

# PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



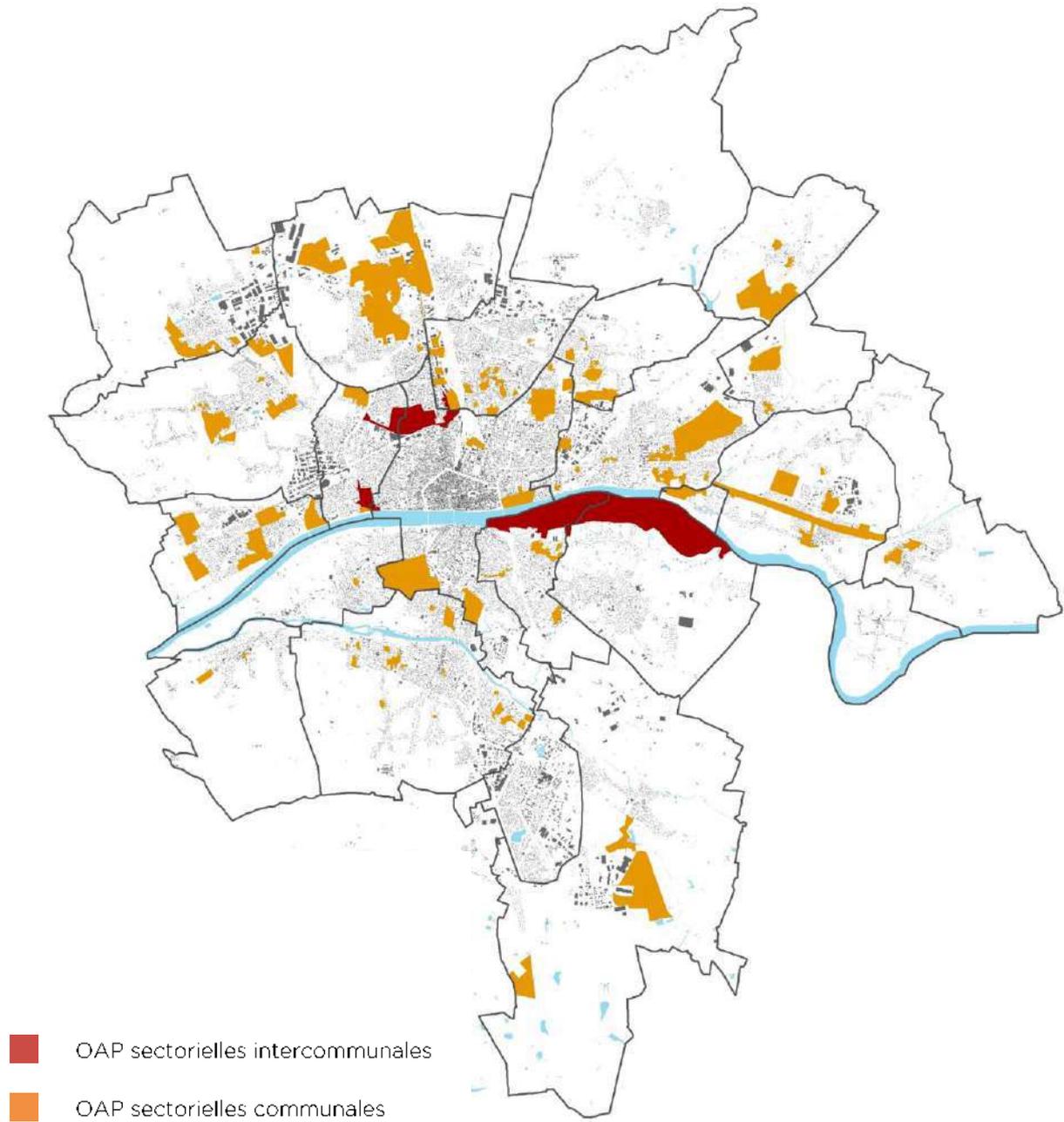
## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJETS**

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 du 10 juillet 2022, 19 janvier 2023
- PLUM modifié par délibération du conseil métropolitain du 22 juin 2023

# SOMMAIRE

2



# 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.15
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

- 5. La Clairière.....p.35
- 6. Firmin Chappelier .....p.39
- 7. Aménagement centre-bourg, rues de Verdun, Montesquieu, Commanderie.....p.43

### Chécy

- 8. Darideau.....p.48
- 9. Rue du Croc.....p.51
- 10. RD960.....p.54
- 11. Centre ville.....p.60
- 12. Site Cigoin.....p.65
- 13. Site Reuilly.....p.68
- 14. Site Grainloup.....p.72

### Combleux

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

### Fleury-les-Aubrais

- 16. ZAC Cœur de Ville.....p.83
- 17. Site de Longuève .....p.87
- 18. Clos de Lamballe.....p.90
- 19. Clos de l'Arche nord-ouest.....p.94
- 20. Clos des Fossés.....p.98
- 21. ZAC Interives I.....p.102
- 22. Chèvre Pendue.....p.108
- 23. Michelet – Clos de la Pie.....p.113
- 24. Hoche.....p.117
- 25. Rue du 11 octobre.....p.120

### Ingré

- 26. Clos de Malgroux .....p.125
- 27. Bel Air.....p.128
- 28. Guettes.....p.131
- 29. La Pointe de la Claye.....p.135
- 30. Mardelles.....p.138
- 31. ZAC des jardins du bourg.....p.142
- 32. La Chapelle Ouest.....p.146

### La Chapelle Saint-Mesmin

- 33. Zone d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre cheminées .....p.150
- 34. Entrée de ville.....p.154
- 35. Pailly .....p.160
- 36. Descartes.....p.164
- 37. Réaménagement du centre-ville.....p.168

### Mardié

- 38. « Grands Champs » .....p.174
- 39. « Clos de l'Aumône » .....p.178

### Marigny les Usages

- 40. Zone « La Vallonnière » .....p.183
- 41. Zone UAE3 « Le Parc Technologique Orléans La Charbonnière 3 ».....p.186
- 42. La Sablonnière.....p.190

### Olivet

- 43. Petite Motte - Rue d'Ivoy .....p.194
- 44. Les Briandes .....p.198
- 45. La Petite Cerise .....p.202
- 46. Les Bouilliers .....p.206
- 47. Rue de la Vallée - Rue Saint-Martin..... p.210
- 48. Clos du Désert.....p.214
- 49. Clos de la Source.....p.218
- 50. Avenue du Loiret-Val..... p.222
- 51. L'anguille.....p.226
- 52. Rue Marcel Belot.....p.230
- 53. La Fosse le Roi.....p.234
- 54. Entrée de ville - rue de la Source.....p.238
- 55. Clos de la Bretonnière Nord.....p.242
- 56. La Vanoise.....p.246
- 57. Pont Cotelle.....p.250
- 58. Plaiesses – Noras .....p.254

# SOMMAIRE

## Orléans

- 59. Site Bel Air.....p.259
- 60. Site du Champ de l'Echo.....p.267
- 61. Les jardins du Val Ouest.....p.272
- 62. Friche ENEDIS - Entrée Est de l'avenue de Saint-Mesmin - Orléans .....p.279
- 63. Fil soie .....p.284
- 64. Clos de la Motte Nord.....p. 290
- 65. Chèvres Noires.....p. 295
- 66. Îlot du « Quai du Roi ».....p. 301

## Ormes

- 67. ZAC de la Vallée d'Ormes.....p.306
- 68. Montaigu.....p.311
- 69. Charmoy Est.....p.315

## Saint-Cyr-en-Val

- 70. Croix des Vallées .....p.320
- 71. Parc photovoltaïque.....p.325
- 72. Extension Est de la Saussaye.....p.330

## Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

- 73. Entrée de ville Ouest.....p.336
- 74. Four à Chaux.....p.340

## Saint-Jean-de-Braye

- 75. Port Saint Loup.....p.345
- 76. Alstom .....p.351
- 77. Bionne-Saint-Marie / Malvoisine.....p.356
- 78. ZAC du Grand Hameau et centre-ville..p.360
- 79. Clos du Vivien.....p.365
- 80. Bedinière.....p.370
- 81. Écharpeau.....p.375
- 82. Bissonnerie - Petit Bois.....p.380

## Saint-Jean-de-la-Ruelle

- 83. Les Berges d'Houlippe.....p.389
- 84. Alleville Nord.....p.394

## Saint-Jean-le-Blanc

- 85. La Cossonière.....p.399
- 86. La Rosette .....p.403
- 87. La Cerisaille.....p.407
- 88. Monier.....p.411

## Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

- 89. Bourg.....p.416

## Saran

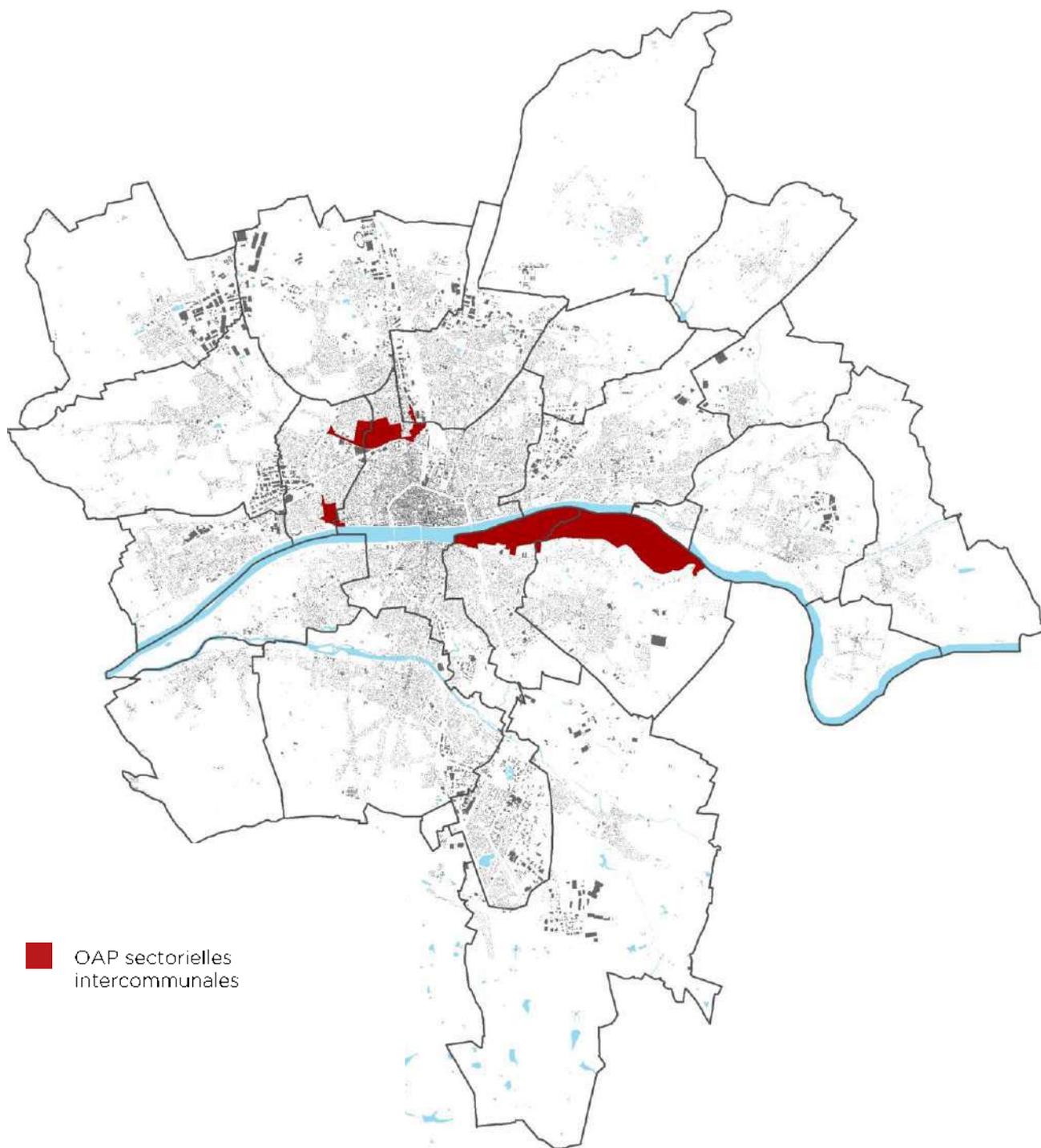
- 90. La RD 2020 et ses abords.....p.421
- 91. Quelle .....p.427
- 92. ZAC Portes du Loiret.....p.432
- 93. Centre-ville.....p.437
- 94. La zone artisanale de la Motte-Pétrée ..p.441
- 95. Déret.....p.445
- 96. Cents Arpents.....p.449
- 97. Le Grand Sary.....p.453
- 98. Maryse Bastié.....p.457

## Semoy

- 99. Clos de l'Eglise .....p.461
- 100. Châtelliers .....p.464
- 101. Champ Luneau .....p.468
- 102. Rue de la Valinière .....p.471
- 103. Champs Prieur.....p.474
- 104. Bergère - Roquemolle.....p.478

# OAP SECTORIELLES INTERCOMMUNALES

6



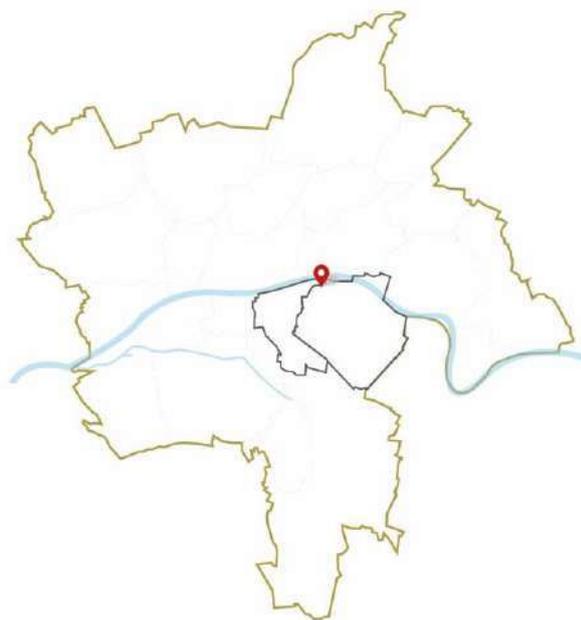
# PARC DE LOIRE

## 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 :

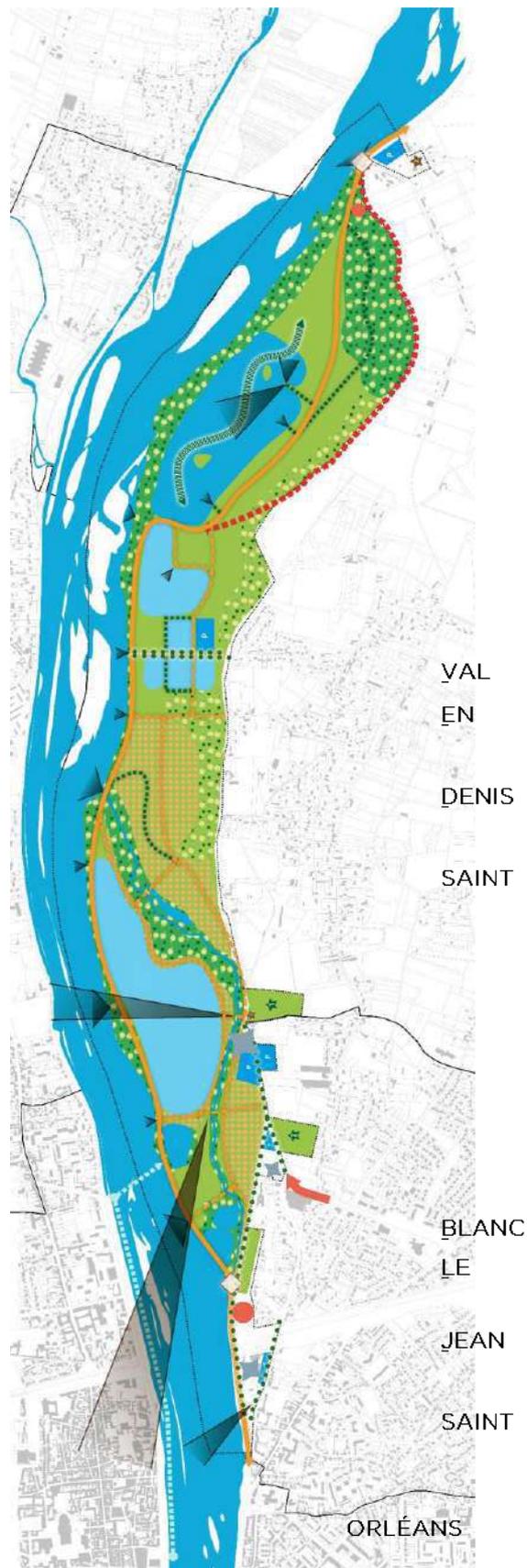
- Evaluer et prendre en compte les pollutions potentielles du sol, en lien avec les 2 sites BASIAS présents à Saint-Jean-le-Blanc, au niveau de l'île Charlemagne.

### 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.

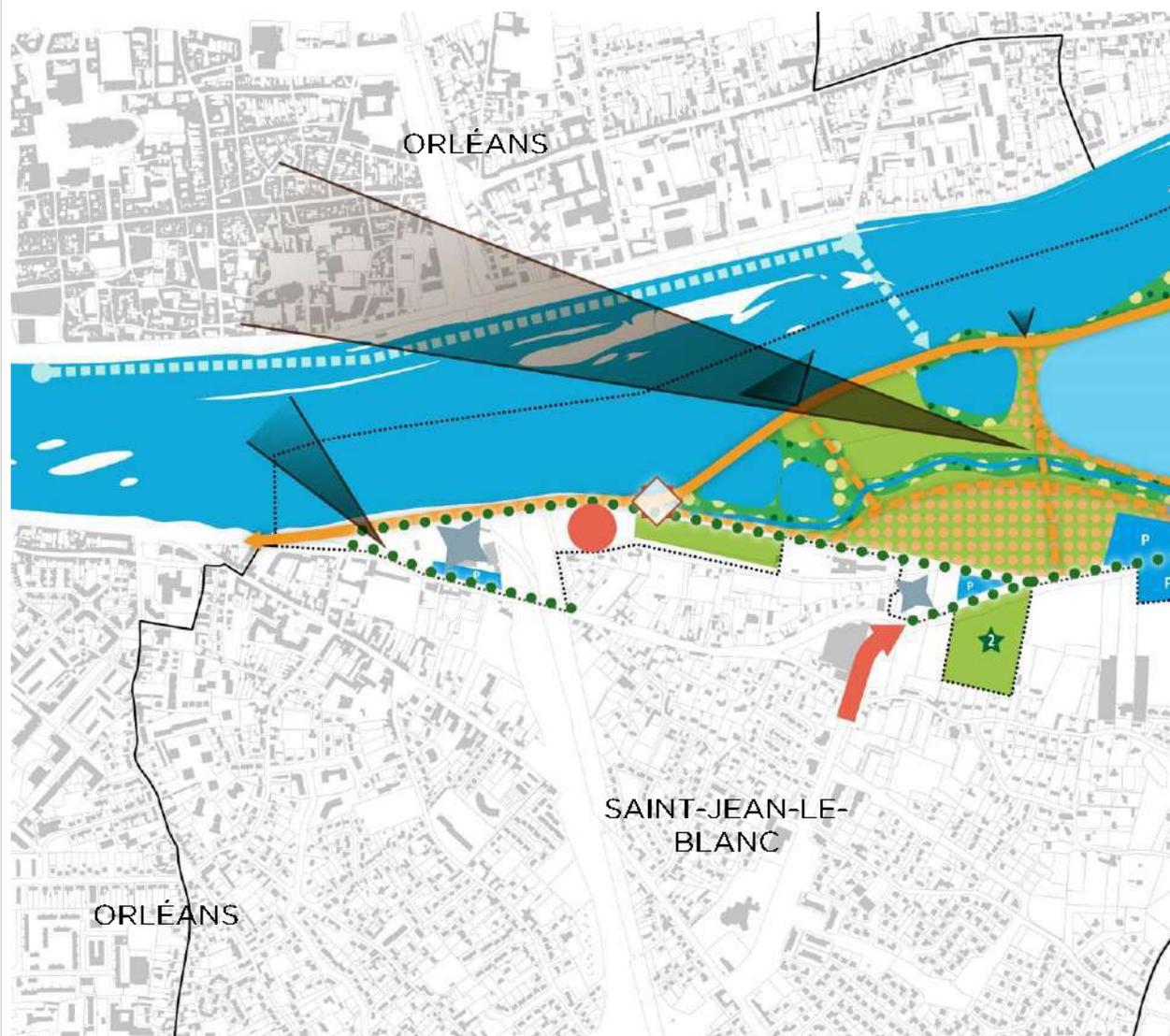
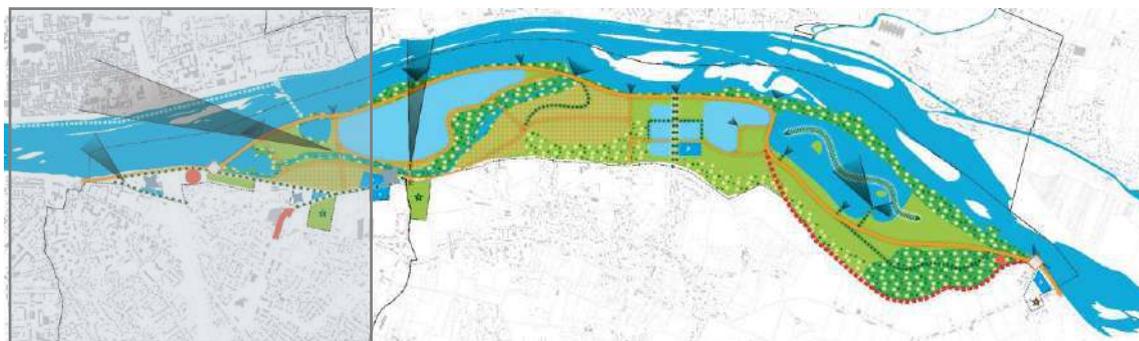
# PARC DE LOIRE

SCHÉMA :



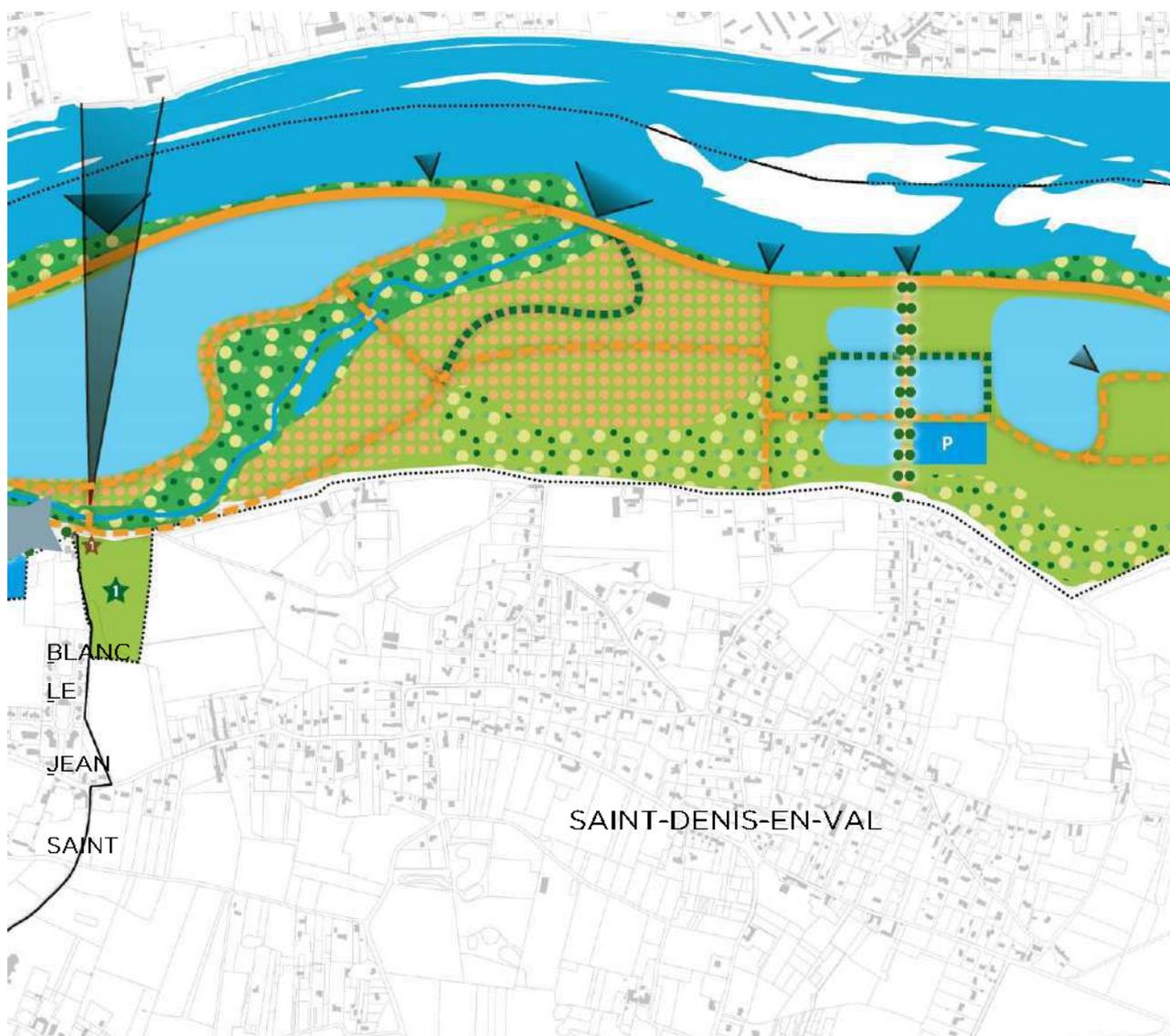
# PARC DE LOIRE

SCHÉMA :



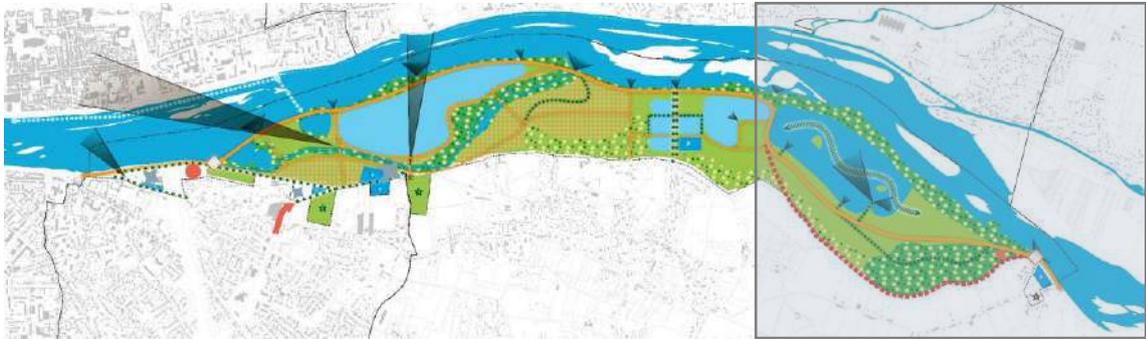
# PARC DE LOIRE

## SCHÉMA :



# PARC DE LOIRE

SCHÉMA :



# 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 Coupsures 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

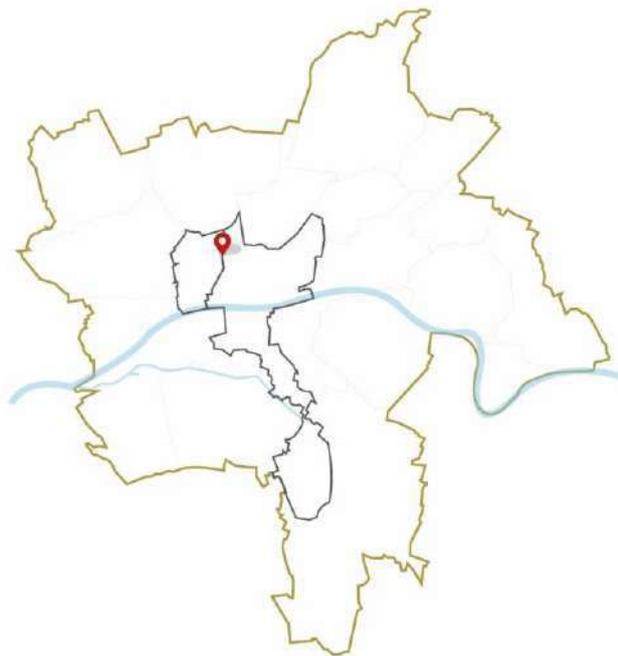
## CONTEXTE :

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.

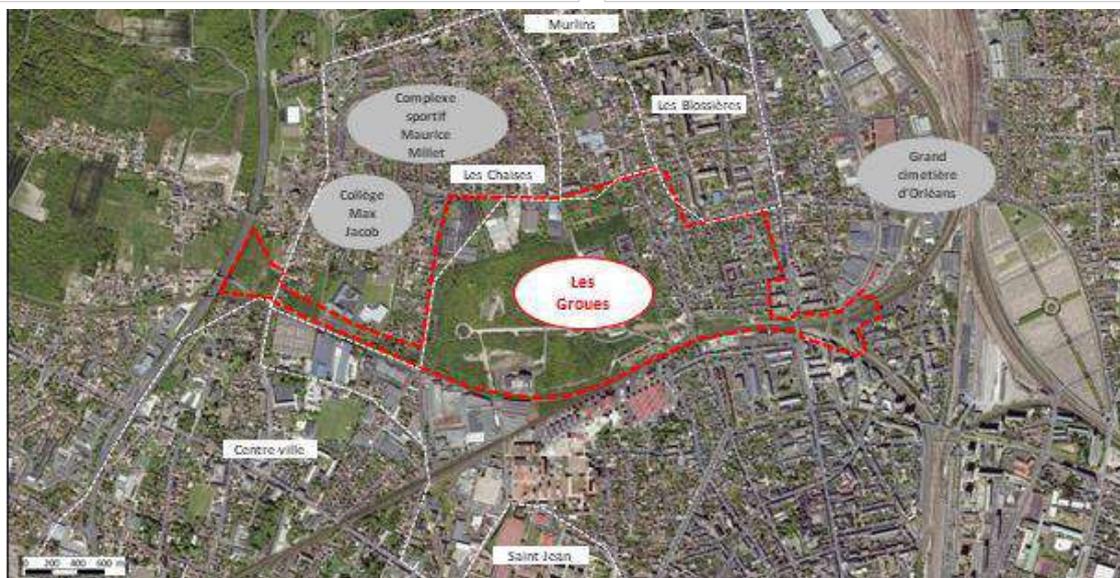
Le site est à la croisée de trois quartiers qui ont leurs spécificités : le quartier des Chaises à Saint-Jean-de-la-Ruelle, avec un collège et un centre commercial, et à Orléans, le quartier des Blossières avec ses crèches, son école maternelle et sa bibliothèque, le quartier Coligny avec la cité administrative, 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 m<sup>2</sup> 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



# 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

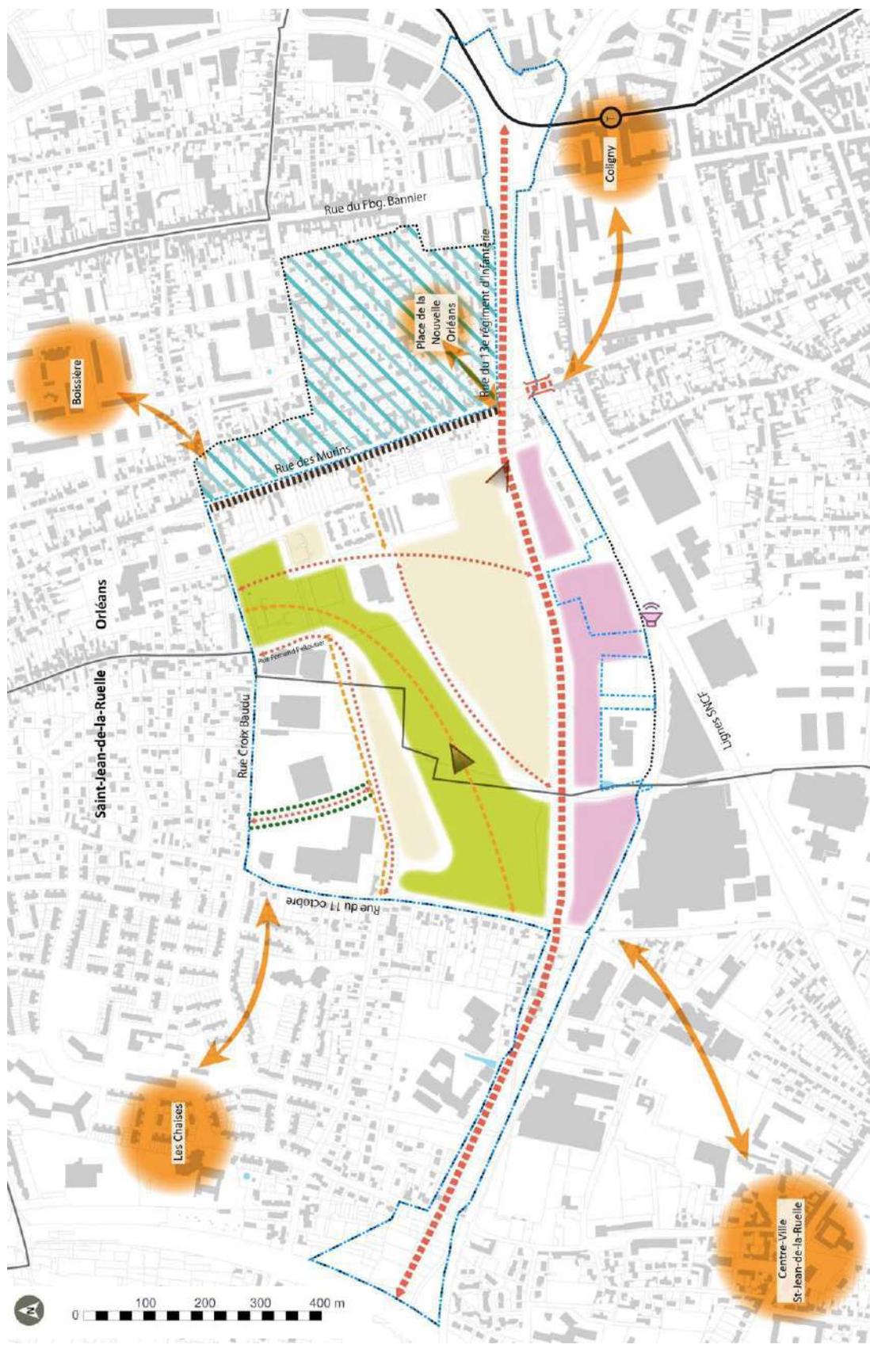
- Proposer des logements adaptés à la demande des habitants du territoire en anticipant les futurs besoins
- Développer la mobilité active et de santé (parcours running, pistes cyclables)
- Permettre le développement et le maillage des transports en commun
- Favoriser des aménagements paysagers s'appuyant 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 îlots de fraîcheur
- 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 Coupsures 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 Groves

 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'ò, 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.

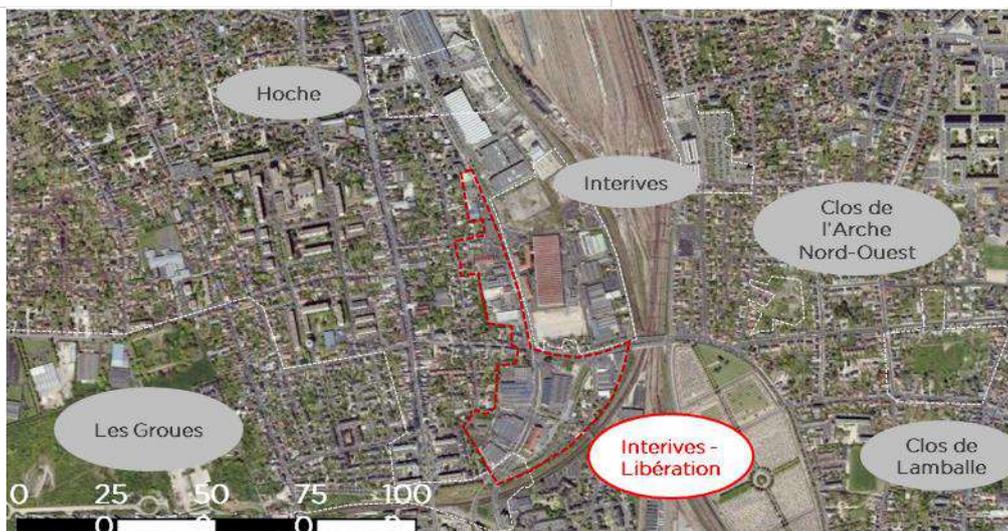
La partie de l'OAP située à Fleury-les-Aubrais en vis-à-vis de la ZAC Interives 1 a pour vocation de constituer la frange Ouest de la rue André Dessaux, qui doit devenir un axe urbain d'entrée de métropole.

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.

## 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.

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.

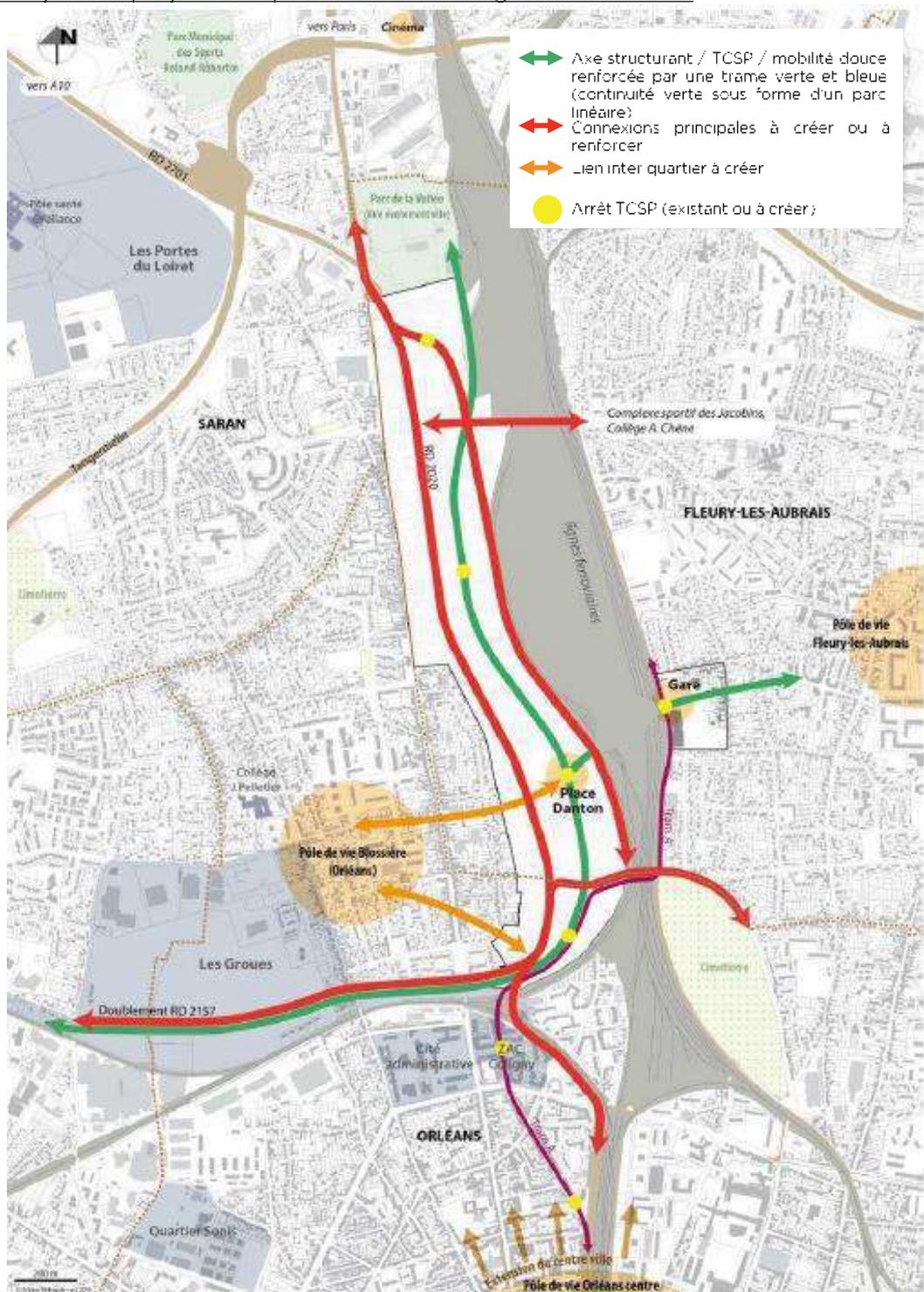
## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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 Intérides - 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 :

# INTÉRIEVES - 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

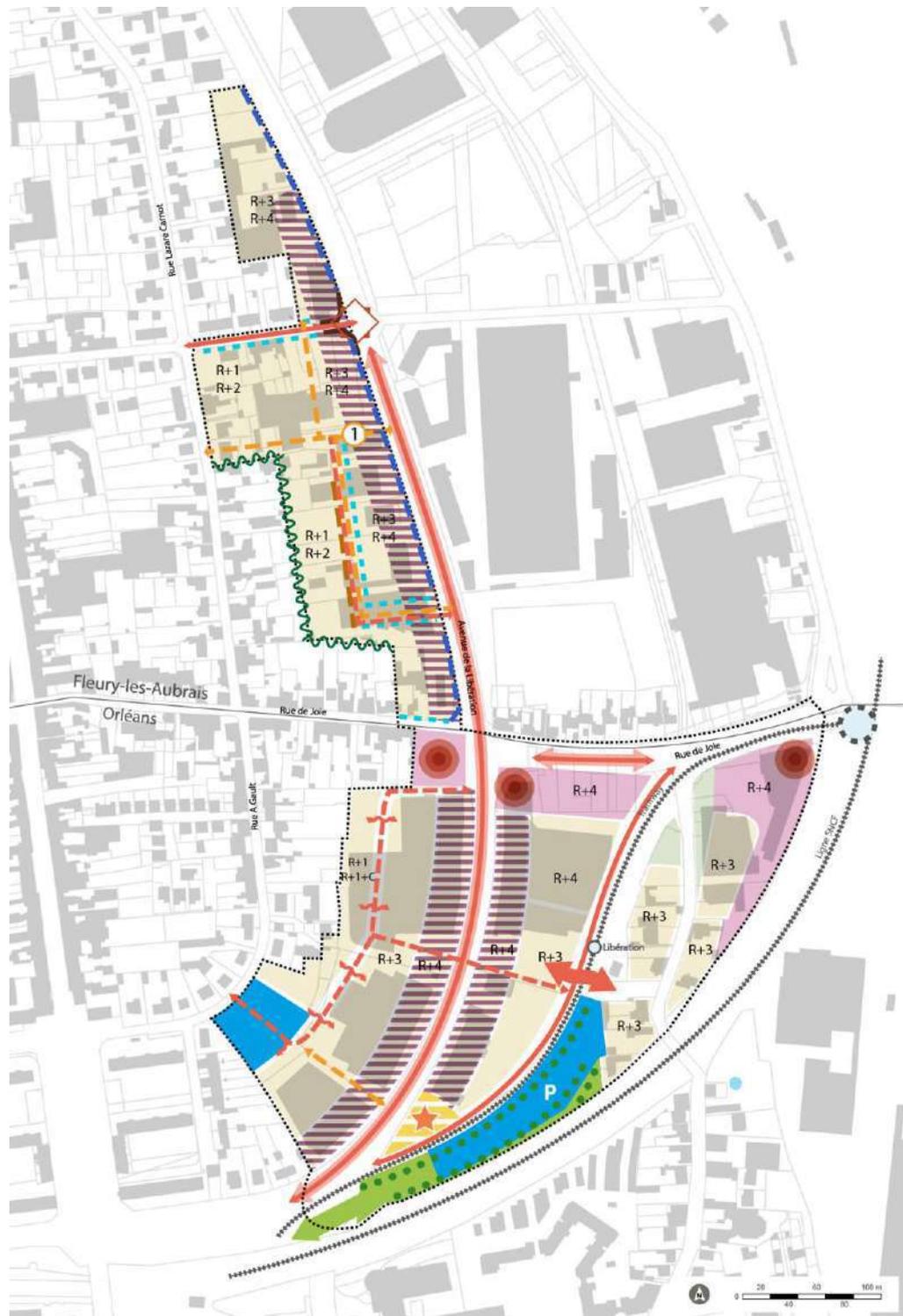
## Potentiel climatique :

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** Permettre, lorsque la hauteur est spécifiée, un principe de volumétrie croissante : de R+1 à

**R+2**

**R+3** 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 franchisement



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 îlots.



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

Côté Orléans : 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 Fleurysoise 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.

# 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 les 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.

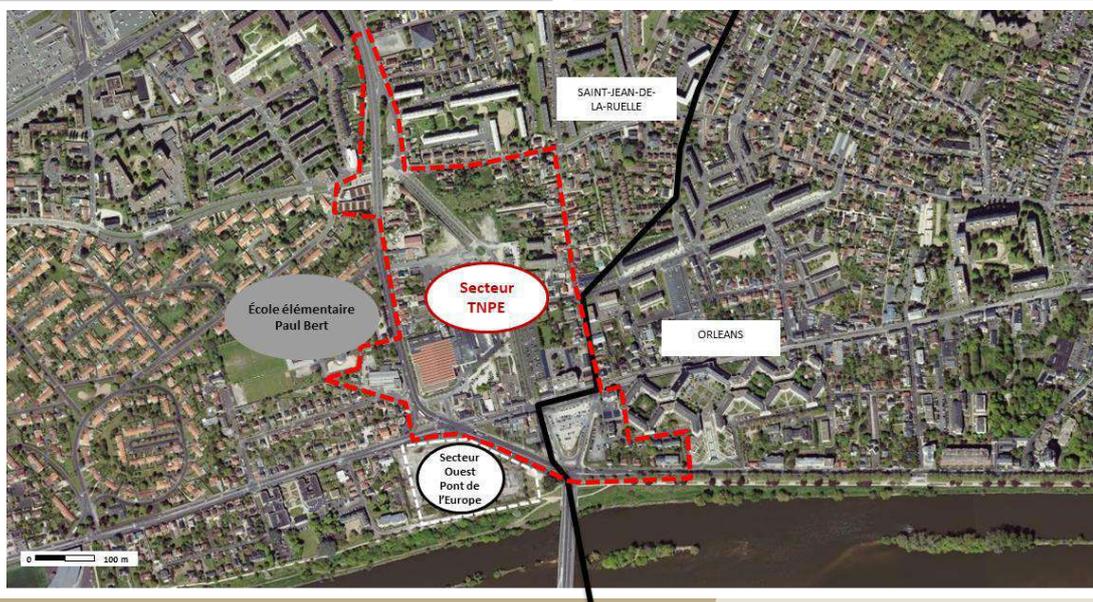
Orléans Métropole va, par conséquent, réaliser un programme de restructuration des infrastructures et des espaces publics existants.

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
  - Parking Relais existant aménagé pour atteindre 300 à 350 places



# 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

Les choix d'aménagement de ces infrastructures et de ces espaces publics ont fait l'objet d'un dialogue compétitif en 2020.

## 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 reconnecter à la ville l'usine Federal Mogul et permettre la mise en valeur de sa qualité architecturale ;
- L'ilot du Mistigris Sud avec la construction d'immeubles d'habitation, de bureaux ;
- L'ilot du Mistigris Nord avec la construction d'un collège ;
- L'ilôt Mothiron sera aménagé ultérieurement en lien avec l'occupation décidée de l'ilôt tête Nord, avec la construction partielle d'immeubles d'habitation, de bureaux et une large place donnée aux espaces verts ;
- La jonction mail Aubrac et allée du Mistigris pour l'accès P+R ;

- La rue de la Madeleine et du Faubourg Madeleine qui doivent par leur aménagement permettre de conforter cet axe historique et favoriser la création d'un pôle multimodal ;
- Ilot Charrières (ancienne cité ouvrière). Opération de logements qui devra respecter l'alignement des logements avec le quai Madeleine au sud et les immeubles existants à l'ouest.

Ce site pourra accueillir des commerces le long de la rue Madeleine notamment, mais en quantité limitée pour ne pas venir en concurrence avec les commerces de la rue du Faubourg Madeleine.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

L'ensemble des voiries du secteur et la place Paul Bert seront requalifiés afin de donner un caractère plus urbain au site tout en permettant de répondre à l'important niveau de trafic (près de 30 000 véhicules par jour ) sans aggraver la situation actuelle et en intégrant le trafic induit de l'opération immobilière TRW. Pour cela les géométries des carrefours seront revues et la place Paul Bert sera traitée « en T ».

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

### Qualité urbaine et architecturale :

Le foncier au sud du site TNPE est mobilisable à court terme pour les ilots Mothiron et Pont de l'Europe et à moyen terme pour l'ilot Mistigris Sud.

La disposition et la répartition des bâtiments de ces différents ilots se feront en cohérence et en accompagnement d'un bâtiment phare d'équipement ou tertiaire qui sera implanté sur l'ilôt pont de l'Europe.

Leur épandage devra se faire en lien avec la topographie du lieu et la proximité de la vallée de la Loire. Un gradient dans la densité de l'urbanisation pourra être recherché entre les bords de Loire vers le Nord.

Un front bâti sera privilégié le long de la rue Madeleine .

# 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 :

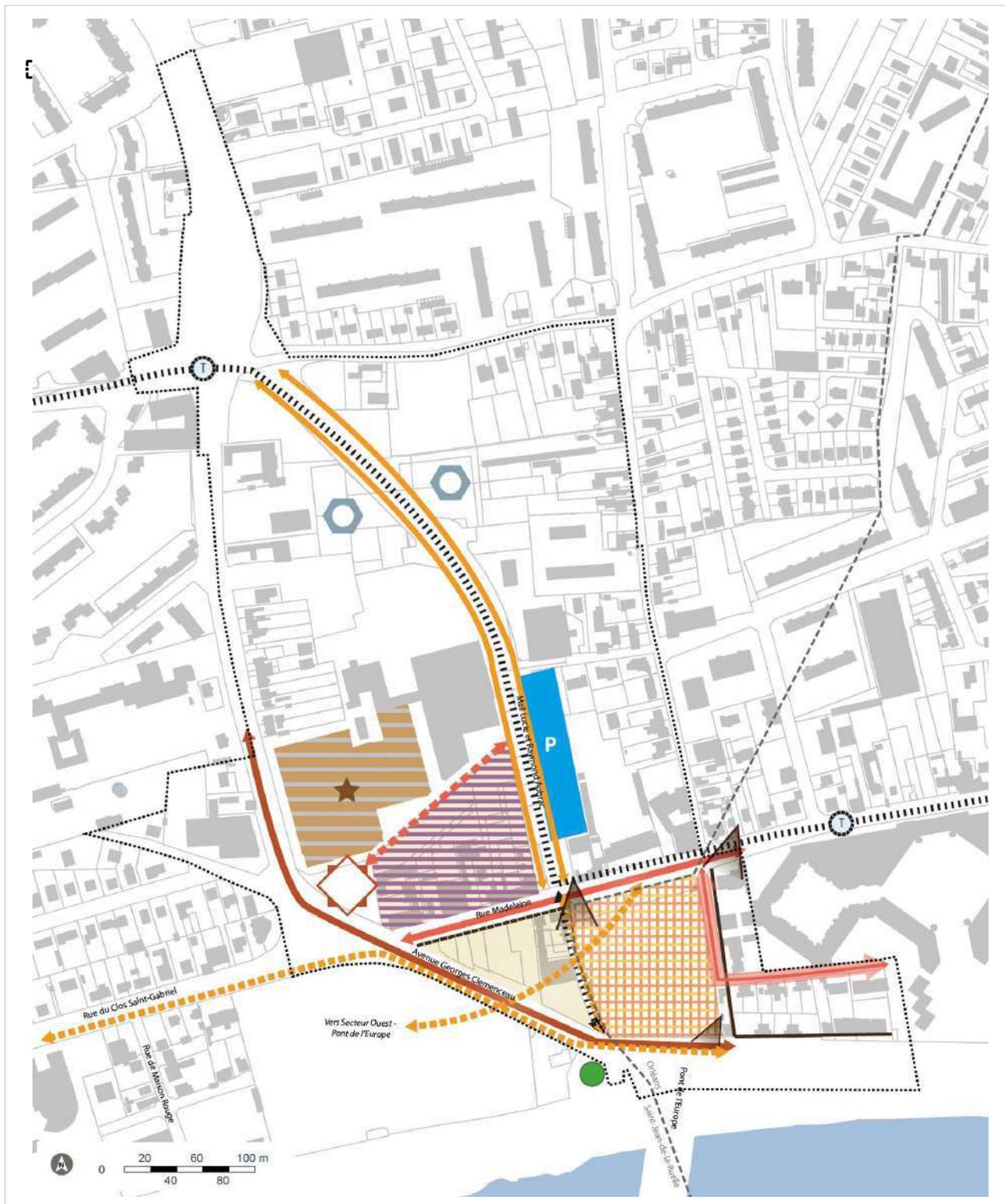
- Pour les nuisances sonores potentielles liées à la circulation et allant de 60 à 65 dB(A) au niveau des axes routiers du secteur ;
- Pollution potentielle des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 6 sites BASIAS et l'ICPE présents sur site

### 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 Mistigri Sud à usage d'habitat et de commerces de proximité dans des gabarits cohérents avec le renouvellement urbain de la friche TRW (R+3).

 Prévoir l'aménagement de cet îlot avec une composition cohérente avec les îlots Mistigri Sud.

 Prévoir l'implantation d'un projet d'envergure métropolitaine.



Secteur d'équipement d'intérêt collectif (collège)



### Mobilités

 Dans la continuité de la rue du Faubourg Madeleine, conforter l'axe historique et favoriser la création d'un pôle 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 et l'accès au P+R.

 Repositionner la rue Mothiron en continuité du mail Aubrac.

 Piste cyclable existante

 Créer de nouvelles liaisons douces :

- Prévoir une liaison piétonne entre le futur quartier TRW et le pôle multimodal ;
- Prévoir une liaison douce rue Mothiron ;
- Créer une piste cyclable le long de l'avenue G. Clemenceau.



Création d'une place pour redonner un usage urbain au carrefour et favoriser la mutation du secteur.



Ligne de tramway / bus



Donner plus de capacité au P+R.



### Patrimoine Forme urbaine

 Alignement avec le quai Madeleine et l'existant.

 Préfiguration d'un front bâti

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

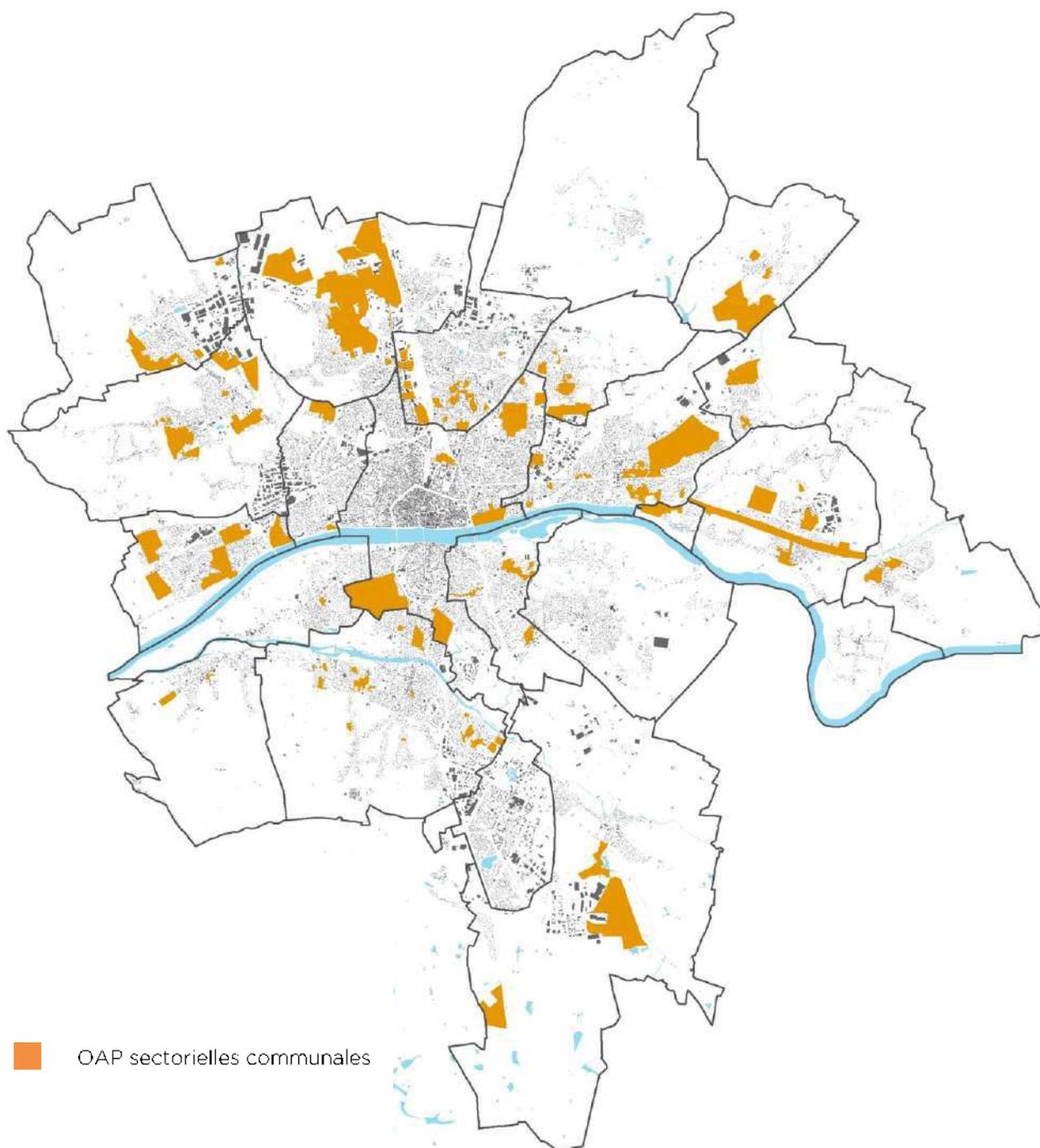
 Mettre la mise en valeur des caractéristiques architecturales (art déco) de l'usine Fédéral Mogul.



### Trame verte

 Maintenir et mettre en valeur le cèdre existant.

# OAP SECTORIELLES COMMUNALES



■ OAP sectorielles communales

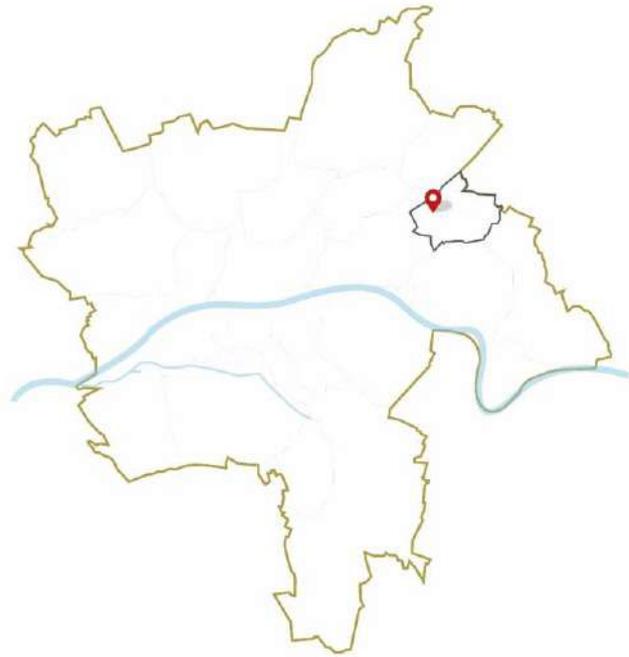
## **BOIGNY-SUR-BIONNE**

34

# LA CLAIRIÈRE

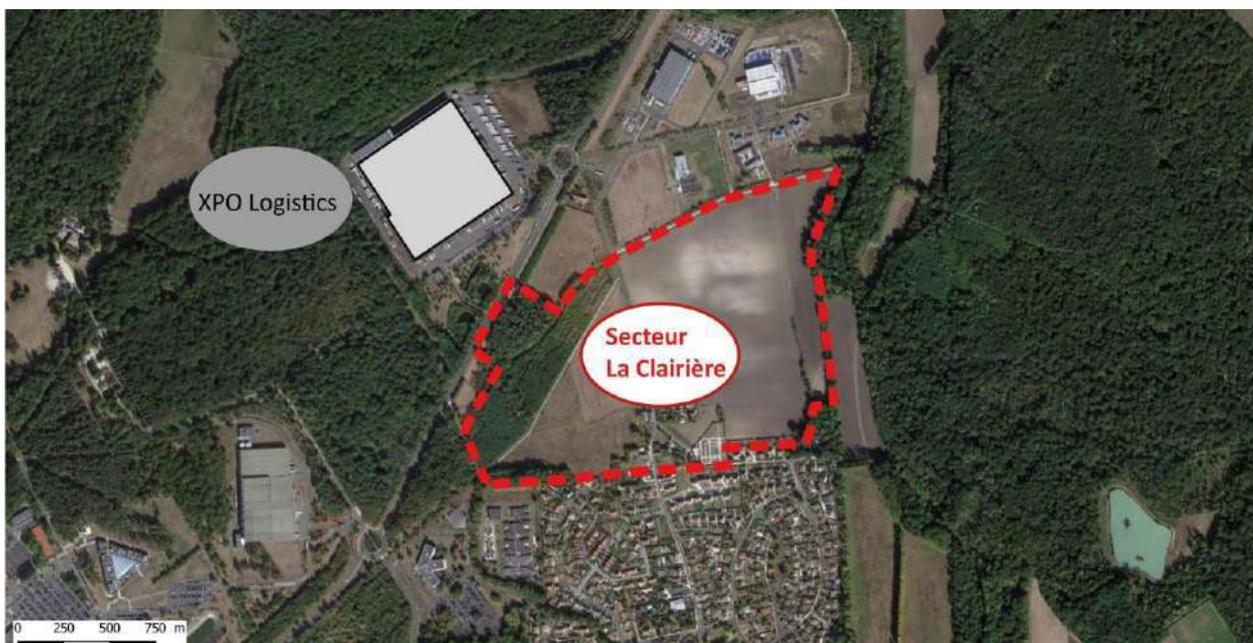
## CONTEXTE :

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



# 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'îlots.

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 îlots ;
- La formation d'îlots 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 îlots 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 :

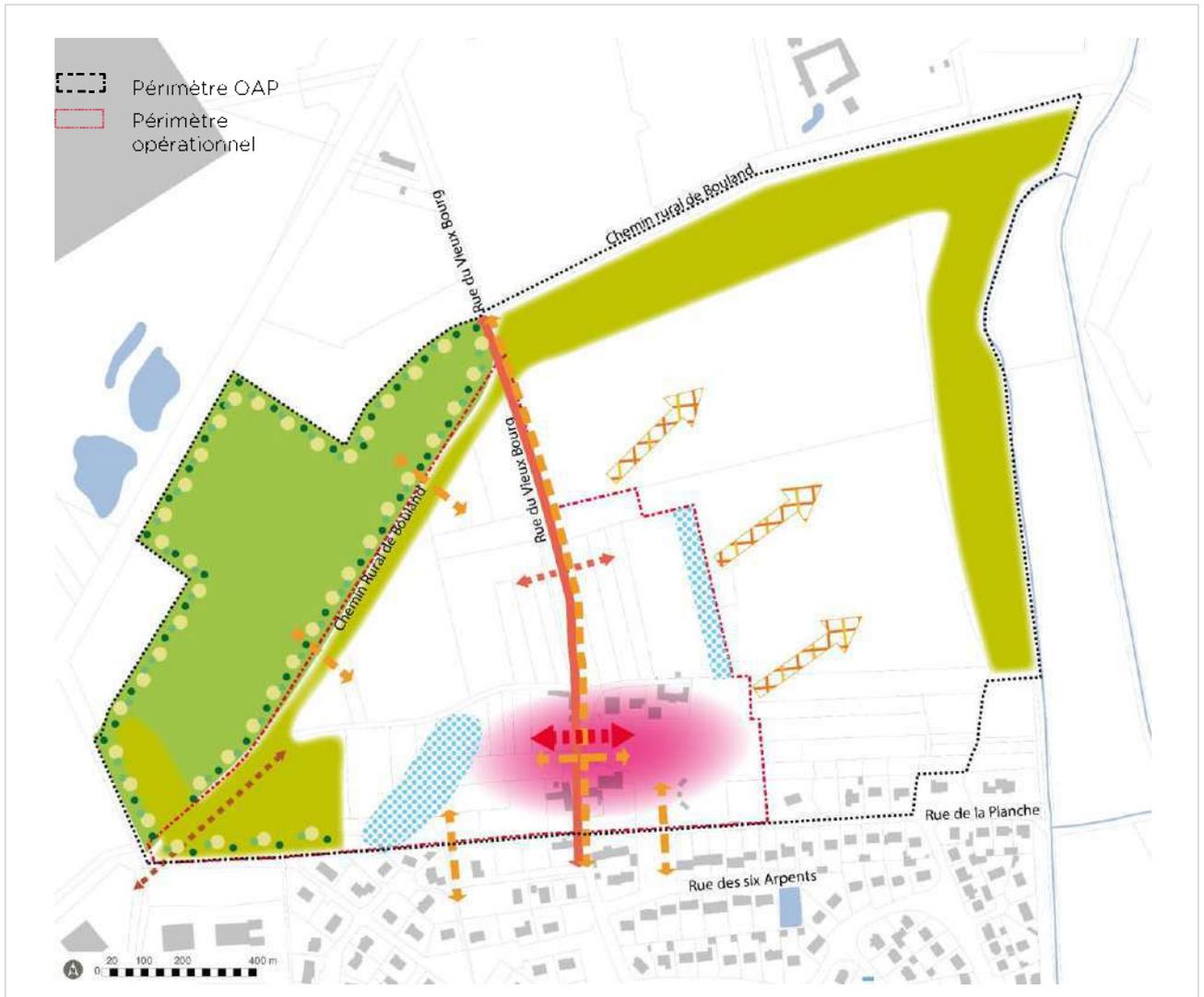
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

### 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

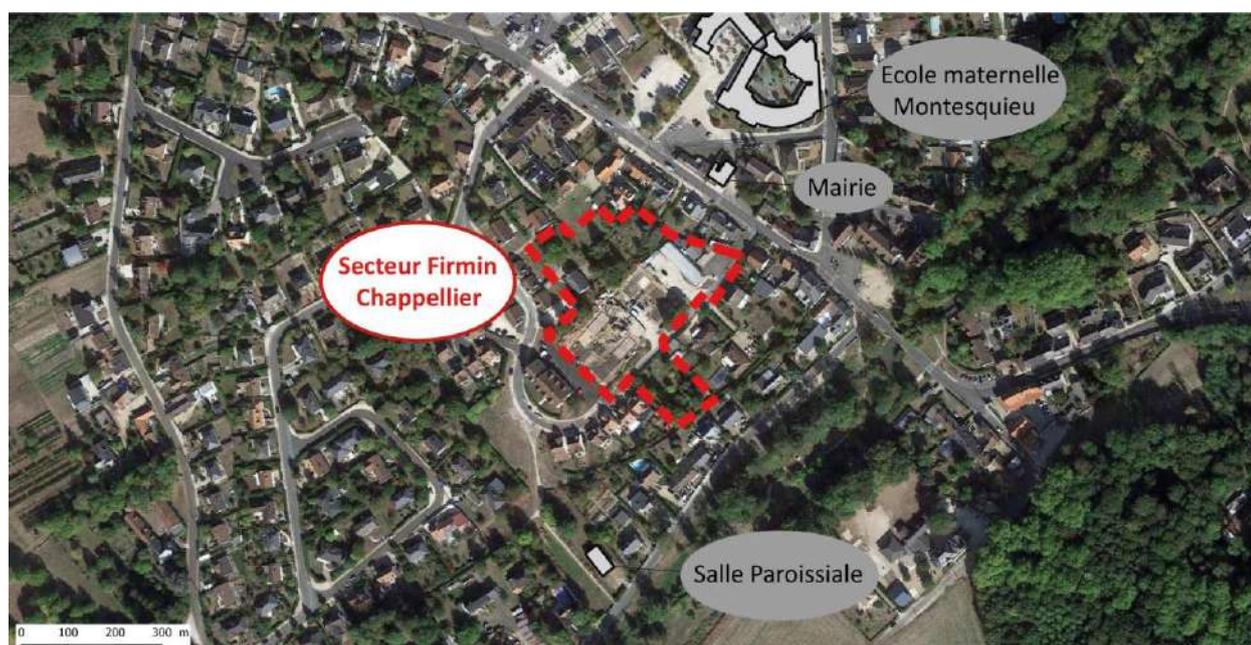
## CONTEXTE :

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 m<sup>2</sup> dont 3 600 m<sup>2</sup> de périmètre opérationnel
- Vocation principale : habitat
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - Développement d'une accessibilité douce



## **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 m<sup>2</sup>.

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 :

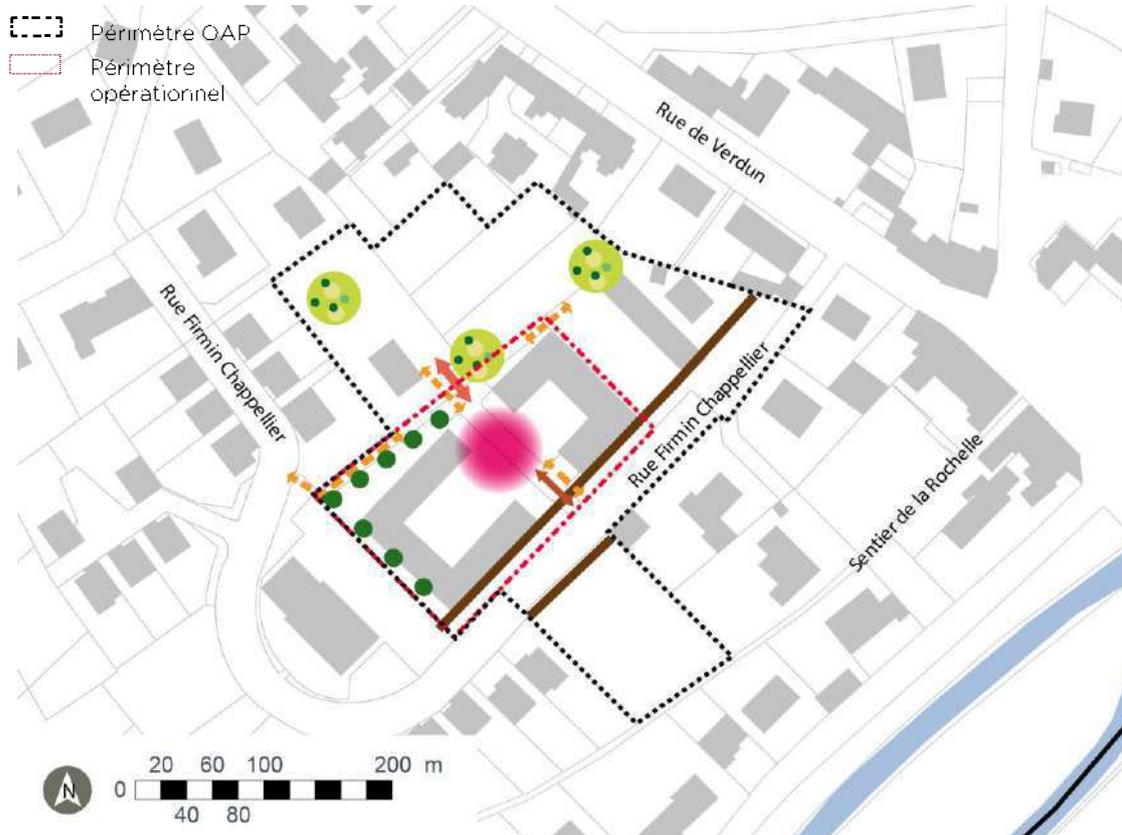
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

## 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 :



42

## LÉGENDE :



Commerces



Trame verte



Mobilités



Principe de centralité urbaine à aménager



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



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 :

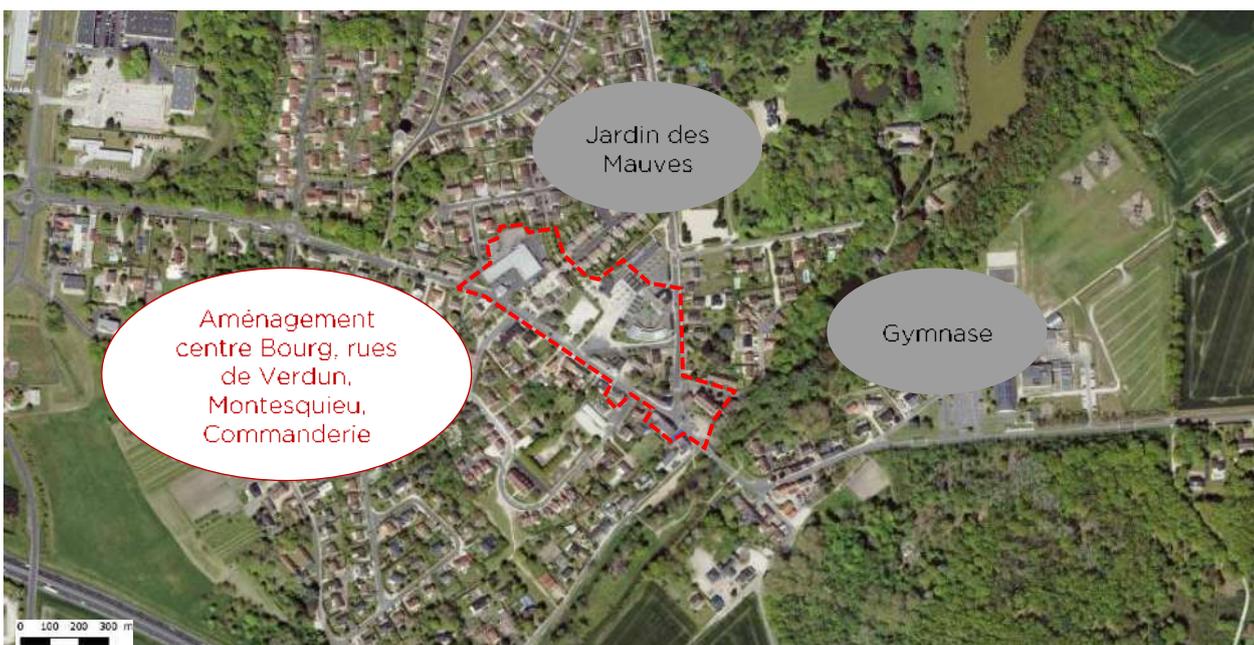
Une étude particulière a été menée par la collectivité sur le réaménagement de la rue de Verdun. L'OAP se réfère donc à cette étude.

L'objectif de cette opération est de réhabiliter l'ensemble du centre-bourg afin de le rendre plus attractif, 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

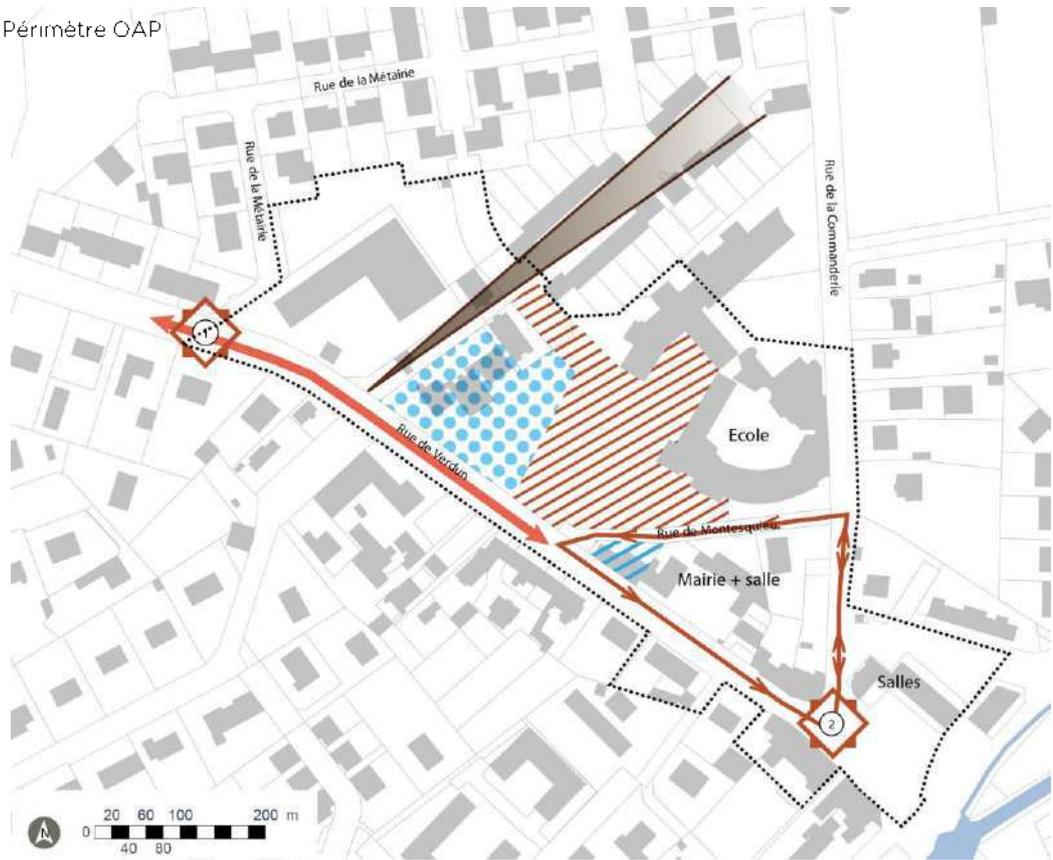
### Potentiel climatique :

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 :

 Périmètre OAP



46

## LÉGENDE :



Logements  
Projets



Mobilités  
Coupures urbaines



Ilot urbain à restructurer



Redéfinition des espaces publics



Destruction du bâti



Carrefour d'entrée de  
Bourg



Paysages



Carrefour à restructurer



Rue de Verdun double  
sens, nouveaux commerces



Point de vue à valoriser



Sens de circulation à revoir

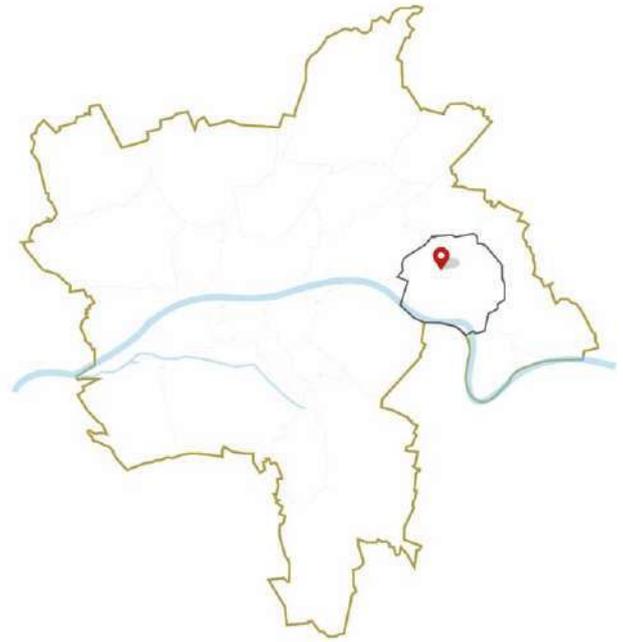
## **CHÉCY**

# 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'innover 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 multitrane 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

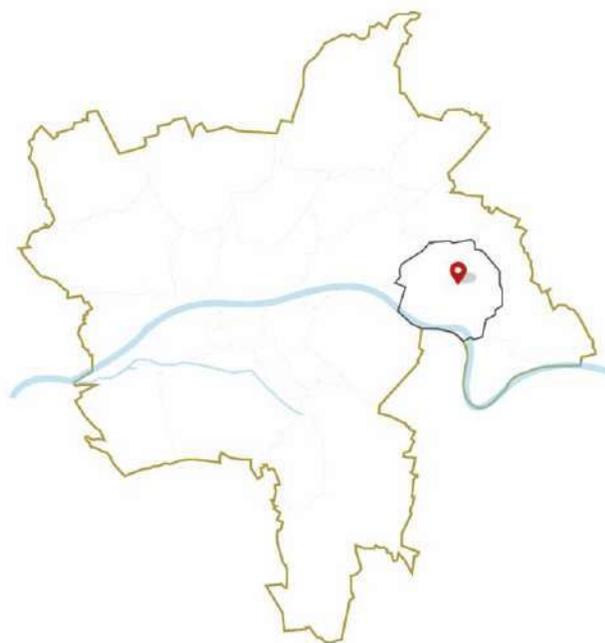
 Passage à niveau à condamner

# 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



# 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 :

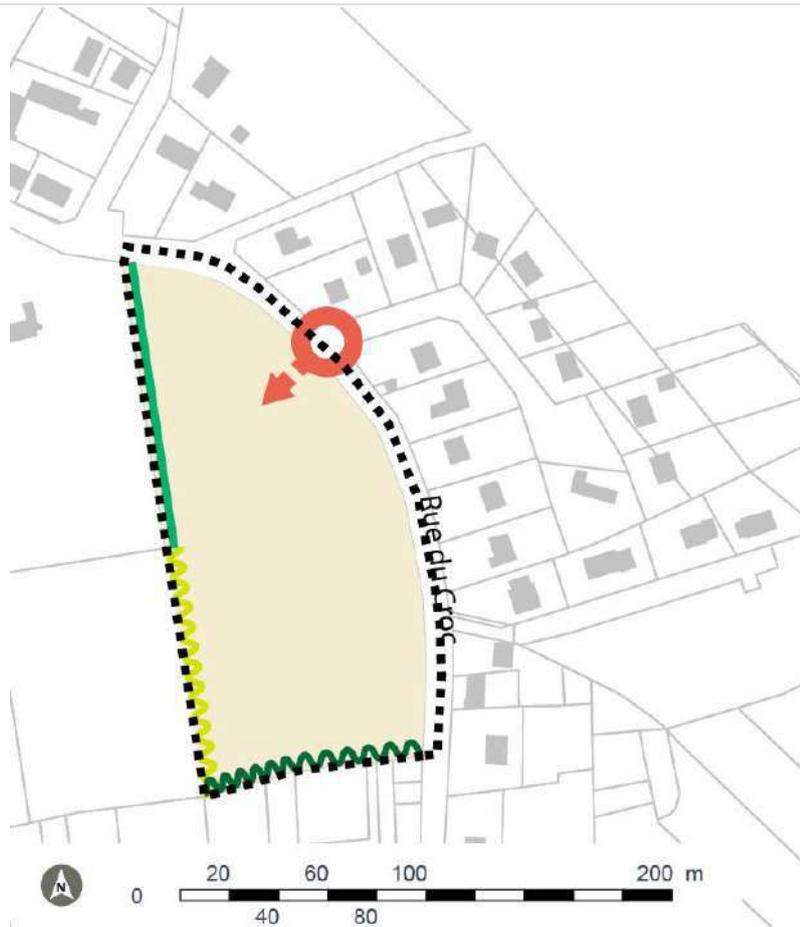
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

# 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  
Coupsures 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

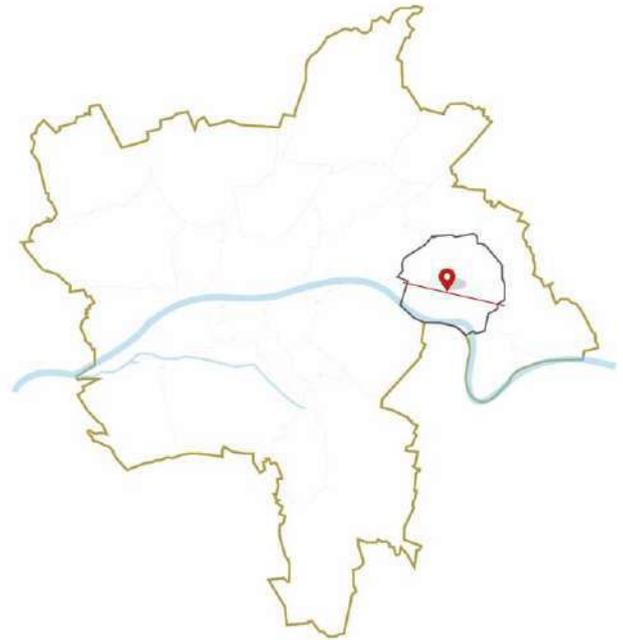
Garantir une transition paysagère harmonieuse entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles

# RD960

## CONTEXTE :

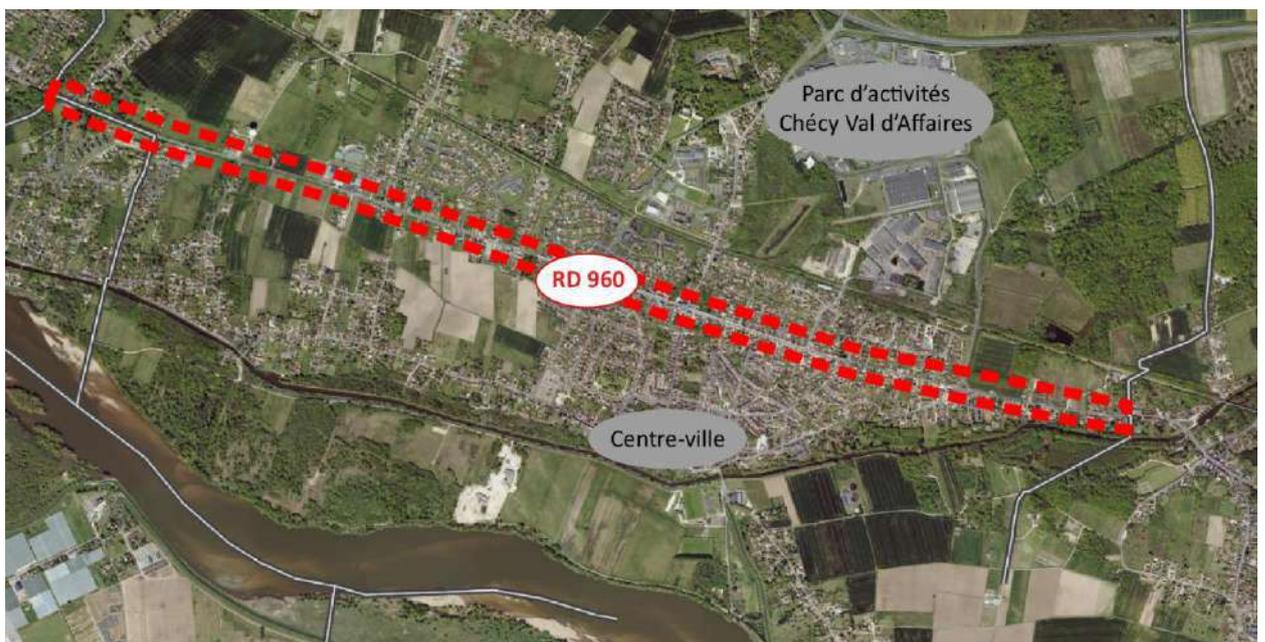
Objectifs de l'OAP RD960 :

- 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



## 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 :

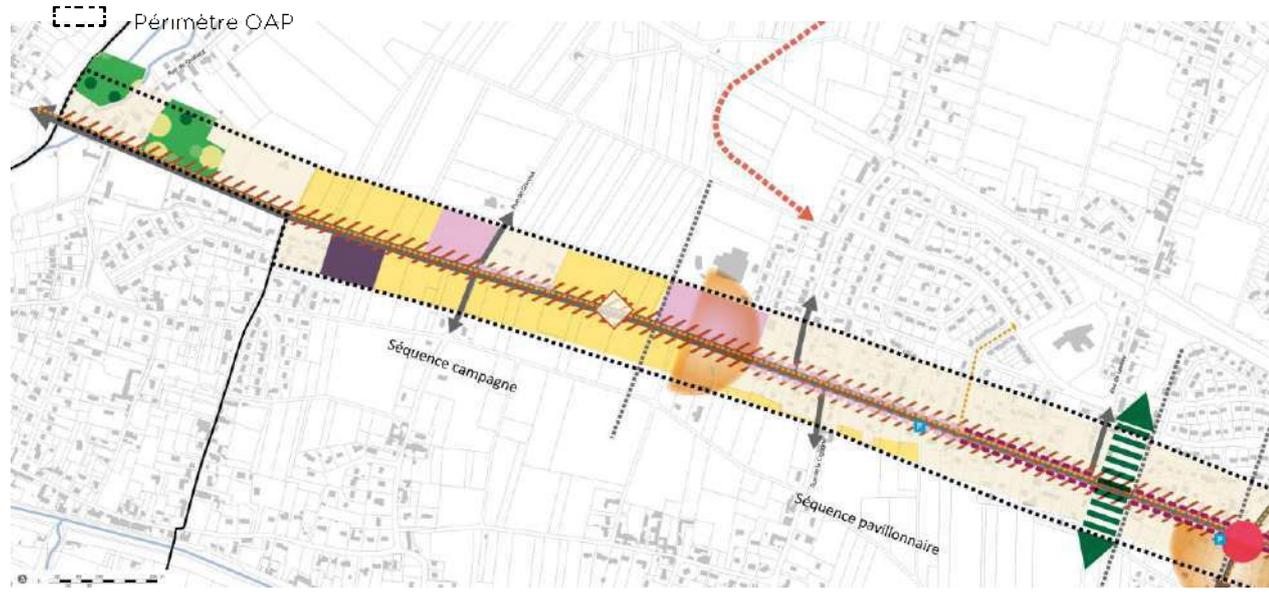
- Prendre en compte et évaluer une pollution potentielle des sols au niveau des sites BASIAS en particulier dans le cadre de la reconversion

## 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.

## 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 reconverter



Trame verte  
Trame bleue

- Zone agricole à conserver
- Espace boisé à conserver
- Coupure verte à conserver



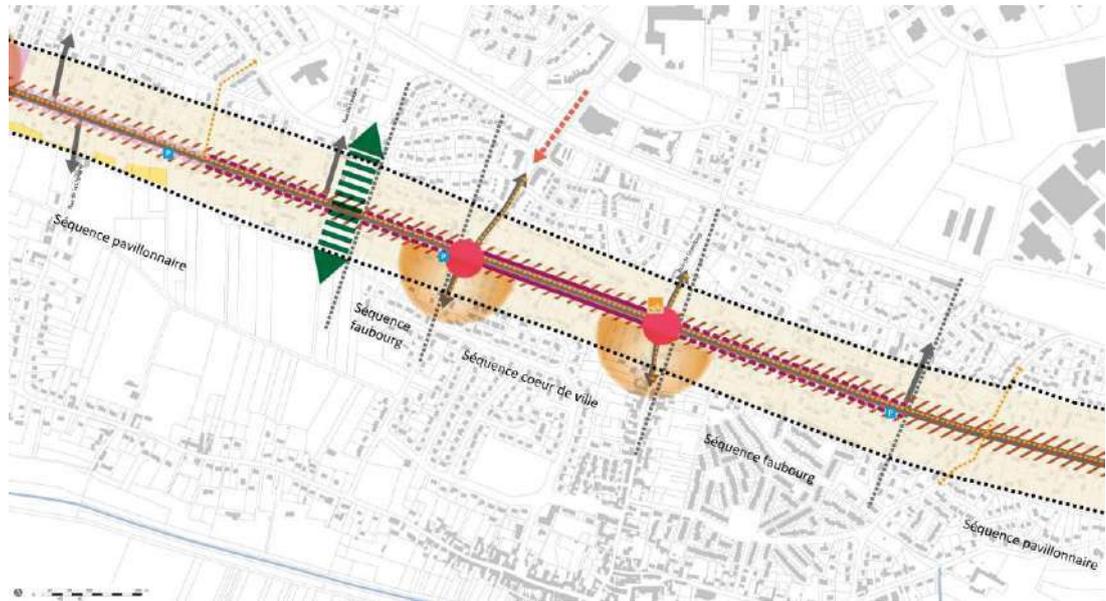
Mobilités  
Coupures urbaines

- 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 Reully (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

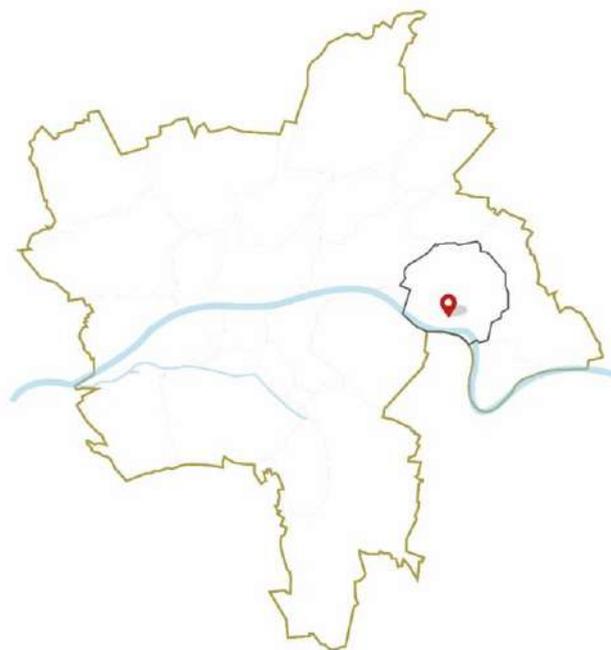
- RD960
- Voies secondaires
- Aménagement cyclable à créer ou à conforter et devant s'accompagner d'aires de stationnement pour les vélos
- Principe de requalification de la voie sur la séquence faubourg : aménager, sécuriser et végétaliser les trottoirs (haies, noues), assurer une offre de stationnement 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 Reully
- 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-ville en maintenant/développant ses activités commerciales.
- Proposer une offre adaptée aux besoins des habitants, 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
- Renvoï 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.

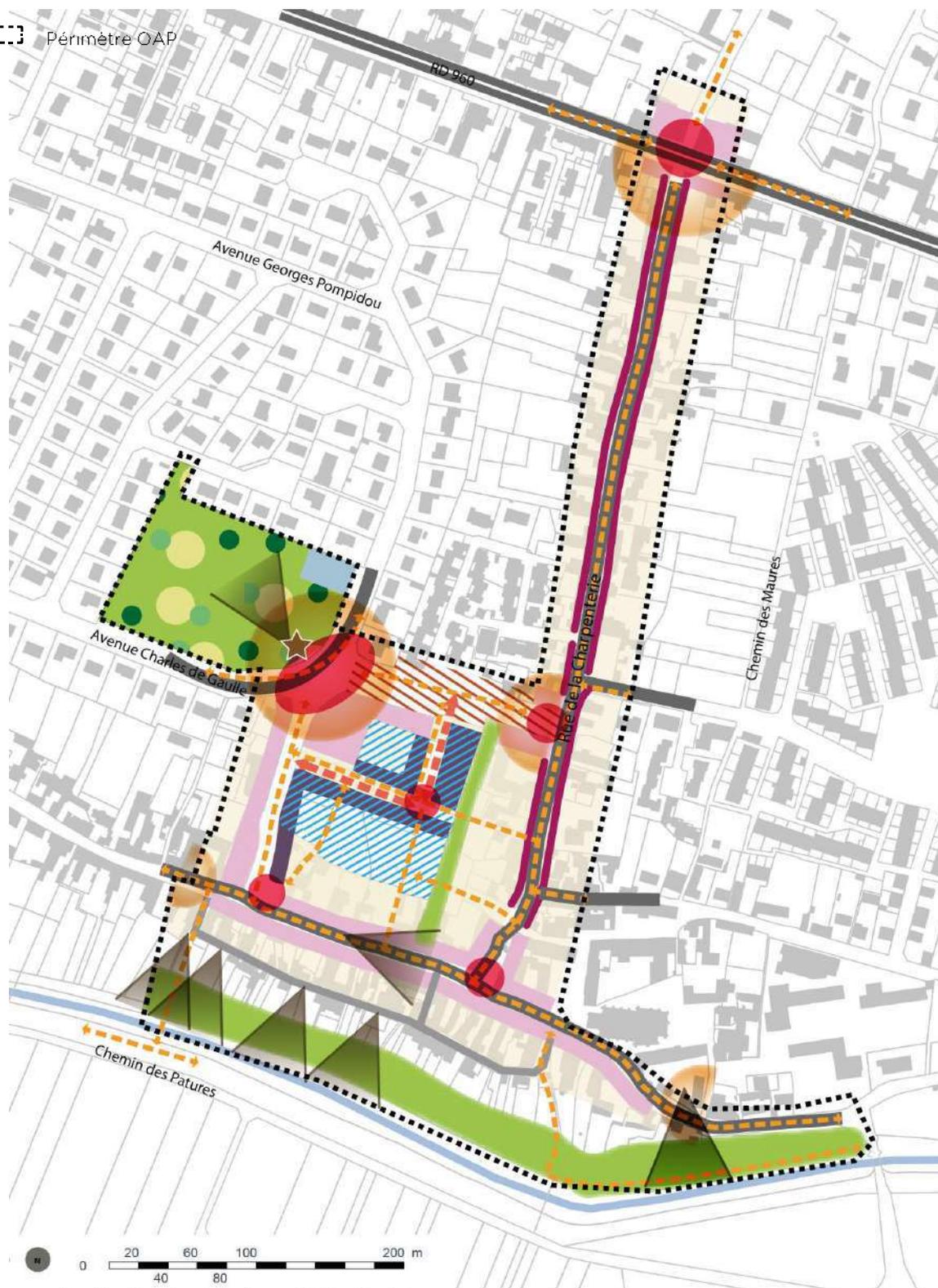
## Potentiel climatique :

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 :

[- - -] Périmètre OAP



# 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

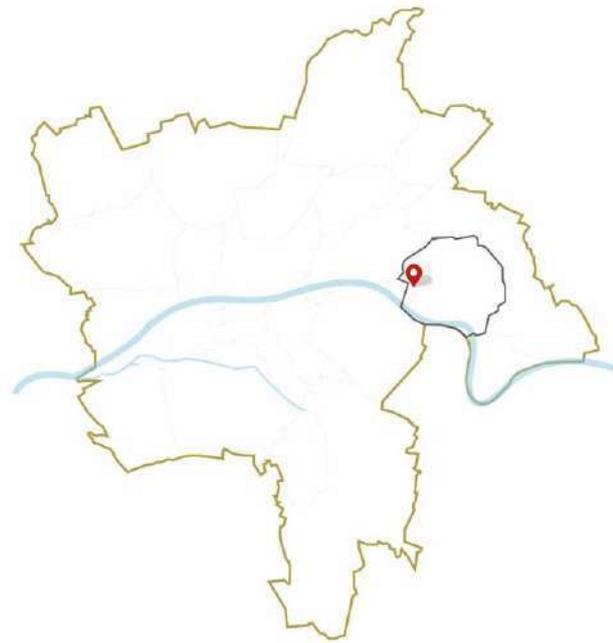
 Voies tertiaires

# 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



# 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 :

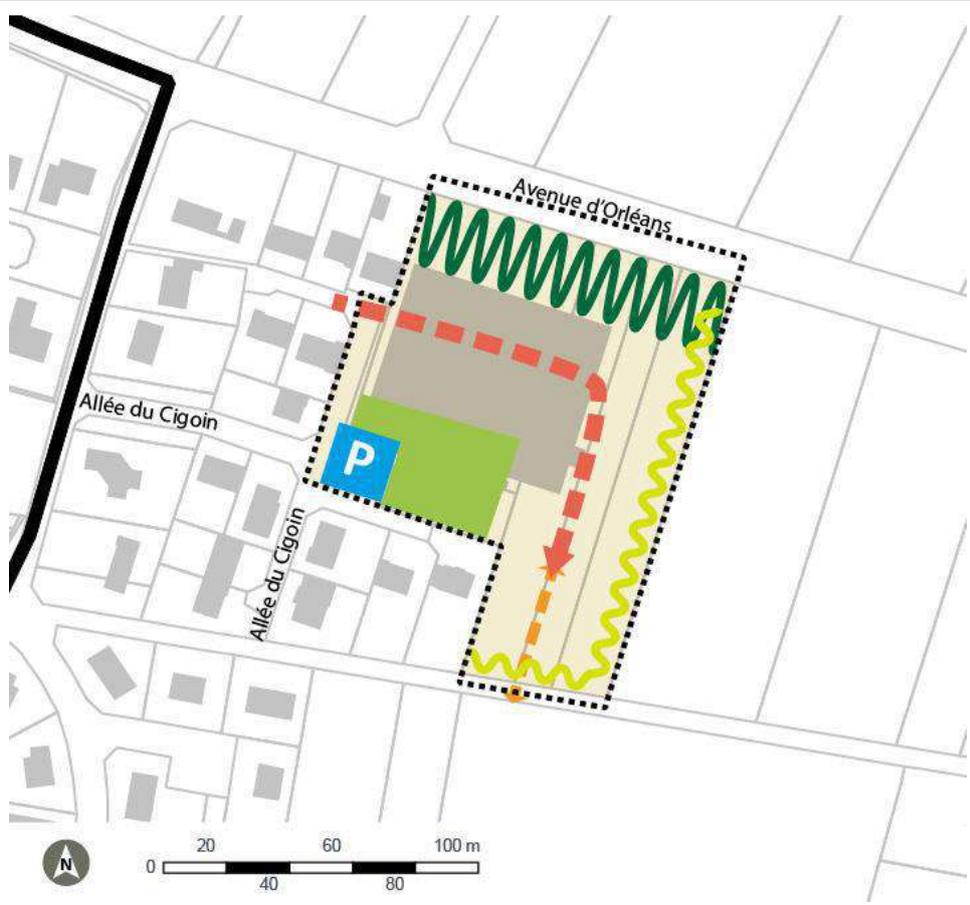
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

# SITE CIGOIN

## SCHÉMA :



Périmètre OAP



67

## LÉGENDE :



Logements



Mobilités



Paysages

 Réalisation d'une opération de logements

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

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



Trame verte

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

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

 Qualification paysagère et extension du square public. de 800 m<sup>2</sup> minimum

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

- 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 « Reully »

- 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

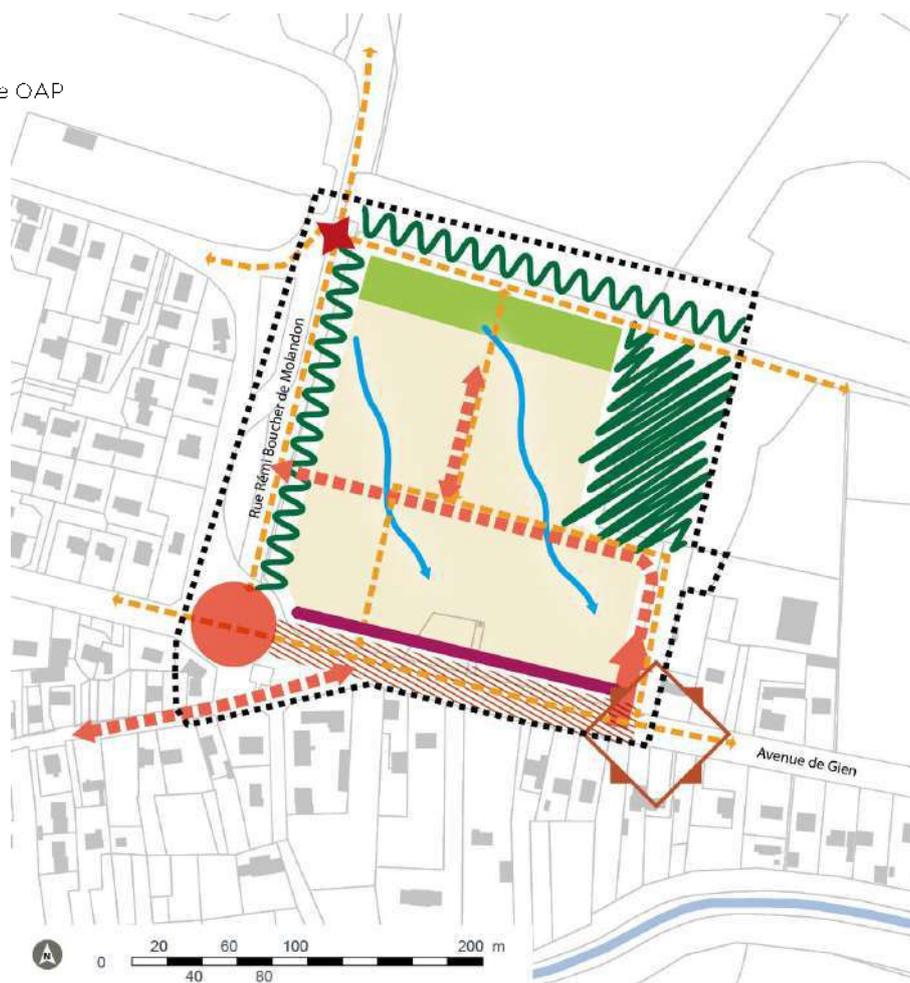
## Potentiel climatique :

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

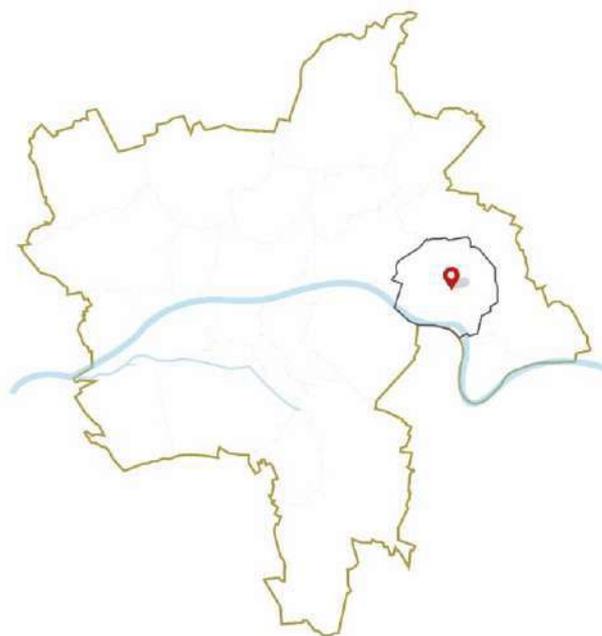
Prendre en compte la topographie pour l'écoulement des eaux pluviales

# SITE GRAINLOUP

## CONTEXTE :

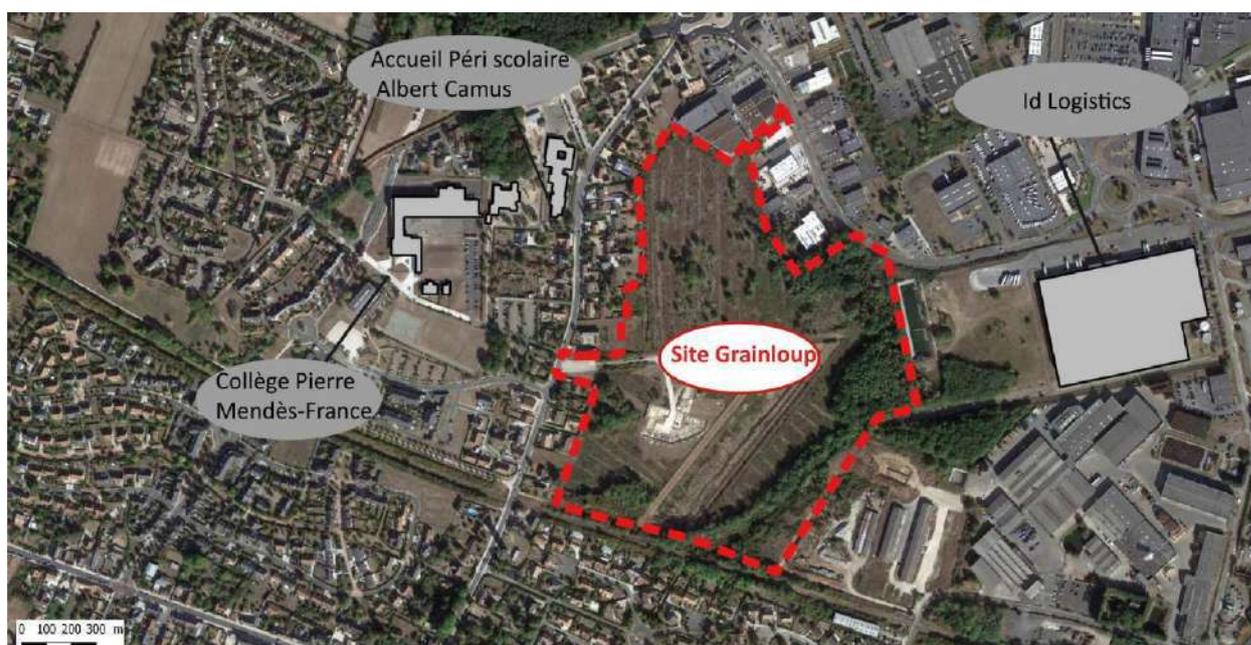
Objectifs de l'OAP du site « Grainloup »

- 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

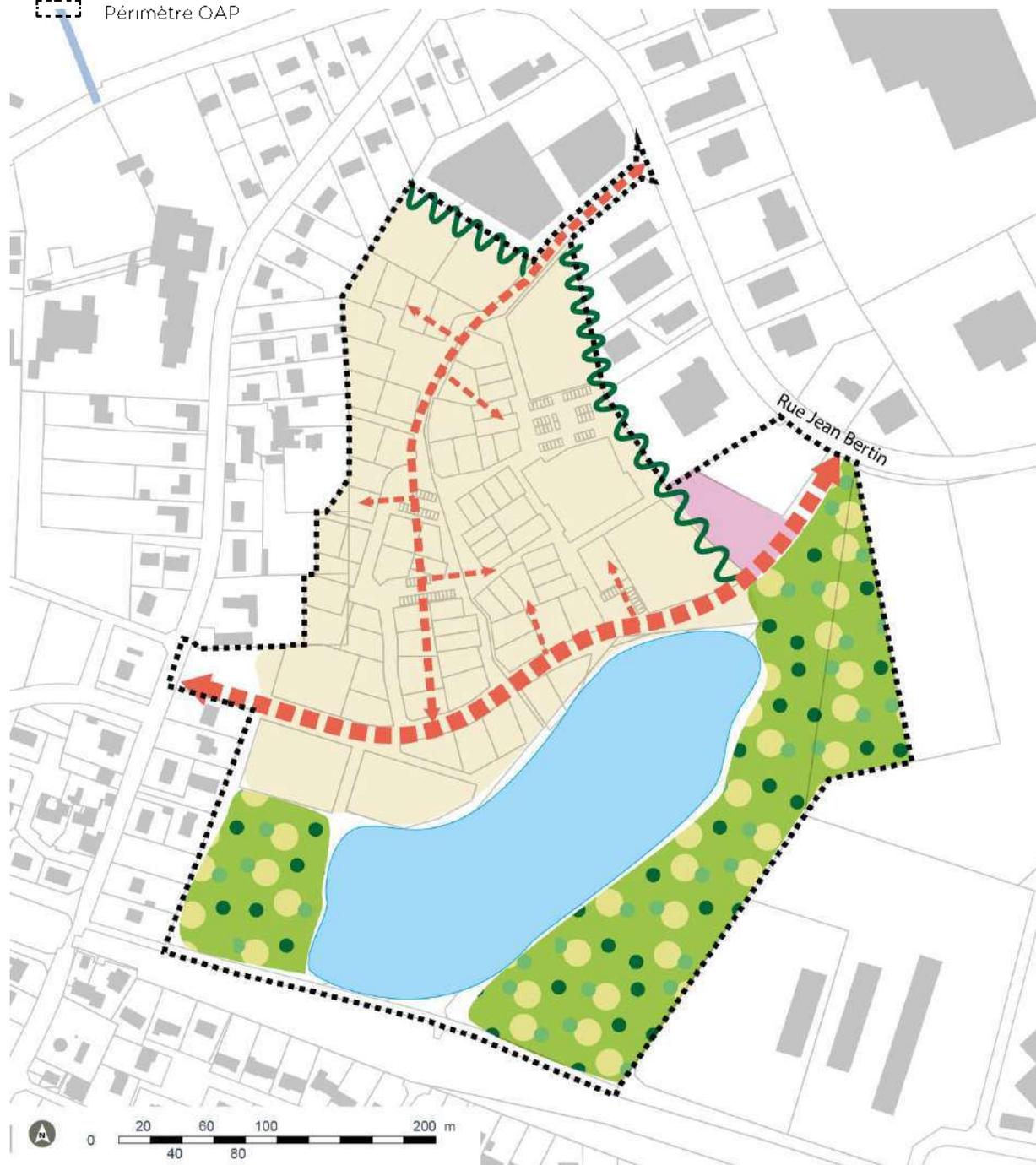
## Potentiel climatique :

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 :

 Périmètre OAP



# 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 :

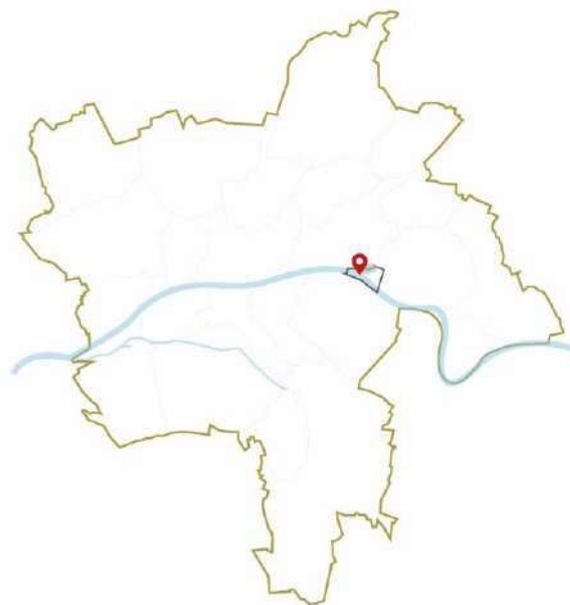
Le site Sainte-Marie (ex IBM), dit encore « du petit Poinville », aujourd'hui à l'état de friche industrielle, est situé à proximité du centre-bourg de Combleux, centralité urbaine de la commune.

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 entraînant 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 :

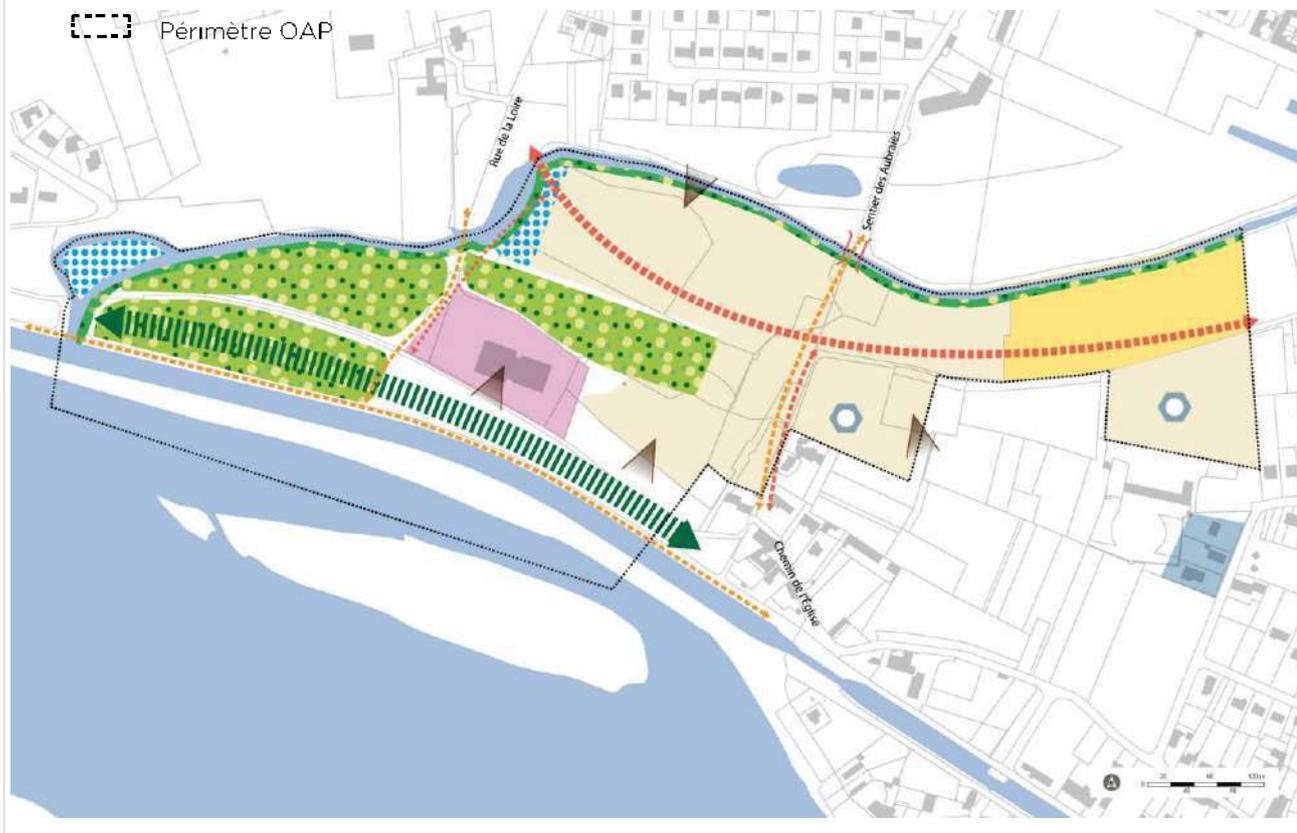
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

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



Trame verte  
Trame bleue



Mobilités

Secteur d'habitat

Boisements à préserver

Principe de liaison douce

Équipement, services à créer

Berges à préserver

Principe de voie primaire

Secteur de projet pour activité équestre

Zones humides

Principe de voie secondaire



Économie  
Agriculture



Paysages  
Forme urbaine

Principe de voie de desserte

Agriculture urbaine

Point de vue à préserver

Restauration du pont

Secteur d'activités de service