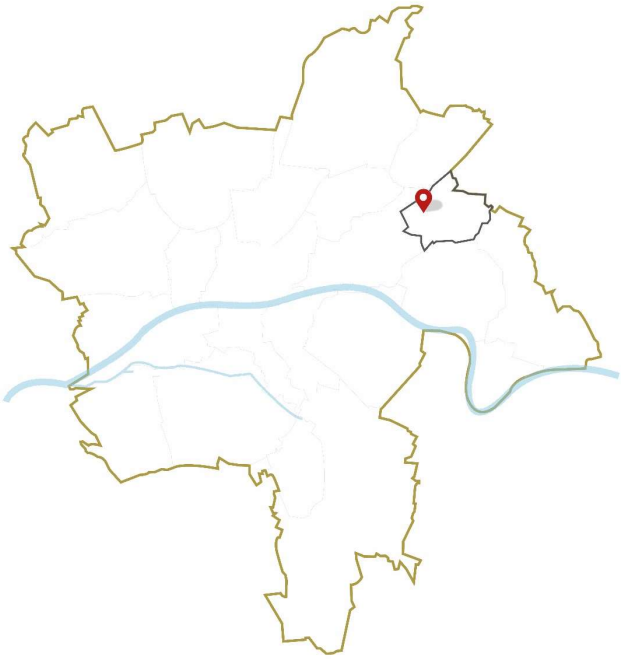


BOIGNY-SUR-BIONNE

LA CLAIRIÈRE

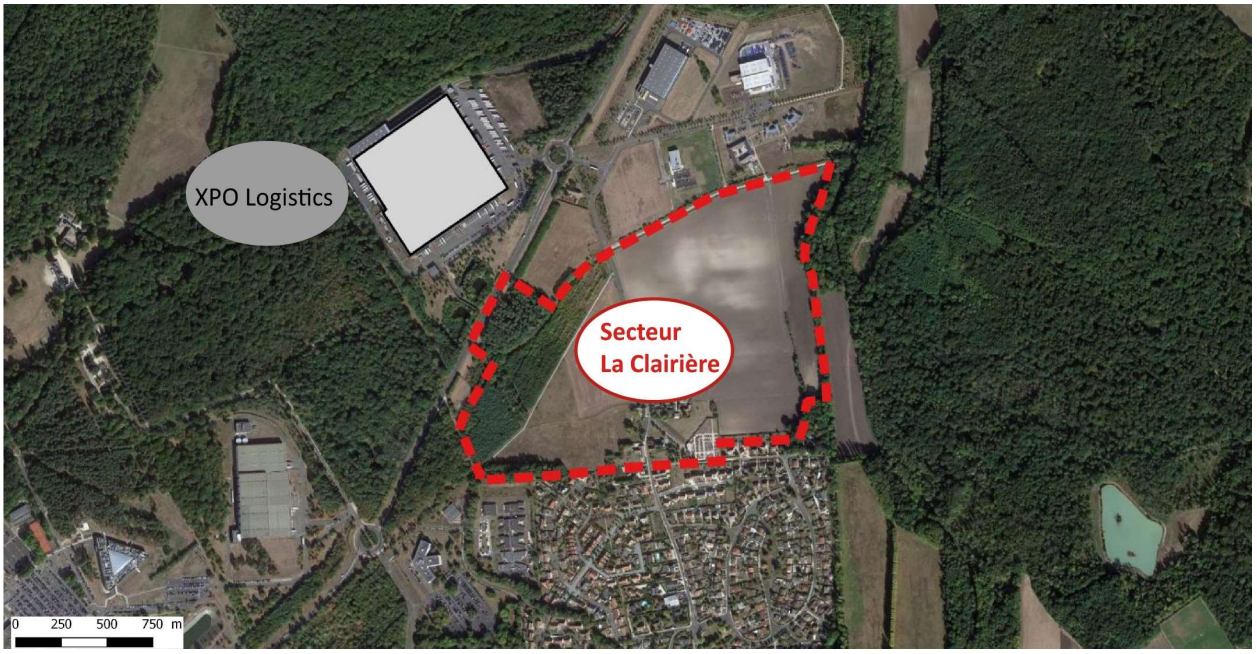
CONTEXTE :

Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique pour Boigny-sur-Bionne puisqu'il représente une des dernières capacités d'extension urbaine de la commune au sein de son enveloppe naturelle. Situé en frange Nord de l'agglomération, en limite du PTOC, et profitant des derniers aménagements viaires mis en place depuis la RD2152, ce quartier constituera à la fois une nouvelle porte d'entrée dans la commune, mais aussi la fin d'urbanisation du bourg.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 35,6 ha dont environ 11 ha de périmètre opérationnel
- Vocation principale : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Equipements prévus encore non-identifiés
  - Un corridor boisé et écologique en franges Nord et Est du site



ORLÉANS MÉTROPOLE

LA CLAIRIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Périmètre opérationnel :

Un périmètre de 10,8 ha correspond à la tranche 2020-2030. Il est en cours d'équipement.

La programmation comprise à l'intérieur de ce dernier correspond à 140 logements répartis sous forme d'ilots.

La mixité y est assurée au travers de la présence de maisons individuelles, maisons de bourg, et logements intermédiaires ou petits collectifs, tout comme de l'accession libre, du locatif et du locatif social – objectif de 20%.

La densité y est de 13 logements à l'hectare inclus les voiries, espaces de fonctionnement et les espaces verts protégés. Elle est de 22 logements à l'hectare hors voiries.

Des équipements et aménagements liés aux besoins de la zone pourront être mis en œuvre de façon privilégiée dans le secteur de centralité.

Périmètre d'étude :

Périmètre jalonnant l'urbanisation de Boigny-sur-Bionne des années 2020-2050 sur le secteur de la Clairière. Il représente environ 35,6 ha. Il intègre des éléments naturels qui seront à préserver mais qui participent directement à l'aménagement paysager et environnemental du site.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Une desserte par les Transports en commun – bus de ville – y est prévue. Un principe d'accès en direction du giratoire de « La Motte Saulniers » est matérialisé. Cette voie va faciliter le désenclavement du quartier. Elle pourra être réalisée sur une plus longue échéance.

Des continuités douces associées à la trame viaire principale mais aussi dissociées de cette dernière seront aménagées de façon à relier directement le futur habitant aux quartiers résidentiels sud existants, mais aussi à son environnement naturel riche – corridor périphérique, massif forestier, val de Bionne. Une noue paysagère est inscrite dans le projet pour acheminer les eaux pluviales qui rencontrent un substratum argileux, imperméable.

Qualité urbaine et architecturale :

Cette vaste zone structure son organisation autour de divers éléments :

- Le renforcement de sa centralité préexistante autour de son église, son cimetière et son habitat ancien, implantée à l'alignement. Il s'agit au travers d'aménagements d'espaces publics, de positionnement d'équipements ou de services de quartiers, des formes urbaines et de la densité plus forte mise en œuvre, de mettre en relief cette centralité, de la valoriser également en tant qu'articulation entre le futur site de La Clairière et les quartiers résidentiels existants ;

- La hiérarchisation de sa trame viaire, entre voirie principale – rue du Vieux Bourg et amorce de voie de désenclavement –, et voirie secondaire transversale d'est en ouest ; une dernière catégorie de voie viendra irriguer chacun des ilots ;

- La formation d'ilots urbains, de petites unités urbaines distinctes, dissociées les unes des autres par un réseau de voies, chemins doux, trames végétales ou voies d'eau paysagées. Ces ilots ainsi dessinés profiteront d'une intimité propre à chacune des unités, tout en étant reliés les uns aux autres par le système de desserte routière.

LA CLAIRIÈRE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces boisés à l'ouest car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame boisée ;
- Protéger les espaces verts au sud car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame ouverte ;
- Créer des espaces verts en frange le long des espaces boisés au nord ouest et est comme espace tampon.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre éloigné de captage.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie ;
- Ne pas aggraver le ruissellement existant.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

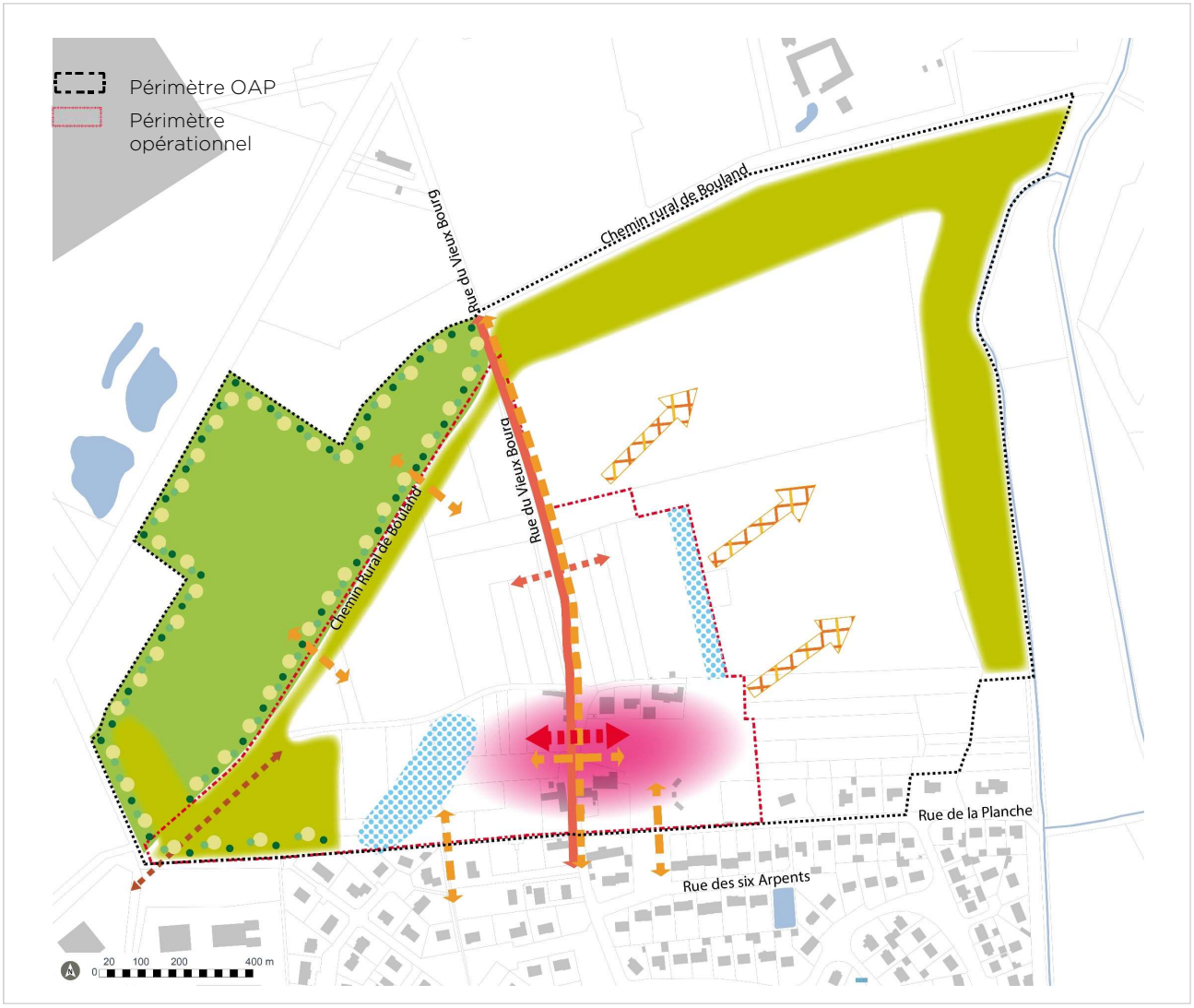
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA CLAIRIÈRE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Projets

Secteur mixte comprenant une part minimum de logements sociaux

Capacité d'extension urbaine à long terme

Mobilités

Principe de liaison douce à aménager

Voie principale

Principe d'accès pour désenclavement du secteur

Principe de liaison routière principale

Principe de liaison routière secondaire

Principe de centralité urbaine à aménager

Trame verte

Corridor écologique boisé

Corridor écologique ouvert

Zones humides

FIRMIN CHAPPELLIER

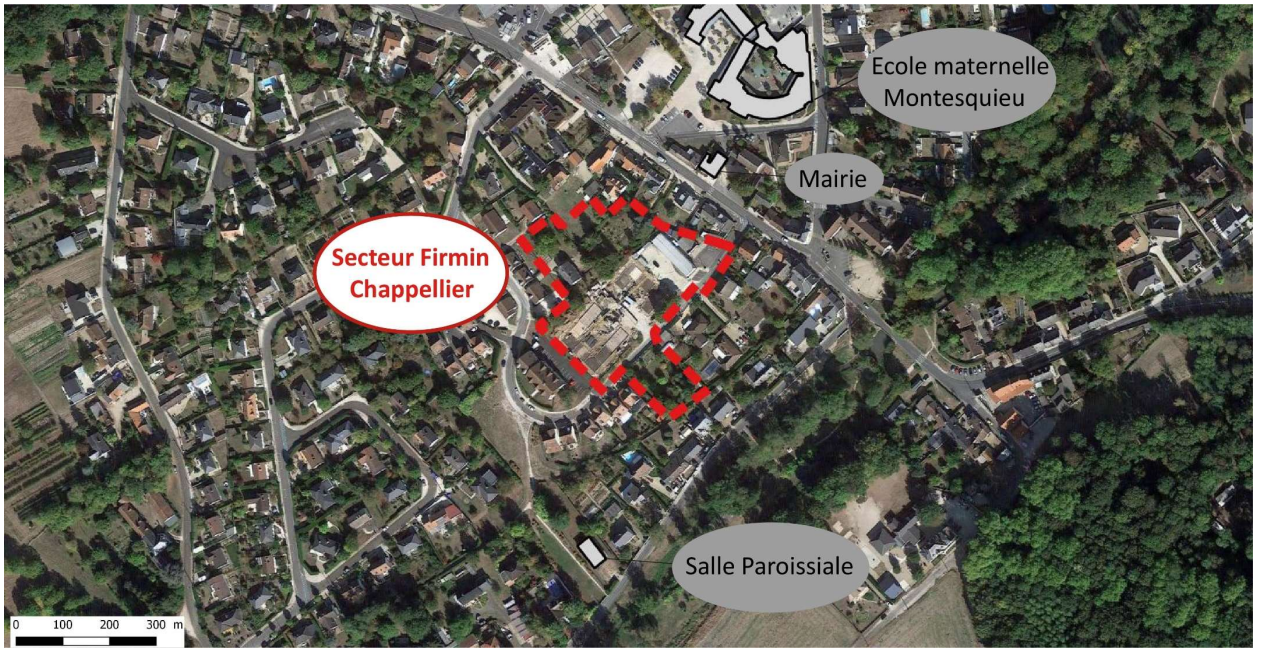
CONTEXTE :

Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique puisque situé à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces, services et équipements concentrés en partie sur le pourtour de la rue de Verdun.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 8145 m² dont 3 600 m² de périmètre opérationnel
- Vocation principale : habitat
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Développement d'une accessibilité douce



FIRMIN CHAPPELLIER

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Périmètre opérationnel :

Un total de 22 logements bâtis en rez-de-chaussée + un étage a été réalisé. Ces logements sont en partie destinés aux personnes âgées et à mobilité réduite, lorsqu'ils sont de plain-pied. Il s'agit de petits logements de types 2 et 3.

Environ 1/3 des 22 logements sont des logements locatifs sociaux.

La densité de logements du périmètre opérationnel est de 61 logements à l'hectare.

Périmètre d'étude :

Plusieurs jardins privés, mitoyens, pourront faire l'objet d'une extension du secteur Firmin Chappellier dans un futur indéfini.

Le périmètre d'étude est un périmètre de principe à affiner en fonction des opportunités et des échanges avec les propriétaires lors de l'aménagement de ce secteur. Ainsi son périmètre pourra être adapté. Il représente environ 8145 m².

Rapporté au périmètre d'étude, la densité de logements est de 28 logements à l'hectare.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Il s'agit d'un secteur urbain particulièrement stratégique puisque situé à proximité immédiate du centre bourg, de ses commerces, services et équipements concentrés en partie sur le pourtour de la rue de Verdun. Dès lors, une accessibilité douce y est privilégiée considérant les faibles distances pour rallier le centre mais aussi les arrêts de transport en commun. Un parking propre aux besoins des logements sera réalisé au sein de chaque périmètre.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition architecturale a permis de créer une façade urbaine bien intégrée dans l'ensemble des constructions existantes, rue Firmin Chappellier.

Il convient de préciser que les logements sont dotés de jardins privatifs en rez-de-chaussée, et de terrasses en étage.

Ils bénéficient d'une double orientation solaire.

Ces logements respectent la norme RT 2012 garantissant une faible consommation énergétique.

Un espace commun central au-delà de l'espace parking a été réalisé. Au sein du périmètre opérationnel, il prend la forme de cheminements minéralisés et de jardins partagés au centre des logements disposés sur son pourtour.

Le parking central devra dans sa partie terminale préserver une possibilité d'accès à la partie intégrée dans le périmètre d'étude, urbanisable à plus long terme.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les boisements au nord de l'OAP et l'alignement d'arbres le long de la rue Firmin Chappellier.
- Vérifier la présence de zones humides, en lien avec la présence de la Bionne.

FIRMIN CHAPPELLIER

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des cavités karstiques ont été observées dans le voisinage, rue de la Rochelle, sous le projet Firmin Chappellier, en arrière terrain de la rue de Verdun, vers Firmin Chappellier.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

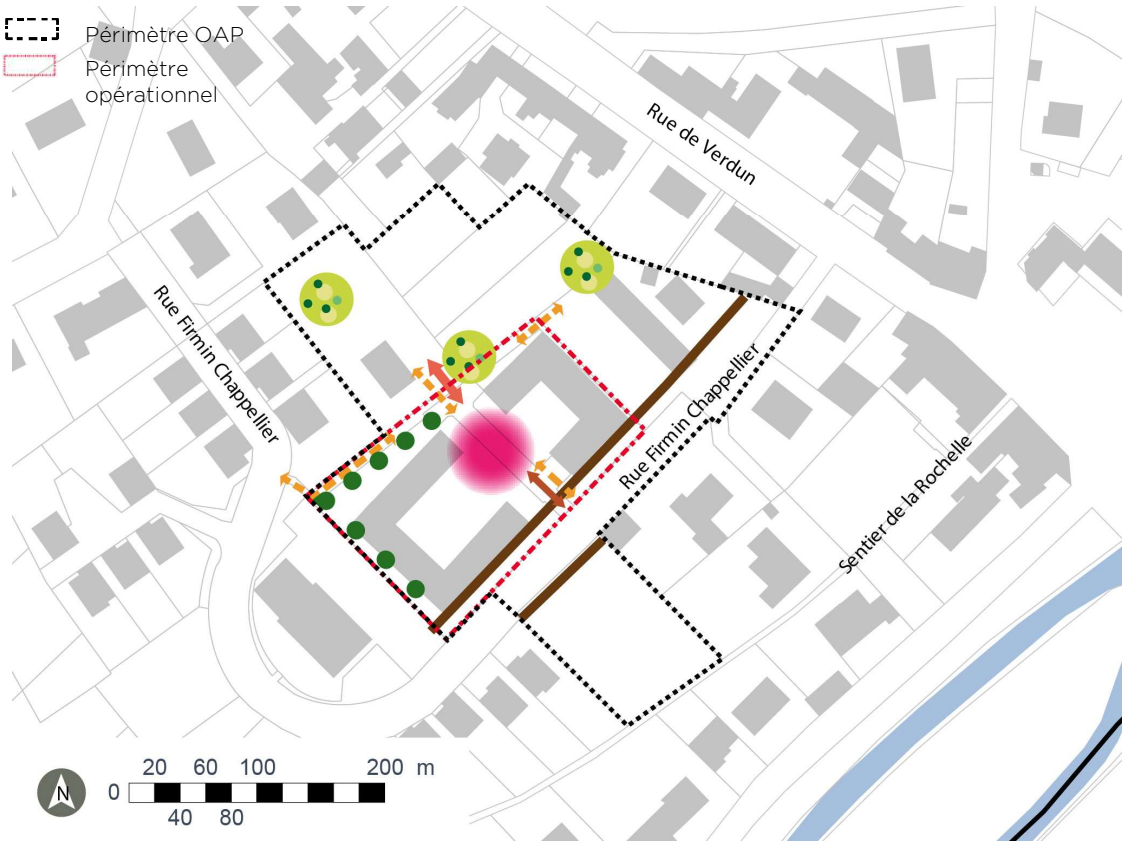
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

FIRMIN CHAPPELLIER

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Commerces

- Principe de centralité urbaine à aménager

Trame verte

- Espace boisé à préserver au mieux en fonction du futur parti d'aménagement
- Arbres d'alignement à préserver

Mobilités

- Principe d'accès principal
- Principe de liaison routière interne
- Principe de liaison douce à aménager

Forme urbaine

- Principe de création d'une façade urbaine

AMÉNAGEMENT CENTRE BOURG, RUES DE VERDUN, MONTESQUIEU, COMMANDERIE

CONTEXTE :

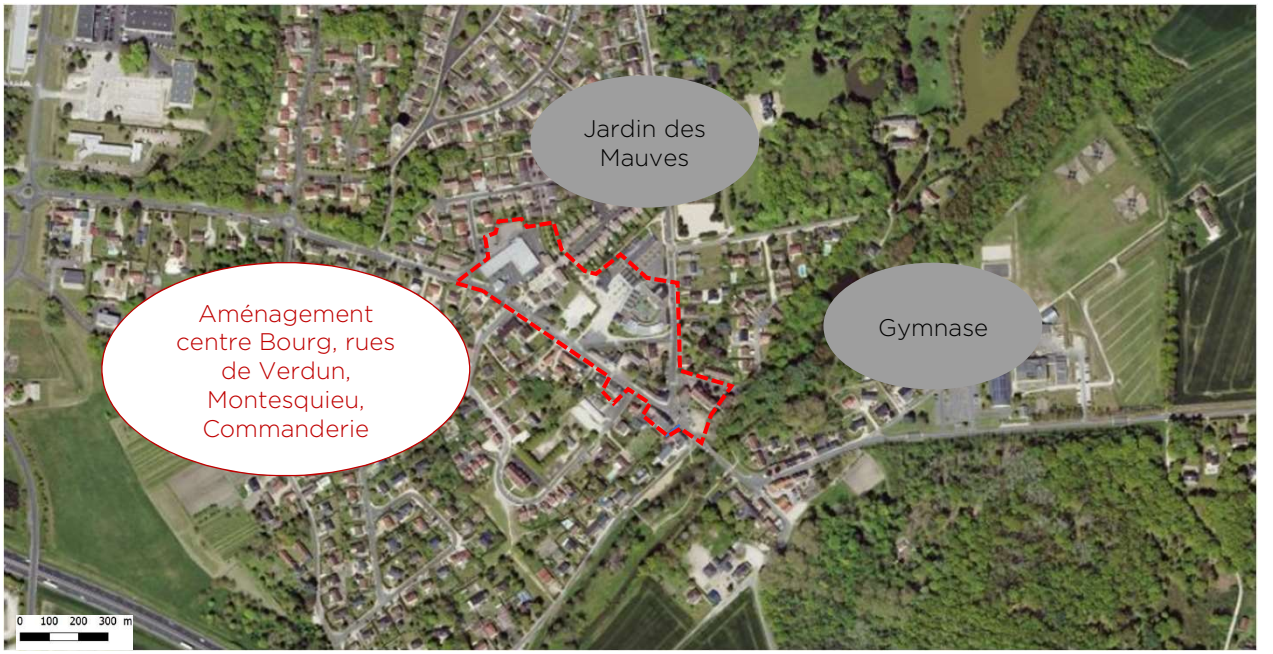
Une étude particulière a été menée par la collectivité sur le réaménagement de la rue de Verdun. L'OAP se réfère donc à cette étude.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter l'ensemble du centre-bourg afin de le rendre plus attrayant, de redynamiser le pouvoir attractif des commerces et d'en attirer de nouveaux, tout en favorisant les déplacements doux et en pacifiant la circulation des véhicules traversant le centre-bourg.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 3,13 ha
- Vocations dominantes : espace public, habitat, commerces
- Type de projet : réhabilitation
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



AMÉNAGEMENT CENTRE BOURG, RUES DE VERDUN, MONTESQUIEU, COMMANDERIE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Rénovation du centre bourg, rue de Verdun, avec l'édification d'un ensemble de 15 logements collectifs, d'un local commercial et d'un local d'activités. Parking souterrain de 20 places pour l'immeuble. Réaménagement du parking des écoles qui est mitoyen.

Périmètre opérationnel

Le périmètre d'étude est de 14 137 m². Il inclut l'école primaire, l'école maternelle et les espaces ouverts (cour d'école, parking). L'opération est conçue comme un ensemble. Elle a été engagée en 2021 et passe par la déconstruction de l'ancienne poste, d'une salle de réunion attenante et du local des médecins.

Périmètre d'étude

Il correspond au futur bâtiment appelé « Convergence » et à son environnement immédiat. Il développe une surface de plancher de 1 473 m² en R+2. Les aménagements extérieurs, les cheminements piétons sont inclus dans le périmètre d'étude.

Trois appartements sont dédiés au social. La mixité sociale s'entend aussi en prenant en compte les logements sociaux de la rue de la Tour, qui longe le périmètre opérationnel au nord-ouest.

La façade principale de Convergence est orientée vers le sud-ouest c'est-à-dire rue de Verdun. La construction sera en recul à l'alignement.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Le site est au centre de la commune. Les accès extérieurs sont au nord-ouest, au sud-est et au nord. Au sud-ouest l'immeuble fait face à un quartier résidentiel et commercial. Les cheminements piétons se situent rue de Verdun au sud et à l'est un accès piétons strict est connecté à la rue de la Tour et la rue de Montesquieu. L'accès des voitures se situe rue de Verdun avec une entrée vers le parking souterrain. Dans le périmètre élargi, le parking des écoles est accessible depuis la rue de Verdun. Dans la même zone élargie, un dépose minute est créé pour desservir les écoles aux heures de pointe.

Qualité urbaine et architecturale :



Le projet adopte une architecture contemporaine qui s'intègre et respecte l'architecture environnante. L'aspect extérieur fait appel au ton « pierre ». Les toits à pans multiples sont couverts en ardoises artificielles.

AMÉNAGEMENT CENTRE BOURG, RUES DE VERDUN, MONTESQUIEU, COMMANDERIE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver le mail planté (mail des remparts)
- Préserver ou mettre en valeur la vue depuis la rue de la Sente aux Veneurs jusqu'à la rue de la Tour

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Vérifier la présence d'une zone humide sur la partie Sud-Est de l'OAP, à l'angle de la rue de Verdun et de la rue de la Commanderie

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage sur la partie Ouest de l'OAP, et au périmètre éloigné sur le reste du secteur.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention pour prendre en compte le risque ruissellement

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

AMÉNAGEMENT CENTRE BOURG, RUES DE VERDUN, MONTESQUIEU, COMMANDERIE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements
Projets

Ilot urbain à restructurer

Destruction du bâti

Paysages

Point de vue à valoriser

Mobilités
Coupures urbaines

Redéfinition des espaces publics

Carrefour d'entrée de Bourg

Carrefour à restructurer

Rue de Verdun double sens, nouveaux commerces

Sens de circulation à revoir

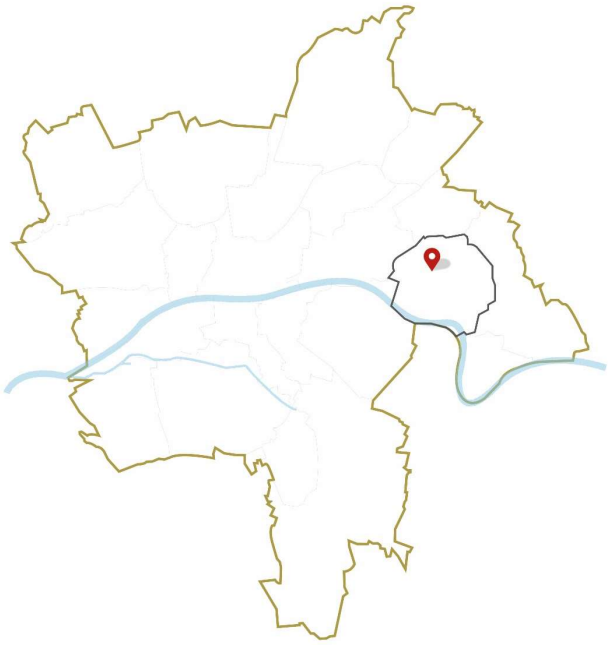
CHÉCY

DARIDEAU

CONTEXTE :

Objectifs de l'OAP Darideau

- Densifier l'îlot en proposant un programme à dominante habitat, en cohérence avec le tissu urbain environnant.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec le PLUM.
- Prendre en compte la desserte du secteur par un nouveau passage au-dessus de la voie ferrée.
- Sécuriser les voies et les accès et réorganiser les liaisons internes, notamment pour les modes doux.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 33 ha dont environ 13 hectares opérationnels
- Vocation dominante de logements
- Type de projet : extension urbaine
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - liaisons douces
  - performance énergétique des constructions



DARIDEAU

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Enjeux urbains :

- Permettre la réalisation d'environ 150 logements dont 30% de logements sociaux. Les constructions seront à dominante résidentielle et de préférence sous forme de maisons individuelles accompagnées de quelques logements collectifs.
- L'opération comprendra un minimum de 30% de logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer un maillage avec les voies existantes qui encadrent le secteur
- Créer des liaisons douces qui permettent d'innerver tout le quartier
- Sécuriser le carrefour dit "rond-point de la Chèvre"
- Anticiper la fermeture du passage à niveau sur la rue du Godet par la création d'une voie de contournement

Qualité urbaine et architecturale :

- Investir les dents creuses et y implanter des constructions respectant le caractère urbain et architectural de l'entité urbaine dans laquelle elles s'insèrent.
- Diversifier les typologies d'habitat (collectifs et plus petits logements).
- Introduire des logements sociaux à hauteur de 30% dans les secteurs identifiés au contrat de mixité sociale.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver la haie structurante

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces de la sous-trame ouverte au sud du site en lien avec le corridor multitrame formé par les talus de la voie ferrée
- Créer des espaces verts afin de réduire les incidences liées à la suppression des friches agricoles, espaces relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au Périmètre de Protection Eloigné de captage.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1. 1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Penser la gestion des eaux pluviales qui se fera au maximum à la parcelle
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie pour mettre en place des bassins d'orage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Anticiper les nuisances sonores dues aux futurs passages du TER au sud du secteur.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

DARIDEAU

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Urbanisation future à dominante d'habitat, en cohérence avec les besoins en logements, en continuité du tissu environnant existant et avec prioritairement une volonté d'intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions

Optimiser le potentiel constructible et prêter attention aux nuisances sonores générées par le passage des TER au Sud du secteur

Trame bleue
Gestion des eaux pluviales

Prendre en compte la topographie pour l'écoulement des eaux pluviales

Mettre en place des bassins d'orage

Mobilités
Coupures urbaines

Futur carrefour à sécuriser

Voies secondaires

Voies tertiaires

- Principe de voies de desserte à créer
- Anticiper l'arrivée d'une nouvelle voie de contournement

Principe de voies douces à créer

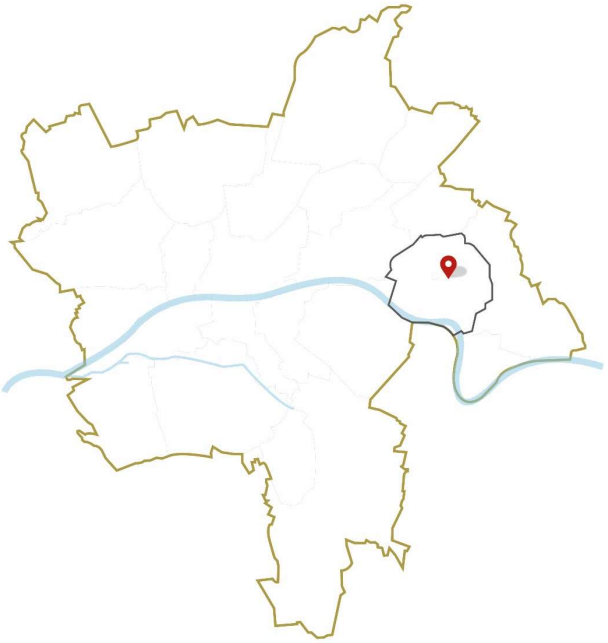
Passage à niveau à condamner

RUE DU CROC

CONTEXTE :

Objectifs de l'OAP Rue du Croc :

- Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme de ce secteur voué à accueillir un programme d'habitat individuel.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale, en cohérence avec le PLUM.
- Anticiper la desserte du secteur par un principe d'accès sécurisé sur la rue du Croc.
- Permettre une bonne insertion paysagère de l'opération potentielle de logements dans son environnement proche.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante de logements
- Type de projet : extension urbaine
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - liaisons douces
  - performance énergétique des constructions



ORLÉANS MÉTROPOLE

RUE DU CROC

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle, sous forme de maisons individuelles.

Le programme porte sur la création de 30 logements dont 30 % logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

- Veiller à garantir une architecture et des formes urbaines qualitatives, dans le respect de l'identité architecturale et urbaine ligérienne.
- Introduire des logements sociaux à hauteur de 30%.
- Conserver voire renforcer les qualités paysagères du site, notamment en ce qu'il constitue un espace de contact entre espaces urbanisés, agricoles et boisés.

Accessibilité et déplacements :

- Sécuriser la desserte de la zone en ne créant qu'un seul accès au niveau de l'allée des Sapins

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager des franges avec les espaces urbanisés environnants.
- Prendre en compte la lisière avec les espaces boisés pour le traitement paysager de l'opération de logements.
- Garantir une transition paysagère harmonieuse entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts de qualité pour réduire les incidences liées à la suppression des espaces de friche, identifiés comme espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts ;

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes de périmètre de protection éloigné du captage de Chécy.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

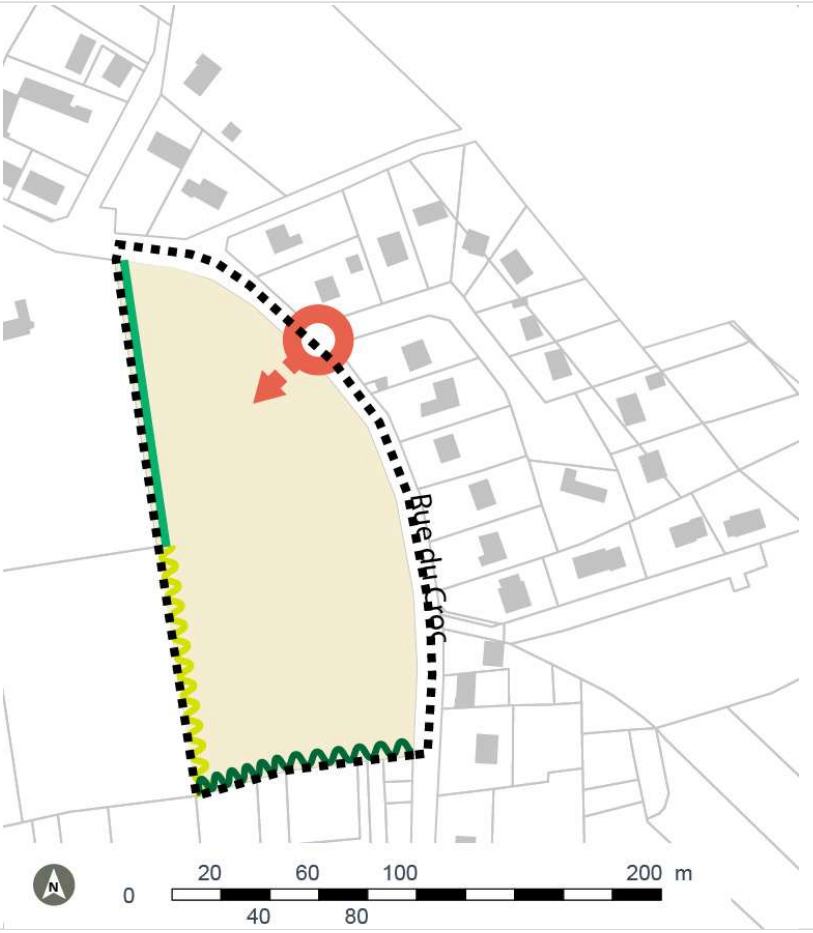
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

RUE DU CROC

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Réalisation d'une opération de 30 logements comprenant au moins 30% de logements sociaux (conformément à l'article 55 de la loi SRU)

Mobilités
Coupures urbaines

Principe d'une voirie dédiée à partir de l'intersection avec l'allée des Sapins

Sécurisation du carrefour entre la nouvelle voie réalisée et la rue du Croc

Trame bleue
Gestion des eaux pluviales

Traitement paysager des franges avec les espaces urbanisés environnants

Prise en compte de la lisière avec les espaces boisés pour le traitement paysager de l'opération de logements

Garantir une transition paysagère harmonieuse entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles

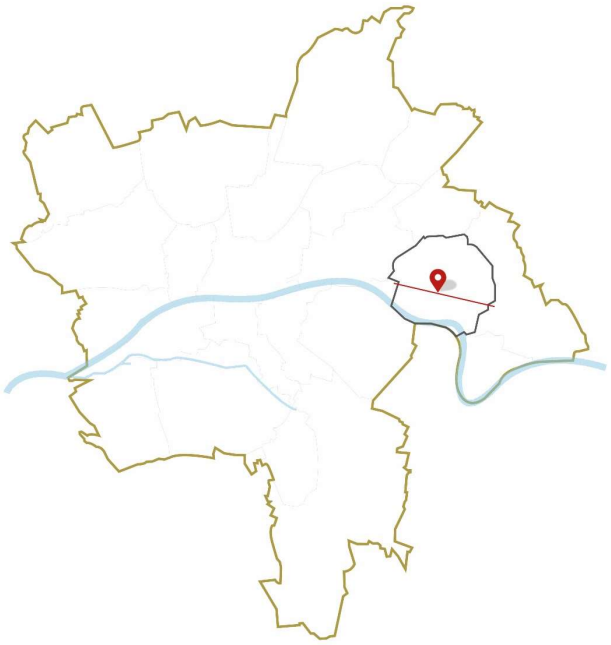
ORLÉANS MÉTROPOLE

RD960

CONTEXTE :

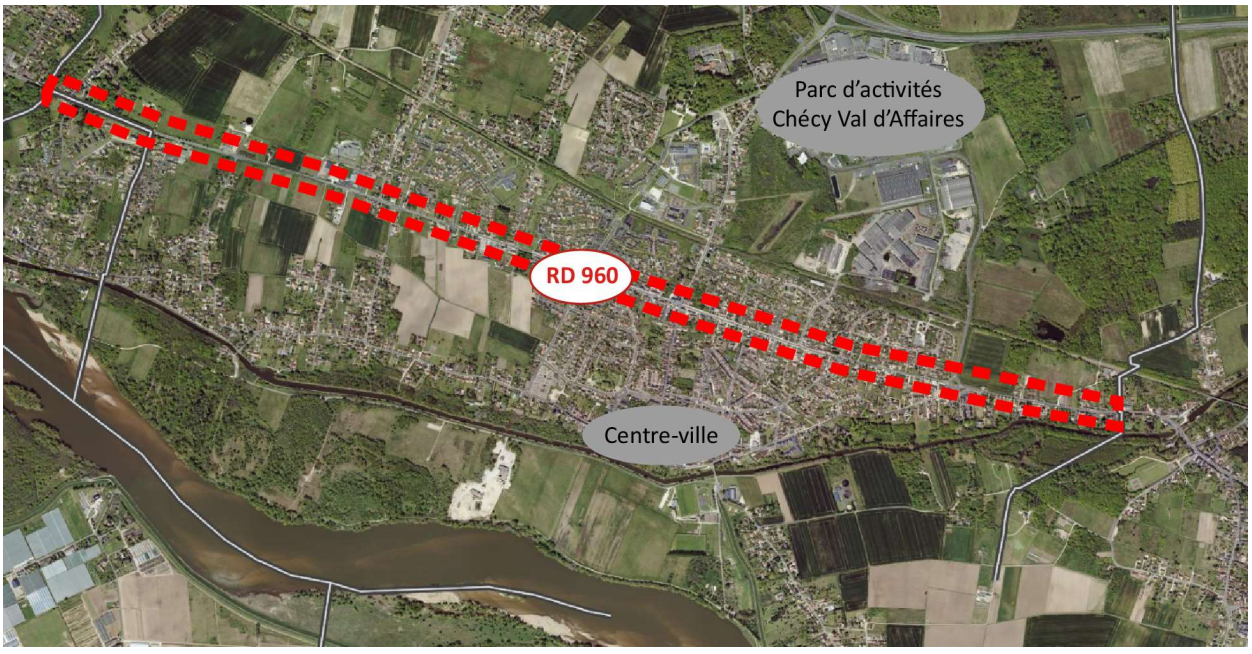
Objectifs de l'OAP RD960 :

- Requalifier la RD960 en l'organisant et en la séquençant selon les différentes entités urbaines.
- Participer à la vitalisation économique de la voie principalement dans la séquence cœur de ville.
- Estomper l'effet de coupure qu'elle génère.
- Sécuriser les circulations et prolonger le maillage doux.



PROGRAMMATION :

- Vocation mixte
- Type de projet : requalification
- Densité : selon la localisation
  - Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
  - Environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - espaces publics
  - activités



RD960

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Enjeux économiques :
- Réorganiser l'offre en commerces, services et activités, en favorisant leur implantation dans la séquence urbaine jugée la plus adaptée.
- Permettre l'implantation de nouveaux commerces et services.
- Conforter / développer les centralités existantes dans la séquence cœur de ville et aux entrées de ville.

Enjeux urbains :
- Marquer les entrées de ville par une urbanisation qualitative dans le respect des 5 critères de l'amendement Dupont : urbain, architectural, environnemental, de sécurité et de nuisances.
- Assurer un traitement de l'espace public qualitatif et différent selon les différentes séquences identifiées afin d'améliorer la lisibilité de l'axe.

Enjeu transversal :
- Aménager et urbaniser en cohérence avec l'OAP du centre-ville.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Sécuriser les entrées de ville aussi bien pour les piétons, cyclistes, que pour tout autre usager de la route.
- Prolonger le maillage de voies douces tout au long de la voie.
- Limiter les impacts sonores dus au trafic sur la RD 960.
- Offrir une offre de stationnement en adéquation avec les besoins.

Qualité urbaine et architecturale :

- Investir les dents creuses et y implanter des constructions respectant le caractère urbain et architectural de l'entité urbaine dans laquelle elles s'insèrent.
- Diversifier les typologies d'habitat (collectifs et plus petits logements).
- Introduire des logements sociaux à hauteur de 30% dans les secteurs identifiés au contrat de mixité sociale.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des aménagements des trottoirs notamment (pieds d'arbres, haies, noues) renforçant la qualité écologique de ces espaces et atténuant l'effet de fragmentation.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés, réservoirs de biodiversité en lien avec la ripisylve de la Bionne ainsi que le long de la rue de Laveau.
- Préserver les espaces ouverts rémanents, constitutifs de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées aux périmètres de protection rapprochés et éloignés des captages Chécy Echelette et Chécy Grainloup.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Maintenir la coupure verte en secteur d'aléa fort du PPRI
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au volet Risques liés aux remontées de nappe de l'OAP thématique

RD960

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte et évaluer une pollution potentielle des sols au niveau des sites BASIAS en particulier dans le cadre de la reconversion

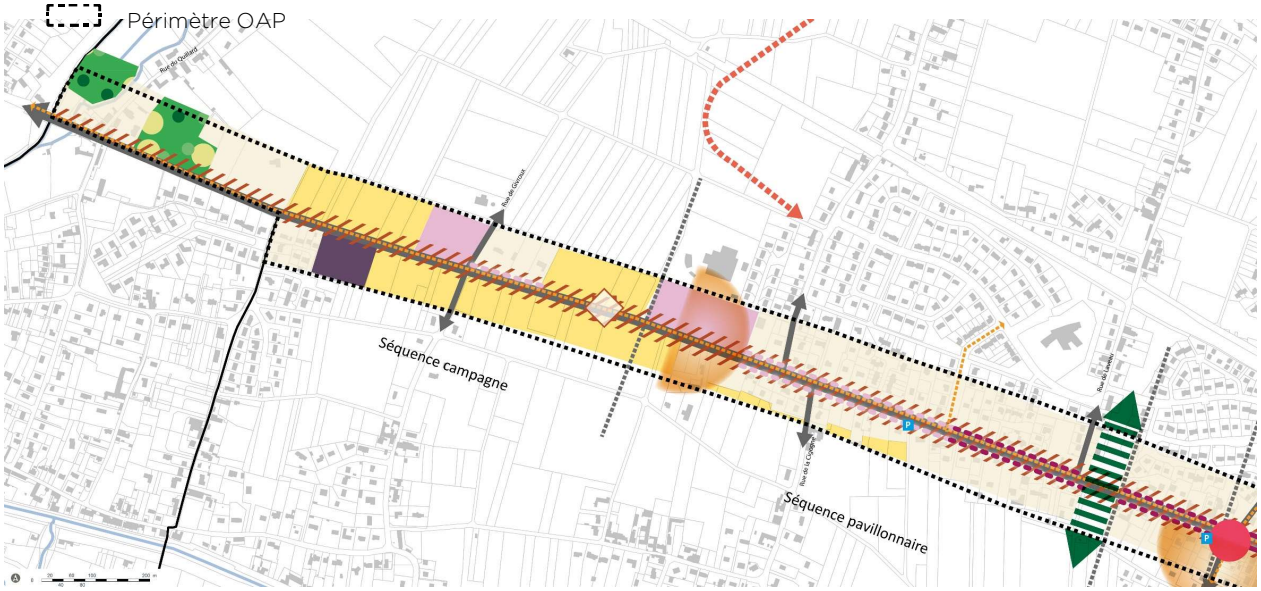
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Renvoi au volet Climat Energie de l'OAP thématique.

RD960

SCHÉMA RD960 TRONÇON 1 :



LÉGENDE :

Logements

- Séquence campagne : permettre une constructibilité tout en respectant prioritairement le caractère paysager du secteur
- Séquence faubourg : optimiser le potentiel constructible
- Séquence pavillonnaire : assurer une densification raisonnée du secteur

Economie Commerces

Vocation d'activités à conforter en priorité

Vocation principale d'habitat pouvant accueillir dans un second temps :

- Des services et activités à condition qu'ils s'insèrent qualitativement dans le tissu existant
- Des services et commerces à condition qu'ils s'insèrent qualitativement dans le tissu existant

Friche industrielle à reconvertir

Trame verte Trame bleue

Zone agricole à conserver

Espace boisé à conserver

Coupure verte à conserver

Mobilités Coupures urbaines

RD960

Voies secondaires

Principe de requalification de la voie :

- Séquence campagne : maintenir les rangées d'arbres, sécuriser et paysager les trottoirs, empêcher le stationnement sauvage
- Séquence faubourg : aménager, sécuriser et végétaliser les trottoirs (haies, noues), assurer une offre de stationnement sur voirie aux abords des commerces et services, empêcher le stationnement sauvage

Aménagement cyclable à créer ou à conforter

Anticiper l'arrivée d'une nouvelle voie de contournement

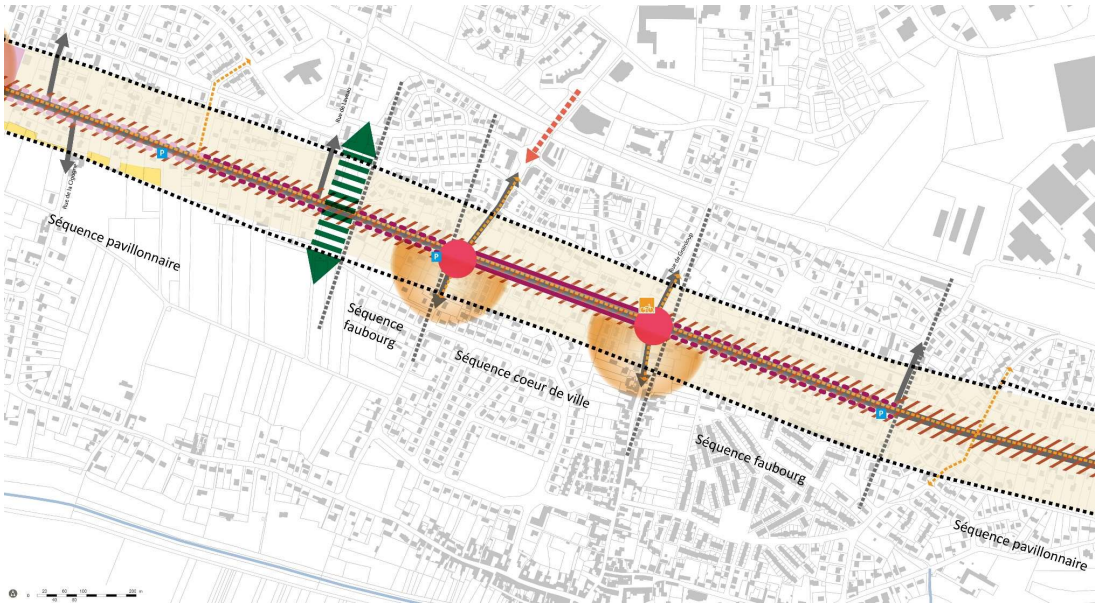
Futur carrefour à sécuriser

Principe de valorisation de l'entrée de ville

RD960

SCHÉMA RD960 TRONÇON 2 :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

- Séquence faubourg : optimiser le potentiel constructible
- Séquence pavillonnaire : assurer une densification raisonnée du secteur
- Séquence cœur de ville : optimiser le potentiel constructible

Economie Commerces

Vocation principale d'habitat pouvant accueillir dans un second temps :

- Des services et activités à condition qu'ils s'insèrent qualitativement dans le tissu existant
- Des services et commerces à condition qu'ils s'insèrent qualitativement dans le tissu existant

Façade commerciale à conforter en priorité dans une logique de cœur de ville. Les commerces et services devront s'insérer qualitativement dans le tissu existant

Trame verte Trame bleue

Zone agricole à conserver

Coupure verte à conserver

Mobilités Coupures urbaines

RD960

Voies secondaires

Principe de requalification de la voie :

- Séquence faubourg : aménager, sécuriser et végétaliser les trottoirs (haies, noues), assurer une offre de stationnement sur voirie aux abords des commerces et services, empêcher le stationnement sauvage
- Séquence cœur de ville : mettre en place une zone 30, aménager et sécuriser les trottoirs, assurer une offre de stationnement sur voirie aux abords de commerces et services, empêcher le stationnement sauvage

Principe de place à créer

Aménagement cyclable à créer ou à conforter et devant s'accompagner d'aires de stationnement pour les vélos

Anticiper l'arrivée d'une nouvelle voie de contournement

Principe d'attractivité vers le centre-ville et de valorisation des entrées de ville

RD960

SCHÉMA RD960 TRONÇON 3 :



LÉGENDE :

Logements

- Séquence faubourg : optimiser le potentiel constructible
- Séquence pavillonnaire : assurer une densification raisonnée du secteur
- Séquence demeures : permettre la constructibilité tout en respectant prioritairement la valeur patrimoniale du secteur et en prenant en compte le risque inondation

- Urbaniser dans une logique de diversification et de mixité sociale.

Economie Commerces

Vocation principale d'habitat pouvant accueillir dans un second temps des services et commerces à condition qu'ils s'insèrent qualitativement dans le tissu existant

Principe de façade d'activités à créer sur le secteur de Reuilly (offre de services ou commerces que l'on voudra différente de celle des pôles centre-ville et cœur de ville sur la RD960)

Trame verte Trame bleue

Zone agricole à conserver

Mobilités Coupures urbaines

RD960

Voies secondaires

Aménagement cyclable à créer ou à conforter et devant s'accompagner d'aires de stationnement pour les vélos

Principe de requalification de la voie sur la séquence faubourg : aménager, sécuriser et végétaliser les trottoirs (haies, noues), assurer une offre de stationnement sur voirie aux abords des commerces et services, empêcher le stationnement sauvage

Principe de place à créer

Principe d'accès principal à créer sur le secteur de Reuilly

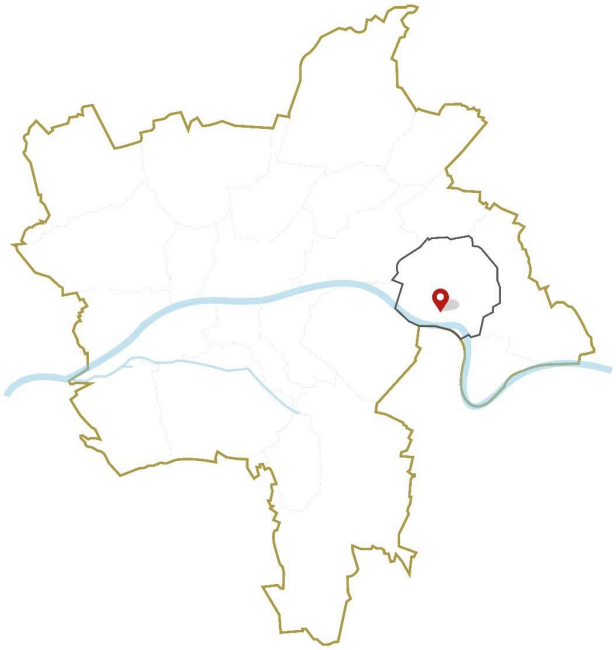
Principe de valorisation de l'entrée de ville

CENTRE-VILLE

CONTEXTE :

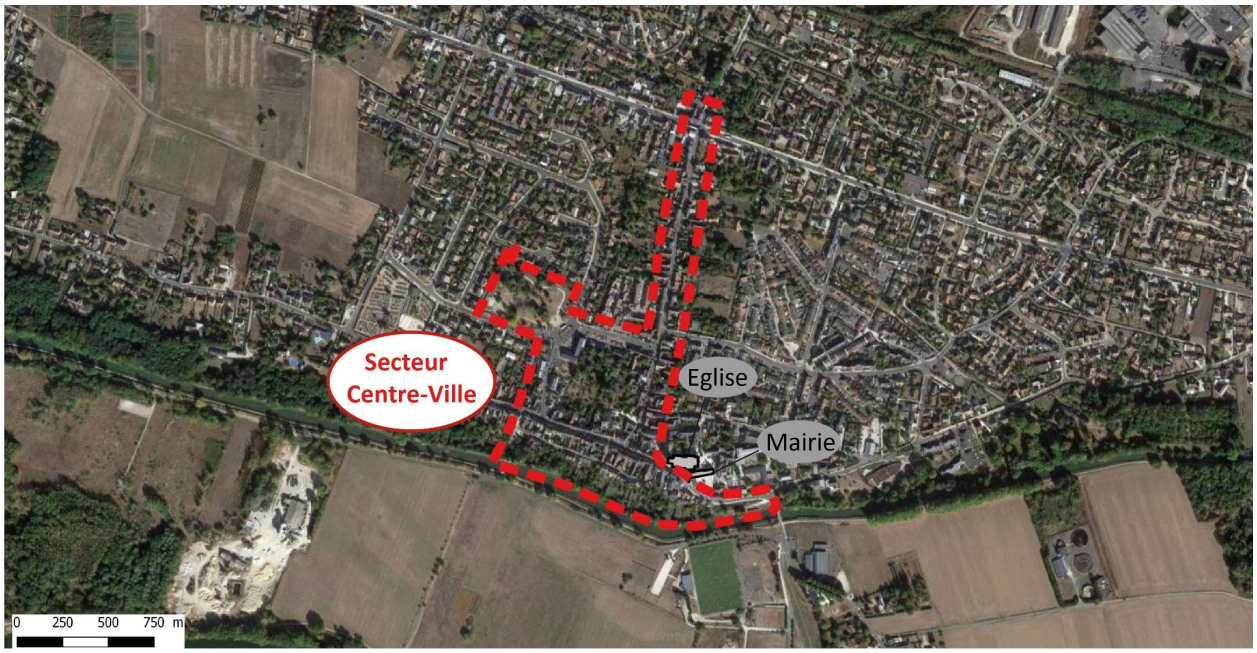
Objectifs de l'OAP Centre-ville :

- Densifier l'îlot en proposant un programme mixte à dominante habitat.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec le PLH de la Métropole.
- Participer à la redynamisation du centre-bourg, en créant notamment une continuité de la centralité des pôles commerciaux Patay/Domrémy, le centre ancien et la RD960.
- Appuyer la valeur historique et patrimoniale du centre-bourg,
- Sécuriser les voies et les accès et réorganiser les liaisons internes, notamment pour les modes doux.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 13,21 ha
- Vocation dominante d'habitat et d'organisation de la ville
- Type de projet : densification et renouvellement urbain
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT



CENTRE-VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Enjeux urbains :
- Valoriser l'espace public par un traitement qualitatif en lien avec la valeur historique et touristique du site (proximité de la Loire).
- Apporter plus de visibilité au parc via une requalification de la place du 8 mai.
- Développer les porosités entre la rue du Maréchal Leclerc et le canal d'Orléans.

Enjeux d'habitat :
- Densifier le cœur de ville (25 logements sur le secteur opérationnel).
- Diversifier les typologies d'habitat (collectifs et plus petits logements)
- Introduire au moins 30% de logements sociaux dans les nouveaux programmes de logements.

Enjeux économiques :
- Participer à la dynamisation du centre-bourg en maintenant/développant ses activités commerciales.
- Proposer une offre adaptée aux besoins des caciens, et qui s'appuie également sur la valeur touristique du secteur (offre commerces et services de proximité à conserver, à coupler avec une offre commerciale plus fédératrice (tourisme, prêt à porter, artisanat…).

Enjeu transversal :
- Créer du lien entre les différents pôles commerciaux, et notamment la RD960.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Maintenir les parcs de stationnement existants, les mettre si nécessaire en adéquation avec l'offre en commerces et services future.
- Maintenir et réaménager les liaisons piétonnes internes au secteur.
- Sécuriser les déplacements des modes doux (avenue de Patay et D8).
- Anticiper les impacts de la réouverture d'une liaison Orléans / Châteauneuf-sur-Loire.

Qualité urbaine et architecturale :

- Les nouvelles constructions devront être pensées dans le respect de l'architecture ligérienne et patrimoniale (périmètre ABF).

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en valeur les monuments aux morts
- Mettre en valeur la place du 8 mai
- Renvoi au règlement Monument Historique
- Conserver les vues sur l'Eglise et valoriser les vues sur le canal d'Orléans depuis la rue des Courtils
- Retravailler la perspective visuelle sur le Parc des Muids
- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés le long du canal au sud de l'OAP car ils sont identifiés comme réservoirs appartenant à la sous-trame boisée
- Préserver des boisements en cœur d'îlots afin de ne pas impacter la continuité écologique existante entre le Val de Loire et les bois plus au Nord.

CENTRE-VILLE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au Nord du site.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie ;
- Ne pas aggraver le ruissellement existant, au nord et au sud du secteur ;
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

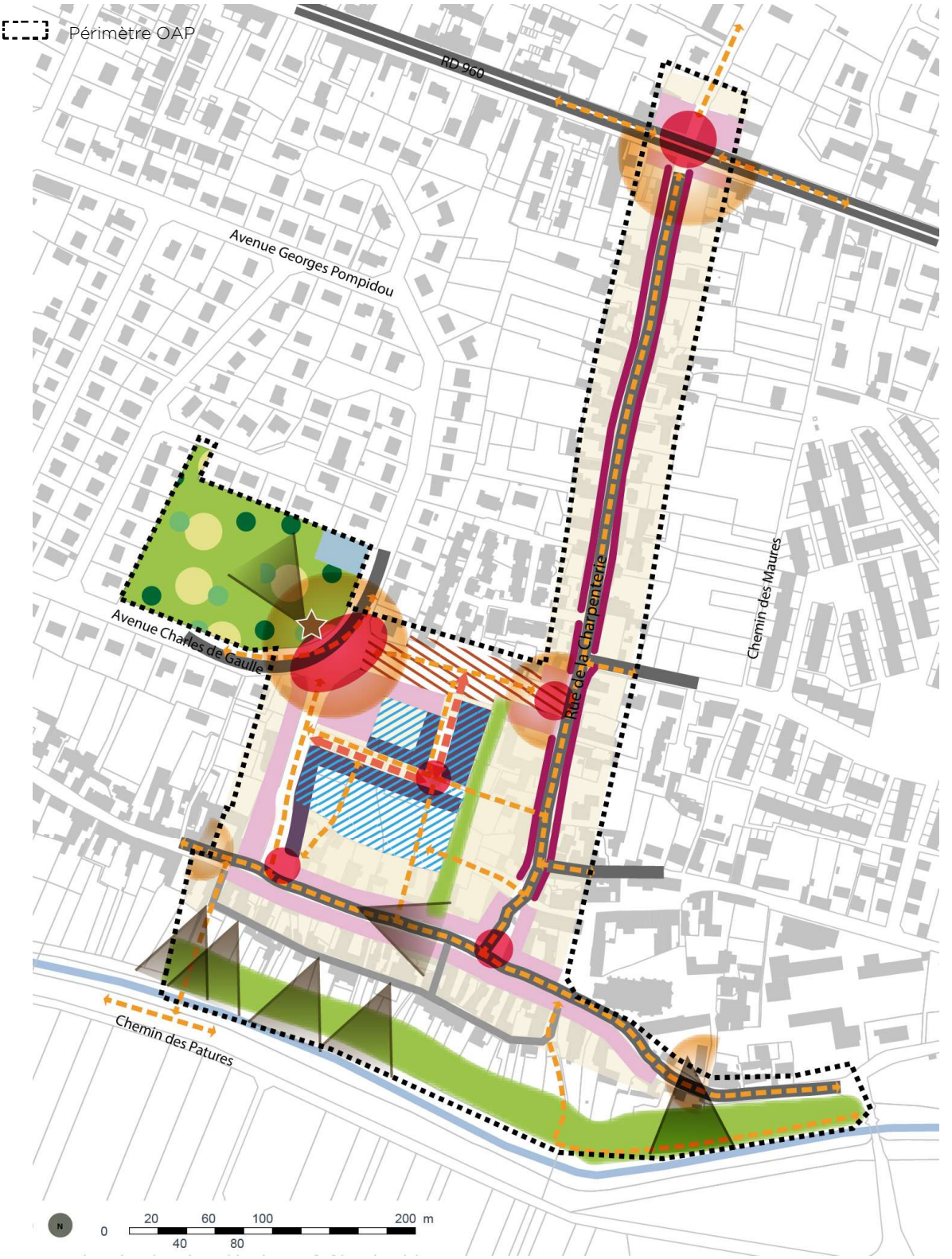
- Prendre en compte et évaluer une pollution potentielle des sols au nord du site, le secteur se situant à proximité d'un site BASIAS.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CENTRE-VILLE

SCHÉMA :



CENTRE-VILLE

LÉGENDE :

Logements Projets

Optimiser le potentiel constructible dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti et de bonne accessibilité

Urbaniser dans une logique d'optimisation foncière, de mixité sociale, et selon une hauteur ne dépassant pas le R+1+C

Economie Commerces

Principe de façade commerciale et de services prioritaires à conforter

Principe de façade commerciale et de services secondaires à renforcer

Principe de façade commerciale et de services à créer

Principe d'attractivité vers le centre et ses lieux phares

Paysages Patrimoine

Valoriser l'entrée du Parc des Muids

Préserver et valoriser les vues sur le patrimoine naturel et bâti

Trame verte

Améliorer la visibilité du Parc des Muids

Préserver les continuités vertes et les éléments de paysage

Mobilités

Voie douce à créer ou à conforter

Voie de desserte à créer comme une allée piétonne

Principe de requalification de la voie

Principe de place à créer ou à conforter

Voie de desserte existante

RD 960

Voies secondaires

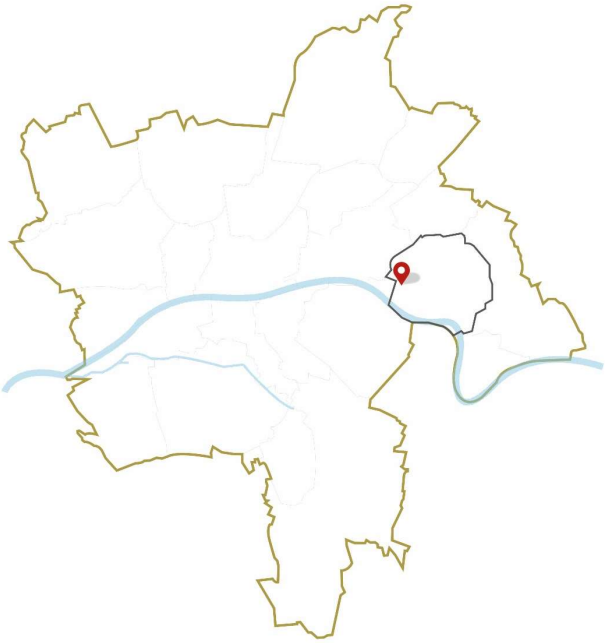
Voies tertiaires

SITE CIGOIN

CONTEXTE :

Objectifs de l'OAP du site « Cigoin »

- Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à accueillir un programme d'habitat individuel.
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale, en cohérence avec le PLH de la Métropole.
- Permettre une desserte sans création de nouvelle intersection avec la RD 960 ; réaliser une liaison douce (vélos) au sud du site.
- Permettre une bonne insertion paysagère de l'opération potentielle de logements dans son environnement proche.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,37 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - logements sociaux
  - espace public de loisir
  - insertion paysagère de l'opération



ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE CIGOIN

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la création d'environ 15 nouveaux logements dont 5 logements sociaux.
- Permettre la reconversion de la friche industrielle, à l'entrée Ouest de la commune.
- Proposer un espace public de loisirs.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Renforcer les qualités paysagères du site, notamment en ce qu'il constitue un espace de contact entre espaces urbanisés et agricoles.
- Permettre une bonne insertion paysagère de la nouvelle opération de logement .

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager des franges avec la RD960 (avenue d'Orléans) dans le but de limiter les nuisances
- Garantir une transition paysagère harmonieuse entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles (à l'Est de l'OAP)

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au Nord du site

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Limiter autant que possible les nuisances de la RD960

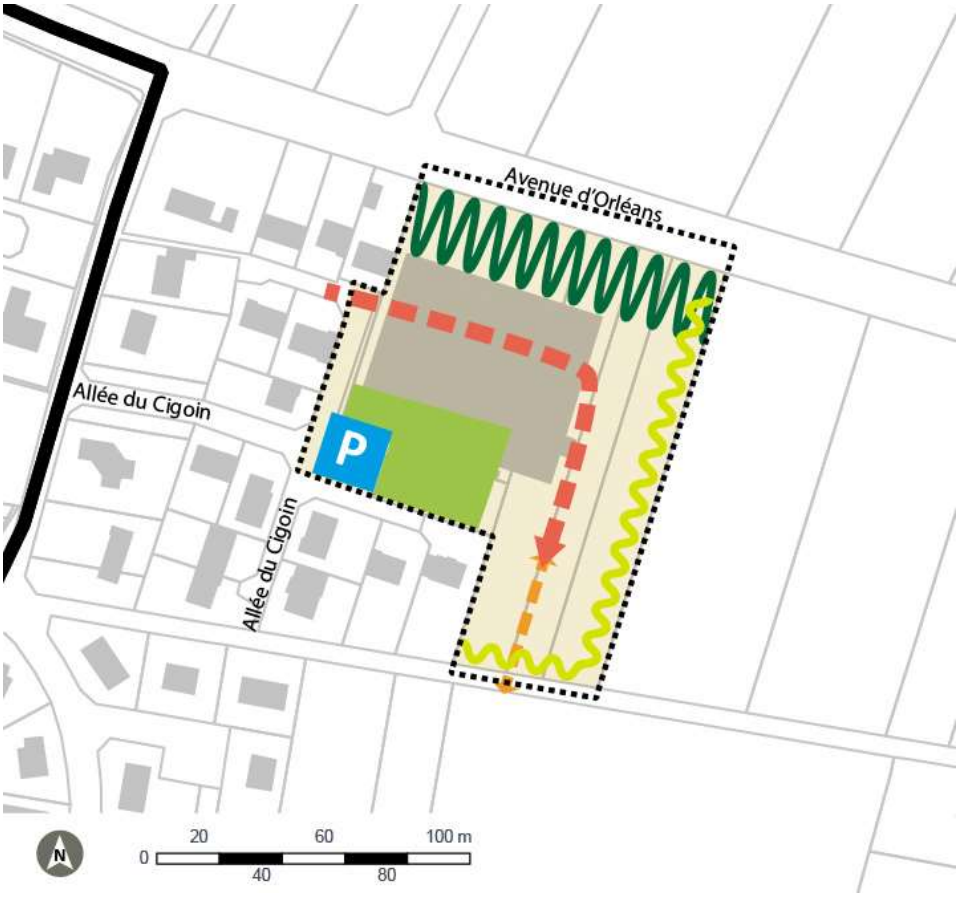
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SITE CIGOIN

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Réalisation d'une opération de logements

Trame verte

Qualification paysagère et extension du square public, de 800 m² minimum

Mobilités

Création d'une voirie dédiée à partir de l'allée du Cigoin (principe de desserte indicatif); aucune desserte n'est réalisée à partir de la RD960

Poursuite de la voirie principale par une liaison douce reliant le chemin d'exploitation au sud du secteur

P Extension du parking existant d'au moins 5 places et amélioration de son intégration paysagère

Paysages

Garantir une transition paysagère harmonieuse entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles

Traitement paysager des franges avec la RD960 dans le but d'en limiter autant que possible les nuisances :

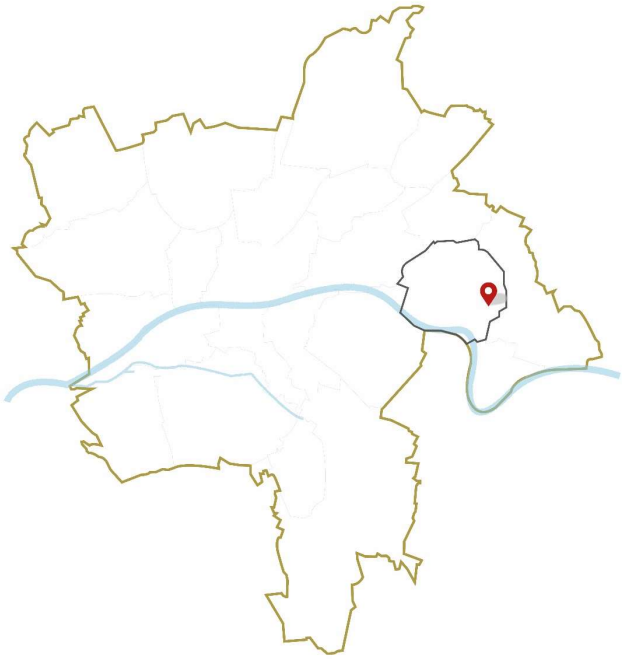
- Espace de retrait de 20 m par rapport à la RD960 (seules les annexes y sont autorisées),
- Création d'un merlon paysager d'une hauteur minimale d'1,50 m.

SITE REUILLY

CONTEXTE :

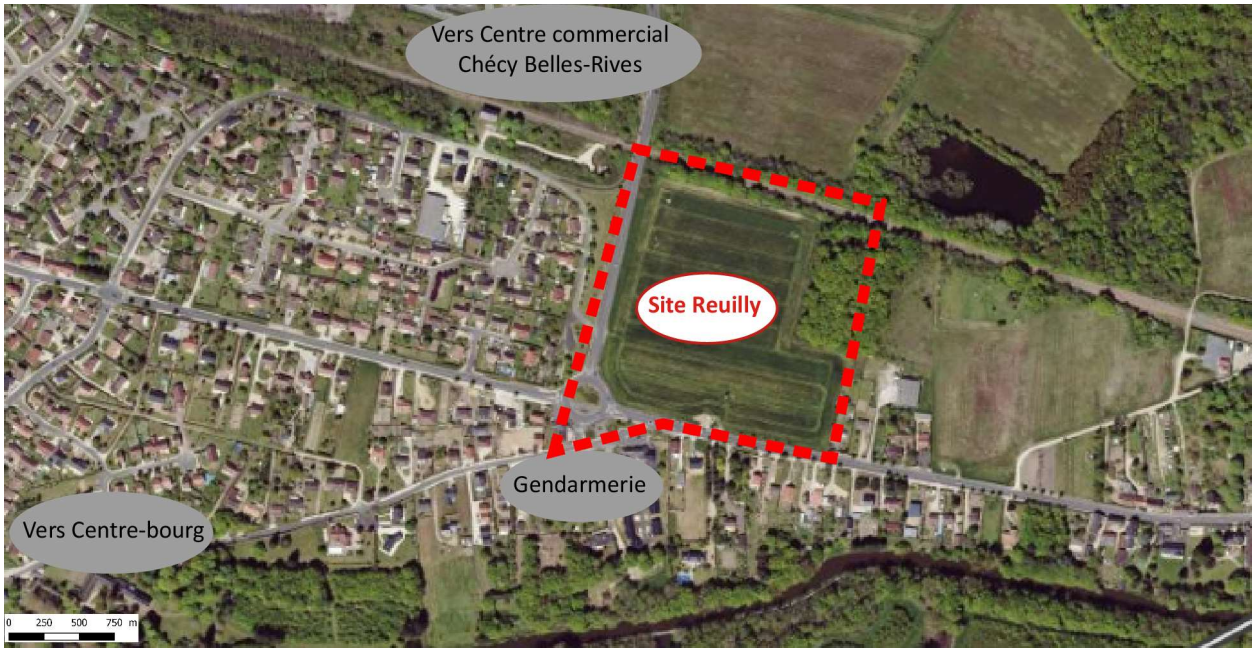
Objectifs de l'OAP du site « Reuilly »

- Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à accueillir un programme mixte à dominante habitat
- Marquer l'entrée de ville, en proposant un parti d'aménagement et un programme qui permettent de déroger à l'article L-111.6 c'est-à-dire qui respectent les 5 critères de l'amendement Dupont nuisances, sécurité, architecture, urbanisme et paysage
- Conforter la petite centralité existante
- Organiser et sécuriser les accès et les liaisons internes
- Traiter les lisières avec les espaces boisés limitrophes
- Assurer la qualité environnementale de la future opération



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7,5 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - commerces sur la RD960
  - espaces paysagers



SITE REUILLY

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Enjeux d'habitat :
- 180 logements dont environ 30% de logements sociaux.
- Diversifier les typologies d'habitat (collectifs et plus petits logements).
- L'architecture et les formes urbaines seront qualitatives, dans le respect de l'identité architecturale et urbaine ligérienne.
- Introduire des logements sociaux à hauteur de 30 % calculés sur le nombre total de logements réalisés dans le périmètre global de l'OAP.

Enjeux urbains :
- Urbaniser en réponse aux besoins en logements. La vocation fonctionnelle du secteur pourra néanmoins être mixte, par l'introduction de commerces/services en façade de la RD 960 et/ou d'un éventuel équipement.
- Désenclaver le site en créant des ouvertures sur les voies bordant le site.
- Anticiper dans l'aménagement une potentielle extension de l'espace urbanisé à l'Est.

Enjeu économique :
- Conforter développer la centralité existante via l'arrivée d'une population nouvelle qui viendrait potentiellement renforcer la fréquentation des commerces en place.

Enjeu transversal :
- Aménager et urbaniser en cohérence avec l'OAP de la RD 960.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Enjeux de mobilité :
- Sécuriser l'entrée de ville aussi bien pour les piétons, cyclistes que pour tout autre usager de la route
- Limiter les impacts sonores dues au trafic sur la RD 960 et de la voie ferrée.
- Assurer une desserte interne selon le principe de partage de la voirie sécurisé pour les différents usagers
- Offrir une offre de stationnement en adéquation avec les besoins.

Qualité urbaine et architecturale :

Marquer l'entrée de ville par une urbanisation qualitative en prenant en compte la qualité urbaine, architecturale des constructions et environnementale. Une attention particulière sera portée également à la sécurité et la limitation des nuisances engendrées.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :
- Préserver l'espace boisé au nord-est de l'OAP car il est identifié comme réservoir de la sous-trame des milieux boisés
- Préserver l'espace vert remarquable à l'ouest de l'OAP car il est identifié comme réservoir de la sous-trame des milieux ouverts
- Paysager l'urbanisation future en introduisant des boisements afin de ne pas impacter la continuité écologique existante entre le canal d'Orléans et ses abords et les bois plus au Nord.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1. 1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :
- Axes d'écoulement des eaux de pluie à prendre en compte ;
- Ne pas aggraver le ruissellement existant.

SITE REUILLY

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protection contre les nuisances sonores à prévoir, par exemple via un recul permis par un traitement paysager

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SITE REUILLY

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Urbaniser dans une logique de diversification, de mixité sociale, tout en respectant des critères de qualité architecturale, paysagère et urbaine

Economie

Principe de façade d'activités à créer (offre de services ou commerces que l'on voudra différente de celle des pôles centre-ville et cœur de ville sur la RD 960)

Mobilités

Principe d'attractivité et de valorisation de l'entrée de ville

Croisement à sécuriser pour les vélos

Voie à créer ou à conforter

Voie douce à créer ou à conforter

Principe d'accès principal à créer

Principe de requalification de la voie

Principe de place à créer ou à conforter

Trame verte
Gestion des eaux pluviales

Préserver les continuités vertes et protéger les futures constructions des nuisances sonores

Parc à créer

Prendre en compte la topographie pour l'écoulement des eaux pluviales

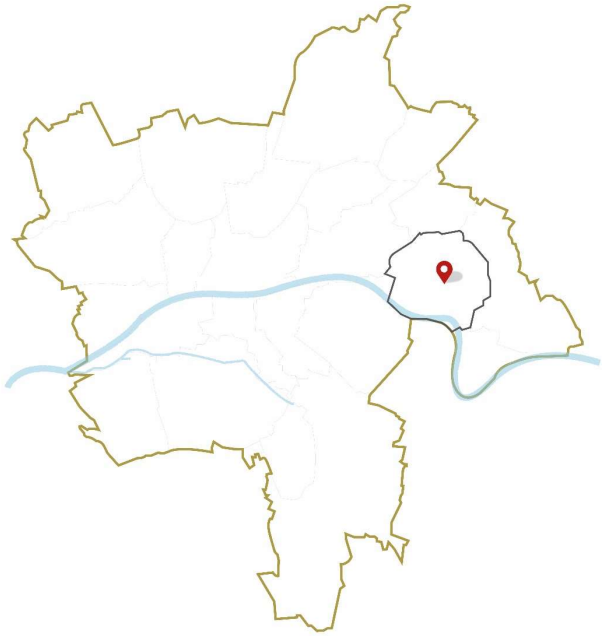
ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE GRAINLOUP

CONTEXTE :

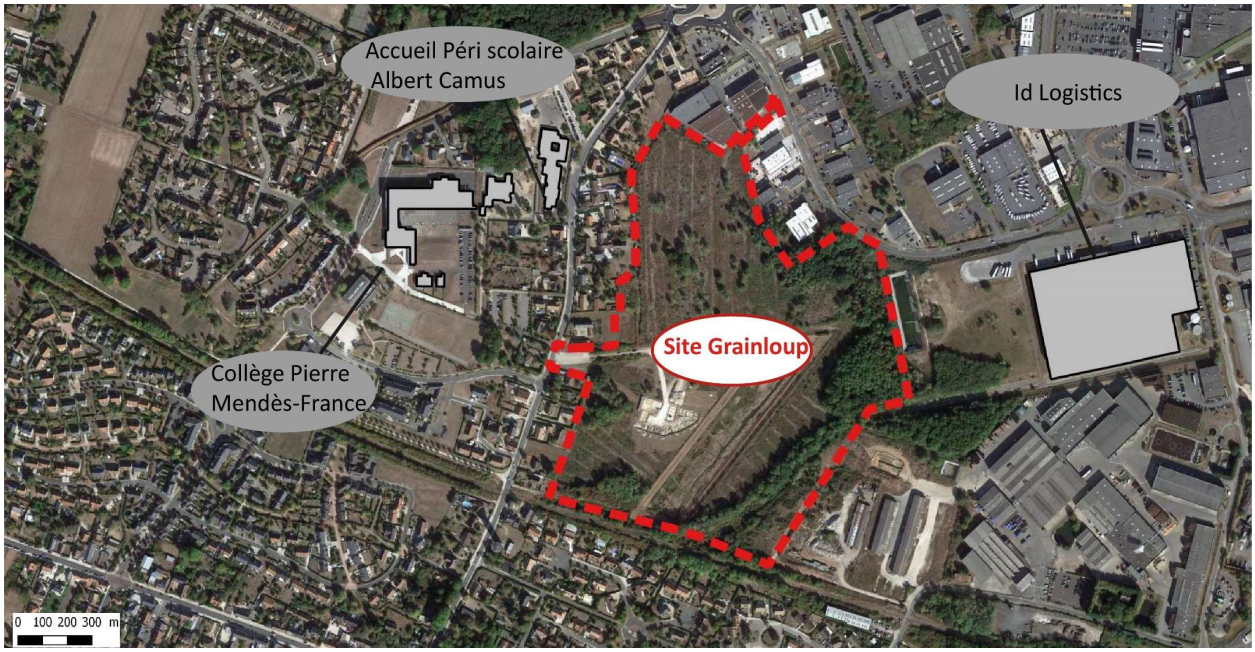
Objectifs de l'OAP du site « Grainloup »

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à accueillir un programme mixte à dominante habitat
- Participer au besoin de diversification du parc de logements sur la commune, en recherchant la mixité sociale et intergénérationnelle, en cohérence avec le PLH de la Métropole
- Viser à une bonne insertion paysagère de l'opération dans son environnement proche, notamment par un traitement paysager des franges avec la zone d'activité
- Laisser une large place aux espaces naturels (végétaux et aquatiques) dans le but d'une qualification paysagère du site



PROGRAMMATION :

- Superficie : 15,6 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT



SITE GRAINLOUP

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Introduire des logements sociaux à hauteur de 30 % calculés sur le nombre total de logements réalisés dans le périmètre global de l'OAP.
- À horizon 2022/2023, il sera composé de :
  - Logements collectifs sociaux et en accession,
  - Logements individuels en accession et en social
  - Logements dédiés à une structure destinée aux personnes en situation de handicap psychique,
  - Activité économique et commerciale
- Permettre la création d'un espace public végétalisé et paysager
- Travailler sur des parkings mutualisés dont les emplacements sont à définir

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Organiser et sécuriser les accès et les liaisons internes et anticiper la création de parkings mutualisés

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer la création d'un écoquartier par la mise en œuvre d'un projet dont l'architecture et les formes urbaines doivent être qualitatives et respectueuses de l'environnement

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Apporter une attention particulière aux franges paysagères du site.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés et verts, en lien avec le corridor écologique. La majeure partie du site est en effet identifiée comme espace vert relais de la sous-trame des milieux ouverts. De même, les espaces boisés à l'est de l'OAP sont identifiés comme réservoirs de la sous- trame forestière.
- Créer des espaces verts sur le secteur identifié comme réservoir de la sous-trame ouverte (au sud et au centre du site), pour réduire les incidences
- Protéger le bassin de rétention
- Conserver l'alignement d'arbres au sud est du site
- Vérifier la présence d'une zone humide à l'est du bassin de rétention

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au Sud-Ouest du site.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Axes d'écoulement des eaux de pluie à prendre en compte
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

SITE GRAINLOUP

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

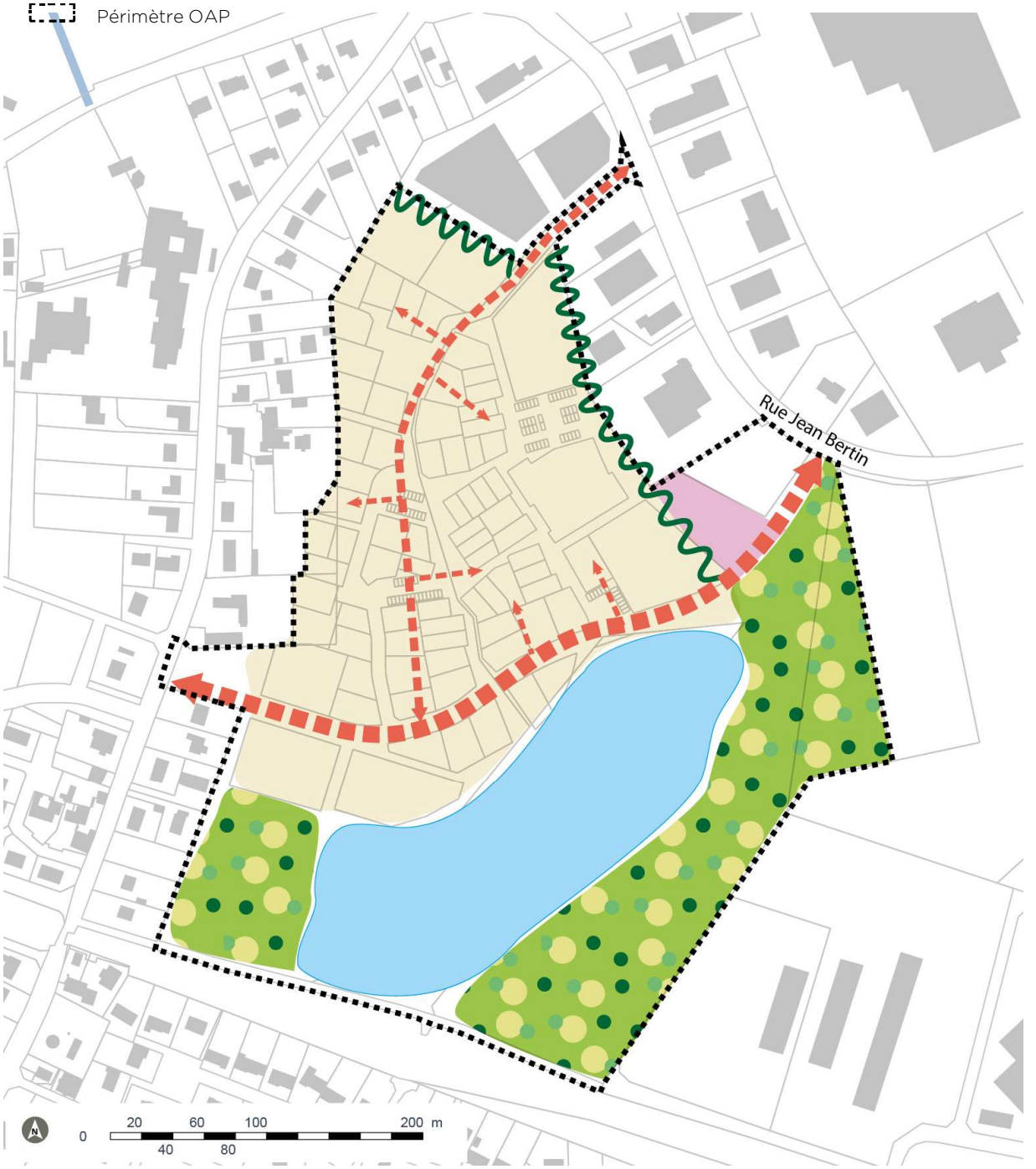
- Sur ce secteur, en particulier :
- Prendre en compte le risque technologique lié à la présence de 4 installations classées (ICPE) à proximité du site

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SITE GRAINLOUP

SCHÉMA :



ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE GRAINLOUP

LÉGENDE :

Logements

Créer un quartier suivant un gradient de densité avec les hauteurs les plus importantes en extrémité du quartier.

Economie

Activités économiques

Mobilités

Intégrer une trame viaire hiérarchisée avec :
- Un axe structurant est-ouest intégrant le nouveau quartier au réseau existant,
- Un axe de desserte interne nord-sud,
- Une desserte complémentaire à définir et adapter aux usages

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales

Entretien et mise en valeur des boisements existants et les espaces paysagers dans un but de qualification paysagère du site

Entretien et mise en valeur du bassin de rétention et des espaces autour dans une perspective de qualification paysagère

Traitement paysager des franges avec les espaces urbanisés environnants, notamment le Parc d'activités

COMBLEUX

SAINTE-MARIE ET CHEMIN DU CIMETIÈRE

CONTEXTE :

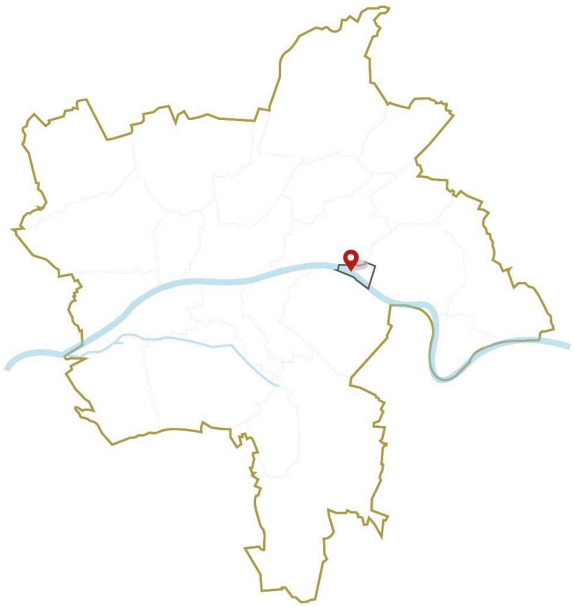
Le site Sainte-Marie (ex IBM), dit encore « du petit Poinville », aujourd'hui à l'état de friche industrielle, est situé à proximité du centre-bourg de Combleux, centralité urbaine de la commune.

Site localisé à proximité de la Loire et offrant des perspectives vers cette dernière, il est longé, au nord, par la Bionne qui offre une zone humide et au sud, par le canal d'Orléans parallèle à la Loire. A l'est, le site est bordé par une plaine agricole à préserver.

L'aménagement de ce site, soumis à de fortes contraintes d'inondation, représente pour la commune de Combleux une dimension stratégique certaine, notamment en termes de superficie (10% de la surface communale) ainsi qu'en termes d'évolution de la population.

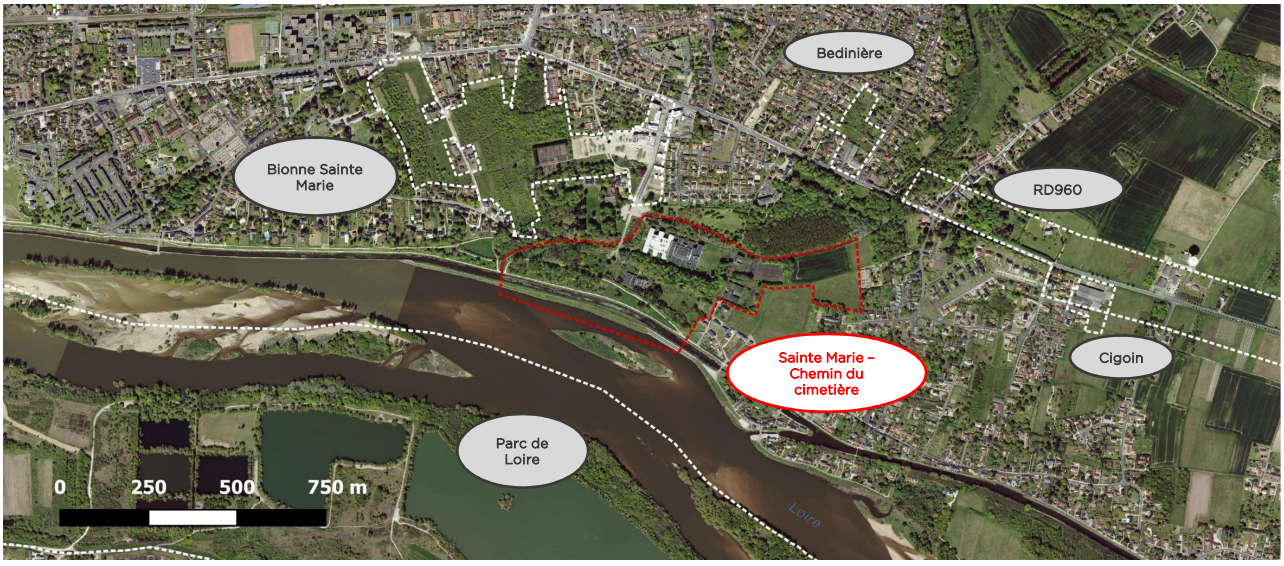
Cet aménagement devra prendre pleinement en compte le caractère particulier du village de Combleux. La situation de ce site à l'ouest de la commune nécessitera une réflexion, en termes d'aménagement et d'organisation, afin d'assurer le lien avec le centre bourg ainsi que l'ensemble de la commune.

Ce site est identifié, au SCoT, dans le territoire de projet Parc des Lisières, plus précisément des Vallons et Clairières habitées



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 21 ha dont 10,8 ha de l'ex-site IBM
- Vocation dominante : habitat, équipements et services
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - préservation d'espaces boisés pour la création d'un parc et d'espaces d'agrément autour de l'ancien restaurant d'entreprise : vocation associative, touristique et de loisirs
  - services de proximité pour la prise en compte des besoins de Combleusiens
  - une voie structurante et des voies de desserte complétées par un maillage de liaisons douces.



SAINTE-MARIE ET CHEMIN DU CIMETIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- Reconversion de la friche et du bâtiment désaffecté
- Construction résiliente en zone inondable
- Préservation de l'identité de la commune (densité maîtrisée, intégration paysagère)
- Maillage et désenclavement du site
- Constructibilité limitée conformément aux dispositions du PPRI
- Reconnexion avec le bourg de Combleux et création de liaisons douces
- Préservation et exploitation des 8,7 (dont 6 ,7 hectares hors OAP) de la plaine agricole (programme d'agriculture urbaine locale)
- Développement touristique, pédagogique et culturel (histoire marine fluviale, hébergements, Loire à vélo).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Le projet permettra la création d'un maillage viaire du site entrainant son désenclavement et la reconnexion avec le centre-bourg et le reste de la commune composé :

- d'un axe principal Est-Ouest permettant de lier le centre-bourg à Saint-Jean-de-Braye (avec des règles de circulation contraintes) ;
- un axe Nord-Sud permettant la liaison notamment avec le quartier de l'église au sud et de la Feularde à Saint-Jean-de-Braye.

Les déplacements doux seront facilités notamment par :

- la réalisation de cheminements piétons et cyclistes le long des axes de voirie structurants permettant de rejoindre le centre-bourg ;
- au sein du futur parc aménagé permettant de relier la Bionne et les bords du Canal et de la Loire ;
- la restauration du pont de la Chaîne permettant le lien avec le site et le Clos de la Feularde sur la commune de Saint-Jean-de-Braye.

L'offre en stationnement devra être dimensionnée pour répondre aux besoins notamment liés aux usagers du parc et des équipements de loisirs et services.

Qualité urbaine et architecturale :

L'aménagement de ce site doit permettre une opération de logement mixte favorisant la construction de maisons individuelles. L'accès à la propriété pour les revenus modestes sera à rechercher pour une partie de ces habitations. La composition urbaine de ce site devra garantir une liaison naturelle avec le centre bourg.

L'offre de logements sera accompagnée par une offre d'équipements et services répondant aux besoins de la commune notamment suite à l'arrivée de nouveaux habitants.

Par ailleurs, en lien avec la plaine agricole de 8,7 ha (dont 6,7 ha hors OAP) à l'Est du site Sainte-Marie, l'articulation avec l'implantation d'une production agricole devra être travaillée.

L'espace boisé central existant sera préservé et aménagé afin d'offrir un parc aux futurs habitants mais également aux riverains et usagers du site. Ce parc pourra intégrer une mixité des fonctions (espaces de nature et d'agrément, équipements de loisirs) et sera support de liaisons douces.

SAINTE-MARIE ET CHEMIN DU CIMETIÈRE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les perspectives vers la Loire ;
- Le site est localisé au sein du périmètre classé au patrimoine de l'UNESCO. Il s'agit de garantir une transition paysagère harmonieuse entre le site, la Loire, le canal et la Bionne et ainsi valoriser les perspectives vers les cours d'eau.
- Afin de préserver la plaine agricole, des espaces « tampons » devront être aménagés entre les futures constructions et cet espace.
- Les berges de la Bionne seront préservées tant pour leur intérêt paysager qu'écologique, notamment autour de la « zone humide ».

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en outre :

- Protéger les réservoirs de biodiversité des sous-trame des milieux boisés et ouverts ;
- Préserver la zone humide au Nord-Ouest du site ;
- Le site Sainte-Marie en lui-même, avec son environnement immédiat, se caractérise par une mosaïque paysagère entre espaces agricoles, boisés, naturels et urbains.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- L'opération devra concilier développement urbain et gestion du risque inondation dans la conception urbaine, notamment en privilégiant le libre écoulement des eaux pluviales selon les axes naturels nord-sud.
- Prendre en compte les axes d'écoulements des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant, au nord et à l'ouest du secteur
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- L'aménagement urbain qui privilégiera la qualité de l'habitat, notamment quant à ses performances énergétiques, s'inscrira dans une démarche de développement durable.

SAINTE-MARIE ET CHEMIN DU CIMETIÈRE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

- Secteur d'habitat
- Équipement, services à créer
- Secteur de projet pour activité équestre

Économie Agriculture

- Agriculture urbaine
- Secteur d'activités de service

Trame verte Trame bleue

- Boisements à préserver
- Berges à préserver
- Zones humides

Paysages Forme urbaine

- Point de vue à préserver

Mobilités

- Principe de liaison douce
- Principe de voie primaire
- Principe de voie secondaire
- Principe de voie de desserte
- Restauration du pont

ORLÉANS MÉTROPOLE

FLEURY-LES-AUBRAIS

PLACE ABBE PASTY



CONTEXTE :

La place Abbé Pasty constitue le cœur de la ville de Fleury-les-Aubrais et une zone de centralité.
Située dans le quartier de Lamballe et en bordure d'espaces publics, elle bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (ligne A du tramway) et en voies de circulation.

PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 3 300 m²
- Vocation dominante : commerces, services et logements
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



PLACE ABBE PASTY

Le secteur de l'OAP concerne :

- Le bâtiment du Crédit mutuel, située à l'angle des rues Marcelin Berthelot et rue Beethoven, sur un terrain de 399 m² (R+1+ combles uniquement sur les angles).
- Le bâtiment des Douanes constitué d'un accès et d'un parking extérieur, à usage de bureaux sur un terrain de 673 m².
- La Poste constituée de bureaux sur une parcelle de 1547 m². Implanté à l'alignement sur la Place Abbé Pasty, le bâtiment dispose d'un accès et d'un parking, débouchant sur la rue H. Dunant. La hauteur actuelle est d'environ 7m/7,50m.
- Le bâtiment à usage de commerces réalisé dans le cadre de la ZAC Cœur de ville situé à côté de la Poste et à l'angle de la rue Molière sur un terrain de 315 m². Il est traversé par le chauffage urbain et une canalisation d'assainissement. La hauteur au faîtage est de 10,6m et la hauteur à l'égout est de 6m.
- Les parcelles AV 644 et AV 645 (36 m²) et la parcelle AY 757 (144 m²) sont dans le périmètre de l'OAP.
- En face, le bâtiment à vocation commerciale et de logements situé sur la Place, est composé de commerces et de laboratoires en RDC, ainsi que de 15 logements aux étages (R+1 et R+2+ combles). Les hauteurs varient entre 13m et 7,8m.

OBJECTIFS :

Permettre un renouvellement urbain et une diversification des destinations des bâtiments existants.

Harmonier l'architecture en lien avec les programmes situés autour de la Place, tels que les Astéries (bâtiments SAMI) et Commital Immobilier.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP s'organise autour de la place existante et des dessertes en renforçant l'offre de logements et en développant une mixité verticale (R+2+C).

La finalité de cette OAP est de garantir une bonne insertion urbaine dans son environnement immédiat en cadrant l'usage des sols, les caractéristiques urbaines et architecturales.

PLACE ABBE PASTY

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

La hauteur maximale sera limitée à 15m au faîtage (R+2+combles).

Un épannelage dégressif pourra être réalisé permettant un raccordement harmonieux avec le bâti existant environnant.

L'OAP est concernée par un linéaire commercial protégé correspondant au rez-de-chaussée destiné à renforcer l'offre commerciale de proximité. Ce linéaire est prolongé jusqu'à l'angle du bâti, rue Marcelin Berthelot.

Accessibilité et déplacements :

- La desserte est assurée par des voies existantes avec la traversée par la ligne A du tramway.
- Les stationnements sont constitués de parkings situés en surface sur l'avant des parcelles et l'arrière. Des parkings en sous-sol sont créés avec un accès, rue Henri Dunant.

Qualité urbaine et architecturale :

- Un accompagnement paysager facilitera l'intégration des véhicules motorisés.
- Les toitures des constructions seront réalisées avec des pans correspondant aux traitements architecturaux du bâti environnant.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais)

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les nuisances sonores (proximité des voies et du Tramway).

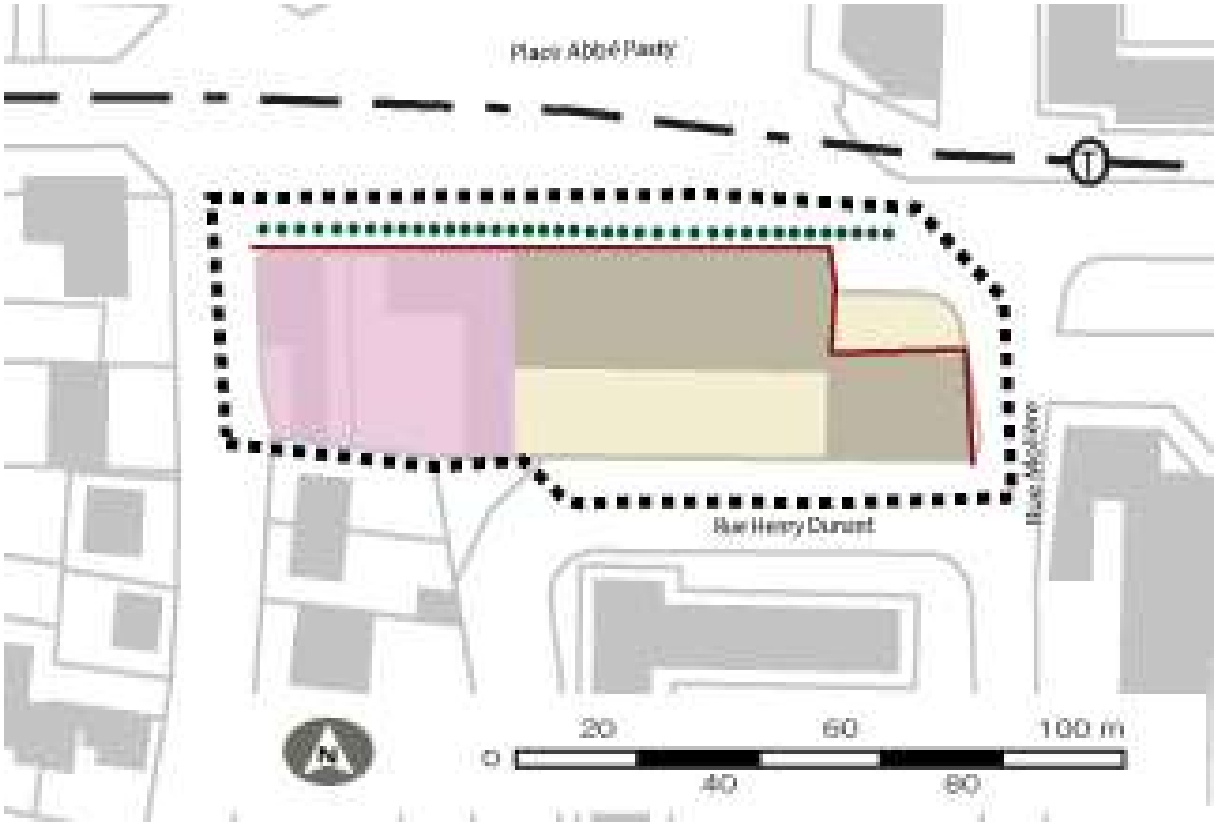
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PLACE ABBE PASTY

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE

Logements Equipements

- Secteur de logements collectifs à créer
- Secteur de bureaux

Mobilités

- Transport collectif en site propre
- Ligne et station existante
- Espaces publics à requalifier

Trame verte

- Alignement d'arbres et continuité verte à maintenir

Économie

- Linéaire commercial en RDC à préserver ou à conforter

ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE DE LONGUÈVE

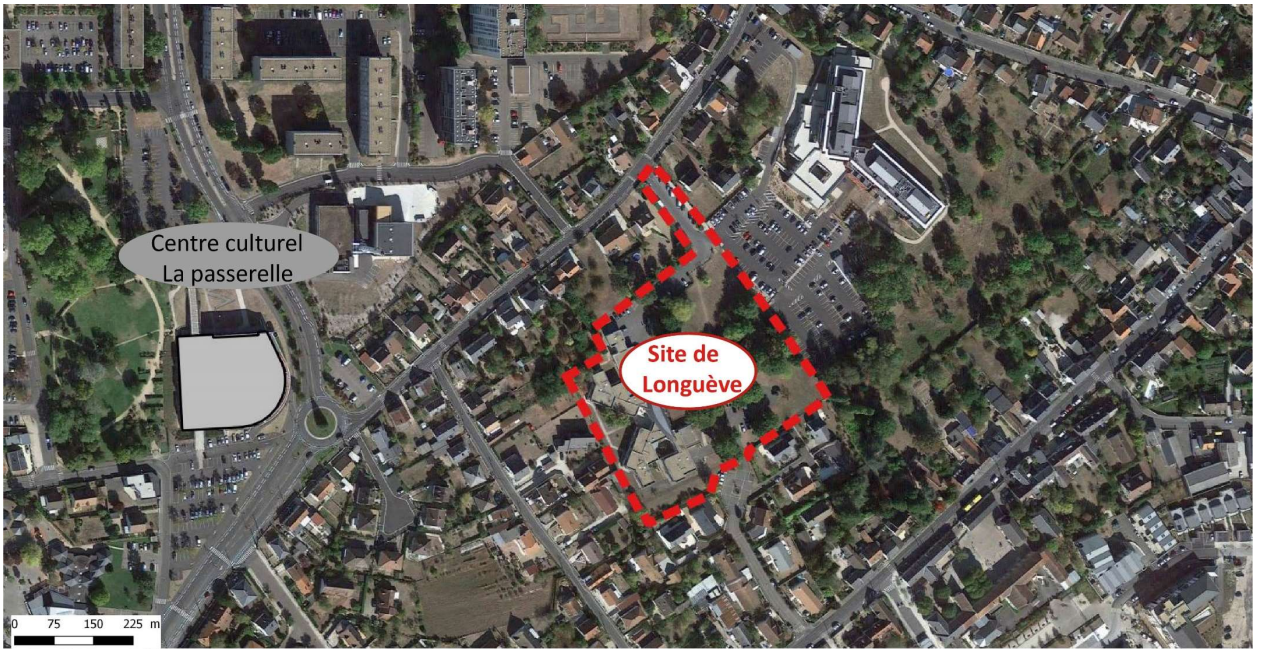
CONTEXTE :

Ce cœur d'îlot accueille aujourd'hui l'ancienne maison de convalescence de Longuève qui fermera ses portes en 2022.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,5 ha
- Vocation dominante : équipement public
- Type de projet : extension, densification, renouvellement
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximité du SCoT
- Type de réalisation :
  - accès routier et doux internes et stationnement
  - traitement de l'interface avec existant



ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE DE LONGUÈVE

OBJECTIFS :

Environ 80 logements (résidence sénior) soit une densité d'environ 35 logements/ha

Il s'agit de permettre la reconversion du site, soit au travers d'une réhabilitation du bâtiment existant soit par une démolition/reconstruction, avec un programme prévoyant des logements pour personnes âgées ou un équipement public type EPHAD.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

La hauteur maximale correspondra à la hauteur du bâtiment existant en cas de réhabilitation ou une hauteur de 16 m en cas de démolition/reconstruction.

Le site sera desservi par un accès routier principal. Une liaison douce traversante sera également prévue.

Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet et qui seront localisés de façon à sécuriser le cœur du site et favoriser les déplacements pédestres et cyclistes.

Des places de stationnement à destination des visiteurs seront prévues.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Une bande végétale plantée sera aménagée en limite de terrain côté rue Henri Sellier, afin de traiter qualitativement l'interface avec les habitations existantes. De même, les espaces verts et boisés existants seront préservés afin de maintenir le caractère végétal du cœur d'îlot.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace boisé sur la partie Est du site, car il est identifié comme réservoir de biodiversité de la sous-trame forestière.
- Préserver la bordure boisée et l'espace vert au sud du site, car ils sont identifiés comme réservoirs appartenant à la sous-trame des milieux forestiers et ouverts

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des bassins de rétention pour prendre en compte le risque de ruissellement
- Ne pas aggraver le risque de ruissellement existant au nord du site

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SITE DE LONGUÈVE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Équipements

Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Mobilités

Prévoir une voie de desserte structurante

Développer un maillage de circulations douces

Paysages

Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

Trame verte

Espaces verts et boisés à préserver

ENTREE DE VILLE – PLACE JEAN ZAY



CONTEXTE :

La place Jean Zay constitue une entrée de ville.

Située à proximité de la gare de Fleury-les-Aubrais, elle est caractérisée par une mixité fonctionnelle (habitation et quelques activités).

L'objet de cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est d'accompagner les mutations de ce secteur déjà bâti. L'OAP a pour objectif d'encadrer la densification de ce secteur d'environ 7 452 m² à vocation d'habitat individuel et collectif et la préservation des ensembles paysagers.

PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 7 452 m²
- Vocation dominante : habitat individuel et collectif
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



ENTREE DE VILLE – PLACE JEAN ZAY

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP s'organise autour d'un espace public et de logements.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

La hauteur maximale au faîtage sera égale à une construction en R+2+ combles.

Un épannelage pourra être prévu pour casser l'effet du collectif.

Accessibilité et déplacements :

Il est envisagé deux possibilités pour la création de desserte :

- Soit depuis la rue Pierre Sémard (à double sens),
- Soit par la rue Louis Ploton (ce qui exigerait de créer un parking souterrain plus adéquat pour du logement collectif).

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Opérer un dégagement avec un espace paysager entre les façades bâties et la voie,
- Créer une véritable frange urbaine à l'interface avec les constructions existantes.

L'alignement d'arbres pourra être poursuivi sur la place Jean-Zay.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais)

ENTREE DE VILLE – PLACE JEAN ZAY

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte le risque technologique : pollutions (site Basol et Basias) et les nuisance potentielles,
- Prendre en compte les nuisances sonores (proximité des voies ferrées et du tunnel),
- Prendre en considération les pollutions atmosphériques.

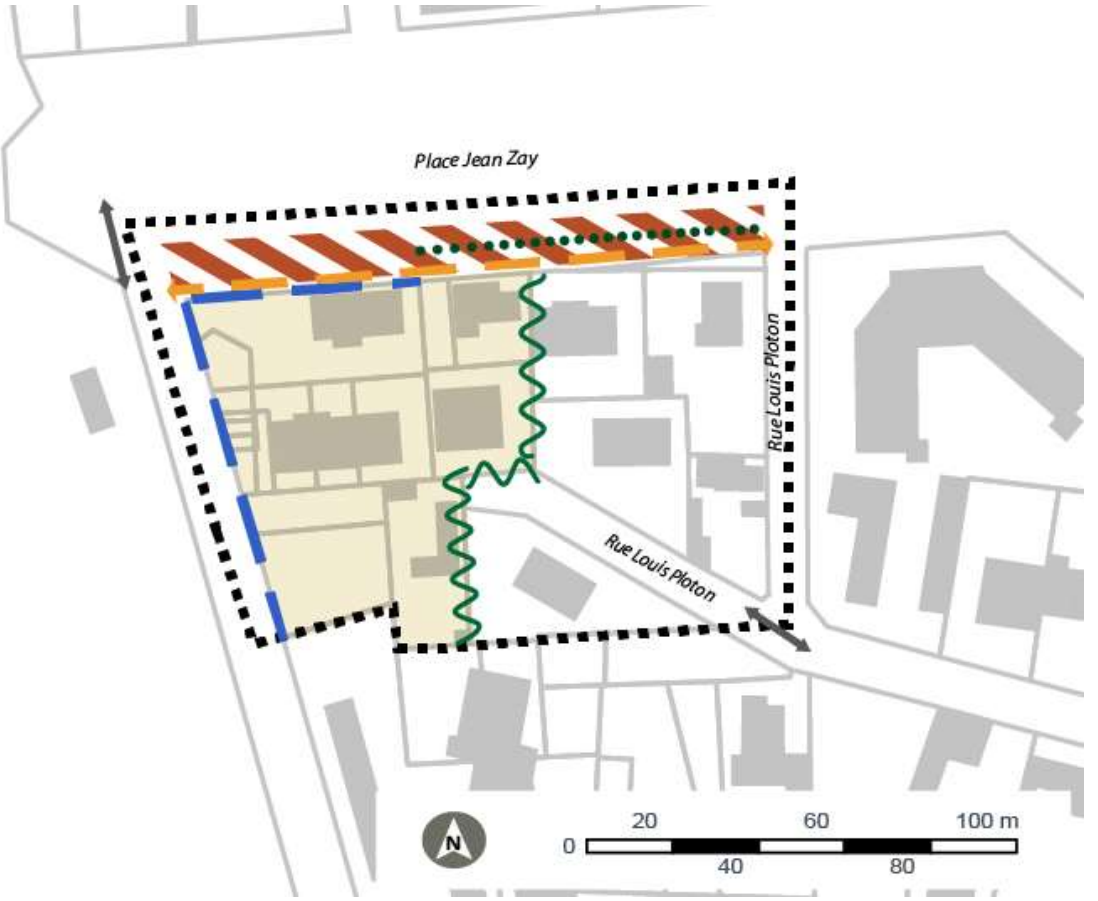
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ENTREE DE VILLE – PLACE JEAN ZAY

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE

Logements Equipements

Secteur de logements collectifs à créer

Mobilités

Principe d'accès

Liaison douce existante ou à requalifier

Espaces publics à créer ou à requalifier

Trame verte

Alignement d'arbres et continuité verte à maintenir

Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

Patrimoine Forme urbaine

Implantation à l'alignement

ORLÉANS MÉTROPOLE

CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

CONTEXTE :

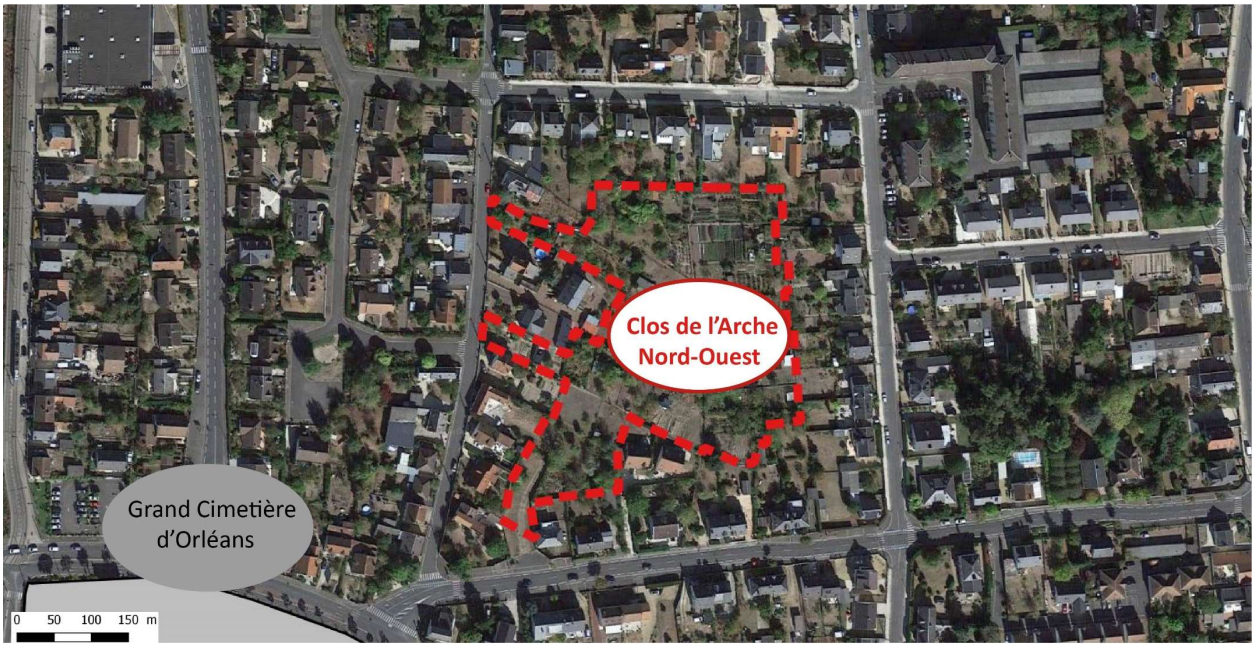
La ville a délégué le portage foncier à l'EPFI.

Ce cœur d'îlot composé actuellement de jardins privés pourra accueillir de l'habitat l'habitat mixte (petit collectif et logements individuels).



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - deux espaces verts, sous forme de jardins ou parcs



CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La densité sera d'environ 35 logements/ha.

Le nombre maximum de niveaux ne dépassera pas 1 rez-de-chaussée + 1 étage + un dernier niveau en attique ou comble (9m). L'habitat collectif pourra prendre la forme de logement intermédiaire, (maison superposée, maison imbriquée, maison ou villa appartement, ...) favorisant les accès individuels et bénéficiant de terrasses ou de jardins pour chaque logement.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Afin de désenclaver le clos et introduire des perméabilités fonctionnelles, une nouvelle voie routière traversante sera créée. Elle sera peu large et calibrée de façon à accorder une place aux déplacements pédestres et cyclistes, grâce à des aménagements dédiés.

Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet, ou intégrés au bâti. Un effort particulier sera fait pour que le stationnement soit peu ou pas visible depuis l'espace public. Un accompagnement paysager facilitera l'intégration des véhicules motorisés. Les parcs de stationnement pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

Qualité urbaine et architecturale :

Les formes urbaines envisagées seront rationnelles pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et le coût de la construction.

Au moins deux espaces verts seront aménagés, sous forme de jardins ou parcs, au nord et au sud du site ; au niveau de ces espaces, les arbres existants seront préservés. Une bande végétale plantée sera aménagée en fond de parcelle sur la partie Est, afin de préserver l'intimité des habitations existantes et gérer les vis-à-vis entre les constructions.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des traitements paysagers en fond de parcelle devant faire l'interface avec le tissu pavillonnaire à prévoir (à l'Est de l'OAP).

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte des espaces verts au nord et au sud de l'OAP, car ils sont identifiés comme réservoirs de la sous-trame ouverte.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais)

CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Périmètre OAP

Logements Projets

Secteur d'habitat avec mixité des typologies et de formes urbaines

1 Habitat individuel (lots libres)

2 Habitat collectif ou individuel groupé

Mobilités

Prévoir une voirie de desserte structurante

Développer un maillage de circulations douces

Trame verte

Jardins ou parcs à conserver et à valoriser

Arbres existants à préserver

Paysages

Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

CLOS DES FOSSÉS

CONTEXTE :

Clos destiné à accueillir de nouveaux logements. Ce secteur est situé dans la partie nord-est de la commune à proximité de la Tangentielle, en face de la dernière exploitation agricole. Il est actuellement constitué en grande partie de prairies et de friches enherbées.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 0,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la villes des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - logements individuels
  - poches de stationnement
  - jardin collectif ou parc



CLOS DES FOSSÉS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Afin de s'harmoniser avec le tissu bâti existant, le projet d'aménagement portera uniquement sur de l'habitat individuel, à travers la réalisation de 25 maisons individuelles. La hauteur maximale sera limitée à 1 rez-de-chaussée + 1 étage (9m).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Le clos sera desservi depuis la rue des Fossés par une nouvelle voie routière traversante à sens unique, avec une entrée au sud et une sortie plus au nord. La réalisation de cette voie intégrera également l'aménagement de liaisons douces.

Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet, pour sécuriser le cœur du clos et favoriser les déplacements pédestres et cyclistes. Des places visiteurs seront aménagées et réparties sur l'ensemble du site.

Paysage et environnement :

Un espace vert sera créé en cœur d'îlot, prenant la forme d'un jardin collectif ou d'un parc.

Une bande végétale plantée sera aménagée en fond de parcelle sur les parties Ouest et Sud, afin de préserver l'intimité des habitations existantes et gérer les vis-à-vis entre les constructions.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec le tissu pavillonnaire, à l'ouest et au sud du site
- Un espace vert sera créé en cœur d'îlot, prenant la forme d'un jardin collectif ou d'un parc.

- Une bande végétale plantée sera aménagée en fond de parcelle sur les parties Ouest et Sud, afin de préserver l'intimité des habitations existantes et gérer les vis-à-vis entre les constructions.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet. En effet, environ la moitié du site est identifié comme réservoir relais de la sous-trame des milieux ouverts.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais)

CLOS DES FOSSÉS

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DES FOSSÉS

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Habitat individuel

Urbanisation future, en continuité du tissu environnant existant et avec une volonté d'intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions

Trame verte

Principe de jardins privatifs ou de parc à créer

Paysages

Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

Mobilités

Prévoir une voirie unique de desserte structurante

Développer un maillage de circulations douces

Placette de retournement

ZAC INTERIVES 1

CONTEXTE :

L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation «ZAC Interives1» est d'accompagner et de faciliter l'aménagement de la ZAC Interives 1 en cours.

Le projet d'aménagement tiendra compte :

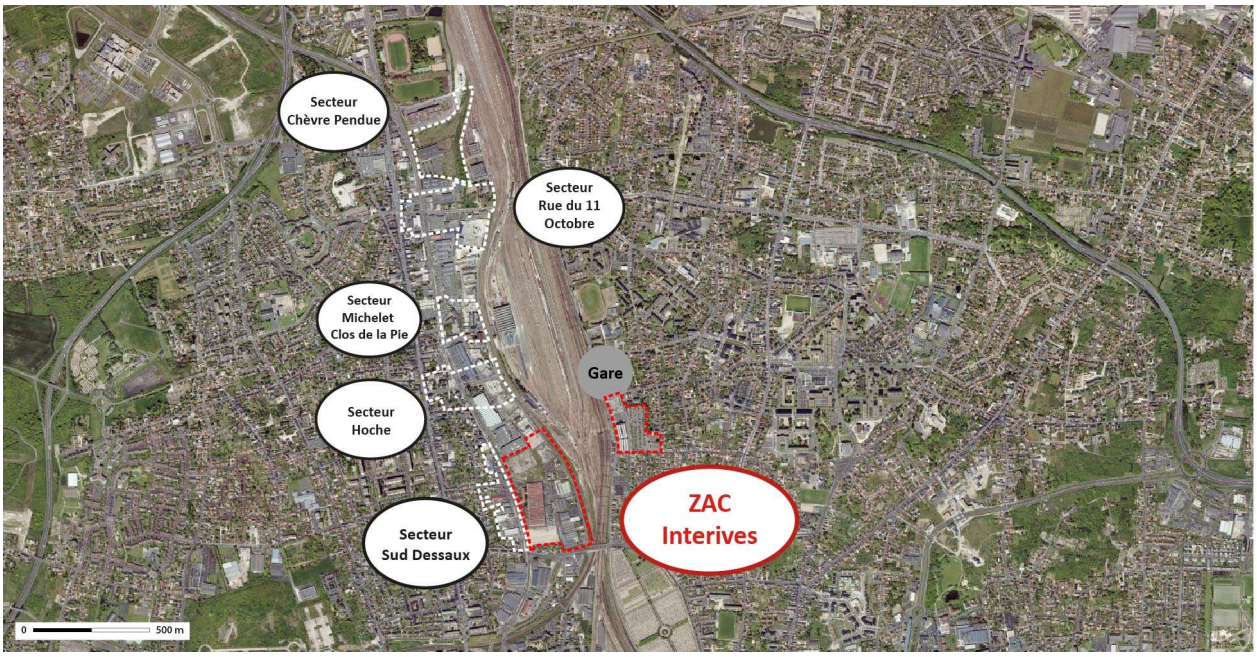
- de la centralité urbaine mixte, lieu de vie et d'affaire, organisée autour d'une place;
- du futur transport en commune en site propre desservant l'opération Intérives dans son ensemble du nord au sud;
- Du tramway au sud (arrêt Libération entre 150 et 500m);
- du positionnement stratégique du site en entrée de ville Sud, au sein de l'agglomération pour la partie Ouest ;
- de la nécessité d'apaiser le quartier gare des Aubrais, en réinsérant le parking de surface de la Gare dans le tissu résidentiel environnant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 16 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : Niveau 1 de la villes des proximités du SCoT
- Type de réalisation :

- Constructions
- Bureaux
- Industrie
- Equipements
- Activités tertiaires et services
- Commerces et artisanat
- Aménagements des espaces publics
- Desserte interne et mode doux
- Qualité paysagère
- Parc public linéaire



ZAC INTERIVES 1

- des tissus environnants actuels (activités au nord et habitat faubourien à l'ouest) et futurs (logements, bureaux avec une 1ère ligne d'activités rue Dessaux à l'ouest) ;
- des liens futurs entre les deux rives de la commune de Fleury-les-Aubrais ;
- de la conservation d'éléments à caractère patrimonial comme témoignage du passé industriel du site de la Manufacture des Tabacs d'Orléans.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP s'organise autour :

- d'une requalification de la rue Danton ;
- de la création de nouvelles voiries Est/Ouest raccordant la rue André Dessaux et la rue Victor Hugo : la rue Simone Veil et une voie nouvelle au cœur du site Imperial Tobacco et une autre au sud;
- de la constitution d'une place centrale Rivierre Casalis, au cœur du quartier, à l'articulation de la rue Danton et des manufactures ;
- de la création d'un parc urbain linéaire qui s'appuie sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer qui desservait le lotissement industriel Dessaux, colonne vertébrale et support des modes doux au sein du quartier ;
- De la préservation d'une emprise permettant le déploiement d'un transport en commun en site propre, au cœur du parc linéaire;

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Volumétrie et implantation des bâtiments

Les constructions de bureaux et d'équipements s'implanteront à l'alignement des espaces publics.

Les constructions de logements collectifs ou intermédiaires seront implantées à l'alignement des espaces publics. Une implantation en retrait de l'espace public sera acceptée pour les ensembles de constructions à destination d'habitation dès que 70% du linéaire de parcelle sur espace public est construit. Le linéaire de façade construite sur espace public circulé sera compris entre 50 % et 60% du linéaire total de façade construite sur les espaces publics pour les lots d'angles avec plusieurs adressages sur les secteurs 2 et 3.

Les constructions de logements individuels ou groupés seront implantées à l'alignement des espaces publics ou du retrait qui s'y substitue, représenté sur le document graphique de l'OAP correspondante. Dans le cas d'un ensemble de constructions, l'alignement ne s'applique que sur la construction principale à l'exception des dispositions particulières représentées sur le document graphique de l'OAP correspondante.

Une mise en valeur des éléments patrimoniaux témoins du passé industriel (bâti en shed, cheminée industrielle, bâtiments en briques) sera réalisée en y prévoyant des services et équipements satisfaisant les besoins du quotidien.

Emprises bâtie

Sur le site Danton (à l'ouest des voies ferrées) les constructions ne pourront excéder 50% de l'emprise du site. Les espaces non bâtis devront représenter 50% de la surface du site.

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions observeront un gradient d'épannelage dégressif permettant une transition douce avec le tissus environnant, particulièrement sur le secteur Lamartine entre les rues Louis Labonne et Kléber. Les constructions développeront ainsi des hauteurs moyennes le long de la rue Louis Labonne, en face du parking de la gare (R+3/R+4) et des hauteurs plus basses, au niveau des rues Kléber et de la Sente, afin de rattraper les hauteurs du tissu pavillonnaire (R+1/R+1+C/R+2). Cet épannelage dégressif permettra une bonne insertion du projet dans son environnement immédiat.

ZAC INTERIVES 1

Qualité architecturale

Les façades des bâtiments de briques et béton, la halle à toiture à sheds et la cheminée datant du début du siècle dernier font l'objet d'une protection patrimoniale au PLUM.

La conservation d'éléments à caractère patrimonial comme témoignage du passé industriel du site de la Manufacture des Tabacs d'Orléans sur laquelle prend place l'opération Interives sera liminaire.

L'association d'un bâtiment à sheds, d'une façade en briques et d'une cheminée industrielle constitue l'image type de l'usine et de l'industrie dans la représentation collective, ce sont ces éléments qui devront être conservés, mis en valeur et scénographiés.

L'ordonnancement de l'accès historique du site, situé entre les 2 bâtiments en béton et briques, devra être respecté principalement le principe de symétrie dans la composition d'ensemble. L'axe de symétrie devra être maintenu afin de garantir la perspective sur la halle industrielle à sheds depuis la rue André Dessaux.

Accessibilité et déplacements :

L'objectif est de créer une centralité secondaire à l'urbanisation maîtrisée aux abords de la gare et rapidement accessible par les transports de l'autre côté des voies ferrées. Un aménagement durable et progressif est prévu sur le site Dessaux, celui-ci favorise les modes de transports doux et les déplacements actifs, en sécurisant le maillage viaire notamment au droit des coupures ferroviaires.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur cette OAP, en outre :

- Prévoir un aménagement paysager à l'entrée Sud du parc, au niveau de la rue de Joie
- Les espaces non bâtis des lots feront nécessairement l'objet d'un traitement paysager spécifique en lien avec l'architecture développée et seront plantés de façon à engager un dialogue avec les espaces publics et ainsi participer à l'ambiance générale champêtre, naturelle et fortement végétale attendue sur la ZAC Interives 1. Chaque projet de construction intègrera un projet paysager de qualité en lien avec les espaces publics de la ZAC Interives 1.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur cette OAP, en outre :

- Prévoir un parc linéaire au coeur du site, s'appuyant sur le tracé ferré historique ;
- Inciter à la végétalisation des constructions sur cette OAP;
- Soutenir et valoriser l'agriculture urbaine.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

ZAC INTERIVES 1

Sur cette OAP, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir des bassins de rétention au niveau des secteurs 1 et 4
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Favoriser l'économie d'eau notamment en développant une végétalisation économe en eau pour les espaces publics

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur cette OAP, en particulier :

- Pollution des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec les deux sites BASIAS présents sur le secteur.
- Prévoir une programmation de bâtiments « écrans » le long des sources de nuisances identifiées.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur cette OAP, en particulier :

- Favoriser les conditions de développement durable par le choix d'éco-matériaux.

ZAC INTERIVES 1

SCHÉMA :

Périmètre OAP

Limites et secteurs concernés par l'OAP



ZAC INTERIVES 1

LÉGENDE :

Trame verte

- Parc linéaire, support de biodiversité, de liaisons douces et de transport collectif en site propre, s'appuyant sur le tracé ferré historique
- Aménagement paysager de l'entrée Sud du Parc linéaire

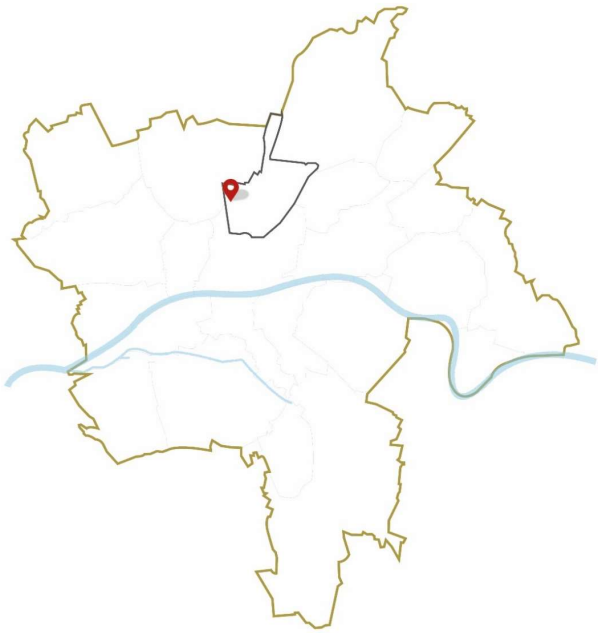
Mobilités Coupures urbaines

- Carrefour / nœud de circulation à créer
- Carrefour / nœud de circulation à réaménager
- Voirie nouvelle à créer pour permettre la desserte des opérations et la fluidité des circulations
- Circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux parkings
- Principe de composition autour d'une place, lieu de centralité au pied du franchissement des voies ferrées (ouverture de la gare)
- Principe de liaison rapide Est-Ouest
- Principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre
- G Gare SNCF de Fleury-les-Aubrais
- Principe de circulation privée de véhicules à prévoir sur une bande de 5 mètres autour des façades des sheds

Patrimoine Forme urbaine

- Intérêt patrimonial / Autres édifices protégés au PLU
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux
- Implantation avec alignement en « touches de piano » avec rythme aléatoire sur les espaces publics secondaires
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires
- Intérêt patrimonial / Conservation des façades définissant le nouveau plan d'alignement
- Intérêt patrimonial / Conservation de l'axe de composition du site – Symétrie à préserver
- Angle bâti à respecter
- Bâtiment signal à l'architecture qualitative qui pourra ne pas respecter les gabarits prévus par le PLU.

CHÈVRE PENDUE



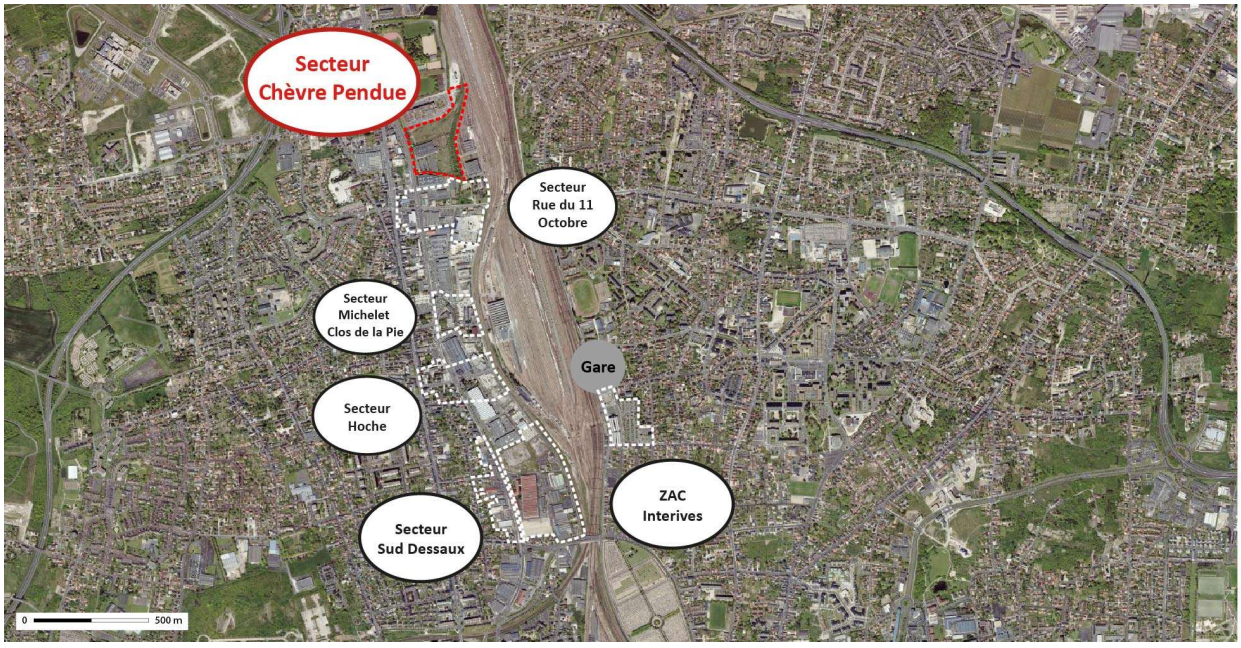
CONTEXTE :

L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « Chèvre Pendue » est la mutation et l'aménagement de deux grands tènements fonciers, Grande Paroisse et Eldorauto. Ce site est composé de locaux et de fonciers d'activités en friches ainsi que d'anciennes friches ferroviaires végétalisées.

L'OAP « Chèvre Pendue » est organisée en prenant en compte la servitude d'utilité publique (SUP) « sites et sols pollués » sur la Grande Paroisse qui y limite un usage du sol à vocation strictement industrielle et/ou commerciale et conditionne tout projet d'aménagement en vue d'un usage différent à, information et accord préalables du préfet.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 4,79 ha
- Vocation dominante : activités économiques (commerces) et/ou activités à destination d'intérêt collectif / services publics
- Type de projet : mutation endogène d'activités économiques du grand Interives
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Aménagement des espaces publics
  - Parc public linéaire
  - Voirie structurante
  - Desserte interne et mode doux



CHÈVRE PENDUE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Les orientations retenues pour l'OAP « Chèvre Pendue », site dont les tènements fonciers sont amenés à se reconvertir, sont l'implantation d'un tissu mixte à vocation d'activités notamment commerciales, à destination d'intérêt collectif et de services publics, et pouvant intégrer une programmation résidentielle en lien avec le parc urbain linéaire. Ce tissu mixte produira une ambiance urbaine à ce secteur qui offrira une relocalisation, privilégiée sur Interives, d'entreprises présentes sur les secteurs opérationnels (ZAC Interives 1), par le biais d'opérations-tiroirs en tirant parti du très bon adressage commercial.

L'intégration, au sud de ce site, du barreau de « bouclage » de la rue Victor Hugo vers la RD 2020 ainsi que le faisceau du futur TCSP et l'intégration, à l'Est du site, d'un bouclage vers la rue Fernand et Marcelle Rivière sera, a minima, dédié à des cheminements doux, insérés dans un espace paysager traité en parc linéaire, pouvant également desservir les lots à

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Volumétrie et implantation des bâtiments

Les nouvelles constructions s'organiseront à l'alignement des espaces publics majeurs selon le plan ci-après. Ainsi, afin de garantir des façades urbaines constituées, les constructions respecteront un minimum de 70% d'implantation à l'alignement sur le linéaire des voiries structurantes de l'opération Interives : la RD2020 et le barreau de raccordement du bouclage nord. L'angle de la RD2020 et du bouclage sera nécessairement construit.

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions observeront un gradient d'épannelage, dans la mesure du possible : des hauteurs plus basses (R+1/R+2) pour les constructions correspondantes aux activités commerciales et des constructions « écrans » le long de la rue André Dessaux (R+2/R+3). Ce secteur doit permettre une certaine harmonisation entre les constructions du Grand Interives et la zone d'activités au Nord du Grand Interives.

Les nouvelles constructions présenteront une qualité architecturale en accord avec les ambitions du projet Interives dans sa globalité. Les constructions en tôle, de type « hangar » ou « entrepôt », sont à éviter. Les constructions et les clôtures contribueront à la revalorisation de leur environnement par les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale et leur hauteur.

Ainsi, on favorisera une écriture de façade simple et clairement contemporaine en évitant tout effet de pastiche traditionaliste, sans toutefois interdire les interprétations réactualisées de certaines références de l'architecture régionale.

Les nouvelles constructions respecteront l'organisation fonctionnelle du quartier Interives notamment avec le principe d'implantation de bâtiments « écrans » composés de bureaux ou d'équipements en franges proches des sources de nuisance permettant l'implantation d'ilots plus calmes pour les piétons.

La recherche d'une certaine verticalité dans la perception des constructions est une constante dans le projet urbain du Grand Interives. L'effet de verticalité sera trouvé par une décomposition de la façade par le biais de jeux de matériaux et de volumes (décrochés de façades, redans, balcons, loggias, dispositifs de protection solaire, ...).

Enfin, les matériaux employés valoriseront la composition générale du bâtiment et en faciliteront la lecture.

CHÈVRE PENDUE

Accessibilité et déplacements :

Les nouveaux espaces publics de ce site s'organisent autour de :

- une création de voirie ou « barreau de raccordement » participant à la réorganisation du maillage viaire des voiries périphériques au projet Interives;
- une création de voirie reliant la rue Fernand et Marcelle Rivière au barreau de raccordement permettant de desservir les lots à construire en longeant d'un côté le foncier ferroviaire et de l'autre le parc urbain linéaire ;
- une création de voirie selon les besoins dont le raccordement direct sur la voie A. Dessaux ne pourra s'effectuer que par des carrefours en tourne-à-droite.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les espaces non bâtis des lots feront nécessairement l'objet d'un traitement paysager spécifique en lien avec l'architecture développée et seront plantés afin de permettre un dialogue avec les espaces publics. Ceux-ci participent à la cohérence et à la démarche d'ensemble de végétalisation du Grand Interives.
- Pour la conception de la structure générale de ces espaces non-bâtis, le maître d'œuvre respectera une palette végétale indigène, afin de permettre l'installation de la faune locale.
- Les espaces non bâtis de ces lots ne pourront être à vocation de stockage et/ou d'exposition de vente sauf à être couverts de pergolas

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un parc linéaire à l'est du site, s'appuyant sur le tracé ferré historique

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollution des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec les deux sites BASIAS présents sur le secteur

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

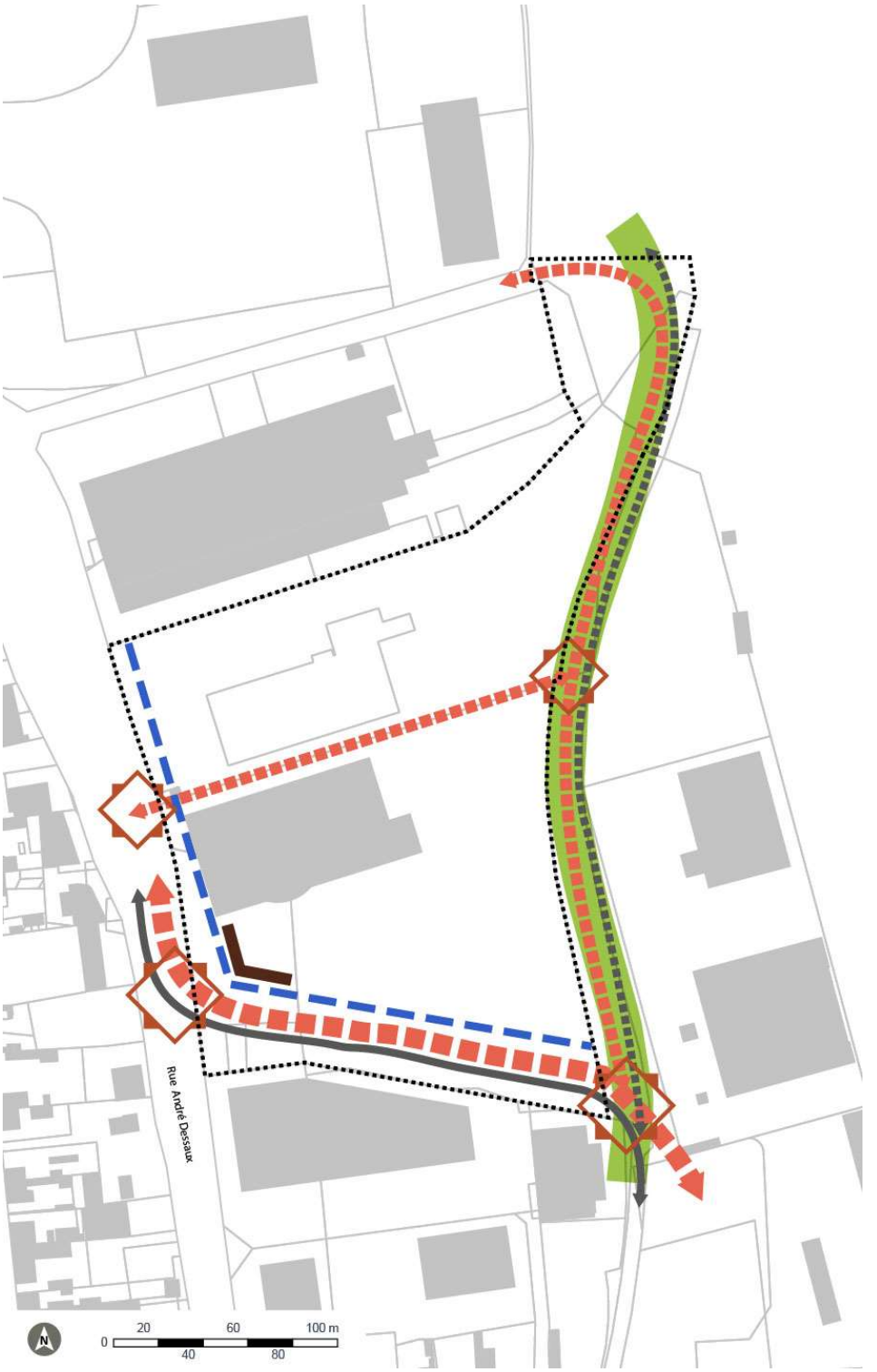
Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un raccordement au réseau de chauffage urbain existant

CHÈVRE PENDUE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

CHÈVRE PENDUE

LÉGENDE :

Mobilités

- Carrefour / nœud de circulation à créer
- Principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre
- Alternative au principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre
- Voie nouvelle à créer pour permettre la fluidité des circulations à l'échelle du projet Interives
- Voies nouvelles à créer pour permettre la desserte des opérations

Patrimoine Forme urbaine

- Angle bâti à respecter
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux – alignement impératif à 70% du linéaire de limite parcellaire

Trame verte

- Parc linéaire, support de biodiversité, de liaisons douces et de transport collectif en site propre, s'appuyant sur le tracé ferré historique

MICHELET - CLOS DE LA PIE

CONTEXTE :

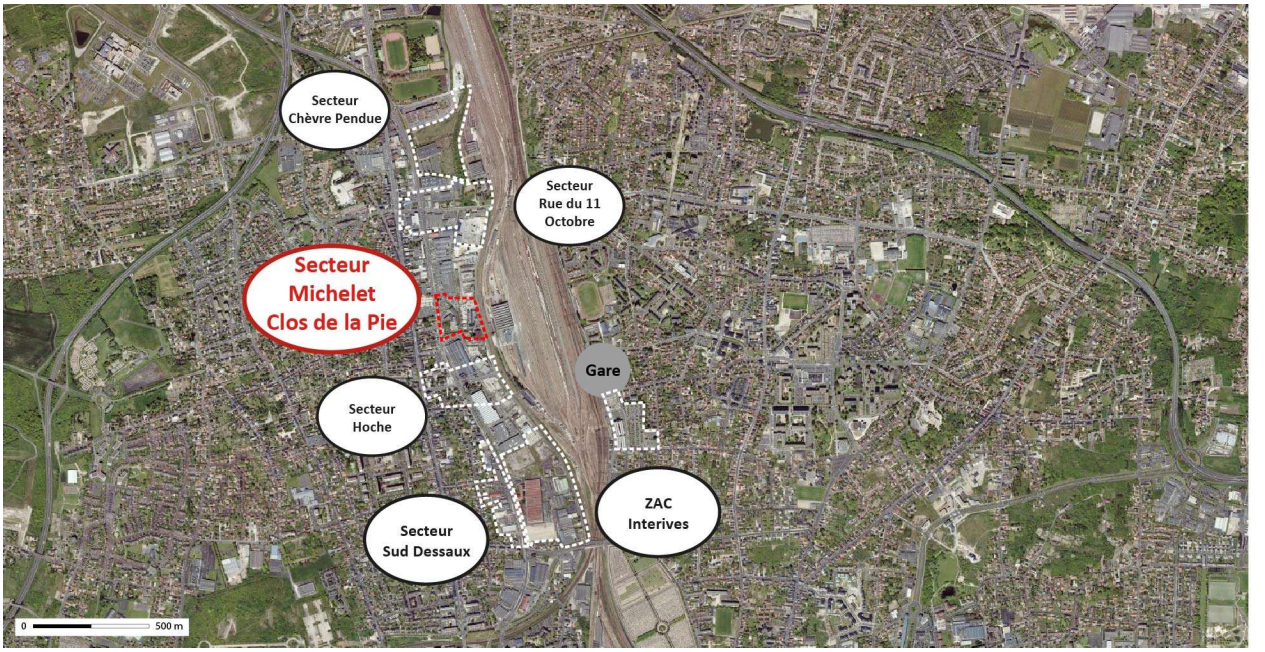
L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « Michelet » est la reconquête d'un tissu mixte partiellement désaffecté. Ce site est composé d'immeubles d'habitation, de locaux d'activités, d'aires de stationnement en lien avec l'automobile (concession, location, contrôle technique, garage, entreposage...) et d'un ancien équipement scolaire municipal. Le groupe scolaire Michelet fermé en 1981 est aujourd'hui utilisé comme logements et locaux associatifs à vocation sportive et culturelle.

Le bâtiment principal de l'école Michelet datant du début du siècle dernier fait l'objet d'une protection patrimoniale au PLU.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 3,9 ha
- Vocation dominante : équipements d'intérêt collectif et service public, habitat
- Type de projet : création d'une centralité secondaire
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Constructions
  - Requalification des espaces publics
  - Equipements publics et services
  - Aménagement d'espaces publics
  - Parc public linéaire



MICHELET - CLOS DE LA PIE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Les orientations retenues pour l'OAP « Michelet- Clos de la Pie », site destiné à devenir une centralité secondaire à dominante culturelle, de loisirs et d'intérêt collectif à l'échelle du projet Interives, sont:

- l'implantation d'un tissu mixte à vocation d'utilité publique conférant une vocation urbaine.
- la conservation à caractère patrimonial de l'ancienne école Jules Michelet comme élément significatif du passé sera le support de développement de la centralité secondaire. Le pôle associatif actuellement présent sera amené à perdurer et à se développer comme lieu d'accueil des associations à vocation culturelle et de loisirs.
- La création d'une école élémentaire répondant aux besoins nouveaux des futurs habitants du Grand Interives et notamment de la ZAC Interives 1.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Espace public

Une placette, lieu de dilatation urbaine du parc qui participera à la centralité secondaire. Cet espace situé au nord de la rue Michelet entre l'ancienne école et le parc accueillera plusieurs fonctions urbaines : culturelle, économique et sociale par la présence d'équipements et/ou commerces, mobilité par l'implantation d'une station de TCSP et résidentielle par l'implantation de constructions à destination de logements. Toutes ces différentes fonctions réunies participant à une bonne animation de la future centralité secondaire ;

Une requalification et une pacification de la rue Jules Michelet permettant de desservir les lots à construire de part et d'autre de celle-ci tout en préservant d'autres traces du passé industriel du site que sont la présence de rail de chemin de fer au sol. L'aménagement des espaces publics de ce secteur de projet, dont la requalification de cette voirie, devra intégrer la notion de mémoire du site à travers la conservation ou réutilisation de ces éléments patrimoniaux.

Accessibilité et déplacements :

Une nouvelle voirie est-ouest interne au quartier permettant la desserte des îlots complètera le dispositif de maillage viaire.

La desserte par les transports en commun et modes actifs sera conservée au cœur du parc linéaire urbain, au sein duquel une emprise sera prévue pour garantir la réalisation du transport en commun en site propre.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un parc linéaire au centre du site, s'appuyant sur le tracé ferré historique qui desservait le lotissement industriel Dessaux, colonne vertébrale et support des modes doux au sein du quartier;
- Prévoir une emprise réservée à un transport en commun en site propre.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un parc linéaire à l'est du site, s'appuyant sur le tracé ferré historique.

MICHELET - CLOS DE LA PIE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollution des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec le site BASIAS présent sur le secteur.

Potentiel climatique :

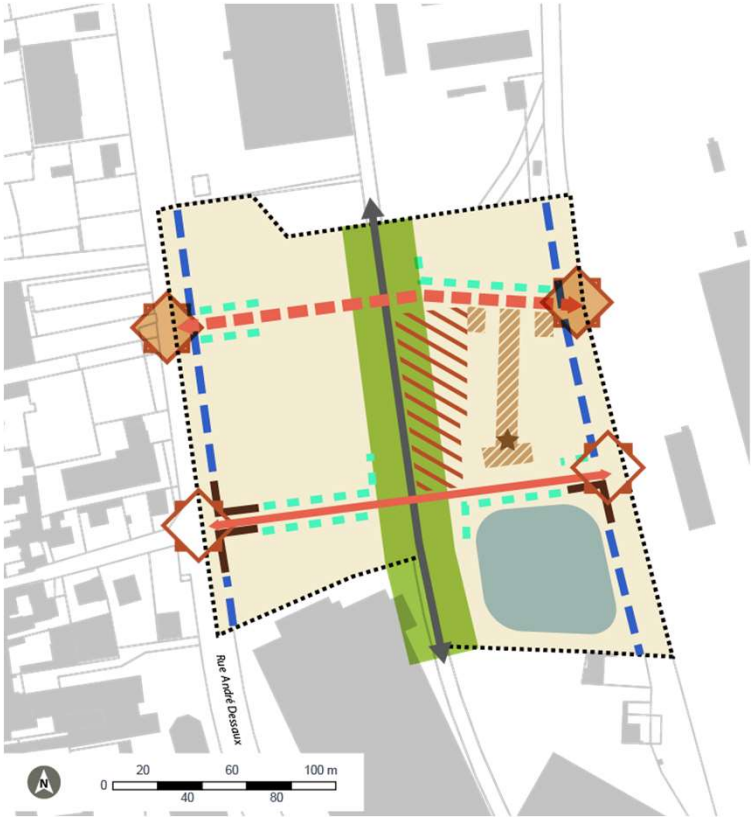
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

MICHELET - CLOS DE LA PIE

SCHÉMA :

Périmètre OAP

Limite et zone concernée par l'OAP



LÉGENDE :

Équipements

Localisation pour l'implantation du groupe scolaire

Trame verte

Parc linéaire, support de biodiversité, de liaisons douces et de transport collectif en site propre, s'appuyant sur le tracé ferré historique

Mobilités

Carrefour / nœud de circulation à créer

Carrefour / nœud de circulation à réaménager

Dilatation du parc linéaire / Espace à vocation de centralité secondaire – gradation entre végétal et minéral à définir

Principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre

Voie nouvelle à créer pour permettre la fluidité des circulations à l'échelle du projet Interives

Voie existantes à requalifier et/ ou à pacifier pour permettre la desserte des opérations

Patrimoine Forme urbaine

Intérêt patrimonial / Conservation du bâtiment

Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux

Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires

Angle bâti à respecter

HOCHE

CONTEXTE :

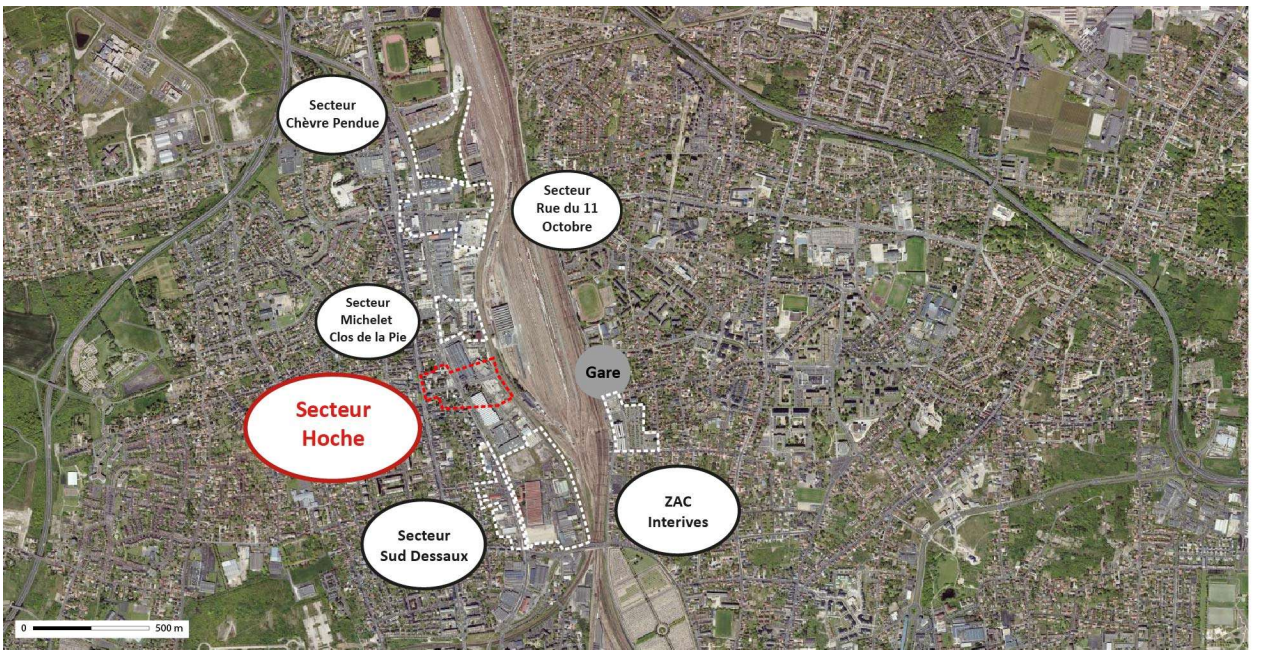
L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « HOCHE » est l'accompagnement urbain du débouché du franchissement des voies ferrées via le tunnel des Champs Bouchauds et la « couture » urbaine du Grand Interives avec le territoire environnant du faubourg Bannier, dans ce secteur à forts enjeux de mutation.

En effet, ce site est composé de locaux d'activités, de bureaux, d'habitat (notamment individuel épars entre la rue André Dessaux et la rue du Faubourg Bannier) et d'un château d'eau.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 5,45 ha
- Vocation dominante : tissu mixte (habitat, activités de service, artisanat, industrie, bureaux, équipements)
- Type de projet : requalification urbaine
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximité SCoT
- Type de réalisation :
  - Aménagement des espaces publics
  - Requalification
  - Desserte interne et mode doux
  - Voirie structurante
  - Parc public linéaire



HOCHE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Il s'agit d'un site dont certains tènements fonciers pourraient se reconvertir et dont les orientations retenues sont :

- l'implantation d'un tissu mixte ;
- l'intégration du château d'eau à mettre en scène dans un espace paysager permettant une respiration le long des rues André Dessaux et Hoche ;
- la prise en compte du prolongement de la rue Victor Arago jusqu'à la rue Victor Hugo ;
- la création, au nord, d'un nouvel axe secondaire Est-Ouest entre la rue Victor Hugo et la rue André Dessaux, avec un prolongement possible jusqu'à la rue du Faubourg Bannier ;

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Prévoir un épannelage progressif permettant un raccordement harmonieux au tissu pavillonnaire environnant

Accessibilité et déplacements :

Un parc urbain linéaire qui s'appuie sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer qui desservait le lotissement industriel Dessaux, colonne vertébrale et support des modes doux et d'une emprise réservé à un transport en commun en site propre au sein du quartier ;

Une requalification et une pacification de la rue Hoche permettant de desservir les lots à construire de part et d'autre de celle-ci ;

Favoriser les modes doux.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un espace paysager, lieu de dilatation paysagère du parc vers l'avenue Dessaux intégrant le château d'eau, qui participera à caractériser les différentes séquences perceptibles depuis les espaces publics circulés.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un parc linéaire à l'est du site, s'appuyant sur le tracé ferré historique

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir des bassins de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollution des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec les trois sites BASIAS présents sur le secteur
- Prévoir une programmation de bâtiments écrans » le long des sources de nuisances identifiées.

Potentiel climatique :

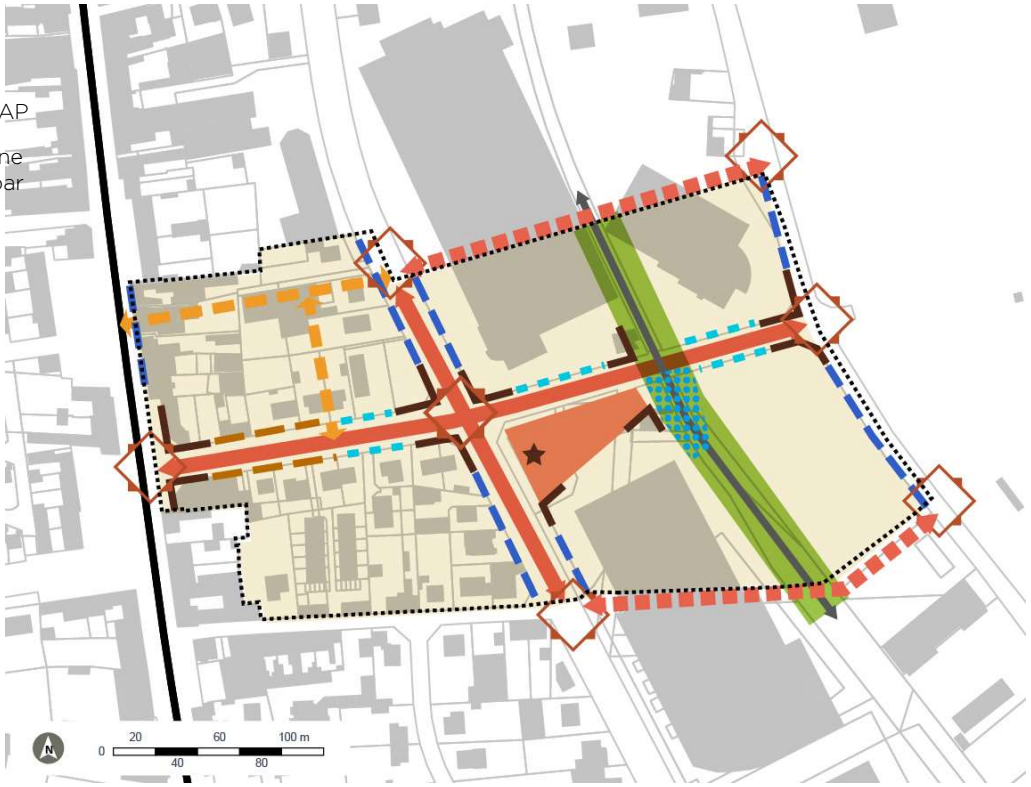
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

HOCHE

SCHÉMA :

Périmètre OAP

Limite et zone concernée par l'OAP



LÉGENDE :

Trame verte Gestion des eaux pluviales

- Parc linéaire, support de biodiversité, de liaisons douces et de transport collectif en site propre, s'appuyant sur le tracé ferré historique
- Dilatation du parc linéaire / Espace paysager à vocation de zone de biodiversité et de gestion des eaux pluviales

Mobilités

- Carrefour / nœud de circulation à réaménager
- Principe de composition autour d'une place, lieu de centralité au pied du Château d'eau
- Principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre
- Voie nouvelle à créer pour permettre la fluidité des circulations à l'échelle du projet Interives
- Voie existantes à requalifier et/ ou à pacifier pour permettre la desserte des opérations
- Circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux parkings

Patrimoine Forme urbaine

- Intérêt patrimonial / autres édifices protégés au PLUM / Château d'eau
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires
- Implantation avec alignement en « touches de piano » avec rythme aléatoire sur les espaces publics secondaires
- Angle bâti à respecter

ORLÉANS MÉTROPOLE

RUE DU 11 OCTOBRE

CONTEXTE :

L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « Rue du 11 octobre » est la mutation endogène de grands tènements fonciers et la mise en valeur d'une nécropole pour sa partie Est et l'accompagnement de la pacification de la rue du 11 octobre pour sa partie Ouest.

Ce site est composé de :

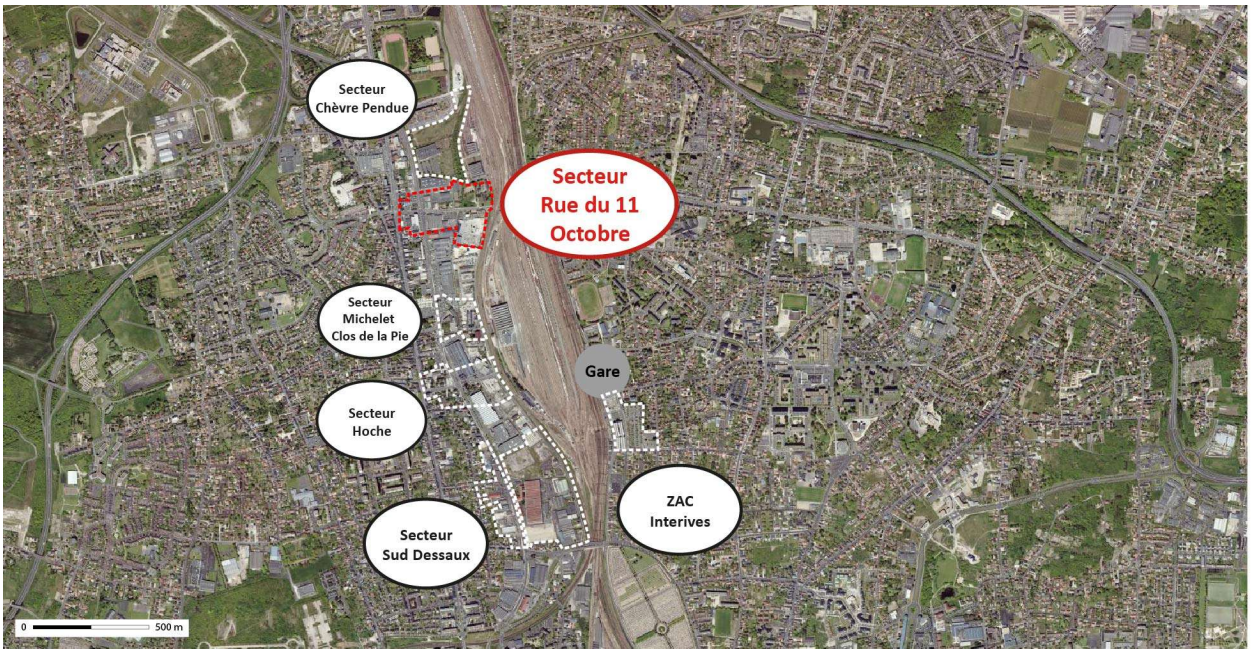
- de locaux d'activités, de bureaux,
- d'une centrale à béton d'une entreprise de travaux publics,
- d'entrepôts, de locaux d'activités et de formations de SNCF Réseau,
- d'un monument aux morts - ossuaire de la guerre de 1870.

Le monument commémoratif datant d'octobre 1871, érigé sur le lieu de la sépulture, fait l'objet d'une protection patrimoniale au PLU.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7,83 ha
- Vocation dominante : tissu mixte (habitat, activité, équipement)
- Type de projet : requalification urbaine
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximité SCoT
- Type de réalisation :
  - Aménagement des espaces publics
  - Constructions
  - Requalification de voirie structurante
  - Desserte interne et modes doux
  - Parc public linéaire



RUE DU 11 OCTOBRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Les orientations retenues pour l'OAP «rue du 11 octobre», site dont les tènements fonciers sont amenés à partiellement se reconvertir sur eux-mêmes, sont l'implantation d'un tissu mixte organisé selon les principes suivants :

La mise en valeur de la nécropole des Sablières comme témoignage historique et lieu de mémoire. Cette mise en valeur sera nécessairement accompagnée par une requalification et une végétalisation de l'environnement immédiat du site ayant pour visée de redonner à cet ensemble un cadre de recueillement qui fait actuellement défaut.

La recomposition urbaine de ce secteur s'organise autour d'un épannelage progressif permettant un raccordement harmonieux au tissu pavillonnaire environnant

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Espace public et voirie

Les nouveaux espaces publics s'organisent autour de :

Un reprofilage, une requalification et une création d'une nouvelle voirie ou « barreau de raccordement » participant à la réorganisation du maillage viaire des voiries périphériques au projet Interives ;

Une requalification et une pacification de la rue du 11 octobre permettant de desservir les lots à construire de part et d'autre de celle-ci, tout en préservant d'autres traces du passé industriel du site comme la présence de rail de chemin de fer au sol ;

L'aménagement des espaces publics de ce secteur de projet, devra intégrer la notion de mémoire du site à travers la conservation ou réutilisation des éléments patrimoniaux existants.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un espace paysager entre le parc urbain linéaire et la nécropole en accompagnement de la requalification de la rue du 11 octobre.
- Prévoir un espace paysager à vocation de zone de biodiversité et de gestion des eaux pluviales, lieu de dilatation paysagère du parc, participera à caractériser les différentes séquences perceptibles depuis les espaces publics circulés.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un parc linéaire au cœur du site, s'appuyant sur le tracé ferré historique

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir des bassins de rétention et une gestion alternative des eaux pluviales et une gestion alternative des eaux pluviales

RUE DU 11 OCTOBRE

<u>Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :</u>

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir une programmation de bâtiments « écrans » le long des sources de nuisances identifiées
- Pollution des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec le site BASIAS

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

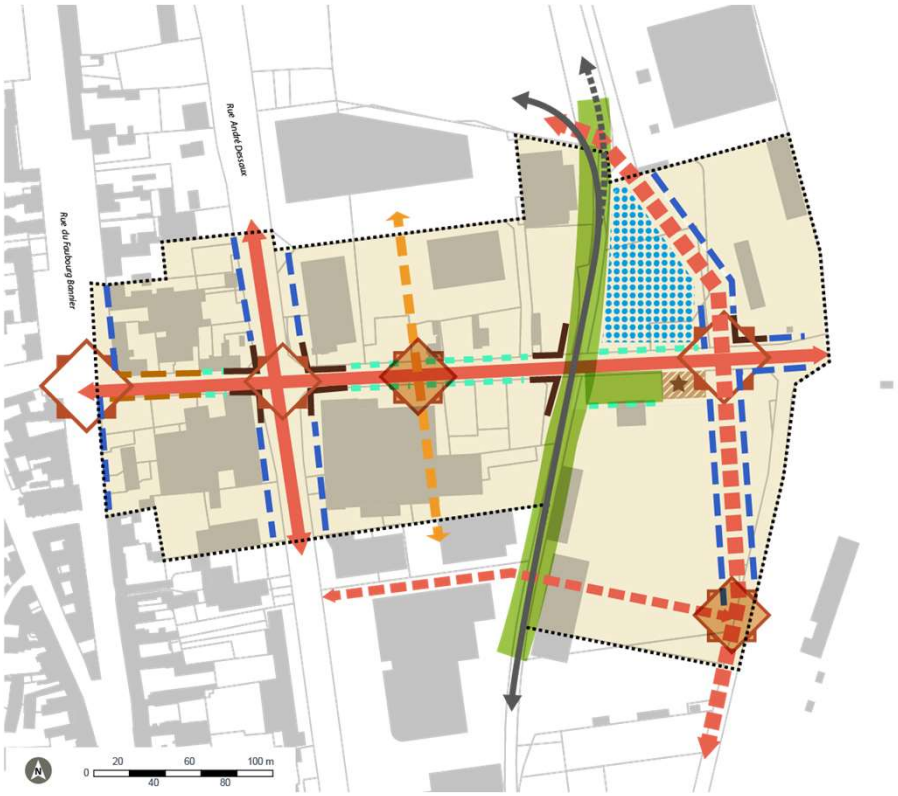
- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

<u>Potentiel climatique :</u>

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

RUE DU 11 OCTOBRE

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Trame verte Gestion des eaux pluviales

- Parc linéaire, support de biodiversité, de liaisons douces et de transport collectif en site propre, s'appuyant sur le tracé ferré historique
- Dilatation du parc linéaire / Espace paysager à vocation de zone de biodiversité et de gestion des eaux pluviales

Mobilités

- Carrefour / nœud de circulation à créer
- Carrefour / nœud de circulation à réaménager
- Principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre
- Tracé alternatif au principe de tracé envisagé en site propre
- Voie nouvelle à créer pour permettre la fluidité des circulations à l'échelle du projet Interives
- Voie existantes à requalifier et/ ou à pacifier pour permettre la desserte des opérations
- Circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux parkings

Patrimoine Forme urbaine

- Intérêt patrimonial / autres édifices protégés au PLUM
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux
- Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires
- Implantation avec alignement en « touches de piano » avec rythme aléatoire sur les espaces publics secondaires
- Angle bâti à respecter
- Intérêt patrimonial / Autres édifices protégés au PLUM / Nécropole des sablières

ORLÉANS MÉTROPOLE

INGRÉ

CLOS DE MALGROUX

CONTEXTE :

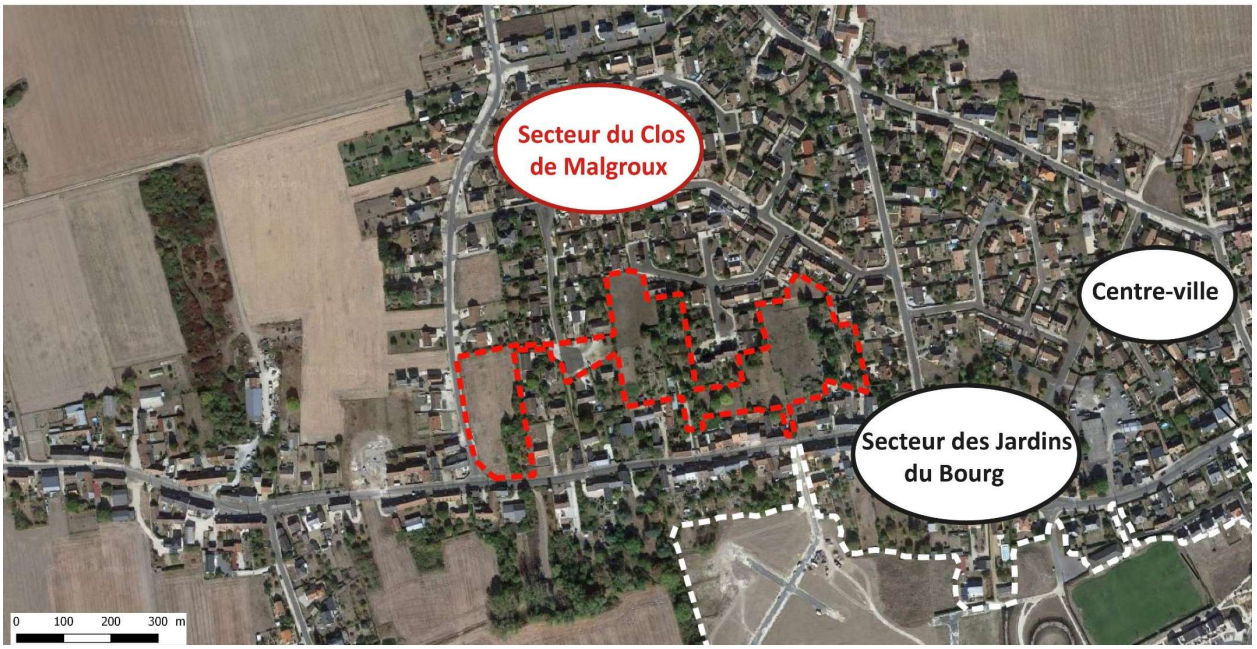
Ce secteur, situé en dent-creuse, s'étend sur environ 2,8 hectares. Il s'implante au cœur d'une zone pavillonnaire et à proximité du centre-ville et de ses commerces, services et équipements. Le site est occupé par des boisements de qualité en son cœur et sur ses parties Ouest et Est. Fortement morcelé, il est connecté à l'est aux rues de Coûtes et Moïse Cordonnier, et à l'ouest à la rue de Changelin. Les transports collectifs de la métropole circulent sur cette dernière.

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Il s'agit de limiter l'étalement urbain de la commune et de favoriser une densité adaptée au contexte urbain environnant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Coulée verte



ORLÉANS MÉTROPOLE

CLOS DE MALGROUX

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation principale d'habitat dont 30% de logements sociaux. Environ 20 logements/ha.

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant. Il s'agira notamment de veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant, notamment :

- à l'est, avec l'aménagement d'une voirie structurante reliant la rue des Coûtes à la rue Moïse Cordonnier ;
- avec l'aménagement d'une voirie secondaire reliant le cœur du site à la rue des Grillons ;
- à l'ouest, avec l'aménagement de voiries reliées à la rue de Changellin.

Développer des liaisons douces en cœur du secteur et le relier, à son extrémité Est, à la rue Moïse Cordonnier et au secteur du Jardin du Bourg.

Qualité urbaine et architecturale :

Assurer une cohérence globale du développement du secteur et veiller à son articulation avec l'existant.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Aménager une coulée verte à l'est du secteur.
- Prévoir des interfaces paysagères avec le tissu bâti

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.
Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts et boisés pour réduire les incidences du projet sur les zones identifiées comme appartenant aux sous-trames forestières et ouvertes
- Préserver au maximum les arbres existants de qualité

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Créer une noue pour recueillir les eaux pluviales au cœur de l'OAP

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

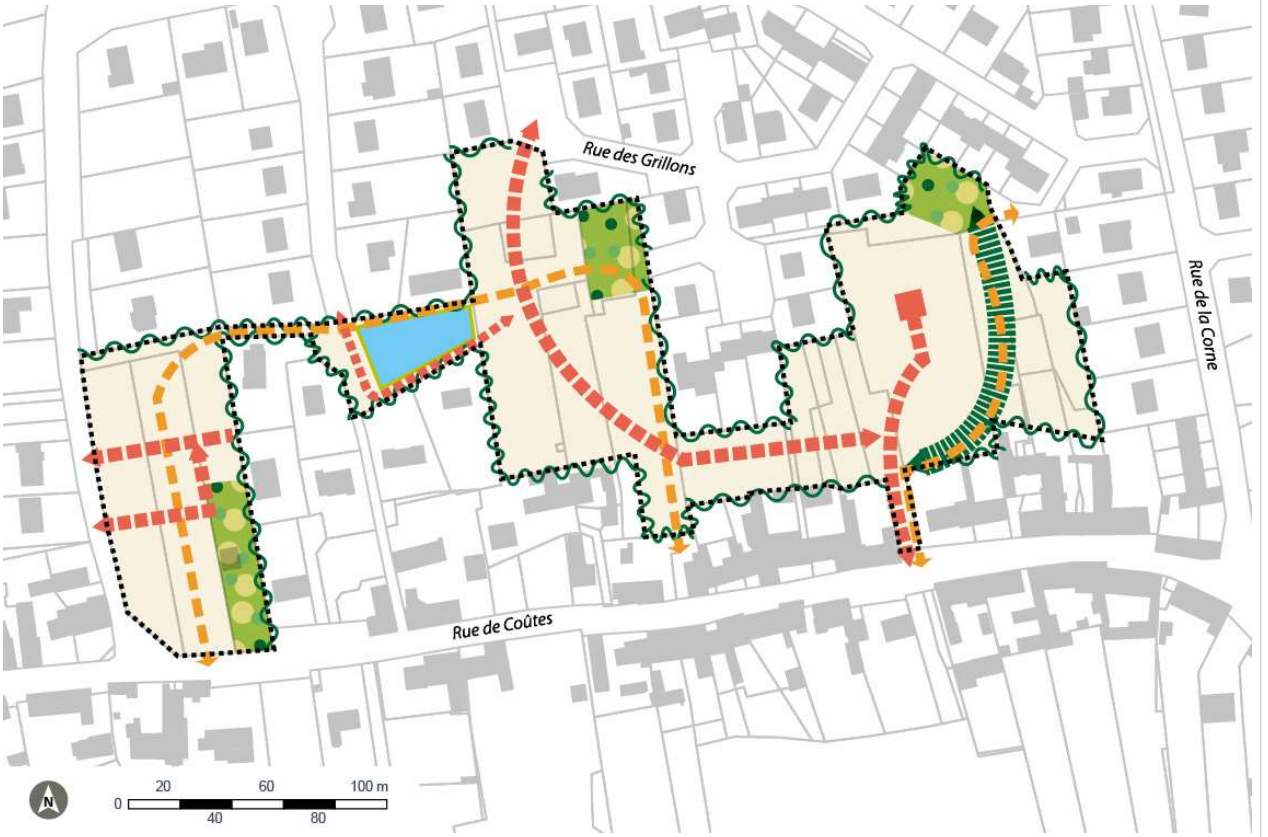
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DE MALGROUX

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Aménager un secteur d'habitat

Mobilités

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

Prévoir des connexions douces

Trame verte

Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

Préserver au maximum les espaces boisés de qualité

Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales

Aménager une coulée verte

ORLÉANS MÉTROPOLE

BEL-AIR

CONTEXTE :

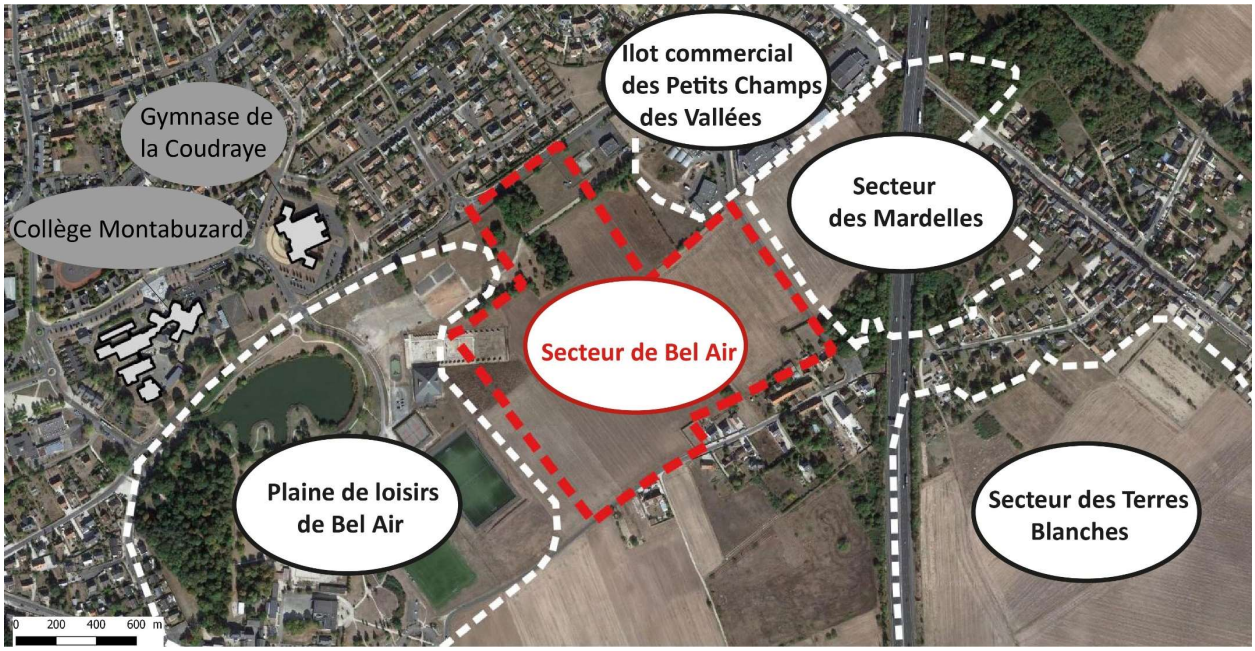
Le secteur de Bel Air s'étend sur environ 14 hectares au cœur du centre bourg ingréen. Il est longé à l'est par la future zone des Mardelles, à l'ouest par le pôle existant d'équipements de loisirs, culturels et sportifs, au nord par la rue du Val d'Orléans et au sud par la rue de la Folie. Il s'implante dans le prolongement de la plaine de loisirs existante.

L'objectif principal est de conforter la plaine de Bel Air dans son rôle de pôle d'équipements de loisirs, sportifs et culturels. Il s'agit de préserver le rayonnement actuel du pôle et de prévoir le potentiel nécessaire à sa mise en perspective dans le cadre des compétences de la métropole.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 14 ha
- Vocation dominante : Equipements sportifs, culturels et de loisirs
- Type de projet : extension
- Type de réalisation :
  - zone à vocation principale d'équipements sportifs, culturels et de loisirs
  - voirie structurante
  - liaison douce



BEL-AIR

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation principale d'équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant. Il s'agira notamment de soigner l'aménagement paysager et assurer la perméabilité de ce secteur, à l'interface entre secteurs habités et future zone artisanale.

Aménager une zone d'équipements en veillant à la complémentarité programmatique avec les équipements existants.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant, notamment avec l'aménagement d'une voirie structurante reliant la rue du Val d'Orléans à la rue de la Folie, et d'une voirie secondaire reliant le site à la rue de la Driotte et l'îlot commercial des Petits Champs des Vallées.

Créer des liaisons douces de structuration est-ouest et nord-sud pour conforter les liens avec les équipements d'enseignement et sportifs du bourg.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des traitements paysagers devant faire l'interface avec le tissu bâti

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour limiter les incidences du projet sur le corridor écologique reliant les grands boisements de l'est au nord d'Ingré.
- Créer ou conserver des espaces boisés et verts pour limiter les incidences du projet sur les espaces identifiés comme appartenant aux sous-trames forestières et ouvertes. En effet, la quasi-totalité du site est identifiée comme réservoir relais de ces sous-trames.
- Limiter la perméabilisation du sol

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte le réseau d'eaux pluviales dans l'aménagement du site
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Créer une noue pour recueillir les eaux de pluie

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

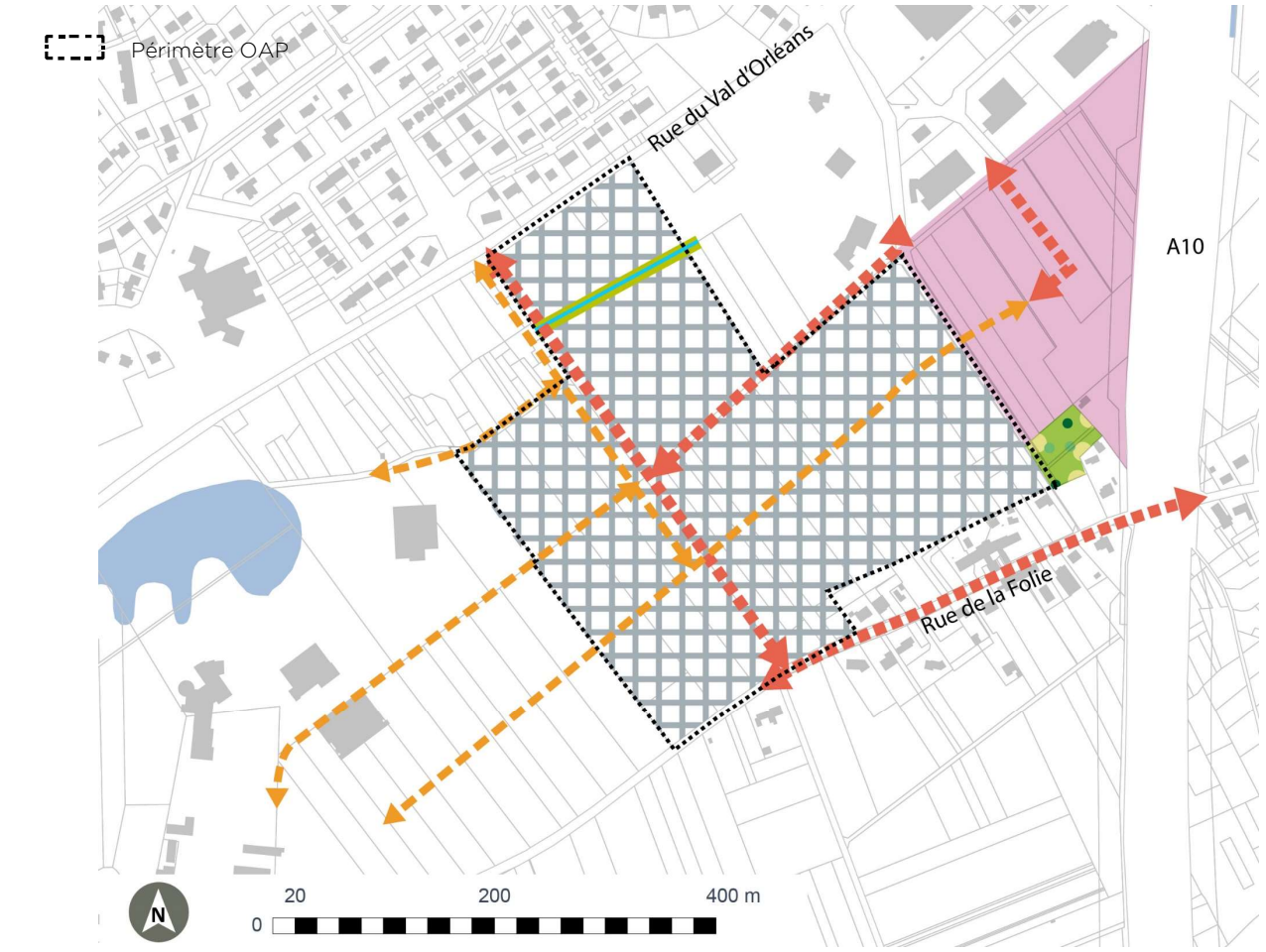
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

BEL-AIR

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Équipements

Aménager une zone d'équipements

Trame verte
Gestion des eaux pluviales

Préserver les espaces boisés
(à titre d'information car hors secteur d'OAP)

Prendre en compte le réseau d'eau pluviale

Mobilités

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

Prévoir des connexions douces

Economie

Aménager une zone artisanale
(à titre d'information car hors secteur d'OAP)

GUETTES

CONTEXTE :

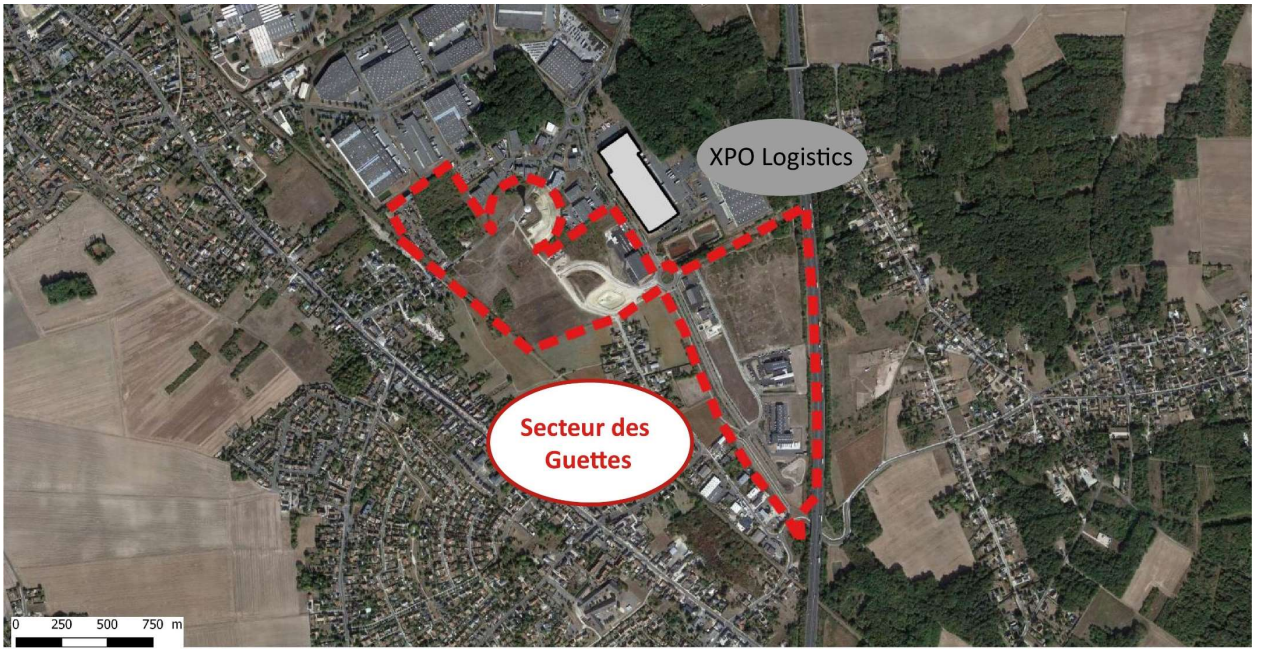
Le secteur des Guettes s'étend sur environ 41 hectares au nord de la commune. Il est longé à l'est par l'autoroute A10, et en partie par la voie ferrée à l'ouest. Il s'implante dans le prolongement de la zone d'activités des Varannes, située plus au nord.

L'objectif principal de ce secteur est d'accueillir des activités économiques. Le secteur des Guettes participe à l'attractivité économique du nord-ouest de la métropole.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 41 ha
- Vocation dominante : activités économiques
- Type de projet : extension



GUETTES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation économique.
- Des parcelles de tailles variables pour permettre de répondre à une demande diversifiée : le long de l'A10, il est prévu d'accueillir des grandes et moyennes entreprises, alors que le cœur du site est destiné aux petites entreprises et aux artisans.
- Implanter les entreprises en vitrine sur l'autoroute A10.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Prévoir un axe viaire structurant nord/sud reliant la zone d'activités des Varannes (rue des Gallardières) et la rue Passe Debout.
- Aménager l'axe structurant nord/sud de manière à préserver le hameau des Muids : implantation des constructions économiques à l'est de l'axe et aménagement paysager sur sa partie ouest, en interface avec le hameau.

Qualité urbaine et architecturale :

Assurer une cohérence globale du développement du secteur et veiller à son articulation avec l'existant. Il s'agira notamment de veiller à la cohérence du développement de nouvelles constructions le long de l'autoroute A10 par rapport à ce qui existe déjà plus au nord (en termes de hauteurs, couleurs, matériaux) (ex : site Deret).

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Aménager des espaces tampons paysagers pour préserver le périmètre immédiat du forage des Varannes.
- Traitements paysagers devant faire office d'interface avec le tissu bâti à prévoir
- Prévoir des espaces paysagers devant faire office d'espaces tampons avec le tissu pavillonnaire

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts et boisés pour limiter les incidences des zones de projet (accueil d'entreprises et d'activités) sur les zones identifiées comme réservoirs relais des sous-trames ouverte s(au nord-est et à l'est du site) et boisées (au nord du site)
- Vérifier la présence d'une zone humide, le long du ruisseau au sud de l'OAP.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre immédiat et rapproché de captage (nord ouest du site)

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte des pollutions potentielles des sols, en lien avec la présence d'une installation classée au nord-ouest du site
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie

GUETTES

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un espace tampon le long de la voie ferrée et de l'autoroute A10 afin de prévenir des nuisances sonores engendrées par la circulation sur ces axes.

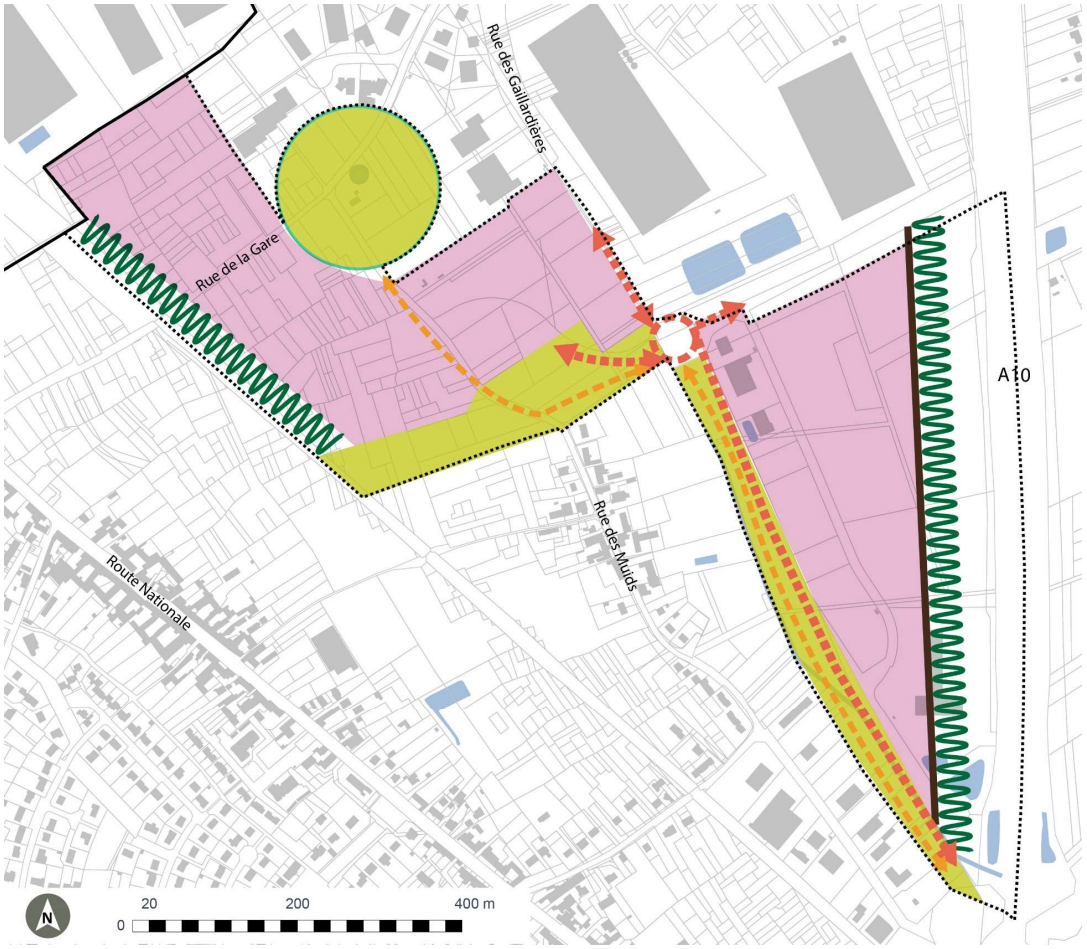
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

GUETTES

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Economie

Aménager des îlots destinés à l'accueil des entreprises

Implanter les entreprises en vitrine sur l'autoroute

Mobilités

Prévoir des liaisons douces

Prévoir un axe viaire structurant

Trame verte Risques et nuisances

Aménager des espaces tampons paysagers pour préserver le périmètre immédiat du forage des Varannes

Assurer un traitement paysager des espaces en interface avec les secteurs d'habitat

Prévoir un espace tampon le long de l'autoroute et de la voie ferrée

LA POINTE DE LA CLAYE

CONTEXTE :

Ce secteur, situé en dent-creuse, s'étend sur environ 1,8 hectares. Il s'implante au cœur d'une zone pavillonnaire et à proximité des équipements communaux.

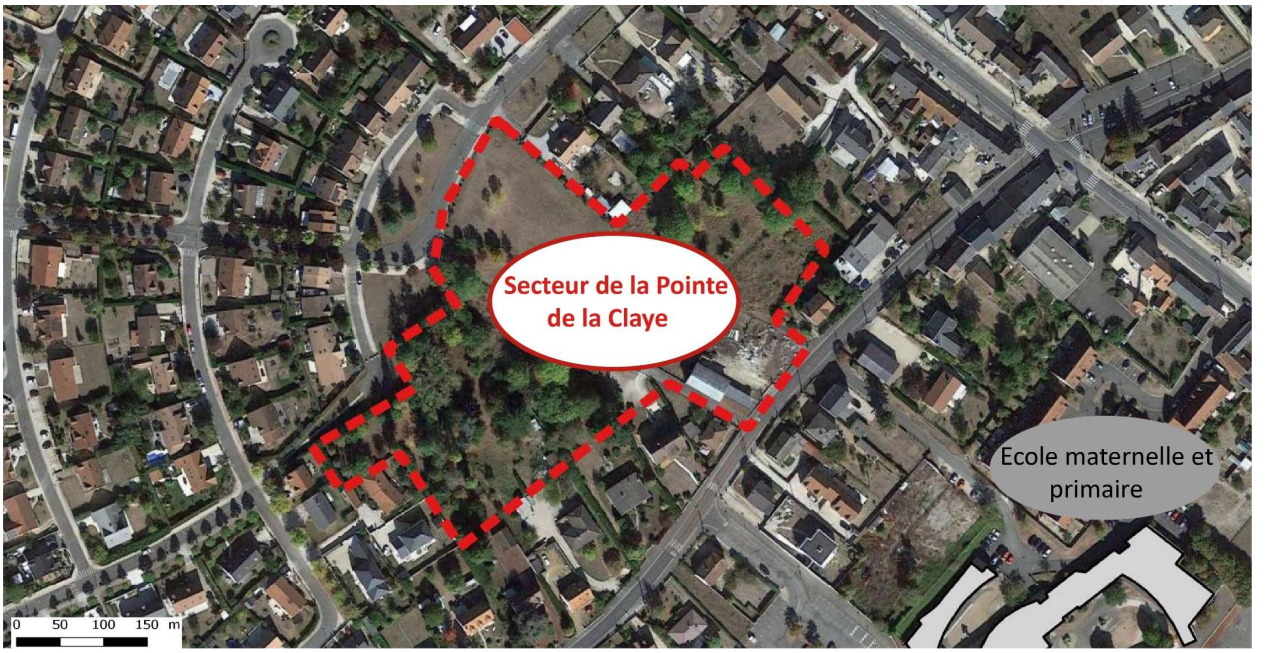
Il est connecté à la rue de la Justice au sud et la rue Moulin Choix au nord. Il est occupé par des boisements de qualité sur ses parties Ouest et Est.

L'objectif principal est également d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Il s'agit de limiter l'étalement urbain de la commune et de favoriser une densité adaptée au contexte urbain environnant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - liaison douce



ORLÉANS MÉTROPOLE

LA POINTE DE LA CLAYE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation principale d'habitat d'une trentaine de logements dont 30% de logements sociaux.

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant. Il s'agira notamment de veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment avec l'aménagement d'une voirie structurante reliant la rue de la Justice et la rue Moulin Choix.
- Conforter la liaison douce existante entre la rue de la Justice et la rue Moulin Choix.

Qualité urbaine et architecturale :

Assurer une cohérence globale du développement du secteur et veiller à son articulation avec l'existant par une densité maîtrisée.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager pour gérer l'interface entre les habitations existantes et futures

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver l'alignement d'arbres au nord ouest
- Préserver au maximum les arbres existants de qualité.
- Créer des espaces verts pour compenser les incidences du projet sur l'espace vert arboré présent sur le site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA POINTE DE LA CLAYE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Aménager un secteur d'habitat en préservant les arbres existants de qualité

Mobilités

Conforter la liaison douce existante

Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant

Trame verte Gestion des eaux pluviales

Veiller à la préservation des arbres et espaces de nature existants

Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales

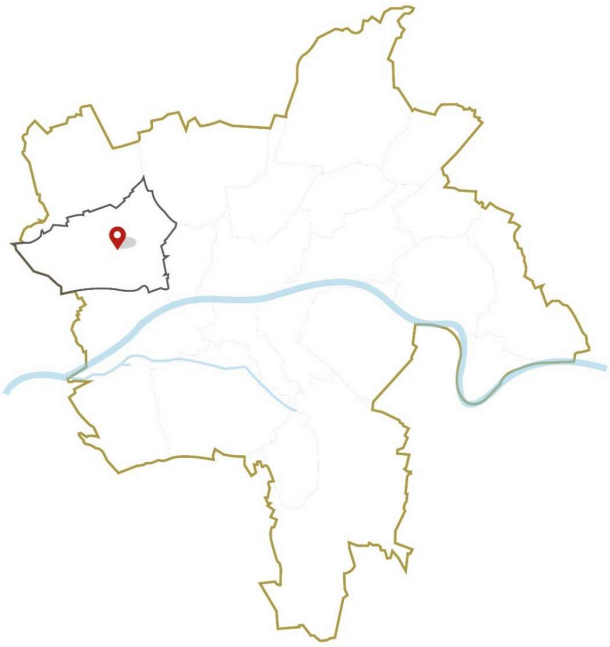
Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

MARDELLES

CONTEXTE :

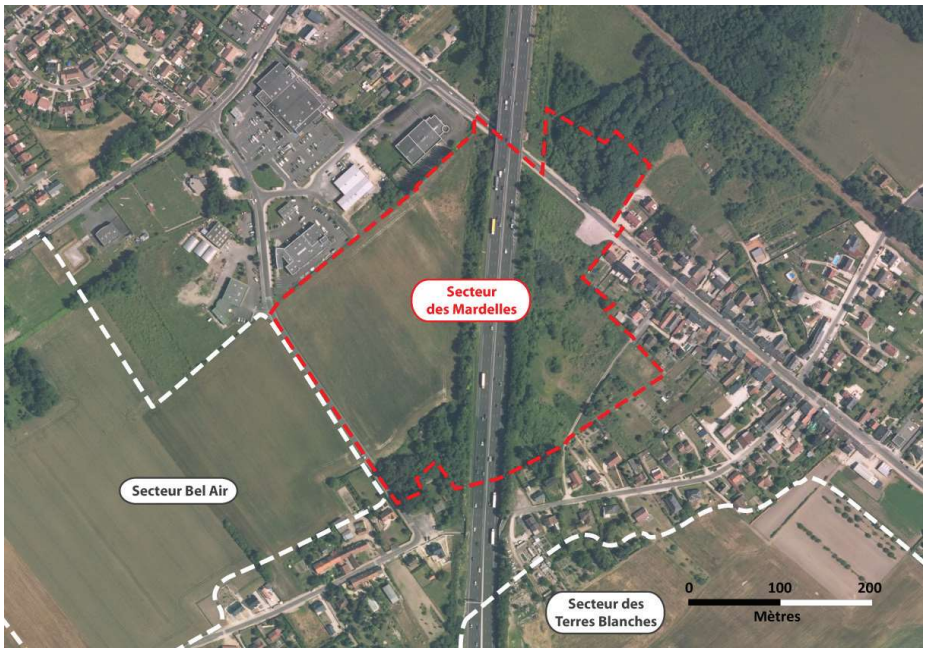
Le périmètre opérationnel du secteur des Mardelles s'étend sur environ 5 hectares à l'est de la commune. Il est traversé par l'autoroute A10 et la RD2157.

L'objectif principal de ce secteur est d'accueillir en majorité des activités artisanales et des petites entreprises. Le secteur des Mardelles participe à l'attractivité économique du nord-ouest de la métropole



PROGRAMMATION :

- Superficie : 10,8 ha (dont 5 ha opérationnels)
- Vocation dominante : activités artisanales et petites entreprises
- Type de projet : densification
- Type de réalisation :
  - Zone à vocation d'activités économiques
  - Voirie structurante



MARDELLES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation économique destinée à l'accueil d'activités artisanales et de petites entreprises.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Soigner l'aménagement des abords de la RD2157 qui constitue une entrée de ville de la commune.

Aménager une voirie de desserte de la zone artisanale, à l'ouest du secteur.

Requalifier le passage sous l'autoroute A10 pour faciliter la circulation de tous les modes de déplacement.

Prévoir un espace tampon le long de l'autoroute A10 afin de prévenir des nuisances sonores engendrées par la circulation sur cet axe. En ce sens, préserver la butte de terre au nord-est du site qui limite les nuisances sonores pour les riverains.

Qualité urbaine et architecturale :

Assurer une cohérence globale du développement du secteur et veiller à son articulation avec l'existant.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager le long de l'autoroute, servant d'espace tampon
- Préserver au maximum les arbres existants de qualité
- Préserver les vues lointaines offertes par les cultures à l'ouest du site

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger l'espace boisé au sud du site, car il est identifié comme appartenant à la sous-trame boisée
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur ces espaces situés sur l'intégralité du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame ouverte
- Préserver les espaces boisés à proximité des habitations.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Veiller au raccordement aux réseaux d'AEP et d'assainissement
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales en son cœur.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- en lien avec les nuisances sonores jusqu'à 70db(A) liées à l'A10
- localisé en zone sensible pour la qualité de l'air de la métropole orléanaise

MARDELLES

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

MARDELLES

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Économie

- Aménager une zone artisanale

Mobilités

- Prévoir une voie de desserte
- Prévoir des liaisons douces
- Soigner l'aménagement de l'entrée de ville

Trame verte Risques et nuisances

- Prévoir un espace tampon le long de l'autoroute
- Préserver les espaces boisés
- Maintenir l'espace naturel

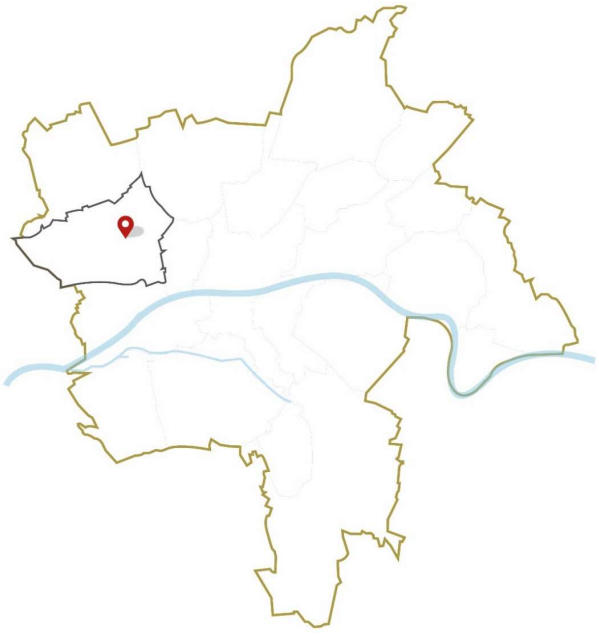
ZAC DES JARDINS DU BOURG

CONTEXTE :

Ce secteur de près de 35 d'hectares se situe entre la rue de Coûtes et la rue de la Vallée, à proximité immédiate du centre ville, des commerces, des équipements publics (mairie, écoles, lycée, plaine de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. Par sa localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune d'Ingré. Cette opération fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) dont une première partie, à l'est du secteur, a déjà été aménagée. Du point de vue topographique, on observe une déclivité générale vers le sud du secteur.

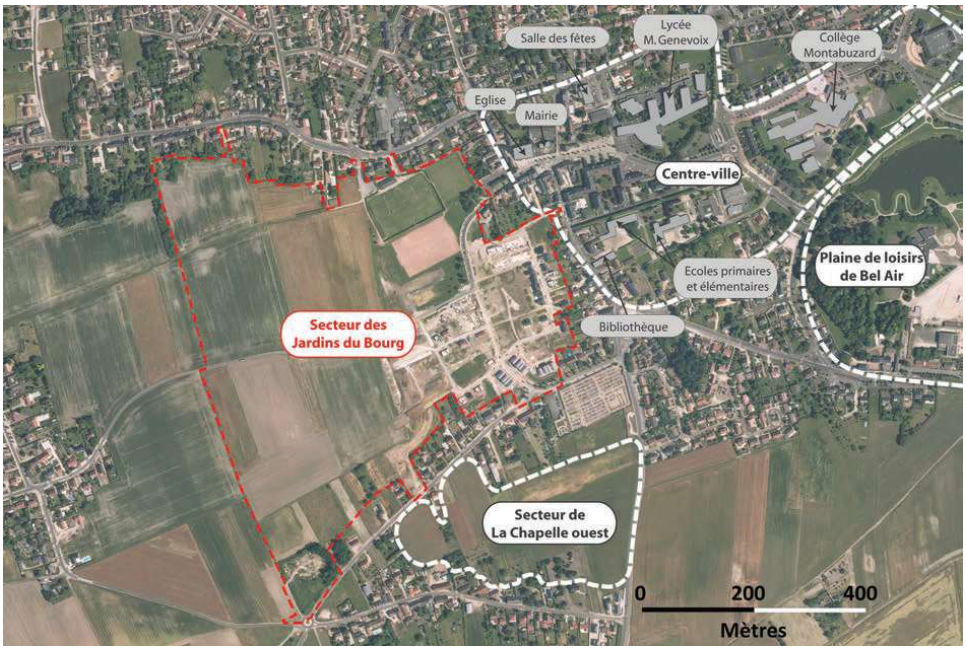
L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc....

Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements préexistants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 35 ha, dont environ 15 ha déjà réalisés
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Voirie structurante
  - Une coulée verte



ZAC DES JARDINS DU BOURG

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une urbanisation dans la continuité des aménagements réalisés à l'est du secteur, actuellement en cours de commercialisation

Une zone à vocation principale d'habitat dont 30% de logements sociaux, dans la partie restant à aménager (environ 20 hectares, coulée verte comprise)

Une mixité de logements avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que des logements en accession et en location.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement d'une voirie entre la rue de Coûtes et la rue de la Vallée et traversant le site dans un axe nord-sud.

Mailler le secteur de liaisons douces, notamment dans un axe est-ouest afin de relier le secteur au parc et au centre-ville et ses équipements.

Qualité urbaine et architecturale :

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant, notamment avec l'est du site, nouvellement urbanisé.

Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition entre les milieux urbanisés situés à l'est et les milieux ruraux à l'ouest : une densité de l'habitat plus importante sera retrouvée sur l'est du secteur, aux abords de la coulée verte.

Prévoir une mixité de logements pour favoriser la mixité sociale et générationnelle : logements individuels, intermédiaires et collectifs ; logements en accession et en location.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les vues sur l'église vers le nord est du site
- Prévoir un traitement paysager à l'ouest du site, devant faire l'interface entre les nouvelles habitations et les parcelles agricoles

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces verts et boisés au sud ouest du site car ils sont identifiés comme appartenant aux sous-trames ouvertes et forestières
- Prévoir une coulée verte entre l'espace déjà urbanisé à l'est et le futur secteur d'habitat à l'ouest

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Pollution potentielle des sols à évaluer et prendre en compte, en lien avec la présence d'un ICPE au nord ouest du site

ZAC DES JARDINS DU BOURG

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ZAC DES JARDINS DU BOURG

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

- Secteur d'habitat existant
- Aménager un secteur d'habitat avec une densité et des hauteurs progressives

Trame verte

- Organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés et milieux agricoles
- Parc
- Coulée verte
- Espaces publics existants

Mobilités

- Voie primaire : axe viaire achevé et en cours d'achèvement
- Voie secondaire : desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant
- Voie tertiaire
- Connexions douces existantes
- Mailler le secteur de liaisons douces

ORLÉANS MÉTROPOLE

LA CHAPELLE OUEST

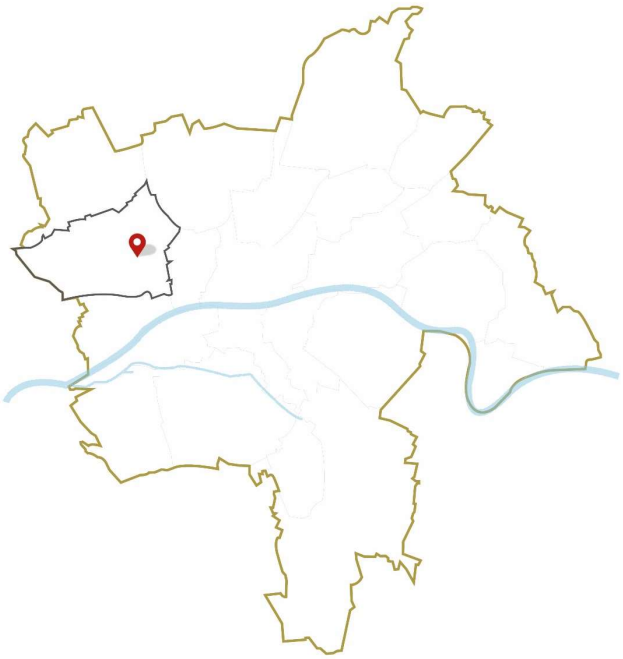
CONTEXTE :

Le secteur de la Chapelle Ouest est un site d'environ 7 hectares localisé au sud-ouest du centre-ville ingréen, à proximité de ses commerces, services, équipements.

Le secteur est encadré à l'est par la route de la Chapelle, au nord par la rue de la Vallée, et au sud par la rue de Chivache. Il est desservi par le réseau des transports collectifs de la métropole qui circulent sur la route de La Chapelle.

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante à proximité du centre-ville et bénéficie ainsi des services et équipements préexistants.

Elle se situe également dans le prolongement, au sud, du secteur des Jardins du Bourg : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de la métropole.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Voirie structurante



LA CHAPELLE OUEST

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une urbanisation ultérieure à l'aménagement des secteurs des Jardins du Bourg

Une zone à vocation principale d'habitat dont 30% de logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement d'une voirie principale est-ouest entre la route de La Chapelle et la rue de la Vallée.

Prévoir des connexions douces entre le quartier, la coulée verte des Jardins du Bourg au nord et vers la plaine de Bel Air à l'est.

Qualité urbaine et architecturale :

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant, notamment avec le nord du site, nouvellement urbanisé.

Soigner la façade Est du secteur qui constitue l'entrée de ville Sud de la commune en arrivant par la route de la Chapelle.

Favoriser les orientations nord-sud des constructions pour une meilleure prise en compte des objectifs énergétiques sur le secteur.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte le réseau d'eaux pluviales dans l'aménagement du site.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA CHAPELLE OUEST

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Aménager un secteur d'habitat en favorisant les orientations nord/sud des constructions

Gestion des eaux pluviales

Prendre en compte le réseau d'eaux pluviales

Mobilités

Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant

Soigner l'entrée de ville Sud de la commune

Prévoir des connexions douces

LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN

ZONE D'ACTIVITÉS OUEST : PÔLE D'ACTIVITÉS DES QUATRE CHEMINÉES

CONTEXTE :

L'OAP sur le secteur de la zone d'activités Ouest a pour objectif d'encadrer le développement du pôle des Quatre Cheminées tout en veillant à la préservation du paysage lointain offert depuis la rive sud de la Loire. Le traitement des franges entre habitat et activités, et entre espace agricole et activités ainsi que l'amélioration de l'entrée de ville contribueront à la qualité et à l'intégration des activités existantes et de l'extension de la zone.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 28,8 ha
- Vocation dominante : activités économiques
- Type de projet : extension
- Type de réalisation :
  - extension de la zone d'activités existante jusqu'à la rue de la Butte ;



ZONE D'ACTIVITÉS OUEST : PÔLE D'ACTIVITÉS DES QUATRE CHEMINÉES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le secteur de l'OAP « zone d'activités Ouest » est dédiée au développement de la zone d'activité existante nommée «pôle d'activités des Quatre Cheminées» jusqu'à la rue de la Butte.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Points d'accroche au réseau viaire :

Les futures constructions de la zone de projet s'appuieront en premier lieu sur le réseau viaire existant :

- La rue de la Butte
- La rue de Gouffault
- La route de Blois

Dans un second temps, la voie de contournement Ouest viendra compléter cette trame viaire.

Stationnement :

Un emplacement réservé dédié à la création d'un parking est situé en entrée de ville. Ce parking est lié au projet de tramway afin d'assurer la multi-modalité des déplacements.

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

Liaisons piétonnes :

Des espaces dédiés aux piétons et cyclistes devront être créés.

Qualité urbaine et architecturale :

L'intégration des constructions dans leur environnement ainsi que le traitement des lisières entre espaces d'habitat et activités devra faire l'objet d'une attention particulière.

L'implantation des constructions se fera selon un axe nord-ouest / sud-est respectant la morphologie environnante et assurant le cadrage des vues.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

L'entrée de ville par la route de Blois devra être valorisée, offrant ainsi une première image qualitative de la commune. Un retrait de 17 mètres minimum devra être respecté, pour l'implantation des constructions, de part et d'autre de cette voie.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site
- Les essences locales devront être privilégiées.
- Les linéaires boisés existants seront renforcés et de nouveaux seront crées selon un axe nord ouest/sud est guidant la vue vers le site UNESCO des bords de Loire.
- Les masses végétales remarquables seront préservées afin de contribuer à la qualité paysagère du secteur.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts enherbés de qualité pour réduire les incidences liées à la suppression des espaces relais de la sous-trame ouverte

ZONE D'ACTIVITÉS OUEST : PÔLE D'ACTIVITÉS DES QUATRE CHEMINÉES

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché et éloigné de captage sur la partie nord du site

Sur ce secteur, en particulier :

- L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale.
- La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
    - Une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés
    - L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements
    - Des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux pluviales sur les espaces de stationnement

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles > 50dB(A) liées à la rue Eiffel et à la D2152 (Route de Bois)

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ZONE D'ACTIVITÉS OUEST : PÔLE D'ACTIVITÉS DES QUATRE CHEMINÉES

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Economie Emplois

Extension de la zone d'activités jusqu'à la rue de la Butte

Mobilités

Projet de voie principale

Mobiliser et renforcer la trame viaire existante

P — Implanter un parking en entrée de ville

Trame verte

Renforcer le linéaire boisé existant le long de la rue Gustave Eiffel

Préserver les masses végétales remarquables

Formes urbaines Paysage

Respecter un retrait minimum de 17 m pour l'implantation des nouvelles constructions et extensions

Veiller à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités

Créer des franges paysagères nord-ouest / sud-est

ENTRÉE DE VILLE

CONTEXTE :

L'organisation de cette entrée de ville distingue trois secteurs :

- Aménagement du nord de l'axe viaire RD 2152,
- Aménagement du sud de cet axe,
- Encadrement des projets à vocation économique à l'ouest.

L'OAP Entrée de Ville a pour objectifs d'encadrer le développement de ce secteur à vocation mixte et de préserver les ensembles paysagers remarquables.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 23,4 ha
- Vocation dominante : habitat / économie
- Type de projet : requalification / renouvellement urbain
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - nouvelles voies



ENTRÉE DE VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

3 grandes phases d'aménagement :

1. Urbanisation du secteur ouest,
2. Urbanisation du nord de la RD 2152,
3. Urbanisation du sud de la RD 2152.

Ce quartier se découpe en trois secteurs :

1) Au nord de la RD 2152 : urbanisation ;
2) Au sud de l'axe RD 2152 : urbanisation modérée et encadrée de l'habitat ;
3) À l'ouest : encadrement des projets à vocation économique.

1) Secteur nord :

Le secteur au nord de la RD 2152 destine 1,8 ha à la construction de logements avec une densité moyenne de 50 lgts/ha pour une réalisation potentielle totale d'environ 100 logements. Les hauteurs des collectifs devront être en cohérence avec les logements avoisinants et l'usine Maingourd.
Des espaces boisés classés permettent de conserver des îlots de verdure le long de cet axe.
Une attention sera apportée à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités pour marquer cette rupture.
L'espace de pleine terre pourra être aménagé en parc avec du mobilier urbain et des jeux pour enfants afin de veiller à la qualité de vie de ce secteur.
Le stationnement des véhicules des résidents devra être en nombre suffisant et pourra se faire en sous sol. Des parkings visiteurs seront à créer. Pour le stationnement en extérieur, une attention particulière devra être apportée à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.
Des panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques seront intégrés aux toitures des collectifs. Les bâtiments devront donc être implantés de manière à recevoir la meilleure exposition solaire possible.

Le secteur nord de la RD 2152 destine 1,8 hectare à la construction de logements présentant une densité moyenne de 50 logements/ hectare permettant ainsi la réalisation potentielle d'environ 100 logements .
Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux (à partir de 5 logements).

2) Secteur sud :

Le secteur sud de la RD 2152 vise à encadrer et limiter la construction de logements.

Ce secteur vise des constructions de maisons mono familiales tout en veillant à la valorisation des ensembles végétaux remarquables. Tout aménagement devra s'intégrer dans son environnement et la recherche d'une cohérence
architecturale fera l'objet d'une attention particulière, notamment à proximité des ensembles bâtis et paysagers remarquables afin de veiller à la qualité de vie des bords de Loire.
Il sera observé une marge de retrait de 10 mètres par rapport à la route d'Orléans pour toutes les nouvelles constructions afin de conserver ce poumon vert en entrée de ville.
Le nombre de constructions nouvelles sera très limité afin de préserver la qualité de vie et le maximum d'essences végétales existantes.
La densification de ce secteur nécessitera la création d'une nouvelle voie se raccrochant à la rue de la Roche destinée à desservir les nouvelles constructions.
Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devra être des logements sociaux (à partir de 5 logements).

Maintenir les espaces boisés classés.
De nombreux sentiers et chemins piétons existent actuellement en bord de Loire. Ce maillage de sentiers longe les rives de la Loire et les relie au centre-ville et autres quartiers de La Chapelle-Saint-Mesmin. Cette trame de liaisons douces sera préservée et valorisée.

ENTRÉE DE VILLE

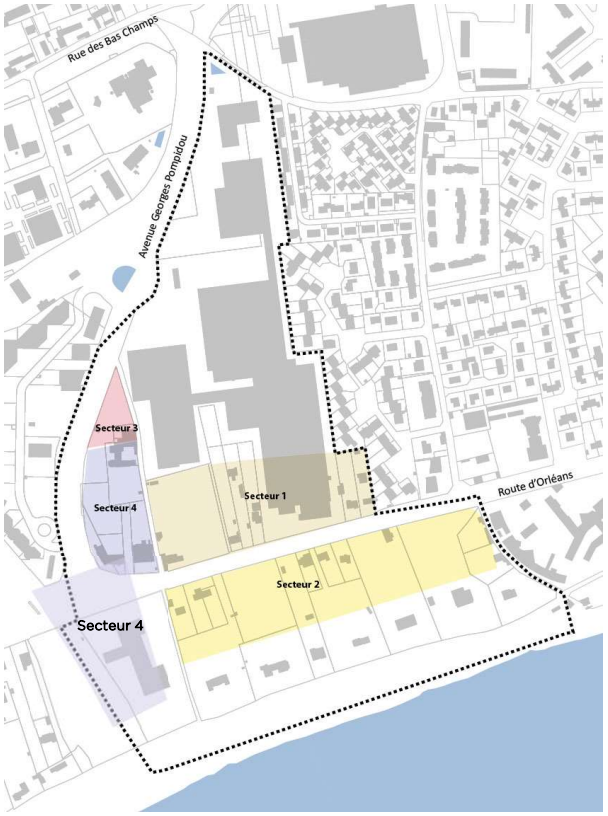
3) Secteur Ouest:

L'aménagement de ce secteur permettra d'organiser le développement économique de cette zone autour de l'axe de la RD 2152.
Le nouvel axe viaire du Pigeon Vert permettra de sécuriser les entrées et sorties à ce secteur.

Des espaces de stationnement en dehors du parc public devront être aménagés.

Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.
Une place de stationnement pour les véhicules de livraison devra être prévue.
Pour le stationnement en extérieur, une attention particulière devra être apportée à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et à la végétalisation des places de stationnement.

Une attention sera apportée à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités pour marquer cette rupture.



ENTRÉE DE VILLE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Points d'accroche au réseau viaire :
De nouveaux points d'accroche au réseau viaire permettront de créer de nouvelles voies desservant les futures zones de projet :
• Rue de la Roche,
• Chemin du Pigeon Vert

Un aménagement sécuritaire de la RD 2152 sera à prévoir.

Des espaces de stationnement en dehors du parc privé devront être aménagés. Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des espaces boisés classés sont répartis sur ce site très proche de la Loire
- Valoriser les ensembles végétaux remarquables
- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les essences locales devront être privilégiées.
- Les espaces boisés, les ensembles végétaux et paysagers remarquables ainsi que les espaces ouverts de prairies, de cultures ou de jardins seront préservés et valorisés.
- Les zones humides potentielles identifiées devront être prises en compte.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Toute opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale.
- La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
    - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés
    - l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements
    - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux des stationnements : jardins, prairies

ENTRÉE DE VILLE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur en particulier :

- pour la voie bruyante de catégorie 3: RD 2152 soumise à Arrêté préfectoral du 24/06/2002 modifié le 24/04/2009 et 02/03/2017 ;
- pollution liée à l'entreprise Maingourd : installation industrielle rejetant des polluants.

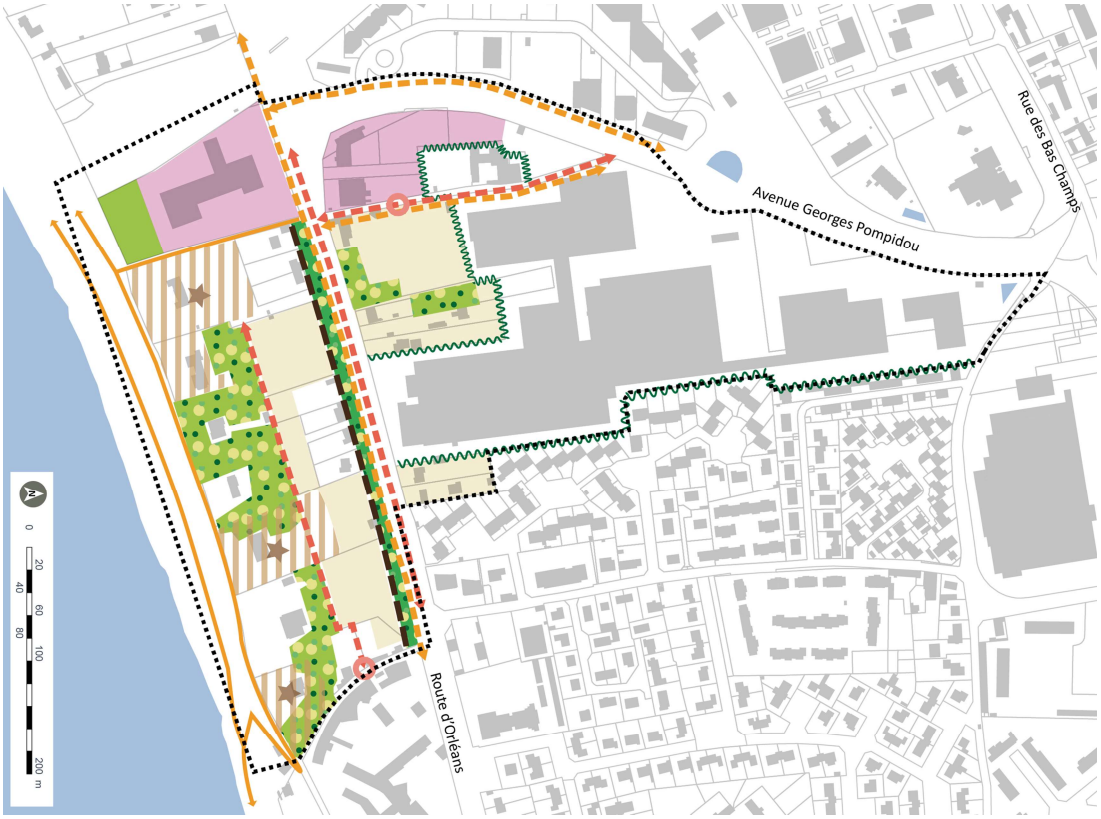
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ENTRÉE DE VILLE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteur d'habitat

Trame verte

Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

Maintenir les espaces boisés

Conserver les essences végétales existantes

Economie Emplois

Organiser le développement économique

Patrimoine Formes urbaines

Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

Préserver une marge de retrait de 10 mètres

Veiller à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités

Mobilités

Créer ou valoriser des axes structurants

Valoriser les sentes et chemins piétons existants

Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

Créer de nouvelles liaisons à partir de ces points d'accroche au réseau viaire existant

PAILLY

CONTEXTE :

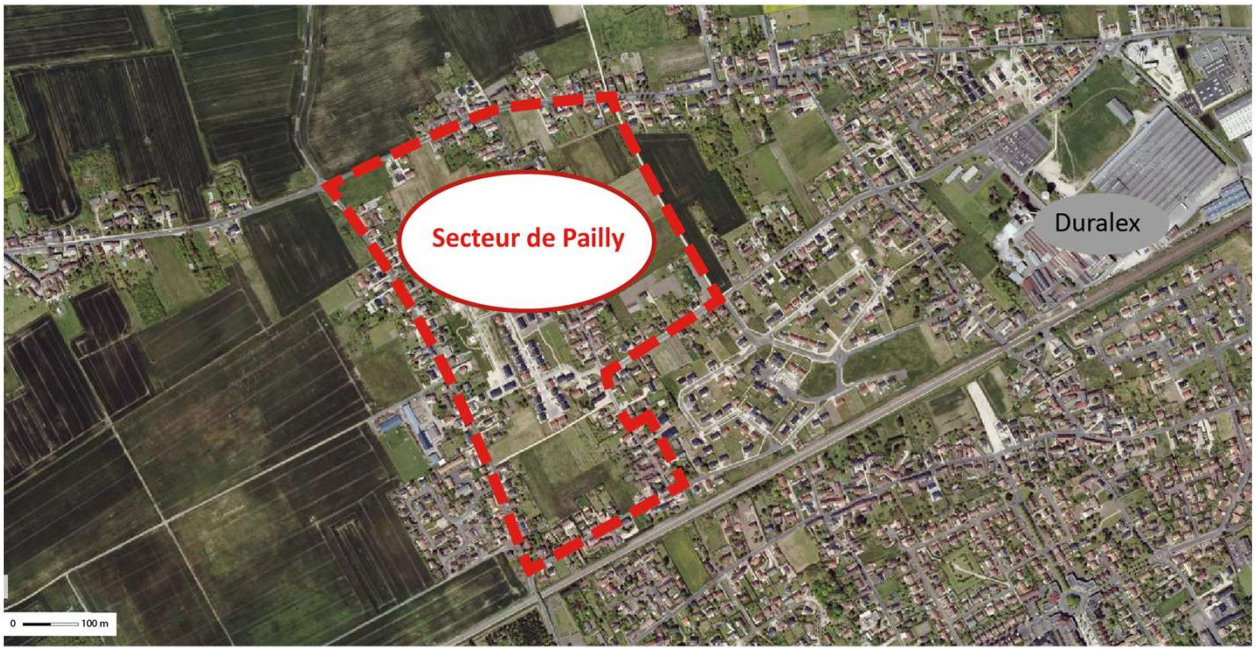
Le quartier a connu une urbanisation récente (Clos de Pailly). Il reste un secteur à vocation d'habitat à organiser : au sud du sentier de l'Echelle.

L'OAP sur le secteur de Pailly et du Moulin de Pailly a pour objectif d'encadrer l'intégration des nouvelles constructions à vocation d'habitat. La préservation des ensembles bâtis et paysagers remarquables ainsi que la création de liaisons douces valoriseront la mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires de ces secteurs.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 32,3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification / renouvellement urbain
- Densité : selon la localisation :
  - niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
  - environ 30 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT



PAILLY

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le secteur sud du Clos de Pailly destine 1,54 hectare à la construction de logements.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Point d'accroche au réseau viaire :
Un point d'accroche au réseau viaire : un nouveau point d'accroche au réseau viaire permettra de créer de nouvelles voies desservant la future zone du projet : rue du Petit Pailly.

Stationnement :
Des espaces de stationnement en dehors du parc privé devront être aménagés.
Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

Liaisons piétonnes :
Des cheminements pour piétons et cyclistes devront être développés :

- Un cheminement adapté le long de la rue Cotteron ;
- Une liaison entre la rue Cotteron et la route de Chaingy ;
- Une liaison entre la rue de Pailly et la rue d'Orentay au sud, de laquelle partira une liaison jusqu'à la rue du Petit Pailly.

Les liaisons douces de cette nouvelle trame, passant à proximité immédiate d'habitations seront mises à distance par des espaces végétalisés.

Les revêtements des trottoirs devront être cohérents avec la fréquence envisagée des pratiques piétonnes tout en essayant de tendre vers une porosité importante des matériaux.

Qualité urbaine et architecturale :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec les ensembles bâtis et remarquables repérés. Leur intégration dans l'environnement urbain (qualité architecturale, volumétrie) fera l'objet d'une attention particulière.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les masses arborées remarquables seront conservées. Elles participeront à la structure du cœur d'îlot et permettront de ménager une certaine intimité entre les nouvelles zones de construction.
- Préserver l'espace boisé au nord-est de l'OAP pour maintenir la trame arborée existante. Il est identifié comme espace relais de la sous-trame boisée et non réservoir
- Préserver deux espaces verts non bâtis au Sud de l'OAP (sous le sentier de l'Echelle), et au centre de l'OAP (à l'Est de la rue de Pailly)

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au sud-ouest du site.

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
    - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
    - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PAILLY

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Trame verte

Assurer le maintien de la trame arborée existante

Mobilités

Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

Créer une nouvelle liaison à partir de ce point d'accroche au réseau viaire existant

ORLÉANS MÉTROPOLE

DESCARTES

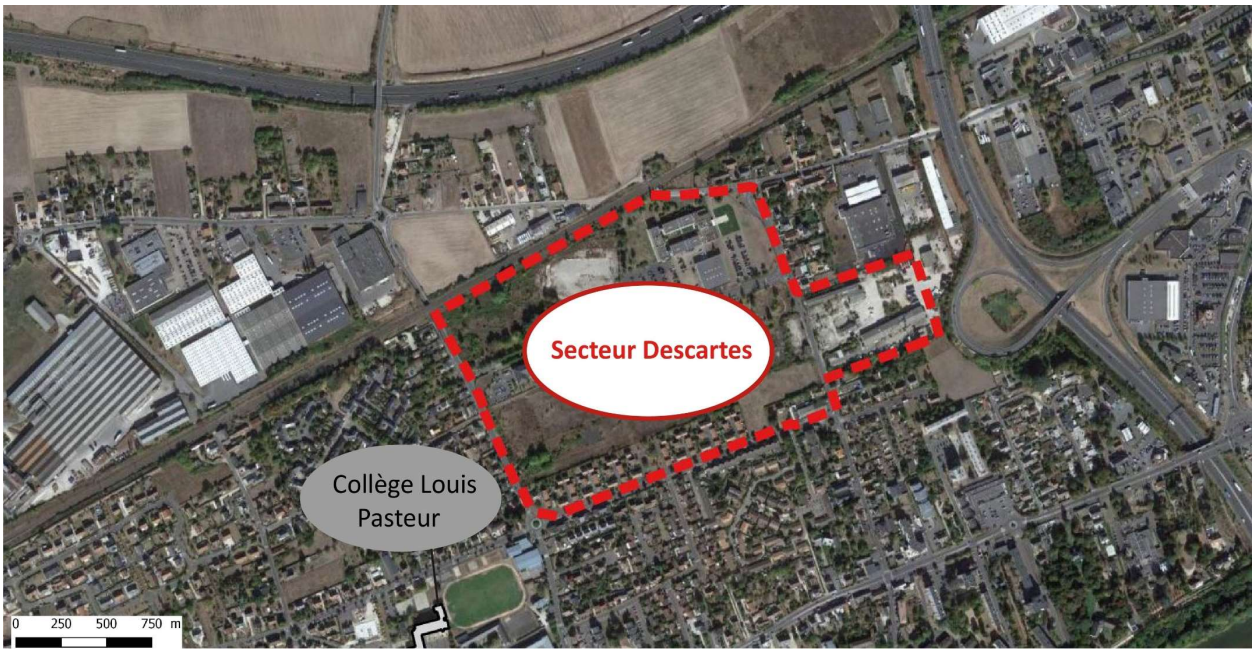
CONTEXTE :

L'OAP Descartes a pour objectif d'encadrer l'intégration et le développement de ce secteur à vocation mixte. La préservation des masses et continuités végétales ainsi que la création de liaisons douces valorisera l'urbanisation de ce secteur. La mixité programmatique et la qualité d'aménagement du secteur



PROGRAMMATION :

- Superficie : 22,8 ha
- Vocation dominante : habitat / activités tertiaires
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - équipements éventuels
  - préservation des masses arborées et nouveaux espaces verts



DESCARTES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'organisation du quartier distingue deux secteurs, l'un à vocation d'activités au nord de l'OAP, l'autre à vocation d'habitat au sud de l'OAP.

Le secteur dédié à l'habitat représentera environ 8,24 hectares. Environ 300 logements pourront y être construits pour une densité moyenne de 35 à 40 logements/hectare.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux.

L'implantation d'équipements est également possible sur le secteur afin de renforcer le pôle de service à la personne.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Les secteurs de constructions seront scindés par une continuité végétale structurant le quartier et accompagnés d'une liaison douce dans la partie habitat.

Les futures constructions devront respecter un retrait de 10 m au niveau de la rue Montaigne et de la rue de l'Enfer.

Accessibilité et déplacements :

Point d'accroche au réseau viaire
De nouvelles liaisons seront créées afin de desservir les futures constructions. Ces nouvelles voies devront s'accrocher :

- A la rue Descartes et son prolongement jusqu'à la rue d'Ingré

Le prolongement de la rue Descartes jusqu'à la rue d'Ingré permettra la transition entre le secteur nord à vocation d'activités et le secteur Sud à vocation d'habitat. Cet axe structurant et traversant devrait être en mesure de recevoir un flux important de véhicules en transit et desservant le projet. Il devra être conçu en continuité du gabarit existant de la rue Descartes.
Une piste cyclable sera aménagée sur la totalité de cette voie maillante.
Les revêtements des trottoirs devront être cohérents avec la fréquence envisagée des pratiques piétonnes tout en essayant de tendre vers une porosité importante des matériaux.

Liaisons piétonnes
Les cheminements piétons et cyclistes alentours existants devront être complétés par :

- Un cheminement nord-sud en continuité de celui de la rue Johann Strauss ;
- Un cheminement est-ouest entre la rue de l'Enfer et la rue d'Ingré.

Stationnement
Des espaces de stationnement en dehors du parc privé devront être aménagés.
Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

DESCARTES

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.
- Les masses arborées remarquables le long de la rue d'Ingré et du prolongement de la rue Descartes seront conservées autant que possible et les continuités végétales structurantes seront renforcées. Elles participeront à la structure du cœur d'îlot et permettront de ménager une certaine intimité entre les nouvelles zones de construction.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences des zones devant accueillir du logement et de l'activité sur les réservoirs de la sous-trame ouverte (friche enherbée à l'est, et l'espace vert en partie boisé au nord-ouest) ;
- Protéger et conserver les espaces boisés et alignements d'arbres autant que possible.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie et prévoir un bassin de rétention

- L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :

  - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs,
  - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

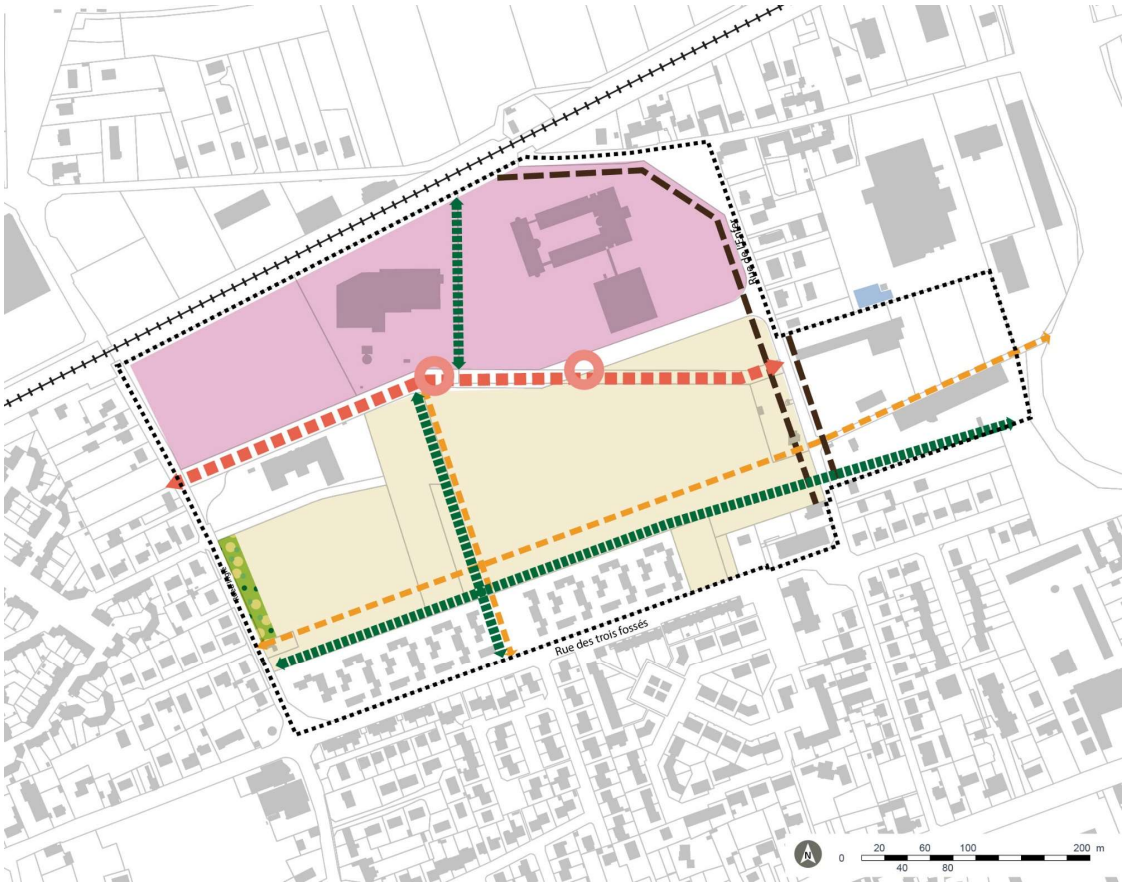
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

DESCARTES

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements

Parcelles à vocation principale d'habitat et secondaire de commerces et services

Economie Emplois

Parcelles à vocation d'activités

Trame verte

Préserver des masses végétales accompagnant l'espace public

Assurer des continuités végétales structurant le quartier

Forme urbaine

Préserver une marge de retrait de 10 mètres

Mobilités

Requalifier et valoriser l'axe faisant la transition entre les secteurs nord et sud et qui supporte la desserte de transit et du projet

Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

Créer de nouvelles liaisons à partir de ces points d'accroche au réseau existant

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

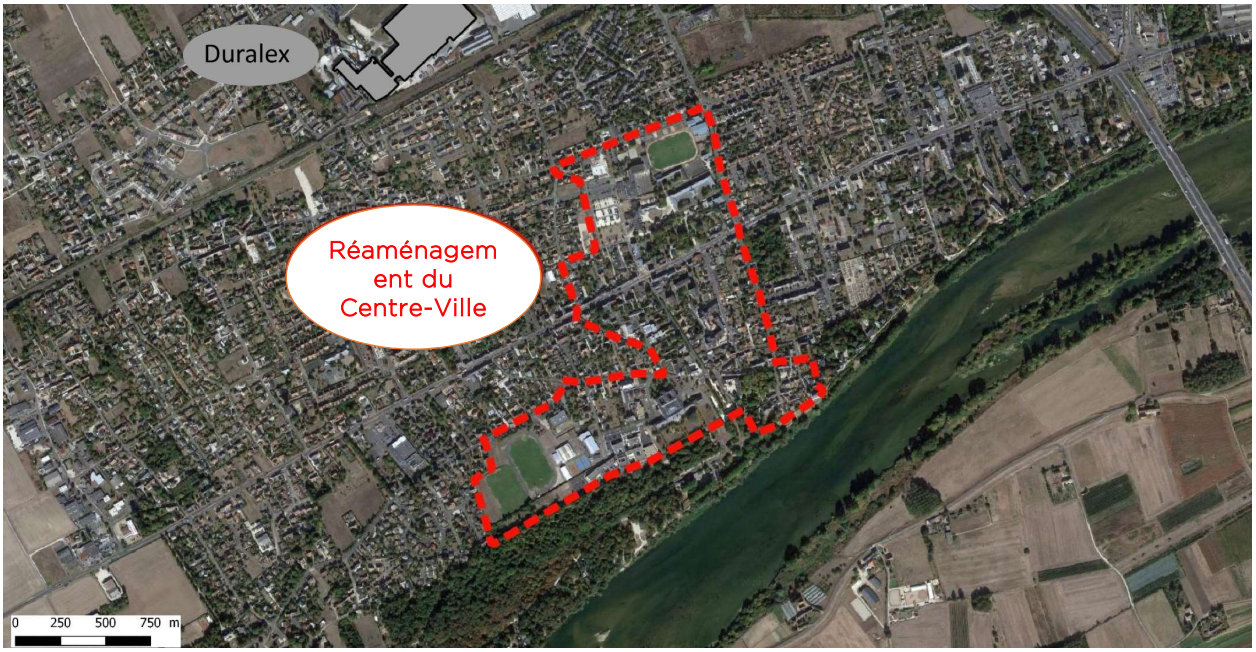
CONTEXTE :

L'OAP du centre-ville a pour objectif principal de créer une unité au sein du centre-ville, et pour cela de minimiser la coupure urbaine constituée par la RD 2152 et de « rapprocher » les équipements et espaces verts entre eux à l'aide de liaisons en modes doux.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 43,3 ha
- Vocation dominante : équipements et espace public
- Type de projet : densification / renouvellement
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - traitement de la RD1252
  - cheminements piétons



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP favorise le comblement des dents creuses le long de la RD 2152 par du logement, mais également par l'aménagement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée afin de renforcer le linéaire commercial de cet axe et de développer l'intensité urbaine du secteur. Des éléments repères seront également aménagés le long de cette voie, dans sa zone centrale, afin de développer l'identité du centre-ville.

Dans cette même logique, il s'agira de poursuivre l'évolution de la placette située au carrefour de la RD 2152, de l'allée des Tilleuls et de la rue Béraire, point central de ces axes structurants de la commune. Cet aménagement permettra de lui donner un rôle de connexion entre les polarités du centre-ville.

Concernant l'extension du bâtiment remarquable (projet d'hébergement senior), seule une destination liée à l'activité principale du bâti existant sera autorisée.

Concernant cette extension, ne sont pas admis :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage de logement;
- les commerces, cinémas, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- les salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres, équipements recevant du public ;
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Afin d'atteindre l'unité recherchée au sein de ce secteur, différents éléments participeront à favoriser la circulation et les modes doux.

La coupure urbaine constituée par la RD 2152 sera minimisée afin de faciliter les traversées piétonnes et cyclistes et de relier les deux pôles d'équipements principaux de la commune :

- au nord les «équipements scolaires, d'enseignement, sportifs et culturels, le marché et le parc Béraire ;
- au sud les équipements socioculturels, de santé pour seniors, sportifs et touristiques.

La RD 2152 sera également traitée dans l'optique de permettre un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport et la rendre davantage urbaine.

Une plus grande perméabilité sera apportée au sein de l'îlot situé entre la RD 2152, l'allée des Tilleuls et la rue du Moulin, qui concentre des équipements communaux et des services. Cette action sera d'autant plus aisée que la ville est propriétaire d'une grande partie du foncier et des bâtiments.

De manière générale, des cheminements piétons seront aménagés afin de compléter le réseau existant et de faciliter l'accès aux espaces publics ayant un usage de loisirs, promenade, détente comme par exemple les bords de Loire. Des pistes cyclables seront également développées.

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.
- La configuration de l'allée des Tilleuls pourra être modifiée afin de faciliter les déplacements en mode doux actuellement contraints.
- Renvoi au règlement pour le périmètre Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés et verts en lien avec le corridor écologique multi-trames au sud du secteur, à proximité de la Loire.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Toute opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
    - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements…
    - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies…

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte les pollutions potentielles des sols liées à la présence de deux sites BASIAS le long de la RD2152

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

SCHÉMA : Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

LÉGENDE :

Équipements

Équipement public ou d'intérêt public existant

Réserve foncière pour un bâtiment d'intérêt collectif

Commerces

Maintenir le linéaire commercial en préservant les locaux commerciaux en rez-de-chaussée

Trame verte

Espace de loisirs publics ou ouverts au public existants

Conserver les éléments de paysage : parc et jardin et alignements d'arbres

Reconfigurer l'allée des Tilleuls afin de mettre en avant l'alignement d'arbres et de faciliter les modes doux

Conserver l'alignement d'arbres dans le parc et jardin

Mobilités

Aménager cette continuité d'espaces publics stratégiques pour créer une unité et favoriser les déplacements doux

Valoriser les sentiers et chemins piétons existants

Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

Itinéraire cyclable existant

Valoriser l'axe faisant la transition entre les secteurs Nord et Sud

Repenser la place accordée à la terrasse de café et aux piétons par rapport aux stationnements

Créer de la perméabilité au sein de l'îlot pour faciliter les déplacements et favoriser les liens entre équipements

Patrimoine Forme urbaine

Créer des repères le long de la RD2152 pour faciliter l'identification du centre-ville

Conserver et valoriser ce bâti patrimonial stratégique en mutation

Construction à usage d'hébergement pour un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services.

L'extension devra s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur et de rythme des façades par rapport au bâti existant.

Cône de vue : aucune construction permise afin de valoriser la perspective sur la Loire et le bâti remarquable

MARDIÉ

GRANDS CHAMPS

CONTEXTE :

Il existe la possibilité d'implanter une résidence senior et une résidence médicalisée.

Le site proposé permet une accessibilité rapide aux services et aux commerces ainsi qu'aux deux principaux pôles de santé (Hôpital d'Orléans / Clinique Oreliance).

Une halte ferroviaire mettra ce site à moins de 20 minutes du centre-ville d'Orléans.

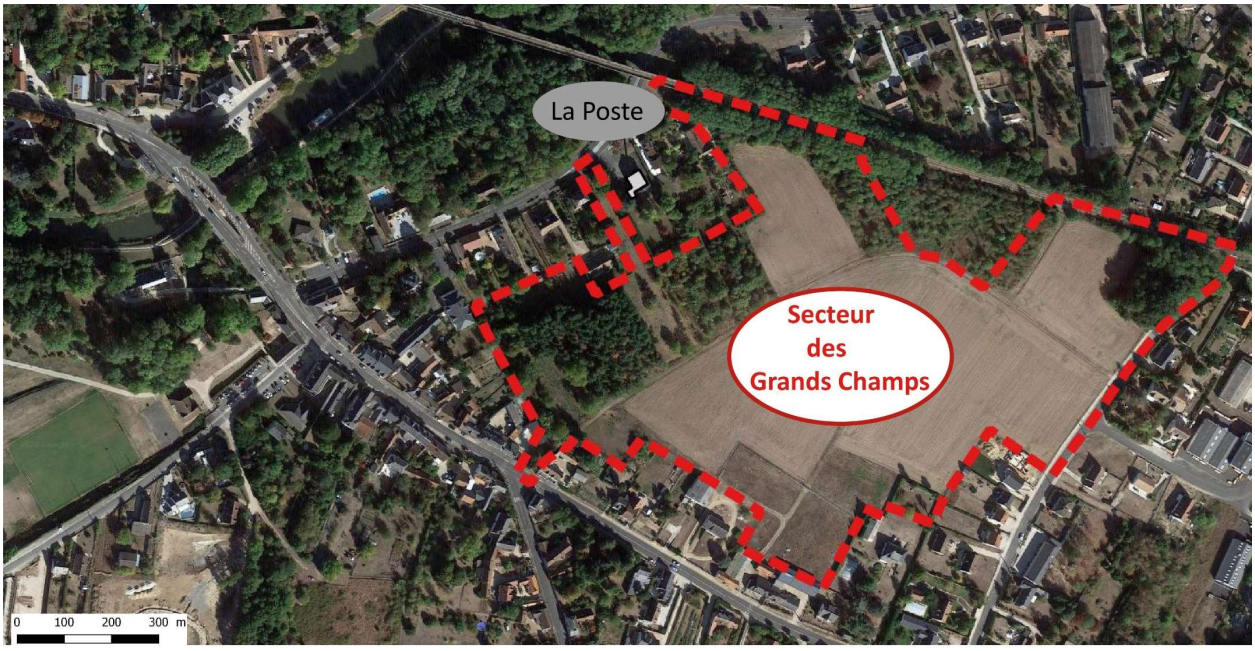
Ce secteur est situé à proximité du centre-ville et de ses équipements (à 600 mètres). Il est desservi par la rue de Donnery (accès principal), la rue de la Fosse Longue (accès secondaire) et l'avenue de Pont aux Moines (liaison piétonne et cycles).

L'objectif est de prévoir un phasage des projets pour maîtriser la densification de la commune et en conséquent, de prévoir les équipements publics nécessaires pour la population (écoles, équipements sportifs, loisirs...)



PROGRAMMATION :

- Superficie : 8 ha
- Vocation dominante : réorganisation du centre ville
- Type de projet : densification / renouvellement / équipements
- Densité : Niveau 2 de la Ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - résidence médicalisée et une résidence de services
  - halte de transport en commun



GRANDS CHAMPS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le projet devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble en une unique tranche de travaux.

Le projet dans sa totalité est prévu pour accueillir :

- Une résidence services dédiée aux séniors et une résidence médicalisée. La résidence de services « séniors » sera capable d'accueillir de nouveaux logements (T1 ; T2 et T3) ;
- Une halte de transport en commun avec sa desserte et ses espaces publics ;
- Créer un parking relais pour favoriser l'utilisation d'un moyen de transport en commun ;
- La création de logements sous forme de maisons individuelles réparties sur des terrains à bâtir.

Le développement de cette zone se fera avec la création d'emplois liés à la réalisation d'une résidence seniors (résidence services) et d'une résidence médicalisée (Création comprise entre 30 et 70 emplois).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Un des enjeux principaux à l'échelle de la Métropole est la desserte à l'Est du territoire avec des conditions actuelles de circulation et de sécurité sur la « tangentielle » qui sont devenues problématiques.

Dans ces conditions, la création d'une liaison de transport en commun (TER, bus...) pour améliorer la mobilité entre la ville centre "Orléans" et la zone "Est" de la métropole devient indispensable.

L'OAP des Grands Champs réserve la possibilité de :

- Réaliser une halte de transport en commun et un parking relais d'environ 100 places en phase finale.
- Créer une aire réservée aux bus en liaison avec la halte pour encourager les transports en commun.

Par ailleurs, le projet favorisera les liaisons douces entre les zones d'habitat et le centre-bourg :

- décloisonner les gares et en faire des lieux de vie connectés au reste de la ville
- contribuer à fabriquer un cadre de vie adapté à l'échelle de déplacement et de perception du piéton, dans le but de conférer une atmosphère urbaine et apaisée au site

Limiter les surfaces des voiries imperméables intérieures.

Un des enjeux principaux à l'échelle de la Métropole est la desserte à l'Est du territoire avec des conditions actuelles de circulation et de sécurité sur la « tangentielle » qui sont devenues problématiques.

Dans ces conditions, la création d'une liaison de transport en commun (TER, bus...) pour améliorer la mobilité entre la ville centre "Orléans" et la zone "Est" de la métropole devient indispensable.

L'OAP des Grands Champs réserve la possibilité de :

- Réaliser une halte de transport en commun et un parking relais d'environ 100 places en phase finale.
- Créer une aire réservée aux bus en liaison avec la halte pour encourager les transports en commun.

Par ailleurs, le projet favorisera les liaisons douces entre les zones d'habitat et le centre-bourg :

- décloisonner les gares et en faire des lieux de vie connectés au reste de la ville

GRANDS CHAMPS

- contribuer à fabriquer un cadre de vie adapté à l'échelle de déplacement et de perception du piéton, dans le but de conférer une atmosphère urbaine et apaisée au site

Limiter les surfaces des voiries imperméables intérieures.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir une frange paysagère le long de la voie ferrée et en lien avec l'interface avec le tissu pavillonnaire

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace vert à l'ouest du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame des milieux ouverts
- Préserver les espaces boisés au nord et à l'est du site, car ils sont identifiés comme réservoirs de la sous-trame forestière
- Prévoir des incidences résiduelles sur la trame des milieux boisés à compenser
- Vérifier la présence de zones humides sur la partie Ouest du site en lien avec l'enveloppe du Cens
- Le site est en majorité couvert de cultures céréalières avec une absence d'habitat caractéristique des zones humides. Néanmoins, il serait nécessaire de vérifier la présence de zones humides sur la partie ouest du site en lien avec l'enveloppe du Cens

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage à l'est du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Les eaux pluviales des terrains à bâtir pour les maisons individuelles seront traitées à la parcelle
- Les eaux pluviales de ruissellement sont collectées et dirigées sur un bassin "tampon" avec filtration avant d'être évacuées sur le Cens avec un débit de fuite limité :
    - Prendre en compte les axes d'écoulement de ruissellement des eaux de pluie
    - Ne pas aggraver le ruissellement existant
    - Prévoir un bassin de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

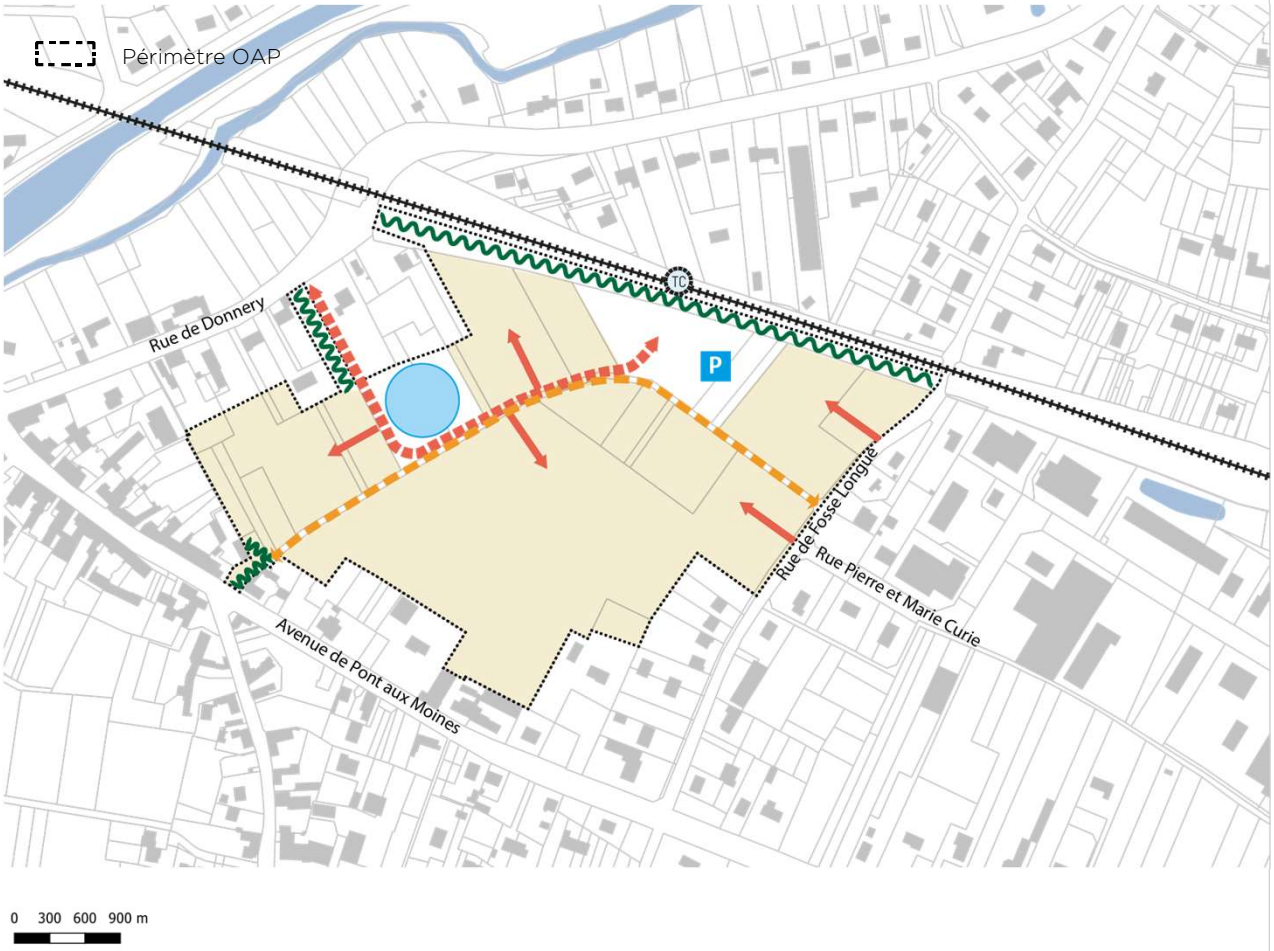
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

GRANDS CHAMPS

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Logements
- Résidence séniors

Mobilités Coupures urbaines

- Halte transport en commun (bus, TER...) à créer
- Desserte en transport en commun (aire réservée au bus, voie ferrée...)
- Parking relais
- Connexion au réseau viaire à réaliser
- Cheminement dédié aux modes doux
- Principe d'accès

Trame verte Trame bleue

- Traitement paysager des franges et lisières
- Créer un bassin de rétention des eaux pluviales

CLOS DE L'AUMÔNE

CONTEXTE :

Cette zone, située au nord-ouest du bourg et au sud de Pont-aux-Moines, est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

Elle se trouve en position centrale par rapport au centre-bourg et à ses équipements ; à Pont-aux-Moines et ses commerces ; au secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs le long de l'Oussance (au Cens). Elle participera de manière importante au renforcement de la cohérence urbaine sur la partie la plus peuplée de la commune ainsi qu'à l'amélioration des liaisons entre les quartiers.

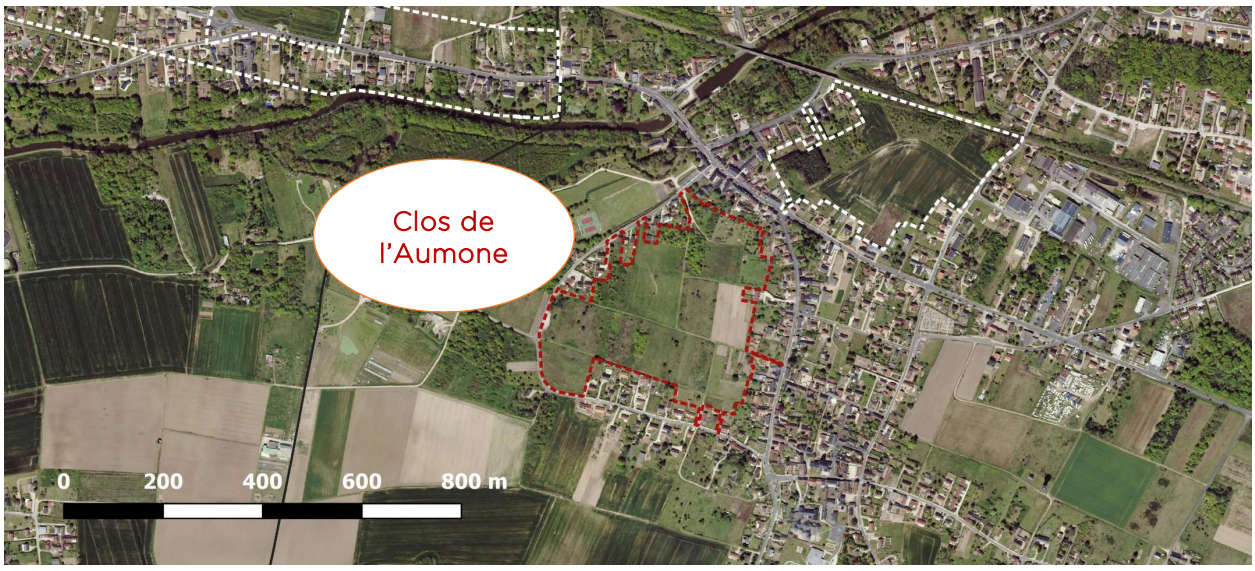
Le site présente un relief s'abaissant vers la vallée de l'Oussance, très perceptible dans sa partie nord / nord-ouest. Les projets d'aménagement qui seront dessinés pour cette zone devront s'attacher à préserver la perception de ce relief.

Les orientations d'aménagement retenues pour cette zone visent à permettre la constitution d'un quartier nouveau, ayant sa propre identité, plutôt que d'apparaître comme une extension du bourg.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 12,5 ha
- Vocation dominante : logements
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 2 de la Ville des proximités du SCoT



CLOS DE L'AUMÔNE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce nouveau quartier se structure autour de coulées vertes qui ont pour objet de relier les zones naturelles situées le long de l'Oussance (Cens) au bourg et de permettre une plus grande diversité biologique au cœur des secteurs les plus urbanisés de la commune. Cette armature verte sert de support aux liaisons douces, à un réseau de gestion aérienne des eaux pluviales et, le cas échéant, à certains équipements collectifs (jardin public, aire de jeux pour enfants...).

Prévoir l'emplacement d'un équipement public à créer au nord-ouest de la zone, à proximité de la rue des Moulins et des équipements existants situés entre la rue des Moulins et la rivière.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les orientations d'aménagement retenues ont pour objectif de fixer des éléments directeurs pouvant mener à la création d'un écoquartier sur la zone AUa en privilégiant les principes suivants :

- Interdire l'accès aux véhicules motorisés dans le centre de la zone ;
- Privilégier les circulations douces à l'intérieur de la zone et multiplier les liaisons douces avec les quartiers voisins ;
- Rendre impossible la circulation de transit des véhicules à moteur (sauf éventuellement transports en commun) à travers la zone ;
- Mailler la zone par un réseau de circulations douces interconnectées, relié au réseau viaire, aux venelles et chemins existants autour de la zone par tous les points d'accès possibles rue de la Garenne et rue des Basroches. Un point d'accès devra être prévu côté rue des Moulins.
- Les points d'accès des véhicules à la zone sont au nombre de 6 : au nord, au nord-ouest et à l'est rue de la Garenne , au sud rue des Moulins et à l'est rue des Basroches. Les véhicules entrent et sortent de la zone par le même point, les accès ne sont pas connectés entre eux par une voirie. A l'extrémité de ces voies d'accès, des espaces nécessaires au retournement et au stationnement des véhicules sont créés.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Développer 4 jardins différents dont la composition paysagère s'inspire du patrimoine végétal et maraicher préexistant :
    - Le jardin des vignes
    - Le jardin des écorces
    - Le jardin des fruitiers
    - Le jardin spontané
- Ces séquences successives déterminent des ambiances différentes : les clos au contact de chaque séquence développent des compositions paysagères en lien avec la thématique du jardin riverain afin de leur conférer une identité propre.
- Contribuer à la biodiversité et à la qualité du paysage entre vallée de la Loire et vallée de l'Oussance (Cens) en dotant ce nouveau quartier d'une armature continue d'espaces verts ;
- Organiser des coulées vertes ou espaces verts connectés entre eux et constituant le cœur du quartier.

CLOS DE L'AUMÔNE

- Afin de permettre l'appropriation de cet espace central, des espaces sont prévus pour accueillir des petits équipements et mobiliers afin de proposer un panel d'activités variées : aire de jeux, jardin partagé, espace convivial permettant l'accueil de festivités de quartier…
- Enfin, pour retrouver la morphologie fleurie des rues du bourg ancien, le paysage des rues sera composé à la fois de plantations sur l'espace public (noues, banquettes, bosquets…), en relation avec l'identité du clos et par le fleurissement et les plantations des particuliers sur leurs espaces visibles depuis la rue.
- Prendre en compte les cônes de vue existants. A partir du centre de la zone vers l'église de Chécy la commune souhaite aussi conserver des vues diversifiées vers le clocher de Mardié. Enfin, pour celui au sud-ouest de la zone vers la plaine et le village de Bou, il s'agit de maintenir le dégagement d'un axe de vue.
- Prévoir un traitement paysager sur une venelle à l'Est de l'OAP
- Renvoi au règlement pour le périmètre Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences sur les réservoirs de la sous-trame ouverte au niveau de la zone d'équipement public (à l'Ouest)
- Préserver les espaces boisés au titre de la sous-trame forestière, au nord de l'OAP
- Préserver l'espace vert au nord-ouest au titre de la sous-trame ouverte
- Vérifier la présence de zone humide au nord de l'OAP

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes de ruissellement des eaux de pluie
- Appuyer un réseau de gestion aérienne (noues et bassins d'orage) des eaux pluviales sur les espaces verts, entre le point haut au sud-est de la zone 1 AU et le point bas au nord-ouest.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DE L'AUMÔNE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Logements
- Ilot sénior
- Equipement public à créer

Trame verte

- Espace paysager à créer
- Alignement d'arbres à créer

Mobilités

- Connexion au réseau viaire à réaliser
- Voie en sens unique
- Voie en impasse
- Maillage des liaisons douces

Paysages Forme urbaine

- Cône de vue à prendre en compte et ou à maintenir dégagé

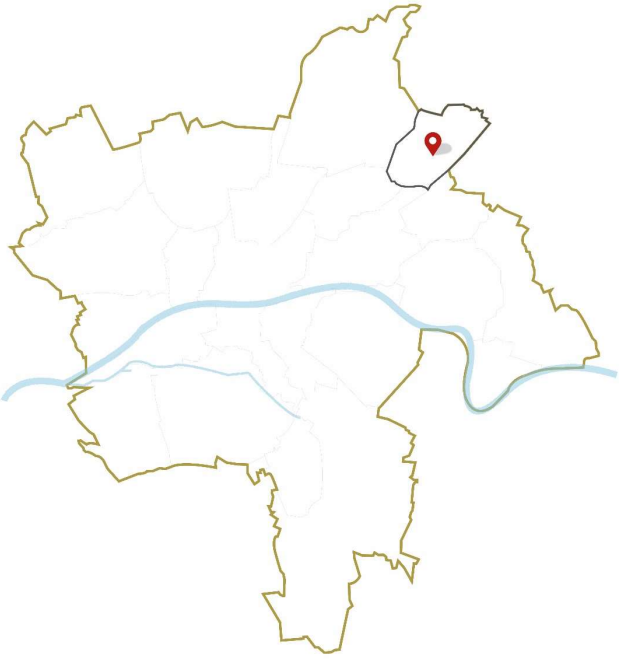
ORLÉANS MÉTROPOLE

MARIGNY-LES-USAGES

ZONE « LA VALLONNIÈRE »

CONTEXTE :

Les aménagements qui seront réalisés dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU devront tenir compte de l'urbanisation future de la zone 2AU au nord de celle-ci. Les aménagements devront permettre la continuité des déplacements et de la trame verte entre ces deux zones.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 5 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la Ville des proximités du SCoT



ZONE « LA VALLONNIÈRE »

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La phase 1 a déjà été réalisée. La phase 2 comprendra la construction de 19 logements dont 4 logements sociaux représentant 1/3 de l'ensemble de l'opération afin de densifier l'urbanisation en centre bourg. (58 logements au total dont 12 logements sociaux).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

La création d'un maillage viaire afin d'assurer la connexion avec le réseau existant (nord/sud et est/ouest).

Le maintien du chemin des Venelles en trame verte.

Qualité urbaine et architecturale :

L'orientation des constructions qui devront avoir façade sur rue pour assurer la continuité du front bâti ; ces constructions devront présenter des éléments d'architecture traditionnelle locale ou contemporaine.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte le cône de vue identifié sur le schéma, qui part du chemin de Villevert et offre une percée visuelle sur l'église du centre-bourg. Cet élément de composition urbaine devra être intégré aux réflexions d'aménagement de la zone.
- Prévoir un traitement paysager le long du chemin des Venelles
- Renforcer l'identité du bâti le long de la rue du Vieux Bourg

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Viser le respect de la trame verte (nord/sud et est/ouest).
- Prévoir des espaces verts pour réduire les incidences de la construction de logements sur la partie sud-ouest de l'OAP, identifiée comme espace relais de la sous-trame ouverte
- Aménager des espaces communs avec la création d'espaces verts, plantations sur trottoir ainsi que des arbres sur les placettes.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Il sera nécessaire de prendre en compte et de traiter les écoulements des eaux pluviales (cf. plan des orientations d'aménagement en matière d'assainissement des eaux pluviales réalisé par la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en février 2009).

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

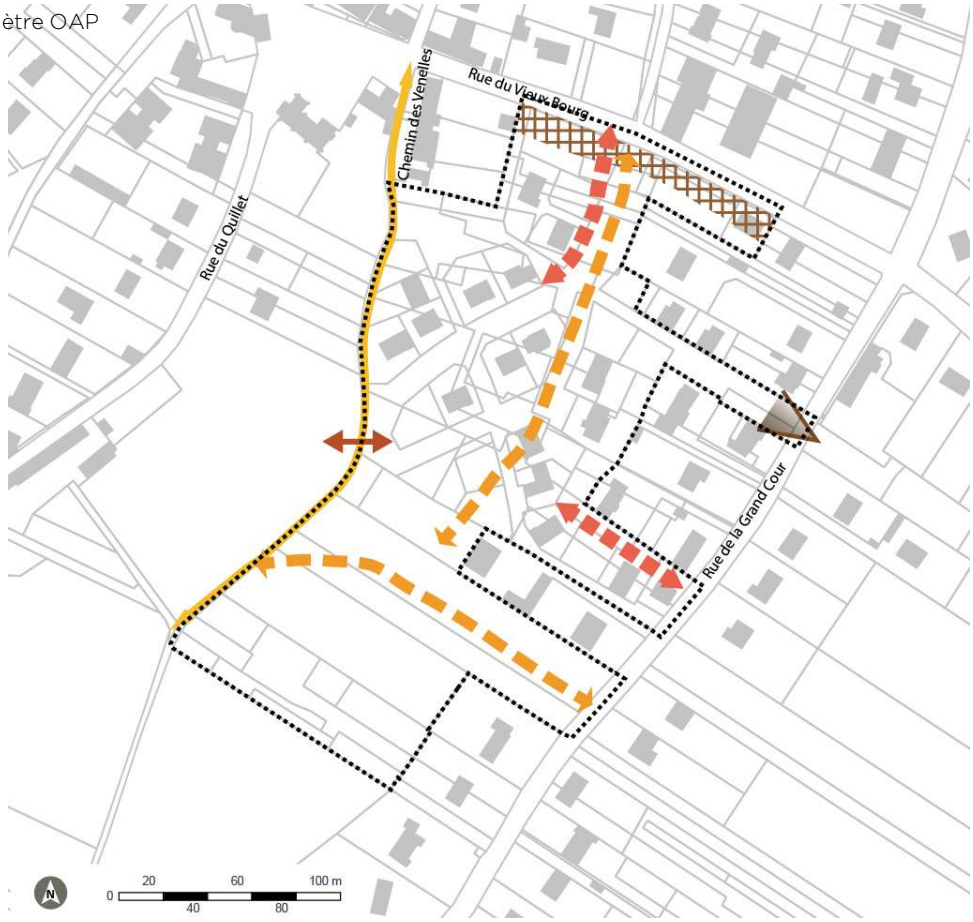
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ZONE « LA VALLONNIÈRE »

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Mobilités

- Prévoir accès pour l'opération en réflexion à l'Ouest.
- Connexion au maillage viaire existant
- Assurer le maillage des liaisons douces
- Conserver le chemin des Venelles

Paysages Forme urbaine

- Cône de vue à prendre en compte lors du projet d'aménagement
- Conforter l'identité du Bourg

ZONE UAE3 « LE PARC TECHNOLOGIQUE ORLÉANS LA CHARBONNIÈRE 3 »

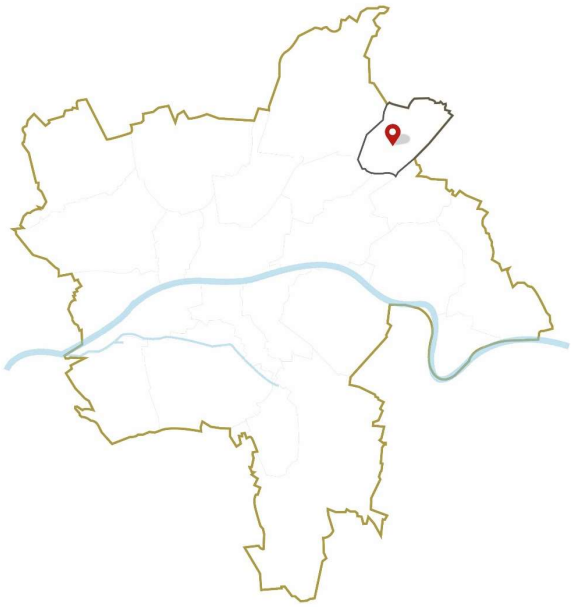
CONTEXTE :

Ces zones situées à l'extrémité nord-est de la ZAC du parc de Charbonnière, sur la commune de Marigny-les-Usages, sont destinées à accueillir de nouvelles entreprises ou permettre aux entreprises locales de se développer tout en respectant la qualité paysagère du site et dans une démarche de développement durable.

Elles font partie du site de Champillou, qui se compose d'un ilot central classé N, rattaché, dans sa partie Sud au Parc naturel de Charbonnière.

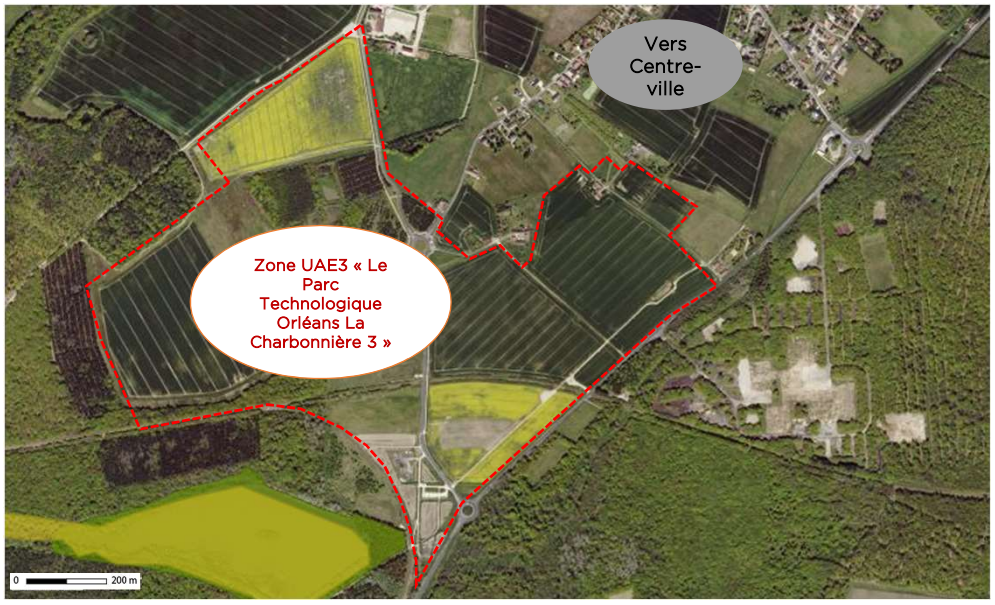
Cette zone centrale naturelle délimite trois zones d'activités :

- au nord, le site de la Pistole, jusqu'au chemin de la Pistole, qui relie des secteurs de promenade allant des bois de Charbonnière au bourg de Marigny-les-Usages. C'est aussi un point de départ pour les promenades équestres du Centre équestre du Lugère
- à l'ouest, la clairière des Arrachis, adossée au Parc de Charbonnière
- à l'est, la plaine du Grand Moulin qui s'arrête au Chemin des 3 Arches



PROGRAMMATION :

- Superficie : 100 ha
- Vocation dominante : activités industrielles et du secteur secondaire
- Type de réalisation :
  _ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
  _ création zone d'activités économiques



ZONE UAE3 « LE PARC TECHNOLOGIQUE ORLÉANS LA CHARBONNIÈRE 3 »

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- La création d'un maillage viaire inter parc afin d'assurer la connexion avec le réseau existant.
- Parallèlement au réseau viaire, des liaisons douces (allée cavalière et circuits cyclables et pédestres) ainsi que des aménagements paysagers seront réalisés afin de favoriser les modes de déplacements doux.
- Création d'une aire de covoiturage au niveau du parking de la pointe de Segry

Qualité urbaine et architecturale :

Les volumes/hauteurs/couleurs seront en harmonie avec le relief.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un alignement d'arbres en traitement paysager le long des voiries
- Les voiries seront adoucies par des grandes courbes afin de respecter le relief et de s'insérer harmonieusement dans les massifs boisés.
- Prendre en compte les lisières forestières en aménageant des zones tampons, se rapporter au chapitre concernant les franges urbaines au sein de l'OAP thématique "Paysage"
- Le jeu d'ouvertures/fermetures du paysage sera respecté par le cadrage des vues sur le paysage tout au long des cheminements.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le site, dans sa globalité, sera soumis à des prescriptions environnementales bien précises afin de respecter les réservoirs de biodiversité et les corridors des milieux humides, en particulier sur le site de Champillou comprenant 3 étangs et des boisements environnants.
- Les écosystèmes fragiles et reconnus seront protégés afin de préserver la faune et flore existante : l'étang conservera son écrin boisé protecteur, les parcelles d'accueil des entreprises seront dotées de lisières périphériques non construites, les essences végétales seront sélectionnées soigneusement en accord avec le milieu et ses caractéristiques.
- Le long de la RD 2152, une bande en herbe de 50 m de profondeur correspond à une zone archéologique sensible à préserver de toute urbanisation.
- Prévoir une transition bourg et espaces d'activités économiques dont le traitement se fera en accord avec le milieu naturel.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- La présence d'une nappe souterraine qui s'écoule vers la Loire constitue une contrainte à prendre en compte. En effet, si le projet génère des rejets d'eaux superficielles vers le milieu naturel par infiltration, ces derniers devront être maîtrisés et avoir préalablement subi un traitement efficace, et ceci afin de ne pas altérer la qualité de l'eau.

ZONE UAE3 « LE PARC TECHNOLOGIQUE ORLÉANS LA CHARBONNIÈRE 3 »

- Le traitement des eaux de ruissellement se fera selon un mode doux en accord avec la topographie actuelle du site.
- Pour la gestion des eaux de ruissellement des noues paysagères seront réalisées sur le site,

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en en particulier :

- Les principales sources de nuisances sonores proviennent de la circulation automobile sur la RD 2152 longeant la ZAC N° 3.

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :
- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ZONE UAE3 « LE PARC TECHNOLOGIQUE ORLÉANS LA CHARBONNIÈRE 3 »

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Economie
Equipements

- Emprises économiques
- Réservé embranchement fer

Patrimoine

- Bande archéologique inconstructible

Mobilités
Coupures urbaines

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Voie douce
- Voie douce à confirmer
- Voie ferrée

Trame verte
Trame bleue

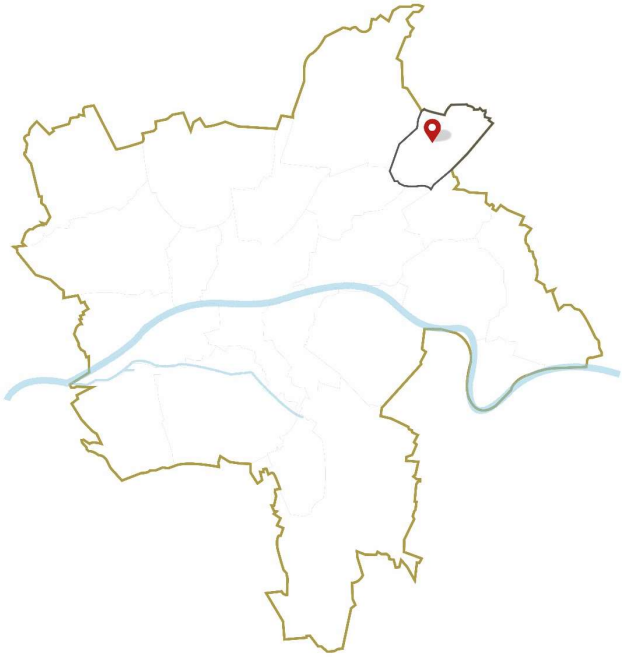
- Boisements compensateurs à réaliser
- Boisements existants
- Corridors écologiques
- Plan d'eau naturel
- Zones humides
- Canalisation gaz

ORLÉANS MÉTROPOLE

LA SABLONNIÈRE

CONTEXTE :

Cette zone, située sur le lieudit de la Sablonnière, est destinée à une urbanisation d'ensemble composée de constructions à vocation d'équipement collectif, de service et d'habitat à proximité du bourg.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 4,9 ha
- Vocation dominante : équipements et habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - maison médicale
  - foyers personnes handicapées/âgées
  - maison d'assistants maternels (MAM)
  - salle de spectacle...



LA SABLONNIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'aménagement de cette zone comprendra, d'une part, des constructions à vocation d'équipement collectif :

- une maison médicale « centre de santé/MSP/Pôle médical » ;
- une MAM/micro-crèche/multi-accueil ;
- un foyer pour personnes handicapées ;
- un foyer pour personnes âgées ou handicapées sous la forme de construction d'habitats inclusifs (habitats regroupés) avec ou sans services associés ;
- un espace dédié aux équipements d'intérêt collectif.

D'autre part, cette zone accueillera des habitations mixtes dont des logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

La création d'un maillage viaire afin d'assurer la connexion avec la partie existante de la rue de la Sablonnière, ainsi qu'avec la rue de la Gare.

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions devront présenter des éléments d'architecture traditionnelle locale ou contemporaine et éviter notamment :

- les architectures caractéristiques d'une autre région ;
- les pastiches d'architectures archaïques ou étrangères ;
- les imitations de matériaux.

Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager au sud est de l'OAP afin de faire l'interface entre l'habitat existant et futur
- Protéger la vue existante vers la bâtisse de la Sablonnière.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts et boisés pour réduire les incidences sur les espaces identifiés comme réservoirs des sous-trames ouvertes et forestières (au sud de l'OAP)
- Conserver l'alignement d'arbres à la limite de la sous-trame forestière au nord-ouest de l'OAP

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA SABLONNIÈRE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

① Permettre les constructions à vocation d'habitat dans la profondeur de l'îlot

② Assurer la transition entre ces espaces par une zone aux fonctions mixtes et dédiée aux constructions à vocation d'habitat, à vocation d'équipement d'intérêt collectif ou de service

Espace dédié aux équipements d'intérêt collectif

Espace destiné à accueillir des constructions d'habitats inclusifs (habitats regroupés) destinées aux personnes handicapées et aux personnes âgées avec ou sans services associées.

Implanter les constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif ou de service en bordure de la rue de la gare

Trame verte Gestion des eaux pluviales

Renforcer la transition entre l'habitat existant et l'aménagement futur par un rideau végétal

Arbres remarquables à protéger

Boisement existant

Guider l'écoulement naturel des eaux de ruissellement vers les collecteurs et les points d'eau naturels (hors traitement des eaux de l'opération)

Mobilités

Connecter l'urbanisation future au réseau viaire existant

Assurer un maillage en liaison douce vers le futur parc et le bâtiment public de la Sablonnière

Pôle de centralité, commerces, église, mairie, école

OLIVET

PETITE MOTTE – RUE D'IVOY

CONTEXTE :

Ce secteur est situé au nord de la commune, en zone inondable, dans un contexte pavillonnaire peu dense, avec la présence d'un immeuble sur la parcelle limitrophe. On note également la présence d'équipements scolaires à proximité.

Le site accueille actuellement une pépinière à proximité d'une bâtisse ancienne. Les limites sont diverses, entre murs anciens, murs préfabriqués, clôtures végétales, voire absence de clôtures à certains endroits.

Ce secteur aura une double vocation d'équipement et d'habitat.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,8 ha
- Vocation dominante : équipements et habitat
- Type de projet : densification
- Densités : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - école
  - habitat



PETITE MOTTE – RUE D'IVOY

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Un nouvel équipement sera réalisé sur un périmètre d'environ 6 500 m² permettant de relocaliser l'école du Val. Un espace vert « zone humide » sera réalisé au cœur de l'opération et une placette d'environ 1 000 m² structurera l'accès à l'école.

De plus, le programme portera sur la réalisation d'environ 30 logements dont 30% de logements sociaux : une mixité sera recherchée dans les programmes de constructions et l'habitat de type «maison de ville» sous la forme de logements intermédiaires ou petits collectifs sera privilégié.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales et dans une démarche résiliente.

Un espace planté sera aménagé pour sécuriser l'entrée du site par la rue de la Petite Motte au niveau du virage. Le patrimoine arboré de l'ancienne pépinière sera conservé (préservé et/ou restauré) au sud, le long des habitations existantes.

L'espace vert sera adapté aux conditions d'inondabilité du site et pourra être intégré pour partie à la cour de récréation de l'école.

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis les rues de la Petite Motte au nord et d'Ivoy à l'est.

Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement. Une liaison douce traversera le site.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines
- Affirmer la présence du végétal en :
    - gérant avec des tailles douces et maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - autorisant l'accueil de la végétation notamment au pied des structures bâties ou par le biais de murs ou toitures végétalisés.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences liées à la suppression des espaces identifiés comme appartenant à la sous-trame des milieux forestiers.
- Prendre en compte la zone humide lors de l'opération d'aménagement en prévoyant un espace ouvert adapté aux conditions d'inondabilité du site

PETITE MOTTE – RUE D'IVOY

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales adaptée au contexte de la parcelle :
    - nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces de pleine terre (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - pouvant être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentielle des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

PETITE MOTTE – RUE D'IVOY

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

Zone constructible

Equipement

Trame verte Trame bleue

Franges paysagères à créer

Alignement d'arbres à créer

Espace vert adapté aux conditions d'inondabilité du site

Mobilités

Placette

Voie paysagère

Liaison douce

Patrimoine Forme urbaine

Mur à protéger

ORLÉANS MÉTROPOLE

LES BRIANDES

CONTEXTE :

Le secteur des Briandes est situé à l'ouest de la commune et accessible au sud par la rue des Briandes. Le tissu urbain environnant est composé de bâti ancien typique de l'architecture locale, et de pavillons plus récents.

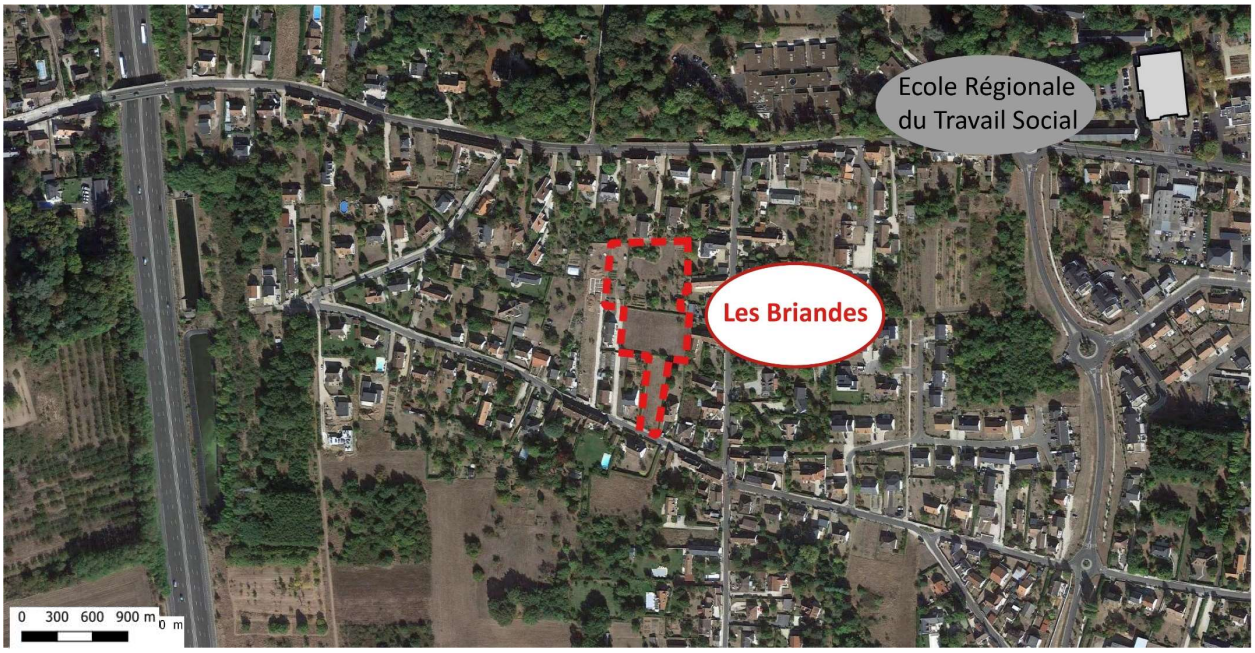
Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés et des clôtures végétales. Le site est entretenu sous la forme d'une prairie fauchée.

Ce secteur est destiné à l'accueil de logements individuels pour se raccorder au tissu existant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



LES BRIANDES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 6 à 8 maisons individuelles dont 30% de logements sociaux et sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis la rue des Briandes au sud par un accès en double sens. La nouvelle voie sera paysagère et accueillera tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet et des franges paysagères borderont tous les arrières de jardins.

Les bâtiments seront implantés en continuité de ceux existants.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

Clôtures : les murs de clôture sont interdits. Un muret peut être autorisé sur 1 m 50 de long pour l'intégration des coffrets techniques.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des franges paysagères à créer le long des arrières de jardin et des alignements d'arbres le long des voiries créées
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
    - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
    - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences sur la sous-trame ouverte, qui concerne une grande partie du site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

LES BRIANDES

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteurs de logements

Trame verte

Franges paysagères à créer

Alignement d'arbres à créer

Mobilités

Voie paysagère

Liaison douce

Placette

ORLÉANS MÉTROPOLE

LA PETITE CERISE

CONTEXTE :

Le secteur de la Petite Cerise est situé à l'ouest du centre-ville et délimité au nord par une voie structurante d'Olivet : la rue du Général de Gaulle, et à l'ouest par la rue de Navrin.

Il est protégé de la vue par des murs de clôture en pierre au cœur d'un quartier d'habitat individuel où se côtoient du bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent.

Le secteur est dominé par la présence de rangs de vergers plus ou moins denses.

Deux bâtisses anciennes marquent les angles de la rue du Général de Gaulle avec la rue de Navrin au nord-ouest, et en limite sud-ouest du secteur.

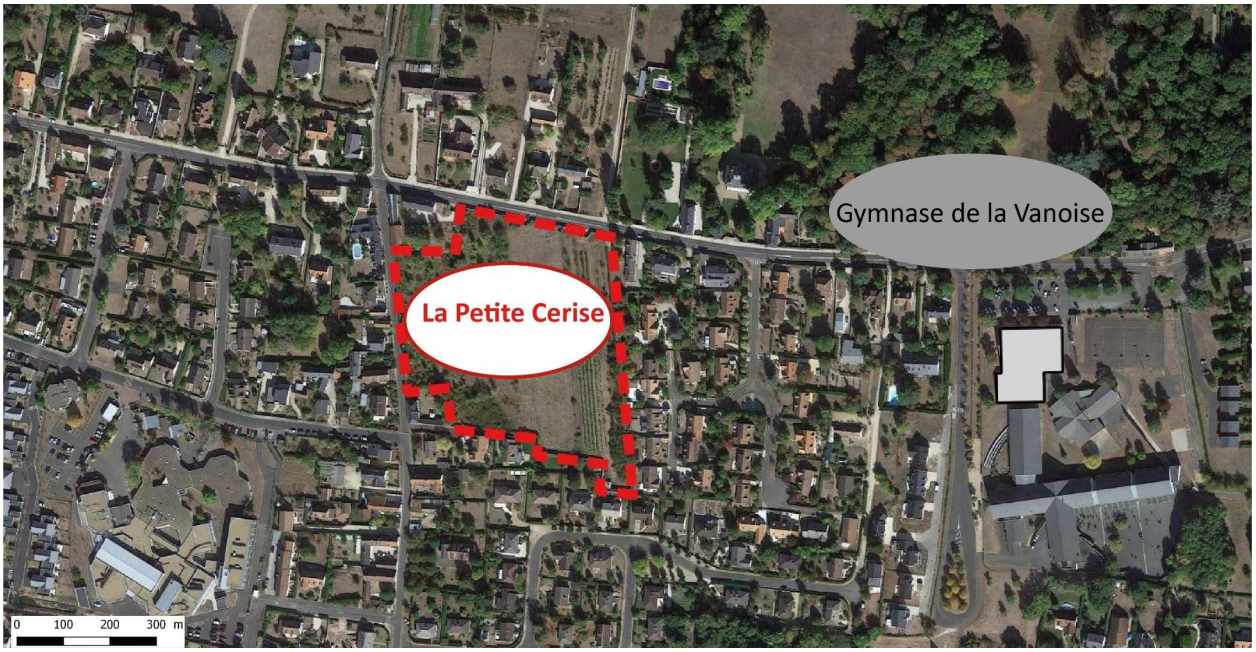
Trois ouvertures permettent d'entrer sur le site par la rue du Général de Gaulle au nord, dont une sert d'accès à la maison située à l'angle nord-ouest du secteur.

Ce secteur a une vocation résidentielle.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



LA PETITE CERISE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 30 logements dont 30 % de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions. Les nouvelles constructions prendront la forme de logements individuels et de petit(s) collectif(s).

Un espace vert d'environ 300 m² pourrait être consacré à la plantation d'une « forêt urbaine ». Une voie douce plantée de fruitiers sera créée à l'est de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie par une voie à sens unique depuis la rue du Général de Gaulle au nord avec une sortie rue de Navrin à l'ouest. Cette voie sera paysagère et accueillera tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Les espaces arborés joueront le rôle d'un mail planté traversé par une liaison piétonne. Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines dans lesquelles seront conservés et/ou replantés les rangs d'arbres fruitiers existants.
Les murs de clôture, les ouvertures existantes et les deux ensembles bâtis aux angles seront maintenus ou restaurés à l'identique à l'exception du mur côté rue de Navrin où un percement sera réalisé. Le long de la frange plantée à l'est, seul un grillage de 1,70 m est autorisé éventuellement doublé d'une haie.
Les logements seront organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet. L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales :

- Les constructions seront à 2 pans tout en laissant des possibilités de toit terrasse sur 30m² maximum par habitation ;
- Les constructions respecteront un principe d'implantation sur voie le long de la voie interne et rue de Navrin.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un alignement d'arbres en traitement paysager le long des voiries créées composant un mail planté d'arbres fruitiers
- Prévoir un traitement paysager, notamment sur la partie Est (actuellement verger) faisant la transition avec le bâti existant et des franges paysagères à créer le long des parcelles riveraines.
- Se reporter à la ZPPAUP pour le règlement
- Préserver les murs en pierre faisant l'interface avec la rue du Général de Gaulle et la rue de Navrin
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements ;

LA PETITE CERISE

- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place pour les logements collectifs.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur ceux présents aujourd'hui sur site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
  - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en outre :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

LA PETITE CERISE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements

Secteurs de logements

Mobilités

Voie paysagère

Liaison douce

Patrimoine

Mur à protéger

Trame verte

Frange paysagère à créer

Mail planté à créer

Alignement d'arbres à créer

ORLÉANS MÉTROPOLE

LES BOUILLIERS

CONTEXTE :

Le secteur des Bouilliers est situé au sud de la commune dans un contexte rural dominé par l'habitat individuel. L'espace est aujourd'hui ouvert à l'est sur la rue du Cormier et à l'ouest sur la rue Rodolphe Richard.

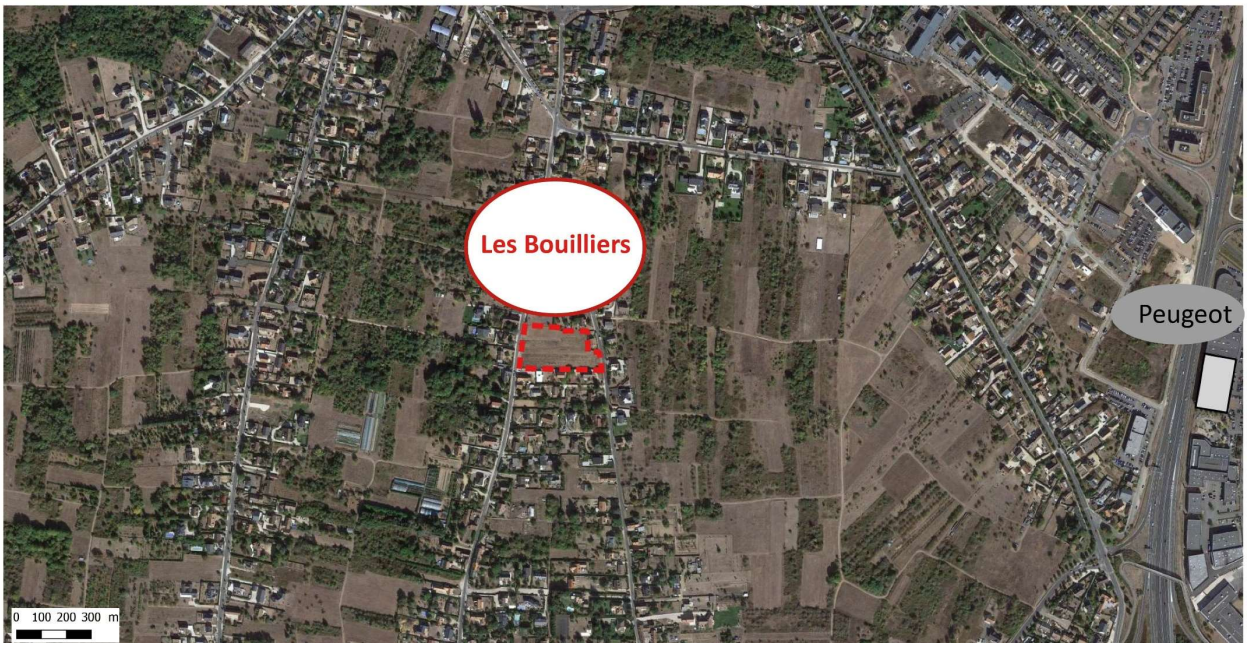
La parcelle est entretenue et exploitée avec la présence de cultures maraîchères de proximité. Au nord et au sud, le secteur est limité par les clôtures des jardins privés des maisons environnantes.

Ce secteur est destiné à l'accueil de logements une fois que l'activité maraîchère aura cessé.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,66 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



LES BOUILLIERS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 8 à 10 maisons individuelles.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie par deux accès depuis les rues Rodolphe Richard à l'ouest et du Cormier à l'est. Une liaison douce traversera le site d'est en ouest.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Le tracé de l'actuel chemin sera la trame de l'aménagement et sera souligné par des plantations d'arbres fruitiers.

Les bâtiments pourraient être organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet. Les bâtiments installés sur la rue Rodolphe Richard seront en pignon sur rue.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels intégrant les préoccupations environnementales. Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées sur ce secteur.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager sur la partie Nord Est en créant des franges paysagères le long des parcelles riveraines
- Créer un alignement d'arbres fruitiers
- Affirmer la présence du végétal en :
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
  - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
  - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie ;
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
  - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

LES BOUILLIERS

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Su ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique sur la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

LES BOUILLIERS

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteur de logements

Mobilités

Principes d'accès et liaisons

Liaison douce

Trame verte

Franges paysagères à créer

Alignement d'arbres fruitiers à créer

ORLÉANS MÉTROPOLE

RUE DE LA VALLÉE – RUE SAINT-MARTIN

CONTEXTE :

Ce secteur est situé sur la frange urbaine, au sud-ouest du centre-ville. La rue Saint-Martin et la rue de la Vallée en assurent la desserte.

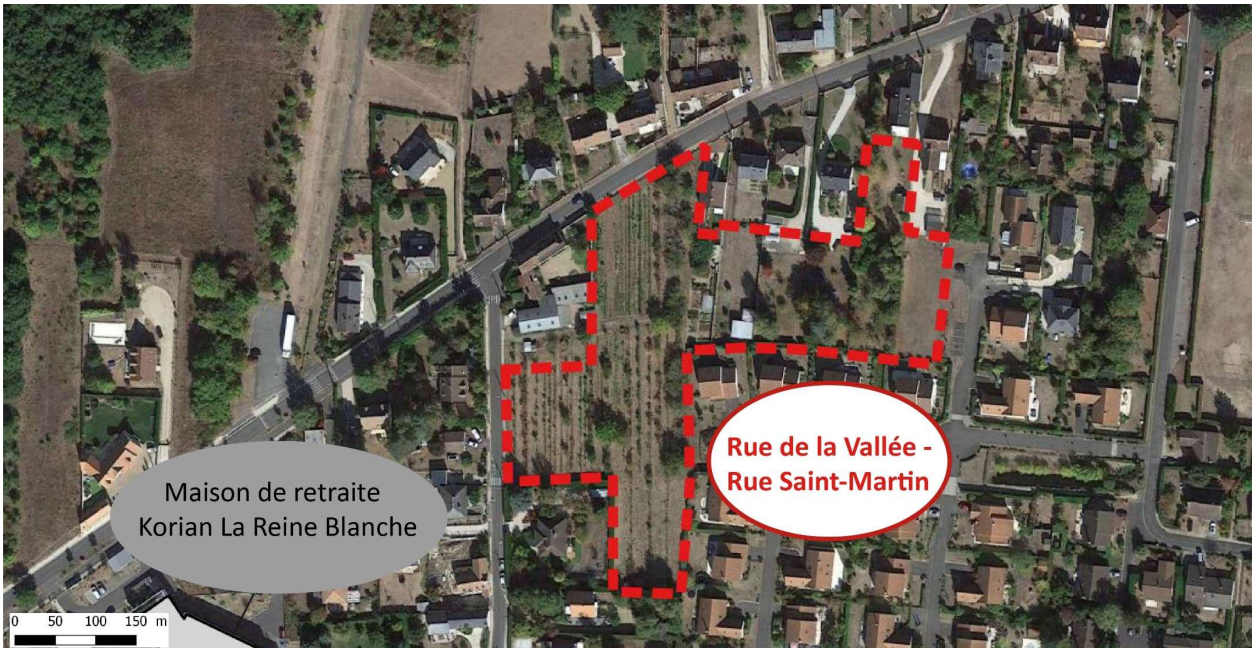
Les limites du site sont composées des clôtures végétales des jardins privés qui entourent le secteur et d'ouvertures directes sur les voies.

Ce secteur est destiné à l'accueil de logements dans un environnement végétalisé et arboré.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



RUE DE LA VALLÉE – RUE SAINT-MARTIN

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 15 logements de type maisons individuelles.

Un espace ouvert végétalisé de 500 m² environ sera aménagé au nord du site.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis les rues de la Vallée au nord, Saint Martin à l'ouest. Les voies nouvelles accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Les rangs de vergers seront maintenus (préservés et/ ou restaurés) ainsi que les arrières de jardins boisés (préservés et/ou restaurés).

Les bâtiments seront organisés en continuité des bâtiments existants. Les constructions seront à 2 pans tout en laissant des possibilité de toit terrasse sur 30m² maximum par habitation.

Le long des voies nouvelles les clôtures seront constituées d'haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Un muret technique d'une longueur maximum de 1,50 m pourra être édifié pour l'intégration des coffrets et boites aux lettres.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles habitées riveraines.
- Renvoi à la ZPPAUP pour le règlement
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
    - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

RUE DE LA VALLÉE – RUE SAINT-MARTIN

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces de pleine terre (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…);
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

RUE DE LA VALLÉE – RUE SAINT-MARTIN

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteur de logements

Patrimoine

Mur à l'alignement à créer avec un retour le long de la voie nouvelle (de 5 mètres)

Mobilités

Voie paysagère

Placette

Liaison douce

Trame verte

Franges paysagères à créer

Espace ouvert

Alignement d'arbres à créer

ORLÉANS MÉTROPOLE

CLOS DU DÉSERT

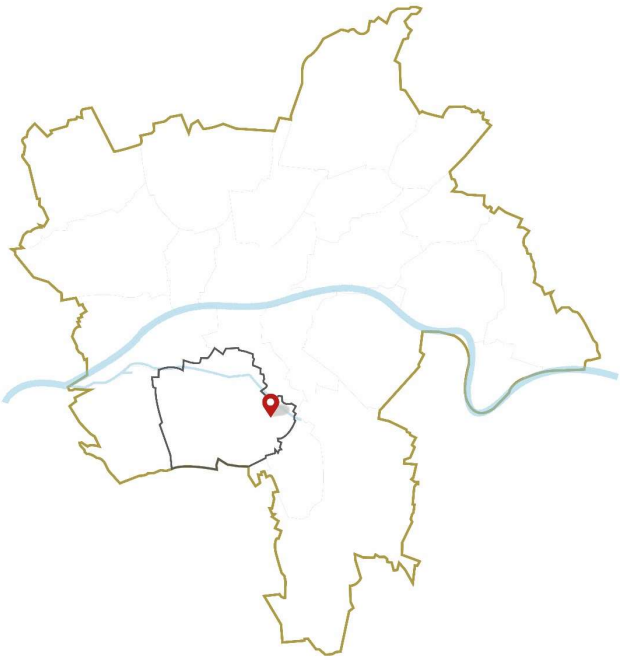
CONTEXTE :

Ce secteur est situé à l'est de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense.

Le clos est composé de nombreux vergers et d'anciennes prairies plus ou moins enfrichées qui donnent sur l'arrière des jardins privés des pavillons, offrant ainsi de nombreux vis-à-vis.

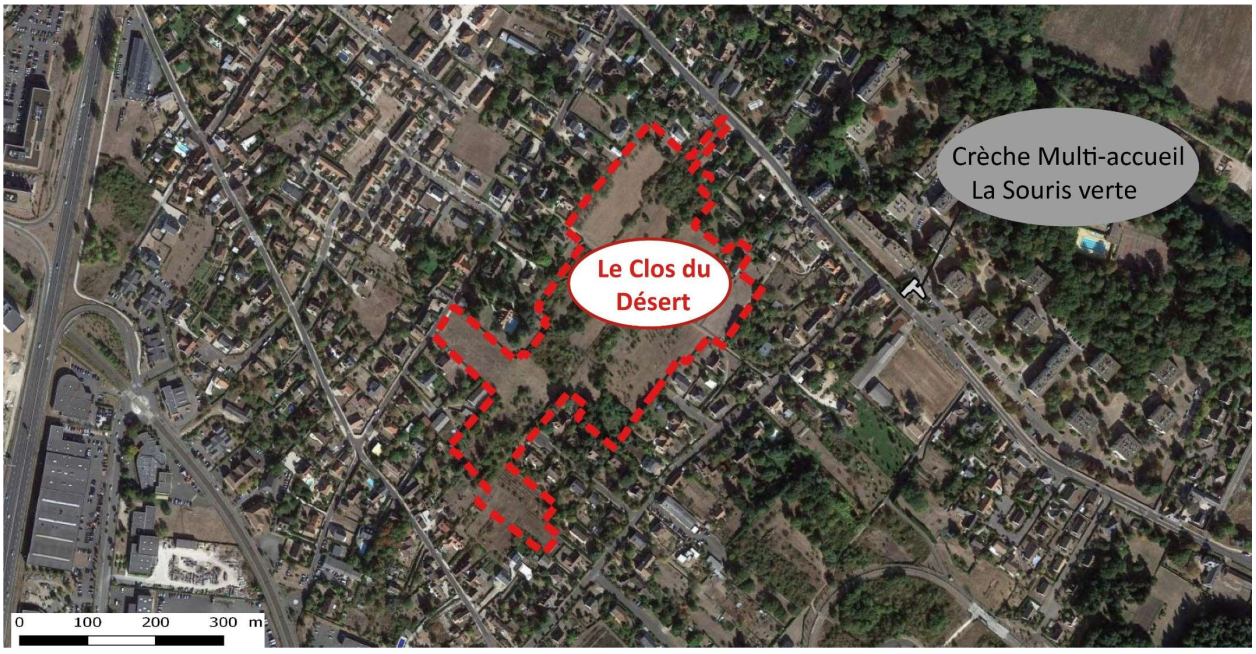
Les accès au clos sont restreints du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur, il en existe toutefois par la rue de la Source au nord, la rue de l'Aumône à l'ouest et par la rue de Lorette à l'est.

Ce secteur a principalement une vocation résidentielle avec la réalisation d'équipements.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 6 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



CLOS DU DÉSERT

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 100 logements dont 25 à 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, petits collectifs).

Des espaces publics seront aménagés, la réalisation d'un équipement qui reste à définir, pourrait également être envisagée au cœur du site.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis les rues de la Source au nord, de Lorette à l'est et de l'Aumône à l'ouest par une voie nouvelle, paysagée et accueillant tous les modes de déplacement. Deux traversées douces mailleront le site : la première pourrait déboucher dans l'allée du Coudray et la seconde au sud de l'opération.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du clos traditionnel avec un cœur d'îlot arboricole où seront préservés (et / ou replantés) des vergers et des prairies au sein du tissu urbain pavillonnaire environnant.

Des rangs de fruitiers seront ponctuellement maintenus pour créer des séquences distinctes et non un ensemble homogène.

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles riveraines habitées.

Un espace de centralité arboré sera créé et des espaces verts prendront place au cœur du clos. Une place de caractère plus minéral accueillera le stationnement destiné aux usagers des espaces publics.

Une attention particulière sera portée à l'épannelage des constructions ; les hauteurs les plus importantes s'implantant en cœur d'opération et les plus basses en connexion du tissu existant afin de ne pas créer de rupture brutale.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles habitées riveraines.
- Maintenir ponctuellement des rangs de fruitiers pour créer des séquences distinctes et non un ensemble homogène.
- Créer un espace de centralité arboré et des espaces verts prenant place au cœur du clos (parc public).
- Créer une place ou une placette de caractère plus minéral accueillant le stationnement destiné aux usagers des espaces publics.
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;

CLOS DU DÉSERT

- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- prévoyant des espaces de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces boisés au nord et au sud du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces verts au nord et à l'ouest du site, identifié comme espaces relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

CLOS DU DÉSERT

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Zone constructible
- Emplacement pressenti pour un futur équipement

Trame verte

- Franges paysagères à créer
- Parc public à créer
- Alignement d'arbres à créer

Mobilités

- Voie paysagère accueillant tous les modes de déplacement
- Liaison douce
- Placette destinée à accueillir le stationnement des usagers des espaces publics

CLOS DE LA SOURCE

CONTEXTE :

Positionné en entrée de ville, le secteur est situé à proximité du Loiret et du Parc Floral. Le tissu urbain environnant est varié avec le château de la Source, des bâtiments universitaires, du pavillonnaire et des logements collectifs. Les bâtiments présents sur le site sont désaffectés.

Trois des limites du site sont constituées de murs anciens.

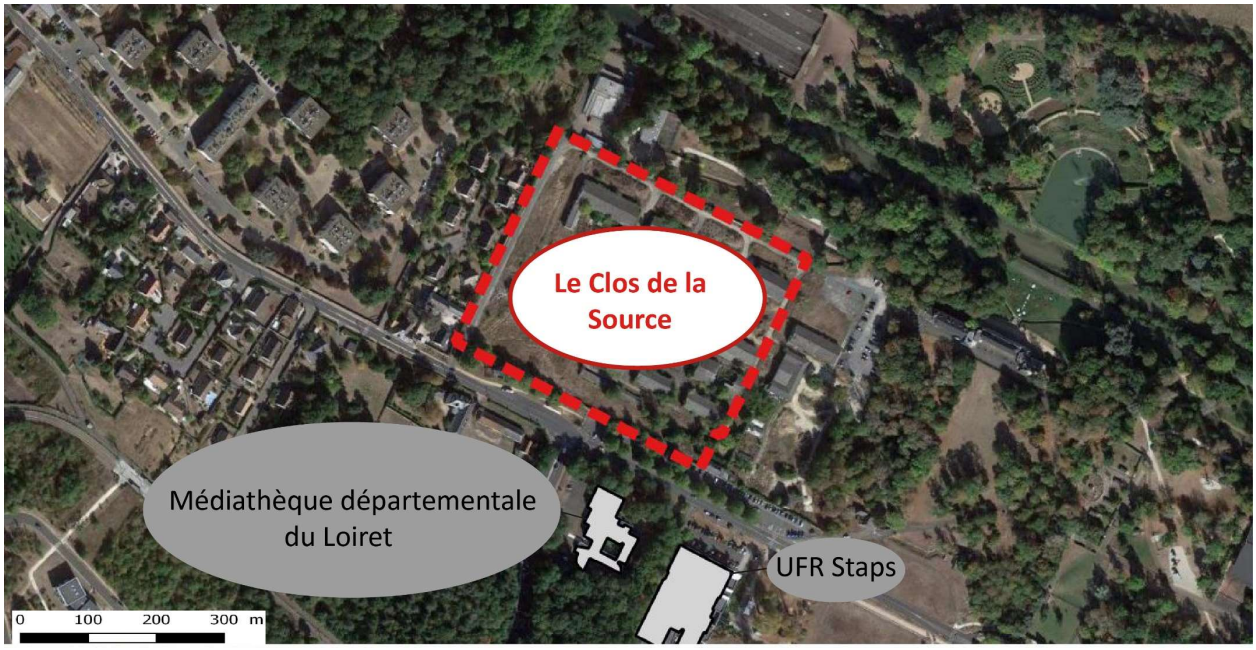
Le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable de la rivière du Loiret.

Ce secteur est destiné à l'accueil d'un programme touristique, économique ou tertiaire, voire équipement public ou d'intérêt communautaire.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 3,9 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : renouvellement urbain à destination touristique, économique ou tertiaire



CLOS DE LA SOURCE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme consiste à accueillir un programme économique, touristique ou à vocation tertiaire en lieu et place des bâtiments présents sur le site et désaffectés.

Le site pourrait également accueillir un équipement public ou d'intérêt communautaire.

Seules sont autorisées les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique", "enseignement, santé et action sociale", "bureaux" et "restauration".

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis la rue de la Source au sud et l'aménagement d'un rond point sera envisagé pour sécuriser les entrées et sorties et permettre une fluidification du trafic de la rue de la Source. La création d'une voie en sens unique dédiée aux véhicules légers depuis l'avenue Verdun est envisagée.

Qualité urbaine et architecturale :

Les murs anciens seront maintenus et restaurés à l'exception du mur donnant sur la rue de la Source dans lequel un percement pourra être réalisé.

Une lisière plantée longera le mur bordant la rue de la Source. Une surface sera maintenue non construite au nord de la parcelle pour conserver un espace vert. Les limites Ouest et Est seront plantées.

Des reculs et espaces seront aménagés pour valoriser la profondeur paysagère.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer une lisière plantée longeant le mur le long de la rue de la Source.
- Maintenir une surface non construite au nord de la parcelle pour conserver un espace vert.
- Créer des franges paysagères plantées le long des limites ouest et est.
- Aménager des reculs et espaces pour valoriser la profondeur paysagère.
- Affirmer la présence du végétal en :
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.
- Prévoir la création de vues (Sud-Ouest - Nord-Est, en direction du Loiret) ;
- Renvoi à la ZPPAUP pour le règlement

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

CLOS DE LA SOURCE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au nord du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie

- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces de pleine terre (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

CLOS DE LA SOURCE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Economie

Secteur d'activité touristique ou tertiaire ou équipement

Trame verte

Espace ouvert

Lisière plantée à conforter et/ ou à créer

Lisière boisée à préserver

Mobilités

Aménagement et sécurisation des accès depuis la rue de la Source

Paysages Patrimoine

Mur à protéger

Cône de vue

ORLÉANS MÉTROPOLE

AVENUE DU LOIRET - VAL

CONTEXTE :

Le secteur du Val situé au Nord du Loiret est structuré par l'avenue du Loiret, axe principal ponctué de commerces. De part et d'autre, les équipements publics présents sont l'école du Plissay, la media-bibliothèque, l'espace Jeanne Champillou, la maison médicale, le bâtiment de l'Orme Grenier, le nouveau poste de la Police Nationale, l'église Notre-Dame-du-Val, la salle du Couasnon et des structures de jeux.

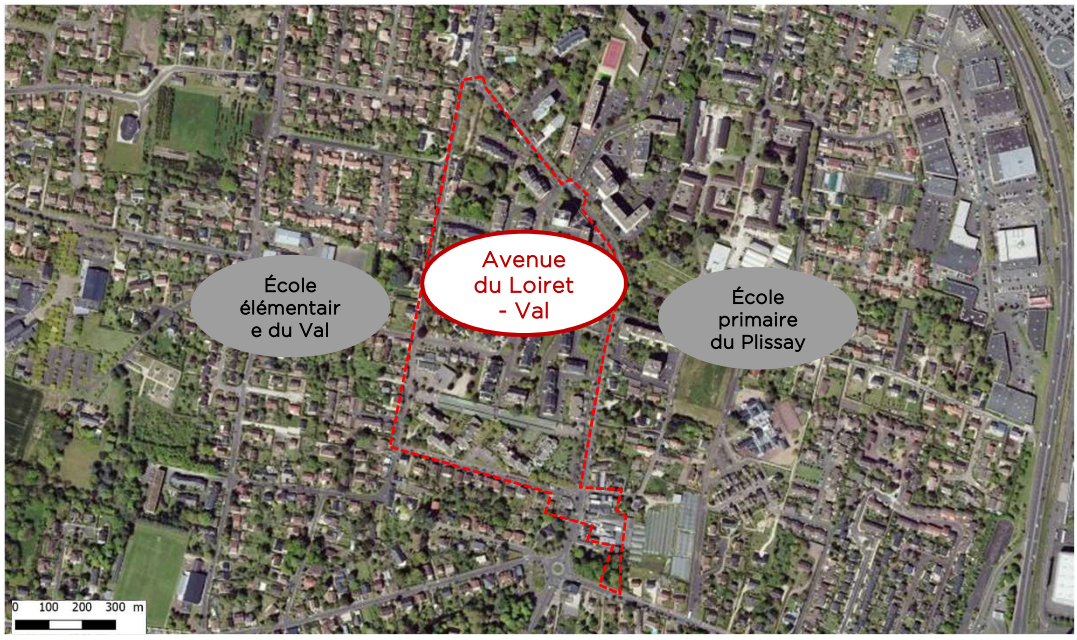
Des espaces publics qualitatifs de rencontre et des emplacements de stationnement répartis par petites unités font défaut aux abords des commerces et de l'église du Val. Certains carrefours doivent être sécurisés.

Il est proposé de restructurer plusieurs lieux pour participer à la modernisation et à l'amélioration du cadre de vie d'Olivet dans le secteur du Val en écho avec le Clos du Bourg, opération majeure en centre ville.



PROGRAMMATION :

- Vocation dominante : espaces publics
- Type de projet : réorganisation / requalification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



AVENUE DU LOIRET - VAL

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce secteur est multisite, principalement le long de l'avenue du Loiret et aux abords de l'église du Val. Il représente une superficie de 2,1ha ayant vocation d'espaces publics : lieux de rencontre, lieux d'ornements paysagers, lieux de facilité de stationnement et d'accès aux commerces, cheminements doux et sécurisation des circulations, création de quelques logements.

Le programme portera sur :

- la réalisation de 4 placettes conviviales ;
- la sécurisation de 2 carrefours ;
- la création de 2 nouvelles poches de stationnement pour les commerces et l'église Notre-Dame-du-Val ;
- la requalification des espaces verts et des jeux ;
- l'ouverture de cheminements doux ;
- la valorisation de l'avenue du Loiret comme voie de transition entre le Val et le centre ville ;
- la connexion par une voie douce entre la rue de l'Archette et l'avenue de Verdun ;
- la réalisation de 6 à 8 logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'avenue du Loiret sera renforcée dans son rôle de mail planté et végétalisé à vocation mixte habitat-commerces vers le centre d'Olivet.

Des placettes viendront marquer des espaces de rencontre et apaiser la circulation.

Les stationnements seront augmentés et intégrés dans de nouveaux espaces adaptés, libérant de réels espaces de rencontre et de convivialité aux abords de l'église et des commerces.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques des éléments identitaires d'Olivet. Elle offrira des espaces de respiration dans le tissu urbain et intègrera les stationnements dans un ensemble arboré.

L'utilisation de matériaux qualitatifs dans le traitement des espaces publics afin d'avoir un vocabulaire commun aux espaces de cœur de ville (centre-ville et Val) sera particulièrement étudiée.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Affirmer la présence du végétal en :
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - en plantant des essences locales : plantes vivaces et arbres d'avenir destines à devenir des arbres remarquables ;
  - implantant des écrans paysages et/ou mur végétaux pour gérer la transition entre espace privé et public ;
  - gérant le parc arboré avec des tailles douces et utilisant des procédés alternatifs de désherbage ;
  - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
  - prévoyant un/des espace(s) de compostage de proximité pour valoriser les déchets verts sur place.

AVENUE DU LOIRET - VAL

- Conforter les alignements d'arbres au Nord-Ouest et au Sud-Est
- Renvoi à la ZPPAUP pour le règlement

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - Privilégier l'utilisation de matériaux, revêtement minéraux perméables pour les placettes ;
    - Sur ce secteur en particulier pour les nuisances sonores potentielles allant de 60 à 70dB(A) au niveau de l'avenue du Loiret.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols en lien avec les 2 sites BASIAS présents sur le site

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

AVENUE DU LOIRET - VAL

LÉGENDE :

Équipements Projets

Secteur de logements sous forme d'habitat intermédiaire

Aire de jeux

Trame verte

Espace paysager existant ou à créer

Alignement d'arbres à conforter

Mobilités

Carrefour à sécuriser

Placette

Poche de stationnement

Liaison douce

Voie véhicules légers en sens unique ou liaison douce permettant l'entrée vers les logements et le parking

SCHÉMA :



ORLÉANS MÉTROPOLE

L'ANGUILLE

CONTEXTE :

Le secteur de l'Anguille est situé à l'ouest de la commune. Cet espace constitue une transition entre la ville et les espaces agricoles situés plus au sud. Le contexte urbain est peu dense avec de l'habitat individuel en drapeau où se mélangent différentes époques de bâti.

Le secteur est composé de jardins privés, de vergers et de friches, avec des limites sous la forme de clôtures légères, voire d'absence de clôture.

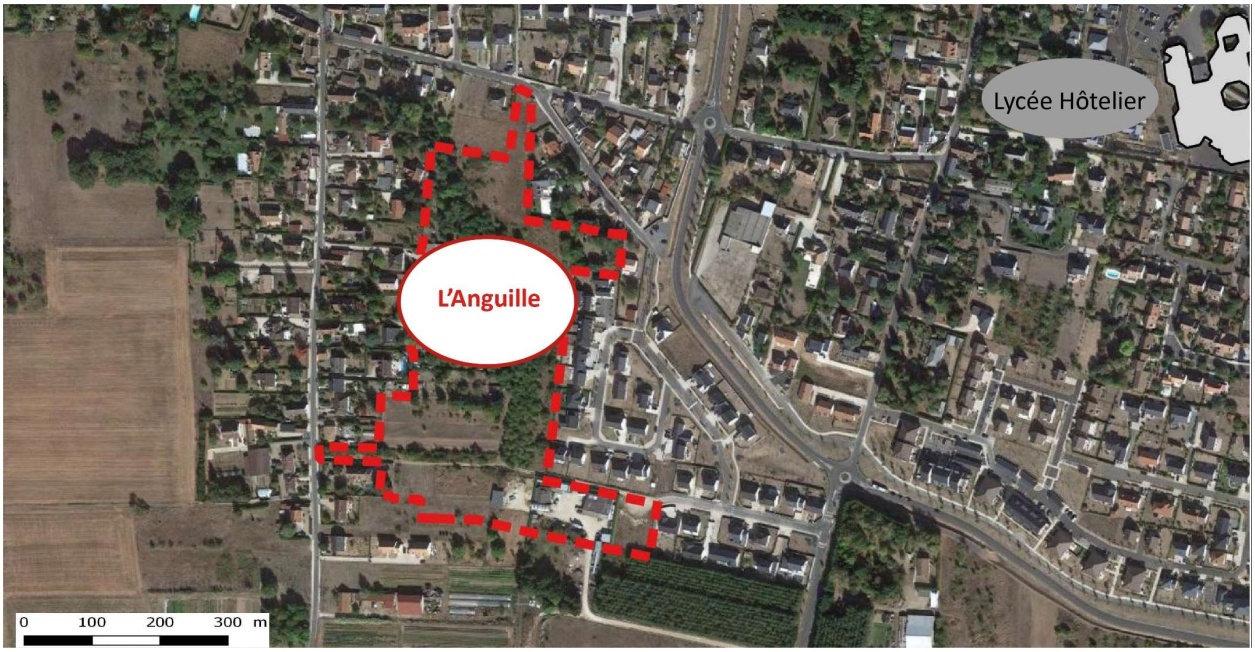
Ce site est l'achèvement d'un premier secteur de développement situé immédiatement à l'est.

Ce secteur, contigu à un secteur pavillonnaire et à un espace agricole, a une vocation résidentielle.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 3,9 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : urbanisation en extension
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



L'ANGUILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 45 à 55 logements dont environ 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (logements intermédiaires et maisons individuelles).

Un espace vert collectif d'environ 1 500 m², au cœur du site, accompagnera l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis les rues de l'Anguille au nord et le prolongement de la rue Roland Belouet jusqu'à la rue Bretonnière à l'ouest. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons). Une liaison douce reliera le nord et le sud vers l'espace agricole.

Qualité urbaine et architecturale :

Des rangs de vergers et des bosquets boisés seront maintenus (préservés et/ou restaurés) pour créer une connexion paysagère avec la frange agricole au sud. La plupart de ces éléments paysagés seront au sein des parcelles privatives pour constituer des cœurs d'ilot.

Les bâtiments seront organisés en continuité de l'opération réalisée à l'est, dans une volumétrie moins importante pour s'adapter au tissu rural environnant.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels intégrant les préoccupations environnementales, les toitures seront à 2 pans avec des pentes de toiture de 40 à 45°

Les clôtures le long de la voie nouvelle seront composées d'un mur de 1,5 m de hauteur ou d'un grillage doublé d'une haie.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Définir un espace vert collectif au cœur du site.
- Introduire des franges paysagères le long des parcelles riveraines habitées.
- Maintenir les espaces paysagers composés de vergers et de bosquets boisés.
- Affirmer la présence du végétal :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Dans les espaces ainsi créés, prévoir la création de surfaces boisées au nord et au centre de l'OAP pour réduire les incidences liées à la suppression de l'espace boisé à l'ouest du site, identifié comme réservoir relais de la sous-trame forestière
- Un alignement d'arbres à conserver au Sud au niveau de la rue Roland Berouet

L'ANGUILLE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre éloigné de captage

Sur ce secteur,en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

L'ANGUILLE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



Légende :

Logements

Secteur de logements

Trame verte

Fonds de jardins privés

Espace vert collectif

Alignement d'arbres à créer

Mobilités

Voie paysagère

Voie existante

Liaison douce

Vue vers espace agricole

ORLÉANS MÉTROPOLE

RUE MARCEL BELOT

CONTEXTE :

Ce secteur, situé dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville d'Olivet, est enclavé entre de l'habitat ancien à l'ouest, du tissu pavillonnaire au sud et au sud-est et des logements collectifs au nord. Il présente une difficulté d'accès particulièrement importante.

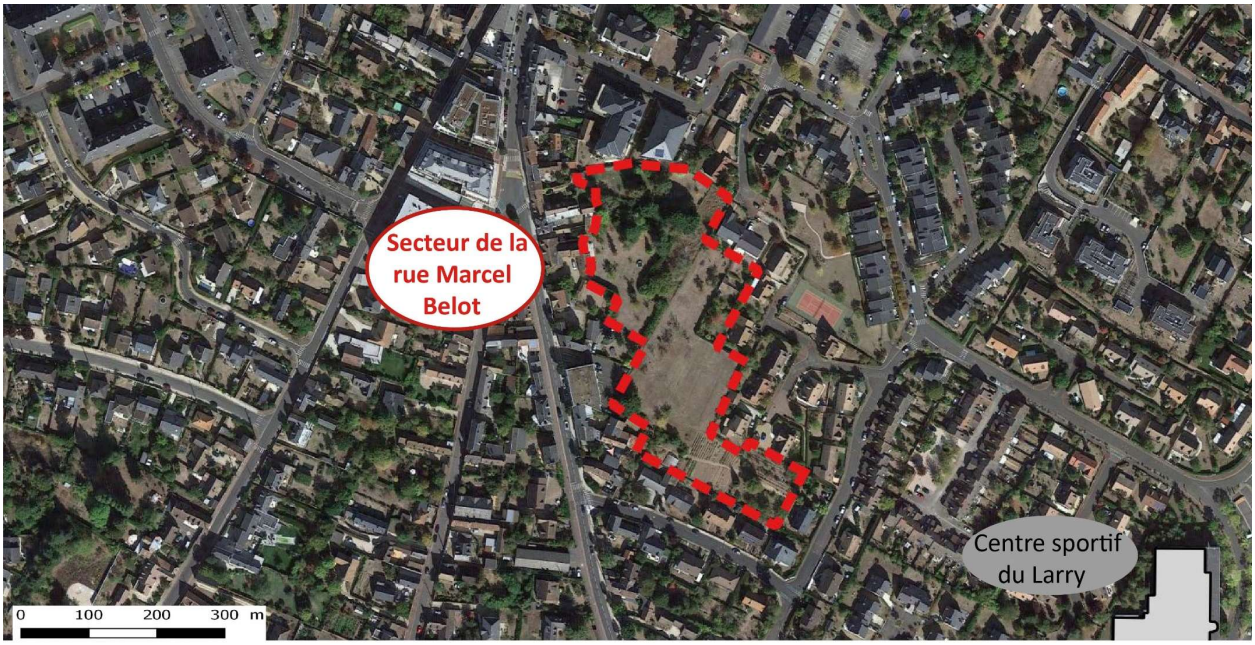
L'espace est composé de jardins entretenus, de prairies fauchées, et de potagers cultivés. Les limites du secteur sont constituées de clôtures privées des arrières de jardins, de parties collectives d'immeubles et de haies disparates.

Ce secteur, situé au cœur du centre-ville a une vocation résidentielle.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



RUE MARCEL BELOT

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur une cinquantaine de logements dont 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (collectifs, logements intermédiaires et maisons de ville).

Un espace vert collectif d'environ 1 500 m² accompagnera l'opération de logements collectifs dans le nord de la parcelle en cœur d'ilot.

La sous-destination "commerce et artisanat" n'est pas autorisée dans cette OAP.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie par le nord. La desserte à l'ouest depuis la rue Marcel Belot est assurée par une voie douce uniquement

Une solution de desserte par le sud-est sera recherchée. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement. Une liaison douce reliera le cœur du site au nord et au sud à rue des Marronniers. Deux espaces ouverts seront aménagés pour accueillir le stationnement lié à l'opération ainsi que des espaces de convivialité.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet en définissant une graduation dans la hauteur des bâtiments. Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines.

Les bâtiments au nord seront organisés en plots au sein d'un large espace vert. Les bâtiments au sud seront de type maisons accolées avec jardinets.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Définir un espace vert collectif privé au cœur du site.
- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines habitées.
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement ;
    - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.
    - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

RUE MARCEL BELOT

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace vert dans la partie nord du site car il est identifié comme réservoir relais de la sous-trame des milieux ouverts

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces de pleine terre (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…)
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

Sur ce secteur, en outre :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

RUE MARCEL BELOT

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteur de logements

Trame verte

Franges paysagères

Espace vert collectif

Alignement d'arbres à créer

Mobilités

Voie partagée

ORLÉANS MÉTROPOLE

LA FOSSE LE ROI

CONTEXTE :

À proximité du clos du Désert, le clos de la Fosse le Roi est situé à l'est d'Olivet, entre un tissu pavillonnaire peu dense, le tramway et la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Moulin.

La présence d'une station du tramway sur ce site constitue un potentiel de développement important pour celui-ci, de même que les emplois de la ZAC du Moulin.

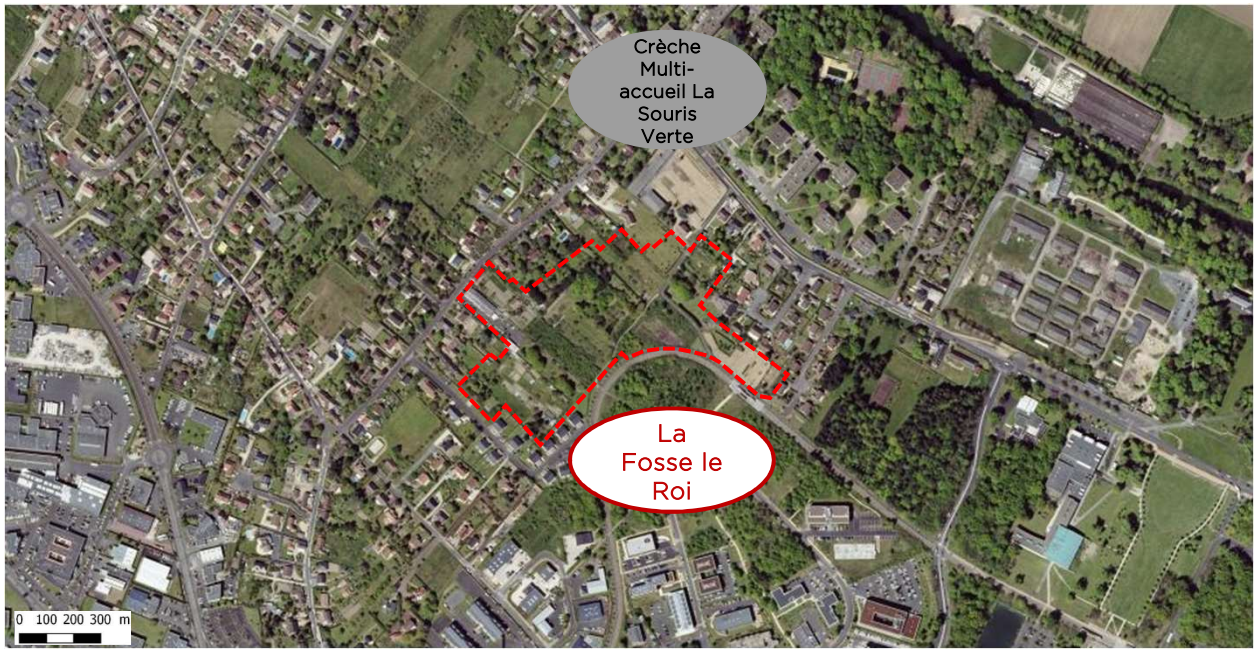
Le secteur est aujourd'hui composé de jardins privés, de potagers, de vergers, et de friches. Les limites sont constituées par les clôtures des jardins privés et par les aménagements du tramway.

Ce secteur a principalement une vocation résidentielle.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 5,14 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



LA FOSSE LE ROI

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur environ 150 logements dont 25 à 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (individuel, maison de ville, logements intermédiaires, collectifs). Les logements collectifs seront situés près de la ligne de tramway.

Un espace vert public, d'environ 3 000 m² accompagnera l'aménagement de ce secteur.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie au nord par la rue de la Source, à l'ouest par la rue de Lorette, au sud par l'allée du Mercantour, à l'est par une nouvelle voie qui rejoindrait le site de l'OAP entrée de ville – rue de la Source.

Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons). Des connexions relieront la voie douce qui longe le tramway à la rue de Lorette.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet en se basant sur les tracés anciens des chemins et du parcellaire.

Un espace paysager de respiration se dégagera entre les façades bâties et le tramway.

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles riveraines habitées.

Les bâtiments situés en bordure du tramway auront les volumes les plus hauts en respectant les gabarits existants sur la commune sauf pour la zone à l'est proche des lotissements existants.

Les bâtiments qui jouxtent le tissu pavillonnaire existant auront des échelles et des proportions plus modestes.

Les implantations bâties riveraines du tramway seront tournées en façade sur celui-ci.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Dégager un espace paysager de respiration entre les façades bâties et le tramway.
- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines habitées.
- Affirmer la présence du végétal en :
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
  - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
  - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
  - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

LA FOSSE LE ROI

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame forestière, le long du canal et au nord ouest du site
- Préserver les espaces verts identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame ouverte, au sud-ouest du site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre de captage à l'est du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :
    - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

LA FOSSE LE ROI

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements

- Secteur de logement

Mobilités

- Voie paysagère
- Liaison douce
- Station de Tram

Trame verte

- Espace paysager existant ou à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Ligne HT (Haute Tension)

ENTRÉE DE VILLE – RUE DE LA SOURCE

CONTEXTE :

Ce secteur est situé en entrée de ville Est de la commune, en limite de l'université. Il est desservi au nord par la rue de la Source comme voie principale, à l'est par la rue de Châteauroux et à l'ouest par la rue Simon Vouet qui finit en impasse.

La proximité du tramway et de la ZAC du Moulin en fait un secteur à fort potentiel de développement.

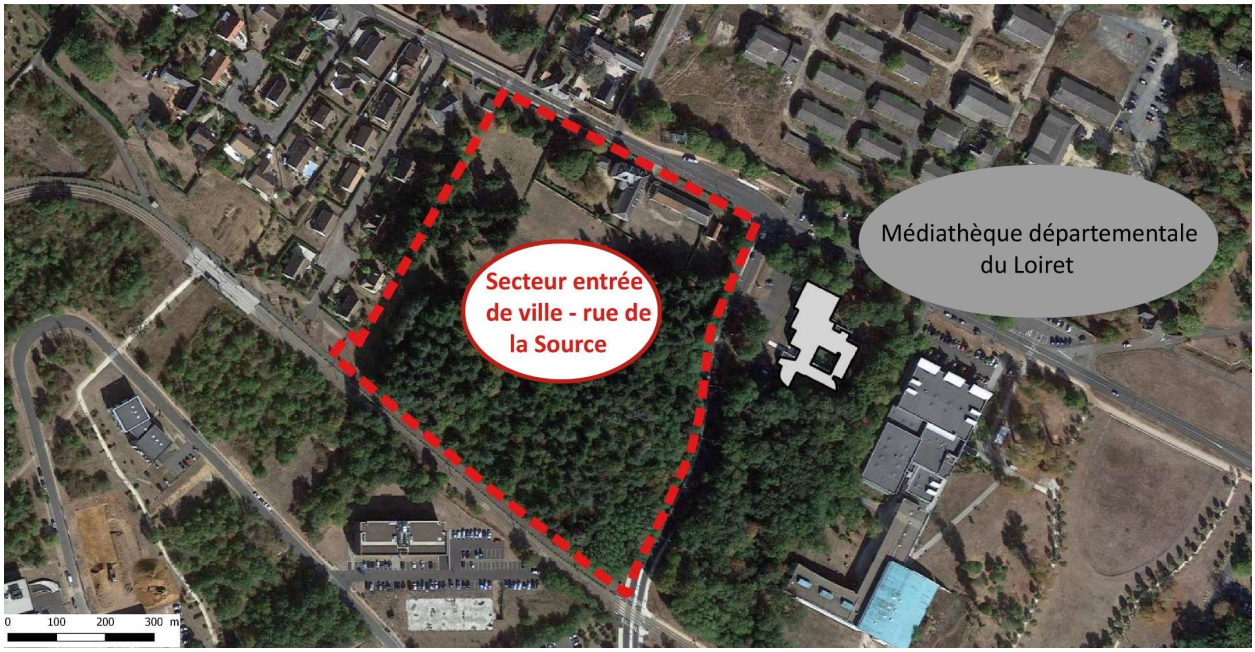
Le site est bordé au nord d'une bâtisse ancienne, de clôtures des jardins privés à l'ouest, et de boisements de résineux denses au sud et à l'est.

Ce secteur est destiné à accueillir un programme d'activités économiques. Le bâti existant pourrait être conservé à vocation d'habitat.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 3,9 ha
- Vocation dominante : activités économiques tertiaire et habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



ENTRÉE DE VILLE – RUE DE LA SOURCE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Au sein du secteur, 4 600 m² sont déjà aménagés en bordure de la rue de la Source, les bâtiments existants protégés pour leur qualité architecturale pourront être réhabilités pour accueillir des activités de bureaux ou logements. Le programme vise majoritairement à accueillir des activités économiques.

Un boisement sera maintenu/reconstitué en périphérie de la zone notamment le long de la ligne de tramway et sur une épaisseur d'environ 27 mètres depuis la rue de Châteauroux.

Un espace vert collectif, de type «mail planté» accompagnera l'opération.

Seules sont autorisées les sous-destinations « logement » et « bureaux » .

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis les rues de la Source au nord, de Châteauroux à l'est et sera connectée au sud vers le clos de la Fosse au Roi. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement. Une liaison douce reliera la voie douce qui longe le tramway à la rue de la Source.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur l'axe de construction de la demeure située le long de la rue de la Source. Cet ensemble bâti et ses clôtures seront maintenus (préservés et/ou restaurés) à l'exception du mur situé à l'arrière des bâtisses qui pourrait être percé pour créer une liaison douce.

Un mail planté piéton sera l'axe structurant de l'aménagement du site. Les lisières boisées situées vers la rue de Châteauroux et du tramway seront maintenues (préservées et/ou restaurées).

Une frange paysagère sera introduite le long des parcelles riveraines habitées. Les aménagements techniques seront implantés à l'arrière des bâtiments favorisant des façades orientées vers les voies internes. L'architecture intégrera les préoccupations environnementales.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Dégager un espace paysager de respiration entre les façades bâties et le tramway (mail planté).
- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines habitées.
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces boisés présents sur le site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière

ENTRÉE DE VILLE – RUE DE LA SOURCE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre de captage à l'est du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie.

Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales :

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces de pleine terre (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…)
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

ENTRÉE DE VILLE – RUE DE LA SOURCE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Economie

Secteur d'activités tertiaires

Trame verte

Espace paysager existant ou à créer

Espace boisé à préserver

Alignement d'arbres à créer

Mobilités

Voie paysagère

Liaison douce

Ligne de tramway

Patrimoine

Ensemble bâti et clôtures à protéger

CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD

CONTEXTE :

Le secteur du Clos de la Bretonnière Nord est situé à l'ouest de la commune, à la jonction entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Victor Hugo. Cet espace constitue une dent creuse au sein du tissu existant entre un bâti traditionnel au nord et un lotissement pavillonnaire récent au sud. Un front urbain fait face à ce secteur marqué par des collectifs d'une hauteur plus importante.

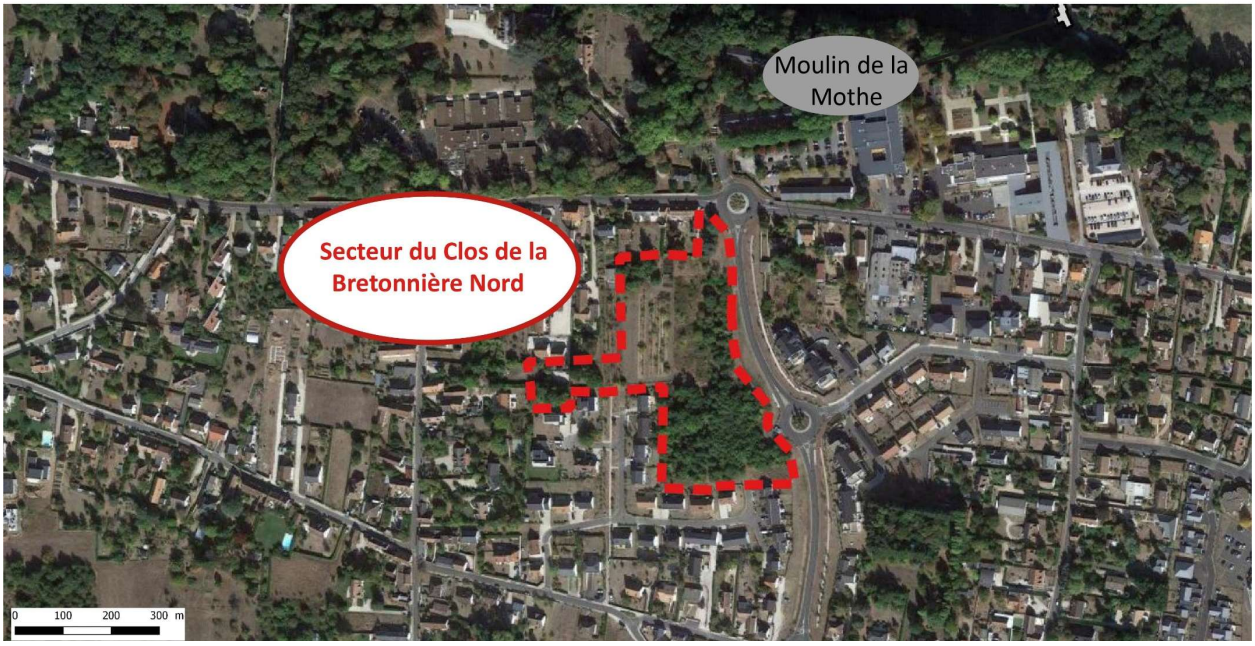
Le secteur est composé de taillis et de friches avec des limites non marquées par la présence de clôtures.

Situé au cœur d'un secteur pavillonnaire et face à une zone de logements collectifs plus dense, ce secteur a une vocation résidentielle.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,9 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur une quarantaine de logements dont 30% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (collectif, logements intermédiaires et maisons individuelles). Une placette sera aménagée comme espace central de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération se connectera sur le réseau existant via la rue de Brunette et le boulevard Victor Hugo ainsi que la rue de la Bretonnière.

Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement : voitures, vélos, piétons. Une liaison douce traversera l'opération.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Des bosquets boisés seront maintenus (préservés et/ou restaurés) pour créer des respirations au sein du tissu urbain et favoriser une connexion paysagère avec les quartiers existants.

Les éléments paysagés seront en majorité au sein des parcelles privatives pour créer un espace de transition entre le secteur bâti existant et les nouvelles constructions. Une frange verte sera également à préserver le long du boulevard Victor Hugo.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

Concernant les lots le long du boulevard Victor Hugo, les toitures seront à 2 pans uniquement. Les murs de clôture en bordure de la frange verte ne seront pas admis.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines
- Affirmer la présence du végétal en :
    - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
    - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
    - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
    - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
    - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD

Sur ce secteur, en particulier :

- Au sein des espaces verts ainsi créés, prévoir des boisements pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces boisés du site, identifiés comme espace relais de la sous-trame forestière
- Prévoir des espaces de strate herbacée pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces verts identifiés comme réservoir relais de la sous-trame ouverte, notamment au sud du site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales adaptée au contexte de la parcelle :
    - nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement) ;
    - pente intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

- Secteurs de logements

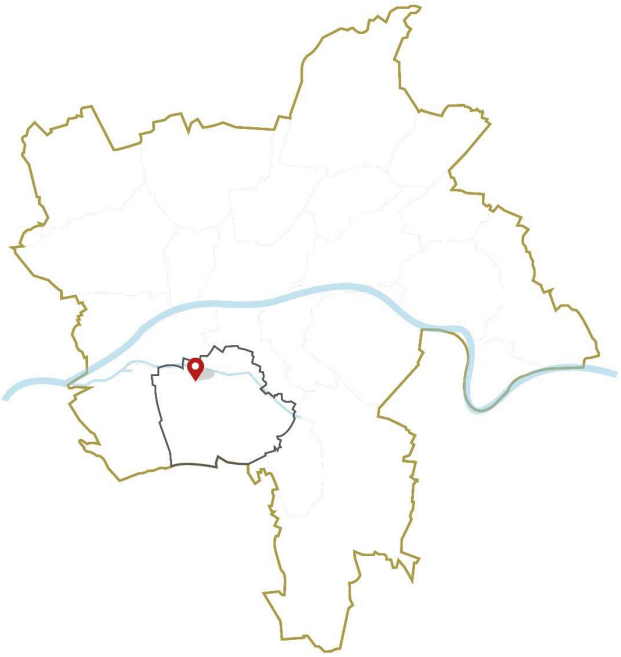
Trame verte

- Frange verte à conforter
- Franges paysagères à créer le long des parcelles riveraines
- Alignement d'arbres à créer
- Cèdres existants à préserver

Mobilités

- Voie paysagère
- Voie existante
- Liaison douce
- Voie en impasse
- Placette

LA VANOISE



CONTEXTE :

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense. Le clos est composé d'anciens vergers, de friches plus ou moins développées de jardins privés.

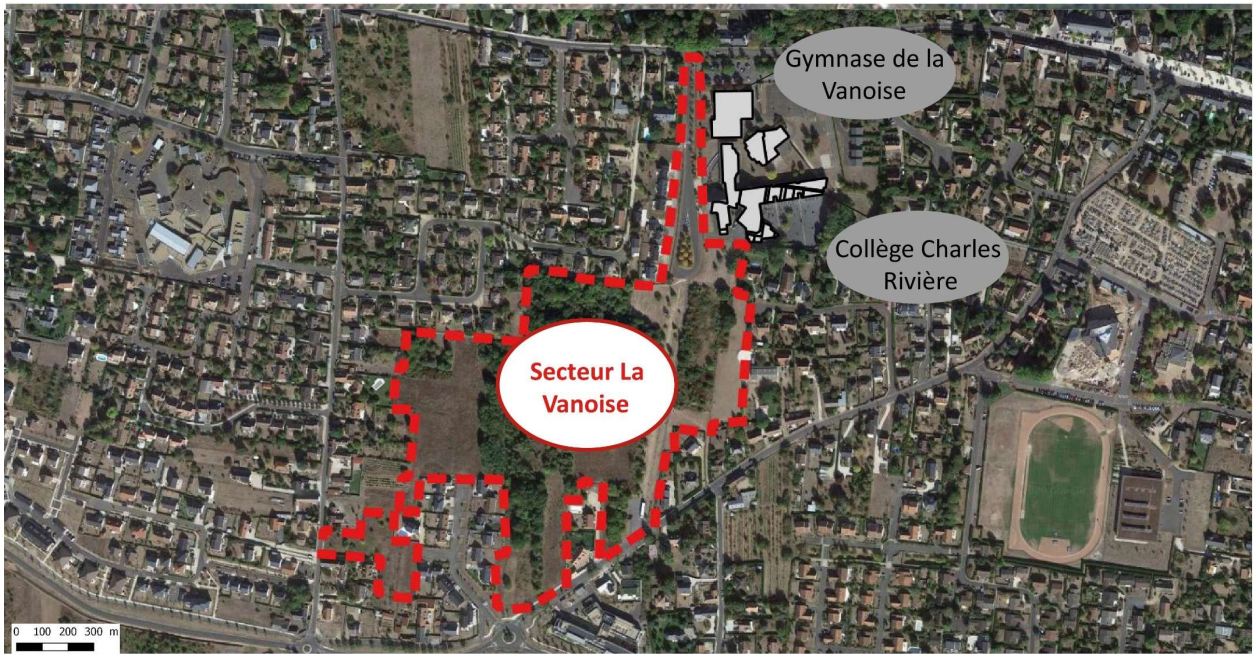
Les accès au clos sont aujourd'hui restreints sur la majeure partie de l'opération du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur.

L'opération sera desservie par les rues du Général de Gaulle au nord (via l'allée Bad Oldesloe), de Navrin à l'ouest et de la Vallée au sud ainsi que par l'allée du Prompt Bourgeon.

Ce secteur a une vocation résidentielle et d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 8,8 ha
- Vocation dominante : habitat et équipement
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC



LA VANOISE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 130 à 140 logements dont 20 à 25% de logements sociaux : une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions notamment dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, petits collectifs).

Des équipements publics ou d'intérêt collectif de type école, micro-crèche, maison médicale seront réalisés. Des espaces publics et de loisir d'environ 1,5 ha seront aménagés : parc public boisé, noue paysagère et espaces de respiration paysagers.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie par les rues du Général de Gaulle au nord (via l'allée Bad Oldesloe), de Navrin à l'ouest et de la Vallée au sud.

Des circulations douces traverseront l'opération, cheminant au cœur des espaces verts. Dans le prolongement du collège existant, les équipements publics s'articuleront autour de la création d'un parvis marquant la transition avec la nouvelle école et l'espace vert central.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du clos traditionnel où seront replantés certains rangs de vergers comme respirations dans le tissu urbain pavillonnaire environnant.

L'ouest de l'opération sera consacré à la création des logements : du pavillonnaire en continuité du lotissement existant (rue du Prompt Bourgeon) aux logements intermédiaires et collectifs.

Une attention particulière sera portée à l'épannelage des constructions.

Des franges paysagères seront également introduites le long des parcelles riveraines habitées. Certains bâtiments pourraient pour partie être organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet et dans le site patrimonial remarquable (SPR) de la rivière du Loiret.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Affirmer la présence du végétal en :
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
  - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement ;
  - autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
  - prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.
- Renvoi au règlement du SPR de la Rivière du Loiret

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

LA VANOISE

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver une partie des espaces boisés au centre et au sud du site car ils sont identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame forestière, l'ensemble du site faisant partie d'un corridor écologique reliant les boisements au sud du site au corridor multi trames créé par le Loiret.
- Préserver les espaces verts au sud ouest du site, qui sont identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame ouverte.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie ;
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales adaptée au contexte de la parcelle :
    - nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement) ;
    - pente intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

LA VANOISE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Zone constructible
- Equipements publics ou d'intérêt collectif

Trame verte

- Espace paysager existant ou à créer

Mobilités

- Voie paysagère
- Voie existante
- Voie en impasse
- Liaison douce

ORLÉANS MÉTROPOLE

PONT COTELLE

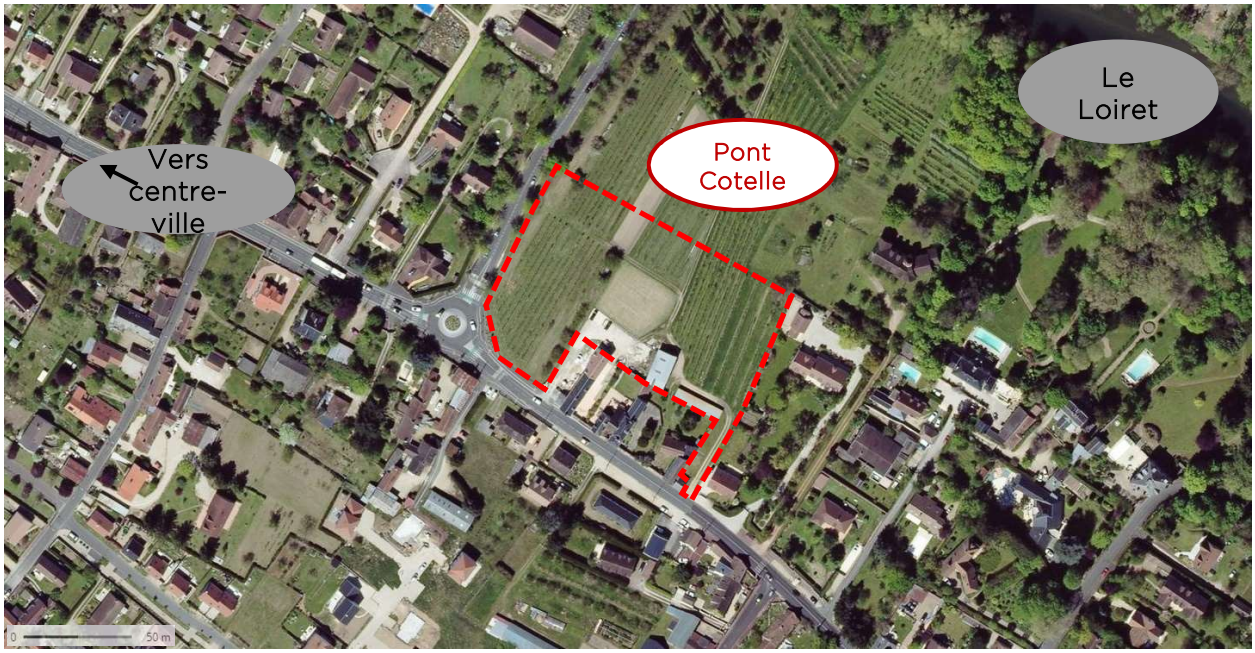


CONTEXTE :

Ce secteur est situé à l'est de la commune, à l'intersection entre les rues de la Source et du Pont Cotelle, dans un contexte d'entrée de ville, où se perçoit la géographie du coteau. Le site accueille actuellement une plantation de vergers à proximité d'une ancienne exploitation agricole avec son organisation de bâtiments traditionnels. Le traitement des limites est divers, entre bâtis, clôtures végétales ou simples grillages s'adossant aux voiries.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 1 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



PONT COTELLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur la création de 10 logements : seront privilégiées les constructions d'habitat individuel et de maisons mitoyennes. L'implantation des bâtiments pourra se faire sous la forme de courées.

Un espace ouvert « bande verger », d'une superficie minimale de 1000 m² sera réalisé en interface avec l'espace public ; les clôtures sur la rue du Pont Cotelle et la rue de la Source seront conservées en simple grillage.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis la rue de la Source, en s'appuyant sur les cheminements présents sur le site. La voie nouvelle pourra être à double sens et sera paysagée et accueillera tous les modes de déplacement. Elle pourra notamment être traitée comme une zone de rencontre. Une liaison douce permettra à l'ouest de rejoindre la rue du Pont Cotelle en se connectant au projet de restructuration de la rue et du nouveau pont. Les bâtiments seront implantés en retrait de 5 mètres minimum de la nouvelle voie.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet et du site patrimonial remarquable (SPR) de la rivière du Loiret.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales et dans une démarche résiliente.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Affirmer la présence du végétal en :
    - Gérant avec des tailles douces et en maintenant sur place les spécimens existants, ou en replantant la « bande verger » ;
    - Implantant des écrans paysagés pour protéger les riverains vis-à-vis de l'opération projetée ;
    - Plantant des essences locales : plantes vivaces et arbres d'avenir destinés à devenir des arbres remarquables ;
    - Autorisant l'accueil de la végétation, notamment au pied des structures bâties ou par le biais de murs ou toitures végétalisés ;
    - Prévoyant un/des espace(s) de compostage de proximité pour valoriser les déchets verts sur place.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer une frange arborée au nord du périmètre contribuant à renforcer la qualité écologique du secteur, relais du réservoir/ corridor multi trame du Loiret

PONT COTELLE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Sur ce secteur en particulier pour les nuisances sonores potentielles allant de 60 à 65 dB(A) le long de la rue du Pont Cotelle et rue de la Source

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Renvoi aux servitudes liées au périmètre de protection rapproché du captage Orléans - le Gouffre
- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales adaptée au contexte de la parcelle :
    - nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement) ;
    - pente intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Valoriser le potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentielle des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

PONT COTELLE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements

Zone constructible

Trame verte

Espace paysager existant ou à créer

Alignement d'arbres à créer

Bande de verger (≥ 10m)

Mobilités

Liaison routière

Liaison douce

PLAISSES - NORAS

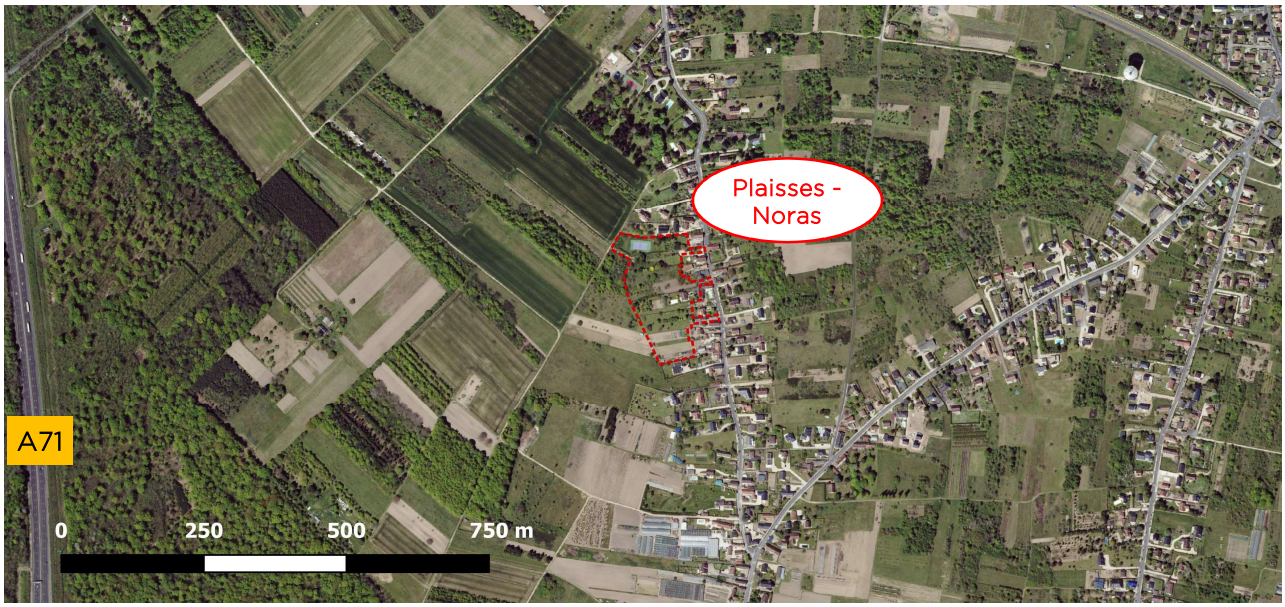
CONTEXTE :

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune, entre la rue des Plaisses (du numéro 712 au numéro 920) et le chemin rural de Noras. Le site accueille actuellement des jardins et vergers liés à d'anciennes maisons vigneronnes situées en premier rang avec leur organisation de bâtiments traditionnels. Le traitement des limites est divers, entre bâtis, clôtures végétales ou simples grillages s'adossant aux voiries.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



PLAISSES - NORAS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce secteur d'environ 2 hectares aura une vocation d'habitat. Le programme porte sur :

- la réalisation de 20 logements individuels dont 30% de logements sociaux sur un îlot dédié à de l'habitat social ;
- un espace de transition « bande verger/frange paysagère » d'une largeur moyenne de 20m d'épaisseur sera réalisé en interface avec la zone agricole.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'opération sera desservie depuis la rue des Plaisses en s'appuyant sur les cheminements présents sur le site. Deux accès seront également créés pour compléter le maillage du site.

La voie nouvelle à double sens sera paysagée et accueillera tous les modes de déplacement.

Qualité urbaine et architecturale :

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet.

Le patrimoine arboré des anciens vergers et jardins sera conservé, préservé ou restauré pour garder la mémoire jardinée du site. La connexion avec le chemin de Noras sera faite.

Aspect architectural :

- L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels
- Favoriser une implantation à pignon sur rue ou en retrait de la voie
- Les toitures seront à deux pentes en tuiles
- Plantation d'arbres dans la frange paysagère ;
- Clôtures :le long de la zone agricole et en limite séparative le long de la frange paysagère : grillage simple torsion 1m50 maximum ou une clôture de type agricole.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Renvoi au volet paysage de l'OAP thématique pour la prise en compte du périmètre UNESCO
- Créer des franges paysagères le long des parcelles en contact avec les espaces boisés et agricoles
- Prévoir un traitement paysager pour gérer l'interface entre les habitations existantes et futures
- Maintenir ponctuellement les vergers

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Affirmation de la présence du végétal en :
  - gérant avec des tailles douces et maintenant sur place des spécimens arborés existants ou en replantant la "bande verger" ;
  - implantant des écrans paysagés pour protéger les riverains des vis à vis avec l'opération projetée ;
  - plantant des essences locales : plantes vivaces et arbres d'avenir destinés à devenir des arbres remarquables ;
  - autorisant l'accueil de la végétation notamment au pied des structures bâties ou par le biais de murs ou toitures végétalisés.

PLAISSES - NORAS

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales adaptée au contexte de la parcelle :
    - nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
    - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés…) ;
    - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PLAISSES - NORAS

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Zone constructible

Trame verte

Espace paysager existant ou à créer

Frange paysagère 20 m inconstructible à renforcer

Mobilités

Liaison routière

Liaison douce

ORLÉANS MÉTROPOLE

ORLÉANS

SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

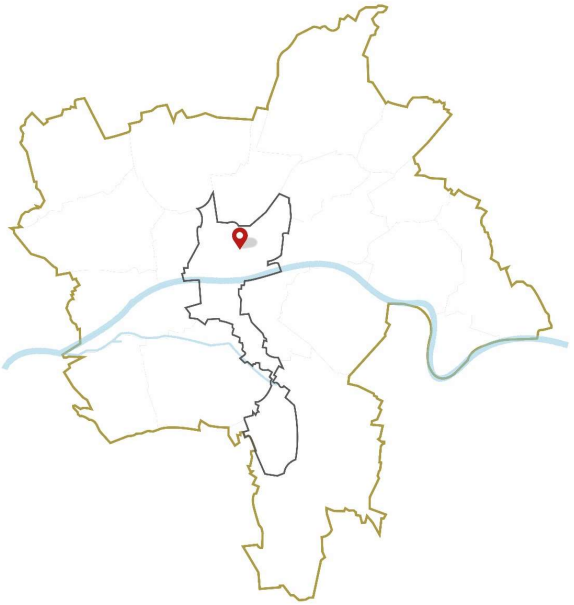
CONTEXTE :

L'orientation d'aménagement et de programmation «Bel Air - Beau Cèdre» porte sur les ensembles bâtis situés au nord et au sud du boulevard Guy-Marie Riobé, de part et d'autre des rues Eugène Vignat et Emile Zola et au sud de la rue de Bel Air.

La composition de cet espace urbain présente une physionomie composite héritée de son histoire, d'un tissu urbain vernaculaire constitué au gré des siècles dans les espaces interstitiels des faubourgs de la commune et réaménagé dans l'urgence de l'après guerre. Il résulte de ces interventions successives plusieurs typologies de bâtis aux caractéristiques très marquées : d'un côté l'habitat réparti entre un bâti traditionnel ancien dans la rue de Bel Air, une cité ouvrière et une architecture de « tours » des années 1960 et, de l'autre, des services en bon état de fonctionnement (activités économiques et lycées) et d'autres équipements obsolètes voués à disparaître.

L'environnement proche de ce site est récemment entré en mutation avec le programme immobilier du « Clos Jeanne d'Arc » qui propose, sur un terrain de l'ordre de 6 000 m², une programmation mixte de logements, une résidence pour personnes âgées et une crèche.

Des rénovations thermiques et opérations de résidentialisation des pieds d'immeuble du quartier gare ou encore la mutation du site de l'ancienne maison d'arrêt en centre aqualudique affirment l'ambition de renouveler et moderniser ce quartier d'Orléans et de le rendre davantage vivant et attractif.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 10 ha
- Vocation dominante : habitat / activité
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - aménagement de parcs paysagers
  - liaisons douces
  - intégration paysagère des constructions



ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

Pour cela, le quartier peut s'appuyer, outre sa situation favorable sur la 2ème ceinture des boulevards, sur une très bonne desserte par le réseau de transports en commun. La ligne « B » du tramway le place à 3 stations de la place de l'Etape et dans le niveau 1 de la ville des proximités du SCOT.

Afin de poursuivre et guider la mutation du secteur, l'orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer l'évolution de trois sites contigus, dont deux issus d'opérations d'ensemble à vocation sociale et un site économique, d'époques et de caractéristiques urbaines très différentes et qui disposent de ce fait d'enjeux propres mais cependant complémentaires. Il s'agit de l'îlot « CDC Habitat », de la Cité Ouvrière «Emile Zola» et de sites « Servier »,

L'îlot « CDC Habitat »

L'ilot dit « CDC Habitat » est constitué d'un tènement foncier de l'ordre de 2,2 ha délimité au nord par la voie SNCF « Orléans - Vierzon », à l'est par la rue Eugène Vignat, au sud par le boulevard Guy-Marie Riobé et à l'ouest par la rue Emile Zola. Il est en outre traversé par la rue Louis Joseph Soulas, incorporée en 2008 dans le domaine public.

Urbanisé dans le prolongement du lotissement « Gare » dans les années 1959-1960, cet ensemble immobilier a été conçu dans l'esprit des « grands ensembles » et représente une forme d'idéal de la reconstruction d'après-guerre.

Il comprend actuellement 4 bâtiments représentant 214 logements pour 14 221 m² habitables, dont un immeuble-tour dite « M » en rez-de-chaussée surmonté de 12 étages de 112 logements situé à l'est. Au nord, en parallèle des voies ferrées, sont implantés 3 immeubles de 9 et 5 niveaux.

Ces bâtiments s'articulent autour d'un vaste espace ouvert, de 10 500 m², organisé en deux séquences : l'une formant une place trapézoïdale entourée de platanes et l'autre plus vallonnée et boisée. Cet espace vert en surplomb du boulevard est peu visible et peu fréquenté. Seul le talus végétalisé qui forme son socle est perçu.

Victime du temps, ce parc immobilier est devenu désuet, peu adapté aux besoins d'aujourd'hui, énergivore. La présence d'amiante, entre autres sujets, rendant impossible sa réhabilitation, la démolition de ce patrimoine a été envisagée au profit d'une réécriture urbaine complète permettant ainsi de mieux connecter cet espace à son environnement.

Rue Eugène Vignat - rupture d'échelle



Elle permet également de poursuivre le mouvement de renouvellement urbain engagé le long de la 2ème ceinture des boulevards d'Orléans dès les années 2000, avec les opérations majeures que sont les Zones d'Aménagement Concerté « Sonis » et « Coligny » ainsi que les opérations de rénovation urbaine successives menées dans le quartier de l'Argonne.

SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

Fort de ce constat, la CDC Habitat s'est rapprochée de la Ville d'Orléans et d'Orléans Métropole pour étudier le devenir de ce site. Cela permis de définir les principes généraux qui permettent de ré-urbaniser cet espace en tenant compte de son environnement direct afin de créer des coutures urbaines et de supprimer, sinon d'adoucir, les ruptures d'échelle du quartier afin de le rendre architecturalement plus homogène et de préserver jusque dans les détails, l'ambition de qualité indispensable à la réussite du projet.

Dans ses grandes lignes, l'étude a mis en évidence la nécessité de :

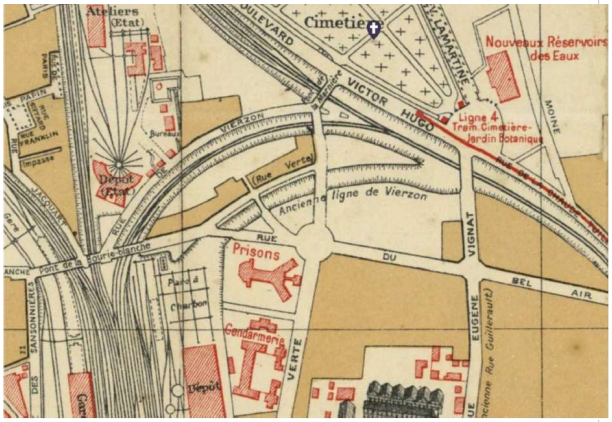
- Démolir les bâtiments existants de la CDC Habitat et à terme, de l'Etat ;
- Redéfinir une volumétrie cohérente avec l'environnement du projet ;
- Réaliser de nouveaux bâtiments prioritairement à usage d'habitation ;
- Ouvrir le projet à d'autres promoteurs et viser une plus grande diversité de logements ;
- Adapter, réaménager les voies et espaces à usage public environnants ce site ;
- Réaménager et ouvrir davantage à la Ville un espace vert de grande dimension ;
- Définir et résidentialiser les espaces en maintenant la possibilité de liaisons douces.

Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation vise tout particulièrement sur ce site à retrouver une hauteur à l'échelle de la ville, à tenir les rues par un front urbain, à rendre davantage accessible le parc paysager et à définir les percées, et les angles qui définiront demain l'identité bâtie de ce nouveau quartier.

La cité ouvrière « Emile Zola »

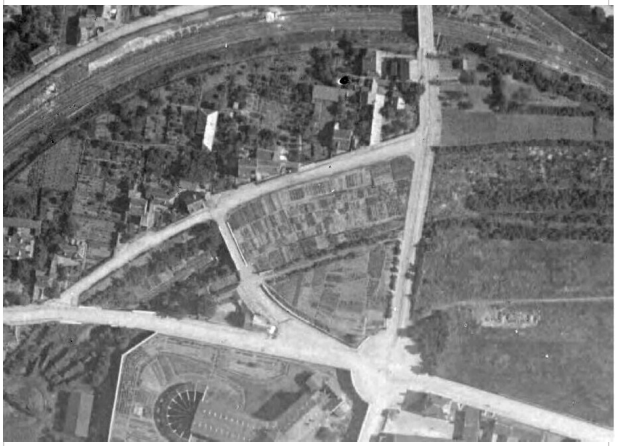
L'opération de la Cité Emile Zola s'inscrit sur un îlot de parcelles maraichères traversées par l'ancienne ligne ferroviaire de Vierzon. Il s'agit des terrains de l'ancien Mont-Behdet (ou Mont Bel-Air).

Plan de ville entre 1917 et 1919



En 1923, la commune d'Orléans cède 3 hectares de terrains à l'Office public d'Habitation à Bon Marché, pour loger les habitants après la 1ère Guerre Mondiale (Loi Loucheur de 1928). Rue Emile Zola, ce sont 5 547 m² qui sont cédés.

Vue aérienne en 1922

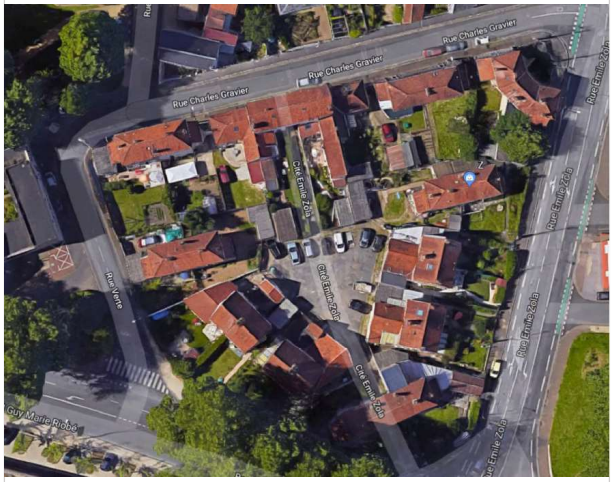


SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

La construction de la cité est confiée à M. Lécluse, entrepreneur à Nanterre ; les constructions sont édifiées entre 1930 et 1932. En 1932, en raison de la crise économique, 5 seulement des 26 maisons construites sont vendues.

L'Office public d'Habitation à Bon Marché connaît alors de graves difficultés de trésorerie.

Vue aérienne de la Cité Zola



Pendant la 2ème Guerre Mondiale, Orléans subit de nombreux bombardements dans le centre-ville et le long des axes ferroviaires. La Cité Emile Zola, à proximité des voies, est partiellement sinistrée. En l'absence de plan de construction entre 1932 et 1944, il est impossible de connaître le visage de la cité avant les sinistres.

La première photo montrant l'opération complète date de 1954, après la reconstruction. Entre les clichés de 1946 et de 1954, les trois nouvelles constructions correspondent aux reconstructions d'après-guerre. Leur analyse indique qu'elles ont perdu certaines des caractéristiques architecturales du projet initial.

Vue aérienne en 1954



Le plan originel de la cité respecte une composition quasi-symétrique, autour d'un axe de desserte central. Aux extrémités de cet axe, deux bâtiments percés d'un passage composent les portes d'entrée de la cité.

Chacun des passages est ornementé d'un octogone irrégulier, sous forme d'une mosaïque pour l'un et d'une fenêtre pour le second. Le passage au nord présente également un bandeau en saillie, en brique.

Entrée piétonne au Nord



Entrée automobile au sud



SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

Les constructions sont des maisons mitoyennes, de plan rectangulaire simple, édifiées selon un modèle allongé (maison à un étage, flanquée d'extensions latérales en rez-de-chaussée) et un modèle court (volume unique à un étage). Leurs caractéristiques architecturales sont typiques de la période de reconstruction d'après-guerre. L'ensemble est homogène et relativement bien conservé.

Fenêtre octogonale et bandeau en saillie



Mosaïque



Cependant, des interventions récentes ont altéré les qualités architecturales du site qui représente une part de mémoire importante du quartier et de son histoire.

Exemples d'extensions ne respectant pas la composition architecturale de l'ensemble





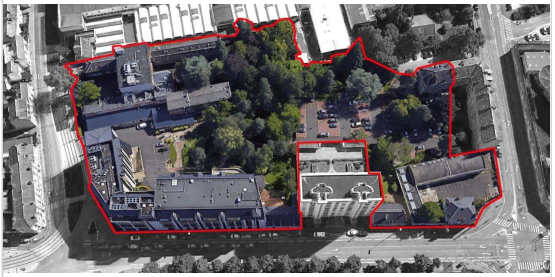
Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation vise tout particulièrement sur ce site à préserver l'unité architecturale des lieux d'autant qu'il présente un bon état de conservation actuel et ainsi à définir et calibrer les futures interventions qui permettent aux occupants d'adapter les lieux à leurs besoins sans dénaturer les qualités du bâti.

SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

Les sites de l'entreprise « Servier », une mutation a venir

Le groupe Servier (Laboratoire pharmaceutique international) est fondé en 1954 à Orléans, sur les sites « Beau Cèdre » puis « Bel-Air ».

Site « Beau Cèdre »



Site « Bel-Air »



En un demi-siècle, ces sites ont évolué au fil du temps par des agrandissements successifs selon les opportunités foncières. Ces évolutions contraintes par un environnement urbain de plus en plus dense ont rendu l'activité de ces sites problématique sur le plan fonctionnel.

Aujourd'hui les activités de développement pharmaceutique et de fabrication des médicaments expérimentaux doivent être consolidées. Cette transformation de la Recherche et Développement (R&D) du Groupe Servier conduit au regroupement des activités de l'entreprise sur le site de Gidy à l'horizon 2026.

Les bâtiments de R&D des sites « Beau Cèdre » et « Bel-Air » seront ainsi progressivement délaissés d'ici 2026-2027.

Afin de ne pas laisser apparaitre deux friches industrielles de plus de 22 000 m² en plein cœur d'Orléans, il est nécessaire d'assurer la pérennité de ses sites en engageant leur mutation dans un quartier en pleine évolution.

La « MARBRERIE », bâtiment vacant



Bâtiment d'exploitation bientôt vacant



Cette mutation aura un impact fort à l'échelle du quartier :

- Un diagnostic architectural doit définir pour chaque bâtiment s'il doit être réhabilité ou démoli pour céder la place à une construction neuve. Pour cela, il est nécessaire de définir un plan d'ensemble structurant cette mutation ;

- Une réflexion poussée doit être menée sur les mobilités internes au site et leurs connexions aux axes majeurs de circulation orléanais que sont le boulevard Guy-Marie Riobé, la rue Emile Zola et la rue Eugène Vignat, notamment en termes de sécurisation de la traversée de la ligne de transport en commun du tram B.

Le départ de Servier conduit à s'interroger sur l'avenir du site en cohérence avec les mutations en œuvre du quartier. En effet, il semble essentiel de penser l'avenir de ces potentielles friches industrielles en adéquation avec le renouveau du quartier dans son ensemble.

Bâtiment « GALENIQUE »



SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

La mutation des sites « Beau Cèdre » et «Bel Air» est envisagée dans cette OAP par la création d'axes de circulations internes au site, ainsi que l'instauration d'axes visuels :
- entre la cité ouvrière « Emile Zola » et le cœur du site « Beau Cèdre »,
- et entre les deux sites Servier « Beau Cèdre » et « Bel Air ».

Une attention particulière devra être portée aux mobilités. Des études de flux et de circulation devront être menées pour assurer des entrées/sorties en toute métropolitaines, sécurité sur les voies notamment à proximité de la ligne de tramway.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une démolition d'environ 214 logements et la reconstruction d'environ 500 logements.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Trame Verte et Bleue notamment pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger et mettre en valeur l'espace boisé dans le cadre de la restructuration de l'îlot « CDC Habitat » (démolition des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments à usage d'habitation), en redonnant à cet espace l'effet belvédère dont il bénéficie. Cet espace boisé est identifié comme réservoir de biodiversité de la sous-trame boisée des milieux ouverts.
- Conserver les différents alignements d'arbres.
- Protéger et mettre en valeur l'espace boisé du site « Beau Cèdre » en protégeant les plus beaux sujets et en créant des percées visuelles depuis l'espace public.
- Garantir la pérennité du cœur d'îlot par une gestion dynamique des boisements.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant ;
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols en lien avec les 4 sites BASIAS présents sur le site.

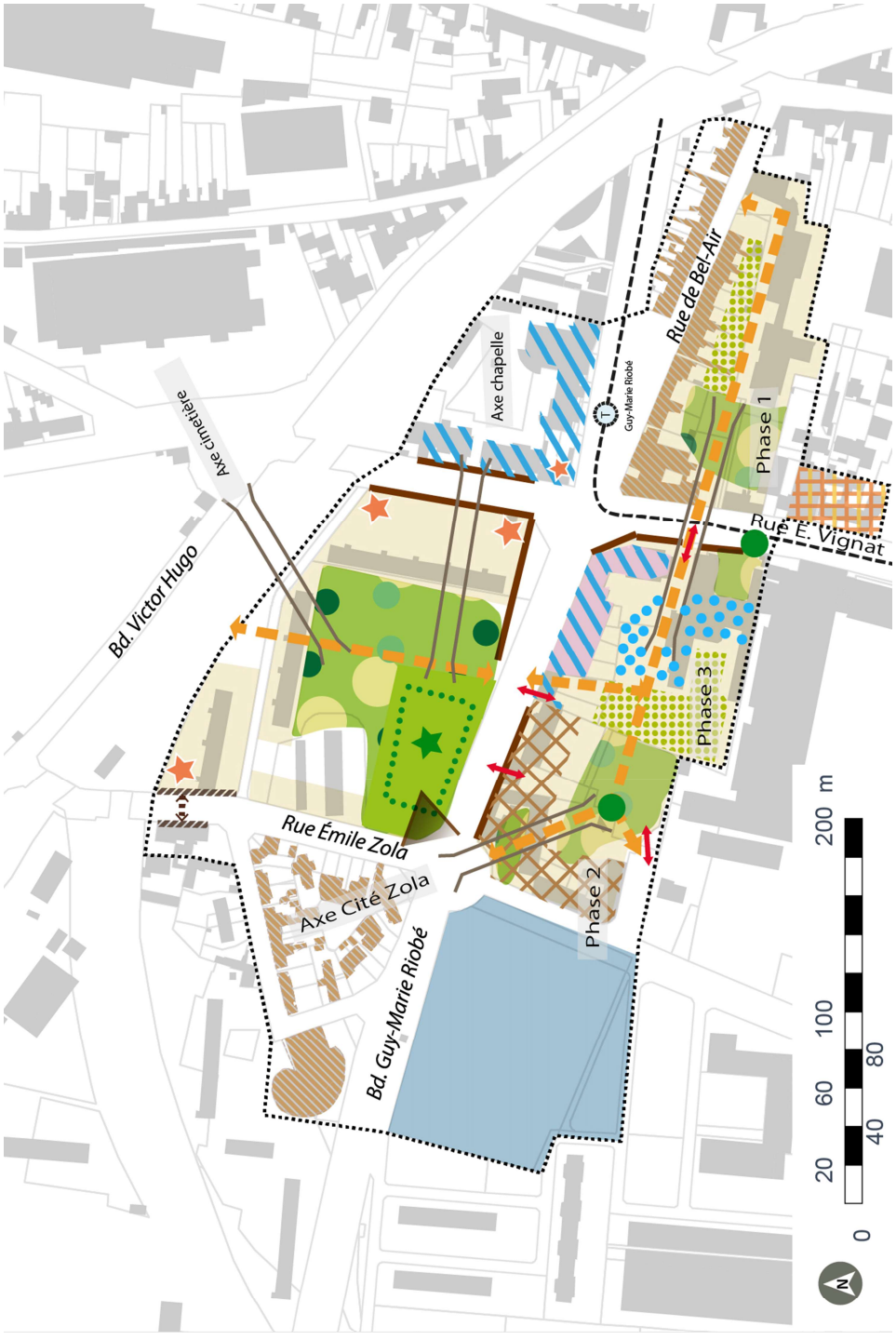
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE BEL AIR – BEAU CEDRE

LÉGENDE :

Activités Logements Equipements

Développer une ambiance urbaine du site vis-à-vis de l'extérieur, en fixant des zones d'implantation des constructions à usages d'habitation et d'activités permettant de mieux marquer le front urbain côté rues, sans proposer une composition trop uniforme.

Développer une ambiance plus domestique, intime et de moindre stature en second plan, en connexion avec les espaces privatifs.

Secteur de densification

Activité économique. Maintien des fonctionnalités nécessaires à son fonctionnement (livraisons...).

Centre aqua-ludique

Mobilités

Mobilités privées :

Créer des liaisons douces au cœur des projets permettra une circulation apaisée dans les îlots

Mobilités publiques :

Une attention particulière devra être portée à l'impact des projets sur les mobilités publiques. Des études de flux et de circulation devront être menées pour assurer des entrées/sorties en toute sécurité sur les voies métropolitaines, notamment à proximité de la ligne B du tramway en privilégiant un accès restreint aux professionnels comme actuellement.

Paysages Patrimoine Forme urbaine

Retrouver une hauteur à l'échelle de la ville :

Limitation de la hauteur des constructions de manière contextuelle. Les hauteurs absolues (remblais, compris) de l'ensemble des constructions sur la parcelle ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment leur faisant face.

Animation des hauteurs. Les constructions ne pourront compter un nombre de niveaux uniforme et devront présenter une ligne de toiture variée.

Mettre en valeur l'effet belvédère que confère le talus au parc paysagé.

Marquer les angles des rues par des bâtiments et une architecture à la stature adaptée à cette situation.

Conserver, libres de construction, des axes visuels secondaires comme le lien entre la résidence et l'ancienne chapelle, dont le Clos Jeanne d'Arc a conservé les fondations, ou encore le lien entre l'entrée paysagère du grand cimetière et de l'ancienne maison d'arrêt remplacée par un centre aqua-ludique, ou encore le lien entre les deux sites « Beau Cèdre » et « Bel Air » de part et d'autre de la rue Eugène Vignat.

Harmoniser avec l'architecture du bâtiment Servier et des gabarits des Œuvres Jeannes d'Arc dans le projet de reconstruction de l'îlot « CDC Habitat ».

Imposer les mêmes prescriptions aux bâtiments susceptibles de muter.

Préserver les éléments architecturaux caractéristiques de la cité Zola détaillés dans le cahier communal et de l'ensemble patrimonial de la rue de Bel Air.

Préserver et accompagner les mutations à la marge.

Trame verte

Cœurs d'îlots à préserver.

Inclure les constructions dans des espaces verts privés des résidences.

Rendre davantage accessible le parc paysagé en :

- Délimitant et réorganisant un parc boisé qui a vocation à être rétrocédé dans le domaine public.
- Donnant davantage de lisibilité au niveau du carrefour Riobé / Zola en améliorant l'accessibilité du site que le talus rend actuellement invisible à l'échelle du piéton empruntant les trottoirs du boulevard.

Arbre d'intérêt à préserver

Alignement d'arbres à préserver.

SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

CONTEXTE :

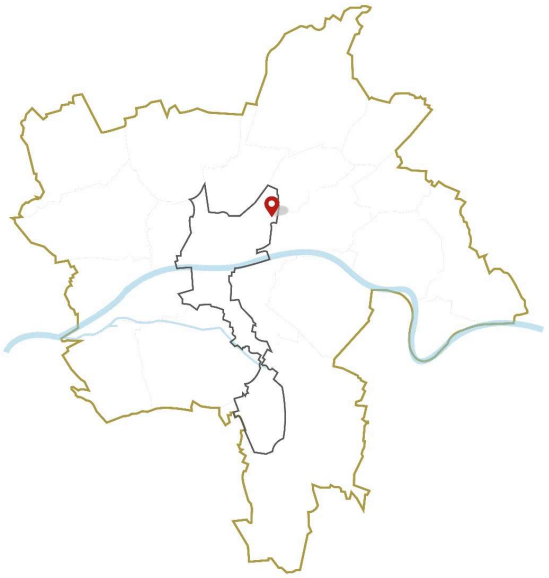
L'orientation d'aménagement et de programmation du « Champ de l'Écho » porte sur une zone située au Nord Est d'Orléans en limite de la commune de Semoy.

Cette zone se développe au nord de la RD2060, à proximité de l'échangeur de la Fosse Bénate, dans le quadrilatère formé par les rues du Grand et du Petit Champ de l'Echo et les limites communales.

Elle est bordée, au sud, par la ZAC intercommunale des Chatelliers. Anticipant la poursuite de l'urbanisation du Nord-Est d'Orléans, cette opération a réalisé, à l'occasion des travaux de desserte de la jardinerie « Botanic » une de voie structurante en amorce d'environ 160 mètres ainsi qu'un réseau de bassin de rétention des eaux pluviales. Sur la partie Nord, elle comprend des jardins familiaux propriété de la commune d'Orléans, puis des zones naturelles.

Enclave d'Orléans entre la tangentielle et les limites de la commune, cet espace est habité à l'Ouest. Un ancien hameau de longères témoigne du passé arboricole du secteur et s'accompagne de quelques constructions plus récentes.

Longtemps restée inconstructible pour constituer les futures réserves foncières de la commune d'Orléans, la partie centrale est faiblement occupée de hangars, de quelques maisons construites en continuité de celles de Semoy et d'un parking en structure légère pour les utilisateurs des jardins familiaux.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - parc boisé
  - liaisons douces
  - intégration paysagère des constructions



ORLÉANS MÉTROPOLE

SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

Le reste des parcelles est jardiné, pour environ un tiers d'entre elles. Un deuxième tiers, sans vocation particulière est entretenu sous forme de prairie. Le dernier tiers est constitué de friches et, fait étrange, ne comprend presqu'aucun arbre.

La coupure urbaine forte de la tangentielle conduit à penser le développement de cet espace en interface avec celui de la commune de Semoy et à ne pas obérer ses possibilités d'urbanisation future.
Une vue aérienne large permet ainsi d'entrevoir une possible mise en réseau d'espaces aujourd'hui non occupés jusqu'au bourg de la commune et de la ZAC du « Champ Prieur ».

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'analyse du site et de son contexte met en avant les éléments de programme suivants :

- Prolonger l'urbanisation en diffus de Semoy le long des voiries existantes jusqu'au hameau du sentier du Champ de l'Echo ;
- Privilégier la construction pavillonnaire dans des conditions d'implantation et de hauteur similaires à celles de Semoy ;
- Ordonnancer les constructions de manière à préserver et développer des cœurs de jardin paysagers ;
- Pérenniser les jardins familiaux et n'autoriser sur ce site que les constructions légères de type abri de jardin ou cabane à outils ;

Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'urbanisation de ce site en cohérence avec le bâti voisin, au-delà des frontières communales, et en ménageant des possibilités ultérieures de développement.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Prolonger la voirie structurante en direction de Semoy avec la possibilité à terme de créer une entrée de ville à partir de la tangentielle ;
- Conditionner la réalisation de constructions en profondeur (2ème rang) au prolongement préalable de cette voirie structurante et à leur desserte par cet axe ;

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur ceux présents aujourd'hui sur site

SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Définir un coefficient d'imperméabilisation maximum permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

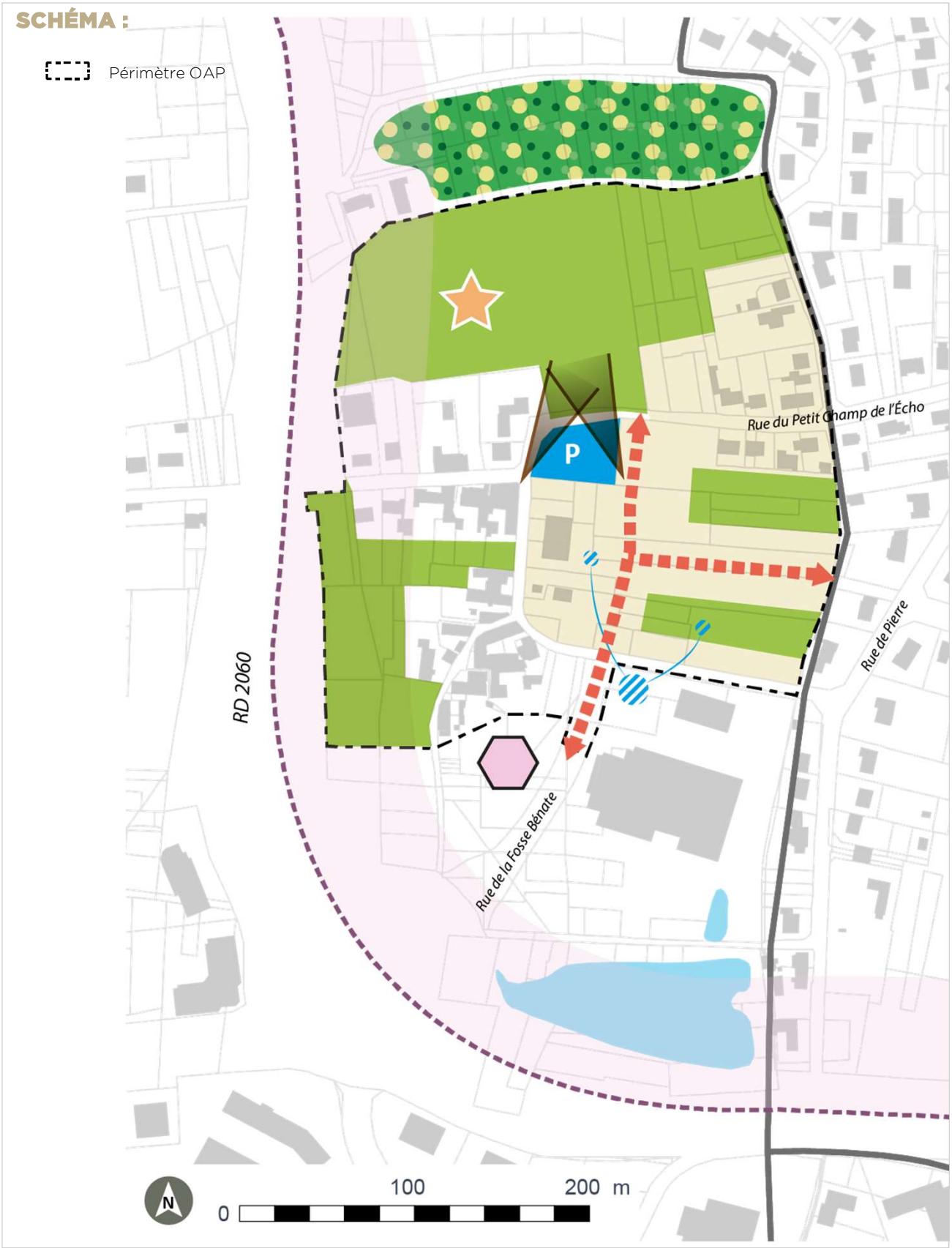
- Maintenir à 75 mètres la distance d'éloignement des constructions de la tangentielle et imposer, à l'occasion de travaux divers, la plantation d'arbres de haute tige pour limiter l'impact visuel et sonore depuis cet axe.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

SCHÉMA :



SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

LÉGENDE :

Logements

Prolonger l'urbanisation en diffus le long des axes existants en cohérence avec les capacités du site en :

- Fixant les zones d'implantation des constructions à usage d'habitation en retrait des alignements
- Définissant des hauteurs de R+1 ou R+Combles en cohérence avec le bâti voisin
- Imposant un coefficient d'imperméabilisation des sols maximal de 50 % pour chaque unité foncière
- Imposant des caractéristiques architecturales homogènes, adaptées aux lieux et constructions voisines :
  - toitures à pente,
  - couvertures en matériaux naturels,
  - quelques détails architecturaux de type corniche, bandeau, chaînage, encadrement de baies, etc....
  - clôtures ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur éventuellement
  - doublées d'une haie vive

Economie

Implantation économique

Trame verte Trame bleue Gestion des eaux pluviales

Ordonnancer les constructions de manière à créer des cœurs de jardin paysagers en :

- Délimitant les espaces de cœurs de jardin à créer, inconstructibles par principe à la seule exception des abris de jardin inférieurs à 25 m²
- Imposant la plantation d'un arbre de haute ou moyenne tige au minimum pour 150 m², par tranche échue, d'espace de pleine terre

Conserver les qualités paysagères et d'usage initiales du site en :

- Conservant les jardins familiaux et en autorisant les constructions légères de type « cabane de jardin » de moins de 10 m² par parcelle jardinée...
- ... et organisées en cohérence avec le maintien des zones boisées situées au nord du secteur de l'OAP

Réseau hydraulique à mailler

Mobilités Coupures urbaines

Anticiper l'organisation future du secteur au-delà des frontières communales et organiser la zone en :

- Prolongeant la voirie structurante en direction de Semoy ainsi que le réseau d'équipements publics (bassins de rétention des eaux notamment)
- Conditionnant la réalisation de constructions en profondeur (2ème rang) au prolongement préalable de cette voirie structurante et à leur desserte par cet axe

- Maintenant à 75 mètres la distance d'éloignement des constructions de la tangentielle
- Imposant, dans cette bande la plantation d'arbres de haute tige pour limiter l'impact visuel et sonore de cet axe, à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace de pleine terre

P

- Créant un parc de stationnement

Paysages

Conserver les qualités paysagères et d'usage initiales du site en :

- Maintenant ouverts certains cônes de vue et perspectives paysagères
- Imposant le maintien des détails architecturaux des constructions existantes et notamment :
  - les lucarnes à chevalet,
  - les corniches, décorations diverses et encadrements de baie en brique,
  - les encadrements en pierre,
  - les volets métalliques,
  - les portes en bois,
  - les portails métalliques.

Lorsque ces détails ont été retirés ou altérés, on s'emploiera à les restituer.

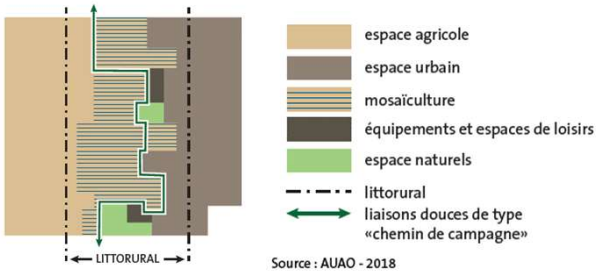
LES JARDINS DU VAL D'OUEST

AVANT-PROPOS :

Entre Loire et Loiret, le secteur du Jardin du Val Ouest fait partie des sites de développement identifiés dès 2006.
Situé entre la partie urbanisée du Val d'Orléans et les milieux naturels et agricoles inscrits dans la ZPPAUP du Loiret, les Jardins du Val Ouest forment un littorural à concevoir entre espaces urbains et espaces agricoles.

*« **Littorural** : mot valise associant littoral et rural pour désigner un espace de transition entre urbain rural. Comme un littoral, cet espace est multifonctionnel (usages à la fois récréatifs, touristiques, économiques, etc.…), et participe de ce fait à la qualité des paysages et du cadre de vie. »*

Schéma de principe du « littorural »



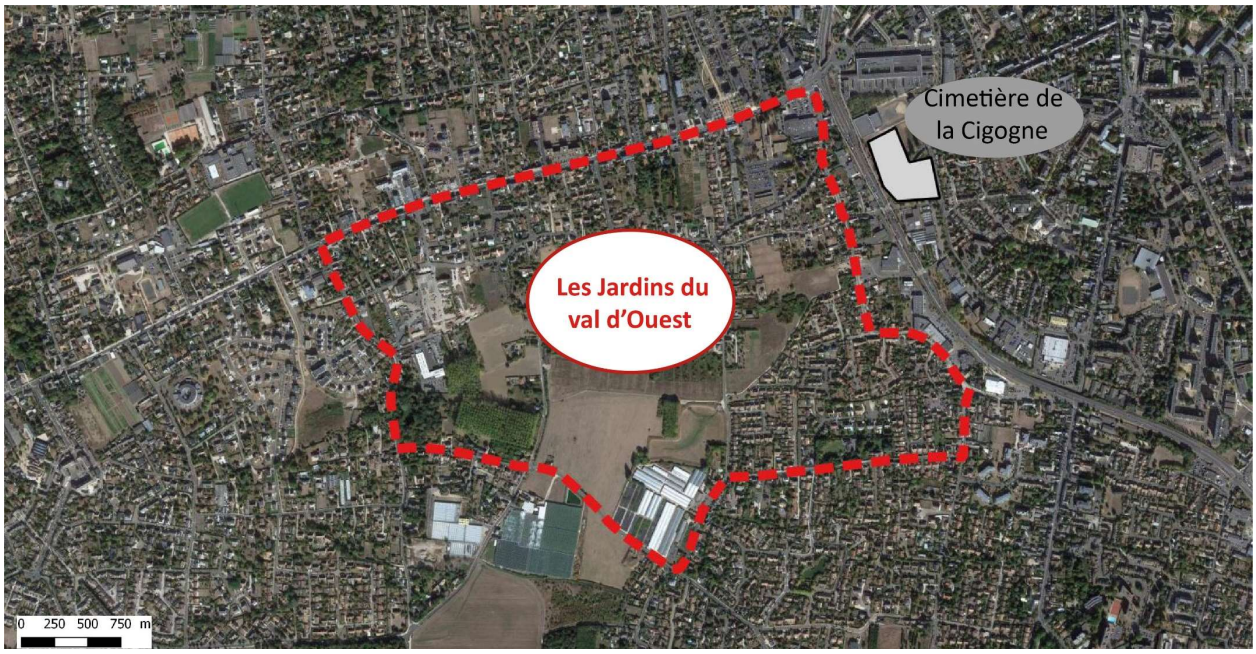
Source : AUAO - 2018

La gestion des risques naturels constitue l'un des fils directeur du projet dans la mesure où le Val Ouest se trouve notamment dans la zone inondable du Val d'Orléans.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 100,1 ha, dont 28 ha de ZAC
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  - 15% de logements sociaux



LES JARDINS DU VAL D'OUEST

Le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- Proposer un projet qui assure la résilience des nouvelles habitations du quartier et participe à une réduction globale de la vulnérabilité pour les quartiers existants ;
- Développer une démarche innovante faisant référence à l'échelle nationale et européenne, permettant de fixer et d'évaluer des principes d'aménagement et de construction en site inondable : quels outils pour assurer la résilience des aménagements ?
- Assurer la pérennité des spécificités du paysage de ce territoire, en particulier de son patrimoine cultivé, agricole et rural en lien avec le classement UNESCO de la vallée de la Loire ainsi que les cônes de vue sur la cathédrale ;
- Adopter une approche ciblant le fonctionnement hydrologique, la nature du sol et les usages possibles (trame verte, sols perméables, végétation, microtopographie, écoulements naturels et cycle de l'eau, usages et activités actuels et futurs...) ;
- Proposer des formes urbaines et de typologies architecturales combinant qualité d'habitat et qualité environnementale, intégrant la gestion du stationnement et l'usage en rez-de-chaussée ;
- Poursuivre le développement d'Orléans à l'interface d'espaces déjà urbanisés, dans un environnement particulièrement attractif pour un programme résidentiel, situé au cœur de la métropole et participant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain en périphérie de la métropole ;
- Rééquilibrer l'offre en équipements de part et d'autre de la D2020 à Saint Marceau ;
- Améliorer la desserte inter-quartiers et notamment connecter l'aménagement de la ZAC du Val Ouest à la mutation du site d'EDF Saint Mesmin.

CONTEXTE :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val Ouest a été créée par délibération du conseil municipal d'Orléans du 9 juillet 2018. Son dossier de réalisation a été approuvé le 21 octobre 2019.

Le site opérationnel de cette ZAC est bordé au nord par la rue Corne de Cerf, la rue de la Cigogne et en partie par la rue de Saint Mesmin, à l'est par la rue des Chabassières et la rue du Boyau, au sud par les rues du Chapeau Rouge et de Bizette et à l'ouest par la rue Hatton.

Ces rues sont en partie déjà urbanisées et le fait de les intégrer permet d'assurer la « couture urbaine » entre le tissu urbain existant et le projet. En outre, les terrains à vocation agricole situés au sud du site, représentant environ 13 hectares, ont été intégrés dans ce périmètre afin de correspondre à ce même objectif de continuité paysagère et de permettre le cas échéant de les aménager ou de les conserver en respectant leur identité paysagère et environnementale. Ainsi, le périmètre de la ZAC est d'environ 55 hectares dont 42 opérationnels.
Le périmètre de la présente OAP intègre le périmètre de la ZAC mais inclut également:

- Le site « ENEDIS » situé le long de la rue de Saint Mesmin,
- L'ensemble des tissus d'habitat situés en périphérie du projet afin d'assurer une meilleure résilience à l'ensemble du futur quartier du Val Ouest.

LES JARDINS DU VAL D'OUEST

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en :

- Développant une offre de logement aux typologies variées : du terrain à bâtir en lot libre au petit collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat dense individuel.
- Renforçant les équipements publics de proximité.
- Prévoyant les développements ultérieurs de logements (conditionnés cependant à une procédure d'évolution du PLU).

Intégrer au tissu existant la mutation du site ENEDIS en bordure de l'avenue de Saint Mesmin notamment en prévoyant :

- L'espace pour la réalisation d'une place faisant écho à la place Olivier de Serres située en face ;
- Une desserte du site Nord/Sud ainsi qu'une porosité douce Est/Ouest ;
- De préserver les vues et l'intimité des pavillons situés en bordure du site.

Compensation des espaces agricoles en favorisant le développement de nouveaux espaces agricoles sur la Métropole notamment à travers :

- Le soutien à la création d'une ferme urbaine sur le site de Fil Soie ;
- Le soutien à la production en circuit court avec la création d'un magasin en vente directe ;
- Un appel à projet pour valoriser les projets agricoles innovants.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Un fonctionnement viaire délibérément sinueux qui complète et améliore la desserte inter-quartier sur un espace aujourd'hui dépourvu de liaisons majeures et en manque de lisibilité :

- Un réseau de rues-chemins, hérité du passé agricole, composé de voies étroites aux tracés sinueux : la rue Corne de Cerf (Est-Ouest) et de deux axes Nord-Sud : rues de la Fontaine et du Boyau ;
- Un nouvel axe transversal Est/Ouest construit comme un boulevard urbain réalisé au sud du nouveau quartier ;
- Complété par un système de rue Nord/Sud qui viendront liaisonner l'avenue de Saint Mesmin avec ce nouvel axe transversal Est/Ouest.

Les déplacements doux facilités notamment par la réalisation :

- d'une piste cyclable dans le cadre du projet Loire Trame Verte ;
- d'un bandeau urbain végétalisé en cœur d'opération de ZAC dédié aux circulations douces mais permettant cependant une desserte ponctuelle des ilots ;
- des aménagements spécifiques sur les axes créés ;
- de voies maillantes et spécifiques aux mobilités douces.

Développer l'offre en matière de transports en commun en anticipant le passage d'un réseau de bus au sein de la future ZAC sur le boulevard urbain

LES JARDINS DU VAL D'OUEST

Qualité urbaine et architecturale :

Prescriptions sur les matériaux permettant une résistance à l'eau et une remise en état rapide en cas de crue



Utiliser des matériaux résistant à l'eau au rez-de-chaussée : béton ou briques



Le bois, compte tenu de ses caractéristiques putrescibles, ne pourra pas être utilisé en RDC



Les huisseries devront être en aluminium ou en PVC.



Les escaliers à l'intérieur des habitations devront être en béton ou en métal



Privilégier une isolation par l'extérieur qui est imperméable à l'eau

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer la transition avec les espaces agricoles conservés et les milieux naturels par :
    - La création d'un ruban vert paysager sous la forme d'une frange multifonctionnelle construit comme un espace public de promenade et de loisir mais ayant également une vocation écologique par la circulation des espèces et également un rôle dans la gestion de la trame bleue ;
    - Des ambiances ville nature le long des axes et notamment sur la voie verte qui structure les cheminements doux Est/Ouest au Nord du projet et sur la trame viaire principale.
- Renvoi au règlement Monument Historique
- Préserver la vue vers la cathédrale

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des espaces boisés à l'ouest du site à protéger, car il est identifié comme réservoir relais de la sous-trame ouverte
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur l'espace situé au centre de l'OAP, identifié comme espace relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

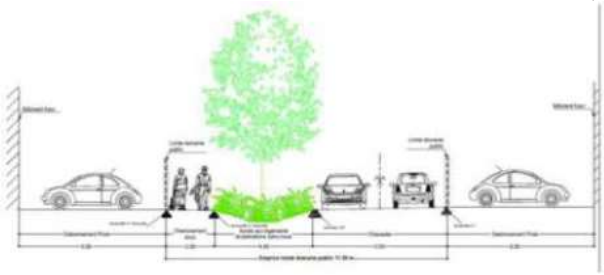
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

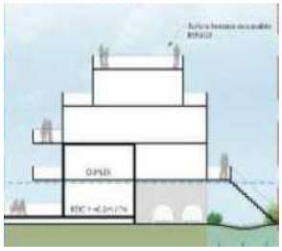
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Concilier développement urbain et gestion du risque d'inondation dans la conception urbaine notamment en :
    - Privilégiant le libre écoulement de l'eau vers des secteurs non habités notamment le ruban vert via des noues le long des voiries (pour éviter les pompes de relevage, non résiliente)

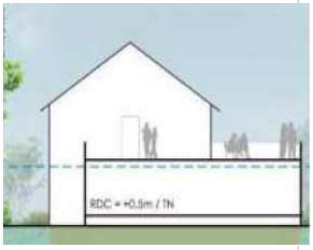
LES JARDINS DU VAL D'OUEST

Schéma d'illustration :



- Développant des profils des espaces publics en V entre deux rangées de bâti pour faciliter l'écoulement de l'eau ;
- Proposant des formes urbaines prévues pour permettre une mise à l'abri de chaque habitant dans son logement (constructions au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et étage obligatoire).





- Construisant les niveaux de rez-de-chaussée avec des matériaux résistant à l'eau.

Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 10 sites BASIAS et l'ICPE présents sur le site

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LES JARDINS DU VAL D'OUEST

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

LES JARDINS DU VAL D'OUEST

LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie :

Développer une offre de logement aux typologies variées, comprenant 15 % de logements sociaux à l'échelle du secteur

Renforcer les équipements publics de proximité

Mobilités

Un fonctionnement viaire délibérément sinueux qui complète et améliore la desserte inter-quartier sur un espace aujourd'hui dépourvu de liaisons majeures et en manque de lisibilité :

Réseau de rues-chemins existants, hérité du passé agricole, composé de voies étroites aux tracés sinueux : la rue Corde de Cerf (Est-Ouest) et de deux axes Nord-Sud : rues de la Fontaine et du Boyau

Un nouvel axe transversal Est/Ouest construit comme un boulevard urbain réalisé au sud du nouveau quartier

Complété par un système de rue Nord/Sud qui viendront liaisonner l'avenue de Saint-Mesmin avec ce nouvel axe transversal Est/Ouest

Les déplacements doux facilités notamment par la réalisation :

de nouvelles liaisons douces :
- Une piste cyclable dans le cadre du projet Loire Trame Verte ;
- Des voies maillantes et spécifiques aux mobilités douces.

des aménagements spécifiques sur les axes créés ;

Desserte ponctuelle des îlots par le bandeau urbain végétalisé en cœur d'opération de ZAC

Développer l'offre en matière de transports en commun en anticipant le passage d'un réseau de bus au sein de la future ZAC sur le boulevard urbain

Compensation des espaces agricoles en favorisant le développement de nouveaux espaces agricoles sur la Métropole notamment à travers :

Le soutien à la création d'une ferme urbaine sur le site de Fil Soie

Le soutien à la production en circuit court avec la création d'un magasin en vente directe

Un appel à projet pour valoriser les projets agricoles innovants.

Trame verte Gestion des eaux pluviales

Assurer la transition avec les espaces agricoles conservés et les milieux naturels par :

La création d'un ruban vert paysager sous la forme d'une frange multifonctionnelle construit comme un espace public de promenade et de loisir mais ayant également une vocation écologique par la circulation des espèces et également un rôle dans la gestion de la trame bleue

Des ambiances ville nature le long des axes et notamment sur la voie verte qui structure les cheminements doux Est/Ouest au Nord du projet et sur la trame viaire principale

Concilier le développement urbain et gestion du risque d'inondation dans la conception urbaine notamment en :

Privilégiant un bon écoulement des eaux vers des secteurs non habités ; créer des noues le long des voiries

Paysages

Mettre en valeur et mettre en scène les vues de la cathédrale notamment à travers la préservation d'un cône de vue.

FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE SAINT-MESMIN - ORLEANS

AVANT-PROPOS :

- Le foncier principal occupé longtemps par ENEDIS avenue de Saint Mesmin à Orléans est désormais en partie désaffecté (quartier Saint-Marceau) et pourrait donc à court terme représenter une friche de plus d'1 hectare bâti.

- Ce site, situé dans un secteur constitué et à proximité de commerces, présente un intérêt pour accueillir un projet à caractère immobilier, pouvant intégrer aussi des services, qui serait valorisant pour « recoudre » l'urbanisme du quartier et cette section de l'avenue de St Mesmin. Ce projet porterait sur un programme d'environ 18 à 20 000 m² de SDP soit de l'ordre de 300 à 350 logements, hors logements spécifiques (résidences de services notamment), dans un environnement déjà résidentiel et qui est à proximité de commerces.

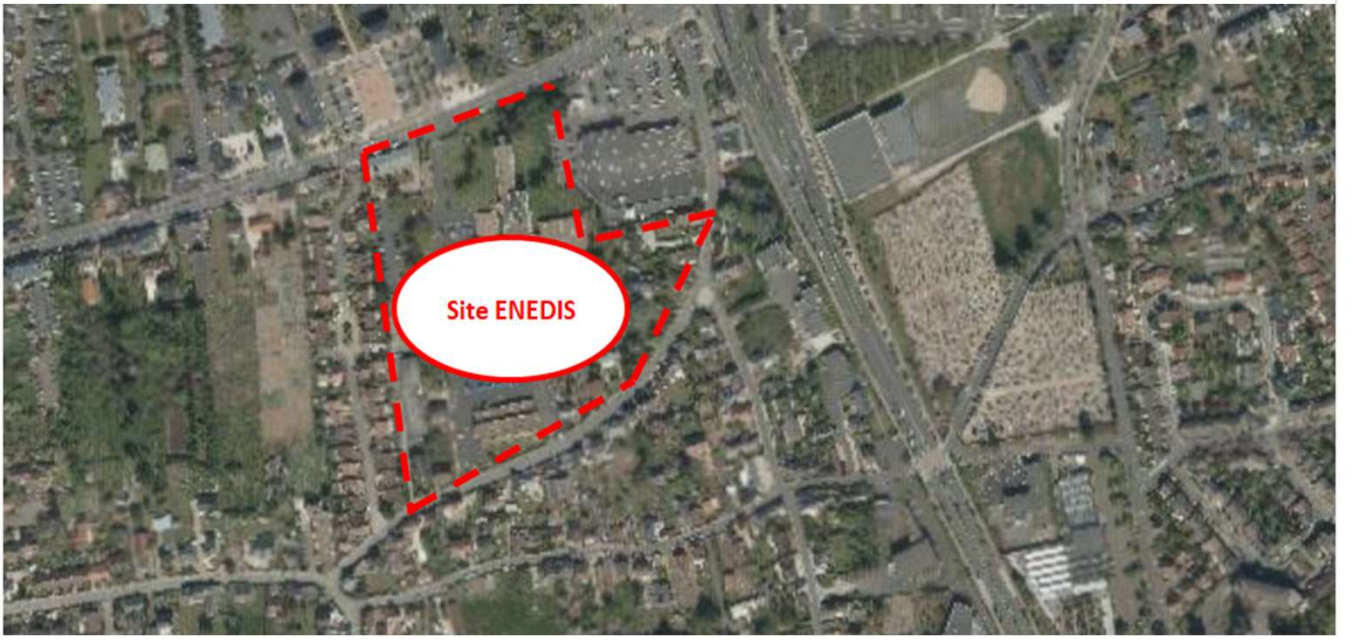
- Le périmètre de cette OAP inclut également le secteur du Clos Rozé afin de s'assurer des enjeux de qualité d'intégration paysagère des nouvelles constructions au tissu environnant.

- Le plan de conception du projet aura pour objectif de réduire la vulnérabilité face au risque inondation, au-delà des prescriptions du PPRI de 2015.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 4 ha
- Vocation dominante : habitat/équipement/services
- Type de projet : renouvellement/densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



ORLÉANS MÉTROPOLE

FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE SAINT-MESMIN - ORLEANS

ENJEUX ET PROGRAMME :

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en :

- Développant une offre de logements aux typologies variées.
- Renforçant les équipements et services de proximité le long de l'avenue de Saint-Mesmin.

Réduire la vulnérabilité face au risque inondation des futures constructions.

Intégrer au tissu existant la mutation du site en bordure de l'avenue de Saint-Mesmin notamment en prévoyant :

- La réalisation d'un espace végétalisé faisant écho à la place Olivier de Serres située en face ;
- De préserver les vues et l'intimité des pavillons situés en bordure du site, par une dégressivité des volumes et par l'organisation adaptée des ouvertures et extérieurs.
- De développer un parti architectural ambitieux et qualitatif, veillant à son intégration dans l'environnement immédiat mais aussi dans l'image du vaste quartier Saint-Marceau et du Val d'Orléans à l'identité forte et valorisante.
- La préservation maximale des arbres existants ou la compensation équivalente lorsqu'il est impossible de les préserver.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Des études de mobilité : piétons, vélos, voitures, véhicules d'utilité publique (pompiers, répurgation…) et un travail avec une architecte urbaniste, ont abouti à la création d'une une voie maillante Nord-Sud depuis l'avenue de Saint-Mesmin jusqu'à la rue du Clos Rozé.

L'insertion sur l'avenue de Saint-Mesmin et sur la rue du Clos Rozé, devra être étudiée finement afin d'en réduire les impacts.

Dans le projet, les déplacements doux seront en outre facilités par la réalisation :

- de cheminements piétons et cyclables confortables répondant aux enjeux de déplacement de ce programme de plusieurs centaines de logements et connectés au quartier existant ;
- les aménagements cycles et piétons du projet devront être réalisés en continuité des cheminements existants ;
- d'un bandeau urbain végétalisé à l'ouest.

FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE SAINT-MESMIN - ORLEANS

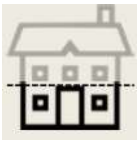
Réduire la vulnérabilité

- Concevoir un projet selon un plan de composition urbaine conscient de l'eau ;
- Définir une orientation du bâti et une trame viaire permettant un libre écoulement des eaux ;
- Mettre en œuvre une gestion naturelle des eaux permettant de les infiltrer au maximum (ex : noues) ;
- Conformément au PPRI les réseaux doivent intégrer toutes dispositions permettant un fonctionnement normal ou a minima en capacité de supporter sans dommage une immersion (ex : surélévation des postes/transformateurs électriques, verrouillage des tampons antiretour, etc.).

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions du projet devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle Orléanaise.

Prescriptions sur les matériaux permettant une résistance à l'eau et une remise en état rapide en cas de crue :



- Utiliser des matériaux résistant à l'eau au rez-de-chaussée : béton ou briques.



- Le bois, compte tenu de ses caractéristiques putrescibles, ne pourra pas être utilisé en RDC.



- Les huisseries devront être en aluminium ou en PVC.



- Les escaliers à l'intérieur des habitations basses devront être en béton ou en métal.



- Privilégier une isolation par l'extérieur imperméable à l'eau.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer la transition avec les espaces bâtis existants par :
  - La création d'un espace paysager au nord et à l'ouest du site, ayant également une vocation écologique et un rôle dans la gestion de la trame bleue ;
  - Créer des ambiances de « ville nature » le long des axes, tant la trame verte qui structurera les cheminements doux que le long de la trame viaire.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE SAINT-MESMIN - ORLEANS

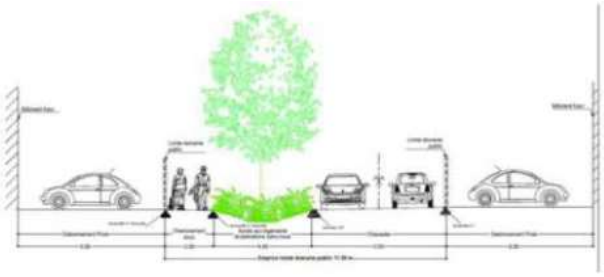
Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant,
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie,
- Concilier développement urbain et risque d'inondation dans la conception urbaine notamment en :
    - Privilégiant le libre écoulement de l'eau vers des secteurs non habités, notamment via des noues le long des voiries (pour éviter les pompes de relevage non résilientes).

Schéma d'illustration :



    - Développant des profils des espaces publics en V entre deux rangées de bâti pour faciliter l'écoulement de l'eau.

    - Construisant les niveaux de rez-de-chaussée avec des matériaux résistant à l'eau.

- Limiter au strict minimum les usages en RDC : pas de pièces de sommeil et d'équipements sensibles à l'eau (ex : cuisine, buanderie, etc.).

Voir le PPRi pour les règles de constructibilité.

Privilégié le stationnement en rez-de-chaussé sous les bâtiments, afin de minimiser l'imperméabilisation des sols.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec l'ICPE présente sur le site.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE ST MESMIN - ORLEANS

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements Projet

Développer une offre de logements aux typologies variées (collectif et individuel).

Secteur mixte comprenant une part de services, notamment au rez-de-chaussée, et des logements.

R+1
R+2
R+3
R+4

Permettre, lorsque la hauteur est spécifiée, un principe de volumétrie croissante : de R+1+Comble (en lien avec les constructions pavillonnaires existantes rue du Clos Rozé) jusqu'à une stature de R+5+ combles en bordure de l'avenue de Saint-Mesmin. Possibilité de réaliser un niveau supplémentaire de manière ponctuelle, lorsque cette hauteur supplémentaire permet de réaliser des formes de toits ou des retraits apportant une dimension plus qualitative à l'architecture.

Mutation permettant de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et la perception des gabarits existants à l'échelle de la rue du Clos Rozé et en articulation avec la mutation du site économique voisin.

Mobilités

Voie d'accès et de desserte principale de la future opération, traversante Nord-Sud.

Aménagement de cheminements doux permettant de mailler l'avenue de Saint-Mesmin avec la rue du Clos Rozé.

Desserte des îlots.

Trame verte

Création de parc et jardin végétal faisant écho à la place Olivier de Serres.

Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes.

Formes urbaines

Créer un retrait répondant à la forme urbaine (volumétrie et implantation des constructions) de la place Olivier de Serres.

ORLÉANS MÉTROPOLE

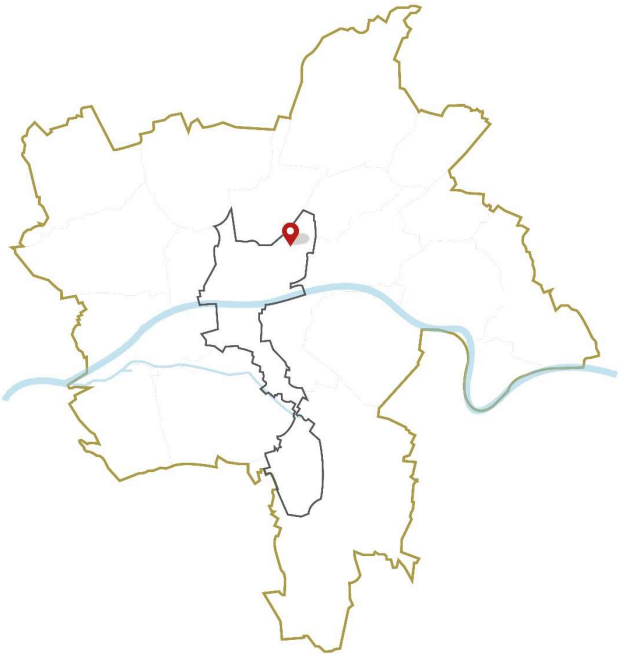
FIL SOIE

CONTEXTE :

Le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté du Fil Soie est une opération à l'initiative de la ville d'Orléans qui s'inscrit dans la politique de développement urbain visant à répondre à la demande de logements, accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal et favoriser l'installation des entreprises et des investisseurs.

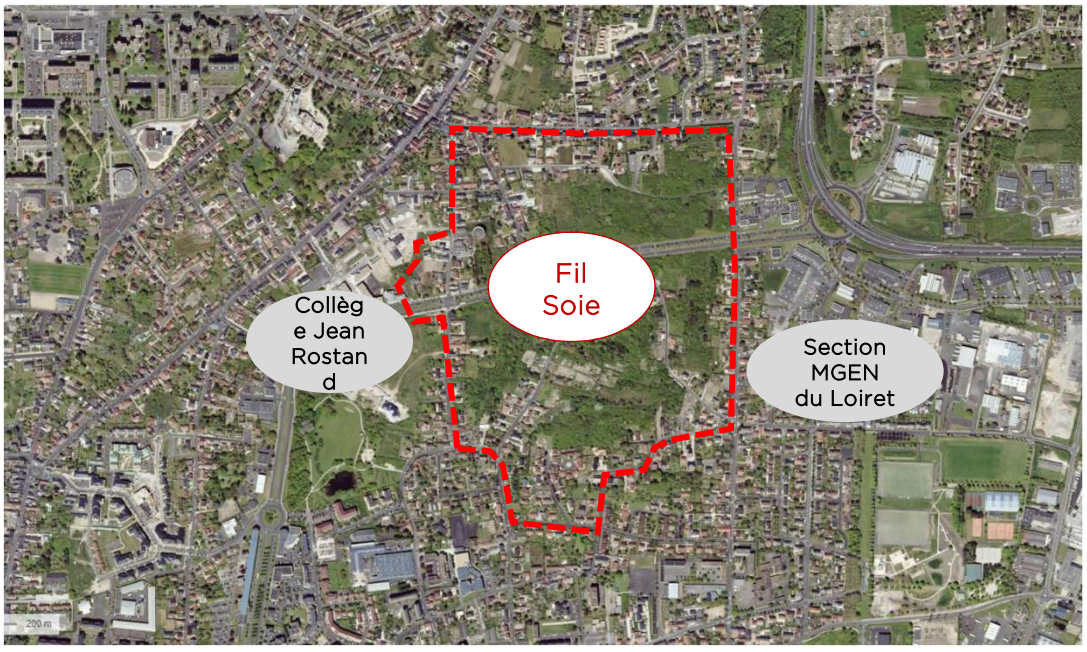
Ce projet s'inscrit dans la dynamique de développement du secteur Nord-Est, engagée depuis 1990 avec l'ouverture de l'avenue des Droits de l'Homme et par conséquent dans la succession de nouveaux quartiers mixant logements, activités économiques et équipements publics qui prennent place le long de l'avenue des Droits de l'Homme, axe aujourd'hui essentiellement automobile mais dimensionné pour accueillir à terme un transport en commun en site propre.

Le développement de ces projets se fait de manière progressive certains sont déjà très avancés (Clos Sainte Croix), d'autres sont en cours de réalisation (Clos de la Fontaine) tandis que les derniers sont envisagés à long terme (Champs de l'Écho Ouest et Est).



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 32 ha, dont 13 ha opérationnels
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  - programmation mixte (logements individuels, groupés et intermédiaires, petits collectifs et tertiaire)
  - 15% de logements sociaux
  - 68 000m² de surface de plancher
  - création d'un parc agri-urbain



ORLÉANS MÉTROPOLE

FIL SOIE

Les enjeux du site :

- Urbaniser le dernier clos d'Orléans en respectant son identité urbaine et paysagère ;
- Proposer une offre de logement diversifiée, équilibrée entre densité et individualité, adaptée aux parcours résidentiels de chacun
- Relier le site aux pôles de vie existants (Croix Fleurie et Argonne) et améliorer les traversées de l'avenue des Droits de l'Homme;
- Expérimenter des nouvelles manières de construire la ville collectivement
- Promouvoir une approche de conception urbaine exemplaire tant sur des formes urbaines adaptées aux qualités de chaque site, que sur des typologies architecturales innovantes, et une démarche environnementale globale
- Participer à la transformation de l'avenue des Droits de l'Homme en axe urbain et paysager.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Conserver et valoriser le cœur vert existant notamment en :

- Préservant un front « naturel » le long de l'avenue des Droits de l'Homme.
- Urbanisant le secteur en épaississant les franges urbaines existantes, créant ainsi 6 quartiers en continuité des modes d'occupation propres de chaque rive bâtie entourant un cœur vert.
- Au lieu de développer un projet urbain unitaire et volontairement différencié du contexte habité existant, les îlots et des îles bâties trouveront leur place en continuité des modes d'occupation propres de chaque rive bâtie développant de nouvelles proximités harmonieuses et des échelles de jardins confortables, avec les habitations existantes en rapport étroit avec la capacité du territoire à les accueillir au sein de la végétation naturelle préservée.
- Ainsi le secteur du Fil Soie se distinguera par la diversité de ses tissus et de ses espaces construits dépendant de chaque situation et des secteurs sur lesquels ils s'accrochent : quartier pavillonnaire du Nécotin au sud, polarité plus dense et constitué de la barrière Saint Marc au Nord Ouest, ou encore un habitat plus diffus et proche de la campagne à l'angle Nord Est.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

S'appuyer sur le maillage existant pour organiser les futurs aménagements et améliorer les circulations douces afin d'améliorer le liaisonnement entre les deux centralités de quartiers existantes l'Argonne et la Croix Fleurie :

- La conservation du maillage viaire existant
- La création de voies sera limitée aux accès aux futurs quartiers
- La réactivation d'anciennes venelles viendra compléter et améliorer le réseau cyclable et piétonnier du secteur.

Qualité urbaine et architecturale :

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité
de vie en :

- Privilégiant les typologies de logements individuels denses et intermédiaires pour répondre à l'objectif d'attirer les familles qui aujourd'hui partent en périphérie, attirées par la maison individuelle et des prix plus accessibles ainsi que de petits collectifs.
- Identifiant des plots à vocation économique intégrés au cœur vert

FIL SOIE

- Concevant une armature hydraulique contribuant à valoriser les espaces ouverts permettant de gérer les eaux pluviales qui ne seraient pas gérées dans les quartiers par l'établissement de système de récupération d'eau de pluie qui renverrait vers des espaces non urbanisés comme le cœur vert.
- Ces systèmes seraient de préférence à ciel ouvert afin de réduire les risques d'infiltration.
- Proposant un nouveau mode de construction de l'habitat dense individuel, respectant l'ambiance des quartiers riverains à l'architecture travaillée, cohérente et non répétitive.
- Concevant une stratégie énergétique exemplaire basée sur la sobriété du bâti et le confort bioclimatique des bâtiments et des espaces extérieurs.
- Adaptant la constructibilité et le système d'infiltration en fonction du risque de retrait gonflement des argiles et la présence potentielle de cavités souterraines.
- Prenant en compte les nuisances sonores engendrées par la Tangentielle (classée 2 et l'avenue des Droits de l'Homme (classée 3).

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les espaces boisés à l'ouest du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Il en est de même pour les espaces verts situés le long de l'avenue des Droits de l'Homme, identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame ouverte
- Assurer la transition avec les espaces naturels conservés et les milieux naturels par :
    - La création d'un parc agri-urbain et la conservation de jardins familiaux existants.
    - Des ambiances ville nature le long des axes et notamment le long du parc agri-urbain

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre immédiat ou rapproché de captage au nord est du site.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie

FIL SOIE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- La tangentielle et l'avenue des Droits de l'Homme présentent des nuisances sonores.

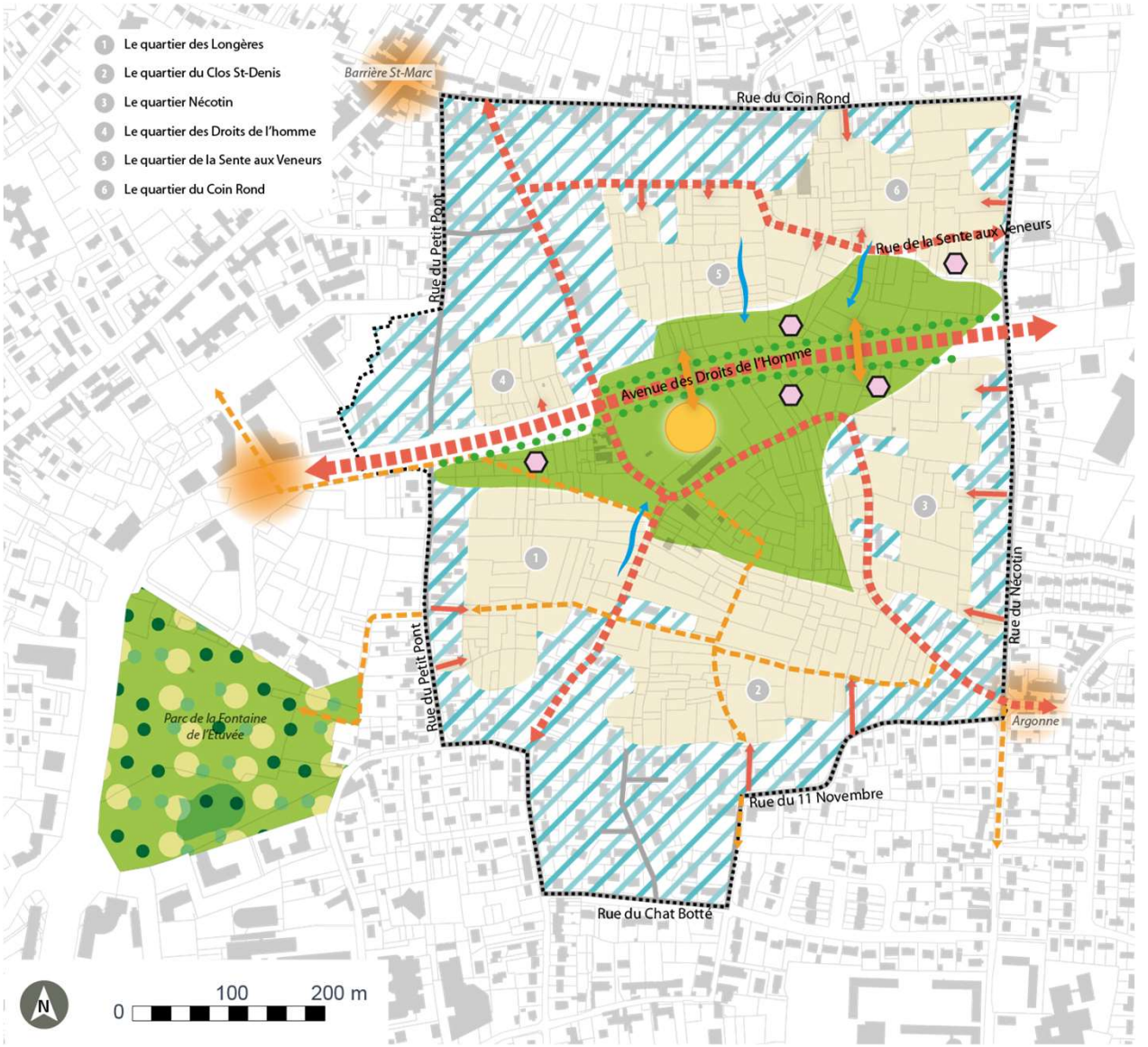
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

FIL SOIE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

FIL SOIE

LÉGENDE :

Logements
Projets

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en privilégiant les typologies de logements individuels denses et intermédiaires pour répondre à l'objectif d'attirer les familles qui aujourd'hui partent en périphérie, attirées par la maison individuelle et des prix plus accessibles ainsi que de petits collectifs.

Au lieu de développer un projet urbain unitaire et volontairement différencié du contexte habité existant, les îlots et des îles bâties trouveront leur place en continuité des modes d'occupation propre de chaque rive bâtie développant de nouvelles proximités harmonieuses et des échelles de jardins confortables, avec les habitations existantes en rapport étroit au sein de la végétation naturelle préservée.

Economie
Agriculture

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en identifiant des plots à vocation économique intégrés au cœur vert

Intégrer la présence d'espace agri-urbain à l'intérieur du cœur vert

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Conserver et valoriser le cœur vert existant notamment en :

Préservant un front « naturel le long de l'avenue des Droits de l'Homme »

Urbaniser le secteur en épaississant les franges urbaines existantes créant ainsi 6 quartiers en continuité des modes d'occupation propres de chaque rive bâtie entourant un cœur vert

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en concevant une armature hydraulique contribuant à valoriser les espaces ouverts permettant de gérer les eaux pluviales qui ne seraient pas gérées dans les quartiers par l'établissement de système de récupération d'eau de pluie qui renverrait vers des espaces non urbanisés comme le cœur vert.

Ces systèmes seraient de préférence à ciel ouvert afin de réduire les risques d'infiltration.

Mobilités

S'appuyer sur le maillage existant pour organiser les futurs aménagements et améliorer les circulations douces afin d'améliorer le liaisonnement entre les deux centralités de quartiers existantes : l'Argonne et la Croix Fleurie :

La conservation du maillage viaire existant

La création de voie sera limitée aux accès aux futurs quartiers

La réactivation d'anciennes venelles viendra compléter et améliorer le réseau cyclable et piétonnier du secteur

CLOS DE LA MOTTE NORD

CONTEXTE :

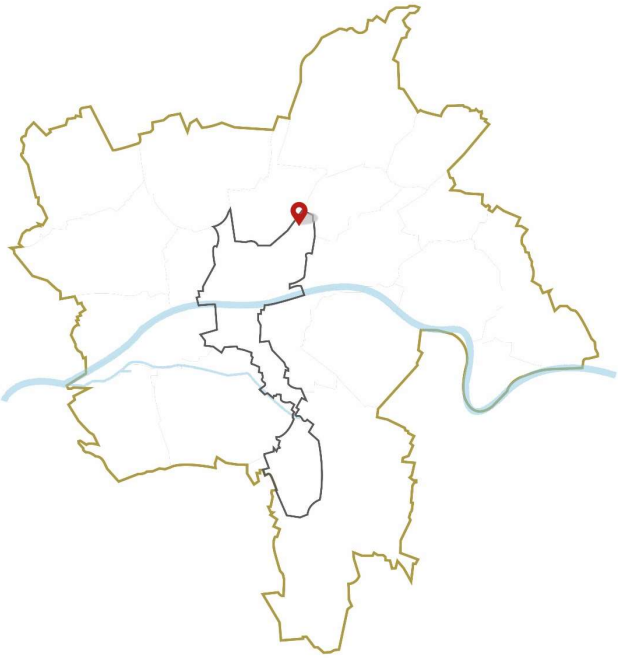
Le secteur du « Clos de la Motte » est situé à l'Est de la rue de la Barrière Saint Marc et au Sud de la tangentielle. Sa partie « Nord », objet de la présente opération d'aménagement et de programmation, est délimitée par la rue du Clos de Motte.

Relativement enclavé sur son pourtour, cet espace dispose encore de capacités de desserte résiduelles au Nord et au Sud et représente en son centre un potentiel urbanisable de l'ordre d'1.5 hectares.

Historique des lieux :

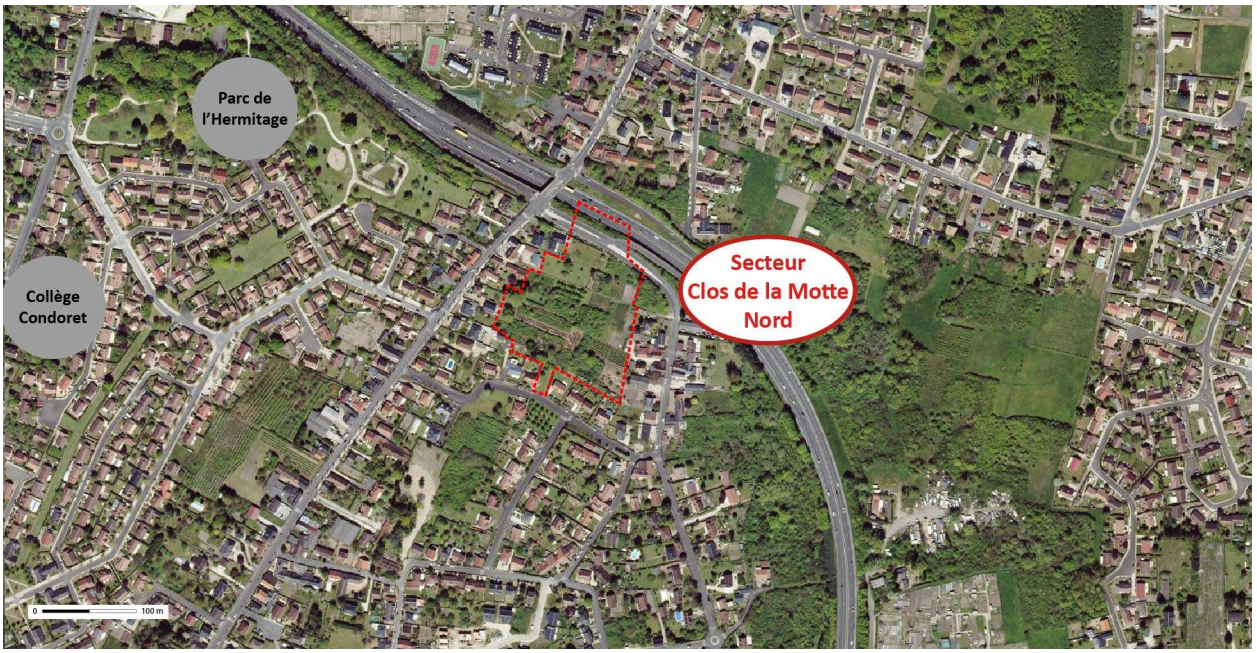
Au gré de la déprise d'exploitations arboricoles, la Ville d'Orléans a identifié ce secteur de vergers au titre d'une zone d'urbanisation future entre la tangentielle et la rue Eugène Faugouin dès le Plan d'Occupation des Sols de mars 1982.

En juillet 1995, l'Association Foncière Urbaine libre du Clos de la Motte, composée de 16 propriétaires, obtient l'autorisation de lotir la partie Sud de cette vaste zone. Le projet prévoit la création de 27 lots à bâtir sur un terrain d'environ 3 hectares.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



ORLÉANS MÉTROPOLE

CLOS DE LA MOTTE NORD

Cette opération d'aménagement, exemplaire sur le plan de son montage et par ailleurs unique sur le territoire d'Orléans, a ainsi regroupé l'ensemble des propriétaires sans l'intermédiaire d'un promoteur.

Les voies créées dans ce cadre, dénommées rue du Clos de la Motte et rue Fernand Gravier, ont été réintégrées dans le domaine public communal le 29 décembre 1998. A l'exception de quelques terrains, reclassés depuis en zone « U », la partie Sud de cette zone a été urbanisée.

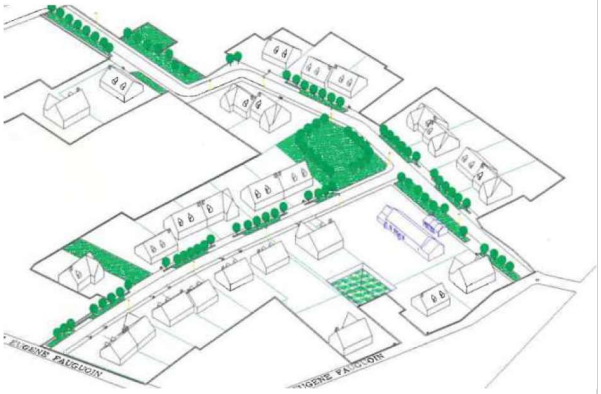
Il doit être précisé que l'engagement opérationnel de ce projet d'aménagement est directement porté par plusieurs propriétaires fonciers qui en ont fait la demande au cours de l'enquête publique relative à la révision du PLU. Le cadre posé par l'orientation d'aménagement et de programmation est le fruit de ces échanges.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Réalisation à brève échéance (délai de 5 ans) d'un lotissement privé n'excédant pas une vingtaine de lots à bâtir
- Réalisation de constructions mono-familiales de gabarits rez-de-chaussée, R+combles à R+1 maximum.
- Maintien d'espaces perméables, privilégiant les espaces de pleine terre sur 50% de la surface totale de l'opération (hors voiries).
- Création d'une voirie maillante reliant la rue de Nécotin à la rue du Clos de la Motte.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Axonométrie du permis de lotir (juillet 1995)



Accessibilité et déplacements :

Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte :

- des besoins des futures populations en matière de desserte automobile, cycles et de maillages viaires nécessaires aux véhicules de secours, de ramassage des déchets, etc.. ;

Qualité urbaine et architecturale :

Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte :

- de l'environnement résidentiel du secteur, en prévoyant des constructions mono familiales de stature analogue (R, R+combles, R+1) à celle du bâti avoisinant ;
- d'un plan de composition structuré autour d'un axe et limitant au maximum les constructions en second rideau et les chemins d'accès consommateurs d'espaces ;

CLOS DE LA MOTTE NORD

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver la densité de végétalisation du site pour limiter les covisibilités avec la tangentielle au nord
- Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte des espaces périphériques de la zone « 1AU », propices à créer de nouveaux cœurs de jardin limitant les vis-à-vis et facilitant la greffe de ce nouveau quartier d'habitat.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre éloigné de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte des contraintes réglementaires (Loi Barnier) et environnementales de la tangentielle en aménageant des espaces « tampons » suffisants pour limiter les nuisances.

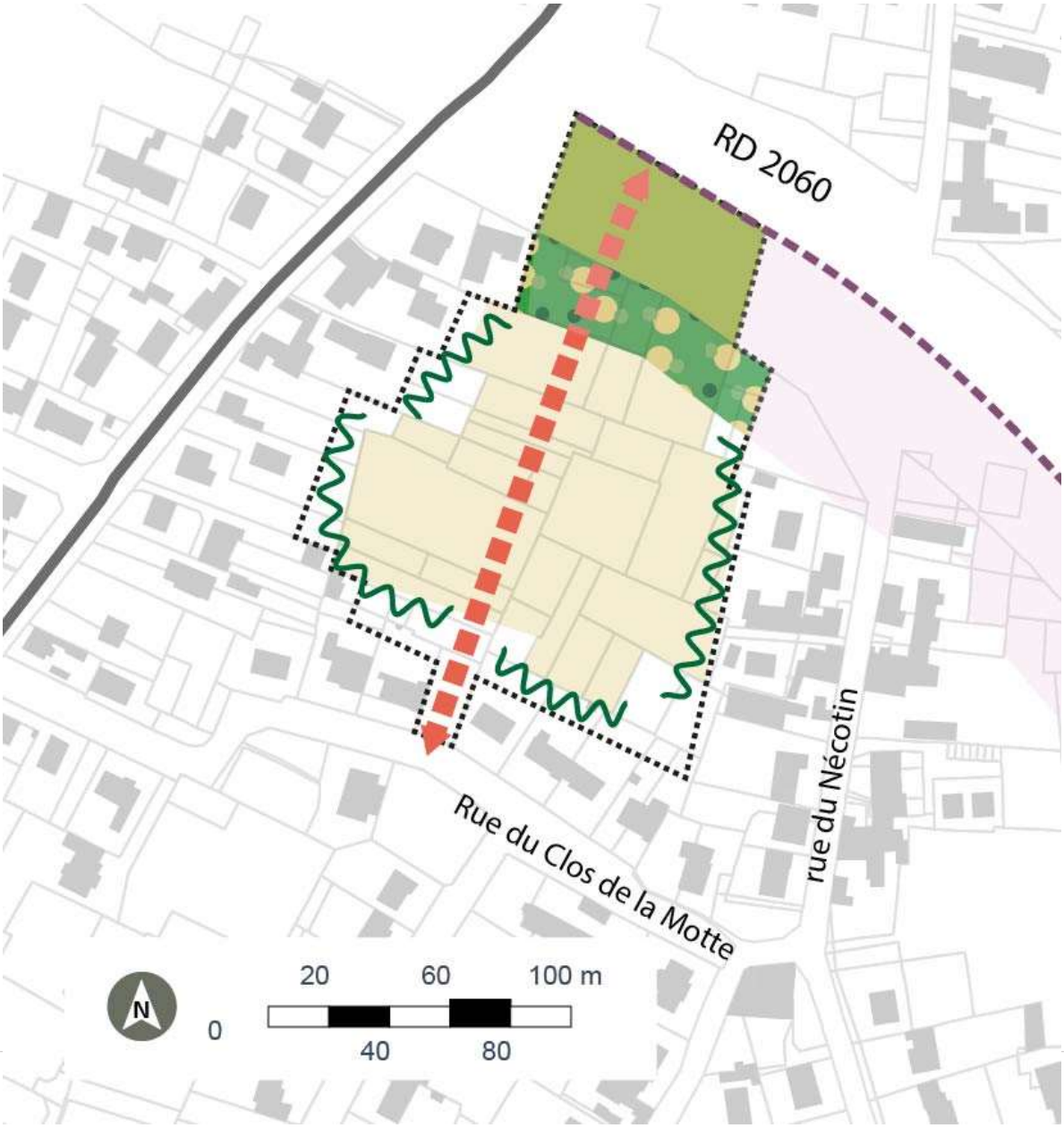
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DE LA MOTTE NORD

SCHÉMA :

Périmètre OAP



CLOS DE LA MOTTE NORD

LÉGENDE :

Logements Projets

Poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte de son environnement résidentiel :

Fixer les zones d'implantation des habitations mono familiales en retrait des alignements existants ou à créer

Définir des hauteurs de R, R+1 ou R+Combles en cohérence avec le bâti Voisin

Imposer un coefficient d'imperméabilisation des sols maximal de 50 % sur la surface totale de l'opération (hors voiries) et imposer la plantation d'un arbre de haute ou moyenne tige au minimum pour 150 m², par tranche échue, d'espace de pleine terre

Imposer des caractéristiques architecturales homogènes, adaptées aux lieux et constructions voisines :

- toitures à plusieurs pentes,
- couvertures en matériaux naturels,
- quelques détails architecturaux de type corniche, bandeau, chaînage, encadrement de baies, etc....
- clôtures ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur éventuellement doublées d'une haie vive, etc..

Trame verte Risques et nuisances

Tenir compte des contraintes environnementales et réglementaires liées à la tangentielle :

Maintenir les distances d'éloignement des constructions de la tangentielle, fixées par la loi Barnier

Aménager cet espace inconstructible de manière à accueillir des arbres de moyenne et haute tige permettant de limiter les diverses nuisances sonores et visuelles de cet axe, à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace de pleine terre

Limiter les constructions en 2e rideau et notamment les chemins d'accès consommateurs inutiles d'espaces

Ordonnancer les constructions de manière à créer des cœurs d'îlots paysagers en périphérie de l'opération : espaces de cœurs d'îlot à créer.

Mobilités

Répondre aux besoins futurs des habitants :

Créer une voirie structurante entre la rue du Nécotin et la rue du Clos de la Motte, permettant d'articuler un plan de composition cohérent autour de cet axe

Prévoir un gabarit ou une composition qui permette le fonctionnement normal des divers services publics (en matière de desserte des véhicules incendie ou de collecte des déchets)

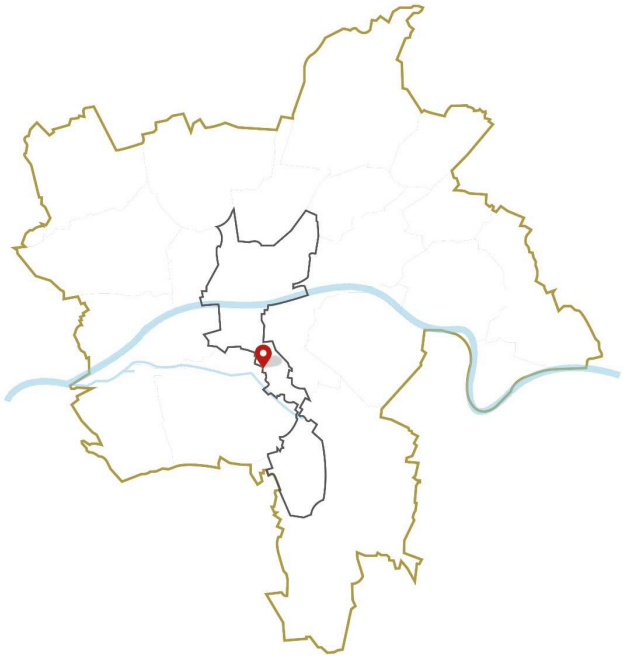
CHÈVRES NOIRES

CONTEXTE :

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone des « Chèvres Noires » porte sur la zone d'activité commerciale « Expo Sud » ainsi que son environnement immédiat.

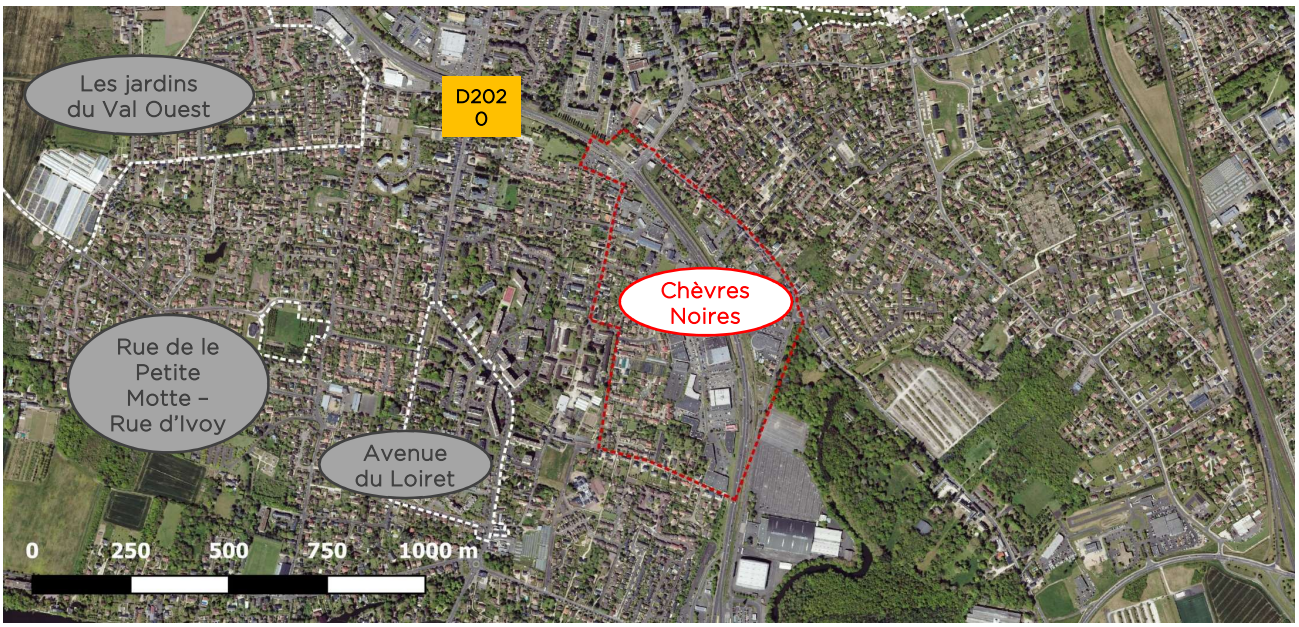
A l'Ouest de la D2020 jusqu'aux limites communales et entre les rues Basse Mouillère et Motte Minsard, l'urbanisation relativement tardive de ce secteur pris sur les zones maraichères du Sud d'Orléans a débuté à partir des années 1980 (en référence à l'urbanisation proche du Val d'Olivet débutée dans les années 1960). Quelques témoignages de ce passé agricole subsistent encore dans la rue Basse Mouillère, entre deux zones pavillonnaires.

Les premières opérations de lotissement débutent à partir de 1984 et la zone commerciale « Expo Sud » est autorisée en 1987.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 32 ha
- Vocation dominante : activité économique
- Type de projet : renouvellement / densification
- Type de réalisation :
  - espaces publics
  - activités économiques
  - logements



CHÈVRES NOIRES

CONTEXTE :

Vue aérienne en 1981



Au début de la décennie 2000, la zone des Chèvres Noires atteint sa configuration actuelle.

En l'absence de connexions viaires structurées avec Olivet, la zone commerciale est entièrement tournée et desservie par la D2020. Plusieurs aménagements successifs ont tenté d'améliorer les sorties de cette zone, saturées aux heures de pointe.

La création récente d'un carrefour à feu en prévision du projet d'équipement public CO'Met, a permis de rationaliser les accès vers la rue Anthelme Brillat Savarin, incorporée dans le domaine public, et qui irrigue principalement la zone en son centre. Le Nord de la zone commerciale n'est en revanche desservi que par un réseau très complexe des voiries privées constitué au gré des opportunités foncières, qui ont permis d'étendre successivement la zone.

Les conditions de desserte en matière d'état des voiries, de lisibilité du jalonnement, de modes de déplacement doux et d'aménagements paysagers n'y sont pas favorables et les deux sorties Nord vers la rue Basse Mouillère restent problématiques.

Les 2 sorties de zone sur la rue Basse-Mouillère





CHÈVRES NOIRES

Vue aérienne actuelle (antérieure aux travaux de création du carrefour à feu)



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à définir et à encadrer, à l'occasion de futures opérations de réaménagement ou d'extension, les conditions de fonctionnement pérennes de cette zone.

L'analyse du site et de son contexte met en avant les éléments de programme détaillés ci-dessous :

- Améliorer à la fois les conditions d'accès et de déplacements internes à la zone et son insertion paysagère (pour mémoire, celle-ci est potentiellement concernée par le périmètre de recul de la loi Barnier) ;
- Sécuriser les modes de déplacement « doux » en prévoyant des cheminements piétons adaptés (trottoirs, passages piétons, piste cyclable, etc..) ;
- Préserver les possibilités d'accès futurs ;
- Pour la partie Nord, conditionner l'extension de la zone à un plan de jalonnement efficace et la création de dessertes adaptées au flux ;
- Pour la zone d'habitat, définir une limite claire au développement d'activités économiques ainsi que des reculs permettant la cohabitation de ces usages sans générer de nuisances réciproques ;
- Engager une action spécifique sur les locaux et installations dont les réserves, aires de livraison, de manœuvre et de dégagement se confondent avec les espaces ouverts au public.

Rue des Chèvres Noires en impasse



Logements « gagnés » par la zone commerciale



CHÈVRES NOIRES

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des ambiances ville nature à favoriser le long des axes et notamment sur la voie qui structure les cheminements doux Nord/Sud du projet et sur la trame viaire principale.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver les différents alignements d'arbres

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte
- L'ensemble de cet espace est classé en zones d'aléas relativement importants du plan de prévention du risque d'inondations (la bien-nommée rue Basse Mouillère est en effet située en zone d'écoulement préférentiel des eaux), dont les règles défavorables au maintien du logement ont pour effet d'inciter la transformation d'habitations en locaux d'activités.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles au niveau de la RD2020

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CHÈVRES NOIRES

SCHÉMA :



CHÈVRES NOIRES

LÉGENDE :

Paysages

Améliorer les accès à la zone commerciale depuis la D 2020 et l'insertion paysagère de la zone en :

Conditionnant les projets et travaux de création et de réaménagement de voiries à la réalisation de « bandes » d'espace vert initiées dans le cadre des aménagements de voirie récents

Instaurant le principe de desservir la zone depuis la D2020 sans créer de nouvel accès direct et figer les accès et flux directs vers la rue Basse Mouillère

Améliorer la cohabitation entre la zone commerciale et les zones pavillonnaires voisines en :

Préservant les espaces occupés actuellement par les logements situés dans les zones présentant le moins de risques au titre du plan de prévention du risque d'inondations

Définissant une limite claire aux possibilités de développement des activités (hors hébergement) et des espaces de recul suffisants afin de limiter les nuisances réciproques

Economie

Guider le développement et le renouvellement de la partie Nord de la zone commerciale en

Conditionnant son évolution à l'amélioration de la voirie existante en matière de :

- gabarit des voies (double sens de largeur suffisante au minimum de 4,5 mètres) ;
- jalonnement (mise en place de panneaux directionnels et d'indications de priorité, etc....) ;
- équipements de sécurité (mise en place d'éclairages à uniformiser sur la zone, etc..).

Conditionnant le développement d'activités en 2ème rideau à la réalisation de voies de desserte propres au commerce ou mutualisées (pas d'accès par des zones de stationnement, voies de secours, etc..).

Mobilités
Coupures urbaines

Améliorer les mobilités douces en :

Imposant aux voies structurantes, à l'occasion de travaux, de prévoir des trottoirs, passages piétons, etc.. et un plan de déplacement cyclable prenant appui sur le réseau des venelles.

Préserver des possibilités de développement futures et les accès qui leur seront nécessaires en :

Garantissant les possibilités futures de raccordements évidents des voiries en impasse

Dans le règlement du PLUM :

« Lorsque les aires de stationnement privées sont réalisées en extérieur, elles doivent être paysagées et plantées , notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'un arbre minimum pour 4 places.
À partir de 10 places de stationnement, aériennes non couvertes, 50% d'entre elles doit être rendu perméable. »

ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

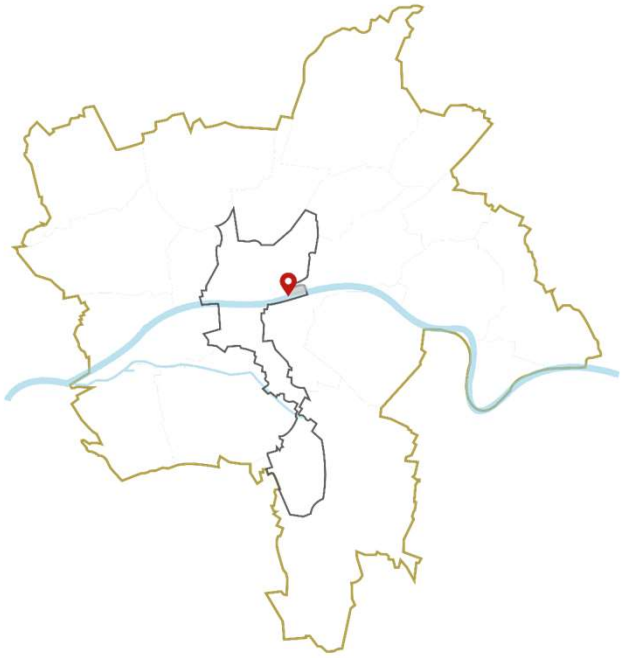
CONTEXTE :

L'îlot du « Quai du Roi » se situe à l'est de la commune, entre le faubourg Bourgogne et le quai du Roi.

L'objet de l'OAP est d'organiser et de planifier un développement urbain pour assurer une perméabilité en liaisons douces nord/sud, afin de favoriser les accès à la Loire et notamment au chemin de Halage, voie cyclable Métropolitaine en liaison avec la « Loire à Vélo » itinéraire cyclo-touristique.

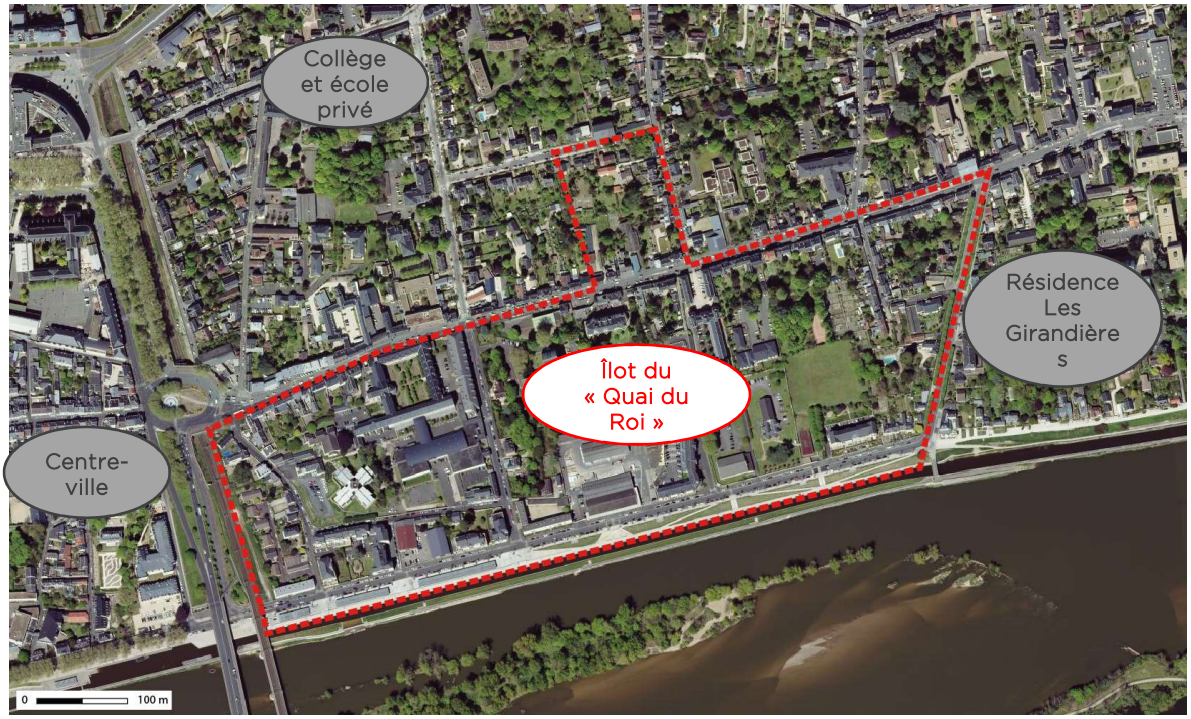
Il s'agit, par le renforcement de liaisons existantes, de proposer des cheminements vers la Loire et de rendre le jardin des Cèdres plus accessible.

L'OAP se réfère à une étude urbaine qui a été menée sur le secteur du Quai du Roi.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 23 ha
- Vocation dominante : organisation de la ville.
- Type de projet : Requalification
- Type de réalisation :
  - renouvellement urbain, densification,
  - espaces publics.



ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Les enjeux :

- Valoriser les percées historiques entre la rue du Faubourg de Bourgogne et les Quais ;
- Intégrer les îlots du Quai du Roi et le jardin des Cèdres dans l'animation et le dynamisme des bords de Loire ;
- Permettre une ouverture du parc des Cèdres ;
- A moyen et long termes, encadrer l'évolution des sites mutables afin qu'ils entretiennent un dialogue les uns avec les autres et avec la Loire.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

- Préserver le front bâti de la rue du Faubourg Bourgogne, protégée par l'inscription dans la ZPPAUP et le plan de vélum du PLUM : constructions à l'alignement, dans les mêmes volumétries que le tissu urbain existant (R+1+C) ;
- Assurer la continuité et la qualité du front bâti du quai du Roi donnant sur la Loire :
  - Section rue Jousselin / rue Eugène Descamps : conserver le principe de retrait des bâtiments, avec clôtures ajourées, type grilles décoratives, donnant à voir sur des jardinets ;
  - Section rue Eugène Descamps / pont Thinat : construire en alignement ou en retrait des bâtiments avec clôtures ajourées.
- Retrouver la notion de couronnement, les compositions horizontales dans les bâtiments et valoriser les soubassements.
- Travailler sur l'epanelage des nouvelles constructions en lien avec les constructions existantes.
- Les programmes immobiliers devront s'attacher à reproduire le principe de perméabilités nord/sud en favorisant les connexions entre les liaisons douces et les points d'intérêts existants (fleuve, parc, commerces de proximité…).

Mobilités :

- Favoriser les liaisons avec les voies cyclables existantes, notamment l'itinéraire cyclo-touristique « La Loire à Vélo » ;
- Requalifier les espaces publics existants en favorisant les cheminements doux (larges trottoirs, pistes cyclables sécurisées, création d'espaces partagés) :
  - Favoriser une circulation apaisée dans les rues étroites comme les rues de l'Abreuvoir, de la Croix Péchée et Alexis Danan (zones 30) ;
  - Requalifier la rue Eugène Descamps en voie partagée (20 km/h) ;
  - Améliorer la connexion des liaisons douces avec le chemin de Halage, en sécurisant notamment les traversées du Quai du Roi et de la rue du Faubourg de Bourgogne.
- Requalifier les abords de l'Auberge de Jeunesse en améliorant sa desserte et sa visibilité : création d'une voie cyclable rues de l'Abreuvoir et de la Croix Péchée, sécuriser les cheminements piétons depuis les arrêts de bus de la rue du Faubourg Bourgogne et depuis le circuit de « La Loire à Vélo » ;
- Créer des accès multiples en liaisons douces au jardin des Cèdres.

ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Présence des cœurs verts, des espaces boisés classés, des plans ouverts, des arbres remarquables, et le jardin des cèdres classé « cœur de jardin » dans le PLUM.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le corridor écologique multi-trames de la Loire ;
- Désenclaver le jardin des Cèdres en favorisant son accessibilité et sa lisibilité ;
- Préserver les alignements d'arbres pour maintenir la perméabilité de l'îlot à la biodiversité ligérienne.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le site qui bénéficie de la proximité de la Loire est soumis à des risques d'inondation avec une hauteur d'eau pouvant aller jusqu'à 2,50 m.
- Ne pas aggraver le ruissellement existant.
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles > 60 dB(A) liées à l'avenue Gaston Galloux et au Quai du Roi.

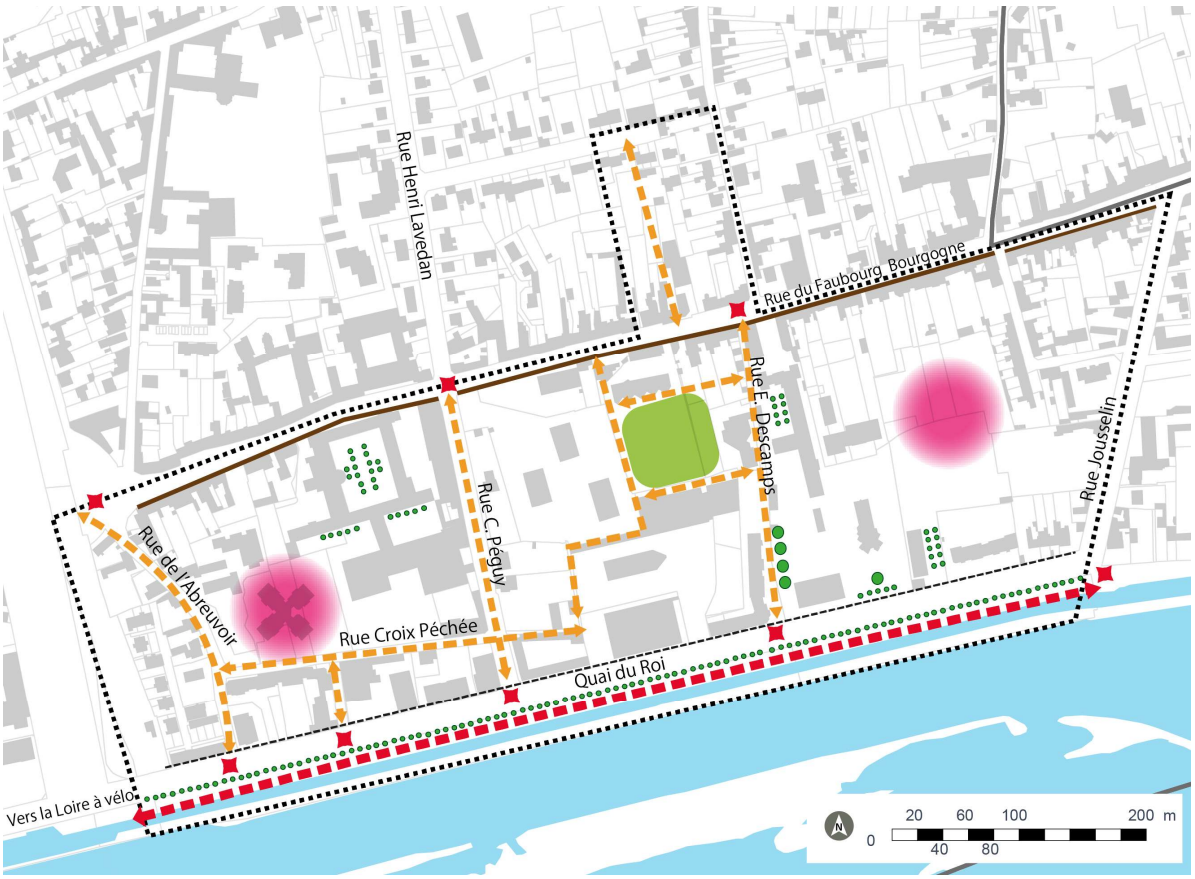
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Trame verte

Ouvrir l'accessibilité à l'espace vert

Arbres d'intérêt à préserver

Alignement d'arbres à préserver

Mobilités

Ouverture venelle ou espaces publics

Polarité

Carrefour à sécuriser pour le passage des cycles

Voie partagée piétons / cycles existante

Formes urbaines

Front bâti à préserver

Front bâti à valoriser

ORLÉANS MÉTROPOLE

ORMES

ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

CONTEXTE :

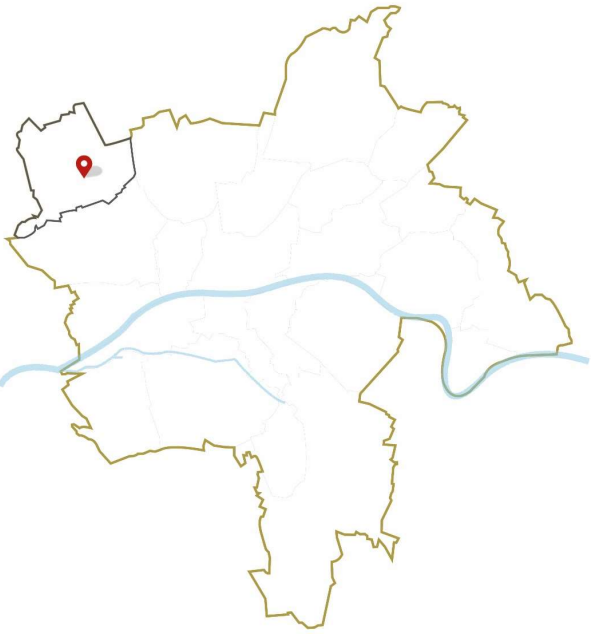
Le périmètre de l'OAP correspond à la phase 1 et à la phase 2 de la ZAC.

Sur les 48 hectares de l'OAP, sont prévus sur la période 2020-2035 :

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	48 ha, soit 3,2 ha / an

Les nouveaux logements seront de typologies variées : habitat intermédiaire et/ou groupé, habitat individuel, habitat collectif. Le programme respecte la diversité des gammes et des typologies de logements fixés par le SCoT de la Métropole. Il respecte aussi le principe de mixité et tend à répondre aux objectifs du futur PLH.

L'OAP accueillera, sur un peu plus de 2 hectares, des équipements à utiliser selon les besoins de la commune (équipement communal, équipements de quartier...).



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 48 ha
- Vocation dominante : habitat/équipements
- Type de projet : extension
- Densité : selon la localisation :
  - niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
  - niveaux 3 et 4 de la ville des proximités du SCoT



ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Répartition par phases opérationnelles :

L'OAP prévoit la construction d'environ 725 logements sur environ 30 hectares de foncier (soit une densité moyenne de 24 logements / hectare).

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
Phase 1 : court terme / 2021-2027	Environ 375 logements
Phase 2 : moyen terme / 2027-2034	Environ 350 logements
TOTAL	Environ 725 logements



Phasage opérationnel indicatif

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde phase ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première phase.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Le projet devra nécessairement 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, …).

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..).

Le choix des hauteurs est 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 limitées 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.

ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

Un maillage viaire hiérarchisé :

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 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 desdites voies et ont donc un gabarit plus restreint. Elles sont conçues comme des voies partagées entre véhicules, cycles et piétons, et se veulent être des espaces de circulation apaisés.

Les cheminements doux : Les cheminements doux maillent le futur quartier et accompagnent également les franges paysagères de la future opération.

Un projet paysager global et cohérent :

Des haies bocagères : 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, de terrains de pétanque ou 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.

Gestion des eaux pluviales : Devront être mise en œuvre notamment :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- Des aménagements d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, …) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, 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 drainants, …).

Espaces tampons : L'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Sud et Ouest de l'opération afin de « masquer » l'opération depuis la campagne.

Dans le même état d'esprit, il conviendra de traiter, de façon paysagère, les espaces de transition entre les zones bâties existantes et le futur programme.

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 :
  - L'un sera programmé au sein du secteur de logements collectifs et intermédiaires, apportant une aération aux densités volumétriques envisagées.
  - L'autre longera la rue de Bâte et fera le lien entre les deux typologies de constructions.

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en outre :

- Protéger l'espace boisé au sud est du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame forestière
- Protéger l'espace vert situé au nord du site entre les bassins de rétention et la rue de la Boétie, car ils sont identifiés comme réservoir de la sous-trame ouverte
- Créer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les zones identifiées comme espaces relais des différentes sous-trames

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Conserver les bassins de rétention existants

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements

- Secteur de logements – densité moyenne minimale de 25 logements / ha
- Secteur de logements – densité moyenne minimale de 20 logements / ha

Trame verte

- Espaces verts, supports des circulations douces

Mobilités

- Voirie principale
- Voiries secondaires
- Carrefours giratoires à aménager
- Espaces publics

ORLÉANS MÉTROPOLE

MONTAIGU

CONTEXTE :

Le secteur d'études se trouve à l'Est de la zone agglomérée, dans le secteur dit de Montaigu, dans la continuité de la zone déjà urbanisée. Actuellement, le secteur est accessible depuis le chemin de l'Allée. Le site, surtout occupé par un château et son parc, est assez boisé.

Le château est une demeure ancienne de grande taille et construite au XIXe siècle avec des matériaux nobles et de qualité. Elle est construite au cœur d'un terrain arboré de grande dimension, participant de la qualité paysagère et urbaine de la demeure. Elle est caractérisée par un alignement des ouvertures, notamment pour celles de style classique.

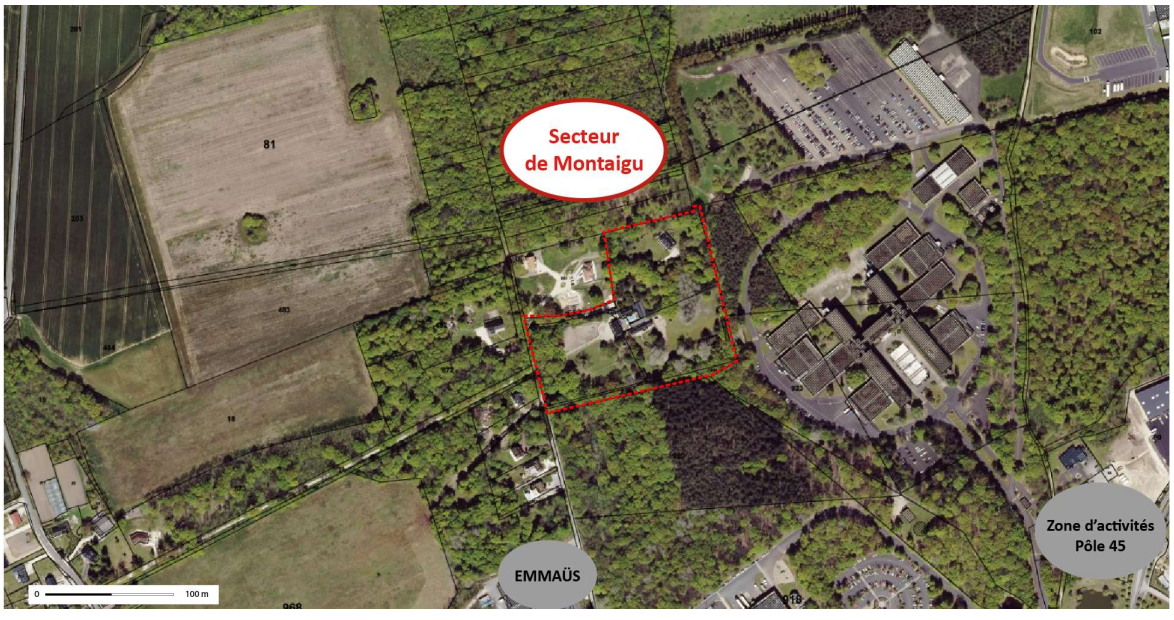
L'entrée d'origine du domaine donne sur une allée qui arrive à une avant-cour aménagée devant le château.





PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT



MONTAIGU

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP prévoit la construction d'environ 10 logements sur une superficie opérationnel de 1 hectare. Les nouvelles constructions seront de type maison individuelle.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

L'objectif de cette OAP est dans premier temps, de conserver la qualité urbaine et paysagère des alentours du château de Montaigu en identifiant le château et ses annexes comme un ensemble d'éléments bâtis qui a une valeur patrimoniale et dans un second temps, cette identification va permettre de mettre en œuvre des mesures afin de préserver et valoriser les alentours et le paysage environnant par un aménagement d'ensemble cohérent.

Les projets de constructions en proximité du château veilleront à ne pas affecter la qualité paysagère et culturelle liée à la présence de ce dernier.

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

- L'allée, les cheminements et l'avant-cour devant le château doivent être préservés et mis en valeur pour garder le caractère patrimonial du site tout en valorisant la perspective paysagère donnant sur la façade du château
- Les plantations constituant les franges paysagères et une partie du boisement existant sont à préserver

Les franges existantes du site sont conservées

La mise en place de règles n'a pas pour objectif de brider toute évolution du site. L'OAP permet de mieux comprendre l'identité du lieu, pour assurer l'intégration harmonieuse de nouveaux projets de constructions.

Le volume, le gabarit et le style architectural du château et de ses annexes doivent être préservés. Les éléments de patrimoine particuliers doivent être préservés et mis en valeur en tant qu'ils participent de la spécificité patrimoniale du château.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui 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 du château de Montaigu.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le petit patrimoine et plus particulièrement le château au cœur du site
- Préserver la vue vers le château et la mettre en valeur
- Préserver les franges boisées

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger l'espace boisé au nord du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame forestière
- Protéger la zone humide présente au sud-ouest du site ainsi que la mare

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- 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..).
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Conserver les bassins de rétention existants

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

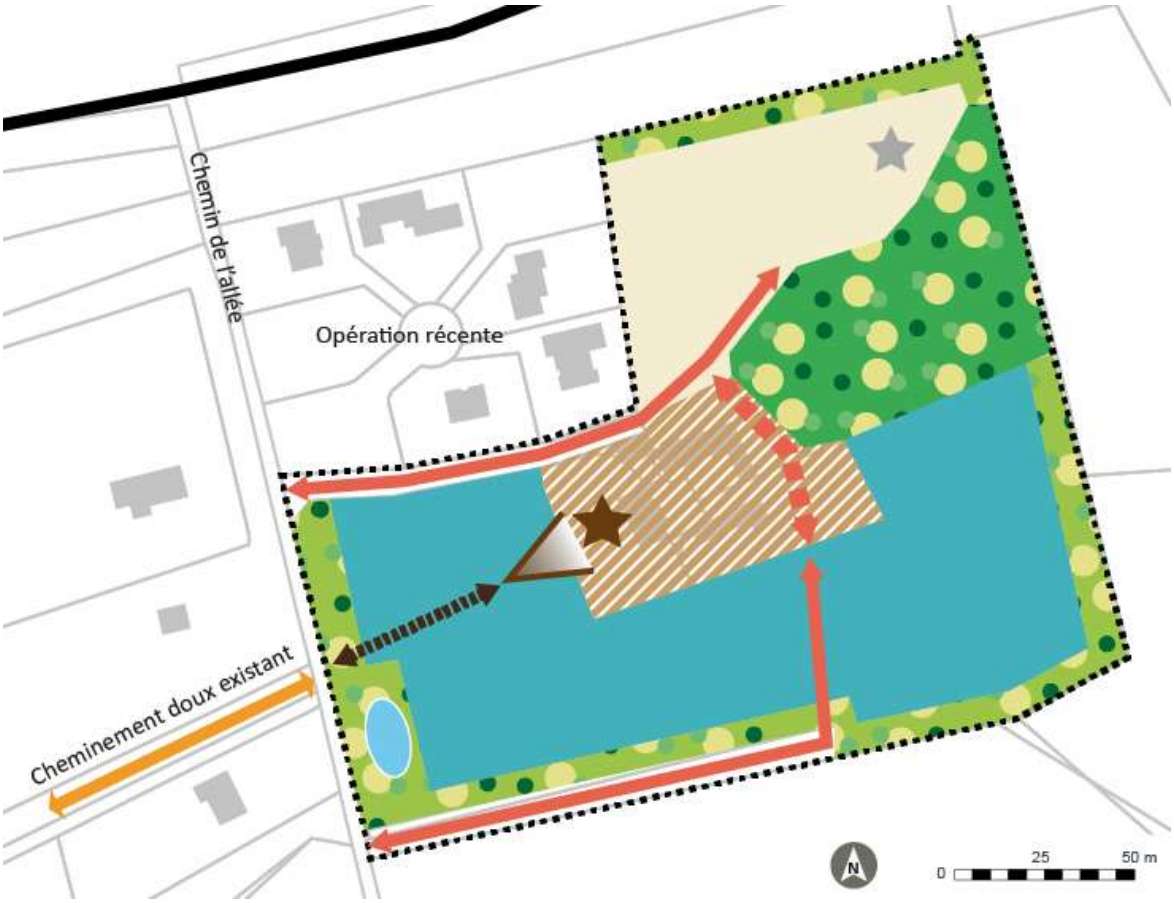
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

MONTAIGU

SCHÉMA :



Périmètre OAP

LÉGENDE :

Logements

- Logements individuels
- Equipement public à vocation de loisir
- Paysages Forme urbaine
- Château à conserver

Trame verte

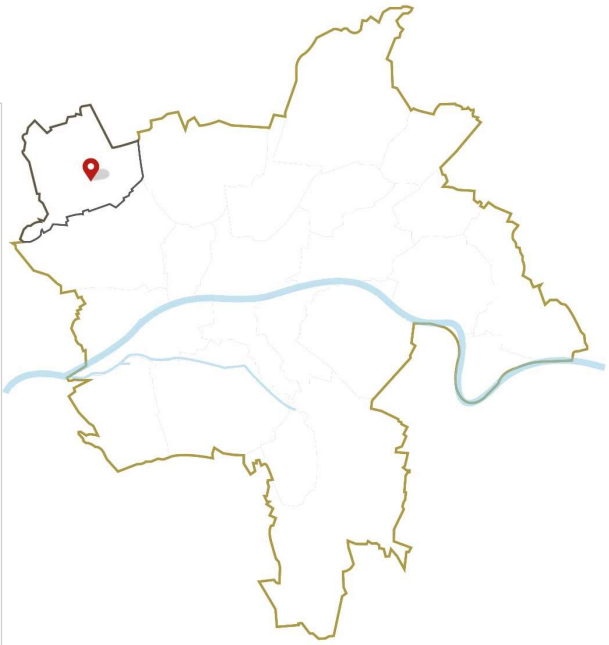
- Espace boisé maintenu
- Franges boisées à conserver ou à créer (largeur de 10 m)
- Mare à conserver
- Avant-cour du château à conserver
- Bâtiment existant pouvant faire l'objet d'une conservation

Mobilités

- Voirie potentielle
- Voirie existante à requalifier
- Allée du château à conserver
- Point de vue sur le château à conserver et valoriser

ORLÉANS MÉTROPOLE

CHARMOY EST



CONTEXTE :

Le secteur d'étude se trouve au sud de la zone agglomérée, dans le secteur dit Charmoy, dans la continuité de la zone déjà urbanisée (les Jardins de Charmoy). Les jardins de Charmoy ont permis la construction de 40 logements dont 20 logements sociaux.

Le site est occupé par :

- Une friche agricole
- Quelques arbres à l'est et au sud du site
- Un espace planté et un chemin le long de la voie ferrée

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties :

- maisons de ville et de logements intermédiaires pour les primo-accédants, etc..
- maisons individuelles.

Le choix des hauteurs est dicté par les caractéristiques du tissu environnant. Pour l'habitat groupé et les maisons individuelles, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 3,7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : urbanisation de dent creuse
- Densité : Niveau 4 de la Métropole des proximités



CHARMOY EST

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP prévoit la construction de logements sur environ 3,7 hectares de foncier. Les nouvelles constructions seront de type :

- maisons de ville et de logements intermédiaires pour les primo-accédants, etc..
- maisons individuelles

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale...).
- Pour l'habitat groupé et les maisons individuelles, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Voies internes :

La rue existante qui aujourd'hui dessert les maisons au Nord sera prolongée pour traverser le site et aboutir au sud. Elle sera accompagnée par une circulation douce / voie partagée.

De façon générale, les voies de desserte qui pourront être créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du site.

Aménagement le long de la voie ferrée :

Un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée est prévu pour l'aménagement d'un espace vert avec une voie douce existante à requalifier, classée en zone N.

Préserver et mettre en valeur le caractère paysager le long de la voie ferrée :

Les plantations existantes le long de la voie ferrée doivent être préservées sur une largeur de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

Un espace vert est à créer le long de la voie ferrée sur une largeur de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

Le chemin existant le long de la voie ferrée est à requalifier et mettre en valeur.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers (« écran végétal tampon »).

Les franges de l'opération :

Les franges à créer seront composées d'une végétation de type arbustive et arborée.

Selon leur nature, elles occupent des largeurs variables avec une de largeur minimum de 10 m.

CHARMOY EST

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Créer des bandes paysagères afin de limiter les covisibilités vers le bâti pavillonnaire et la voie ferrée
- Créer des cheminements doux végétalisés pouvant être support de biodiversité

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte la présence du réservoir des milieux boisés en périphérie Est du site
- Protéger l'espace boisé au sud est du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame forestière
- Protéger l'espace vert situé au nord du site entre les bassins de rétention et la rue de la Boétie, car ils sont identifiés comme réservoir de la sous-trame ouverte
- Créer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les zones identifiées comme espaces relais des différentes sous-trames
- Protéger la zone humide présente au nord du site, au niveau des bassins de rétention
- Protéger le point d'eau existant au sud est du site, à proximité de la rue des Coudriers

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte le réseau d'eaux pluviales dans l'aménagement du site.
- L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de construction et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.
- Conserver les bassins de rétention existants

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver l'écran végétal le long de la voie ferrée
- Réaliser les logements bien en retrait de la voie ferré
- Un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée est prévu pour l'aménagement d' un espace vert avec un voie douce existante à requalifier, classée en zone N.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CHARMOY EST

SCHÉMA :



Périmètre OAP

LÉGENDE :

Logements

Secteur de logements individuels

Trame verte

Bande paysagère

Mobilités

Voirie à créer

Liaison douce à créer

Sentier à requalifier

Retrait de la voie ferrée (25 m)

SAINT-CYR-EN-VAL

CROIX DES VALLÉES

CONTEXTE :

Le site de la Croix des Vallées occupe une place stratégique sur le territoire de Saint-Cyr-en-Val de par sa situation : dans la continuité sud-est du centre-bourg, bénéficiant de la proximité de la gare de Saint-Cyr, à proximité d'un pôle de plus de 3 000 emplois sur la Saussaye, et dans un environnement agréable et de qualité, entre deux zones de loisirs de plein air (le Parc de Morchêne, le terrain de vélo cross et le parcours de santé).

Ce secteur à vocation résidentielle, d'une surface de 28 hectares dont 20,36 ha à urbaniser, composé de friches naturelles et de terrains cultivés, constitue une opportunité de conforter l'offre résidentielle et les fonctions urbaines dans une logique de développement cohérente. En effet, la création d'un nouveau quartier doit d'une part constituer « un trait d'union » urbain entre le bourg et les zones de loisirs ; et d'autre part conforter les liaisons entre le bourg, la gare et la zone d'activités.

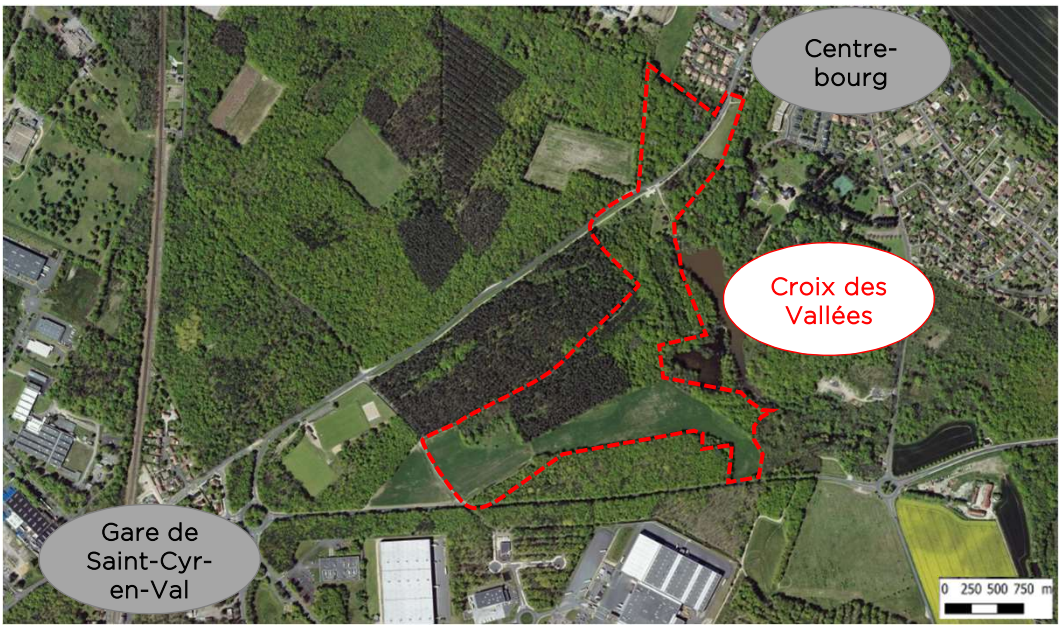
La rationalisation des travaux et la maîtrise du rythme de construction tendent à privilégier la réalisation de logements par tranche dont des logements sociaux. La ZAC sera donc réalisée en 4 phases d'aménagement.

Le phasage définitif, l'étalement dans le temps des tranches de travaux et les acquisitions foncières dépendront des perspectives de commercialisation et de l'actualisation des besoins de la commune. Les projets proposés seront un paramètre également déterminant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : Environ 25,5 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : Urbanisation en extension
- Densité : Selon la localisation :
  - niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
  - environ 20 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  en 4 phases d'aménagement



ORLÉANS MÉTROPOLE

CROIX DES VALLÉES

OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans un aménagement d'ensemble, dans le cadre de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, destiné à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser un accueil maîtrisé de population et assurer une mixité sociale : en répondant aux besoins en logements sociaux de la métropole et en inscrivant le développement de la commune selon un rythme maîtrisé, garant du bon fonctionnement de la vie sociale et des équipements publics ; en promouvant des programmes d'habitat établis à partir de plans de composition valorisant l'espace public et améliorant le fonctionnement urbain de la commune ; en proposant une diversification de l'offre dans l'élaboration des projets d'habitat à venir : locatif social, locatif privé, primo-accession, terrains libres ;

- Maîtriser les déplacements : en favorisant le recours aux solutions alternatives à la voiture (circulations douces, transports collectifs…) ; en assurant une cohérence urbanisme / déplacements, optimisation et réorganisation des déplacements ; en répondant à l'accessibilité des personnes handicapées ; en valorisant les linéaires de voirie et les entrées d'opérations.

- Préserver le caractère bâti : en recherchant la qualité de l'opération, notamment à travers l'environnement, l'architecture et les gabarits des futures constructions, qui devront respecter l'identité de Saint-Cyr-en-Val ; en maîtrisant la densification urbaine pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone agglomérée ; en assurant le traitement et la valorisation des franges paysagères de l'opération ;

- Maîtriser la qualité de l'opération : par le traitement et la mise en valeur des «entrées», des franges et des espaces publics internes ; par l'aménagement de placettes et d'espaces publics afin de valoriser le cadre de vie local ;

- Favoriser les échanges, favoriser l'usage et le développement des circulations douces : par la mise en connexion des sentes existantes, par la création de «traversées» piétonnes, entre les différents pôles d'équipements, à travers les cœurs d'îlots, en garantissant de nouveaux quartiers attractifs pour les parents (terrains de jeux totalement sécurisés pour les enfants…).

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Destiné à poursuivre le développement de l'offre de logements et conforter les parcours résidentiels sur la commune dans le cadre d'un programme diversifié, l'aménagement du site de la Croix des Vallées prévoit la réalisation d'une surface de plancher d'environ 53 000 m² répartis entre :

	Surface de plancher prévisionnelle	Répartition des programmes
Habitat	45 000 m²	Les logements : • 25% de logements sociaux (collectifs et/ou maison de ville – logement intermédiaire) • 20 à 25 % de logements primo-accédants • 5 à 10 % de logements collectifs • 45% de logements libres
Équipements, services, etc..	8 000 m²	• Réserve foncière pour un équipement public

CROIX DES VALLÉES

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Le site sera desservi par une voie nord-sud structurante reliant la RD326, la RD226 au sud et la RD108 à l'est, le raccordement à ces voies existantes sera assuré par des aménagements sécurisés. Les nombreuses circulations douces seront connectées aux chemins et liaisons piétonnes ou cyclables existantes.

Une « clairière urbaine » organisera une densification au sein d'un espace à forts enjeux naturels et paysagers :

- par le traitement des lisières, zones de transition entre les futures constructions et l'environnement boisé, par des espaces peu bâtis à dominante végétale (fonds de jardins, espaces verts résidentiels, cheminements…);
- par le maintien d'un chemin de lisière, préservant la bordure nord-ouest du secteur (présence d'Hélianthème en Ombelle) ;
- par la création d'une coulée verte au cœur de l'opération, axe transversal est-ouest, qui devient un support essentiel pour le développement de liaisons douces au sein du futur quartier.

Une organisation cohérente des programmes urbains de construction reposera sur :

- le positionnement de la zone d'équipements et de services au nord le long de la RD326 entre le bourg et la gare ;
- l'aménagement de zones résidentielles diversifiées sur le reste du périmètre avec des espaces résidentiels favorisant une mixité des formes urbaines ;
- la création de points de rencontre autour de placettes ou espaces publics communs afin de créer des unités de vie au sein des futures opérations ;
- la transition vers les espaces boisés et milieux naturels assurée par des gradients de densité décroissants aux abords des franges boisées.

Accessibilité et déplacements :

Phase 1 :

- Réaliser le tourne à gauche rue de la Gare pour relier le nouveau quartier à la zone urbanisée ;
- Intégrer dans les travaux l'amenée des voiries de desserte et réseaux divers nécessaires à la viabilisation des terrains.

Phase 2 :

- Réaliser des voiries primaires et secondaires et l'amenée de l'ensemble des réseaux ;
- Aménager le carrefour et la rue de la Planche.

Phase 3 :

- Effectuer un accès chantier par une voirie provisoire tirée dans la clairière centrale, sur les futurs tracés de la piste cyclable et de la voie de desserte depuis la rue du Chemin de Bourges ;
- Permettre de connecter la continuité écologique centrale au chemin des écoliers par la première tranche.

Phase 4 :

- Permettre la reprise de l'intersection avec la rue de la Planche afin d'augmenter la visibilité en sortie.

Des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisées par l'aménageur.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des espaces importants d'interface paysagère et écologique en lisière de site

CROIX DES VALLÉES

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés et verts, d'autant plus ceux faisant potentiellement partie de la zone humide (à proximité du Morchêne) ;
- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les espaces boisés et verts du site, identifiés comme espaces relais des sous-trames forestières et ouvertes, et faisant partie d'un corridor écologique ;
- Créer et/ou conserver 4 corridors écologiques au sein de l'opération ;
- Vérifier la présence d'une zone humide à l'est du site.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage sur plus de 80% du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

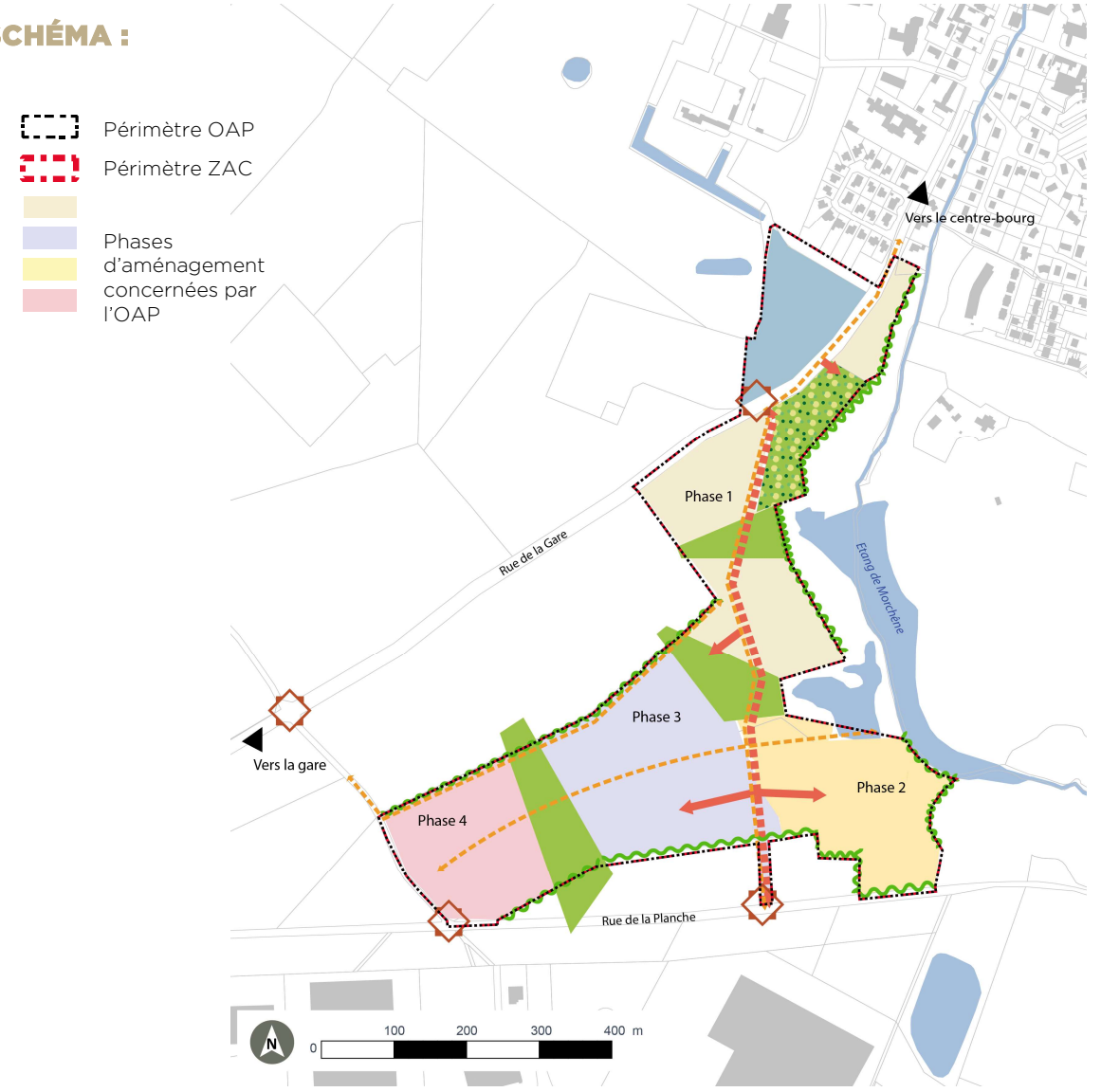
- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CROIX DES VALLÉES

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements

- Zones résidentielles en 4 phases d'aménagement
- Réserve foncière pour un futur équipement public

Trame verte

- Traitement des franges boisées
- Espace boisé à conserver

Mobilités

- Voies structurantes projetées
- Circulations douces à aménager ou créer
- Principe et possibilité de desserte interne
- Carrefours à aménager et à sécuriser

ORLÉANS MÉTROPOLE

PARC PHOTOVOLTAÏQUE

CONTEXTE :

Dans le cadre de sa compétence «contribution à la transition énergétique», Orléans Métropole a décidé de soutenir les projets de production d'énergie à partir d'une source d'énergie renouvelable en cohérence avec le schéma directeur du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) validé en décembre 2017. Le plan d'action, décliné sur la période 2019-2025, vise ainsi à multiplier par 2 à 2,5 les productions d'énergies renouvelables.

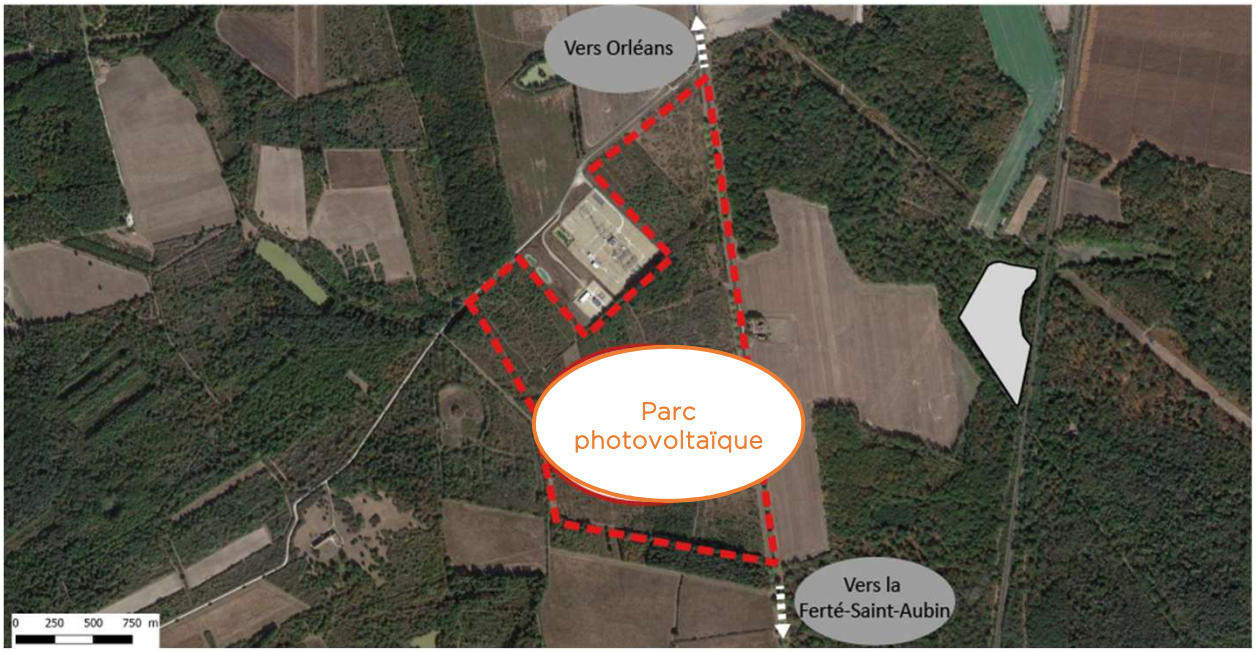
Dans ce contexte, un parc photovoltaïque est projeté sur le territoire de la commune de Saint-Cyr-en-Val, aux lieux dits «Le Petit Cabaret» et «Les Longères». Les limites communes avec le poste source Erdf/Enedis permettront une injection facile du courant produit dans le réseau sans nécessiter de travaux importants de voirie.

Le secteur est une friche composée de différents milieux naturels variés, située à l'intérieur du site Natura 2000 « Sologne » qui n'a pas de vocation agricole. Au sein du site, une superficie d'environ 18 ha a été caractérisée commune zone humide.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 38,4 ha
- Vocation dominante : activité de production d'énergie photovoltaïque
- Type de projet : extension



PARC PHOTOVOLTAÏQUE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le parc photovoltaïque intègrera environ 56 000 panneaux photovoltaïques pour une surface totale de panneaux avoisinant les 140 000 m² pour une emprise au sol autour de 130 000 m².

Les bâtiments techniques auront une surface au sol cumulée maximum de 400 m², répartie en plusieurs locaux à travers le parc avec des postes de transformation, des postes de livraison et un poste de monitoring.

Les panneaux photovoltaïques sont installés sous forme de «tables» reposant sur des pieux, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 4 mètres de hauteur par rapport au sol.

Un seul accès au site sera aménagé depuis la voie longeant celui-ci au nord.

Les voies internes seront composées de pistes perméables, constituées par un matériau minéral et éventuellement un géotextile et/ou une végétalisation, sur une largeur maximale de 4m.

Des clôtures grillagées (hauteur maximale de 2,50m) seront mises en place en périphérie du site, et des mâts de vidéo-surveillance (hauteur maximale de 4,50m) placés sur le site. Une citerne incendie sera positionnée à l'entrée principale du parc.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

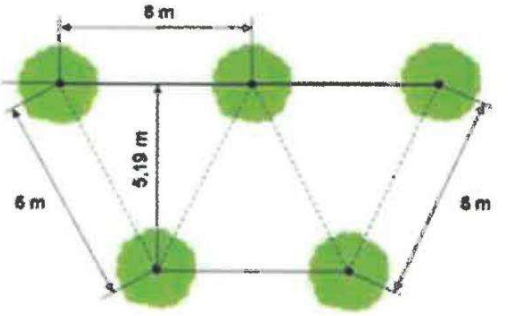
Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Une haie semi-arborée et semi-arbustive est à planter le long de la RD2020 afin de favoriser l'écologie du site et l'insertion paysagère du projet. Sur le plan écologique, elle favorisera le maintien des espèces bocagères notamment la pie-grièche écorcheur ainsi que les oiseaux des milieux semi-arbustifs.
- Les essences plantées devront être variées et d'origine locale afin d'optimiser les potentialités écologiques de la haie. Un minimum de 4 espèces différentes permettra de garantir une diversité d'essence suffisante à la création d'une haie à visée écologique. Les essences pour la plantation de la haie seront choisies dans la liste ci-contre.

Nom commun	Nom commun
Essence arbustive	
Prunellier	*Prunus spinosa*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea*
Noisetier commun	*Corylus avellana*
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*
Houx commun	*Ilex aquifolium*
Troène commun	*Ligustrum vulgare*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Saule marsault	*Salix caprea*
Saule des vanniers	*Salix viminalis*
Saule blanc	*Salix alba*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*

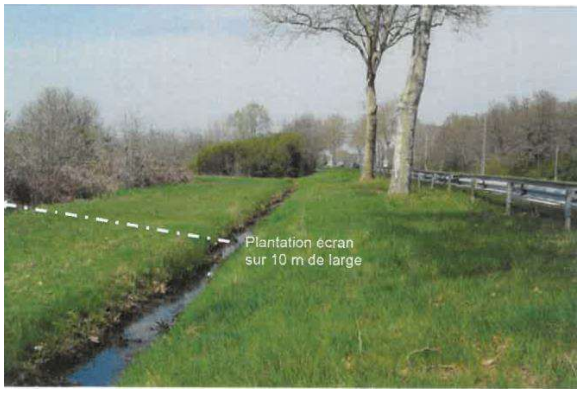
- Afin de favoriser spécifiquement la Pie-grièche écorcheur, il est nécessaire que la haie compte de nombreux pieds de prunelliers.
- Sur le plan paysager, elle sera plantée en quinconce tous les 6 mètres pour renforcer le filtre visuel.



ORLÉANS MÉTROPOLE

PARC PHOTOVOLTAÏQUE

- Cette plantation bocagère destinée à filtrer la vue est à implanter à partir du fossé existant et sur 10 mètres à l'intérieur du site. Ce fossé étant à environ 10 mètres du centre de la chaussée, les tables photovoltaïques seront donc à implanter à au moins 25 mètres de l'axe médian de la RD2020.
- La végétation en place le long de la RD2020 sera conservée.



Photomontage depuis «le petit cabaret» (atelier Mathilde Martin – Mai 2019).

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en outre :

- L'implantation de panneaux et d'aménagements techniques sur la partie centrale du secteur est proscrite du fait de la présence d'un habitat humide fonctionnel et caractérisé en bon état. Cette partie centrale, associée à la haie centrale, aux fossés émaillant la partie Est, à la frange Nord-Ouest et à une bande Nord, est constituée de saulaies marécageuses, de prairies humides en cours de fermeture et de prairies à jonc en bon état de conservation, qui nécessitent cependant un entretien régulier.
- Il est donc nécessaire de prévoir la gestion de ces espaces à préserver avec notamment la réouverture du milieu par coupe des arbustes et fauche régulière des espaces en cours d'enfrichement et de prairies à joncs pour assurer la restauration des espaces arbustifs et le maintien des espaces ouverts. Il est également nécessaire de prévoir la conservation de certains chemins aux abords de cette partie centrale.
- Les panneaux sont à installer au niveau des habitats à plus faible valeur écologique c'est-à-dire en périphérie de cette zone centrale. L'implantation des panneaux permettra ainsi de restaurer des milieux humides en cours de fermeture. En effet, l'ensemble des saulaies seront défrichées pour permettre l'installation des panneaux à une hauteur de 1,5 à 3 m. La destruction de la strate arbustive à arborescente permettra le maintien et le développement de la strate herbacée. Le milieu évoluera ainsi vers un habitat de type « prairie humide » présentant un intérêt écologique plus important.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement sur l'emprise sont à réaliser ;
    - Noue enherbée destinée à faire transiter les eaux et favorisant simultanément leur stockage et leur infiltration
    - Mare tampon destinée à stocker et infiltrer les eaux de ruissellement du projet

- Comblement de fossés de drainage qui assèchent des espaces autrefois humides composés de prairies mésophiles enfrichées, permettant ainsi de favoriser la diffusion des eaux pluviales sur ces parcelles tout en restaurant leur caractère humide au cœur du parc photovoltaïque.
- L'ensemble de l'espace dévolu à la production d'énergie solaire photovoltaïque est à maintenir en herbe pour limiter la formation d'érosion, notamment au pied des structures.
- Terrassement superficiel d'un espace non humide d'un point de vue pédologique, permettant la remontée de la nappe par effet d'abaissement du niveau du terrain naturel et la recolonisation naturelle par la végétation des prairies attenantes.

<u>Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :</u>

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Renvoi à l'étude paysagère pour réduire les 75 mètres prévus par la Loi Barnier à 25 mètres.

<u>Potentiel climatique :</u>

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PARC PHOTOVOLTAÏQUE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Economie

Espace dévolu à la production d'énergie solaire photovoltaïque à maintenir en herbe

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales

Espaces ouverts à protéger et/ou requalifier

Haies, alignements d'arbres, continuités vertes... à maintenir et entretenir ou à créer

Fossés ou noues à préserver ou à créer

Fossés de drainage à combler

Mares ou plans d'eau à créer

Haie semi-arborée et semi-arbustive à planter pour favoriser l'écologie du site et l'insertion paysagère du projet

Terrassement d'un espace non humide

Mobilités

Sentiers et chemins à conserver et/ou à requalifier

Principe d'accès unique à créer

EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

CONTEXTE :

Le parc d'activités de la Saussaye couvre aujourd'hui 200 hectares sur la commune de Saint Cyr en Val. Il constitue un pôle économique de premier rang puisqu'il rassemble plus de 90 entreprises pour un total de 3 000 emplois, essentiellement dans les domaines de l'industrie et de la logistique.

Ce parc dispose encore de quelques terrains et bâtiments d'activités disponibles mais en proportion insuffisante pour répondre à la demande s'exerçant sur le territoire de l'agglomération et notamment la demande foncière recensée sur le sud. Une opportunité de développement a été identifiée dans le prolongement du parc d'activités de la Saussaye, à l'Est.

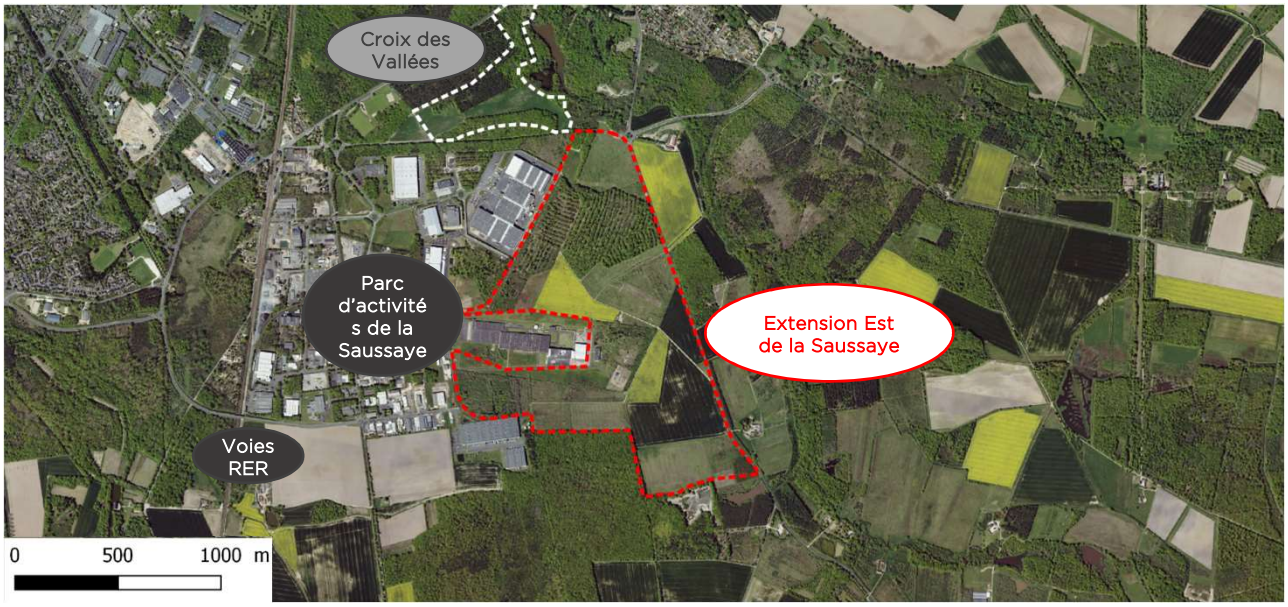
La future extension occupe une position géographique intéressante à proximité d'axes majeurs de circulation (A71, RD 2020, RD 108...). Elle est bordée par plusieurs voies de communication structurantes.

Les emprises foncières sont aujourd'hui vierges de toute construction. Le secteur est encadré par le parc d'activités de la Saussaye, à l'Ouest, la rue de la Planche (RD 226) au Nord, la route de Marcilly (RD 108) à l'Est, le bois des Terres Noires au Sud.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 100 ha
- Vocation dominante : activités économiques
- Type de réalisation :
  - ZAC



EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'opération prévoit la mise à disposition de 50 à 70 hectares de terrains cessibles pour les entreprises, avec un objectif de densité et de consommation raisonnable du foncier.

La vocation principale de l'extension de la Saussaye est industrielle et artisanale, avec une diversité de taille d'entreprises attendue. Cette vocation principale peut s'accompagner de l'installation de programmes tertiaires et de petite logistique dans des proportions raisonnables.

Cette mixité des activités économiques doit pouvoir composer un écosystème local tout en consolidant la Saussaye comme un pôle productif compétitif à l'échelle de la Métropole. Elle suppose donc des terrains et des produits de tailles différentes. Des îlots de tailles variables sont définis autour des voiries ; ils pourront être découpés en fonction des besoins des preneurs.

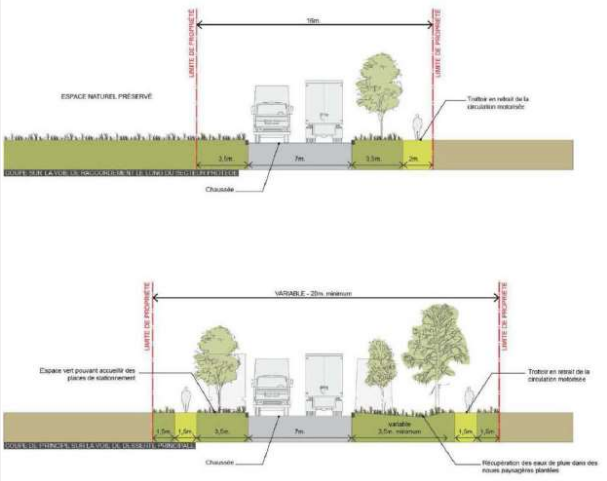
COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

La gestion des flux de circulation est un élément majeur dans la conception de l'extension de la Saussaye. Le schéma global de l'extension doit comprendre une voie de transit Est-Ouest connectant la rue de Marcilly, soit à la rue des Bouleaux, soit à la rue des Charmes.

La desserte interne sera optimisée et sécurisée afin d'être adaptée aux trafics divers. Les espaces publics intégreront les différents modes de déplacement (voitures, poids lourds, vélos, piétons) tout en proposant un maillage cohérent de circulations douces réservées aux piétons et aux cycles (le long des voiries et en site propre). Les liaisons douces seront paysagées et raccordées à l'existant autour du site, elles intégreront également les chemins de randonnée déjà présents sur le site. Conformément au SCOT, ces aménagements doivent permettre de limiter la part de l'automobile dans les déplacements, notamment en développant l'intermodalité.

Figure 5 : Coupes de principes des voiries internes à la zone



EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

L'inscription dans une démarche de Développement Durable

Plus qu'une zone d'activités, la Saussaye est à considérer comme un véritable projet urbain. À ce titre elle s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable, prenant en compte les différentes dimensions de la vie urbaine. Le site doit ainsi proposer des aménagements permettant des usages variés à destination des salariés (sportifs, loisirs, promenade, repos) tout en offrant les supports et conditions spatiales pour la valorisation des mobilités douces (cheminements apaisés, pistes cyclables en site propre, etc..), le tout respectant une ambition de protection environnementale élevée.

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager à l'échelle de l'extension de la zone d'activité de la Saussaye doit être pensé pour préserver, conforter et mettre en valeur de manière optimale les trois composantes paysagères du sud de l'agglomération orléanaise :
    - Les boisements humides des ripisylves
    - Les landes sèches et boisements monospécifiques sur les points hauts dans le périmètre de l'extension
    - Les alignements d'arbres et cordons boisés des axes structurants de la partie existante
- Les franges paysagères de l'opération sont ainsi composées :
    - d'une bande boisée 50 m de large le long de la RD 108 (rue de Marcilly), correspondant à la zone de danger autour de la conduite de gaz haute pression DN 100 ; cette zone tampon permet de masquer les bâtiments d'activité et ainsi d'offrir un paysage végétal à partir de la voirie et pour les hameaux riverains (la Planche les Courtes…)
    - d'un espace de développement écologique au sud, d'une surface de 10ha environ, qui peut accueillir les mesures compensatoires nécessaires au développement de l'extension (boisements, zones humides) et s'inscrit dans la trame verte et bleue du sud de la Métropole.
    - de la conservation du Rond d'Eau au sud-ouest de la ZAC (milieu humide à fort enjeux écologique).

- Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre de captage rapproché ou immédiat au sud du secteur.

EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre de captage rapproché ou immédiat au sud du secteur.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le projet doit intégrer la gestion de l'eau comme un principe fondateur de composition spatiale et paysagère. Cette préoccupation centrale doit être à l'origine d'une identité hydraulique de la zone d'activités, notamment par :
    - une logique de perméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et de limiter les rejets au réseau d'assainissement ;
    - la prise en compte du rôle du Morchêne dans la gestion et la régulation hydrique de la zone

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Economie

Espace dédié principalement à de l'activité économique mixte

Trame verte Trame bleue

Cordon paysager boisé

Espace de développement écologique et d'accueil des mesures compensatoires

Préserver le Rond d'Eau

Mobilités

Définir un nouvel axe est-ouest majeur, s'accrochant sur la rue de Marcilly

Accroche sur la rue des Douglas

SAINT-DENIS-EN-VAL

Le Petit Brûlis

CONTEXTE :

L'unité foncière concernée est située près du Hameau des Brûlis entre la rue de Saint-Denis et la rue du Château d'Eau. Ce terrain était utilisé pour une activité de maraîchage qui a cessée fin 2023. Cette zone est en continuité directe avec une zone pavillonnaire.

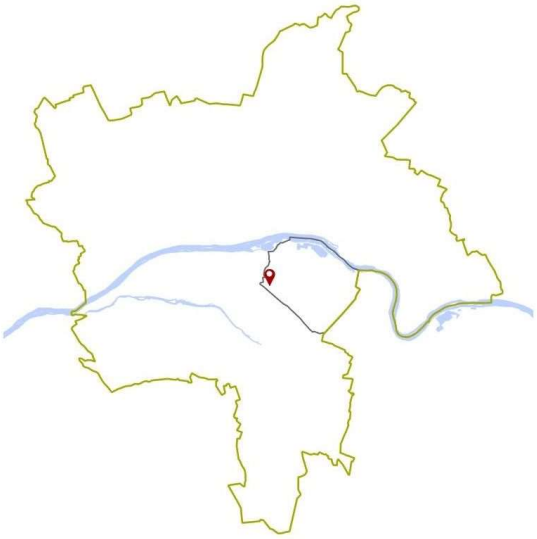
Trois ouvertures permettent l'accès au site :

- Un accès au Nord par la rue de Saint-Denis ;
- Deux accès à l'Est par la rue du Limousin.

Ce secteur en continuité directe avec le tissu urbain est inséré au sein d'une zone pavillonnaire le rendant compatible avec la volonté de stabilisation de l'enveloppe urbaine exprimée dans le PADD.

L'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone permettra la réalisation de constructions privées avec un taux minimal de 30 % de logements locatifs sociaux afin de réduire la carence communale, s'inscrivant ainsi dans une démarche de mixité.

Le programme de logements locatifs sociaux est inscrit dans la programmation 2024/2025 du contrat de mixité récemment signé par la commune et Madame la Préfète du Loiret.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante : habitat de type pavillonnaire privés et/ou social, collectifs privés et /ou social
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximité du SCoT (soit environ 25 logements/ha)



ORLÉANS MÉTROPOLE

Le Petit Brûlis

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La composition urbaine de ce programme suivra celle de l'existant en s'inscrivant dans la continuité résidentiel privé.

Le projet comprendra la réalisation de logements à caractère social sous forme d'un collectif et /ou de logements individuels. Des terrains à bâtir pour des habitations de type monofamiliale sont également prévus.

Deux objectifs :

1. Permettre la réalisation de 30 % de logements sociaux (respect de l'engagement dans le contrat de mixité 2024/2025)
2. S'engager dans une démarche de mixité sociale en intégrant des constructions individuelles ou sous forme de collectifs privés.

Le nombre maximum de niveaux pour les collectifs ne dépassera pas 1 rez-de-chaussée + 1 étage + un dernier niveau en attique ou comble (10 m maximum).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer un nouveau système viaire

Le maillage entre les rues de Saint-Denis et du Limousin est indispensable au bon fonctionnement du quartier. Ce maillage est imposé afin de maintenir la fluidité des trafics.

Prévoir un accès à double sens depuis la rue de Saint-Denis vers les accès existants au droit de la rue du Limousin.
Les deux accès vers la rue du Limousin pourront former une boucle viaire avec une entrée et une sortie permettant une gestion des flux optimisé et une sécurisation de l'ensemble des usagers.

Une attention particulière sera portée sur les zones de rencontre entre les différents usagers de la route :
- Mise en place de dispositif de sécurisation ;
- Gestion optimisé du fonctionnement et des flux ;
- Mise en place d'un cadre apaisé et verdoyant.

Aucun accès vers la rue du Château d'eau ne sera réalisé.

- Aménager des liaisons douces

L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles. Les voies cyclables devront être aménagées dans une programmation comparable à une « coulée verte ».

Ces liaisons seront réalisées avec des matériaux perméables dans un souci de filtration optimum.

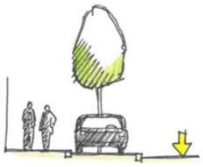
Des liaisons douces seront créées pour relier les voies de desserte à l'allée des Maraîchers et relier les deux accès vers la rue du Limousin.

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



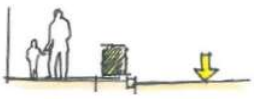
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Des liaisons pourront être aménagées entre les différents espaces de nature.

Le Petit Brûlis

- Aménager un parc de stationnement adapté

Les stationnements seront regroupés sur des espaces dédiés à cet effet ou intégrés au bâti. Ils seront localisés de façon à sécuriser le site et favoriser la circulation des piétons et des cycles.

Un effort sera fait afin de faciliter l'intégration des véhicules dans le paysage.

Les aires de stationnement extérieures seront réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Des places de stationnement en nombre supérieur à la norme réglementaire seront prévue afin d'éviter un stationnement anarchique. Des places visiteurs sont prévues en nombre suffisant.

Les parcs de stationnement des vélos seront aisément accessibles et visibles.

Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les formes, les matériaux utilisés seront envisagés de manière à prendre en compte les questions énergétiques et climatiques.

L'habitat collectif sera privilégié en cœur d'îlot au centre des parcelles et entouré d'espaces végétalisés afin de constituer un poumon vert adapté aux conditions inondable du site.

- Favoriser la mixité des typologies

Une attention particulière sera portée sur les formes du bâti afin d'assurer une intégration cohérente avec l'environnement urbain existant par la diversification des typologies d'habitat.

- S'inscrire dans l'environnement existant

Il sera privilégié un aménagement différencié des constructions ou des typologies (formes, localisations, matériaux…) afin de s'insérer avec harmonie et en continuité avec l'environnement existant.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines.
- L'aménagement des jardins devra permettre une respiration des zones bâties en se servant notamment des franges paysagères à créer mais également par la plantation d'essences locales et traditionnelles d'arbres de haute et de moyenne tiges.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Le Petit Brûlis

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer un espace de nature boisée en centralité de la zone de projet et de taille conséquente. Cet espace pourra être accompagné d'une zone récréative s'inscrivant dans le respect de la nature et de sa biodiversité.
- Créer des espaces de nature ponctuels.
- Végétaliser les voies nouvelles : les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées, afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.
- Affirmer la présence du végétal en maintenant sur place des spécimens arborés existants et en implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant.
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie.
- Prévoir des bassins de rétention ou d'absorption.
- Prévoir des matériaux filtrant pour la voirie.
- Prévoir des noues accompagnant la voirie assurant la rétention des eaux pluviales.
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.
- Les eaux pluviales des bâtis réalisés seront traitées à la parcelle conformément aux dispositions du PPRI.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Le Petit Brûlis

SCHÉMA :

Périmètre OAP



Logements Equipement

Permettre la réalisation de constructions résidentielles respectant les principes de l'architecture bioclimatique

1 Secteur dédié pour la réalisation d'habitat individuel

2 Secteur dédié pour la réalisation d'habitat collectif

Permettre la réalisation d'un espace récréatif et de loisirs en lien avec la nature et le végétal

Secteur urbanisé

Mobilités

Organiser les circulations au sein du site

Aménager des liaisons douces

Carrefours à aménager et à sécuriser

Trame verte Trame bleue Gestion des eaux pluviales

Traitement paysager des franges avec les espaces urbanisés environnants,

Espace boisé et paysagé à créer

Végétaliser les voies nouvelles

Arbres d'intérêt à préserver

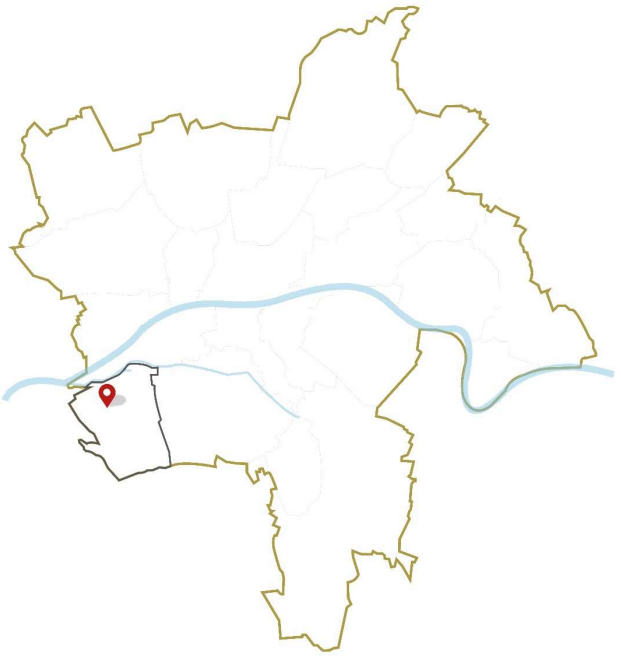
SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

ENTRÉE DE VILLE OUEST

CONTEXTE :

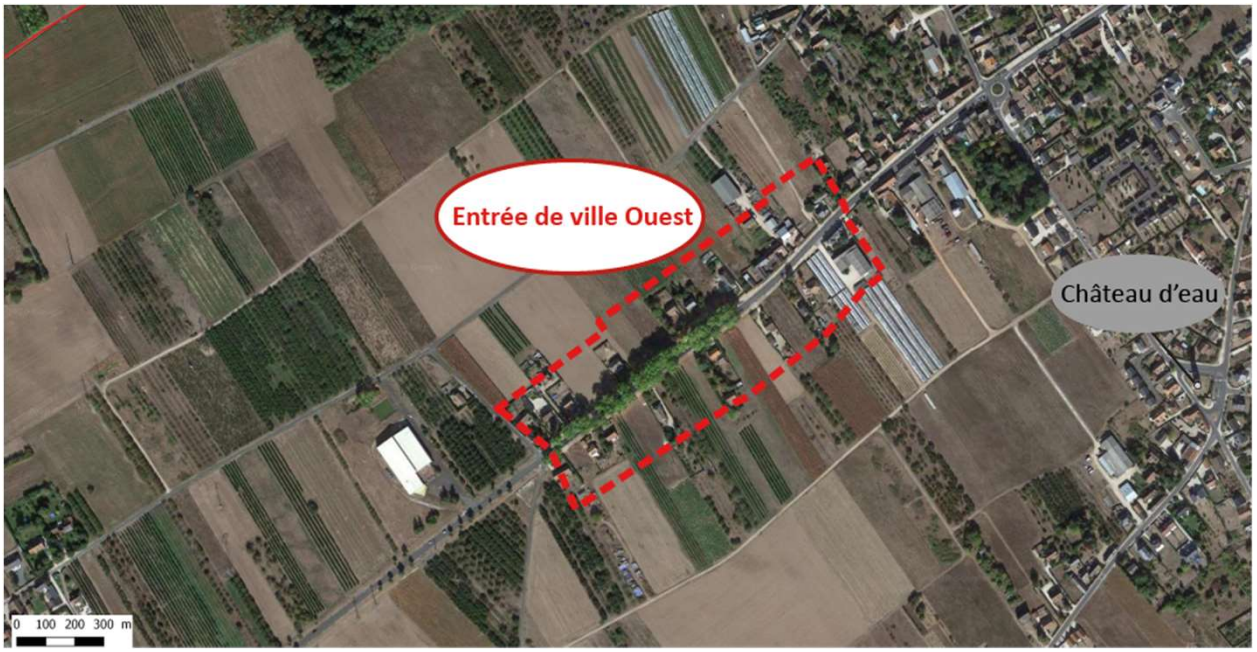
Le secteur « entrée de ville Ouest » se situe aux abords de la RD 951 à l'ouest du bourg, au niveau des lieux-dits «La Haute Maison» et «La Giraudière». Le nord du site est compris dans le périmètre du Val de Loire, classé au titre du patrimoine mondial par l'Unesco. Le sud est quant à lui compris dans la zone tampon de ce périmètre Unesco. Il marque une porte d'entrée de la métropole orléanaise, tout en offrant une vue à 360° sur le plateau viticole et les vergers.

Ce secteur s'est développé relativement récemment le long de l'axe de la RD951, privilégiant un développement linéaire en direction du sud. Il est caractérisé par un tissu pavillonnaire entouré d'espaces naturels et agricoles importants. Le paysage agricole de très grande qualité présente un intérêt majeur en tant que patrimoine naturel et communal, constitué d'un parcellaire de vergers, de vignes, de maraîchage, de prés et de cultures diverses.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7,4 ha
- Vocation dominante : organisation des espaces
- Type de projet : extension



ORLÉANS MÉTROPOLE

ENTRÉE DE VILLE OUEST

OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'objectif principal est de permettre l'urbanisation de ce secteur tout en préservant la qualité remarquable de son patrimoine paysager.

Les différents types d'occupation de l'espace sont bien définis. Les transitions paysagères sont franches, définies par des frontières très rectilignes. Ce paysage cultivé reste particulièrement caractéristique et représentatif du Val de Loire.

L'urbanisation du site jouxte des espaces de vergers, des champs et des vignes. Cela se traduit par la définition de franges urbaines sensibles marquant une frontière très fine entre milieu urbain et milieu agricole. Ces transitions sont un des enjeux majeurs de l'aménagement communal qui se doit de préserver une qualité à la fois paysagère mais aussi une qualité de vie en limitant les nuisances liées aux différentes pratiques du territoire (nuisances dues à l'activité agricole et cohabitation avec des zones résidentielles...).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

L'aménagement du secteur doit suivre les principes suivants :

1. Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.

2. Permettre une urbanisation mesurée afin de ne pas dénaturer la qualité du site : emprise au sol autorisée faible et limitée, implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions.

3. Éviter les constructions en front bâti (à l'exception de la rive Nord du secteur où la densité bâtie est plus importante en front bâti) et favoriser les zones paysagées, où le stationnement est autorisé, en entrée de parcelles sur des aires non couvertes.

4. Sécuriser l'accès aux parcelles par l'aménagement d'une contre-allée.

5. Conserver les percées visuelles et les perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire par la préservation de zones non-aedificandi (non imperméabilisées et ne pouvant accueillir que des arbres / cultures reflétant le paysage existant) et la limitation des masques visuels (implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions, des végétaux et des clôtures, clôtures transparentes).

6.Maintenir des plantations tout en les limitant afin de préserver la qualité du site : essences identiques à celles existantes, hauteur limitée des végétaux (pas de hautes tiges).

7. Aménager les fonds de parcelles de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés et milieux ruraux. Les constructions telles que les abris de jardins n'y sont pas autorisées.

8. Préserver les Platanes existants le long de la RD951.

9. L'architecture devra s'intégrer aux caractéristiques du bâti traditionnel local (ardoise ou tuile, modénatures, corniches de briques, ton pierre en façade...), et respecter les hauteurs de la zone.

10. L'aménagement des jardins devra permettre une respiration des zones bâties en se servant notamment des franges paysagères mais également par la plantation d'essences champêtres, locales et traditionnelles d'arbres de moyenne tige. Les franges paysagères devront permettre à la fois de créer une zone d'espace vert perméable et de transition douce avec l'espace agricole. Des haies pourront permettre de limiter les vis-à-vis de part et d'autre des terrains.

ENTRÉE DE VILLE OUEST

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver les percées visuelles et les perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire par la préservation de zones non-aedificandi (non imperméabilisées et ne pouvant accueillir que des arbres/cultures reflétant le paysage existant) et la limitation des masques visuels (implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions, des végétaux et des clôtures, clôtures transparentes).
- Maintenir des plantations tout en les limitant afin de préserver la qualité du site : essences identiques à celles existantes, hauteur limitée des végétaux (pas de haute tige).
- Aménager les fonds de parcelles de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés et milieux ruraux. Les constructions telles que les abris de jardins n'y sont pas autorisées.
- Les plantations seront constituées par de la vigne, du maraîchage, du potager ou des arbres fruitiers, d'une hauteur maximale de 4,50 m.
- Préserver les platanes existants le long de la RD951.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées à la D951.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ENTRÉE DE VILLE OUEST

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

- Zone constructible
- Zone paysagée pouvant accueillir des annexes, de type appentis / abris de jardin
- Zone paysagée pouvant accueillir des annexes, de type bassin/piscine
- Zone paysagée pouvant accueillir des annexes

Mobilités

- Contre-allées à aménager
- Zone paysagée pouvant accueillir aire de stationnement non couverte

Paysages Forme urbaine

- Percées visuelles et perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire à conserver
- Zone non aedificandi

Trame verte Trame bleue

- Platane existants à préserver
- Espace paysager non constructible

FOUR À CHAUX

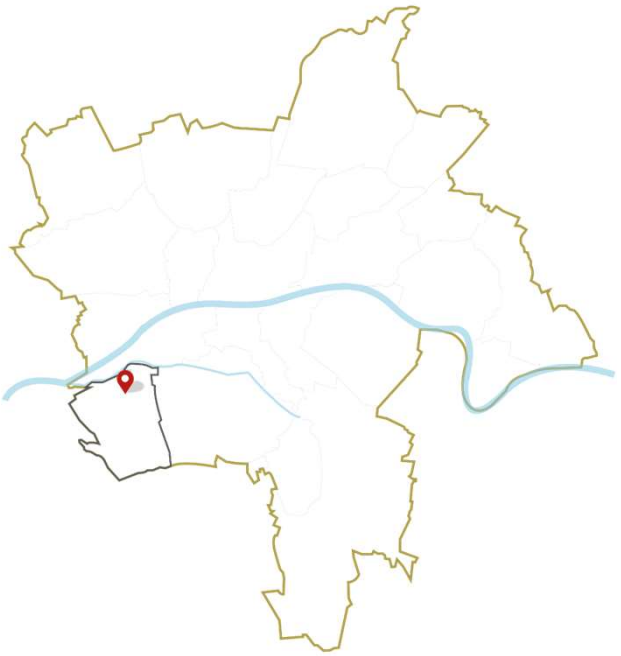
CONTEXTE :

Le secteur du Four à Chaux est situé au centre de la commune. Il est accessible au sud par la rue du Clos du Four à Chaux et à l'est par la rue de la Gobette.

Le tissu urbain environnant est lâche, composé de pavillons anciens à l'architecture locale donnant sur le mail de la Route d'Orléans et de pavillons plus récents au sud du secteur. Des prés et des espaces de stockage divers composent également ce secteur.

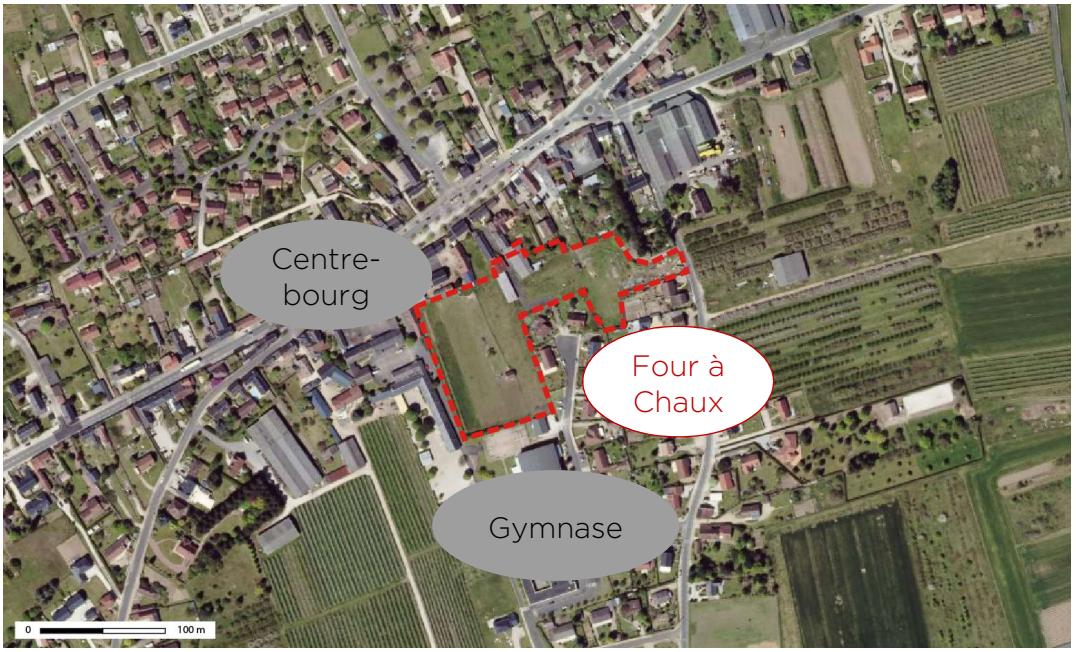
Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés, l'allée d'Erkheim à l'ouest, et le gymnase communal au sud.

La destination de ce secteur est de concilier l'implantation d'équipements publics avec l'aménagement d'une zone d'habitat individuel de transition entre le bâti Nord ancien et le bâti Sud plus récent; intégrant la possibilité de densifier plus fortement le secteur en construisant les logements sociaux, tout en laissant l'opportunité de réintroduire des activités dans les anciens bâtiments agricoles identifiés.



PROGRAMMATION :

Superficie : environ 1,4 ha
Vocation dominante : équipements publics et d'habitat
Type de projet : densification
Densité : niveau 4 de la ville des proximités du SCOT



ORLÉANS MÉTROPOLE

FOUR À CHAUX

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur des aménagements mixtes pouvant être réalisés par îlot, à vocation d'habitation via des logements individuels par des maisons monofamiliales mitoyennes ou non, d'équipements publics, et un îlot mixte où peut se combiner logements et activités.

De voies douces structureront le secteur et un nouvel équipement public sera réalisé depuis le Clos du Four à Chaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les services et commerces de proximité du centre-bourg et des équipements seront accessibles par un nouveau maillage viaire. Une voie de circulation douce, traversant l'opération d'est en ouest desservira le secteur (rue de la Gobette / allée d'Erkheim).

Les différents ilots à urbaniser (10 logements maximum) seront reliés au réseau viaire existant soit directement, soit par le biais d'une voie partagée.

Qualité urbaine et paysagère :

L'architecture devra s'intégrer aux caractéristiques du bâti traditionnel local (ardoise ou tuile, modénatures, corniches de briques, ton pierre en façade...), et respecter les hauteurs de la zone à l'image du bâti remarquable identifié dans le centre-bourg.

Les bâtiments devront être en retrait de 4 m minimum (+H/2) des limites séparatives.

L'aménagement des jardins devra permettre une respiration des zones bâties en se servant notamment des franges paysagères à créer mais également par la plantation d'essences champêtres, locales et traditionnelles d'arbres de haute et de moyenne tiges.

Les franges paysagères devront permettre à la fois de créer une zone d'espace vert perméable arborée mais également de limiter les vis-à-vis de part et d'autre.

Les clôtures à édifier pourront être composées de mur enduit ton pierre (hauteur 1m80), d'un mur bahut de même ton surmonté d'une grille barreaudée de ton vert (éventuellement doublée d'une tôle festonnée de même ton), noir ou rouge brun, ou encore de grillages de ton vert foncé qui ne pourront être occultés uniquement par un doublage de haie végétale composée d'au moins 3 essences champêtres.

Les menuiseries pourront être de ton blanc, rouge brun, gris clair, bleu foncé, vert pâle (choisis parmi les RAL correspondant dans le cahier communal).

Les autres caractéristiques non évoquées devront respecter les règlements de zone et le cahier communal de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin.

FOUR À CHAUX

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines
- Affirmer la présence du végétal en maintenant sur place des spécimens arborés existants en implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur ceux présents aujourd'hui sur site

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

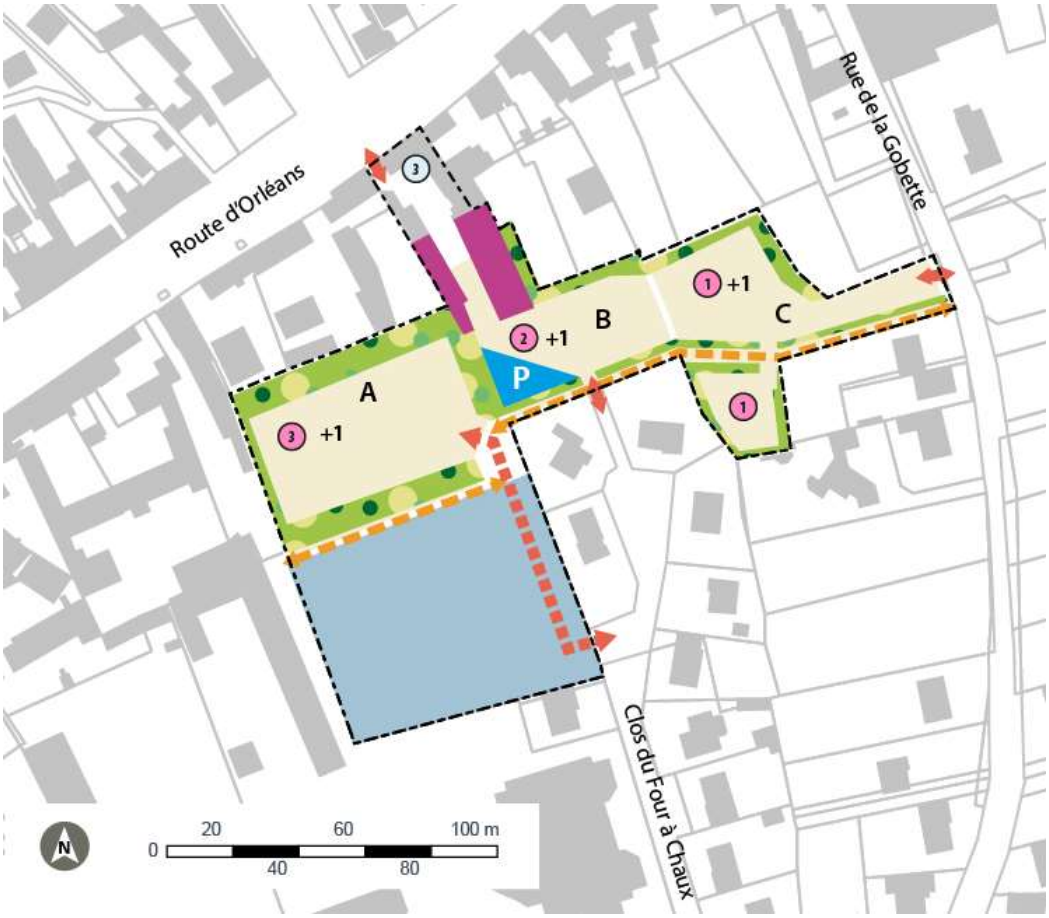
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

FOUR À CHAUX

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipement

Secteur de logements

3 — Nombre de logement par secteur

+1 — Logement supplémentaire si logement social (pour 1 ou tous logements du secteur)

3 — Nombre de logement maximum dans le bâti existant (rénovation)

Secteur d'équipements publics

A — Ilots indépendants d'aménagement

B

C

P — Zone pouvant accueillir du stationnement public

Economie

Bâtiment pouvant recevoir une activité artisanale, commerce, service

Mobilités

Voie partagée (accès zone d'équipement et lot A)

Principe d'accès aux lots B et C.
Limiter la dangerosité en sortie de la RD 951 route d'Orléans.

Liaison douce

Franges paysagères à créer

SAINT-JEAN-DE-BRAYE

PORT SAINT LOUP

CONTEXTE :

Le secteur du Port Saint Loup se situe en entrée de ville Ouest de la commune, à proximité d'Orléans. La rue du Faubourg de Bourgogne marque la limite Nord du périmètre de l'OAP et constitue l'un des axes routiers majeurs de Saint-Jean de Braye. Caractéristique des formes urbaines et architecturales harmonieuses de faubourg (constructions à l'alignement et sur les limites séparatives), la rue du Faubourg de Bourgogne souffre pourtant d'un déficit d'image lié notamment aux nuisances sonores, au traitement peu qualitatif de l'espace public (majoritairement dédié à la voiture) ou encore de la présence de bâtis partiellement dégradés...

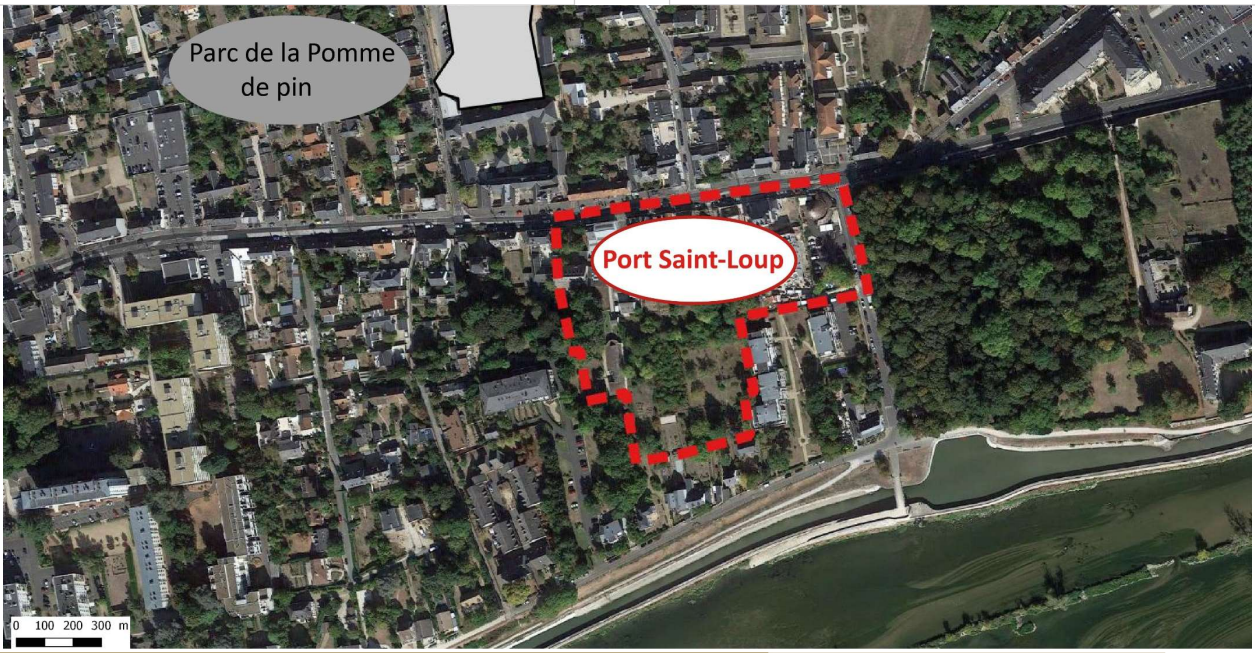
Le site du Port Saint Loup est aujourd'hui occupé sur ses franges (constructions aux abords de la rue du Faubourg de Bourgogne – dont certaines sont potentiellement mutables - de la rue du Port Saint Loup et du chemin de halage) mais le cœur de l'îlot reste à dominante végétale.

La proximité d'éléments patrimoniaux paysagers et bâtis fondent l'intérêt du secteur : présence du musée et de l'éolienne Bollée (monument historique) et d'une maison bourgeoise (la Besace) sur la rue du Faubourg de Bourgogne, proximité immédiate de la Loire, boisements... Par ailleurs, le périmètre de l'OAP se situe dans le site UNESCO du Val-de-Loire.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,2ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - d'espace vert
  - voie partagée



PORT SAINT LOUP

L'OAP vise à :

- Bénéficier du potentiel foncier du secteur du Port Saint Loup pour construire des bâtis à dominante résidentielle dans le respect des formes urbaines environnantes et les principes du développement durable,
- Mettre en valeur les richesses patrimoniales abraysiennes et l'axe d'entrée de ville du Faubourg de Bourgogne,
- Renforcer les liens entre la ville et la Loire.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoit la création de 60 logements. L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée (ce qui n'empêche pas l'implantation de commerces par exemple). Les habitations seront préférentiellement de type collectif et l'opération doit comprendre au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

- Organiser la mutation des constructions le long du Faubourg de Bourgogne

L'OAP prévoit d'organiser la mutation d'une partie du tissu bâti situé aux abords immédiats de la rue du Faubourg de Bourgogne en permettant des opérations de construction et / ou de renouvellement sur ces terrains potentiellement mutables.



Garage – rue du Faubourg de Bourgogne – source : Google maps

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer un nouveau système viaire

Le secteur du Port Saint Loup sera desservi par une voie traversante, en sens unique, dont l'entrée est prévue côté rue du Faubourg de Bourgogne et la sortie côté rue du Port Saint Loup. L'accès depuis la rue du Faubourg de Bourgogne, axe aux flux routiers importants, devra être sécurisé.

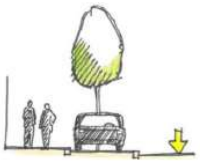
Une voie permettant l'accès au musée Bollée sera aménagée en complément de la voie de desserte interne afin de faciliter son accès.

- Aménager des liaisons douces

L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles.



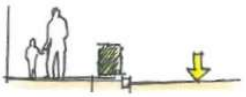
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

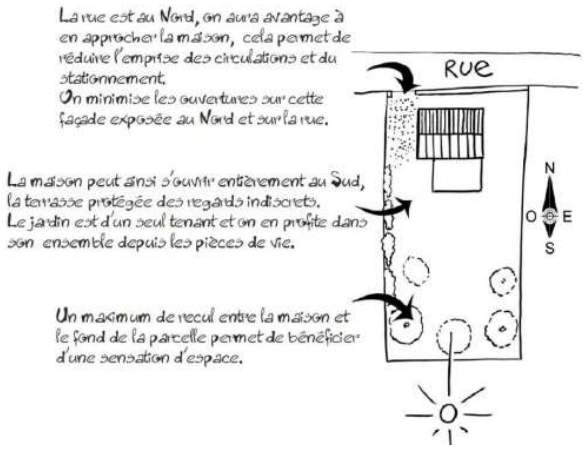
Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

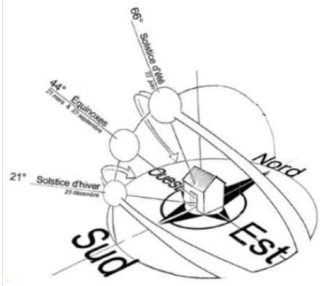
L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation : Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.



L'orientation : Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.



Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation les chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

- Constituer un front bâti de qualité rue du Faubourg de Bourgogne

Dans le cadre de la mutation possible d'une partie du tissu de la rue du Faubourg de Bourgogne, l'OAP prévoit de veiller à la constitution d'un front bâti harmonieux et de qualité. Il s'agira de porter un soin à l'architecture des façades et à la transition avec l'espace public existant. Dans le respect de la morphologie urbaine de cet axe d'entrée de ville, les constructions devront s'implanter à l'alignement.

PORT SAINT LOUP

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

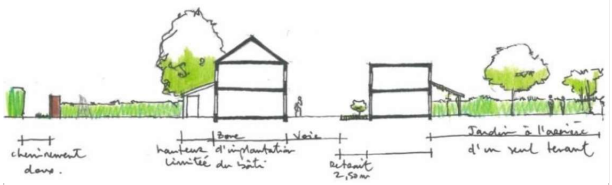
Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Mettre en valeur les éléments de patrimoine paysager et architectural L'OAP prévoit de :
    - mettre en valeur le musée et l'éolienne Bollée, notamment en améliorant l'entrée du site depuis la rue du Faubourg de Bourgogne et en créant une perspective depuis la voie nouvelle ;
    - protéger la maison bourgeoise située au 170 rue du Faubourg de Bourgogne ;
    - préserver la perspective existante vers la Loire.
- Organiser des transitions avec les terrains voisins
- Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



Principe d'implantation du bâti

- Les transitions avec les terrains voisins du secteur d'OAP peuvent aussi être ménagées par le choix de formes urbaines s'accordant avec l'environnement proche. Ainsi, aux abords des logements collectifs de la rue du Port Saint Loup, des constructions du même type pourraient être envisagées tandis que des bâtis au volume moindre (petits collectifs) seraient implantés au Sud du secteur de l'OAP, en contact avec les constructions individuelles du chemin de halage.
- Renvoi au règlement Monument Historique.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur l'espace boisé en cœur d'îlot, identifié comme espace relais de la sous- trame forestière
- Végétaliser les voies nouvelles : Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.





Logements collectifs – rue du Port Saint Loup – Source : Google maps

Exemple de petits collectifs

PORT SAINT LOUP

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité

Sur ce secteur, en particulier :

- Sur la gestion des eaux pluviales :
    - Aménager une placette végétalisée et intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception de cette placette
- La voirie de desserte interne en boucle sera l'occasion d'aménager une placette, espace public central des nouvelles constructions, au caractère végétal significatif et de prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial à l'échelle du site.
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte le PPRt "Dépôt de Pétrole d'Orléans" à Saint-Jean-de-Braye ;
- Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées à la rue du Faubourg de Bourgogne et compte tenu de sa localisation dans la zone sensible pour la qualité de l'air.

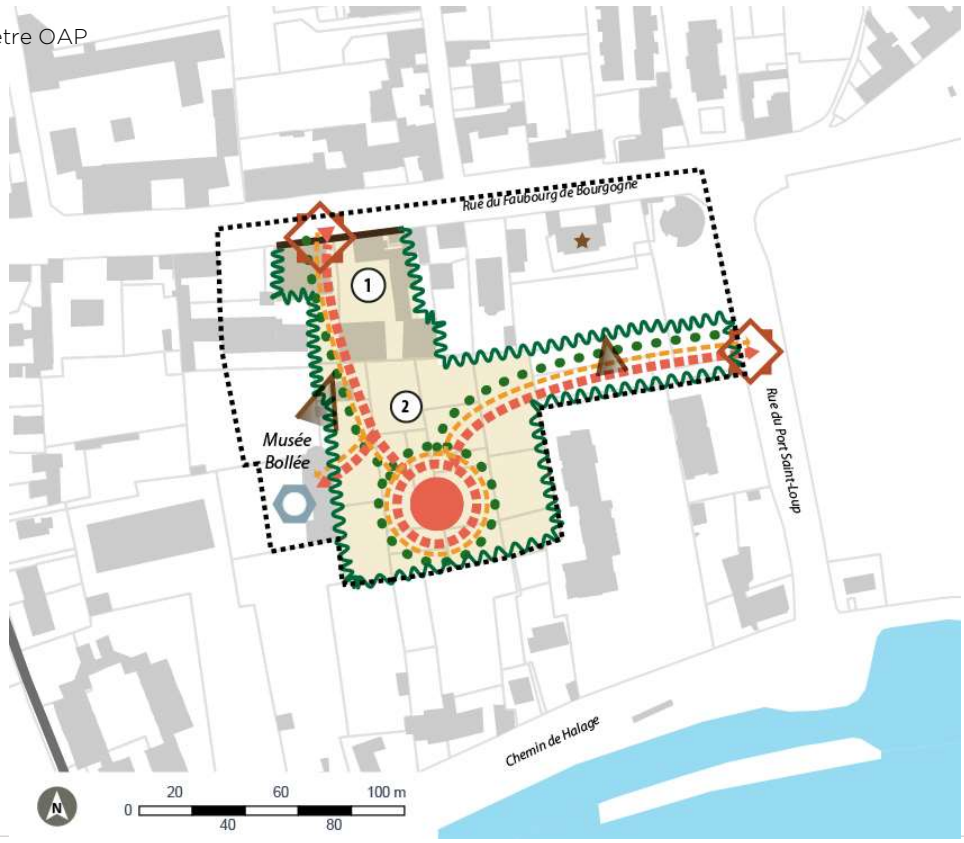
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

PORT SAINT LOUP

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

① Permettre des opérations de construction et/ou de renouvellement à dominante résidentielle

② Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle. L'opération de logements doit respecter les principes de l'architecture bioclimatique

Trame verte Gestion des eaux pluviales

Végétaliser les voies nouvelles

Aménager une placette paysagée et intégrer la gestion des eaux pluviales dans sa conception

Mobilités

- Organiser la circulation des véhicules motorisés au sein du site par une voirie principale en boucle, à laquelle se connectent éventuellement des voies de desserte en impasse
- Créer une voie permettant l'accès au musée et à l'éolienne Bollée

Aménager des liaisons douces

- Aménager l'entrée du site par la rue du Faubourg de Bourgogne et sécuriser le carrefour
- Aménager la sortie du site par la rue du Port Saint-Loup

Paysages Patrimoine Forme urbaine

Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

Dans le cadre des mutations, veiller à la constitution d'un front bâti harmonieux et de qualité implanté à l'alignement.

- Créer une perspective vers le musée et l'éolienne Bollée
- Préserver la perspective existante vers la Loire

Protéger le patrimoine bâti et végétal remarquable

Mettre en valeur le musée et l'éolienne Bollée

ALSTOM



CONTEXTE :

Un site en frange de zone d'activité et d'une zone d'habitat

Le site Alstom est une friche industrielle située dans le parc d'activités Archimède. Il est actuellement desservi par la rue d'Ambert, mal adaptée à la desserte d'une zone industrielle. Le site est longé au nord par la rue Isaac Newton. A l'est, un débouché est possible sur la rue de la Burelle, par l'accès de la déchetterie. La tangentielle est accessible en traversant la zone d'activités, à environ 2 km. La ligne B du tramway passe à 500 m au Sud du secteur (station Ambert).

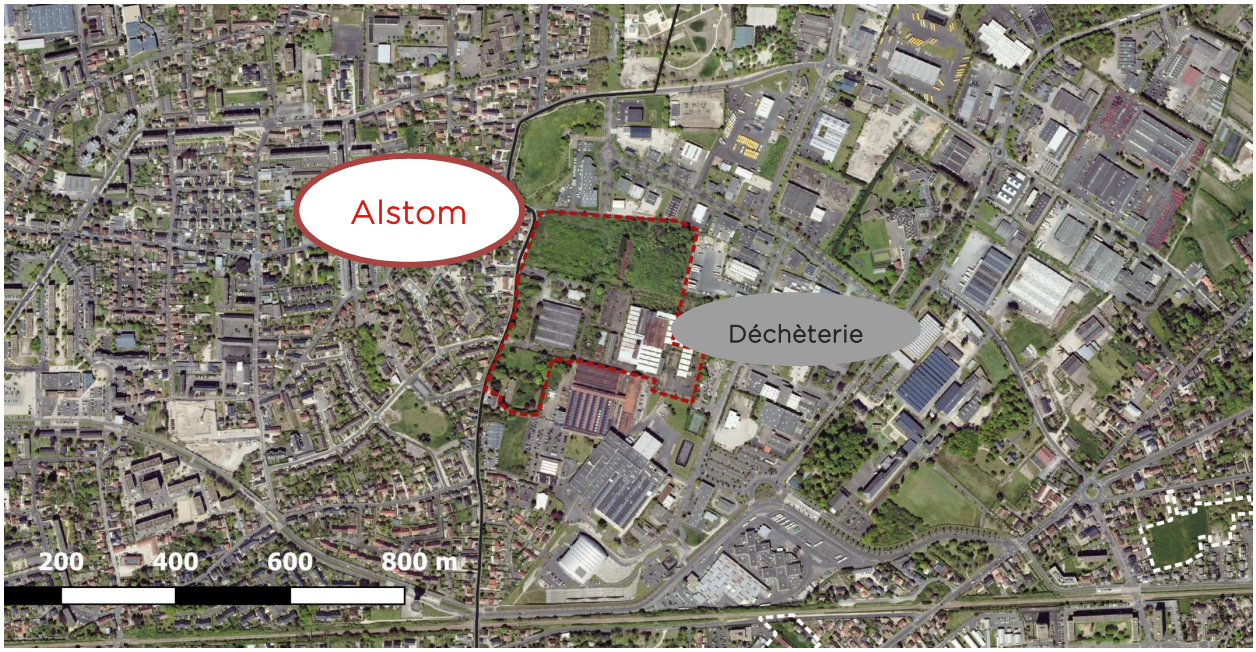
Le site fait face à une zone d'habitat pavillonnaire située sur la commune d'Orléans. Il existe un restaurant d'entreprise inclus dans le périmètre d'étude. L'Ouest du site est composé principalement d'habitat assez dense. Le Nord, l'Est et le Sud sont exclusivement destinés à l'activité.

La réhabilitation de plusieurs friches industrielles

PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 9 ha
- Vocation dominante : activités économiques avec une forte composante économie sociale et solidaire.
- Type de projet : densification, requalification de friche
- Type de réalisation :

- végé'tri et dépôt de bus
- relocalisation de la pépinière d'entreprise
- pôle logistique mutualisé sur le thème de l'économie sociale et solidaire du réemploi
- activités économique



ALSTOM

CONTEXTE (suite) :

Le site « Alstom » est contigu à une propriété métropolitaine (96bis rue d'Ambert), bâtiment de bureaux à l'abandon depuis plusieurs années. Un projet est en train de renaître sur le site et pourrait permettre de redynamiser le secteur. Les implantations d'une végé'tri, en extension de la déchetterie existante, et d'un dépôt de bus sont en cours. Il y est également prévu l'installation d'un pôle logistique mutualisé entre les acteurs de l'économie sociale et solidaire du réemploi et le déménagement de la pépinière d'entreprises gérée par Orléans Métropole.

Une zone archéologique est située au nord-est du site.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP vise à :

- Assurer la transition entre le parc d'activités Archimède et la zone d'habitat pavillonnaire située à Orléans en prenant en compte les circulations et la morphologie urbaine ;
- Implanter la végé'tri et un dépôt de bus
- Confirmer la vocation économique du site et organiser son aménagement. Développer l'économie sociale et solidaire (recyclerie…) ; relocaliser la pépinière d'entreprise de Saint-Jean-de-Braye et développer une offre foncière à vocation économique.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Aménager une nouvelle voie de desserte pour le parc d'activités Archimède

La circulation des véhicules motorisés au sein du site sera assurée par un axe principal qui permettra de relier la rue Isaac Newton et la rue de la Burelle. Il devra être adapté à la circulation en double sens des poids lourds de la zone d'activités.

Un axe secondaire est/ouest sera créé vers la rue de la Burelle. Il sera dédié aux véhicules légers (pas de poids lourd).

Des stationnements devront être intégrés le long de la rue d'Ambert.

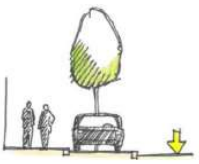
- Aménager des liaisons douces

L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements adossé à toutes les voies nouvelles.

Un maillage plus fin devra être réalisé afin de relier la rue d'Ambert au cœur d'ilot. Des liaisons douces devront accompagner l'aménagement du site afin de relier facilement les espaces d'habitation et les arrêts des transports en commun à la zone d'activités.



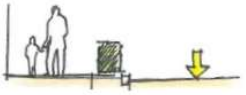
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

ALSTOM

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation : Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés.

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le long de la rue d'Ambert, afin d'organiser la transition avec le secteur d'habitat avoisinant, une bande paysagée sera aménagée sur une épaisseur d'une dizaine de mètres et pourra être plantée d'arbres.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Végétaliser les voies nouvelles : l'axe principal reliant la rue Isaac Newton à la rue de la Burelle devra être végétalisé afin de faciliter son intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Comme sur la rue Bernard Palissy, des alignements d'arbres seront plantés.
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les espaces au nord et à l'ouest du site, identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prendre en compte les zones de remblais avec des traces de pollution.
- Canalisations métalliques ou anti-perméation pour éviter des transferts dans les remblais.
- Aménager un bassin de rétention des eaux pluviales :
    - L'aménagement des voiries devra préserver la possibilité d'aménager un bassin de récupération des eaux pluviales en cœur de site. Ce bassin devra être paysagé (caractère végétal significatif) et prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial à l'échelle du site. Sa localisation précise sera déterminée en fonction de la topographie du site.
    - Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ancien site industriel (usine d'Ambert de munition puis de production d'alternateurs et génératrices pour l'industrie), il présente des traces de pollution avec des risques pour les milieux. Des études et un plan de gestion ont été réalisés.
- Risque pyrotechnique dû au passif industriel.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ALSTOM

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Équipement

Emprise pour la végétri

Dépôt de bus provisoire

Economie

Développement économique à définir avec une forte composante économie sociale et solidaire et relocalisation de la pépinière d'entreprise

Trame verte Gestion des eaux pluviales

Créer un alignement d'arbres

Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des espaces verts

Réaliser un aménagement paysager

Mobilités

Créer un maillage viaire au sein du site

Principe d'accès et sens de circulation

Aménager des liaisons douces

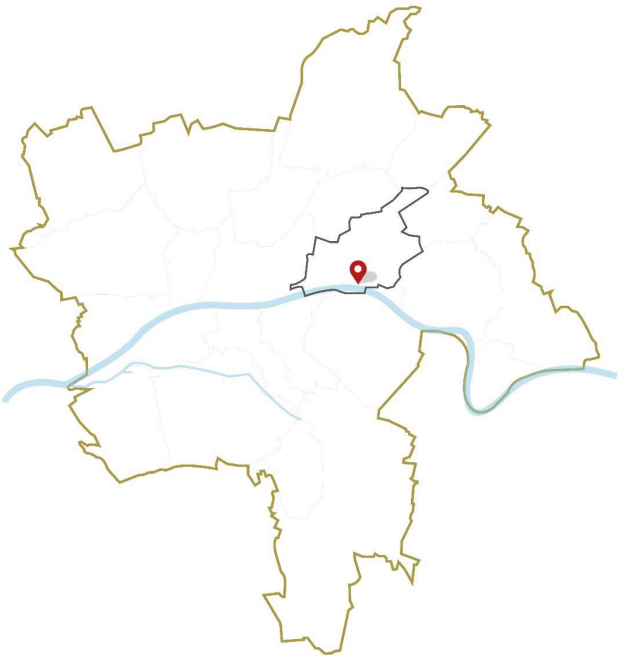
BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

CONTEXTE :

Le site Bionne-Sainte Marie, limitrophe de Malvoisine, a perdu son usage industriel depuis le départ de la société IBM en 2005. Laissée à l'abandon, cette friche industrielle constitue un enjeu stratégique pour la commune de Saint-Jean de Braye.

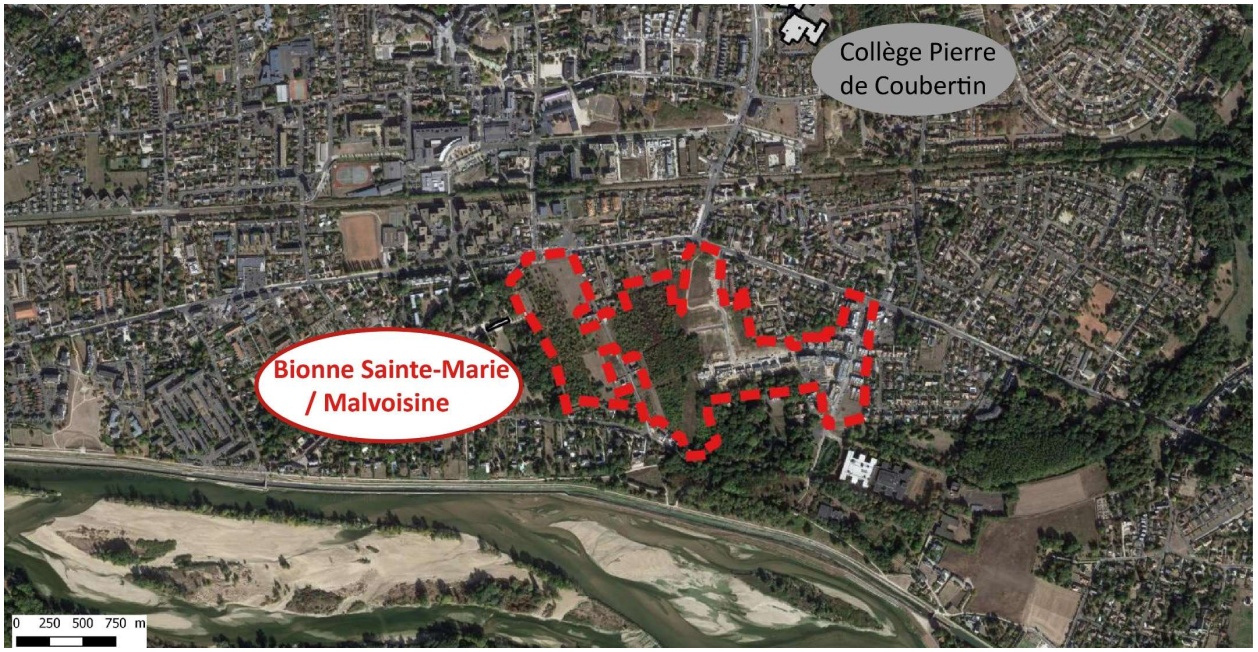
La création d'une ouverture publique significative vers des espaces naturels de qualité que sont la Bionne, le canal et la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 est un atout majeur pour la ville.

Le projet d'aménagement Bionne- Sainte Marie rend les bords de Loire plus accessibles à travers un espace public de qualité. Ce secteur est pensé dans la logique du futur développement urbain du site de Malvoisine afin de rendre cohérents les deux quartiers et d'offrir un potentiel de développement limitant l'étalement urbain.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 20 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Concernant la création de logements :
  - ECLO : environ 580 logements sous forme de lotissement à échéance 2022/2023 ;
  - Malvoisine : 200 logements en 2030 et plus.

- Concernant la création d'espaces publics :
  - Elle concerne tout d'abord un espace public au niveau de l'entrée actuelle de la friche industrielle. Il permet le terminus des bus de la ligne 2. Des commerces de proximité et des services y seront rassemblés. Cet espace joue un rôle de centralité à l'échelle du quartier. [.../]
  - Par ailleurs, son aménagement offre l'opportunité de mettre en valeur l'entrée dans la zone urbaine de Saint-Jean de Braye ;
  - S'ajoute, au sud-est, une aire de stationnement qui facilite les accès et déplacements vers les bords de Loire. Il constituera le point le plus bas accessible en voiture sur Saint-Jean de Braye, à proximité de la Loire ;
  - Enfin, l'aménagement d'un espace public est envisagé à l'ouest de la rue de Malvoisine pour réaliser l'extension du parc des Longues Allées.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Concernant le maillage viaire :

Sur le schéma, sont inscrites les voies principales de connexion et de desserte de la zone. L'ensemble de ces voies, devra être réalisé et selon les principes suivants :

- La voie prolongeant la rue de la gare se trouve à l'interface entre le secteur Bionne Sainte-Marie et le secteur Malvoisine. Dans l'axe de la rue de la Gare, cette voie principale est primordiale dans l'articulation des territoires : elle permettra de desservir, via des voies moins importantes, le site de projet. Elle prendra également en compte la présence du faisceau pour un éventuel franchissement de la Loire ;
- La rue de la Loire permet de relier ce nouveau quartier à la RD960 ;
- Une voie à double sens reliant la RD960 à la zone 1AU, parallèle à la rue de Malvoisine et à la rue de la Loire, ménageant le débouché de l'ouvrage potentiel de franchissement de Loire, en cohérence avec le profil de la rue de la Gare ;
- Deux liaisons transversales entre les secteurs Bionne Sainte-Marie/Malvoisine qui devront correspondre aux liaisons et accroches déclinées dans le scenario retenu ;

- Concernant les liaisons douces

Il s'agit de relier le plus directement possible le centre-ville de Saint-Jean de Braye à la Loire, de connecter le quartier au parc du Château des Longues Allées, d'améliorer l'accessibilité à la Bionne et plus généralement de permettre un cheminement continu pour ces modes de déplacement. L'ensemble des liaisons douces présentes sur le schéma devront être réalisées en site propre.

BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

Qualité urbaine et architecturale :

- Une urbanisation plus dense sera recherchée le long des voies les plus importantes : la RD960 et la voie prolongeant la rue de la gare ;
- Certains espaces bénéficient d'une proximité avec un espace vert (parc des Longues Allées, EBC). Ils pourront tirer parti de l' « aération » créée par ce patrimoine pour être un peu plus denses.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager des interfaces entre bâti existant et futur
- Renvoi au règlement Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les nombreux espaces boisés et verts remarquables du site, identifiés comme espaces relais des sous-trames forestières et ouvertes
- Sanctuariser ces espaces relais grâce à l'extension du parc des Longues Allées

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Prendre en compte le périmètre du PPRt "Dépôt de Pétrole d'Orléans" à Saint-Jean-de-Braye

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées à la D960 au nord du site et sa localisation en zone sensible pour la qualité de l'air.

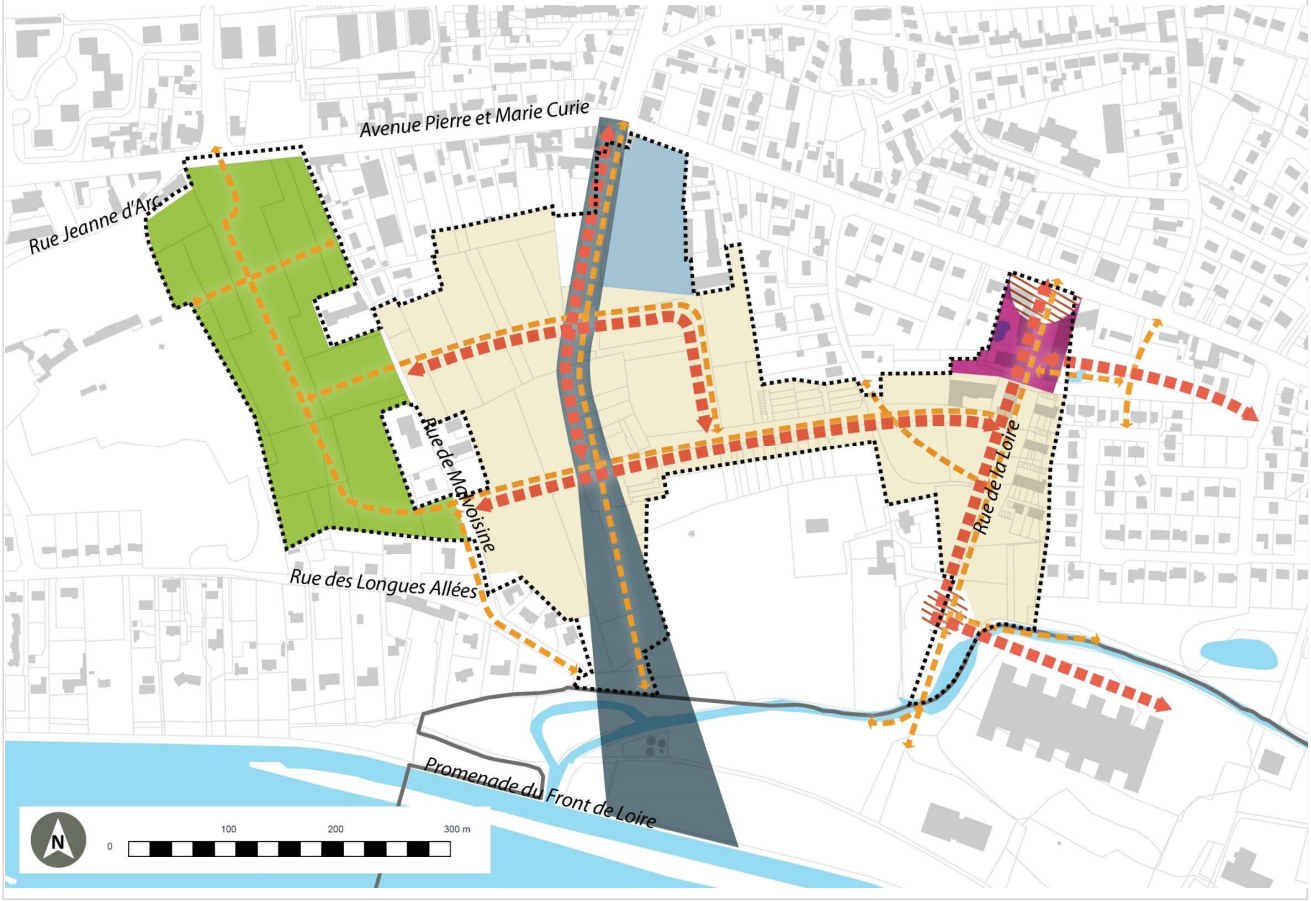
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Trame verte

- Réaliser une extension du parc des Longues Allées

Logements Équipements

- Aménager un secteur d'habitat
- Faisceau réservé pour la voirie
- Implanter un établissement de santé

Economie Commerces

- Services / commerces de proximité en rez-de-chaussée habitat

Mobilités

- Réseau viaire existant
- Connexion au réseau viaire existant
- Liaisons douces en site propre à créer
- Espace public à créer

ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

CONTEXTE :

Le secteur de l'OAP se situe dans le centre-ville. D'une superficie de 23,5 ha, il inclut le périmètre de la ZAC de l'écoquartier du Hameau labellisé.

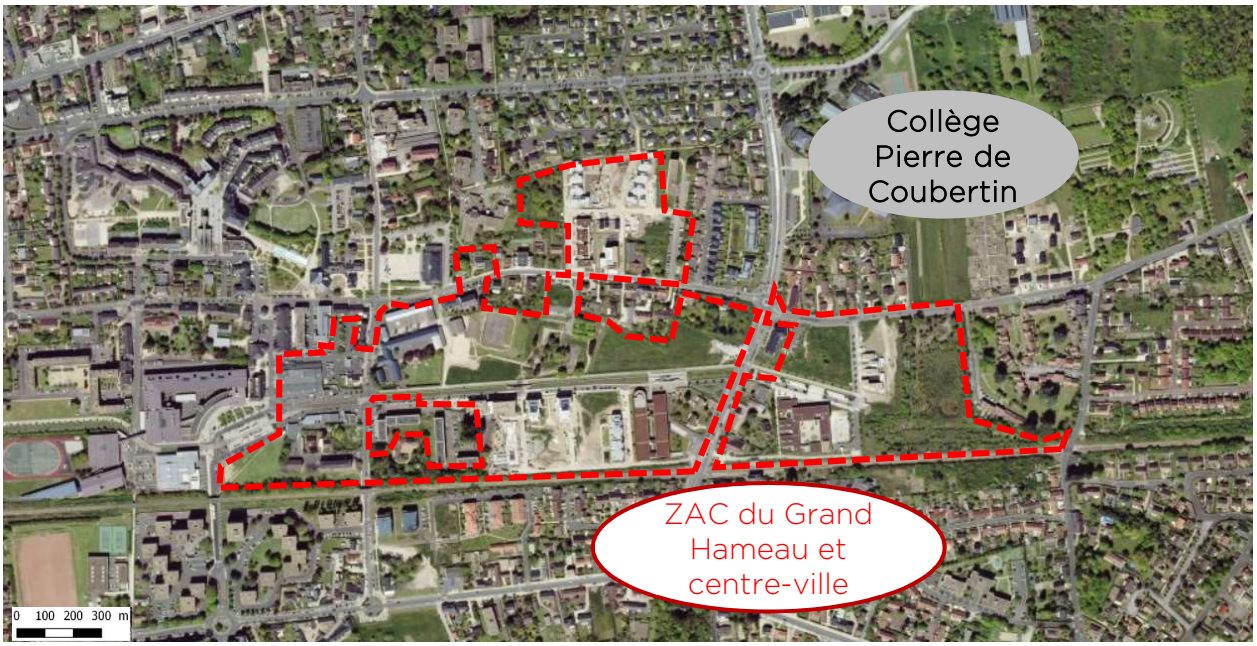
Ce site vise à la fois la requalification du centre-ville et l'accueil de nouveaux habitants. Il reprend les principes co-constructifs avec les habitants et d'innovation de l'écoquartier :

- Unifier et enrichir les espaces publics pour améliorer et diversifier ces lieux de vie,
- Faciliter les accès tant fonctionnels que de transit en préservant l'ambiance piétonne,
- Favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles sur toutes les fonctions urbaines,
- Étudier toutes solutions en faveur d'une sobriété énergétique,
- Être acteur innovant en faveur du commerce et du développement économique et solidaire,
- Optimiser les services culturels, de loisirs et administratifs dédiés à la population (tant sur les espaces que dans les équipements publics),
- Encourager et sensibiliser les propriétaires à la valorisation de leur patrimoine en accord avec l'ambiance architecturale de l'écoquartier du hameau



PROGRAMMATION :

- Superficie : 23,5 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC



ORLÉANS MÉTROPOLE

ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'aménagement de ce secteur sera à vocation principalement résidentielle. La construction à l'angle de la rue de Planche de Pierre et de la rue Jean Zay constitue un front bâti harmonieux et de qualité, offrant un élément marquant qui annonce l'axe commercial. Le centre-ville et l'écoquartier doivent être composés harmonieusement et offrir des espaces intergénérationnels et socio-culturels.

Au total, le projet de programme des constructions de l'écoquartier prévoit la construction de 68 650 m² de surface de plancher, à usage de commerces, activités tertiaires et logements :

- habitat : 60 500 m²
- services/commerces : 4 500 m²
- équipements publics : 3 000 m²
- bureaux : 650 m²

Par ailleurs, 6,5 hectares d'espaces verts sont prévus.

Ces constructions devront privilégier la sobriété énergétique. Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation.

- Programme de logements

Le programme de logements prévoit environ 900 logements à terme (horizon 2030). Il s'agit de 720 logements en accession à la propriété (dont certains bénéficient d'un dispositif facilitant l'accession sociale) et 180 en locatif social. Les logements sont répartis comme suit :

- logements en accession à la propriété ou en locatif social, sous la forme d'immeubles collectifs ;
- logements en accession à la propriété ou en locatif social, sous la forme d'immeubles intermédiaires ;
- logements en accession à la propriété ou en locatif social, sous la forme de maisons individuelles groupées.

Parmi les 900 logements prévus, au moins 180 logements, soit environ 20%, seront destinés à la location sociale. Cette part réservée aux logements sociaux permet de maintenir la part de 20% de logements sociaux déjà présents sur la commune de Saint-Jean de Braye.

- Programme des équipements publics

Réalisation de l'ensemble des voies nouvelles, dont :

- une voie nord/sud entre le boulevard Emile Bernon et la rue Jean Zay,
- une voie desservant les futurs lots du Clos du Hameau Nord,
- une voie desservant les futurs lots des Grazons du Hameau,
- un axe ouest/est dans la Grillère, dans le prolongement du boulevard Bernon et deux voies reliant cet axe à la rue de Frédeville,
- un plateau partagé dans le Clos du Hameau Sud,
- Création de l'axe structurant nord/sud du centre-ville.

- Construction de superstructures publiques :
  - La réalisation de l'espace Anne Frank (fait) ;
  - L'enfouissement de la ligne haute tension qui surplombait le Clos du Hameau et les Grazons du Hameau (fait).

- Réalisation de l'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des lots :
  - réseau d'eau potable et de la protection incendie associée,
  - réseau d'assainissement des eaux usées,
  - réseau d'assainissement des eaux pluviales,
  - réseau de gaz,
  - réseau d'électricité,
  - réseau d'éclairage public,
  - réseau de télécommunication.

ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Le réseau viaire

L'axe Nord/Sud du centre-ville majoritairement piéton, assure la liaison entre la future station du TER de la ligne Orléans/Châteauneuf et le futur parc urbain. Il resserre l'espace public pour mieux le qualifier et constituer ainsi une armature symbolique. Il concentre le transit piéton autour d'un axe commercial fort, offrant un potentiel de terrasse et d'accueil de marchands ambulants. Aussi, le point de vue dominant de la halte doit permettre de deviner la direction de cet axe vers le nord.
Par ailleurs, il doit intégrer les problématiques des réseaux existants. L'aménagement réalisé a permis une sécurisation du carrefour entre la rue Planche de Pierre et la rue Jean Zay.

- Les transports en commun

L'écoquartier assure la continuité de la ligne de Tram à l'est de la commune jusqu'à la Bionne. Depuis l'espace Anne Frank une réserve foncière sur le profil de voie doit être constituée pour prévoir cette possibilité sur le long terme.
Une halte de la réouverture de la ligne Orléans-Châteauneuf-sur-Loire doit être prévue dans l'axe Nord/Sud du centre-ville. Ce positionnement facilitera l'accès piéton des usagers en direction de tous les services et équipements publics (Lycée Monod, commerces, administration, équipements culturels...).

- Les voies douces

L'axe Nord/Sud doit être principalement constitué d'espace piéton, permettant d'accueillir au mieux les cycles.
L'ensemble de l'écoquartier du Hameau compose un maillage continu des circulations douces. Les voiries utilisées par les véhicules motorisés ont un profil privilégiant la sécurité des cyclistes et piétons.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Réalisation d'espaces verts en accompagnement du piéton :
  - liaisons piétonnes et cyclables, notamment le long de la voie ferrée, création du square des marronniers, valorisation de l'espace vert au niveau de l'école Jean Zay, réalisation et maintien de places de stationnement public réparties sur l'ensemble de la ZAC et le centre-ville.
- L'écoquartier du Hameau combine un ensemble d'espaces verts à créer (Square des marronniers, espace vert Jean Zay), un accompagnement végétal des voiries et une mise en valeur d'un corridor écologique le long de la voie ferrée.

L'espace de la Corne dédié à la construction dans l'écoquartier du Hameau, accueille la base de l'axe Nord/Sud, espace de connexion avec la future halte. Ce lieu urbain sera accompagné d'un traitement paysager dans la continuité de l'axe Nord/Sud.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- En centre-ville, la place de la Commune doit être un élément fédérateur de vies humaines et écologiques. L'axe Nord/Sud constitue un véritable corridor aérien reliant la place de la Commune à la voie ferrée.
- Protéger les espaces boisés, identifiés comme réservoir relais de la sous-trame forestière

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Prévoir des noues accompagnant la voirie assurant la rétention des eaux pluviales
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.
- L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

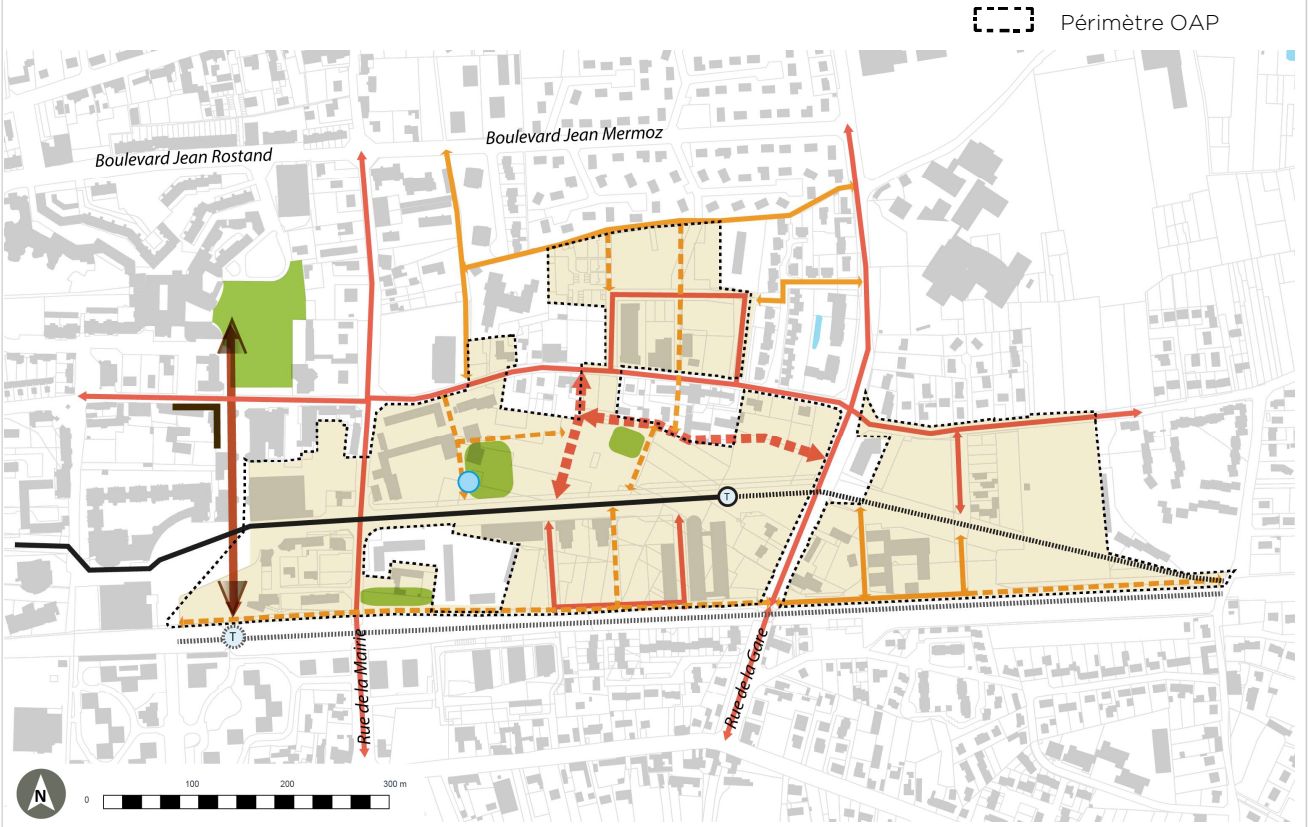
- Evaluer et prendre en compte des pollutions potentielles des sols en lien avec les trois sites BASIAS et le site BASOL présents sur le site.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Equipement

Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

Trame verte Gestion des eaux pluviales

Créer des espaces verts

Aménagement d'un parc public (Plaine le Corbusier)

Optimiser la gestion des eaux pluviales

Mobilités Coupures urbaines

Liaisons existantes

Liaisons à venir

Création d'un axe structurant Nord/Sud

Liaisons douces existantes

Liaisons douces à venir

Ligne de tramway existante

Ligne de tramway à venir

Station TER à venir en cas de réouverture de la ligne Orléans/Châteauneuf-sur-Loire

Paysages Forme urbaine

Veiller à la constitution d'un front bâti harmonieux et de qualité

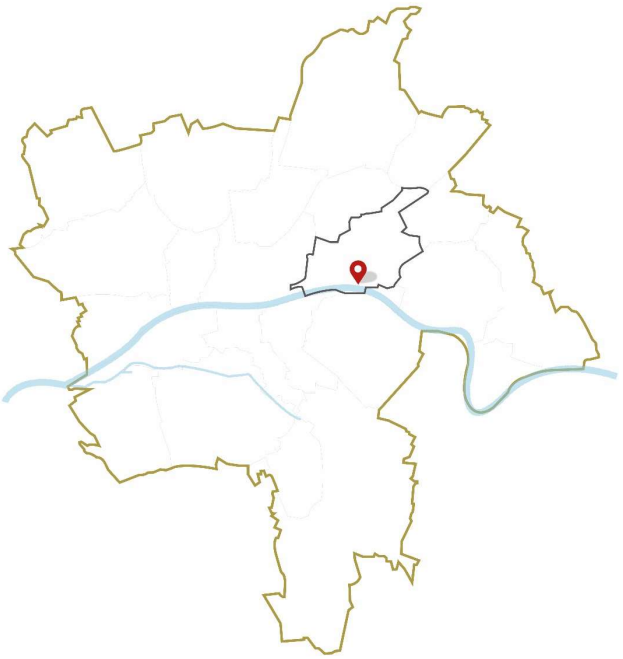
Percées visuelles à conserver

CLOS DU VIVIEN

CONTEXTE :

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur du Clos du Vivien est compris entre la voie ferrée et l'avenue du Capitaine Jean. Sa desserte est essentiellement routière mais des aménagements cyclables sont présents avenue du Capitaine Jean.

Le Clos du Vivien se caractérise par une occupation peu dense. La moitié du site environ accueille des habitations individuelles tandis que l'autre est constituée par un cœur d'îlot non bâti à dominante végétale. Par ailleurs, alors que le front bâti est continu avenue du Capitaine Jean, le linéaire de la rue Pierre Louguet est marqué par sa discontinuité et un traitement moins qualitatif.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 1,6 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



CLOS DU VIVIEN

L'OAP Clos du Vivien vise à :

- Bénéficier des potentiels fonciers du secteur. Dans le contexte de limitation de l'étalement urbain, il s'agit de permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle, dans le respect des formes urbaines environnantes et des principes du développement durable ; donner au secteur une nouvelle cohérence et impulser une dynamique urbaine rue Pierre Louguet.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoir la création de 70 logements minimum.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Aménager une voie de desserte du secteur, qui pourra également être une déviation de l'avenue du Capitaine Jean et assurer la sécurisation du carrefour entre cette future voie et l'avenue du Capitaine Jean.

L'OAP prévoit la création d'une voie nouvelle, permettant de traverser la voie ferrée et de maintenir une liaison Nord-Sud.
A cette voie de déviation se raccordera une voie de desserte, permettant d'accéder aux futures constructions.

Afin d'assurer la sécurité des flux routiers, un seul accès dédié aux véhicules motorisés est prévu depuis l'avenue du Capitaine Jean. Une attention particulière devra être portée au traitement du carrefour entre la future voie et l'avenue du Capitaine Jean.

- Préserver et renforcer le réseau de liaisons douces

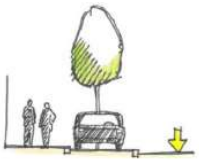
L'OAP prévoit de préserver les liaisons cyclables existantes avenue du Capitaine Jean et de renforcer le réseau d'aménagements doux par :

- l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles,

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



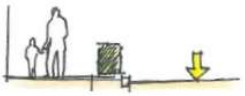
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

- Le développement d'accès modes doux au Sud et à l'Ouest du secteur.

- Requalifier la rue Pierre Louguet

Le traitement de la rue Pierre Louguet doit être amélioré par :

- une requalification de la voirie,
- un meilleur partage de l'espace public (automobiles, piétons, cycles...),
- des aménagements paysagers éventuels,
- la gestion de l'interface avec la voie ferrée,
- ...

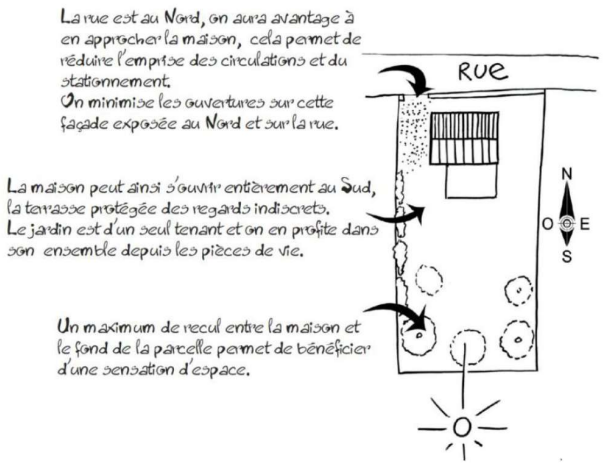
CLOS DU VIVIEN

Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

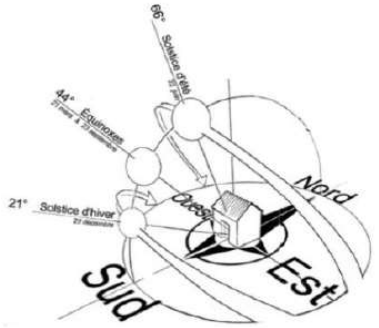
L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.
Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation
Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.



L'orientation

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.



Source : CAUE 79

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation les chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

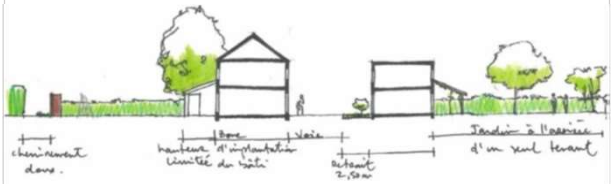
On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

CLOS DU VIVIEN

- Organiser des transitions avec les terrains voisins

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants.

L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Prévoir un traitement paysager entre les habitations existantes et les futures constructions
- Végétaliser les voies nouvelles :
- Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Aménager une placette végétalisée et intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception de cette placette
- La voirie de desserte interne en boucle sera l'occasion d'aménager une placette, espace public central des nouvelles constructions, au caractère végétal significatif et de prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial à l'échelle du site.
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Dans un souci de préserver les habitants des nuisances sonores liées à la voie ferrée, l'OAP prévoit la constitution d'une zone tampon aux abords de la rue Pierre Louguet. Les constructions autorisées y seront peu nombreuses et il s'agit d'y éviter les bâtiments d'habitation et d'équipements.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DU VIVIEN

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle respectant les principes de l'architecture bioclimatique

Trame verte
Risques et nuisances

Végétaliser les nouvelles voies

Prévoir l'aménagement d'une zone tampon entre la voie ferrée et les premières constructions

Mobilités

Aménagement voirie

Assurer la sécurisation du carrefour entre la future voie de déviation et l'avenue du Capitaine Jean et limiter l'accès au site par les véhicules motorisés depuis l'avenue du Capitaine Jean à ce seul carrefour

Requalifier la rue Pierre Louguet

Préserver les liaisons douces existantes

Aménager de nouvelles liaisons douces

Aménager une placette paysagée intégrant la gestion des eaux pluviales dans sa conception

Paysages
Forme urbaine

Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

BÉDINIÈRE

CONTEXTE :

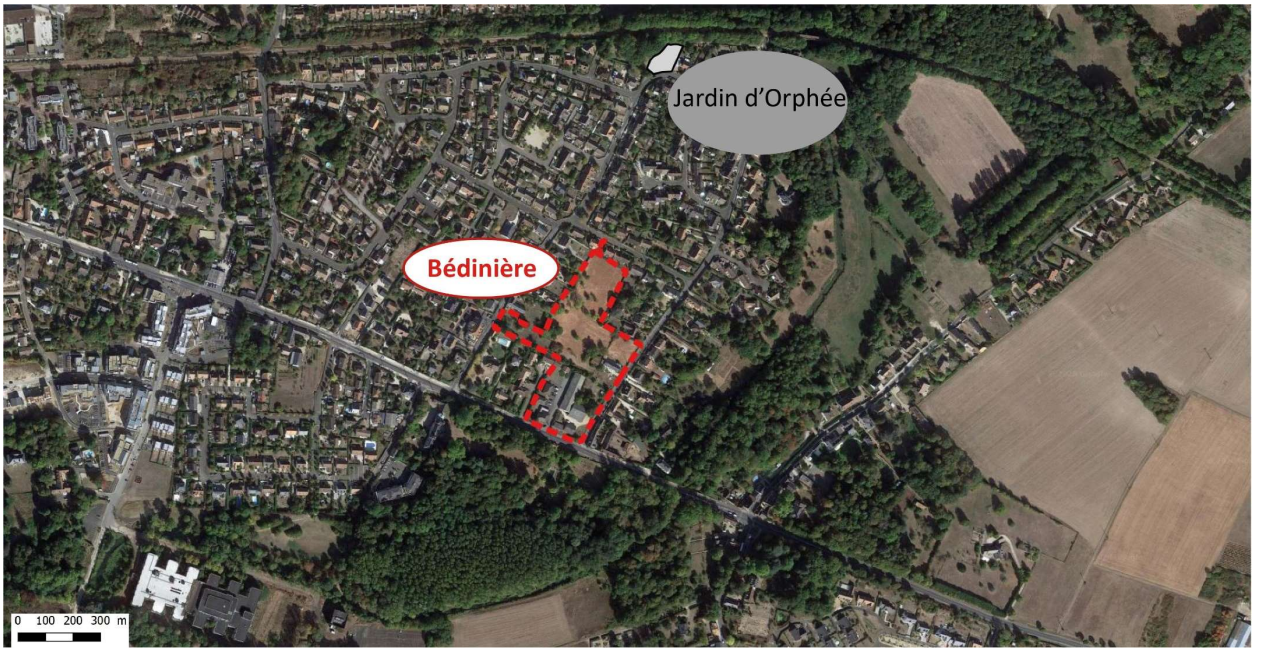
Le secteur de la Bédinière est situé dans la partie Est de la commune, à l'angle de la rue de la Bédinière et de l'avenue Pierre et Marie Curie. L'orientation d'aménagement et de programmation comprend dans son périmètre la pépinière d'entreprises qui constitue l'entrée de ville Est de la commune.

La pépinière d'entreprises, gérée par la Métropole, va déménager dans les années à venir et le site a vocation à accueillir du logement.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,1ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT



ORLÉANS MÉTROPOLE

BÉDINIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoir la création de 53 logements.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

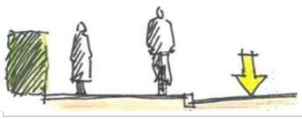
- Créer un nouveau système viaire

Le maillage entre les rues de la Bédinière et Guignegault est indispensable au bon fonctionnement du quartier. Un emplacement réservé a été inscrit pour préserver la possibilité de réaliser la sortie sur rue Guignegault.
Il est imposé a minima un bouclage par la réalisation de deux accès véhicules. L'aménagement de la zone devra permettre, dans tous les cas, à terme, la réalisation du 3ème accès.
Ce maillage est imposé afin de maintenir la fluidité des trafics.
En complément, une voie en impasse sera aménagée pour desservir le secteur Nord.

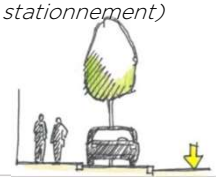
- Aménager des liaisons douces

L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles.
Des liaisons douces distinctes des voies seront créées pour relier les voies de desserte à la rue des Grangers et à l'avenue Pierre et Marie Curie.

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



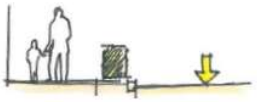
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

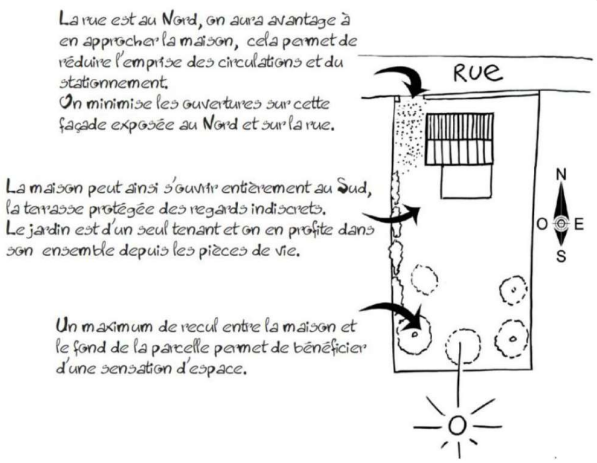


Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

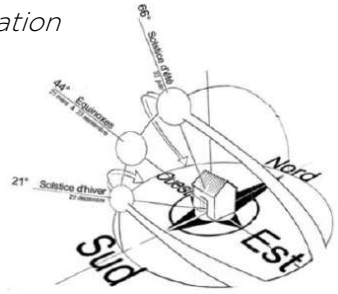
L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.
Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation
Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.



BÉDINIÈRE

L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation les chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

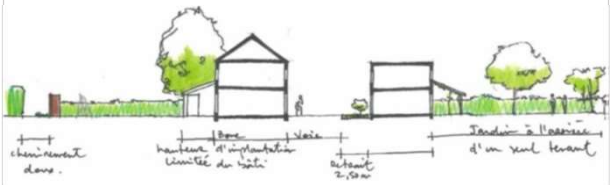
Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Organiser des transitions avec les constructions existantes voisines, notamment en termes de formes urbaines et de végétation
- Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants.
- L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



Principe d'implantation du bâti

- Constituer une entrée de ville de qualité : dans le cadre de la mutation de la pépinière d'entreprises, l'OAP prévoit de veiller à la constitution d'une entrée de ville qualitative sur l'avenue Pierre et Marie Curie. Un aménagement paysager qualitatif sera réalisé en façade sur la RD 960, entre l'alignement et les constructions qui seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

BÉDINIÈRE

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Végétaliser les voies nouvelles : les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées au trafic de l'avenue Pierre et Marie Curie.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

BÉDINIÈRE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle respectant les principes de l'architecture bioclimatique

Mobilités

Créer un maillage viaire entre la rue de la Bédinière et la rue Guignegault

Circulation en sens unique

Aménager des liaisons douces

Liaisons douces existantes

Aménager une placette de retournement paysagée

Paysages Forme urbaine

Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

Imposer un retrait le long de l'avenue Pierre et Marie Curie

ÉCHARBEAU

CONTEXTE :

Le secteur de l'Echarbeau est délimité par :
- la rue du Pont Bordeau à l'Est,
- la rue de Verville à l'Ouest,
- la rue Jean Zay au Nord
- l'avenue Jean Jaurès au Sud.

Il est divisé en deux parties (Est et Ouest) qui encadrent un espace vert préservé en cœur d'îlot.

Il est situé à proximité de la ligne B du tramway. Des accès sont possibles par toutes les rues encadrant le périmètre de projet, aussi bien pour les piétons que pour les véhicules. Un chemin de petite randonnée passe en bordure du site.

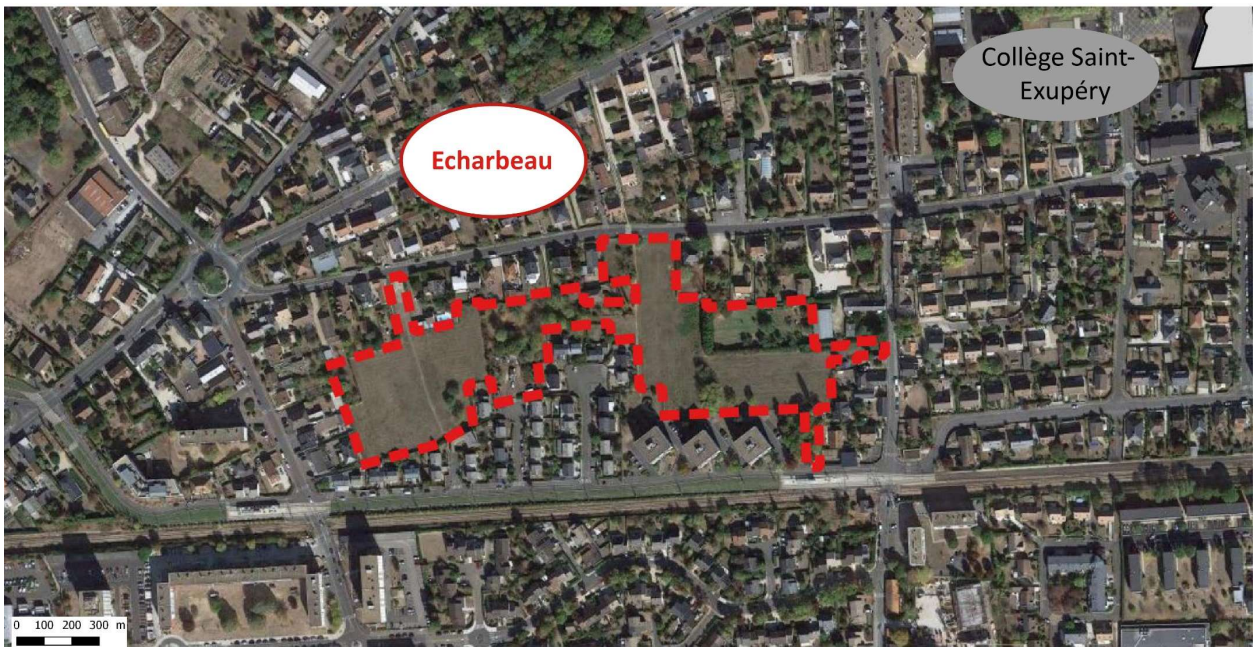
L'environnement existant est composé de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Au sud, l'urbanisation s'est faite sous forme de petits lotissements avec des voiries en impasse.

L'OAP de l'Echarbeau vise à :
- **Assurer la cohérence du maillage viaire du quartier**, tout en maintenant et en développant les circulations douces,
- **Bénéficier des potentiels fonciers du secteur** pour construire des bâtiments à dominante résidentielle, dans le respect des formes urbaines environnantes et des principes du développement durable.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



ÉCHARBEAU

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoir la création de 90 logements.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Organiser la circulation des véhicules motorisés sur chaque secteur

Dans chaque secteur de l'OAP, une voirie principale permettra de relier :
- la rue Jean Zay et la rue Salvador Allende,
- la rue Jean Zay et la rue de Verville d'autre part.

Aucune autre sortie de véhicules ne sera admise.

- Préserver et renforcer le réseau de liaisons douces

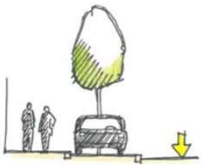
La liaison douce existante (entre la rue du Pont Bordeau et l'avenue Jean Jaurès) sera maintenue et le maillage sera renforcé avec de nouveaux axes :
- vers la rue Jean Zay et la rue de Verville,
- vers la rue Salvador Allende.

Ce type d'aménagement devra être intégré dès la création des voies nouvelles.

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



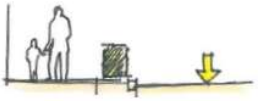
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

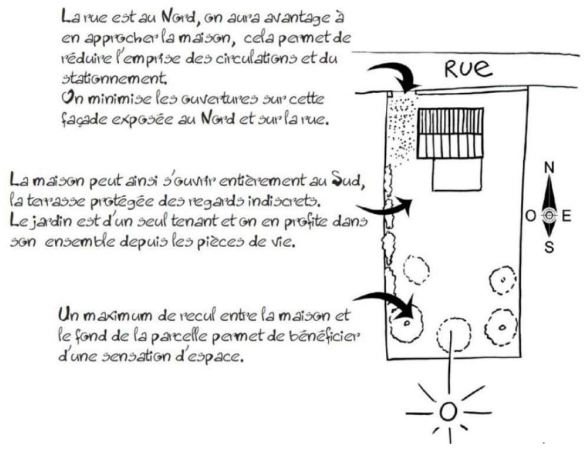


Qualité urbaine et architecturale :

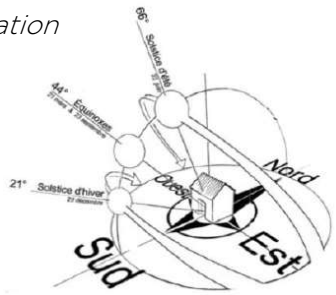
- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.
Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation
Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.



L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation les chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

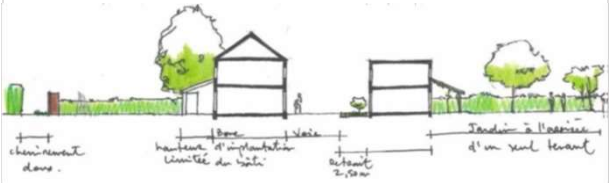
Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Organiser des transitions avec les constructions existantes voisines, notamment en termes de formes urbaines et de végétation
- Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction



Principe d'implantation du bâti

ÉCHARBEAU

- L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace boisé en cœur d'îlot, car il est identifié comme réservoir relais de la sous-trame forestière
- Végétaliser les voies nouvelles : les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées au trafic sur la rue Jean Zay.

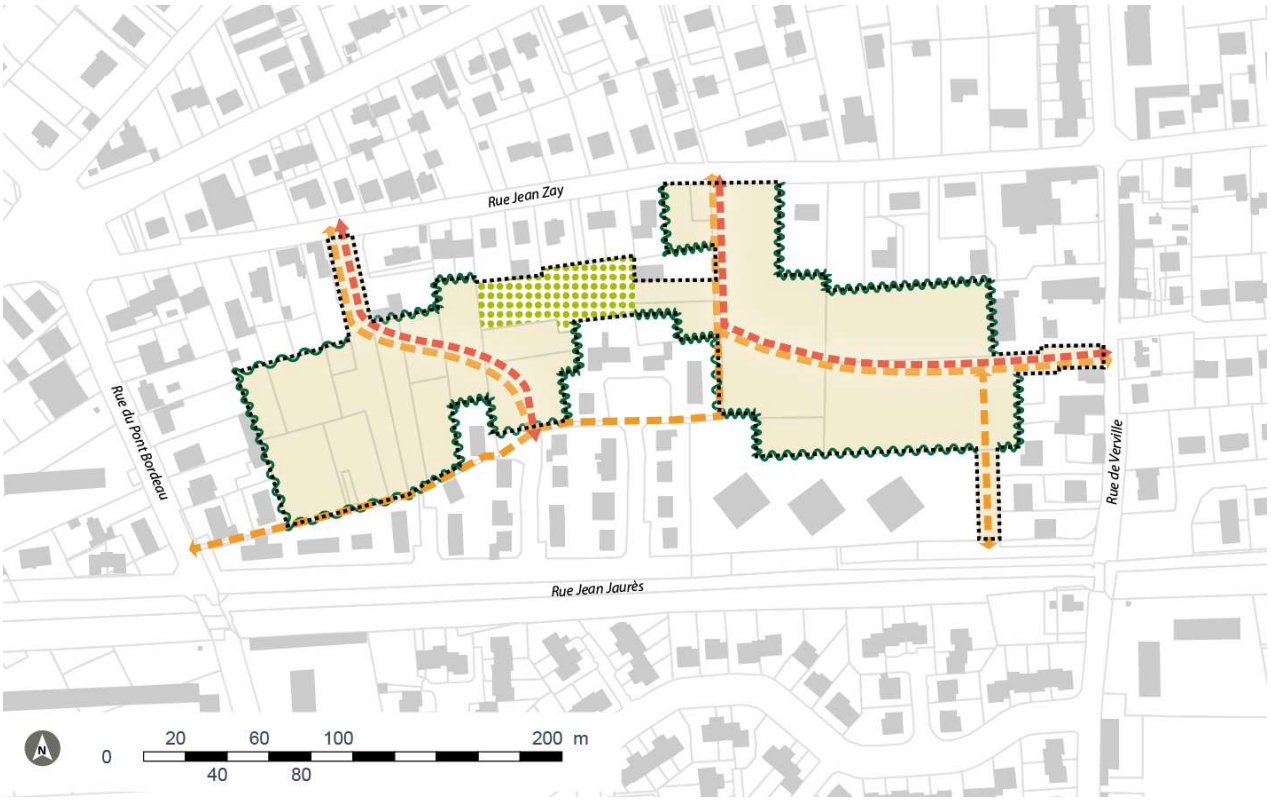
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ÉCHARBEAU

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle respectant les principes de l'architecture bioclimatique

Mobilités

Organiser les circulations au sein du site

Aménager des liaisons douces

Paysages

Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

Trame verte

Cœur d'îlot à préserver

BISSONNERIE – PETIT BOIS

CONTEXTE :

Le secteur de la Bissonnerie, Petit-Bois, constitue les dernière réserves foncières à l'intérieur de la limite Sud de la tangentielle (RD 2060).

Le secteur de l'OAP s'étend entre l'avenue de Verdun (RD 2152), la Tangentielle (axe routier le plus important de la commune), l'avenue de Frédeville et l'avenue Pierre Mendès France. Ce vaste espace marque l'une des limites de l'urbanisation dense et continue.

Le secteur est identifié au SCoT comme stratégique, notamment pour le développement des activités, en lien avec le PTOC car il bénéficie d'un effet vitrine et d'une bonne desserte viaire.

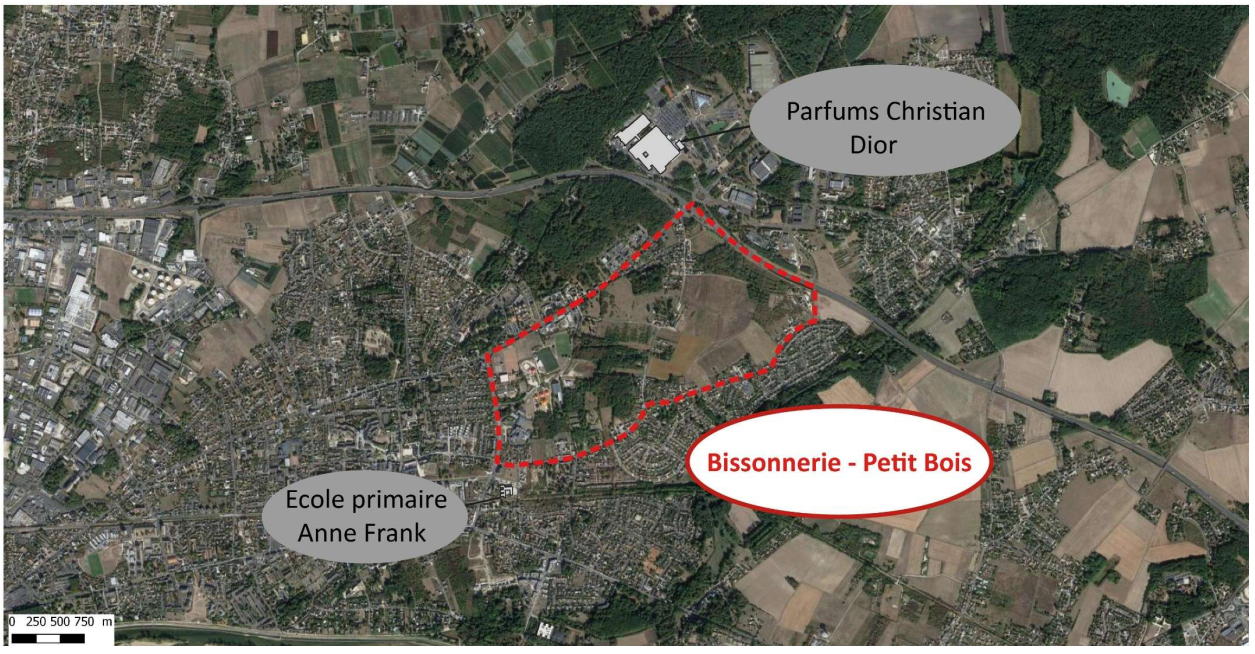
Le secteur est aujourd'hui marqué par des occupations multiples et un caractère dominant agricole et naturel :

- Il comprend des ensembles d'habitations, implantés de manière linéaire et discontinue, le long des principaux axes et au niveau de la rue de la Bissonnerie et rue de Grenouilly qui traversent le secteur du Nord au Sud en partie médiane. Les formes urbaines sont principalement individuelles, de type R à R+1. Les habitations sont parfois traditionnelles à fort caractère patrimonial (matériaux, grandes propriétés, murs d'enceinte et parcs),



PROGRAMMATION :

- Superficie : 124,9 ha
- Vocation dominante : équipement et activités économiques
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 1 et 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - parc d'activités dans le cadre de l'extension du PTOC
  - projet de Coulée verte
  - pérennisation du secteur dédié aux sports et aux loisirs



ORLÉANS MÉTROPOLE

BISSONNERIE – PETIT BOIS

CONTEXTE (SUITE) :

- Activités, notamment tournées vers l'automobile (avenue de Verdun), centre d'affaire et hôtels.
- Secteur du Petit Bois, dédié aux sport et loisirs (école de cirque Gruss notamment),
- Collège Pierre de Coubertin (avenue Pierre Mendès France),
- Jardins familiaux (avenue de Frédeville),
- Cimetière (avenue de Frédeville),
- Espaces naturels et agricoles : des petits boisements isolés composent une continuité forestière entre le Bois de Coquille et la Bionne, c'est le secteur de la coulée verte (certains boisements bénéficient d'un classement en EBC).



Patrimoine remarquable – rue de Grenouilly



Habitations rue de Frédeville



Activités – avenue de Verdun





Espaces naturels rue de la Bissonnerie

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le projet de Coulée verte

L'OAP Bissonnerie - Petit Bois vise à concilier développement urbain et valorisation des espaces naturels afin de donner une véritable identité au secteur tournée vers la nature et les loisirs. Le développement du site s'inscrit dans une logique intercommunale visant à densifier les communes déjà constituées et à lutter contre l'étalement urbain en périphérie de la Métropole.

Il s'agira, en cohérence avec les orientations du PADD, de :

- Renforcer la trame verte abraysienne par :
  - la préservation d'une partie des espaces naturels et agricoles du secteur,
  - la coulée verte reliant le Bois de la Coquille à la Loire.

- Encadrer et coordonner l'évolution des différentes polarités par :
  - l'affirmation des limites de l'urbanisation et le phasage des aménagements,
  - la réalisation du parc d'activités,
  - la valorisation du secteur du Petit Bois et réalisation d'équipements associés,
  - la maitrise du développement de l'urbanisation résidentielle.

Les principes d'aménagement

L'OAP Bissonnerie-Petit Bois permet de décrire les principes généraux à l'ensemble du secteur.

- Préserver les emprises du cimetière de Frédeville et prévoir son extension

Ce cimetière paysager s'inscrit en cohérence avec l'environnement boisé de la coulée verte, il s'agira de maintenir des emprises pour son éventuelle extension.



Zoom sur le secteur du Petit Bois

BISSONNERIE – PETIT BOIS

- Affirmer la vocation sportive et de loisirs du secteur du Petit Bois

Il s'agit notamment d'encourager le déplacement de l'école de cirque Gruss et de valoriser les équipements sportifs et de loisirs existants.



Zoom sur le secteur du Petit Bois

- Constituer une urbanisation continue au Nord de la rue de Frédeville

Il s'agira d'offrir la possibilité du comblement de dents creuses le long de la rue Frédeville.
Une zone d'urbanisation à plus long terme (2AU) est prévue au-delà de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agira de préserver des accès et prévoir un maillage des continuités piétonnes depuis la rue Frédeville en lien avec l'aménagement de ce secteur (présence de l'école au Sud).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer une voie nouvelle permettant la desserte du futur parc d'activités

Il est prévu un seul accès dédié aux véhicules motorisés au futur espace d'activités depuis l'avenue de Verdun.
Les nouvelles voiries seront largement accompagnées par des éléments de végétalisation : alignements d'arbres si le contexte le permet, ou par des compositions végétales de strates plus basses. Ces aménagements paysagers peuvent être couplés avec des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales tels que des noues par exemple.

- Préserver et valoriser les liaisons douces existantes

Le secteur est déjà desservi par un certain nombre de cheminements doux. Les projets devront les prendre en compte, les préserver et les valoriser.

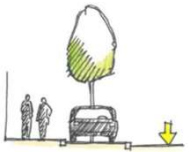
- Aménager de nouvelles liaisons douces

Dans un souci de développement du réseau de liaisons douces abraysien, de futurs cheminements cyclables sont prévus.
Ils permettront de renforcer les liens entre les différentes polarités du secteur (liens vers les équipements du Petit-Bois et la coulée verte vers l'Ouest, lien entre le futur parc d'activités et les quartiers résidentiels existants au Sud le long de la rue de Frédeville, ...).
Les modes doux seront intégrés lors de l'aménagement des nouvelles voies créées (piétons et cycles).

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



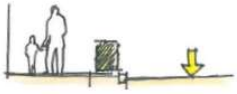
Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



- Structurer la desserte du quartier par un futur TCSP

Dans la continuité du centre-ville et de l'éco quartier du Hameau, desservi par le tram, le secteur de la Bissonnerie - Petit Bois sera desservi d'Est en Ouest par un transport en commun en site propre. Il permettra une desserte performante du parc d'activités, de la zone d'habitat prévue à plus long terme au Nord de la rue de Frédeville et également d'assurer la desserte du PTOC.

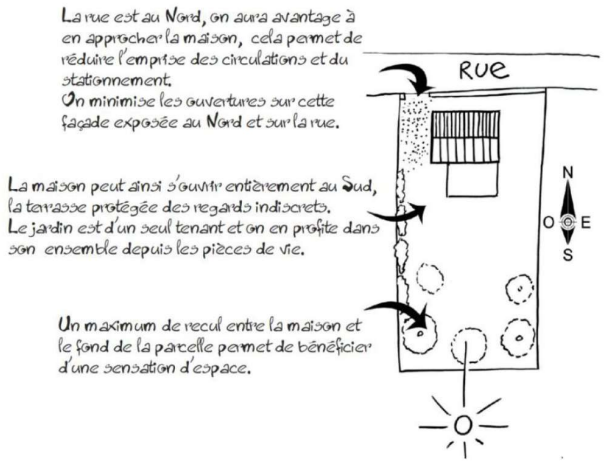
BISSONNERIE – PETIT BOIS

Qualité urbaine et architecturale :

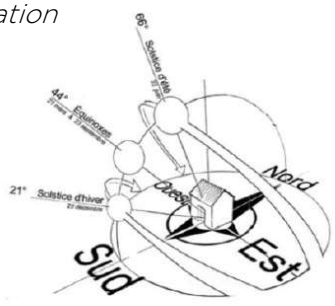
- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique aux nouvelles constructions mais également aux espaces publics

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.
Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire…).

L'implantation
Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.



L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.
Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation les chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).
L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

BISSONNERIE – PETIT BOIS

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

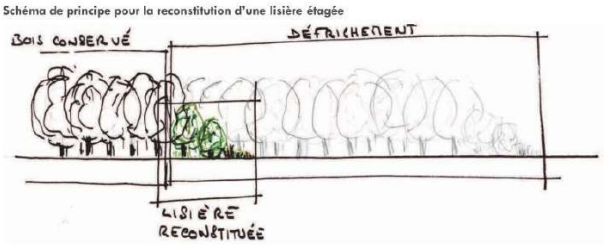
Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Protéger les espaces naturels constituant la coulée verte
- Il s'agira de pérenniser les liens entre la coulée verte et le bois de Coquille au Nord et poursuivre la continuité vers la Bionne au sud.
- Les boisements principaux seront au maximum conservés dans le cadre des aménagements. L'effet de lisière sera maintenu aux abords des principaux boisements.



- Au vu de la proximité de la forêt d'Orléans (réservoir de biodiversité), les essences choisies pour les aménagements paysagers devront être des essences locales, cohérentes avec les espèces de la forêt si possible, notamment pour le choix des espèces arborées.
- Garantir la préservation des liaisons entre la coulée verte et le bois de Coquille en conservant une perméabilité du tissu, notamment au niveau du franchissement de la rue de Verdun (liaisons douces, boisements).



Zoom sur le secteur de franchissement (maintien de la perméabilité écologique)

- Les jardins familiaux seront conservés et développés au sein du secteur de la coulée verte.
    - Constituer des franges qualitatives et fonctionnalisées entre les zones d'habitat et d'activités ;
    - Garantir une transition douce et harmonieuse entre les espaces habités et le parc d'activité ;
    - Assurer des franges de qualité entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels, avec un effort particulier à mener au niveau du parc d'activités.
- Il s'agit notamment de travailler et renforcer les franges urbaines des deux principaux secteurs d'habitat existants de Genouilly au Nord et de la Picardière au Sud de part et d'autre de la future zone d'activités. Ces franges sont aujourd'hui largement ouvertes sur l'espace agricole, les boisements seront donc préserver et les plantations développées.
- L'aménagement de ces franges paysagères pourra s'appuyer sur les nouvelles liaisons douces à créer, ou sur la création des espaces liés à la gestion des eaux pluviales…

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les différents espaces boisés du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Conserver l'espace vert que constitue le cimetière de Frédeville
- Créer des espaces verts et boisés (à l'Ouest de l'OAP) pour réduire les incidences de l'extension du Parc des Sports et de loisirs sur les continuités écologiques
- Créer des espaces boisés et verts pour réduire les incidences du projet de parc d'activités mixte sur les continuités écologiques (à l'Est de l'OAP, à proximité de la RD2060)

BISSONNERIE – PETIT BOIS

- Des traitements paysagers devant faire office d'interface avec les zones urbanisées à prévoir
- Prévoir une bande paysagère le long de la RD2060
- Protéger deux zones humides au cœur de l'OAP

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.1 sur les lignes Haute Tension et l'orientation 2.2 Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des protections contre les nuisances sonores sur la partie Est de l'OAP

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

BISSONNERIE – PETIT BOIS

SCHÉMA :



ORLÉANS MÉTROPOLE

BISSONNERIE – PETIT BOIS

LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

- Secteurs urbanisés
- Préserver les emprises du cimetière de Frédeville
- Prévoir l'extension du cimetière
- Affirmer la vocation sportive et de loisirs du Petit Bois
- Secteur d'extension du parc des sports et de loisirs du Petit Bois
- Compléter l'urbanisation au nord de la rue de Frédeville, pour constituer un front urbain continu
- Secteur à vocation d'habitat à plus long terme

Economie Agriculture

- Permettre la réalisation d'un parc d'activités en extension du PTOC
- Prévoir l'extension à long terme du parc d'activité et/ou parc de sports et loisirs du Petit Bois
- Maintenir les jardins familiaux
- Prévoir l'extension des jardins familiaux

Trame verte Trame bleue

- Protéger les principaux espaces boisés et leurs lisières
- Frange verte à créer en préservant des vues sur la zone d'activités
- Protéger les espaces naturels constituant la coulée verte ainsi que l'ensemble des éléments de trame verte qui la compose ; pérenniser les liens entre la coulée verte et le bois de Coquille au Nord et poursuivre la continuité vers la Bionne au sud
- Préserver la zone humide
- Marquer la nouvelle limite de l'urbanisation

Mobilités

- Créer une nouvelle voie permettant la desserte du futur parc d'activités
- Préserver et valoriser les liaisons douces existantes
- Aménager des liaisons douces
- Future ligne TCSP

Paysages Forme urbaine

- S'appuyer sur le projet de liaison douce pour concevoir une frange qualitative et fonctionnalisée (en transition avec le parc d'activités)
- Garantir une transition douce et harmonieuse entre les espaces habités et le parc d'activités

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

LES BERGES D'HOULIPPE

CONTEXTE :

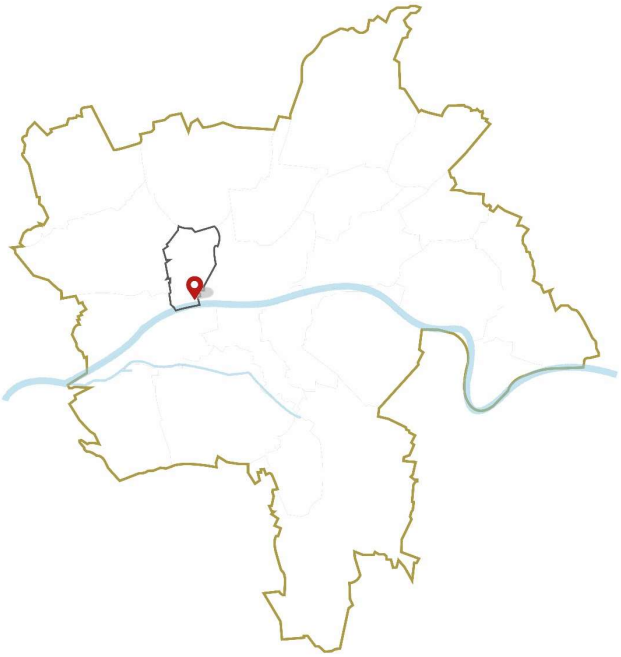
Le secteur concerné correspond à un ancien site industriel, ainsi qu'une emprise publique, ayant fait l'objet d'une révision à modalités allégées du PLU de Saint-Jean-de-la-Ruelle, approuvée le 25 avril 2019, en vue de permettre la mutation du site en un secteur à vocation principalement résidentielle.

D'une surface globale de 2,75 ha, le site est localisé en bord de Loire, au débouché du pont de l'Europe et de la tangentielle Ouest, et en limite de la ville d'Orléans.

Cette position spécifique dans la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, dans l'agglomération et en bord de Loire en fait naturellement un lieu à très forts enjeux urbains.

Le site concerné par un emplacement réservé est destiné à créer une liaison Nord/Sud entre les bords de Loire et la place Paul Bert ; il a une largeur de 25 m, pour une surface de 3 500 m².

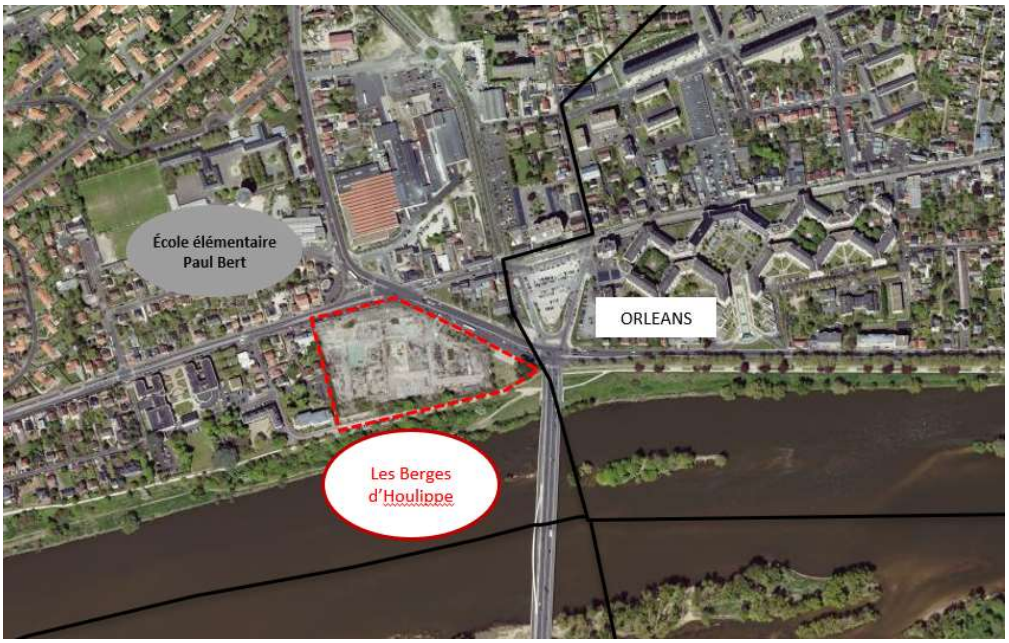
Il existe également un Espace Boisé Classé/arbre remarquable à protéger, dénommé « Pont de l'Europe », d'une emprise de 330 m² environ, correspondant à un cèdre remarquable.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,7 ha
- Vocation dominante : habitat, économie, équipement, hôtel, services.
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :

- Activités économiques et de services
- Espace public : promenade haute mail piétonnier, mail circulé, voie est/ouest et aire de jeux
- Hôtel
- Restaurant



LES BERGES D'HOULIPPE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Il est structuré par deux grandes orientations : d'une part ouvrir des percées visuelles perpendiculaires à la Loire, d'autre part offrir un espace public par l'intermédiaire d'une terrasse en balcon sur le fleuve le long du chemin de halage.

Le site est d'abord organisé par un mail qui constitue une grande percée vers la Loire. D'une largeur de 25 m, il se positionne dans la continuité de la tangentielle, à une distance d'environ 57 m de la limite parcellaire Ouest prise sur l'avenue Georges Clemenceau. Ce mail est accompagné par un bâti qui tient les angles de voie. L'alignement des constructions pourra être discontinu et des retraits sont possibles. Il devra néanmoins être développé un véritable « plan de façade ». Seule la partie Nord de ce mail sera circulée.

Une seconde percée visuelle, perpendiculaire à la Loire, d'une largeur minimale de 12 m, sera positionnée sur le côté Est du terrain.

Une voie de desserte parallèle à la Loire est implantée dans le prolongement de la rue de Maison Rouge et débouchera à la perpendiculaire de l'avenue Georges Clémenceau. Sa largeur sera de 14 m.

Une terrasse balcon constitue la façade sur la Loire : en partie haute c'est une promenade et dans les espaces de transition entre cette promenade haute et le chemin de halage, un lieu de détente et de loisirs. La largeur totale de cet espace est d'au moins 20 m par rapport à la limite du chemin de halage, cote prise au droit de l'angle sud-est de la grande percée. Sur cette terrasse, l'alignement qui fixe la limite d'implantation des constructions est rectiligne, parallèle à la direction générale de la tête de talus.

Cette terrasse sera bordée par des constructions qui ménageront des ouvertures végétales dans la profondeur des îlots afin de constituer une façade discontinue, à redents sur la Loire.

L'étagement des hauteurs

Dans le but de ne pas créer de rupture avec le paysage urbain environnant, les hauteurs seront modérées sur le front de Loire afin de ne pas dépasser la cime des arbres (prescriptions mission Val de Loire – patrimoine mondial de l'UNESCO). Voir plafond cotés NGF sur le schéma de l'OAP.

Les orientations de programmation

Le site a une vocation principale résidentielle. Il est prévu la construction d'environ 384 logements dont 20% de logements sociaux. Il est envisagé d'implanter des commerces à l'angle du mail et de la place Paul Bert, et un programme à dominante de service, de type hôtelier le long de l'avenue Georges Clemenceau, ainsi qu'un restaurant à proximité du pont de l'Europe.

LES BERGES D'HOULIPPE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

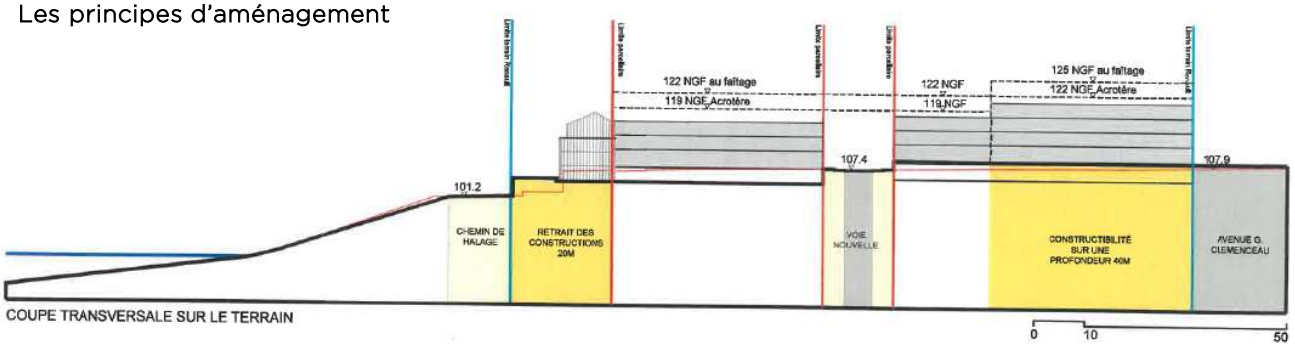
Accessibilité et déplacements :

Le site comprend plusieurs carrefours complexes, notamment celui de la place Paul Bert et celui de l'avenue Clémenceau/quais/ pont de l'Europe, contraignant fortement les accès au site.

Dans un premier temps, depuis la place Paul Bert, seule l'entrée en tourne-à-droite sera possible. Le débouché de la voie médiane qui irrigue le site en double sens se positionnera le plus haut possible sur l'avenue Clémenceau pour permettre le cisaillement des véhicules en sortie et souhaitant tourner à gauche vers la rue Mothiron. Une entrée en tourne à droite sera également possible.

A long terme, une fois la place Paul Bert réorganisée et le carrefour simplifié, un accès en entrée/sortie de la grande percée des terrains Renault pourra être aménagé.

Les principes d'aménagement



COUPE TRANSVERSALE SUR LE TERRAIN

LES BERGES D'HOULIPPE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer une percée visuelle dans l'axe de la tangentielle
- Créer des espaces paysagers de transition mettant à distance les aménagements vis-à-vis des bords de Loire
- Valoriser les perceptions paysagères du site via les cheminements doux pour les flux de piétons à l'intérieur du projet et par rapport au chemin de halage

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces boisés et verts pour limiter les incidences sur le corridor écologique dont l'OAP fait partie
- Protéger les réservoirs de biodiversité des sous-trames des milieux ouverts et forestiers
- Dans l'espace tampon généré entre les constructions, les voies de circulation et les espaces naturels ligériens, favoriser des habitats favorables à la petite faune, notamment les oiseaux des jardins et les insectes.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en outre :

- par précaution au regard des sols dépollués, l'arrosage, l'alimentation en eau potable ainsi que tout usage impliquant un contact entre l'eau souterraine et les usagers sont à proscrire après travaux, dans le cadre de l'usage futur du site.
- Prévoir l'adduction d'eau potable dans des tranchées remblayées avec des matériaux sains.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2.

Sur ce secteur en outre :

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques potentielles au niveau de la RD2152 au nord et à l'est du site.
- Engager au préalable une réflexion concernant la gestion des terres sur site (réutilisation des terres à privilégier) ou hors site (évacuation en filières autorisées).
- Par précaution, proscrire la réalisation de jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers

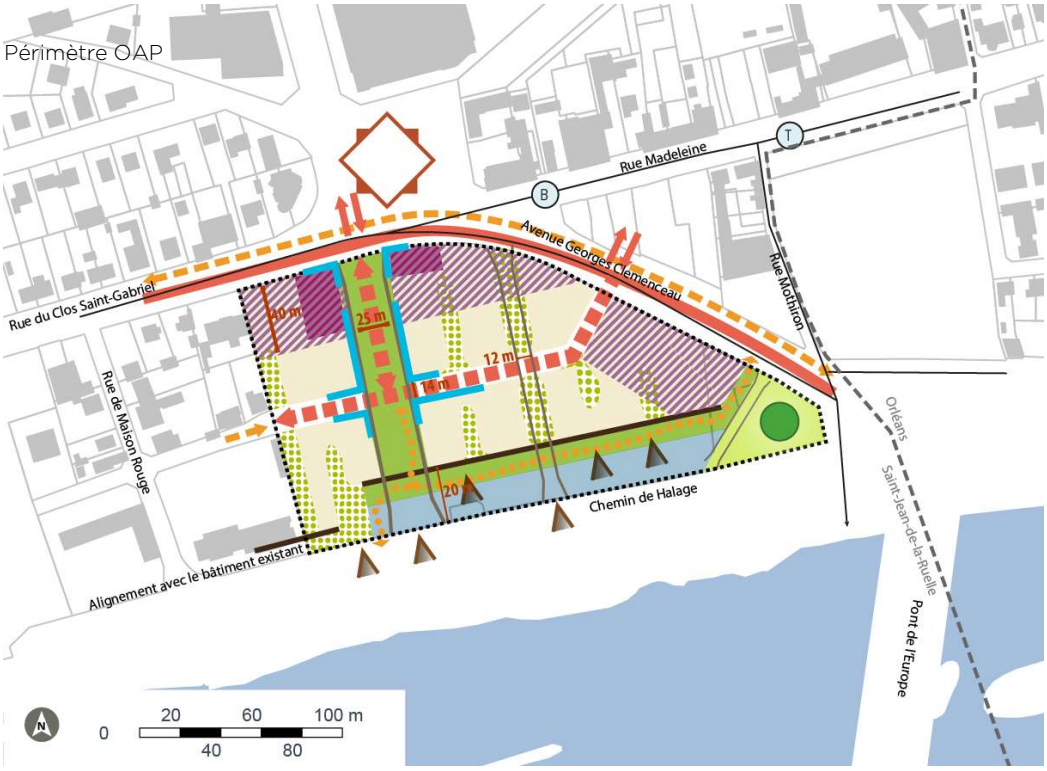
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LES BERGES D'HOULIPPE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Zone à dominante d'habitat avec des secteurs de hauteur
- Espace de transition niveau haut/bas à dominante de loisir, sport et détente

Trame verte Trame bleue

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace végétal à créer
- Espace vert remarquable à protéger
- Maintenir et mettre en valeur le cèdre existant.

Mobilités

- Axe structurant
- Principe de desserte du quartier
- Principe de liaison mode doux
- Accès / Desserte
- Carrefour de la Place Paul Bert à revaloriser
- Ligne de tramway existante
- Lignes de bus existantes

Economie Commerces

- Secteur à dominante de service
- RDC commerciaux

Paysages Forme urbaine

- Zone d'inconstructibilité obligatoire, avec une percée visuelle toutes hauteurs
- Alignement discontinu du bâti
- Alignement majoritaire
- Perspective visuelle et paysagère
- Hauteur maximum 119 NGF Acrotère ou égout du toit, 122 NGF au faîtage
- Côté Paul Bert : 122 NGF Acrotère ou égout du toit, 125 NGF au faîtage
- 25m Bande inconstructibilité

ALLEVILLE NORD

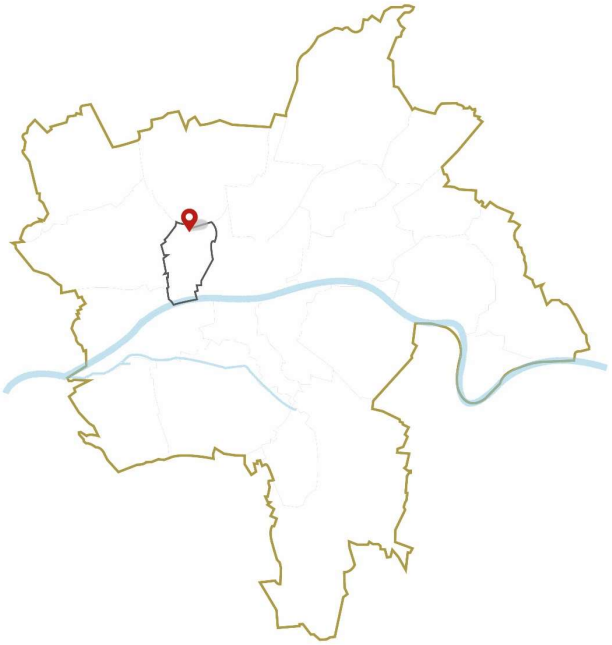
CONTEXTE :

Par délibération en date du 21 décembre 2007, la Ville décidait de créer une zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC Alleville-Nord" représentant 22 hectares. Le périmètre de ce projet se situe dans une enclave naturelle au sein du tissu de l'agglomération orléanaise, au nord-ouest de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements sportifs, de locaux d'activités et d'espaces verts.

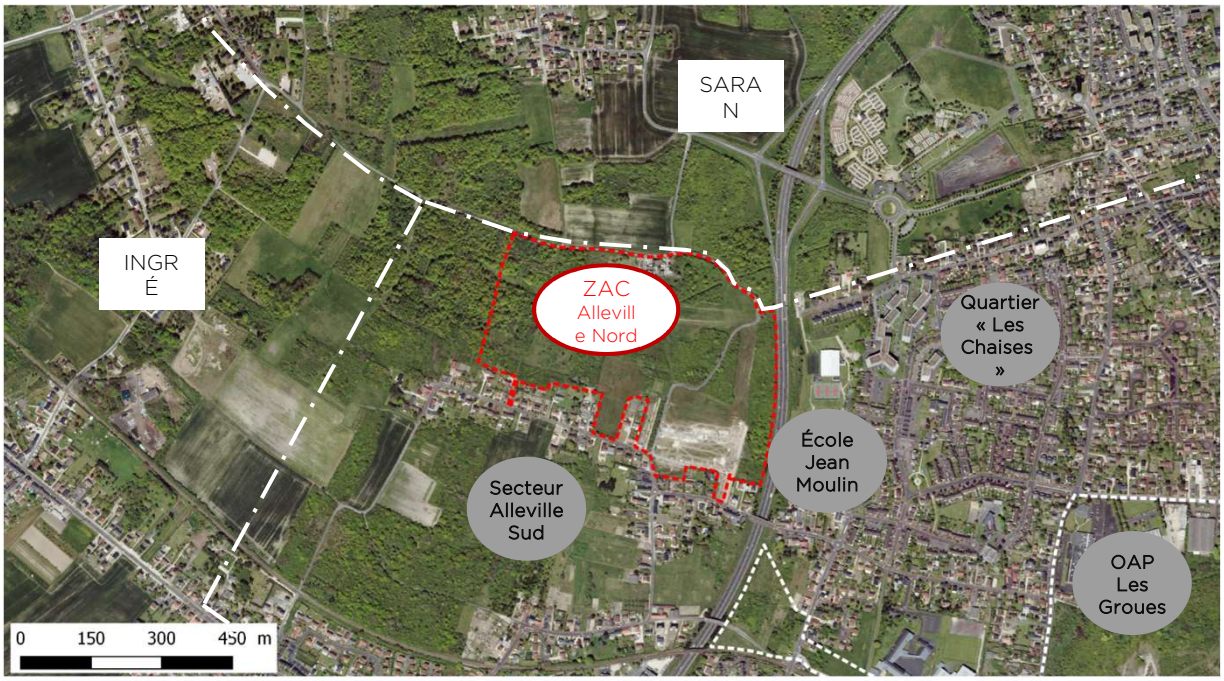
A terme, l'urbanisation d'Alleville permettra de constituer des continuités entre les différents quartiers de la commune (notamment vers le quartier des Chaises) et les futurs quartiers de la Ville de Saran.

La Ville a désigné la SA BATIR CENTRE, dénommée Valloire Habitat, concessionnaire-aménageur de la ZAC Alleville-Nord. Le projet a été élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), au bénéficie d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en termes de développement durable.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 22 hectares
- Vocation dominante : habitat/équipement sportif/activités économiques
- Type de projet : extension
- Densité : selon la localisation, niveau 1 (environ 35 logements par hectare) ou au-delà du niveau 4 (environ 15 logements par hectare) de la ville des proximités du SCoT



ORLÉANS MÉTROPOLE

ALLEVILLE NORD

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le nouveau quartier accueillera :

- environ 400 logements : 25 % en locatif social, 55 % en accession à la propriété, 20 % sur lots de libre constructeur,
- des activités économiques sur environ 1,5 hectare,
- un équipement sportif sur environ 2,5 hectares,
- une plaine urbaine aménagée en espaces verts sur environ 3,4 hectares.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Le projet s'attache à créer des continuités urbaines par la création d'espaces publics favorisant l'accessibilité et donne de l'importance aux circulations douces (dans l'ensemble, les voies sont traitées de façon à privilégier les piétons et les autres modes doux).

L'aménagement propose une hiérarchisation dans le traitement des voies en fonction de leur statut et destination. Deux axes structurants majeurs permettent d'accrocher le projet au maillage existant.

Ces deux axes sont dimensionnés de telle manière à permettre le passage d'une future ligne de transport en commun au sein du quartier:

- L'axe Nord/Sud, qui permet de connecter la rue d'Alleville à la rue de Fossiante, dont le tracé reprend le tronçon de la rue de la Grade à la jonction avec la rue d'Alleville. Ici, l'alignement d'aulnes inscrit en Espace Boisé Classé est conservé pour une mise en valeur de l'accès principal du quartier.
- L'axe Est/Ouest bordant la plaine d'Alleville au Nord, qui rejoindra la rue d'Alleville.
- Les autres voies auront un rôle de desserte des différents secteurs du quartier. La plupart seront plantées pour offrir une qualité et un confort des cheminements piétons.
- Le projet prévoit également de nombreuses liaisons douces (piétonnes - vélos) traversant le site.

Qualité urbaine et architecturale :

Le projet s'attache à apporter une richesse des formes urbaines et une diversité de typologies. Dans une volonté d'optimiser la ressource foncière, un travail sur la densité et la compacité permet de mettre en place une interaction constante entre l'espace dédié à l'habitat et les espaces verts.

La répartition des éléments du programme au sein du périmètre de projet prend en compte les contraintes du contexte : ainsi les activités s'implanteront le long de la Tangentielle, faisant office de protection acoustique pour les secteurs d'habitation, tout en bénéficiant d'un effet vitrine. La continuité urbaine entre le tissu existant et le projet s'effectuera par une frange destinée au logement donnant sur la plaine.

Le tissu urbain sera constitué en grande majorité de logements individuels. On trouvera cependant des petits collectifs, et des logements individuels superposés. Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privé, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon, ou encore d'une terrasse. Le projet s'attachera à proposer à chaque logement une orientation optimale afin de profiter des apports solaires gratuits, et ainsi favoriser les économies en énergie.

Afin de favoriser une diversité des implantations des bâtiments, il est prévu des règles particulières de recul, précisées par le « plan de référence de constructibilité ». Par ailleurs, tout porteur de projet devra se conformer au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales et tout autre document, annexés au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

ALLEVILLE NORD

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Transition paysagère de la plaine de loisirs avec la zone Naturelle à l'ouest du site.
- Accorder une part notable à la végétation arborescente,
- Maintenir une ambiance verte (plaine de loisirs en position centrale du site),
- Prévoir une graduation Sud-Nord dans les volumes des bâtiments
- Prévoir une transition paysagère de la plaine de loisirs avec la zone Naturelle à l'ouest du site

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Pour ce secteur, en outre :

- Prévoir des aménagements paysagers favorables à la diversité végétale du site
- Privilégier l'implantation d'essences favorables à l'avifaune (arbres à baies notamment)
- Préserver de toute construction les secteurs mis en défens pour la flore protégée et l'hivernage des amphibiens.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en outre :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Rechercher des techniques alternatives adaptées (noues, massifs drainants) et minimiser l'imperméabilisation des sols
- Préciser l'aptitude des zones à infiltrer

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2.
Sur ce secteur, en ouvre :

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques potentielles allant de 60 à 70dB(A) à l'est du site au niveau de D520.
- Prévoir des aménagements (coussins, chicanes, rétrécissements) contribuant à réduire la vitesse des véhicules et donc des émissions sonores
- Respecter les prescriptions d'isolations phoniques dans les 250m de part et d'autre de la tangentielle Ouest
- Prendre en compte la canalisation de gaz

Renvoi aux servitudes liées aux canalisations et installations annexes de transport de gaz.

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ALLEVILLE NORD

SCHÉMA :



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Secteur à dominante de logement
- Secteur à dominante d'équipement d'intérêt collectif

Économie

- Création de secteur d'activités

Trame verte Trame bleue

- Plaine de loisirs
- Alignement d'arbres à protéger
- Sens d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte
- Transport gaz (SUP)

Mobilités

- Voies principales à créer
- Voies secondaires à créer
- Liaison douce à créer
- Piste cyclable à créer
- Passerelle à créer en lien avec le quartier « les Chaises »
- Création d'une place

SAINT-JEAN-LE-BLANC

LA COSSONIÈRE

CONTEXTE :

Le secteur dit de La Cossonnière est constitué d'espaces interstitiels au sein du tissu urbain existant et constituent au regard de leur situation et de leur potentiel, un enjeu majeur dans le développement de la commune.

La commune souhaite intégrer ces espaces dans le tissu bâti existant en œuvrant pour créer des coutures avec les quartiers environnants. Les différentes entités disponibles sur ce secteur sont constituées de fonds de jardins ou d'espaces en herbe et avec l'amorce d'une piste cyclable.

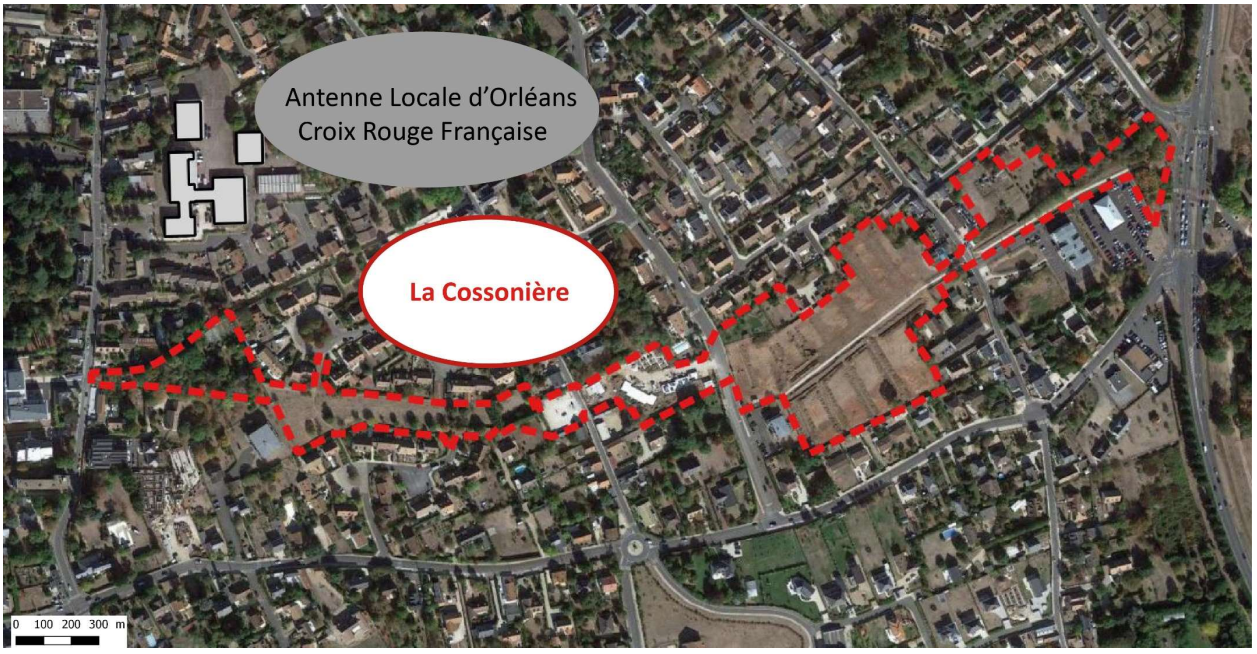
La partie Est traverse des arrières d'opérations d'habitat groupé et des friches.

Ce secteur est concerné par le PPRI Val d'Orléans qui classe ces espaces en aléa fort hauteur et très fort hauteur.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 4,4 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT



LA COSSONIÈRE

OBJECTIFS POURSUIVIS :

Enjeux et objectifs :

L'aménagement de ce secteur nécessite : la prise en compte des enjeux du risque inondation de la Loire ; la création de coutures urbaines avec les quartiers environnants ; d'assurer un maillage entre l'avenue Gaston Galloux et Orléans pour faciliter la liaison vers la gare du tramway « les Mouillères » ; de préserver des espaces verts en lien avec le développement de « la nature en ville»; d'assurer la continuité d'une piste cyclable entre l'avenue Gaston Galloux et la rue des Anguignis ; de créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social ; d'assurer une gestion des eaux pluviales par l'usage de revêtements perméables ; de favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale.

Programme : solde de la programmation de logements

PROGRAMME DÉTAILLÉ:

Les sites restant à urbaniser se trouvent entre la rue Chèvre et la rue des Varennes et à l'ouest côté rue des Anguignis :

- A l'Est côté rue Chèvre, le projet est composé de 2 bâtiments collectifs d'environ 20 logements chacun dont l'un sera destiné au social pour 20% sur une emprise de 4 740 m².
- A l'Ouest côté rue des Anguignis, ce secteur n'accueillera pas de collectif. Il devra s'urbaniser avec environ 10 logements ainsi que du pavillonnaire mitoyen à dominante sociale. L'échéance de réalisation est à l'horizon 2026 sur une emprise d'environ 5 598 m².

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Les nouveaux bouclages viaires seront accompagnés, le cas échant, des emprises nécessaires aux déplacements doux.
La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagé. Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.
Une liaison douce d'axe est/ouest devra relier l'ensemble des cœurs d'îlot constituant le secteur. Elle devra s'accompagner d'aménagements paysagers qualitatifs. Ces connexions en «liaison douce», en double sens, permettront de faciliter l'accès aux transports en commun de ce secteur d'habitat.

Secteur n° 1 : ce secteur sera desservi par l'intermédiaire d'une voirie reliant la rue de Varennes à la rue Chèvre et irriguant l'ensemble du cœur d'îlot. La totalité des parcelles sera desservie par cette future voirie traversante. Pour réaliser l'accès rue Chèvre, le mur de clôture sera préservé autant que possible. Un sens unique de circulation sera privilégié.

Secteur n° 2 : il sera uniquement desservi par deux accès assurant une liaison viaire selon un axe est/ ouest, et permettant de créer une liaison entre la rue des Varennes et la rue des Grisets. Seules les parcelles situées à l'ouest de la rue des Grisets pourront bénéficier d'une desserte directe sur cette rue. Aucune liaison viaire n'est envisagée entre la rue des Grisets et la rue des Balles. Concernant la rue des Balles, aucun accès de logements collectifs ne sera autorisé, la priorité étant donnée à la rue des Grisets.

Secteur n° 3 : ce secteur sera desservi à partir de la rue des Anguignis par une nouvelle voirie, en impasse. Seules des liaisons douces permettront de mailler le secteur avec les lotissements « le Clos des Alisiers » ou « Flandres Dunkerque ». Lors de la réalisation de la voirie, l'accès à la venelle privée existante, longeant la rive Nord du site, sera maintenu. Un espace paysager sera créé afin d'intégrer un système de noues de gestion des eaux pluviales, de créer un espace dit de «nature en ville», de créer un espace public centralisateur et facteur de lien social et urbain avec les quartiers environnants.

LA COSSONIÈRE

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et prendre en compte le risque inondation.

Qualité urbaine et architecturale :

A l'Est côté Rue Chèvre les 2 bâtiments collectifs, devront s'intégrer parfaitement à l'environnement déjà existant sur l'aspect des volumes et préoccupations environnementales.

A l'avant du 1er bâtiment un jardin sera créé, composé d'arbres, de plantes aromatiques, aires de jeux et de noues.

Le second bâtiment social sera bordé à l'arrière d'une haie arborée créant ainsi un brise-vue avec le collectif déjà en place.

À l'Ouest côté rue des Anguignis, les pavillons devront s'intégrer à l'environnement existant et être organisés pour un cadre de vie agréable.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Secteur n° 1 : préserver les murs de clôture existants sauf lorsque leur démolition partielle est jugée nécessaire pour assurer la desserte interne de la zone UBo
- Secteur n° 3 : créer un espace paysager afin :
    - D'intégrer un système de noues de gestion des eaux pluviales,
    - De créer un espace dit de « nature en ville ».
    - De créer un espace public centralisateur et facteur de lien social et urbain avec les quartiers environnants.
- Pour l'ensemble des secteurs, utiliser des revêtements perméables pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnement.
- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces, identifiés comme espaces relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer un espace paysager central pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse. Ce dernier aura plusieurs fonctions :
    - Créer un espace public central, facteur de lien social,
    - Prévoir un système de gestion des eaux pluviales.
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie afin de conserver le bon écoulement des eaux pluviales

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

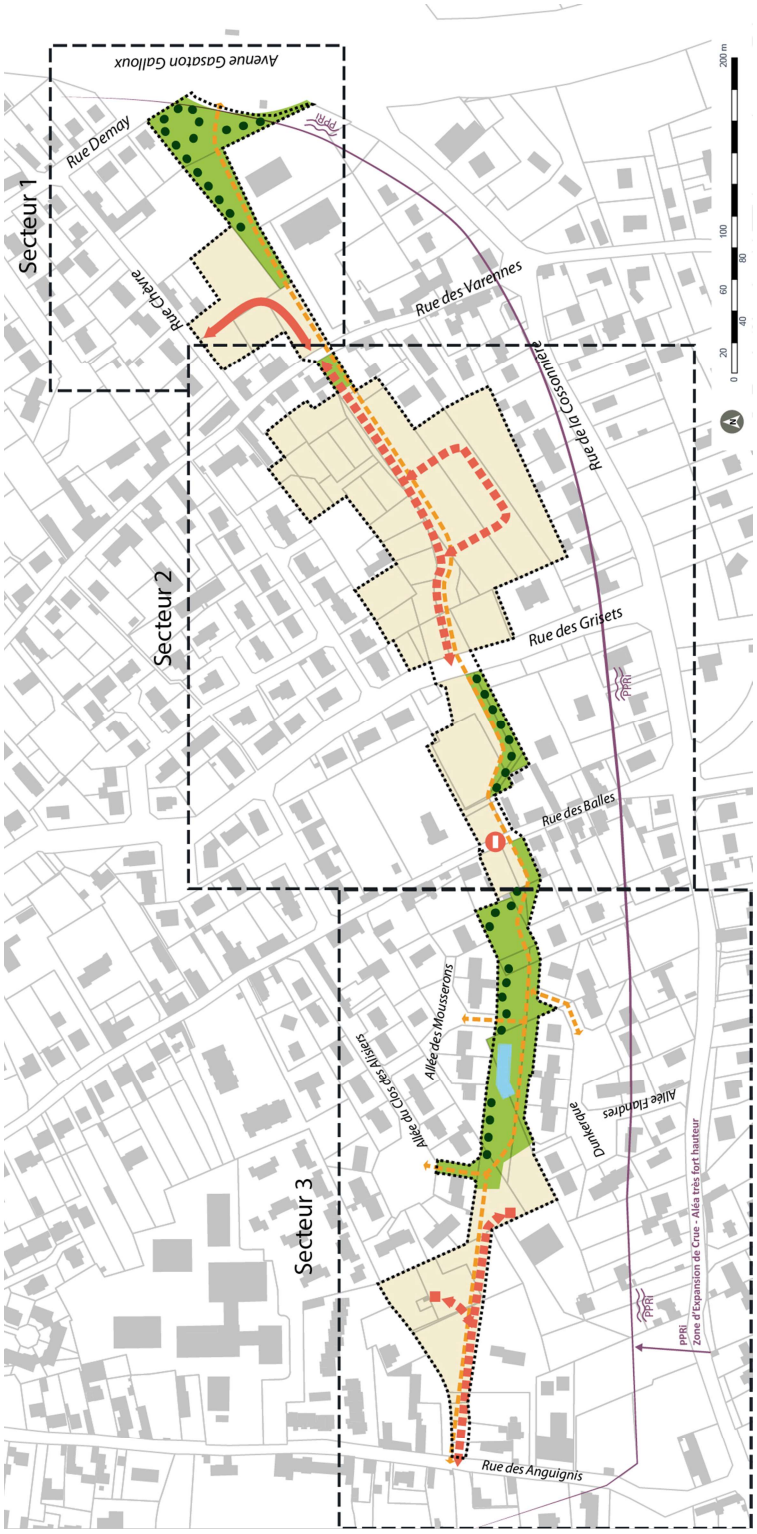
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA COSSONIÈRE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Opération d'habitat mettant en œuvre une politique de mixité sociale

Trame verte
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Espace paysager

Trame arborée

Noue de gestion des eaux pluviales

PPRI : Zone d'Expansion de Crue – Aléa très fort hauteur

Mobilités

Voirie à double sens

Voie à sens unique (sens à définir)

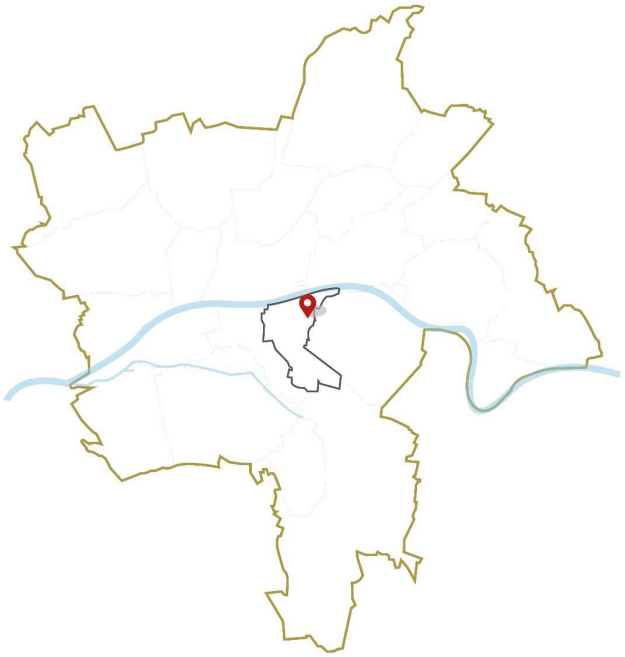
Liaison douce

accès interdit aux opérations de logements collectifs

Voie en impasse

ORLÉANS MÉTROPOLE

LA ROSETTE



CONTEXTE :

Ce secteur se situe au nord-ouest du territoire de Saint-Jean-le-Blanc, dans un secteur présentant un caractère semi-rural. Il est desservi par la rue de Rosette au nord et la rue de la Corne au sud.

Cet espace est actuellement occupé comme terrain de dépôt de matériaux par la commune sur la partie Nord, par une mare et des espaces enherbés sur la partie Sud.

L'OAP Rosette n'est à ce jour pas commencée. Le secteur a vocation résidentielle.

OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'aménagement du secteur devra poursuivre les principes suivants : prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire ; créer une couture urbaine entre la rue de la Corne et la rue de Rosette ; proposer une offre en logements, facteur de mixité sociale ; maintenir des espaces paysagers.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



LA ROSETTE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP Rosette est composée de 3 zones d'habitat : 2 sur la plus grande parcelle et l'autre sur une petite parcelle de l'autre côté de la rue de Rosette destinée au social :

1. Cette grande parcelle se répartira en environ 20 logements de type traditionnel individuels. Des aménagements paysagers et arborés seront prévus à l'intérieur aux abords de la rue de Rosette, la mare existante sera conservée.
2. La petite parcelle recevra environ 15 logements sociaux de type pavillons mitoyens.

Un espace paysager central sera créé pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelle que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.
Deux accès seront envisagés. Ils permettront de créer une liaison viaire entre la rue de la Corne et la rue de la Rosette.

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.

Une liaison douce accompagnera la voirie afin de relier la rue de la Corne et la rue de Rosette. Les liaisons pour les cycles seront toujours envisagées en double sens pour les voies en sens unique.

Qualité urbaine et architecturale :

L'espace vert central aura plusieurs fonctions : créer un espace public, facteur de lien social ; prévoir un système de gestion des eaux pluviales.
La frange verte existante le long de la rue de Rosette sera préservée ainsi que la mare.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes
- Créer un espace paysager central pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse. Ce dernier aura plusieurs fonctions :
  - Créer un espace public central, facteur de lien social,
  - Prévoir un système de gestion des eaux pluviales.
- Préserver la frange verte existante le long de la rue de Rosette.
- Préserver la mare identifiée.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.
Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés au nord ouest car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame boisée
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression de l'espace vert au nord du site, identifié comme espace relais de la sous-trame ouverte

LA ROSETTE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et créer des bouclages entre le rue de Rosette et la rue de la Corne.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA ROSETTE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

① Opération d'habitat

② Opération d'habitat destiné aux constructions de type social

Trame verte
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Espace paysager

Trame arborée

Noue de gestion des eaux pluviales

Mare existante à conserver

PPRI : Zone d'Expansion de Crue – Aléa très forte vitesse

Mobilités

Impasse sur les deux secteurs

Liaison douce

Espace public

Paysages

Frange verte existante à préserver

ORLÉANS MÉTROPOLE

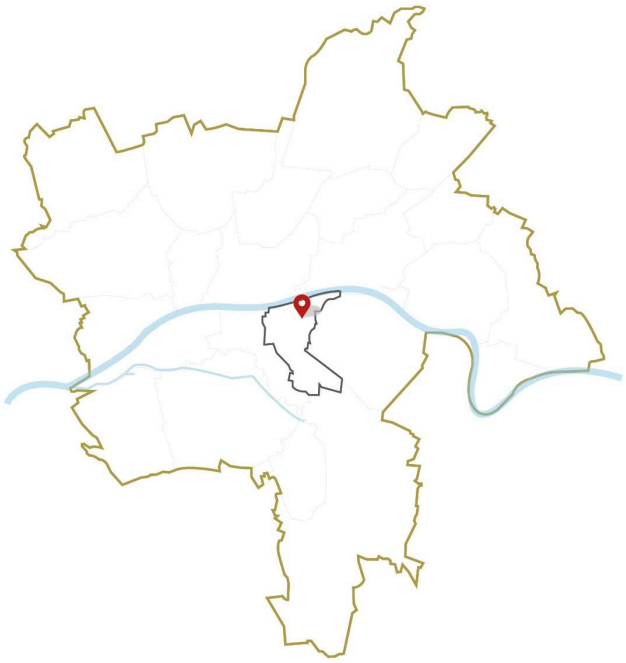
LA CERISAILLE

CONTEXTE :

Cette ZAC, située au Nord-Est du territoire, recouvre un secteur compris entre l'avenue Jacques Douffiagues à l'Ouest, la rue de la Cerisaille au Sud, la rue de Rosette au Nord, la rue de la Corne au Nord-Est et la rue Haute à l'Est. Elle est riveraine du territoire de la commune de Saint-Denis-en-Val, la rue Haute constituant une voie limitrophe.

Elle occupe une situation privilégiée à proximité des bords de Loire en rive gauche.
L'aménagement de cette ZAC répond à plusieurs objectifs communaux :

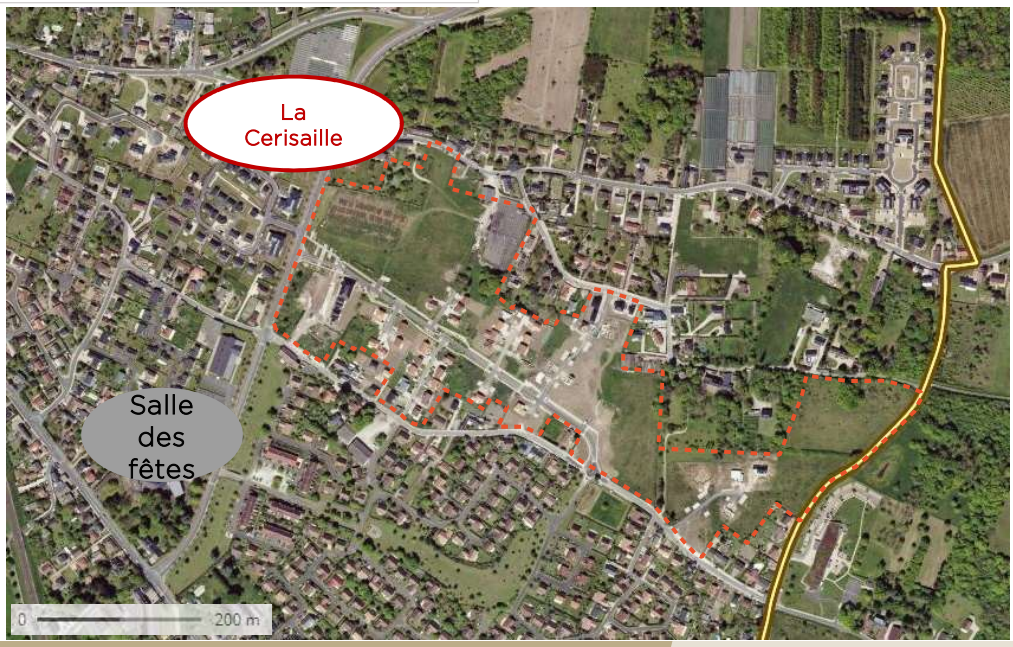
- Proposer une diversité et une densité des formes d'habitat répondant aux besoins ainsi qu'aux attentes de qualité et de cadre de vie.
- Réaliser des aménagements répondant aux enjeux de développement durable.
- Mettre en place un schéma de circulation structurant le nouveau quartier afin de :
  - Soulager la rue de la Cerisaille et la rue de Rosette d'une partie de leur trafic,
  - Multiplier les infrastructures ouvrant des alternatives à l'usage de l'automobile.
  - Assurer une bonne desserte de la ZAC de la Cerisaille en limitant des nuisances liées à l'automobile.
- Préserver le cône du vue sur la Cathédrale d'Orléans.



La ZAC permettra la construction d'un total de 208 logements dont 44 logements sociaux. La zone 1AU résiduelle comprend un projet de 24 logements non sociaux.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 15,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



LA CERISAILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Sur l'OAP Cerisaille, il reste un terrain à urbaniser au droit de la rue Georges Lejeune.

Le site accueillera 24 constructions de type pavillons individuels qui devront s'intégrer à l'environnement déjà existant.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Réaliser un axe principal transversal conçu sous la forme d'une avenue arborée qui jouerait le rôle de « colonne vertébrale » de l'opération.

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.

Une liaison douce accompagnera l'axe principal et elle sera reliée à celle existante rue Jacques Douffiagues.

Les liaisons pour les cycles seront toujours envisagées en double sens sur les voies en sens unique.

Qualité urbaine et architecturale :

Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale.

Le projet de maisons individuelles doit s'intégrer dans l'environnement existant et respecter les prescriptions de la ZAC de la Cerisaille.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le cône de vue sur la cathédrale d'Orléans
- Préserver la frange verte existante le long de l'avenue Jacques Douffiagues

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés
- Protéger le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux ouverts.
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression de l'espace relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pour tenir compte des enjeux du PPRI de la Loire « Val d'Orléans »
  - un espace donnant sur la rue de la Cerisaille aura pour vocation d'accueillir un équipement public.
  - l'espace situé en lisère Est du secteur, en limite de Saint-Denis-en-Val, aura pour vocation d'être aménagé en espaces verts.
  - La mare identifiée sera préservée.

LA CERISAILLE

- En bordure de l'avenue Jacques Douffiagues, les larges espaces verts existants seront repris sous forme de « douves » avec usage de bassins de retenue des eaux pluviales.
- L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver le ruissellement existant.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace vert existant imposant un recul des constructions et permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores potentiellement générées par l'avenue Jacques Douffiagues.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

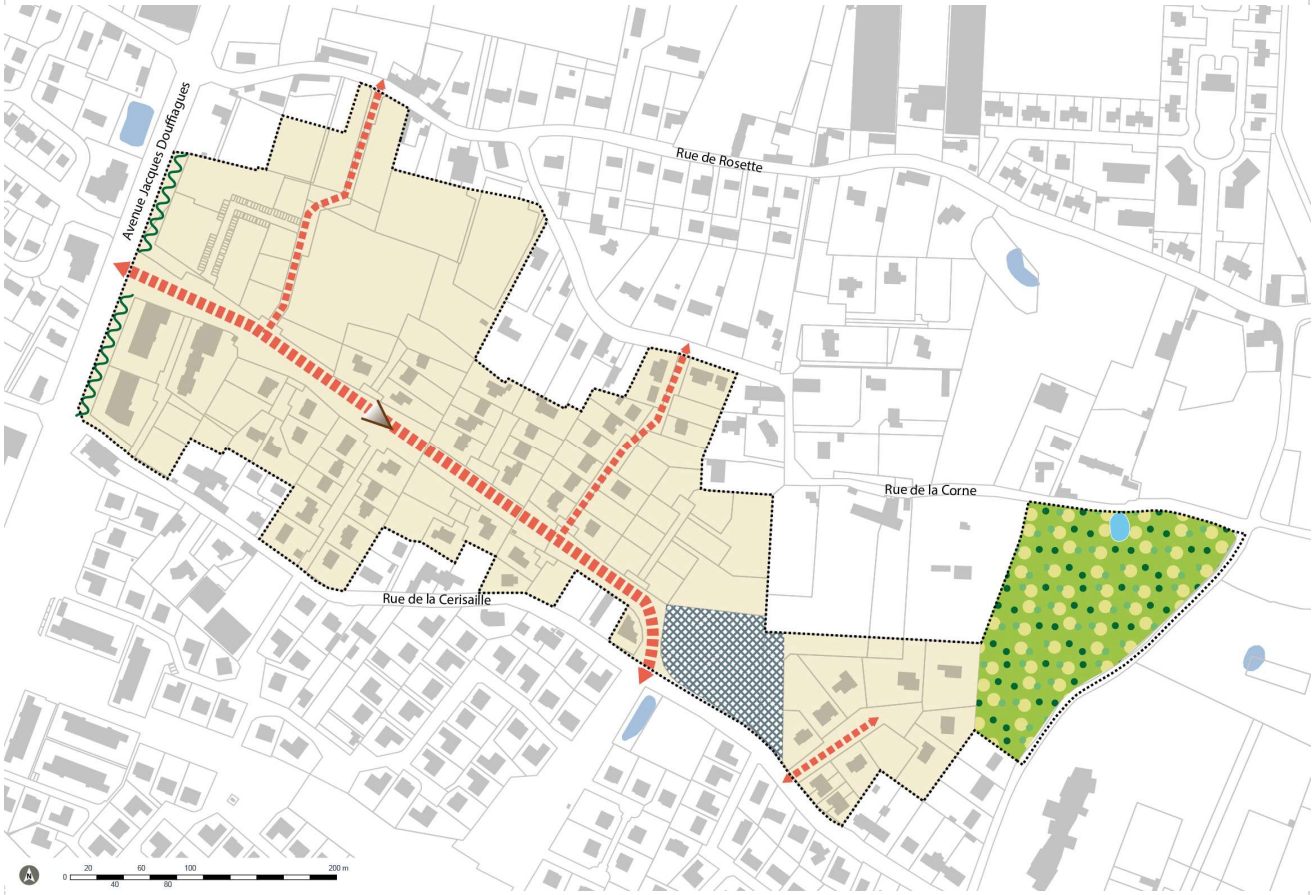
Sur ce secteur, en particulier :

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

LA CERISAILLE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Equipement

- Opérations d'habitat mettant en œuvre une politique de mixité sociale
- Réserve foncière pour équipements publics

Trame verte Gestion des eaux pluviales

- Frange verte existante à préserver
- Espace vert
- Mare existante à préserver

Mobilités

- Artère principale arborée accompagnée de liaisons douces
- Voie de desserte

Paysages

- Cône de vue paysager sur la cathédrale d'Orléans à préserver

ORLÉANS MÉTROPOLE

MONIER

CONTEXTE :

Le secteur dit « Monier » tire son nom de l'ancienne usine « Tuilerie Monier » (précédemment propriété de Lafarge) installée sur cette parcelle. Depuis la cessation des activités, ce site est devenu, au fil des années, une friche industrielle puis un site de revalorisation de déchets industriels. Cette dernière activité présentant un risque pour la population, il convient de revaloriser ce quartier. Ce secteur constitue un des derniers espaces aménageables de la commune de Saint-Jean-le-Blanc.

Le projet a pour but de rendre une partie du site à l'habitat (Nord-Ouest) et de conserver une zone d'activités (Sud-Est) compatible avec le bien-être des riverains.

Ce secteur est concerné par le PPRI Val d'Orléans qui classe ces espaces en aléa fort hauteur.

Le référentiel gouvernemental « Eco Quartier » devra servir de base afin de proposer un environnement Eco Responsable reposant sur 4 dimensions :

- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Environnement et climat

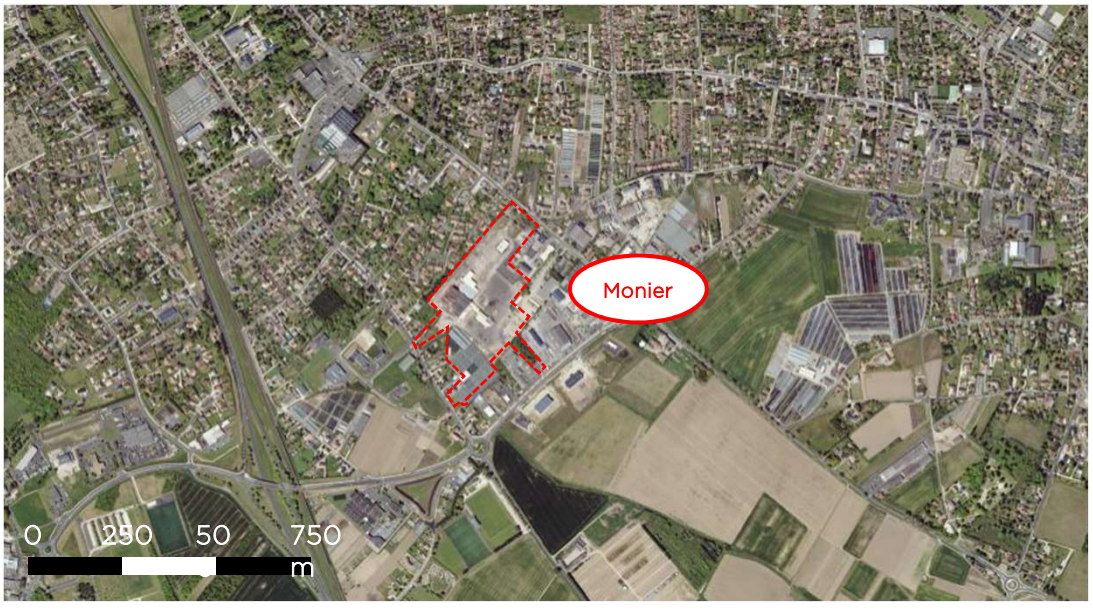
Eclairage intelligent, panneaux solaires, récupération eaux de pluie, adaptation aux nouveaux moyens de mobilité urbaine devront trouver leur place au sein de ce projet.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 10 ha dont 4,5 ha pour l'habitat
- Vocation dominante : habitat, artisanat
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :

- la partie habitat sera réalisée selon une opération d'ensemble. La partie réservée à l'accueil d'activités artisanales sera réalisée au fur et à mesure de l'aménagement interne.



MONIER

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La partie habitat comprendra environ 150 logements dont 20% seront dédiés aux logements sociaux.

Enjeux et objectifs

- Prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire
- Requalifier en zones urbaines et artisanales la friche industrielle « Tuilerie Monnier »
- Créer une couture urbaine de faible densité entre la zone artisanale du secteur Est et la zone pavillonnaire à l'Ouest de celle-ci
- Créer des espaces paysagers
- Développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles Nord-Sud
- Créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social
- Assurer une gestion des eaux pluviales
- Favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Accès et voirie

Réaliser un axe principal transversal Nord-Sud desservant les logements (doublé d'une voie douce en double sens) entre la route de Sandillon et la Route de Saint Cyr en Val. Desservir la zone artisanale par une voirie ouvrant vers la route de la Cornaillère.

Stationnements

Le projet devra comprendre au minimum 2 places par logement. 2 espaces dédiés aux places visiteurs devront être aménagés (ratio de 1 place visiteur pour 3 logements). Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur en privilégiant les entrées de site.

Des bornes de rechargement de véhicules électriques devront être réalisées.

Qualité urbaine et architecturale :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Un accent fort devra être mis sur l'aspect développement durable (récupération eaux de pluie pour espaces verts, branchements véhicules électriques,...) Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

L'habitat sera principalement de nature « pavillonnaire diffus » des collectifs seront néanmoins acceptés. L'ensemble devra s'intégrer à l'architecture et aux paysages environnants. Les pavillons ne devront pas dépasser 9,50m au faitage et les collectifs pourront atteindre une hauteur maximum de 12m.

Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager pour limiter les covisibilités avec la zone commerciale
- Plusieurs espaces paysagers seront créés autour du secteur résidentiel. Ces derniers auront plusieurs fonctions :
    - Préserver la tranquillité des riverains de la zone « Champs Fleuris »
    - Isoler la zone urbaine de la Zone Artisanale à l'Est
    - Proposer aux habitants un lieu de verdure et d'espace récréatif pour les enfants

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais
Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts afin de rendre le site plus attractif pour la biodiversité

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte des pollutions potentielles des sols en lien avec les sites BASOL et ICPE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Pour ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles le long de la route de Saint-Cyr et la route de Sandillon

Sur ce secteur, en particulier :

- Les ICPE seront à proscrire et une vigilance particulière sera de mise pour éviter les nuisances aux riverains.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

MONIER

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements

Opérations d'habitat

Economie

Opérations d'artisanat

Trame verte

Espaces verts

Frange verte arborée à créer

Mobilités

Artères principales

Liaisons douces

ORLÉANS MÉTROPOLE

SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

BOURG

CONTEXTE :

Le secteur Bourg est situé au Sud-Est de la commune, au cœur d'un tissu urbain varié composé d'habitats individuels et collectifs.

Des équipements publics sont implantés de part et d'autre du secteur Bourg dont notamment :

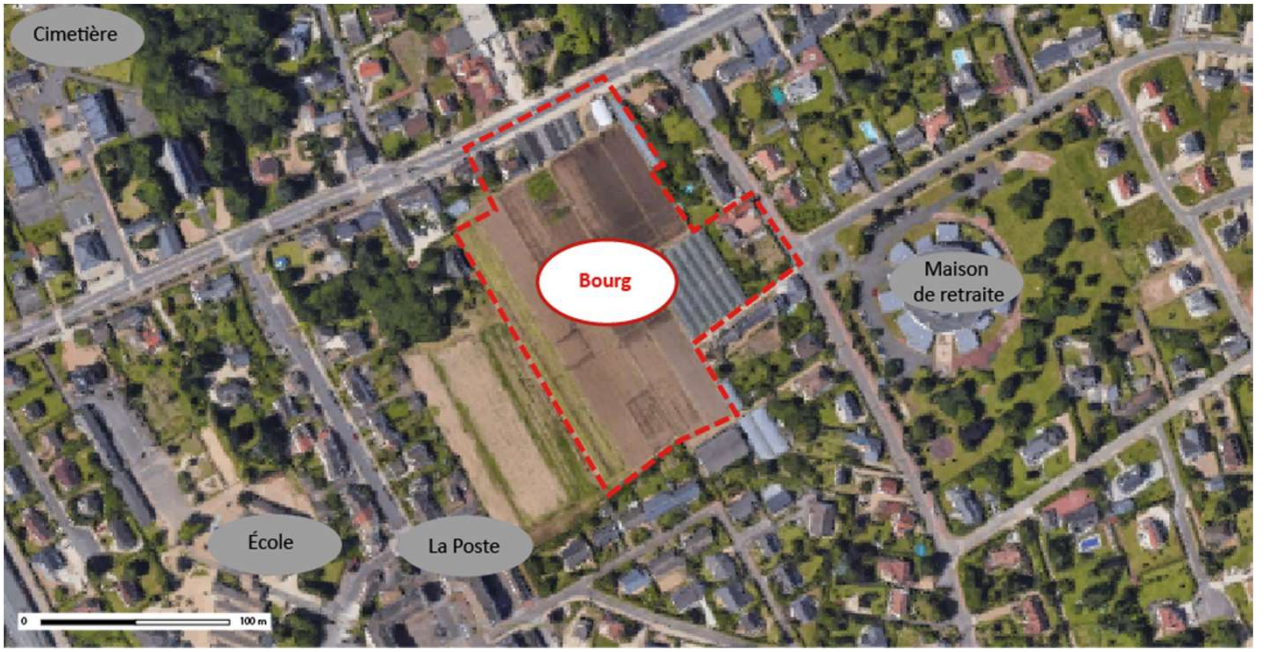
- le groupe scolaire Hervé Bazin,
- le poste de la police municipale,
- la poste, le CCAS, la médiathèque,
- la salle Simone Veil,
- la salle intergénérationnelle.

De plus, un EHPAD se situe à l'ouest du site.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



ORLÉANS MÉTROPOLE

BOURG

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce secteur accueillera 140 logements dont 20% de logements locatifs sociaux sous la forme d'habitat individuel et d'habitat collectif. Ce secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble unique :

- Pour l'habitat individuel, le nombre de logements envisagé est de 60 maisons individuelles.
- Pour l'habitat collectif, le nombre de logements envisagé est de 80 logements répartis en 3 bâtiments.

A l'ouest on trouve un nouveau quartier en cours de construction constitué de 21 maisons individuelles et 21 logements collectifs en un bâtiment.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accès et circulations douces :

Les axes routiers principaux relieront l'avenue Arthur Michel à la rue de Bel-Air et à la route de Saint Mesmin.

Son aménagement comprendra au minimum une liaison douce (piétons et cycles) afin d'assurer la continuité de la trame verte sur la commune et notamment de permettre les cheminements des futurs habitants vers les commerces de la place Clovis et les équipements au nord. Celle-ci reliera la route de Saint Mesmin à la Place Clovis.

Traverser pour réinsérer de manière douce l'îlot dans la trame urbaine :

- Aménager une voie principale Sud/Nord desservant le site et connectée directement à la rue des Clos (à créer sur projet Myosotis) et à la RD.
- Le gabarit de la voie s'inscrit dans le maillage alentour et permet la lecture du réseau routier. Il s'agit d'une voie de desserte : la chaussée roulante ne peut être plus large que celle des deux voies alentour. Toutefois la circulation à pieds ou à vélo doit y être sécurisante (éviter l'effet de ligne droite par exemple qui "aspire" les véhicules motorisés)
- S'appuyer sur l'urbanisation du site pour développer le réseau de circulations douces (piétons, vélo).

Qualité urbaine et architecturale :

- Garder la lecture du bâti existant le long de la RD
  - Prendre en compte le bâti existant le long de la RD pour la/les construction(s) les plus proches
- Proposer deux typologies bâties
  - Assurer une insertion douce du programme de logements au sein de l'environnement bâti existant.
  - Au Nord, le long de la RD, l'implantation, le gabarit et la forme de l'ensemble bâti qui pourrait être édifié devront être conçus en référence à ceux des propriétés contigües au site.
  - Au-delà de cette zone, des volumes pavillonnaires classiques pourront être édifiés
  - L'habitat individuel, sera réalisé en respectant des hauteurs maximum correspondant à R+1+C soit une hauteur maximale au faîtage de 10m et à l'égout de 7m identique aux secteurs pavillonnaires environnants.

Renvoi au plan vélum qui fixe la valeur maximale.

- Favoriser les économies d'énergies et gérer le cycle de l'eau
  - Prévoir des formes et des implantations du bâti pour bénéficier des apports solaires notamment.
  - Proposer des revêtements de sol perméables

BOURG

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver ou créer des plantations en bordure des parcelles riveraines comportant des strates et essences variées

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, minimiser les emprises au sol à surface de plancher constante et maximiser les espaces ouverts et perméables, notamment en lien avec le maillage de liaisons douces.
- Renvoi aux servitudes liées au PPRi pour le secteur d'aléa fort à très fort.
- Porter une attention particulière aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais et de produire le moins de dommages possibles.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles le long de la rue St Mesmin

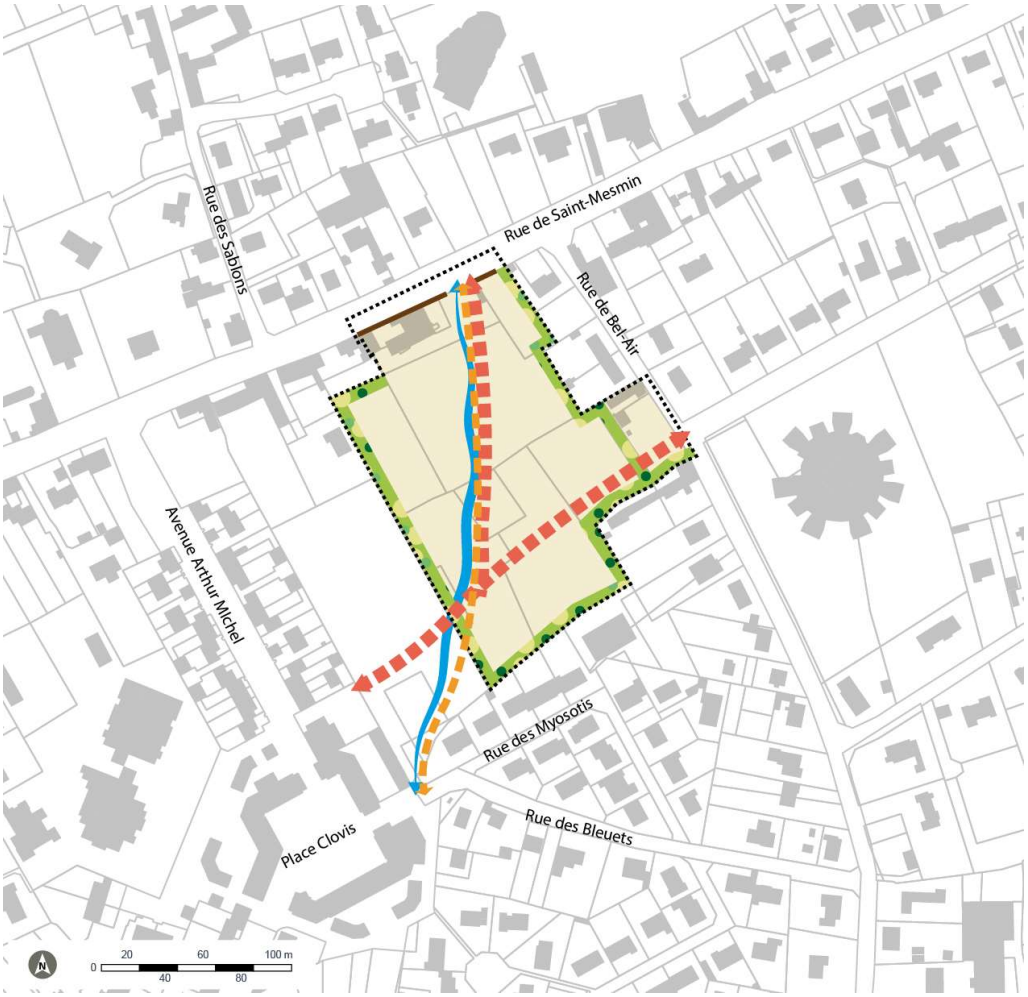
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

BOURG

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteur de logements

Forme urbaine

Front bâti à conserver

Gestion des eaux pluviales Trame verte

Secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée

Franges paysagères à créer le long des parcelles riveraines

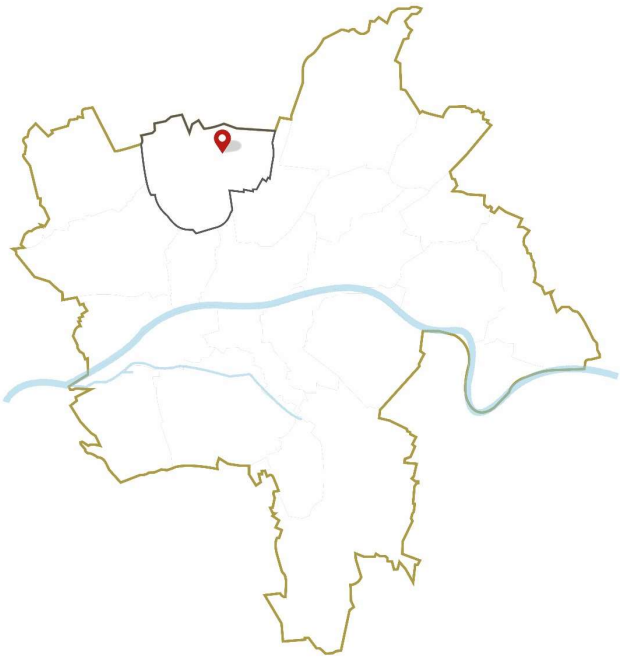
Mobilités

Connexion au réseau viaire existant

Maillage des liaisons douces

SARAN

LA RD2020 ET SES ABORDS



CONTEXTE :

La RD2020 est un axe structurant majeur qui forme une entrée de ville et une vitrine communale peu urbaines et peu lisibles.
Cet axe dispose d'un traitement routier voire autoroutier, difficilement franchissable, accompagné d'une faible densité bâtie. Il offre différentes séquences paysagères avec de nombreux commerces très présents et pas toujours qualifiants. Les espaces sont quasi-totalement dévolus à la voiture (parkings, voiries) et entraînent une gestion des eaux pluviales problématique.
Cette entrée de ville et entrée métropolitaine est bordée de sites emblématiques (Chatonnerie, Quelle, GMF ...), témoins d'une histoire passée, qui sont en cours de mutation vers une requalification urbaine.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 107 ha
- Vocation dominante : réorganisation / habitat / économique
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



LA RD2020 ET SES ABORDS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Faire de la RD2020 un espace liant et non plus de coupure en requalifiant l'espace public suivant les 3 séquences :

➢ Secteur nord :

- Accompagner la transition entre l'espace rural et l'espace bâti de cette entrée métropolitaine
- Améliorer l'insertion paysagère de la zone d'activité par une végétalisation des stationnements, des espaces publics et la maîtrise de la publicité extérieure
- Dynamiser et poursuivre la modernisation de la zone d'activités à dominante commerciale formant une entrée métropolitaine

➢ Secteur central :

- Requalifier la RD2020 comme un boulevard urbain pour une meilleur connexion avec la ville et avec les opérations de renouvellement urbain livrées ou en cours
- Réaménager et qualifier les carrefours formant les portes d'entrées au centre-ville comme espaces de liaisons multifonctionnels
- Recréer une mixité des fonctions entamée par le renouvellement des anciens sites industriels (La Chatonnerie et Quelle) pour recréer une urbanité autour de cet axe structurant
- Favoriser une diversité du parc de logements pour renforcer l'attractivité résidentielle communale et proposer un parcours résidentiel

➢ Secteur Sud :

- Aménager et sécuriser les traversées pour les modes de déplacements doux
- Moderniser et diversifier la zone d'activités mixtes (commerces, services, hôtellerie, restauration ...) en bordure de la RD2020
- Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités par une végétalisation des stationnements et la maîtrise de la publicité extérieure

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Anticiper la potentielle arrivée d'un transport en commun en site propre
- Mutualiser les accès pour limiter les sorties directes sur la RD2020

Qualité urbaine et architecturale :

- Construire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant un urbanisme sobre aux formes urbaines et implantations adaptées aux différents contextes, tout en limitant les pressions exercées sur l'environnement

LA RD2020 ET SES ABORDS

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés identifiés comme réservoirs de la sous-trame boisée, et les espaces ouverts identifiés comme espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts
- Créer des espaces végétalisés pour développer le corridor écologique

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Favoriser la perméabilité des espaces et la désimperméabilisation des zones de stationnement

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

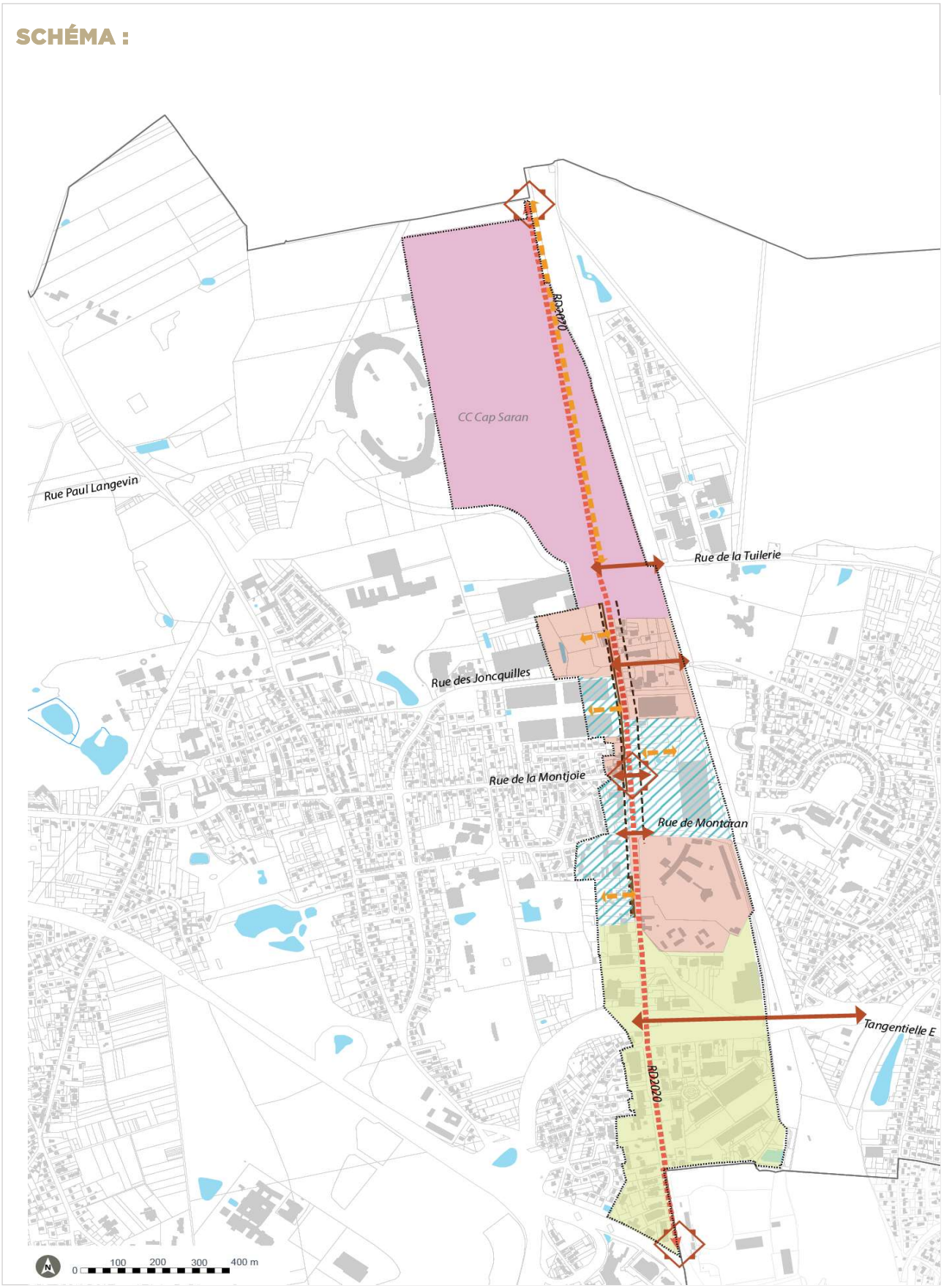
- Organiser l'implantation des bâtiments de manière à favoriser la dispersion du bruit et promouvoir l'aménagement de zones calmes, de ressourcement en cœur d'îlot
- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les nombreux sites BASIAS/BASOL à proximité directe du site

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA RD2020 ET SES ABORDS

SCHÉMA :

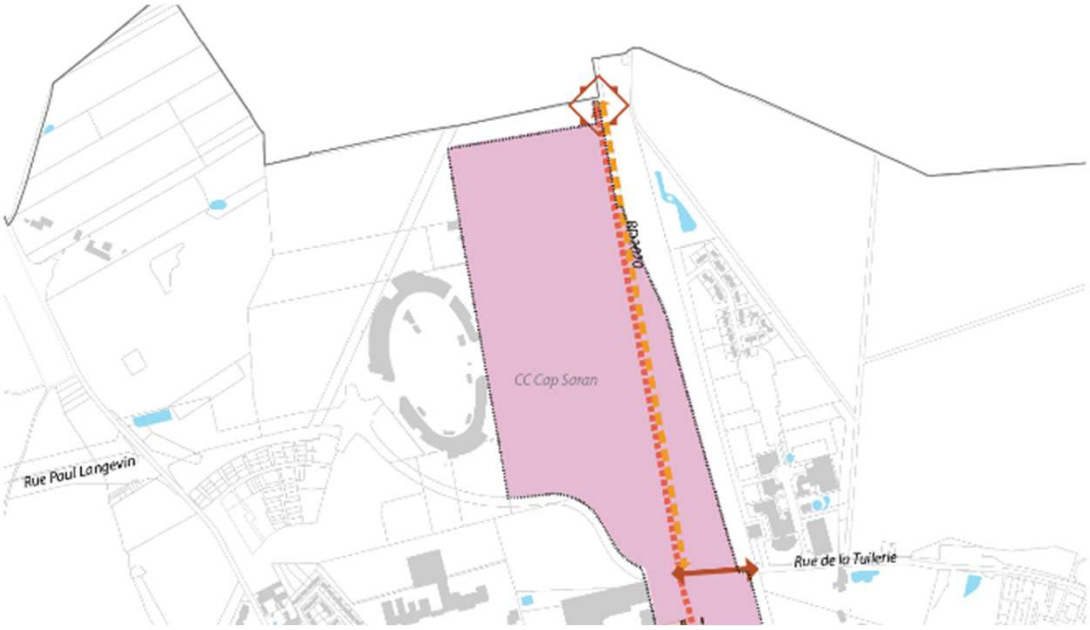


LA RD2020 ET SES ABORDS

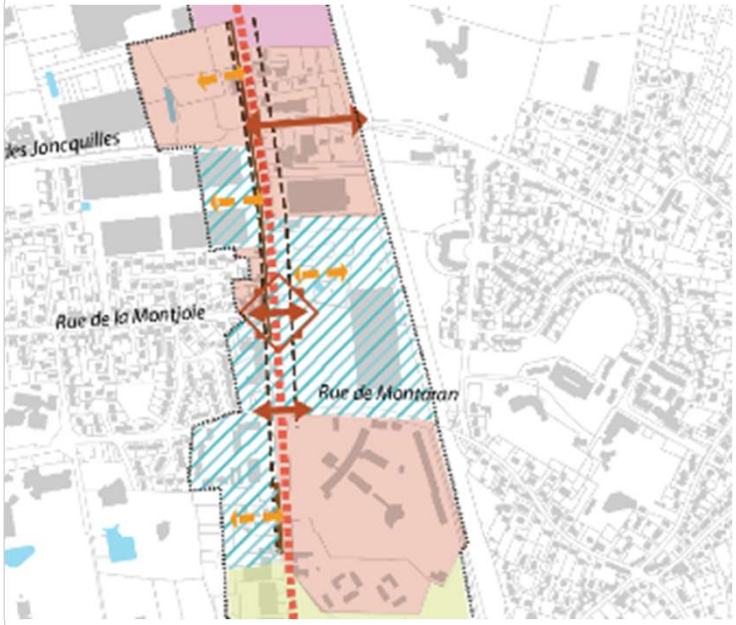
SCHÉMA :

Zoom 1 : Zone commerciale - Entrée métropolitaine

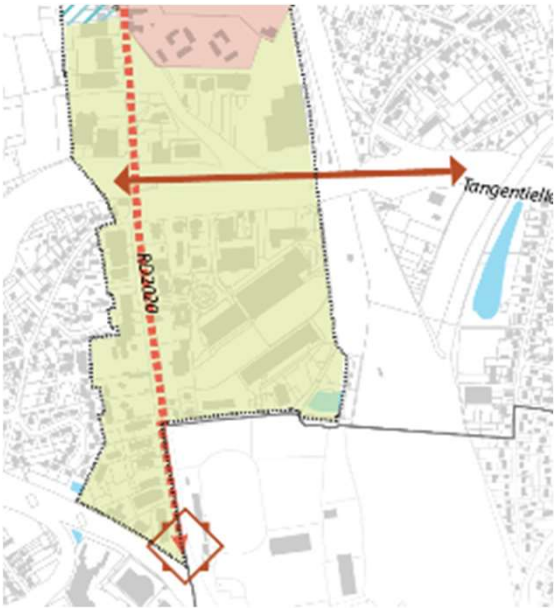
Périmètre OAP



Zoom 2 : Zone mixte - Extension du centre-ville communal



Zoom 3 : Zone d'activités



LA RD2020 ET SES ABORDS

LÉGENDE :

Logements

Réaliser des opérations d'ensemble mixtes (habitat, bureaux, commerces, équipements, et hébergement hôtelier) sur le foncier mutable

Prendre en compte les opérations en cours ou déjà réalisées

Economie

Poursuivre la modernisation de la zone commerciale

Forme urbaine

Travailler de manière qualitative les façades en vis-à-vis de la RD2020 ; elles doivent être soignées et différenciées

Retrait à respecter (11 m côté Est)

Moderniser et diversifier la zone d'activité économique

Mobilités

Requalifier la RD2020 en boulevard urbain :
- Les parcelles urbanisées faisant l'objet d'une requalification devront proposer des aménagements qualitatifs, paysagers et cohérents des espaces extérieurs localisés le long de l'axe
- Les nouvelles constructions devront bénéficier d'espaces extérieurs arborés et plantés et d'une intégration qualitative des espaces de stationnement

Soutenir la création de cheminements doux multi-usages, et la création et la mutualisation du stationnement mixte aux abords de la RD2020

Requalifier les entrées de ville (RD 2020) selon leur fonction :
- La définition d'une entrée d'agglomération au nord en tant que vitrine commerciale
- La requalification de l'entrée de ville Sud

Réaménager les carrefours, portes d'entrée du centre-ville, comme espaces de liaisons multifonctionnels

Améliorer les franchissements au niveau de la RD2020 et de la voie ferrée, et recréer les liens entre la rue de Montaran et le Chêne Maillard, participant au désenclavement de ce quartier, et entre les rues du Bois Joly et Ormetteau

QUELLE

CONTEXTE :

L'objectif général est de réinvestir cette vaste friche de 7ha par une programmation mixte et variée (habitat, commerces, service) afin d'aménager un quartier vivant et attractif, dans le prolongement du centre-ville.

Ce secteur, en complémentarité avec la récente opération de la Châtonnerie, doit participer à la mutation de la RD2020 engagée et à sa reconquête par un tissu urbain qualitatif. Le site devra ainsi recréer un front bâti qualitatif sur la RD2020 pour redonner un caractère plus urbain à cet axe aujourd'hui très routier.

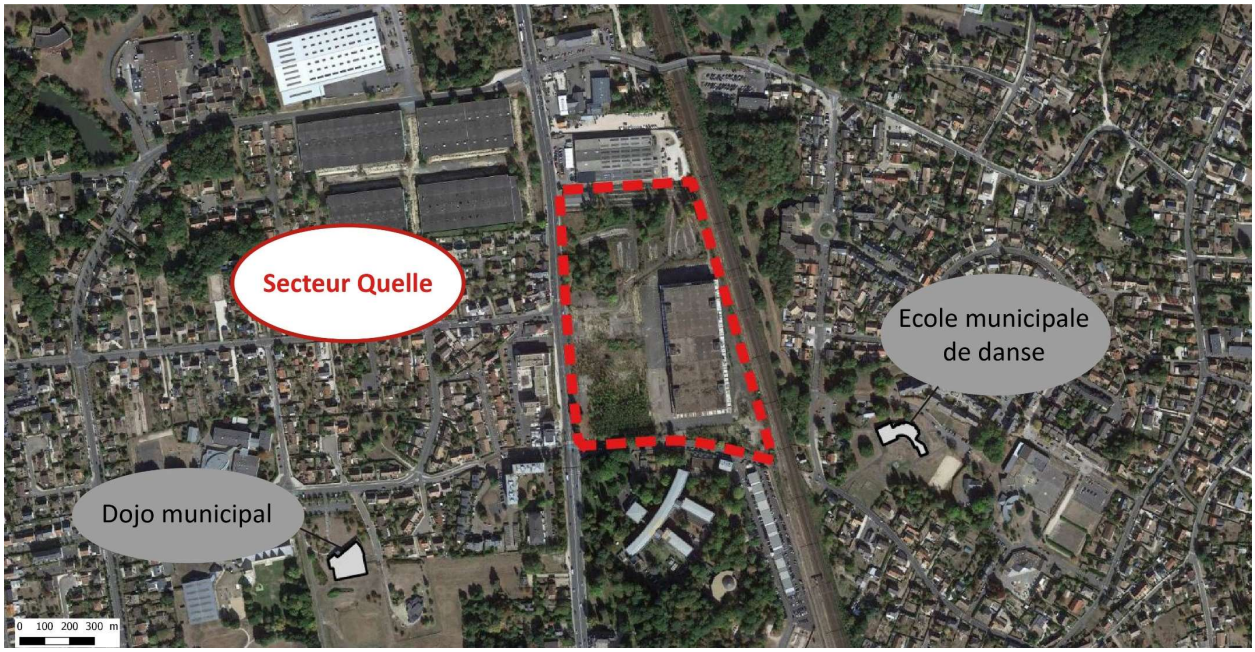
Il favorisera également les connexions avec les polarités alentours et le quartier Est.

Ce site doit aussi permettre d'expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de construction en faveur d'une meilleure qualité de vie des habitants en réduisant l'empreinte écologique. La place de la voiture sera ainsi restreinte.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7,1 ha
- Vocation dominante : habitat / économique
- Type de projet : requalification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - résidence personnes âgées
  - reconversion friche industrielle en mixité d'activités et fonctions
  - protection bâtiment remarquable
  - maillage viaire et doux



QUELLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- environ 400 logements dont maximum 20% en logement social, développé en collectif, intermédiaire et individuel,
- une résidence pour personnes âgées d'environ 100 places au sud du site, le long de la rue de Montaran
- des activités de services, des salles de formation, du commerce, de l'artisanat, des bureaux, au sein du bâtiment existant, le long de la RD2020 et en parallèle au bâtiment existant
- la desserte s'effectuerait par une voie principale en zone 30 (ou en zone de rencontre) avec un accès sur la RD2020 au nord et un au sud sur la rue de Montaran
- la perspective sur la rue de la Montjoie est à préserver et conforter par l'aménagement d'un vaste espace public
- deux îlots de verdure d'importance (>1500m²) sont à conserver et développer, ainsi qu'une frange paysagée le long des voies ferrées

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- La mutation de la RD2020 doit s'accompagner d'une requalification de l'axe et le développement d'une offre de transport en commun.

Qualité urbaine et architecturale :

Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 m à l'égout et à 15 m au faîtage; un dépassement maximal de 7 m par rapport à la hauteur du bâti existant est admis pour la requalification du bâtiment QUELLE à la date d'approbation du PLUM.

Emprises des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'opération.

L'emprise de pleine-terre minimale est fixée à 15% de la superficie de l'opération.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères du côté de la voie ferrée

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces boisés au nord ouest car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame forestière
- Compléter les orientations au regard de l'étude d'impact

QUELLE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Compléter les orientations au regard de l'étude d'impact

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols liée à la présence d'un site BASIAS sur le secteur

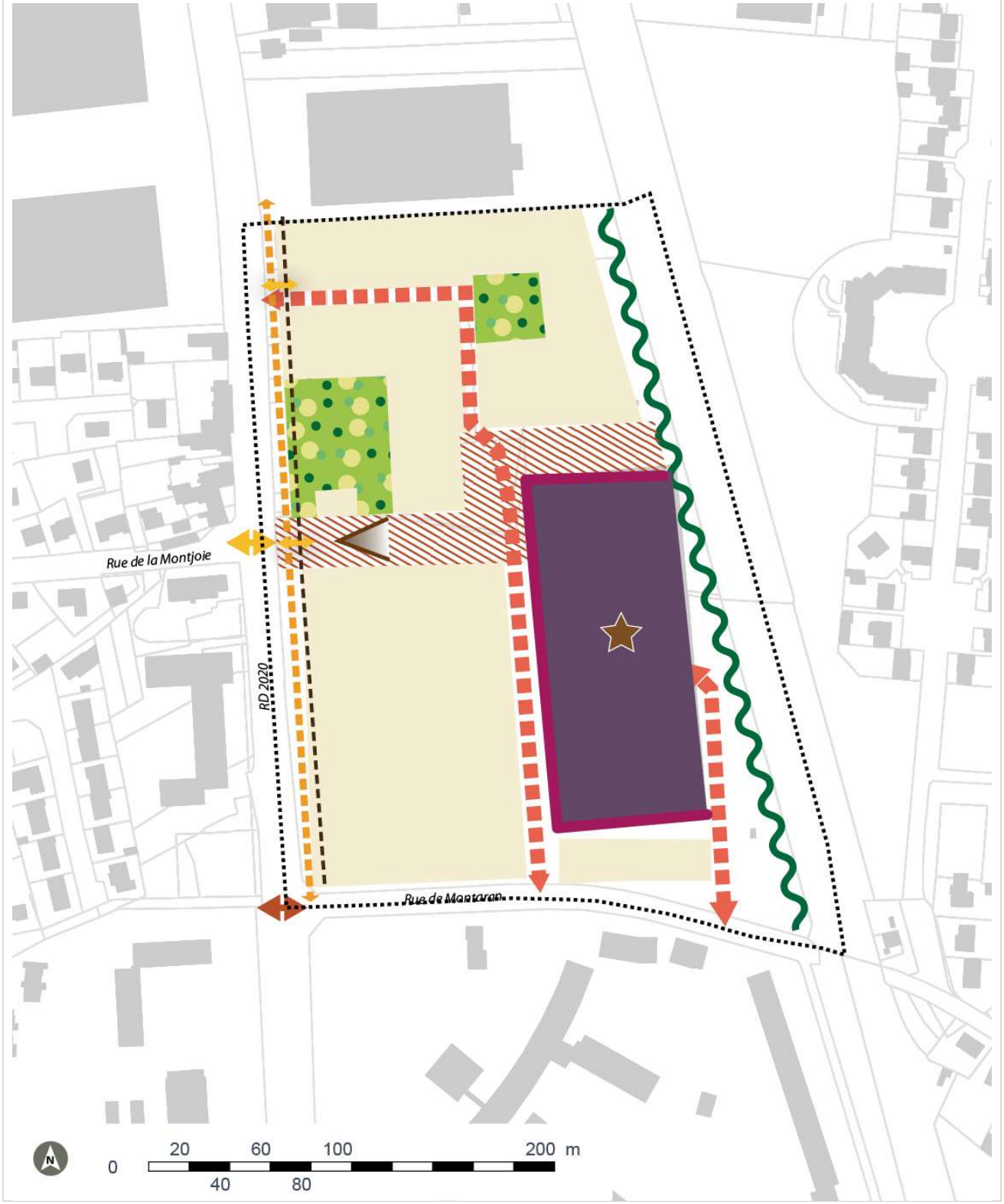
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

QUELLE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

QUELLE

LÉGENDE :

Logements

Secteurs à dominante de logement comprenant 20% maximum de logements sociaux

Economie Commerces

Friche industrielle à reconvertir à dominante d'activité, commerces et services

Rez-de-chaussée actif (commerces, services)

Trame verte Risques et nuisances

Espace boisé à requalifier

Mobilités Coupures urbaines

Voie principale à créer

Accès piétons/modes doux

Liaisons douces

Espace public de type place à créer

Franchissement à créer ou à améliorer

Franchissement modes doux à créer ou à améliorer

Patrimoine Forme urbaine

Percée visuelle à créer

Traitement paysager et acoustique de la frange avec la voie ferrée avec une épaisseur de 8 mètres minimum de bande paysagère

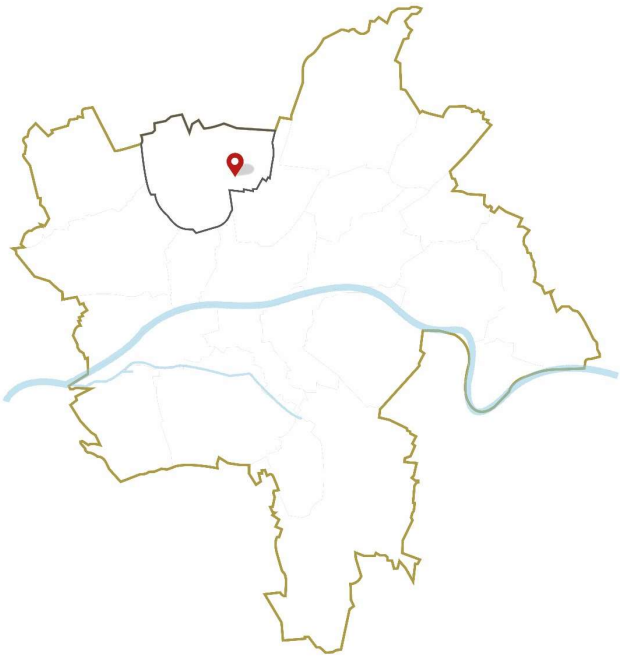
Bâtiment à conserver

Recul de 11 mètres des constructions

LA BONNE DAME

CONTEXTE :

Ce secteur est situé le long de la RD2020, à l'intersection entre la zone d'activités commerciales et le centre-ville, dans un contexte d'entrée de ville. Le site accueille aujourd'hui une unique habitation au sein d'un parc arboré, bordé par un mur maçonné sur la RD2020 et des clôtures grillagées sur les autres limites.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,5ha
- Vocation dominante : activité
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



LA BONNE DAME

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- L'aménagement du site doit porter un programme mixte comprenant de l'activité économique du secteur tertiaire diversifié : commerces, bureaux, services, etc
- Le parc arboré, et plus particulièrement le bosquet au nord du site, seront préservés, après une analyse phytosanitaire afin de marquer une zone de transition avec la zone commerciale au nord.
- Traitement qualitatif et paysagé des limites sur l'espace public

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Une étude de circulation devra être réalisée pour analyser la sécurité du ou des accès depuis le réseau viaire existant, à savoir la RD2020 et la rue des Jonquilles, suivant la programmation envisagée.

Qualité urbaine et architecturale :

- Implanter les bâtiments en retrait d'environ 10m de la RD2020 afin d'aménager une zone de transition paysagée avec l'espace public. Un recul de 5m sera également préservé le long de la rue des Jonquilles. A l'intersection des 2 axes, afin d'envisager un éventuel réaménagement du carrefour, un front bâti sera constitué en retrait.
- Encourager une architecture de qualité, novatrice, marquant la rupture entre la zone commerciale et une zone plus urbaine,
- L'architecture des constructions intégrera les préoccupations environnementales dans une démarche résiliente.
- Encourager le développement en hauteur pour limiter l'emprise imperméabilisé au sol. Pour ce faire, l'intégration du stationnement dans le volume bâti sera priorisée. Le stationnement aérien ne devra pas être visible du réseau viaire existant.
- Assurer une cohérence globale de l'aménagement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- Préserver le parc arboré existant sur le site et un espace vert ouvert.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces ouverts identifiés comme espaces relais de la sous-trame des milieux ouverts

LA BONNE DAME

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales adaptées au contexte de la parcelle.
- Favoriser la perméabilité des aménagements
- Préserver l'axe d'écoulement des eaux de ruissellement

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les nuisances sonores de la RD2020 devront être prises en compte. Une implantation des bâtiments de manière à favoriser la dispersion du bruit et promouvoir l'aménagement de zones calmes, de ressourcement en cœur d'îlot, sera recherché.

Potentiel climatique :

- Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

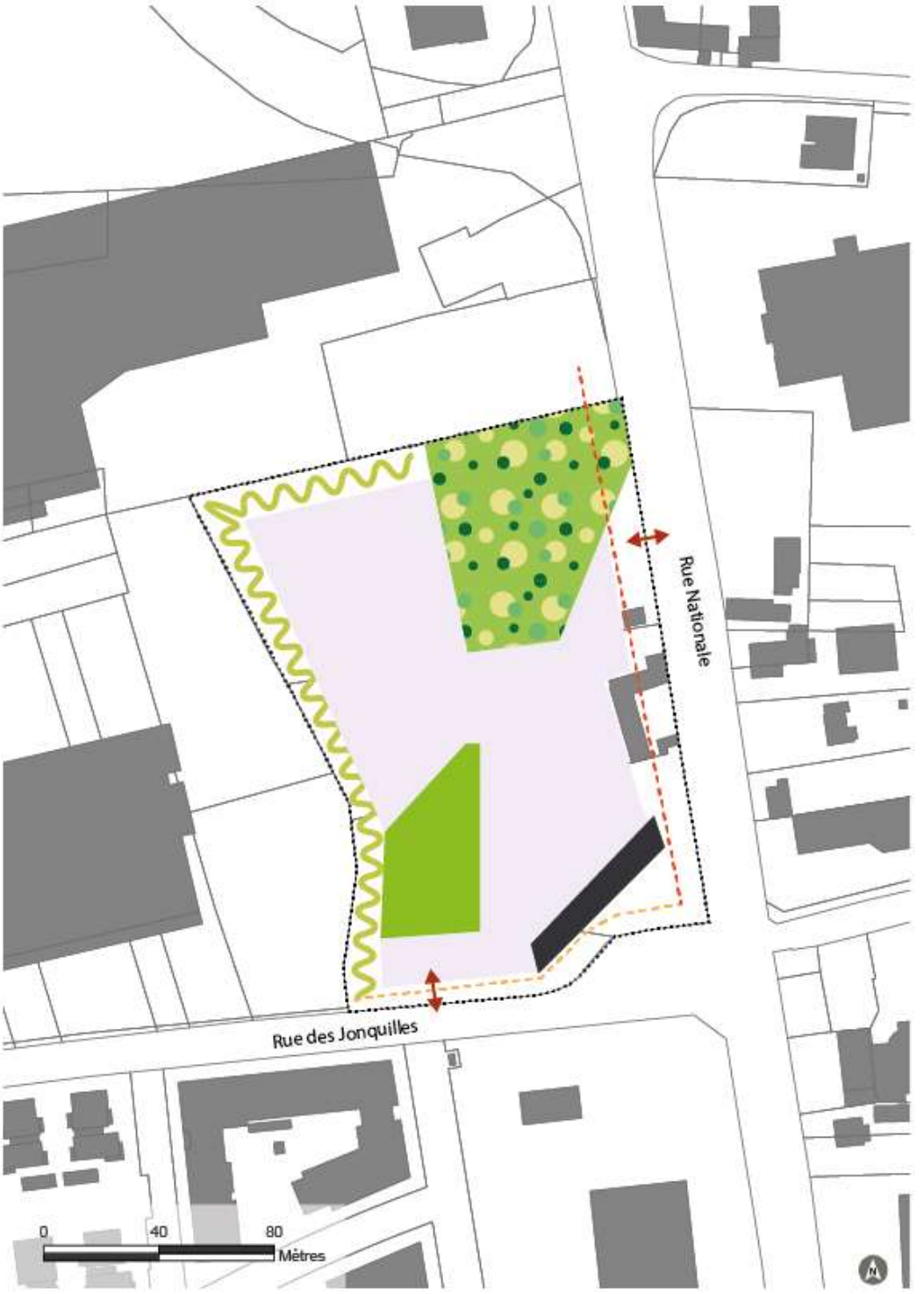
Sur ce secteur en particulier:

- une attention particulière sera portée sur les matériaux utilisés pour les constructions. L'emploi de matériaux durables, économes en énergie, ou biosourcés sera recherché.

LA BONNE DAME

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ORLÉANS MÉTROPOLE

LA BONNE DAME

LÉGENDE :

- Secteurs à dominante d'activité de services et de bureau
- Accès à étudier avec une étude de circulation
- Préserver et renforcer l'espace vert existant
- Front bâti à l'intersection à construire
- Préserver le boisement existant
- Retrait paysagé de 10m sur RD2020
- Traitement paysager des franges et lisières
- Retrait de 5m

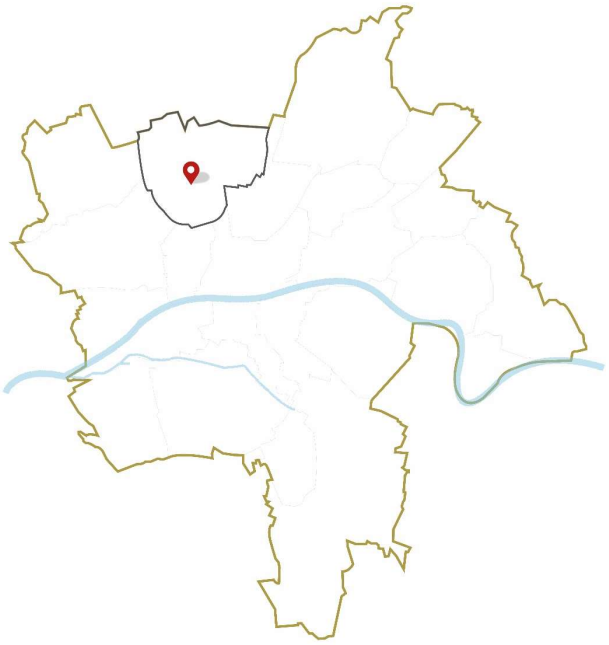
ZAC PORTES DU LOIRET

CONTEXTE :

Ce secteur se situe au centre de la commune, en déshérence depuis le départ de l'armée américaine en 1962 qui y avait installé un aérodrome militaire. D'une superficie d'environ 90 ha, ce secteur correspond au périmètre de la ZAC « Portes du Loiret Sud » portée par le Département du Loiret. Son aménagement a débuté en 2013 avec l'installation d'équipements de santé d'échelle supra-communale (Pôle de santé Oreliance) et doit se poursuivre par tranche sur plusieurs années.

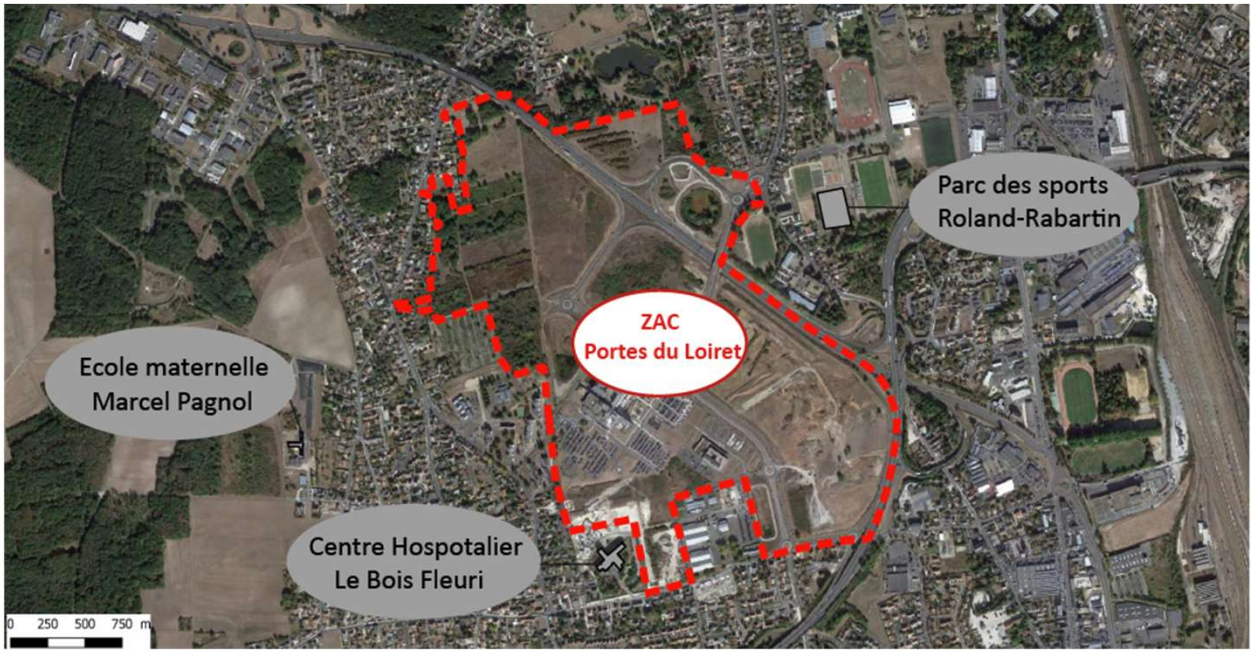
Ce secteur a vocation à donner au cœur géographique de la commune un rôle de réelle centralité urbaine en créant un quartier mixte accueillant de nouveaux habitants et l'installation de nouvelles entreprises. La frange située de la long de la RD2701 accueillera des activités compatibles avec la proximité d'habitat (bureaux, artisanat, commerces, services) tandis que le cœur du secteur est destiné principalement à l'habitat accompagné d'activités commerciales de proximité, d'activités et services liés au domaine médical et social. Dans le secteur sud-ouest il s'agira de conforter le pôle de santé existant par l'installation de nouveaux d'équipement d'intérêt public.

L'aménagement de ce site vise également à développer de nouvelles connections entre les différents quartiers à travers notamment une nouvelle voie au-dessus de la RD2701 reliant l'autoroute A10 à la tangentielle. Une attention particulière sera accordée au végétal et aux liaisons douces permettant de relier la zone naturelle autour du lac de la Médicinerie.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 91,3 ha
- Vocation dominante : mixte
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  - équipements
  - pôle santé
  - activités tertiaires et artisanales
  - conservation de vastes espaces naturels



ORLÉANS MÉTROPOLE

ZAC PORTES DU LOIRET

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Asseoir et renforcer le pôle d'équipement autour des métiers de la santé (Oreliance, La Cigogne, EPHAD, ...)

- Assurer la mixité des fonctions sans créer de grands secteurs monofonctionnels :
    - Le linéaire le long de la RD2701 accueillera des activités diverses compatibles avec la proximité de l'habitat (artisanat, bureaux, commerces, services, hôtellerie, ...). Les entrepôts et activités de logistique ne seront pas autorisés sur ce secteur du fait des nuisances engendrées par ce type d'activités.
    - La zone en cœur de ZAC, le long du boulevard Jacqueline Auriol, accueillera des programmes mixtes à dominante résidentielle avec d'éventuelles constructions accueillant des activités liées au métier de la santé et des commerces de proximité.

- Développer une mixité résidentielle et sociale : Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation. Les logements seront répartis entre le locatif et l'accession à la propriété, mais également entre les immeubles collectifs, les logements intermédiaires, les maisons individuelles et les lots à bâtir. Le nombre de logements sera d'environ 700 pour une surface de plancher d'environ 90 000 m². La part de logements sociaux sera comprise entre 20% et 25% afin de maintenir la part de logement sociaux sur la commune et la mixité de ce nouveau quartier.

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant : Les constructions formeront un front urbain en bordure des voies structurantes (avenue Jacqueline Auriol et rue Ambroise Croizat) avec des hauteurs pouvant être ponctuellement rehaussées d'un étage participant à une densité plus forte. Un épannelage et une densité dégressive seront recherchés en direction du nord-ouest du secteur pour s'insérer dans le tissu urbain existant.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Les voies principales sont bordées par un aménagement paysager et des espaces pour les modes doux formant une continuité jusqu'au lac de la Médicinerie au nord.
- Le site est connecté à la rue Passe Debout au sud, au centre-ville (ancienne route de Chartres et avenue du stade) au nord, et sera relié à terme à l'ouest à la rue de l'Orme au Coin. Le site dispose aussi d'un accès à la bretelle de l'A10.
- Faciliter l'accessibilité à ce quartier et le connecter aux autres quartiers par le développement de liaisons diverses et complémentaires (franchissements des grands axes ; liaisons douces ; voies routières et transports en commun...)

Qualité urbaine et architecturale :

- Construire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant un urbanisme sobre, aux formes urbaines et implantations adaptées aux différents contextes, tout en limitant les pressions exercées sur l'environnement
- Des aires de respiration verte devront être préservées au sein du tissu urbain. Les espaces libres seront plantés et boisés dans la mesure du possible afin d'éviter la formation d'ilots de chaleur et aménagés avec des revêtements perméables.

ZAC PORTES DU LOIRET

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver ou créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les espaces boisés à l'ouest et au nord-ouest du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Protéger les espaces verts au nord et au centre car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame ouverte
- Développer des espaces supports d'une continuité écologique pour consolider le lien naturel entre les deux parcs.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en place des protections contre les nuisances sonores potentielles liées à la RD2701 en particulier.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

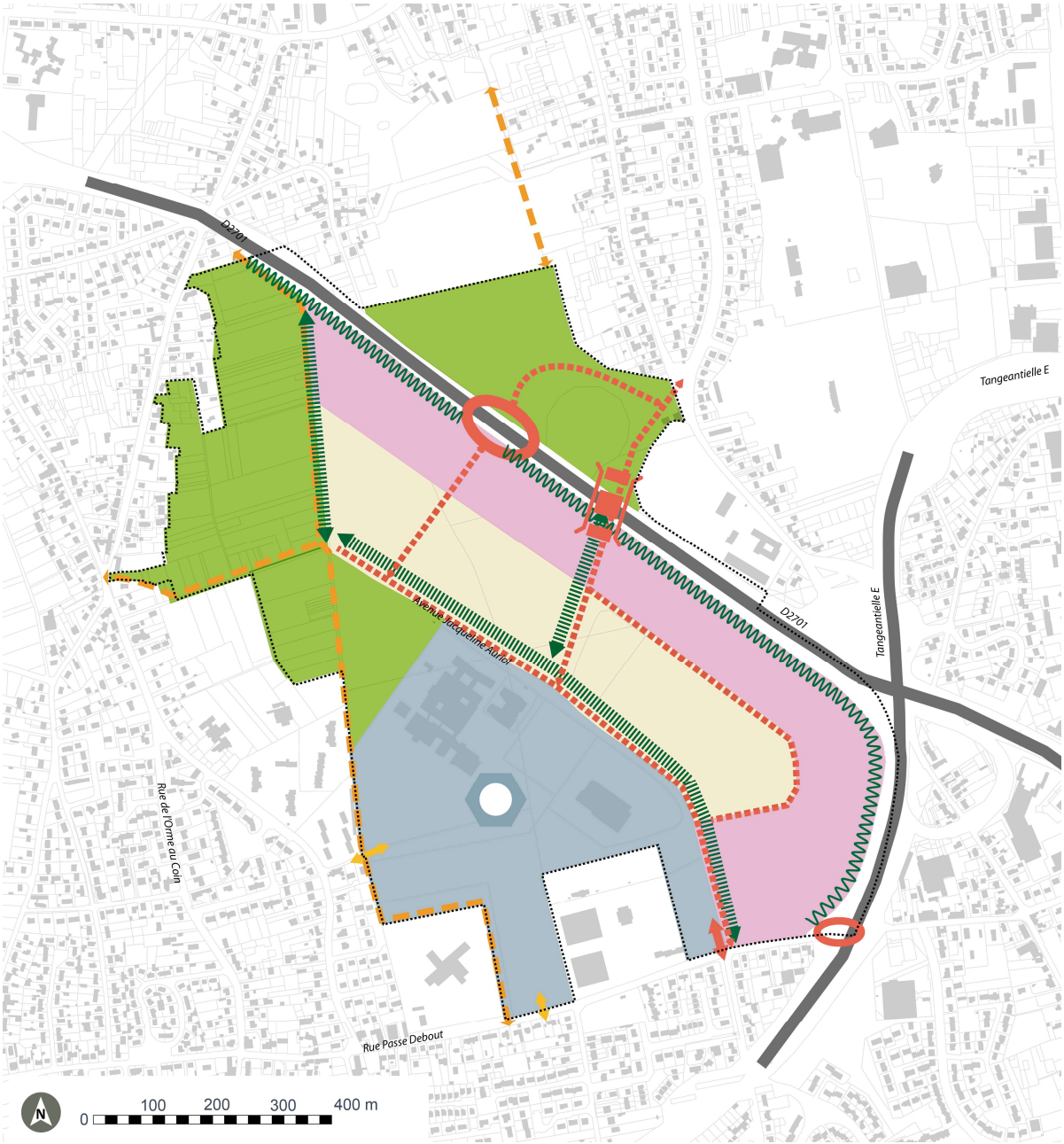
Sur ce secteur, en particulier :

- Tirer parti de l'orientation Sud pour généraliser les principes du bio climatisme dans les nouvelles constructions et dans les espaces extérieurs.

ZAC PORTES DU LOIRET

SCHÉMA :

Périmètre OAP



ZAC PORTES DU LOIRET

LÉGENDE :

Logements Équipements Projets

Créer un nouveau quartier à dominante logements

Conforter ce secteur à vocation dominante d'équipements

Pôle santé

Privilégier une urbanisation à haute valeur environnementale :

- L'ensemble des parcelles accueillant les nouvelles constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté (espaces extérieurs plantés notamment aires de stationnement...)
- Privilégier des aménagements paysagers en pleine terre afin de faciliter l'infiltration directe (faisabilité à vérifier avec des études de sols)
- Les nouvelles voies devront s'accompagner d'alignements d'arbres

Garantir l'émergence de nouvelles constructions de qualité avec :

- Le recours au bio climatisme afin de maximiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maitrise des consommations énergétiques
- L'isolation phonique des bâtiments situés le long de la RD 2701 afin de garantir un cadre de vie de qualité

Economie

Développer un site à vocation dominante d'activités tertiaires et artisanales

Trame verte

Privilégier des aménagements paysagers en pleine terre afin de faciliter l'infiltration directe (faisabilité à vérifier avec des études de sols) :

Préserver une frange paysagère entre la RD2701 et les nouvelles constructions :
- Traiter de manière qualitative cet espace non-bâti
- Proposer un traitement paysager adapté et soigné (éviter l'effet de friche par des plantations non invasives et allergènes, favoriser des essences qui nécessitent peu d'entretien)

Assurer une continuité naturelle et paysagère reliant le centre-ville actuel au site de la Fassière/Paradis, via la ZAC Portes du Loiret.

Mobilités

Créer une liaison piétonne entre la ZAC Portes du Loiret et le bourg

Accès piéton

Réaliser des accès à la ZAC

Créer un franchissement par-dessus la RD2701 accompagnant l'aménagement d'un cheminement doux de part et d'autre de cet axe

Échangeur existant

Les voies principales sont bordées par un aménagement paysager et des espaces pour les modes doux formant une continuité jusqu'au lac de la Médicinerie au nord.

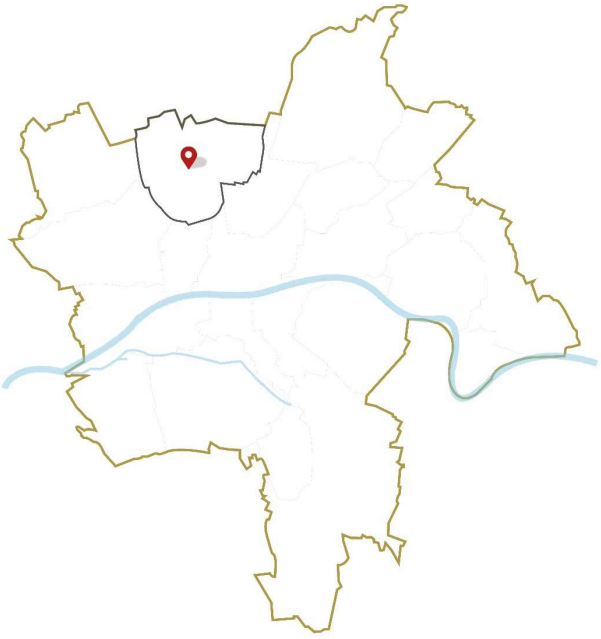
CENTRE-VILLE

CONTEXTE :

Ce secteur intègre le centre-bourg actuel regroupant une polarité d'équipements et de commerces avec la présence de l'Hôtel de Ville et de ses services, d'équipements sportifs et culturels.

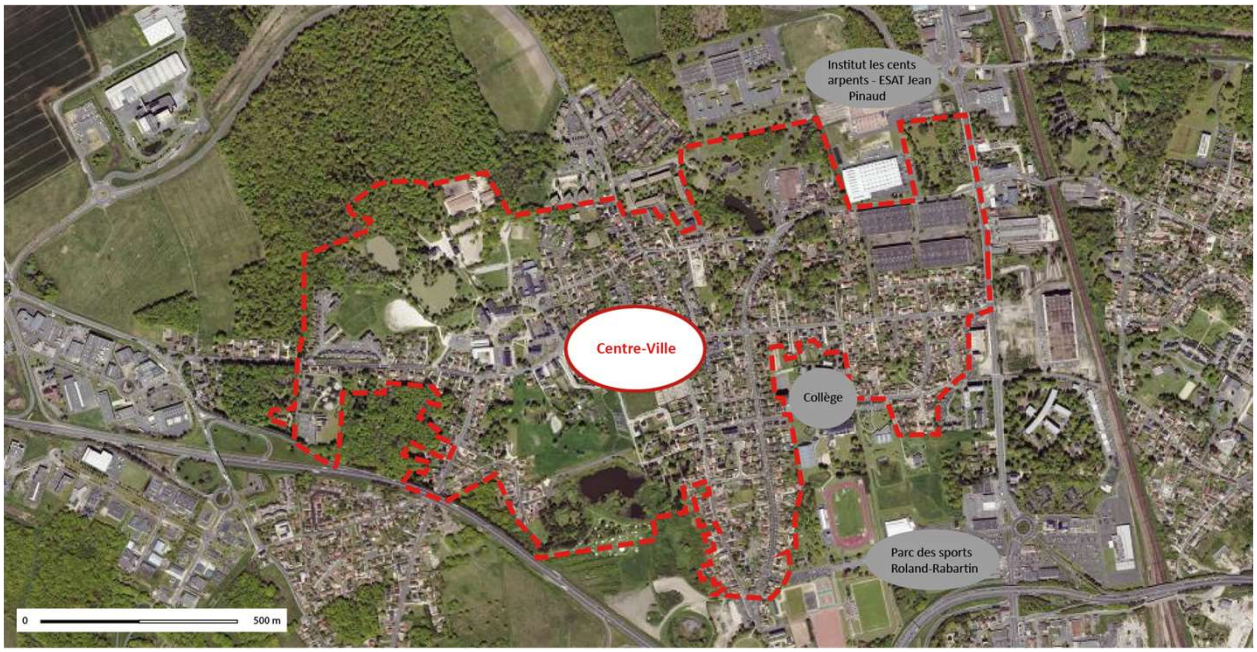
La densité est trop faible pour exister en tant que réel pôle structurant à l'échelle d'une commune de 16 000 habitants.

Toutefois, la faiblesse de l'offre commerciale et un manque d'activités économiques ne permettent pas de faire du centre-bourg un cœur de ville animé.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 105,7 ha
- Vocation dominante : mixte
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de projet : renouvellement urbain / densification



CENTRE-VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce secteur élargi doit permettre de développer un réel centre-ville en renforçant la polarité commerciale du centre-bourg et en densifiant progressivement l'axe de la rue de la Montjoie jusqu'à la RD2020. Cette opération de réhabilitation du centre-bourg doit s'inscrire dans une vision cohérente à long terme avec les grandes opérations urbaines en périphérie telles que la réhabilitation de la friche industrielle QUELLE et la ZAC « Portes du Loiret ».

Le secteur doit notamment permettre de :

- pérenniser et renforcer l'offre de services dans le cœur de ville et de développer la polarité commerciale ;
- diversifier et renouveler le parc de logements afin d'augmenter l'attractivité résidentielle communale.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Requalifier les axes structurants convergeant vers le cœur de ville
- Améliorer les liaisons douces et les transports en commun entre le centre et les quartiers

Qualité urbaine et architecturale :

- Concevoir une morphologie urbaine de transition, adaptée au contexte d'entre-deux (pavillons et collectifs) pour favoriser une densification douce dans le cœur de ville (rue du Bourg de la salle des Fêtes au carrefour de l'Enfer)s'insérant dans le tissu existant encore fortement pavillonnaire ;
- Construire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant un urbanisme sobre aux formes urbaines et implantations adaptées aux différents contextes, tout en limitant les pressions exercées sur l'environnement.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces verts au nord et au centre car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame ouverte
- Protéger les espaces boisés, notamment au nord à proximité de la zone humide, car ils sont identifiés comme appartenant à la sous- trame forestière.
- Développer des espaces supports d'une continuité écologique pour consolider le lien naturel entre les deux parcs.
- Protéger les trois zones humides présentes autour des lacs de la Médicinerie, du Château de l'étang et d'un plan d'eau au nord de la Médicinerie

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié en grande partie comme espace relais de la sous-trame ouverte, et faisant partie d'un corridor écologique ;
- Confirmer le rôle important de ce secteur dans la trame verte et bleue urbaine par son positionnement entre les deux parcs majeurs du Bourg ;
- Préserver des aires de respiration verte au sein du tissu urbain ;
- Affirmer pour le secteur de la Médecinerie sa vocation de parc naturel urbain en enrayant toute urbanisation.

CENTRE-VILLE

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.
Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollution potentielle des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 6 sites BASIAS et l'ICPE présents sur site

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

Sur ce secteur, en particulier :

- Tirer parti de l'orientation Sud pour généraliser les principes du bio climatisme dans les nouvelles constructions et dans les espaces extérieurs.

CENTRE-VILLE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Tirer parti de l'orientation sud pour généraliser les principes du bio climatisme dans les nouvelles constructions et dans les espaces extérieurs :

- Densifier le tissu urbain du cœur de ville ;
- Extension progressive du cœur de ville vers la RD2020 (bande de 20 m de part et d'autre de la rue Montjoie)

Commerces

Linéaire actif à préserver et conforter (rue du Bourg jusqu'au carrefour avec l'ARC).

Mobilités

Pôle de centralité : du centre-bourg au centre-ville

Trame verte Trame bleue

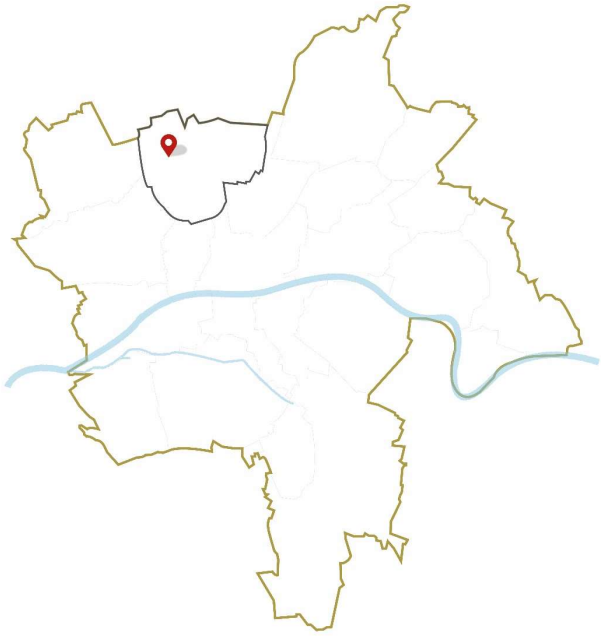
Développer et consolider le lien naturel et paysager entre les deux parcs créant des espaces verts refuges favorables à l'accueil de la biodiversité indigène

Espaces boisés à préserver

Espaces verts existants

Plan d'eau

LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE



CONTEXTE :

Le secteur de la Motte Pétrée, d'une superficie de 15 ha, est situé au nord de la commune, à proximité du centre-ville, d'une zone d'activités logistiques (Pôle 45) et d'une zone d'activités commerciales (Cap Saran).

L'aménagement de ce site doit permettre de développer et diversifier l'activité économique de la commune en proposant des terrains d'une superficie moyenne de 1 500 m² destinés à accueillir des artisans et PME.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 15 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : extension



LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Zone d'activités artisanale découpée en une soixantaine de lots d'environ 1500 m ².

Les constructions et affections des sols autorisées dans le règlement de la zone UAE1-S complétées par les conditions suivantes :

Sont admises sous conditions les constructions et affectations des sols suivantes :

- de la sous-destination Entrepôt à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m².
- les ICPE sont interdites .

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Accès unique par le nord, depuis le rond-point de la rue de la Motte Pétrée

Connexion aux liaisons douces existantes du Pôle 45, de la rue de la Motte Pétrée et de la rue du Bourg

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions seront destinées à accueillir des activités de transition entre l'habitat et les activités industrielles. Il s'agira ainsi d'activités principalement artisanales, de bureaux ou de services. Il pourra également y être réalisé accessoirement des constructions à destination de commerce inférieure à 500 m² de surface de plancher liée à l'activité artisanale exercée sur site ou à proximité immédiate (type showroom) ou des constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

Le stockage de déchets, matériels ou matériaux en dehors d'enceintes non closes et non couvertes sera interdit.

Les activités de logistique et d'entrepôt ne seront pas autorisées sur ce secteur compte tenu de leurs nuisances vis à vis des habitations situées au sud, et de la proximité du Pôle 45 dédié à cette activité.

Les terrains seront bâtis, *a minima* 200 m² d'emprise au sol par lot, avec une implantation en retrait de toutes limites (H/2 > 5m) et une emprise au sol limitée à 50% maximum.

Espaces libres et plantation

Deux espaces libres communs, de pleine terre, seront aménagés sur l'ensemble du site.

Le boisement et le point d'eau au nord-ouest du site seront conservés.

Deux bassins permettront de stocker les eaux pluviales.

Les franges des secteurs Sud et Est feront l'objet d'un traitement paysager spécifique sur une largeur de 6m afin de former une continuité écologique et une zone tampon vis à vis des habitations et de l'espace boisé. Cette lisière prendra la forme d'une haie boisée. Sa colonisation spontanée sera privilégiée mais néanmoins des plantations pourront être réalisées parmi les espèces autochtones.

Chaque parcelle devra disposer de minimum 10% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant à déduire des 30% minimum d'espace perméable (gravillon, dalle evergreen...).

LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager sur les franges Est et Sud du site, devant faire office de continuité écologique

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié en grande partie comme espace relais de la sous-trame ouverte, et faisant partie d'un corridor écologique
- Protéger l'espace boisé à l'ouest car il est identifié comme appartenant à la sous-trame boisée

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver le point d'eau situé en limite <ouest du site.
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

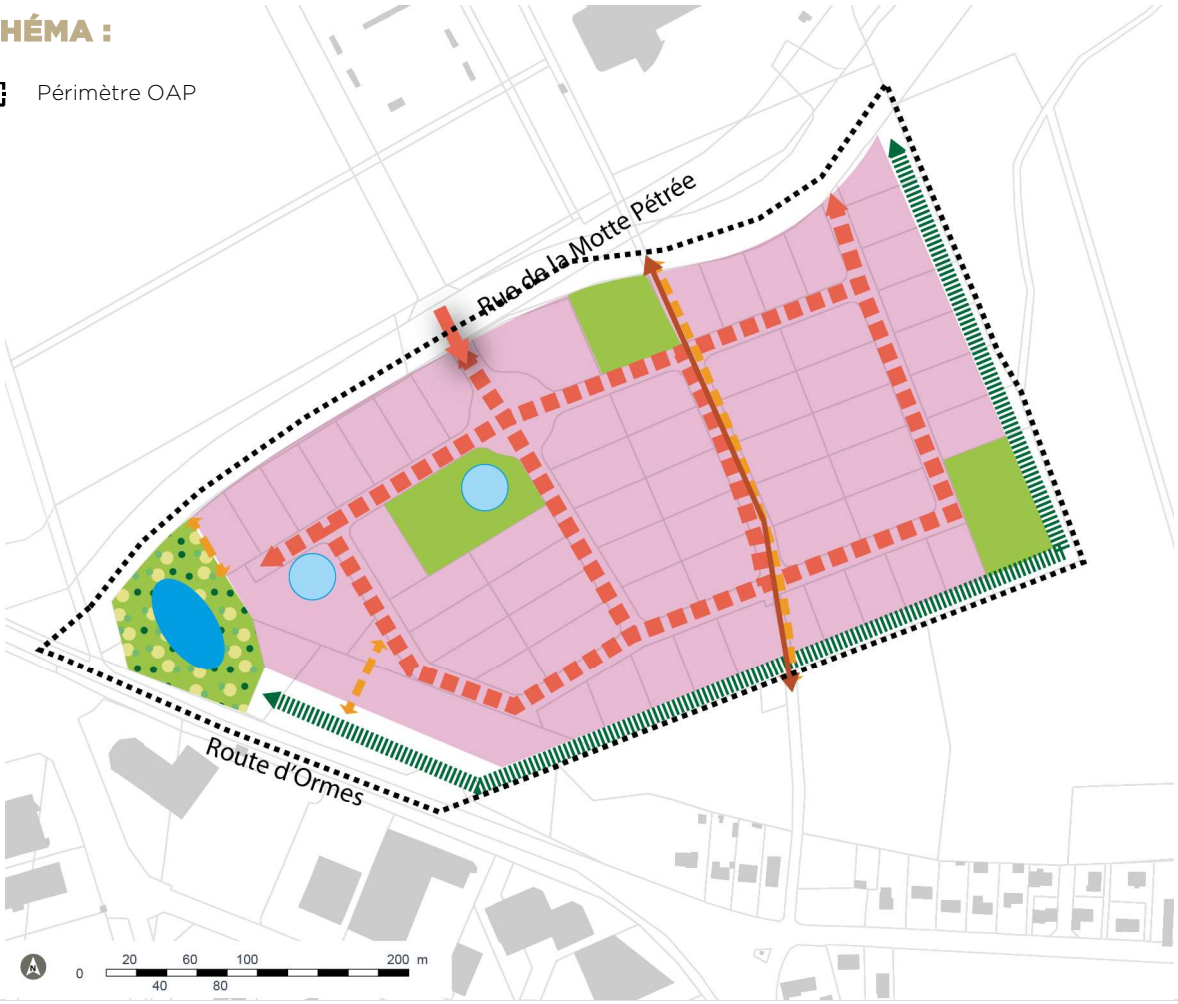
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Economie

Développer des activités artisanales de transition entre l'habitat et les activités secondaires et tertiaires à l'exclusion du commerce et de l'entrepôt

Trame verte Trame bleue

Préserver et aménager des espaces verts

Conserver le boisement et le point d'eau situé en limite Ouest du site

Créer une continuité écologique entre les différents boisements à travers les aménagements des espaces publics et privés

Créer des bassins de stockage des eaux pluviales à vocation écologique

Conserver le point d'eau situé en limite Ouest du site

Mobilités

Principe de desserte interne du site

Réaliser un accès unique depuis la rue de la Motte-Pétrée

Créer des continuités pour les cheminements doux

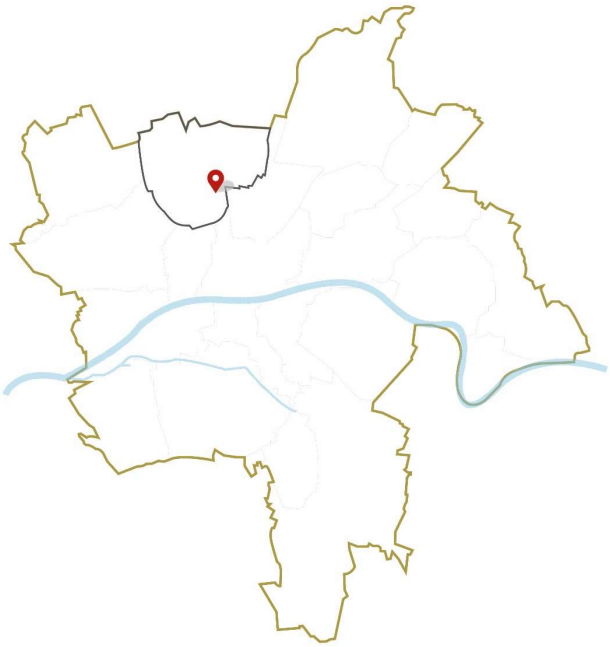
Conserver le chemin rural existant en tant qu'emprise pour les cheminements doux

ORLÉANS MÉTROPOLE

DERET

CONTEXTE :

Ce secteur est situé au sud-est de la commune et accueille une partie de l'activité du transporteur DERET depuis de nombreuses années. Le déplacement de cette entreprise, dans une zone d'activités plus adaptée compte tenu du trafic de poids lourds, est envisagé à court terme et libèrerait une emprise foncière d'environ 1,8 ha au sein d'un tissu essentiellement résidentiel.
Le potentiel foncier de la reconversion de ce site d'activité en zone résidentielle contribue à la densification du tissu urbain et permet ainsi d'accueillir de nouveaux habitants sans participer à l'étalement urbain.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



DERET

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Environ 12 500 m² de surface de plancher pour environ 150 logements dont maximum 20% de logement sociaux. Une densité d'environ 75 logements par hectare.

Des typologies variées (individuels, intermédiaire et petit collectif)

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'accès au site s'effectuera depuis l'ancienne route de Chartres. Le site sera desservi par une voirie interne dont l'aménagement favorisera une circulation apaisée des véhicules motorisés, comme une voie partagée par exemple. Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Qualité urbaine et architecturale :

L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle et proposera une mixité de logements. Afin de proposer une densification en lien avec le tissu environnant, le projet devra prévoir des logements individuels et des logements intermédiaires voire quelques petits collectifs. La part de logements sociaux sera plafonnée à 20% maximum.

Les constructions s'implanteront dans le respect des formes urbaines environnantes et, dans la mesure du possible, des principes du développement durable notamment d'une conception bioclimatique. Une adaptation du bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables sera ainsi recherchée dans l'aménagement du secteur.

L'aménagement des franges du site fera l'objet d'une attention particulière (forme du bâti, architecture, hauteur, densité, ...) pour s'insérer de manière harmonieuse avec l'existant. L'implantation de logements individuels sera ainsi privilégiée pour former une transition douce avec le bâti environnant à l'ouest, tandis qu'un front bâti pouvant s'élever jusqu'en R+3 sera constitué sur la façade de l'ancienne route de Chartres et en cœur d'îlot.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 35 %.

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en limite séparative permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin situé à l'arrière, est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limite les vis-à-vis.

Les constructions seront implantées en retrait de l'espace public (5m).

Espaces libre et plantation

Les espaces communs devront intégrer un espace vert de pleine terre d'au moins 10%. Les espaces libres et les espaces de stationnements privilégieront des aménagements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La plantation d'arbres d'essences autochtones sera privilégiée.
30% minimum de chaque lot devront être aménagés en espace vert de pleine terre.

DERET

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec le tissu urbain existant

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

DERET

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Périmètre OAP

Logements

Secteur de logement comprenant 20 % maximum de logements sociaux

Mobilités

Réaliser l'accès au site de projet depuis l'ancienne Route de Chartres (localisation indicative)

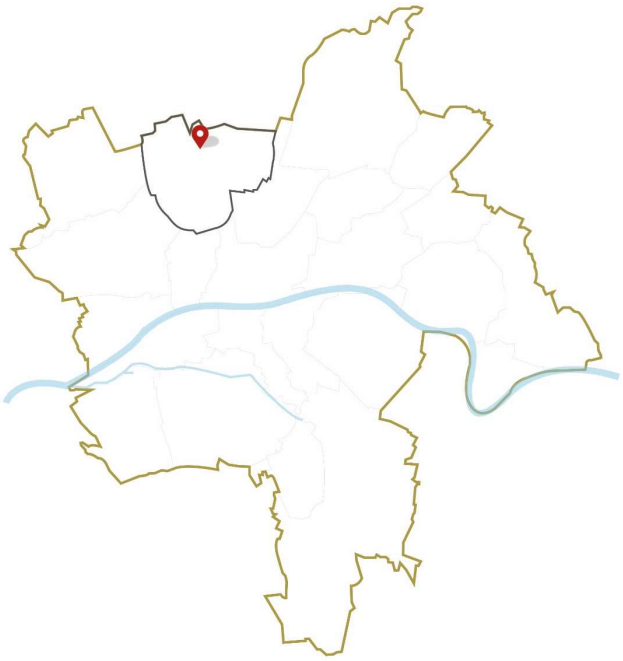
Paysages

Bande paysagère pour assurer une transition avec les logements individuels autour du site

CENT ARPENTS

CONTEXTE :

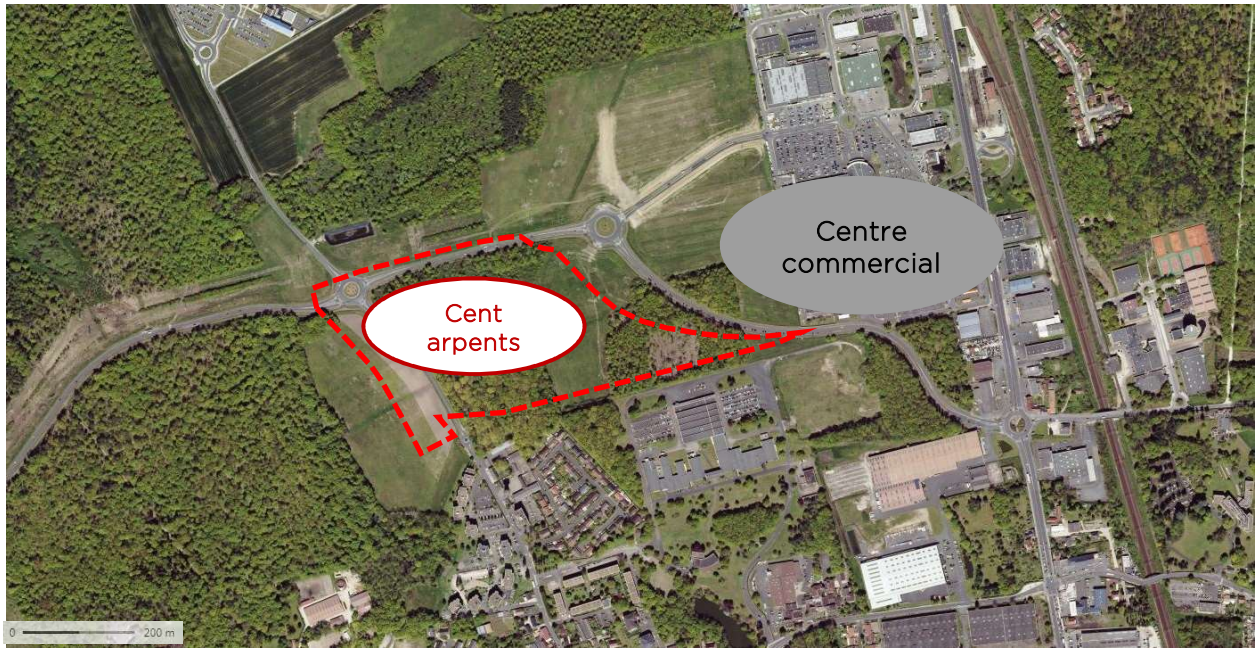
Le secteur des Cent Arpents, d'une superficie de 14,5 ha, est situé au nord du centre-ville de Saran. Il est desservi par l'ancienne route de Chartres à l'Ouest et la rue Paul Langevin au Nord.
Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle permettant de poursuivre l'urbanisation de la commune. Son aménagement doit permettre un développement urbain cohérent et harmonieux dans la continuité urbaine du centre-ville.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 14,7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :

- environ 3 ha d'espace vert naturel



CENT ARPENTS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'aménagement de ce secteur sera à vocation résidentielle et proposera une mixité de logements avec des lots à bâtir, des logements individuels, des logements intermédiaires et des collectifs. Environ 393 logements seront crées sur une surface de plancher de 33 000m². La part de logements locatifs sociaux sera plafonnée à 25% maximum afin de maintenir le taux existant à l'échelle communale (24,5%) sans l'augmenter et compte tenu des programmes déjà existants à proximité.

La zone sera aménagée autour d'un espace collectif ouvert central formant une coulée verte.

Un écran végétal sera conservé et renforcé au nord pour préserver les futures constructions de la rue Paul Langevin. Il en sera de même au sud, pour s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu existant.

Les constructions s'implanteront dans le respect des formes urbaines environnantes et dans la mesure du possible des principes du développement durable notamment d'une conception bioclimatique. Une adaptation du bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables sera ainsi recherchée dans l'aménagement du secteur.

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en limite séparative permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limite le vis-à-vis.

La première tranche de 245 logements sur la moitié Est de l'OAP est en cours de construction. Le secteur est déjà à 2/3 urbanisé.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accès :

Ce nouveau quartier sera accessible via des connexions sur l'ancienne route de Chartres à l'Ouest et sur la rue Paul Langevin au Nord. Au sein du site, un réseau viaire hiérarchisé sera mis en œuvre. Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Des espaces dédiés aux modes de déplacement doux seront aménagés et paysagers.

Espaces libre et plantation :

Les espaces libres et les espaces de stationnement privilégieront des aménagements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La plantation d'arbres d'essences autochtones sera privilégiée.

CENT ARPENTS

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver et renforcer l'écran végétal au nord
- Créer une frange paysagère au sud pour une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts afin de réduire les incidences liées à la suppression d'espaces relais de la sous-trame boisée et de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver et renforcer l'écran végétal au nord pour maintenir le recul nécessaire à la limitation de l'exposition aux nuisances sonores potentielles de la rue Paul Langevin

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

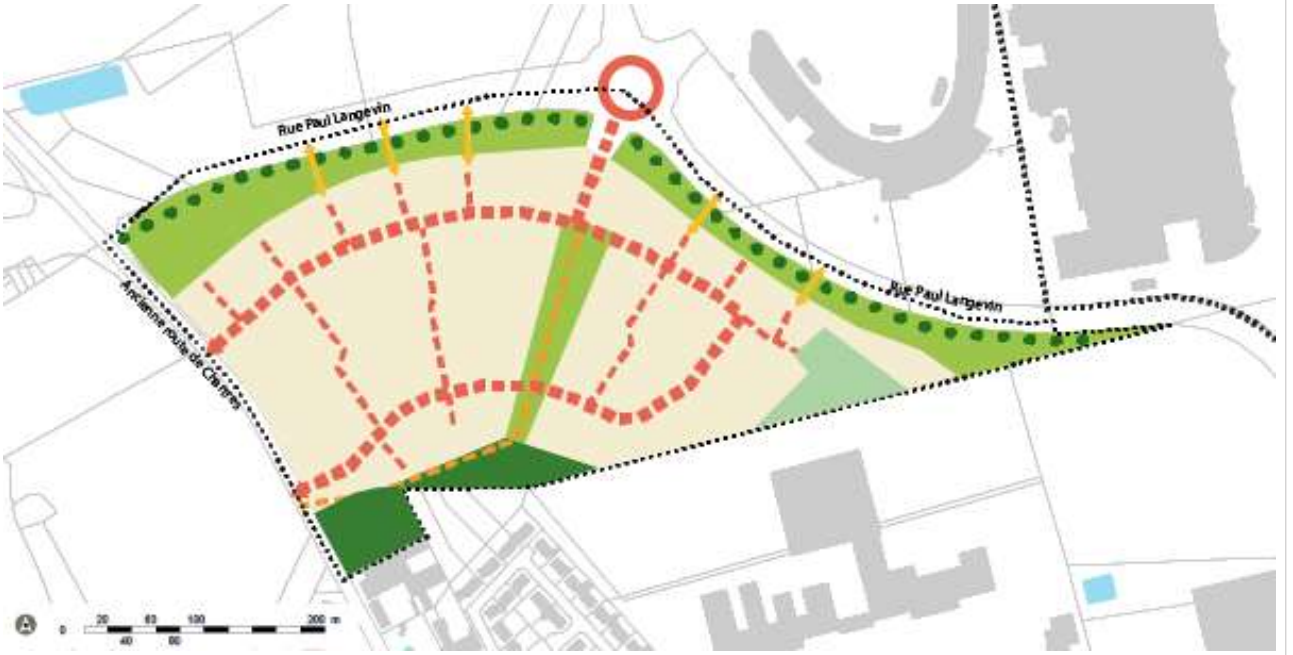
Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir une conception bioclimatique des constructions

CENT ARPENTS

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Equipement

- Secteur de logements comprenant une part maximale de 25% de logements sociaux
- Boisements urbains et espaces d'ornement à préserver
- Jardins familiaux et partagés à préserver

Trame verte

- Continuité boisée à créer le long de la rue Paul Langevin
- Espaces verts à créer : zone centrale, coulée verte et espace au sud

Mobilités

- Voies à créer
- Principe d'accès
- Principes d'accès piéton et modes doux
- Liaison douce à créer

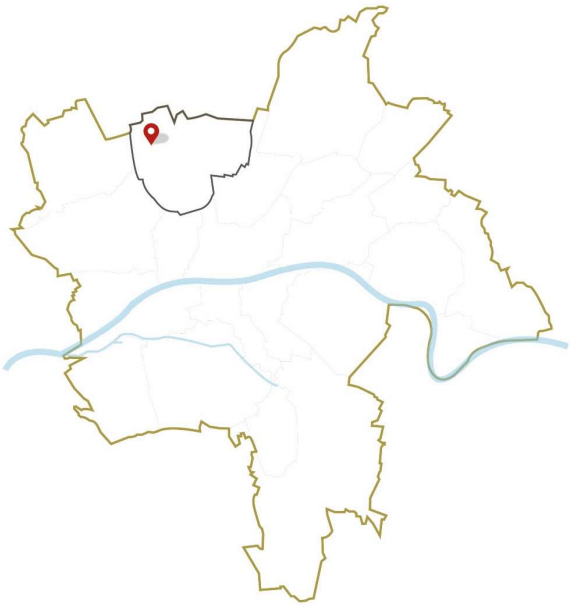
ORLÉANS MÉTROPOLE

LE GRAND SARY

CONTEXTE :

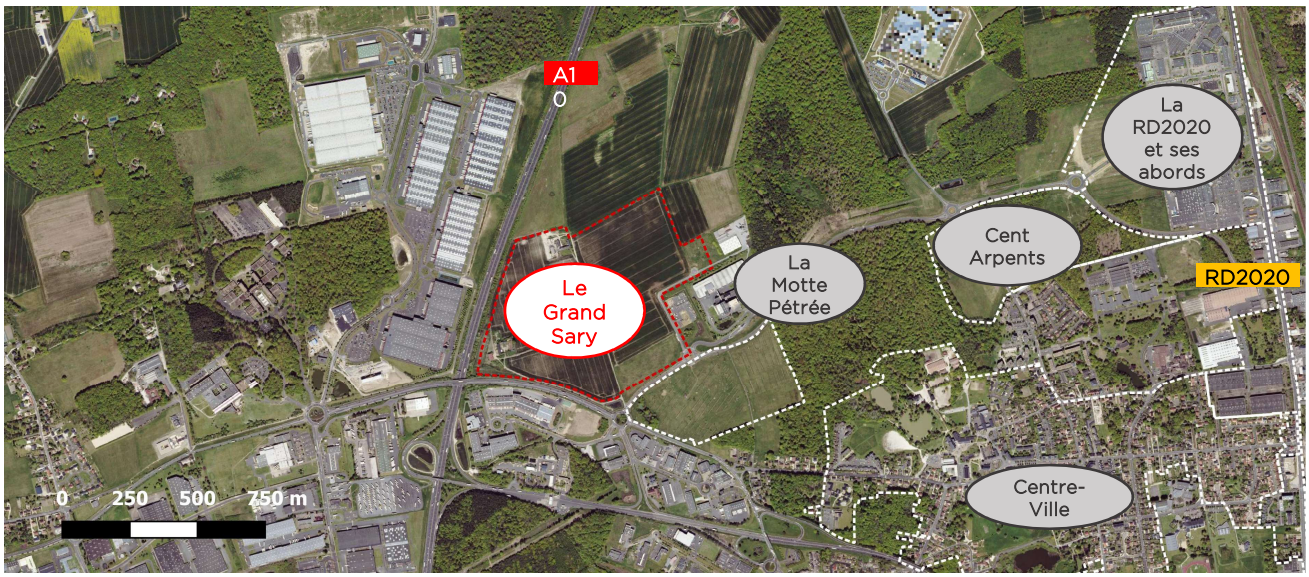
Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville, dans le prolongement du pôle d'activité métropolitain dénommé Pôle 45, dédié à l'activité logistique.

Ce secteur est dédié au développement de l'activité économique du secteur industriel principalement.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 40 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : extension



LE GRAND SARY

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Phase 1 : zone d'activités – environ 150 000 m² de surface de plancher.

L'aménagement de cette zone devra intégrer une démarche environnementale. Ainsi les constructions devront être édifiées avec un niveau de consommation énergétique très réduit pouvant aller jusqu'à des bâtiments à énergie positive. L'utilisation de matériaux biosourcés, la production d'énergie renouvelable, une gestion écologique des eaux pluviales... seront également recherchées.

Phase 2 : zone d'activités identifiée pour de possibles besoins de développement à engager après la durée d'exécution du présent document.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Accès unique par le sud, depuis le rond-point de la rue de la Motte Pétrée. Un réseau de desserte hiérarchisé de l'ensemble de la zone sera à créer permettant une circulation aisée pour les véhicules automobiles mais également les modes de déplacement doux et les engins agricoles.

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions seront destinées à accueillir des activités économiques. Il s'agira d'activités principalement de logistique et d'entrepôt et accessoirement d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires. Les activités de commerce sont strictement interdites.

Ce type d'activité étant très consommateur de foncier, une optimisation du bâti notamment en hauteur sera recherchée.

La zone étant située en entrée de ville mais formant également une des entrées de la métropole, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des constructions et à leur insertion architecturale et paysagère dans leur environnement.

Espaces libres et plantations

La bordure avec la route d'Ormes et l'A10 fera l'objet d'un traitement paysager sur une bande de 6m de large minimum avec des arbres de haute tige afin de créer une coupure visuelle et une entrée de ville qualitative.

L'interface avec les espaces agricoles fera également l'objet d'un traitement paysager permettant une transition entre le rural et l'urbain.

Les espaces de stationnement aériens devront être paysagers, traités en majeur partie avec des revêtements perméables et limités.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Réaliser un traitement paysager en frange permettant de limiter les covisibilités avec l'autoroute A10 et d'intégrer le bâti dans le paysage agricole

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver la mare et la zone humide

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Conserver le bassin de rétention présent au sud du site

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

LE GRAND SARY

SCHÉMA :

Périmètre OAP



Economie

- Phase 1 : Création de secteurs d'activités (25 ha opérationnels)
- Phase 2 : Création de secteurs d'activités (urbanisation ultérieure)

Trame verte

- Création d'une bande boisée/paysagée
- Traitement de la frange agricole

Mobilités

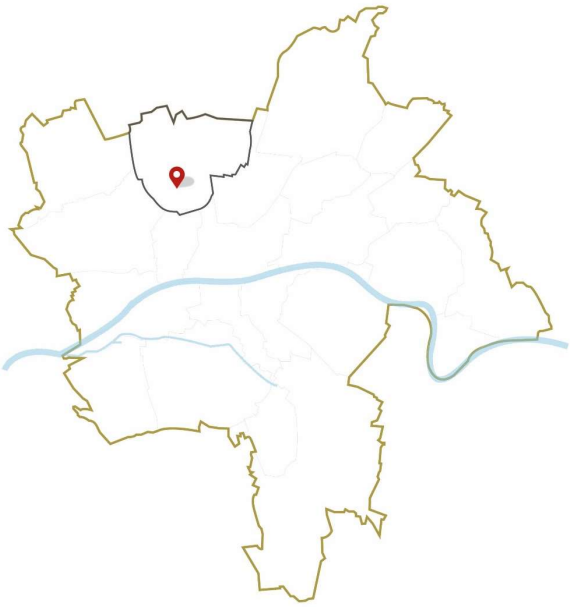
- Principe d'accès

ORLÉANS MÉTROPOLE

MARYSE BASTIÉ

CONTEXTE :

Secteur en cœur d'îlot d'environ 5 000 m² pouvant accueillir une opération d'ensemble permettant une densification douce s'insérant harmonieusement avec l'existant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 5 000 m²
- Vocation dominante : habitat
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de projet : densification



MARYSE BASTIÉ

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

1 500 m² de surface de plancher pour des maisons individuelles en accession à la propriété.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Un accès unique sur la rue de l'Orme au Coin permettant de desservir le cœur du site.

Qualité urbaine et architecturale :

Aménagement d'un petit lotissement d'une petite dizaine de lots à bâtir pour des maisons individuelles en rez-de-chaussée + 1 étage maximum.

Liaisons mode doux à maintenir et conforter au nord sur la rue Maryse Bastié.

Les constructions s'implanteront, dans la mesure du possible, dans le respect des principes du développement durable notamment d'une conception bioclimatique. Une adaptation du bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables sera ainsi recherchée dans l'aménagement du secteur.

L'aménagement des franges du site fera l'objet d'une attention particulière pour s'insérer de manière harmonieuse avec l'existant.

Espaces libres et plantations

Les espaces communs devront intégrer un espace vert de pleine terre d'au moins 10%. Les espaces libres et les espaces de stationnement privilégieront des aménagements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La plantation d'arbres d'essences autochtones sera privilégiée.

30% minimum de chaque lot devront être aménagés en espace vert de pleine terre.

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver autant que possible le patrimoine arboré existant
- Prévoir un traitement paysager pour limiter les covisibilités avec le bâti pavillonnaire existant

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les espaces relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

MARYSE BASTIÉ

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Secteur de logement

Mobilités

Principe d'accès

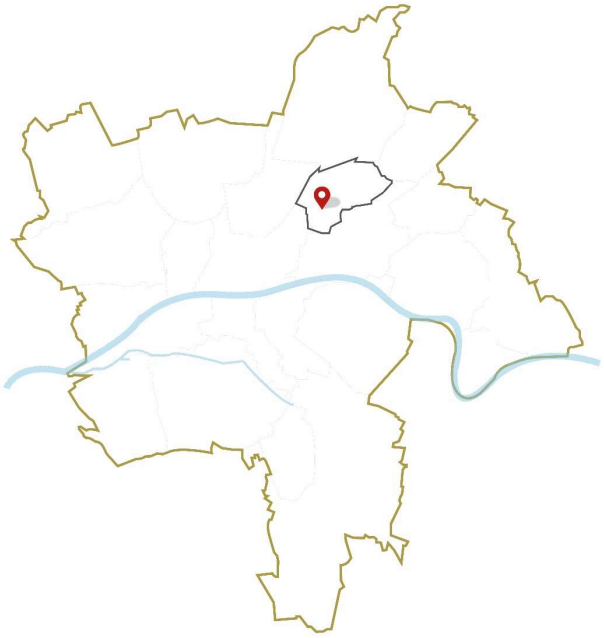
Liaison douce

SEMOY

CLOS DE L'EGLISE

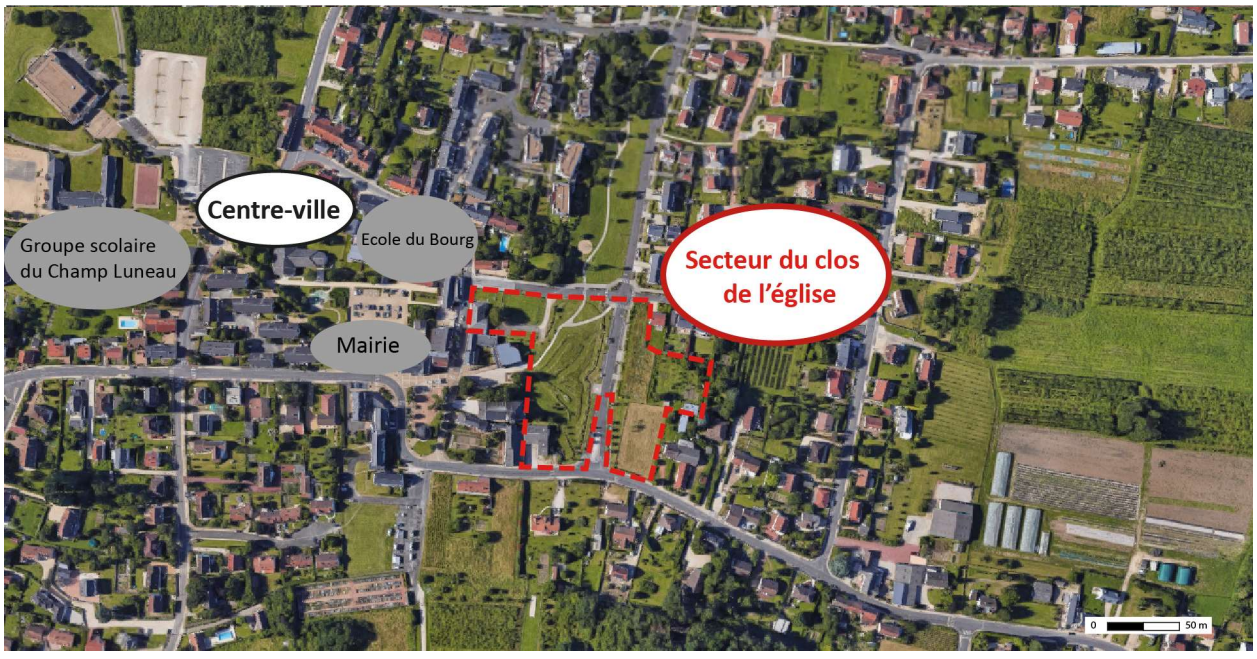
CONTEXTE :

Ce secteur d'environ 1,25 ha se situe entre la rue Pierre Mendès France et la route de Saint-Jean-de-Braye, à proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics (Mairie, église, bibliothèque...). Il s'implante au nord du futur quartier du Champ Prieur. Il est desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue Mendès France. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation en cœur de bourg et achever l'urbanisation du secteur du Prieuré.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,25 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - un équipement public



CLOS DE L'EGLISE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 15 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux ;
- Une mixité de logements ;
- Prévoir l'emplacement d'un futur équipement public ou privé de la ZAC du Prieuré.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- Aligner le bâti le long de la rue Pierre Mendès France pour plus d'urbanité.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Maintenir le cône de vue sur l'église et son clocher qui constitue un repère par rapport à la proximité du centre bourg. Une attention sera portée en termes de hauteur pour ne pas masquer le clocher sans pour autant « théâtraliser » la vue.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur l'espace vert à l'est du site, identifié comme espace relais de la sous- trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage sur la partie ouest du site

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

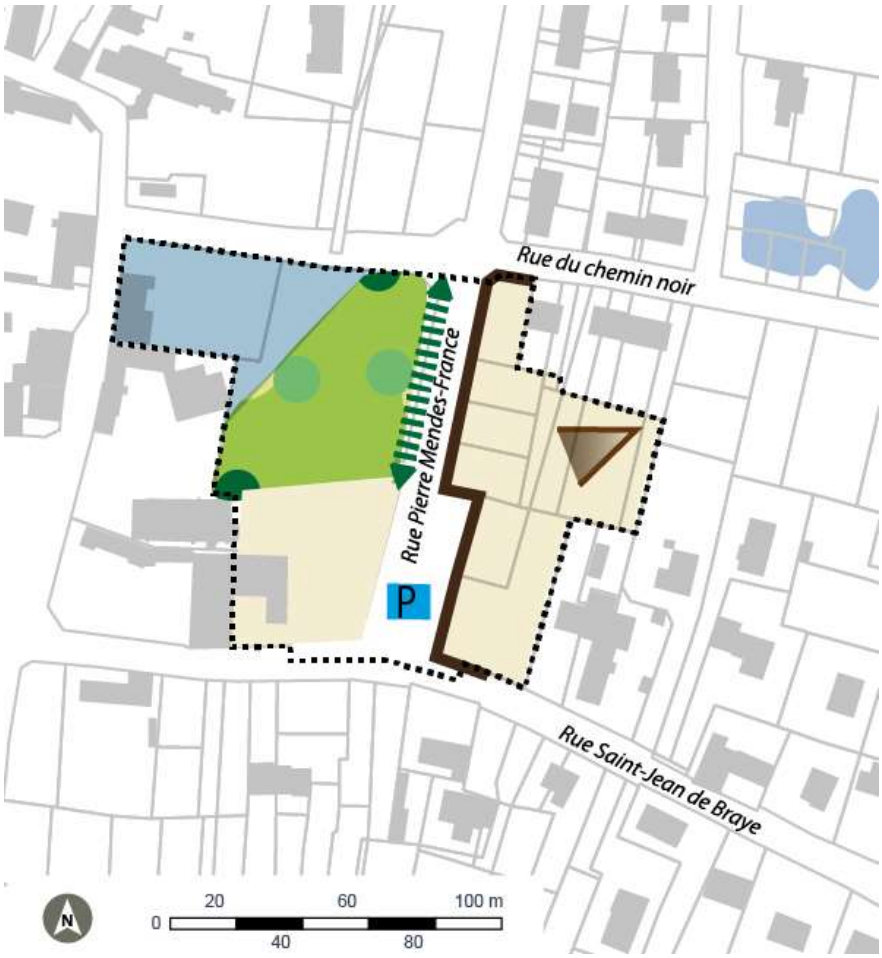
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DE L'EGLISE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Équipements

- Aménager un secteur d'habitat
- Equipement public

Trame verte

- Coulée verte existante
- Maintien de l'espace vert

Paysages Patrimoine

- Prévoir un front bâti sur l'entrée de bourg rue Pierre Mendès France en assurant la qualité architecturale.
- Maintenir le cône de vue sur l'église et son clocher

Mobilités

- P Prévoir du stationnement

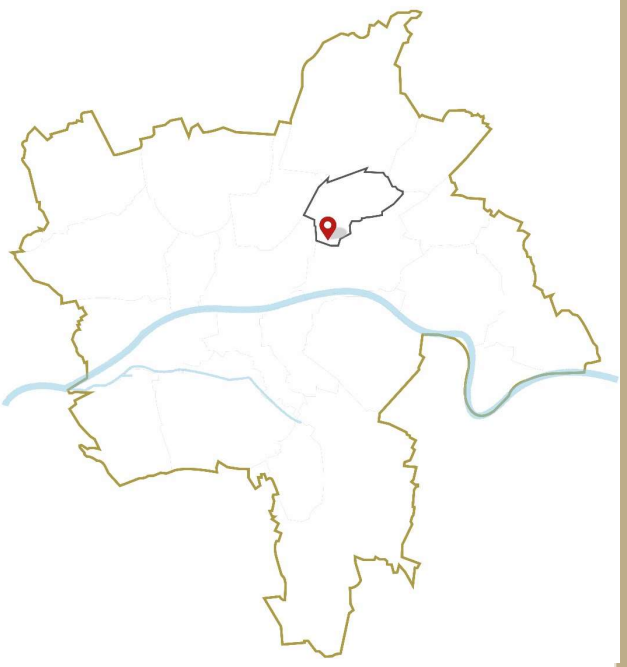
CHÂTELLIERS

CONTEXTE :

Ce secteur se situe entre le bourg de Semoy, au nord, et la RD2060 (la « Tangentielle ») qui le traverse dans sa partie Sud. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire pour l'accueil d'entreprises d'activités de services et commerciales.

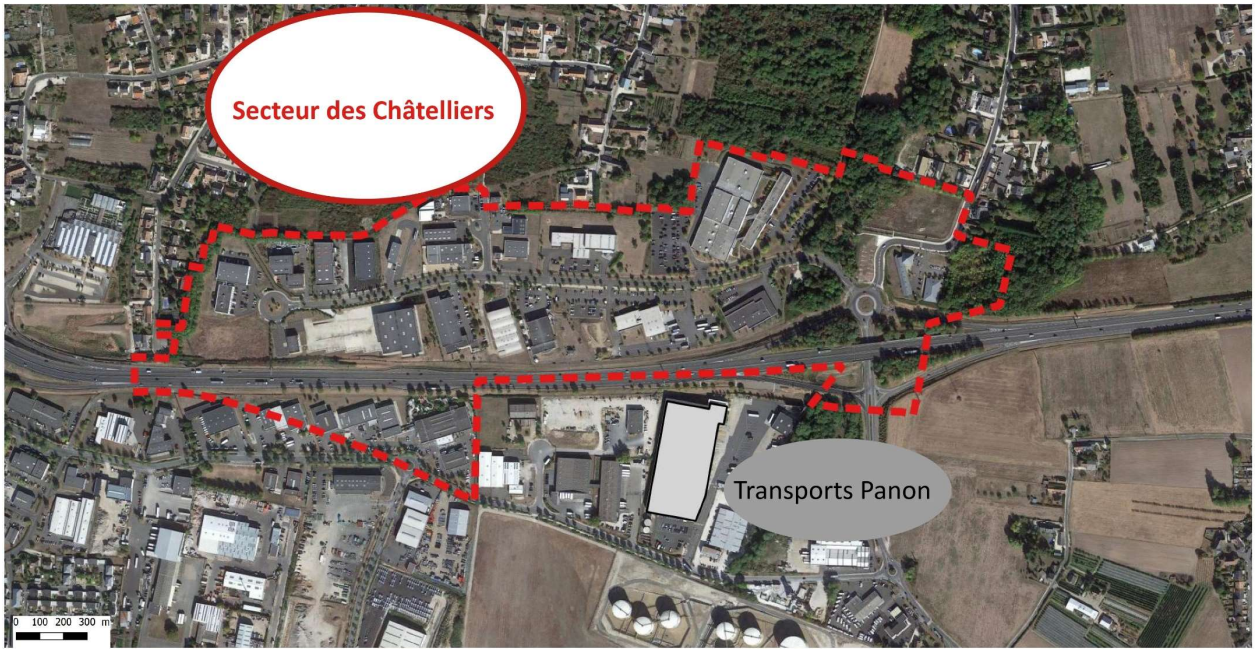
Le secteur comporte également une extension de la zone d'activités des Châtelliers, à l'est, dédiée à l'accueil d'activités artisanales.

L'objectif principal pour le secteur est l'accueil d'entreprises pour des activités de services, commerciales et artisanales.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 28,5 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : renouvellement urbain d'une zone d'activités économique



ORLÉANS MÉTROPOLE

CHÂTELLIERS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

A l'est, une zone à vocation artisanale et de service dont une entreprise permettant d'animer la zone (hébergement restauration, etc.)

Création d'un espace paysager à l'est du site (entrée de ville)

Souligner l'entrée de ville sur la route de St Jean de Braye par des aménagements au niveau du rond-point

Création de nouvelles dessertes carrossables ou voies douces afin de mailler la ZAC des Chatelliers à la partie Est du territoire

Maintenir des espaces boisés permettant de limiter les nuisances potentielles sur les zones adjacentes

Assurer une transition adaptée entre le bâti et les Espaces Boisés Classés

Encourager une architecture de qualité, novatrice et en lien avec l'entrée de ville à l'est du site.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Desservir le secteur situé à l'est de la zone d'activités des Châtelliers en se raccordant au réseau viaire existant, et notamment la route de Saint-Jean de Braye.

Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas implanter les façades des constructions parallèlement à la RD2060 mais perpendiculairement aux axes figurant dans le schéma suivant. Une implantation différente pourra toutefois être admise, dès lors que l'esprit de l'étude paysagère jointe au rapport de présentation sera respecté, principalement en ce qui concerne la perception des bâtiments depuis la RD 2060.
- Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD2060.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer un traitement paysager sur les talus de la RD2060

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer, en entrée de ville Sud, sur la route de Saint-Jean-de Braye :
    - un espace boisé rappelant la proximité de la forêt d'Orléans avec des essences locales, souligné par une large bordure de graminées,
    - une noue avec un gabion de pierres, favorable aux insectes, prolongée par une haie d'osier tressé,
    - un cheminement piétonnier avec un passage sur l'Égoutier permettant de rejoindre la liaison douce qui emmène jusqu'à la forêt d'Orléans en suivant le ruisseau.
- Maintenir la mare et le fossé Juré.
- Protéger les espaces verts et boisés identifiés comme réservoirs des sous-trames ouvertes et forestières, notamment à l'est du site

CHÂTELLIERS

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols en lien avec la présence d'un site BASOL à l'est de l'OAP
- Réaliser une analyse de compatibilité en cas de construction dans le périmètre de la conduite de transport d'hydrocarbures) et selon le type d'établissement accueilli.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CHÂTELLIERS

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Economie

1 Secteur dédié aux entreprises artisanales, commerciales, activités de service accueillant une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et y encourager une architecture de qualité, novatrice et en lien avec l'entrée de ville.

2 Secteur dédié à une activité permettant d'animer la zone (hébergement, restauration, etc..)

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD 2060

Créer un espace boisé

Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales

Maintenir les espaces boisés

Maintenir la mare et le fossé Juré

Canalisation de transport d'hydrocarbures

Mobilités
Coupures urbaines

Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant

Prévoir des connexions douces

Soigner l'entrée de ville sur la route de St Jean de Braye

Assurer une transition adaptée entre le bâti et les espaces boisés

Forme urbaine

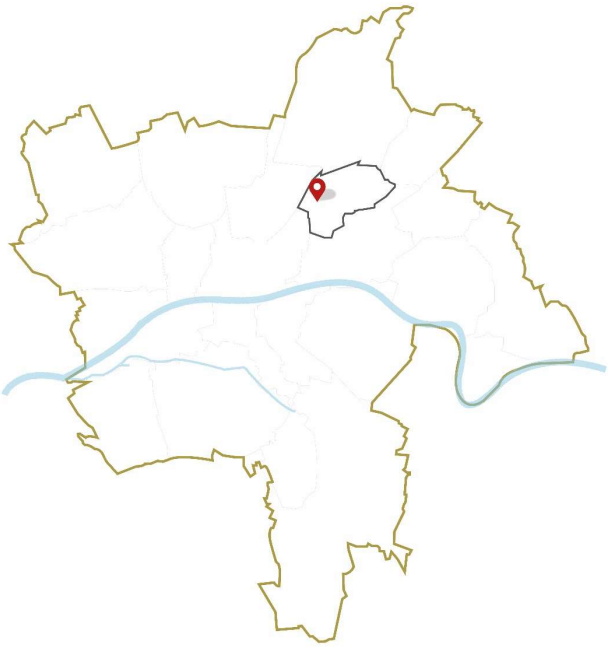
Principe d'orientation des constructions

CHAMP LUNEAU

CONTEXTE :

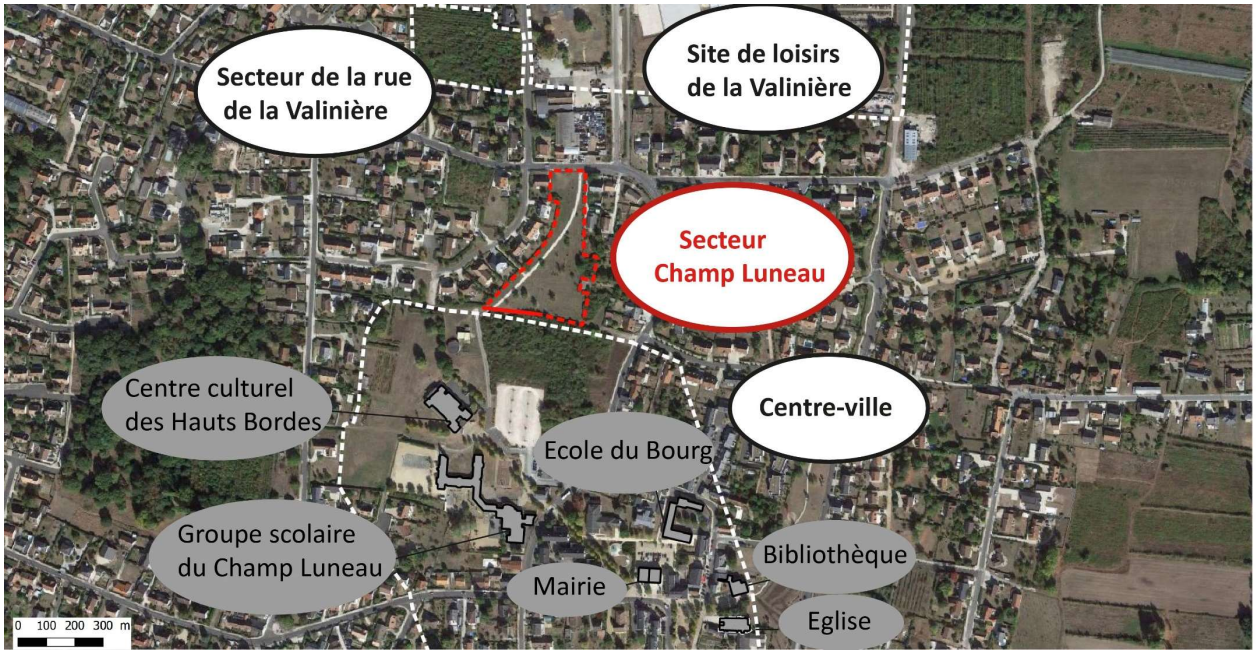
Ce secteur d'un peu moins de 1 hectare se situe entre la rue de Barbara et la rue de Curembourg, au nord du centre-ville. Il bénéficie d'une proximité avec un grand nombre d'équipements publics (centre culturel, écoles, plaine de loisirs...) et avec les transports en commun de l'agglomération qui circulent rue de Curembourg.

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante à proximité du centre-ville et bénéficie ainsi des services et équipements préexistants : elle concoure elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,86 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



CHAMP LUNEAU

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant de nouveaux logements dont 25 % de logements sociaux ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Compléter le maillage de liaisons douces avec une voie douce reliant la rue de Curembourg (au niveau de l'intersection avec la rue de la Fosse au Curé) à la rue Barbara.
- Desservir le secteur par l'aménagement de voies qui relient notamment la rue de Curembourg au secteur d'équipements situé au sud.
- Limiter la pénétration de la circulation automobile dans le secteur d'habitat ainsi que le stationnement.

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant. Il s'agira notamment de veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Maintenir la coulée verte existante.
- Maintenir le cône de vue sur le clocher de l'église Notre-Dame de Semoy depuis la liaison douce.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur l'espace vert à l'est du site, identifié comme espace relais de la sous- trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

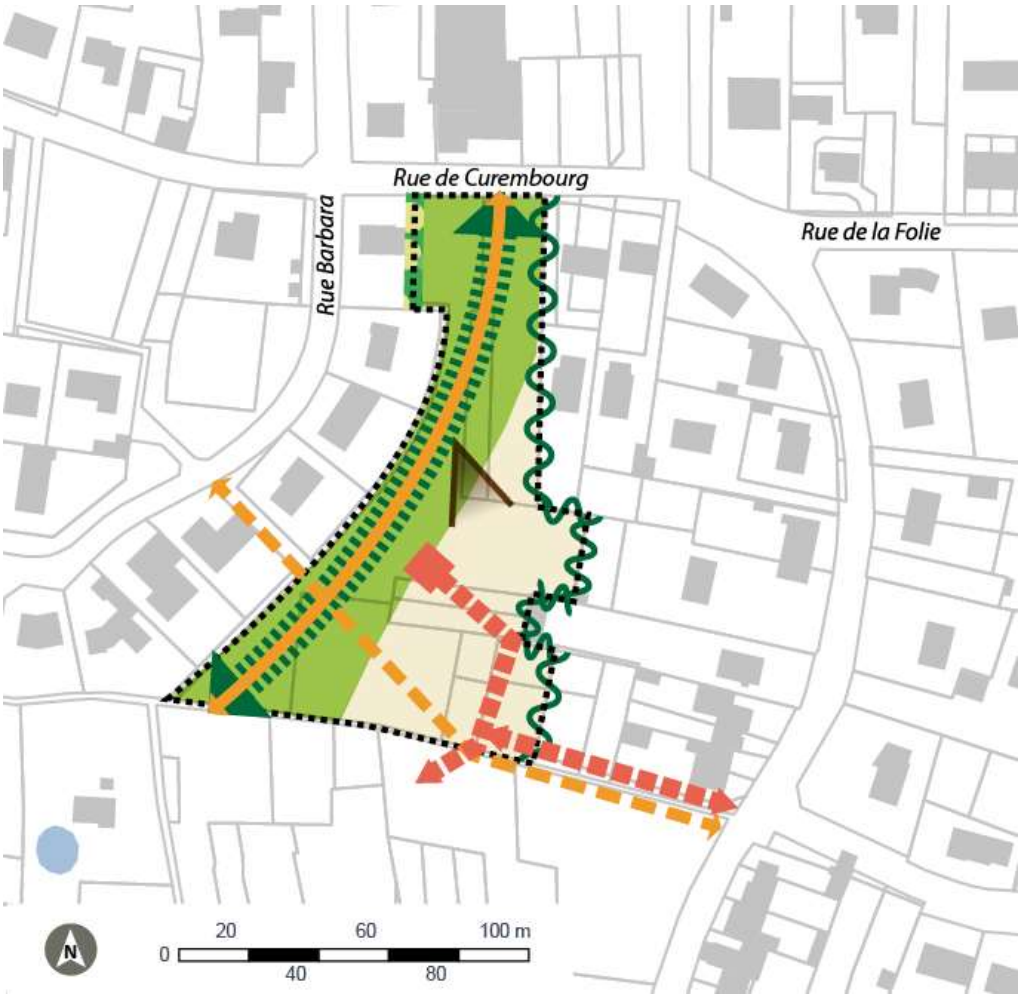
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CHAMP LUNEAU

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Aménager un secteur d'habitat

Trame verte

Espaces verts

Maintenir la coulée verte existante

Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

Mobilités

Connexion douce existante

Prévoir des connexions douces

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

Paysages

Maintenir le cône de vue sur le clocher

ORLÉANS MÉTROPOLE

RUE DE LA VALINIÈRE

CONTEXTE :

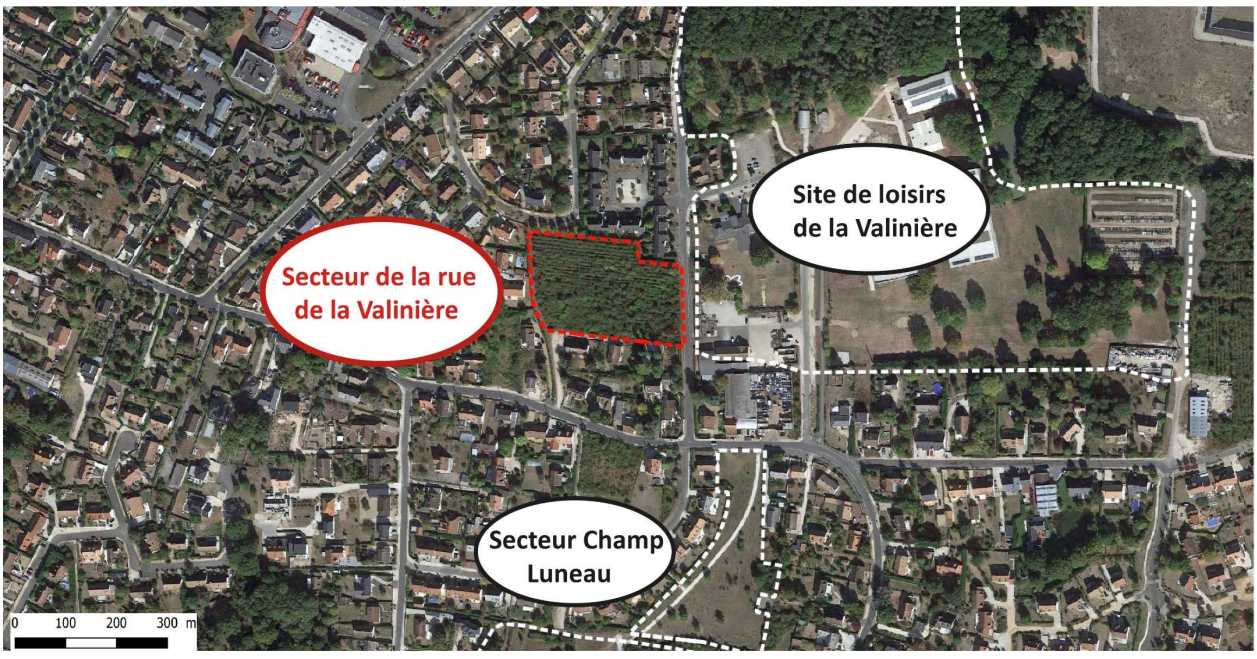
Ce secteur d'un peu moins d'1 hectare se situe entre la rue de la Valinière et Gourdonnerie. Il profite de la proximité du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Valinière, et d'un arrêt de bus, situé rue de Curembourg.

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante au sein de l'urbanisation de la commune et à proximité des transports en commun de l'agglomération : elle contribue à densifier la tâche urbaine et ainsi à limiter l'étalement urbain.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,87 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



RUE DE LA VALINIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat et/ou accueillant 20 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux minimum ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Desservir le secteur en se raccordant à la rue de la Valinière.
- Créer une liaison douce entre les rues Jacques Brel et de Curembourg, et relier cette dernière à la rue de la Valinière.

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en valeur le cône de vue en direction de la plaine de la Valinière.
- Aménager un espace public en mettant en valeur le patrimoine arboricole présent au nord du secteur.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié comme espace relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte le périmètre de 200 mètres du PPRt lié au dépôt de pétrole

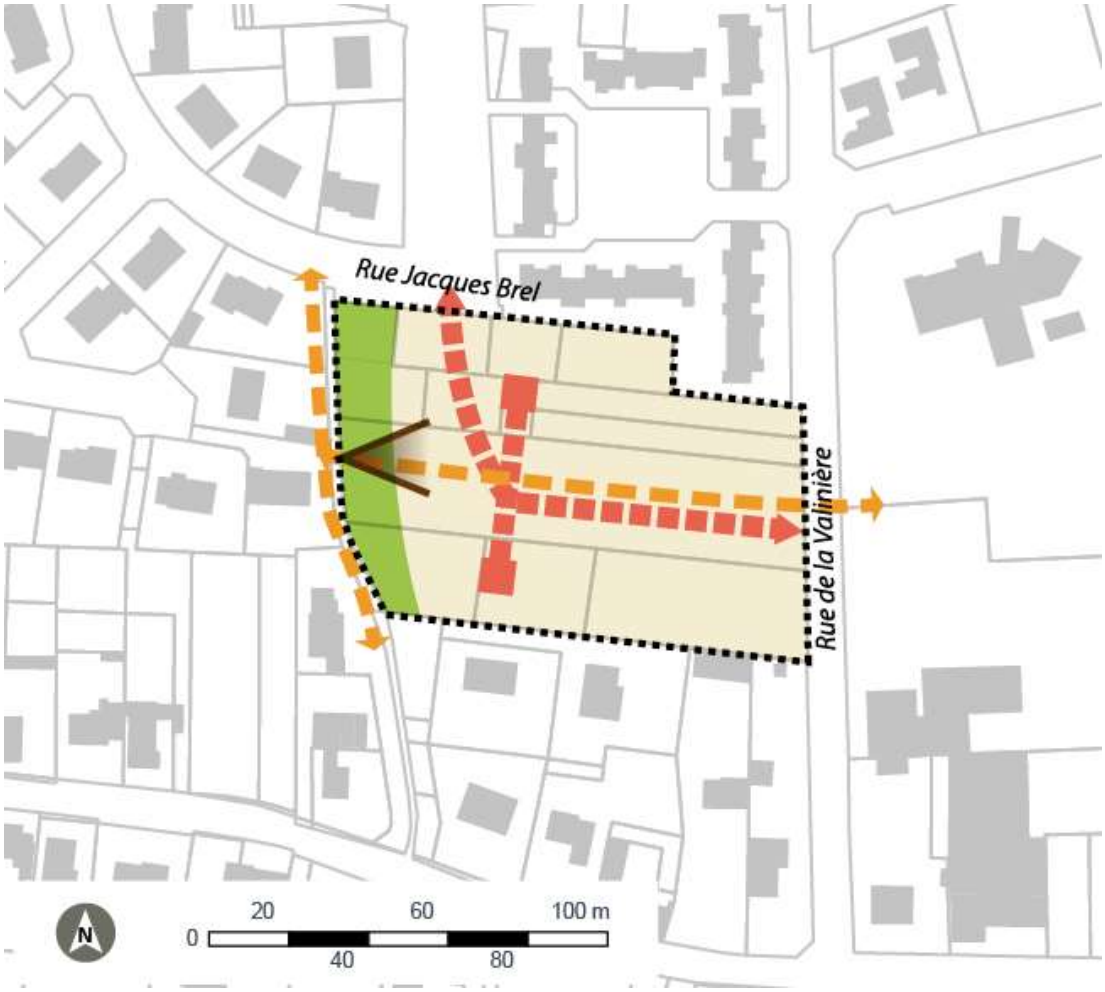
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

RUE DE LA VALINIÈRE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements Projets

Aménager un secteur d'habitat

Mobilités

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

Créer des connexions douces

Paysages

Mettre en valeur le cône de vue

Trame verte

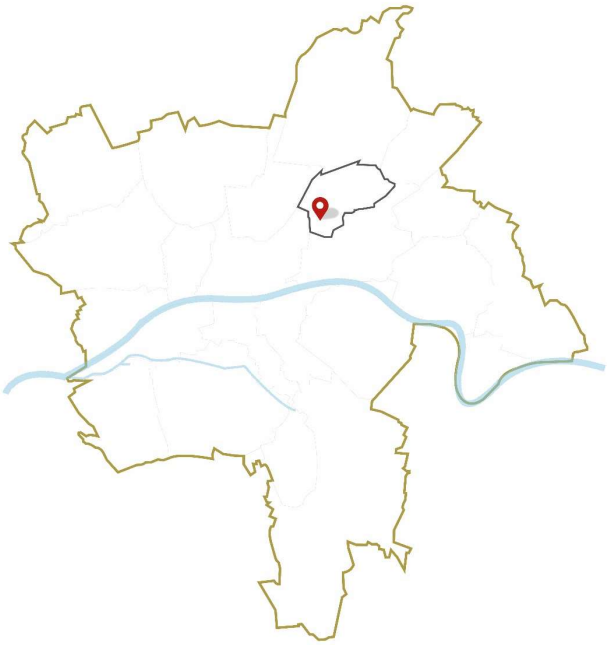
Aménager un espace public et préserver les vergers existants

CHAMP PRIEUR

CONTEXTE :

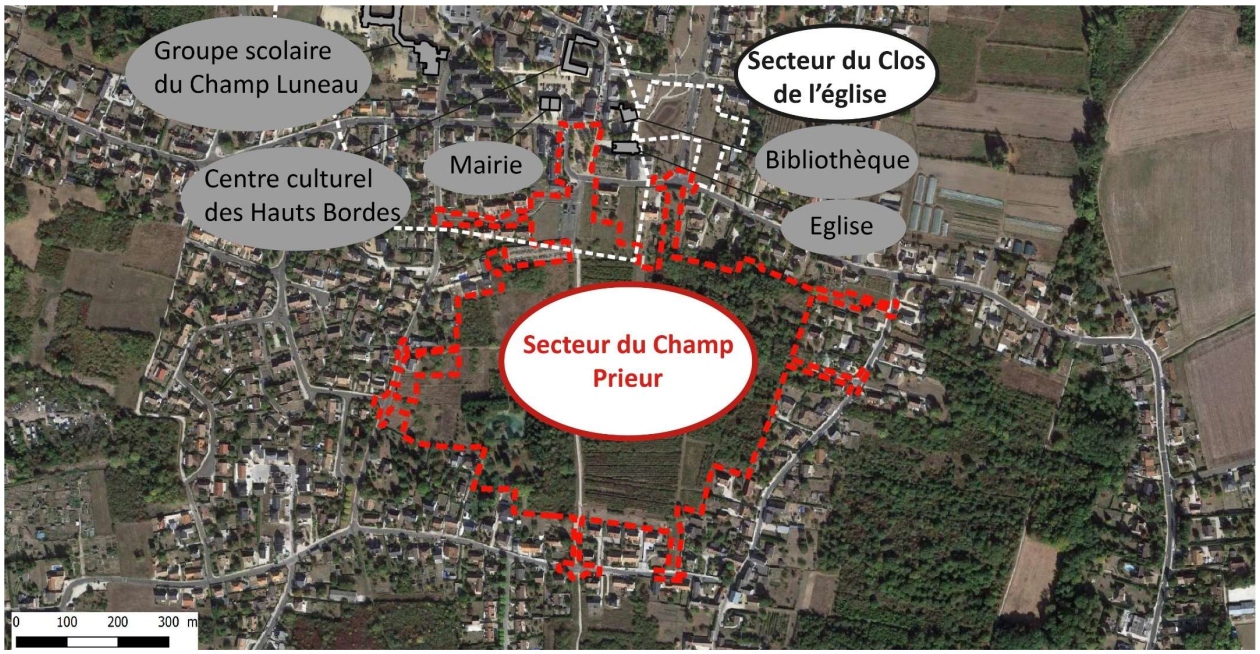
Ce secteur d'environ 13 d'hectares se situe entre la route de Saint-Jean-de-Braye et la rue des Tarètes. Il profite d'une proximité immédiate du centre ville, des commerces, des équipements publics (Mairie, écoles, plaine de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Semoy. Cette opération fait l'objet d'une étude pour la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc.... Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements préexistants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 13 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension / densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  - équipement public



ORLÉANS MÉTROPOLE

CHAMP PRIEUR

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant de nouveaux logements dont 25% de logements sociaux.
- Une mixité de logements avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que des logements en accession et en location.
- Un équipement public.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Assurer l'interconnexion entre le futur quartier et la place François Mitterrand.
- Prévoir une possible desserte en transport en commun (éventuellement en site propre).
- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement de voiries entre la route de Saint-Jean-de-Braye, la rue des Tarètes et la rue de Barrois.
- Mailler le secteur de liaisons douces, notamment dans un axe est-ouest et nord-sud, en s'appuyant sur la coulée verte. Ceux-ci doivent permettre de relier le secteur au reste de la commune.

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à la transition avec les espaces habités existants.
- Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés le long des voies et cœur d'îlot à forte identité de clos agricole.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le cône de vue sur la cathédrale d'Orléans.
- Préserver le cône de vue sur le centre-bourg et l'église depuis le chemin du Champ Prieur et la zone d'activités des Châtelliers.
- Traitements paysagers à prévoir à l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Aménager un espace vert majeur.
- Maintenir les jardins existants.
- Conserver la mare si l'étude d'impact relative à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ Prieur révèle un intérêt écologique.
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les espaces verts du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au nord du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau.

CHAMP PRIEUR

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

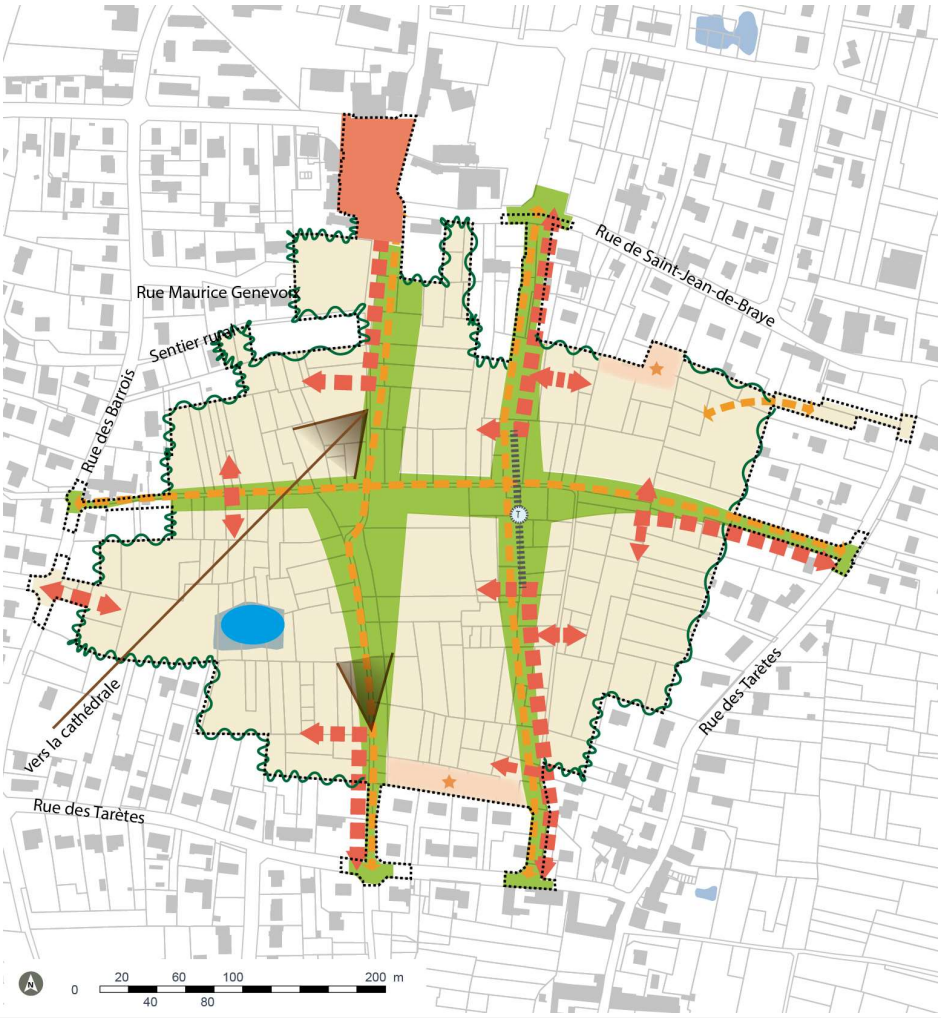
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CHAMP PRIEUR

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements

Aménager un secteur d'habitat

Trame verte Trame bleue

Créer un espace vert majeur

Conserver la mare si un intérêt écologique est révélé par l'étude d'impact de la ZAC

Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

Mobilités

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

Créer des liaisons douces

Prévoir une possible connexion pour une desserte en transport en commun

Assurer l'interconnexion avec le centre-bourg

Paysages

Préserver les cônes de vue

Agriculture

Maintenir les jardins existants

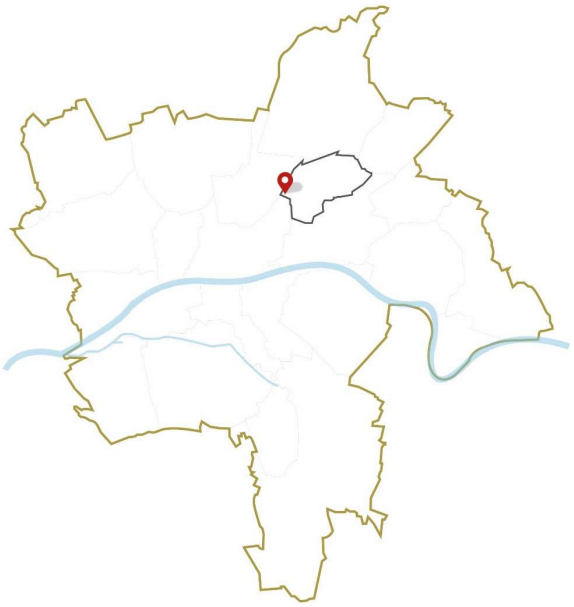
BERGÈRE - ROQUEMOLLE

CONTEXTE :

Ce secteur d'environ 5.5 ha se situe entre la rue de la Roquemolle et la Huchetterie, à proximité immédiate des équipements publics (groupe scolaire, centre culturel). Il s'implante à l'est de la commune c'est-à-dire à proximité immédiate d'Orléans au Sud et de Fleury-les-Aubrais à l'est.

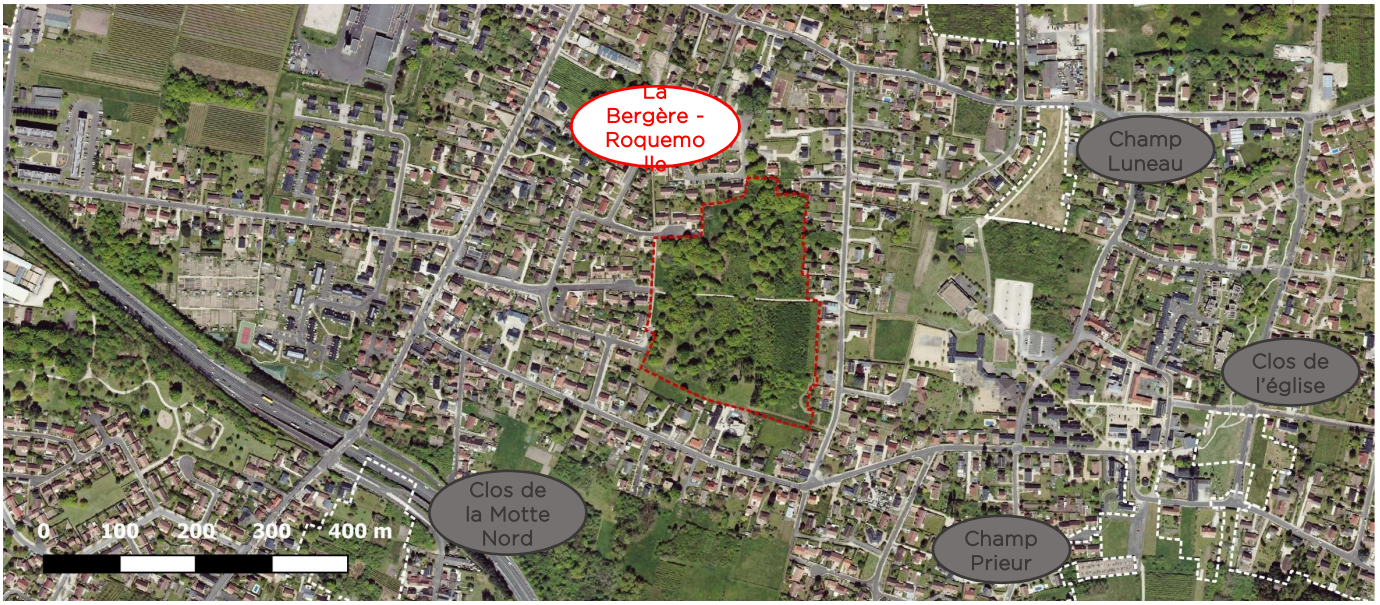
Il est desservi par le réseau de transport en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue du Bignon. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier le tissu urbain en continuité des communes limitrophes. Il vise à conforter le bourg par sa densification et participe donc au parcours résidentiel.

Cependant, le site est contraint par le passage d'une ligne Haute tension.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 5,5 ha
- Vocation dominante : habitat et/ou établissement médico-social
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - un parc central



BERGÈRE - ROQUEMOLLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation principale d'habitat et/ou accueillant 25 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux minimum.

Une mixité de logements individuels et intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

Prévoir la création d'une coulée verte en cœur de site pour intégrer la zone Non aedificandi (ligne haute tension).

Compléter le maillage de liaisons douces avec une voie douce reliant la coulée verte aux équipements communaux se trouvant à l'est de la rue de la Roquemolle.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.

Conserver des éléments paysagers rappelant les vergers existants sur le site qui présente une faune intéressante.

Prendre en compte la ligne haute tension dans les choix d'aménagement.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

BERGÈRE - ROQUEMOLLE

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Logements
Équipements
Projets

Aménager un secteur d'habitat

Trame verte
Trame bleue

Créer un espace boisé

Ligne HT (Haute Tension)

Zone Non Aedificandi (épaisseur 66m)

Mobilités

Réseau viaire existant

Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

Créer des connexions douces

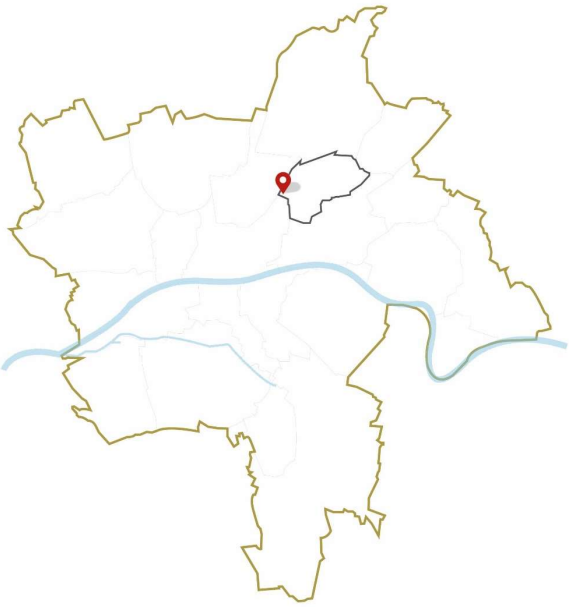
ORLÉANS MÉTROPOLE

CUREMBOURG BARBARA

CONTEXTE :

Ce secteur se situe entre la rue de Curembourg et la rue Barbara. Il s'agit d'une zone résidentielle avec des pavillons avec jardins. La proximité des équipements (parc de la Valinière, écoles) en fait un secteur attractif.

Par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation de la commune.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 0,3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Densification



CUREMBOURG BARBARA

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 8 nouveaux logements dont 50% de logements sociaux; des logements individuels ou individuels groupé pour respecter la typologie du tissu urbain.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale

Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.

Conserver des éléments paysagers rappelant les vergers existants sur le site qui présente une faune intéressante.

Positionner le bâti en retrait de la voirie en positionnant les stationnements de l'ensemble des logements au nord de la parcelle.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Maintenir et améliorer la circulation cycliste et piétonne reliant la rue de Curembourg à la rue Barbara. Assurer un traitement homogène des limites entre le projet d'aménagement et la liaison douce par l'installation d'une haie mixte et d'une clôture.

Trame Verte et Bleue:

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et TVB en particulier pour les espaces relais.
Sur ce secteur en particulier :

Créer une haie mixte pour créer une continuité verte le long de la piste cyclable.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

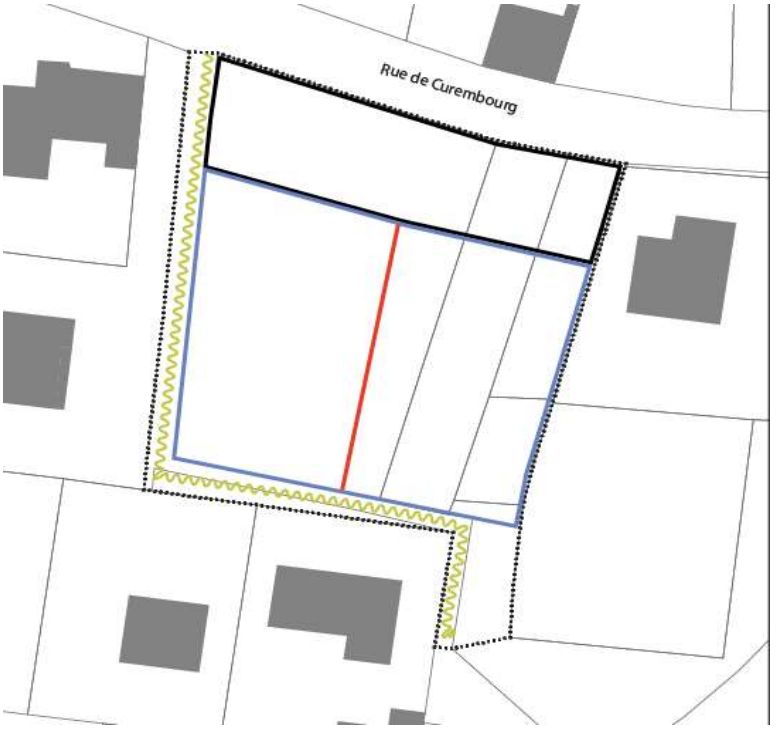
Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CUREMBOURG-BARBARA

SCHÉMA :

Périmètre OAP



LÉGENDE :

Zone d'implantation des constructions

Zone de stationnement

Accès piéton uniquement

Créer une bande plantée