

FLEURY-LES-AUBRAIS

82

ZAC CŒUR DE VILLE

CONTEXTE :

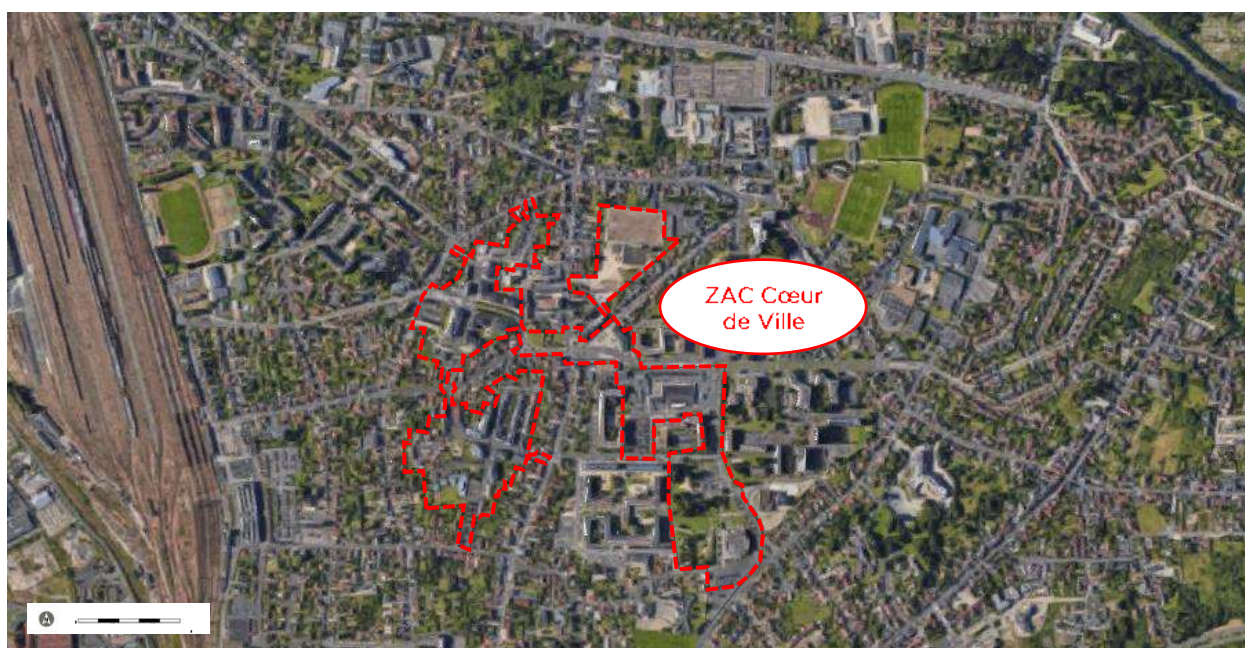
La ZAC cœur de ville est aujourd'hui entièrement construite mais pas clôturée.

Son périmètre doit donc être maintenu.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 18,8 ha (ZAC)
- Vocation dominante : habitat individuel, collectif et commerces.
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la villes des proximité du SCoT



ZAC CŒUR DE VILLE

OBJECTIFS :

Il s'agit d'intégrer le règlement de la ZAC cœur de ville afin de le dissocier du règlement du PLUM pour conserver ses caractéristiques architecturales et paysagères.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Environ 95 logements individuels et 305 logements collectifs.

La ZAC est composée de 5 secteurs :

- ZA,ZB à vocation d'habitat collectif, individuel, pouvant accueillir de l'activité tertiaire (ex : résidence senior), situés à Bustière + 2 sous-secteurs ZBa et ZBb
- ZC,ZD à vocation habitat collectif et commercial (comprend le CC de Lamballe) + 2 sous secteurs ZCa et ZCb
- ZH destiné à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

La desserte est assurée par des voies carrossables d'une largeur minimum de 5 mètres avec la traversée par la ligne A du tramway.

Des voies douces relient les différents secteurs au centre ville.

Un accompagnement paysager facilite l'intégration des véhicules motorisés.

Qualité urbaine et architecturale :

La hauteur des ensembles collectifs et commerciaux sera limitée à 15m (R+2+C ou R+2+A) au faîtage.

Pour les habitations individuelles, elle n'excédera pas 9 mètres selon leur situation.

Pour les logements collectifs, la partie inférieure des façades sur rue doit être traitée afin de souligner le soubassement.

Les traitements architecturaux particuliers doivent traduire une composition axiale ou une articulation entre deux voies.

Pour tous les types de construction hormis les équipements d'intérêt collectif, le niveau supérieur doit être aménagé en comble habitable ou en attique en retrait d'au moins 1,20 mètre du nu extérieur de la façade des étages inférieurs.

Les couvertures doivent être constituées en tout et partie par des toitures à un ou plusieurs pans. Les toitures-terrasses ne peuvent occuper plus d'un tiers de la couverture, les combles mansardés sont proscrits.

Hormis pour les accès, les équipements d'intérêt collectif et les commerces, les clôtures sur rue et emprises publiques sont imposées.

Les façades commerciales situées en centre ville, ainsi que les murs extérieurs doivent être réalisés avec des matériaux de qualité en harmonie les uns avec les autres de manière homogène et avec des matériaux naturels traduisant le caractère de centre ville.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Pérenniser
- Aux abords des commerces, les dépôts et stockages de produits, matériaux et déchets sont interdits.

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.

ZAC CŒUR DE VILLE

Sur ce secteur, en outre :

- Préserver le parc public de Formia, le par cet jardin de la princesse de Lamballe identifié réservoir de biodiversité.
- Les surfaces libres de construction seront aménagées en espaces verts et plantés pour 1 arbre pour 150m² pour les collectifs et 1 arbre par logement individuel.+

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 bassins de rétention sont prévus pour prendre en compte le risque de ruissellement.
- Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais)

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en outre :








- Préserver et renforcer la végétalisation des espaces publics contribuant à lutter contre l'effet d'îlots de chaleur

ZAC CŒUR DE VILLE

SCHÉMA :



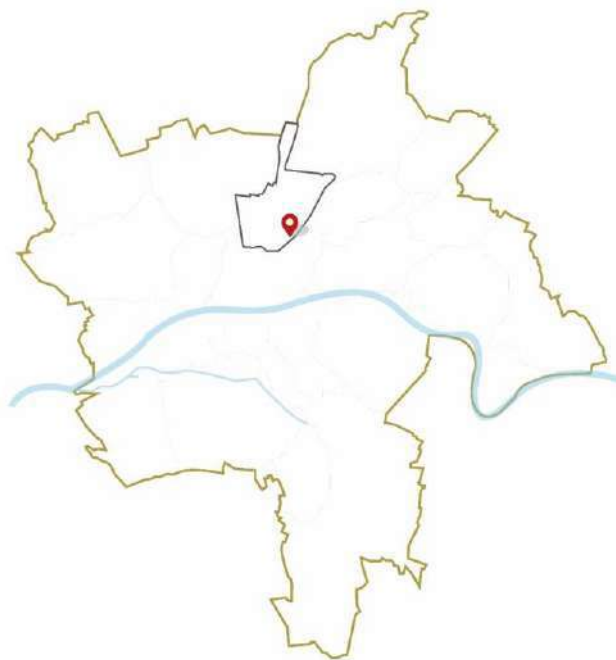
LÉGENDE :

 Équipements	 Mobilités	 Trame verte
 Secteur de logements	 Accès / principe de desserte principale	 Parc et jardin
		 Limite du secteur affecté par le bruit, au titre de AP du 24 Juin 2002 pour la rue M. Berthelot

SITE DE LONGUÈVE

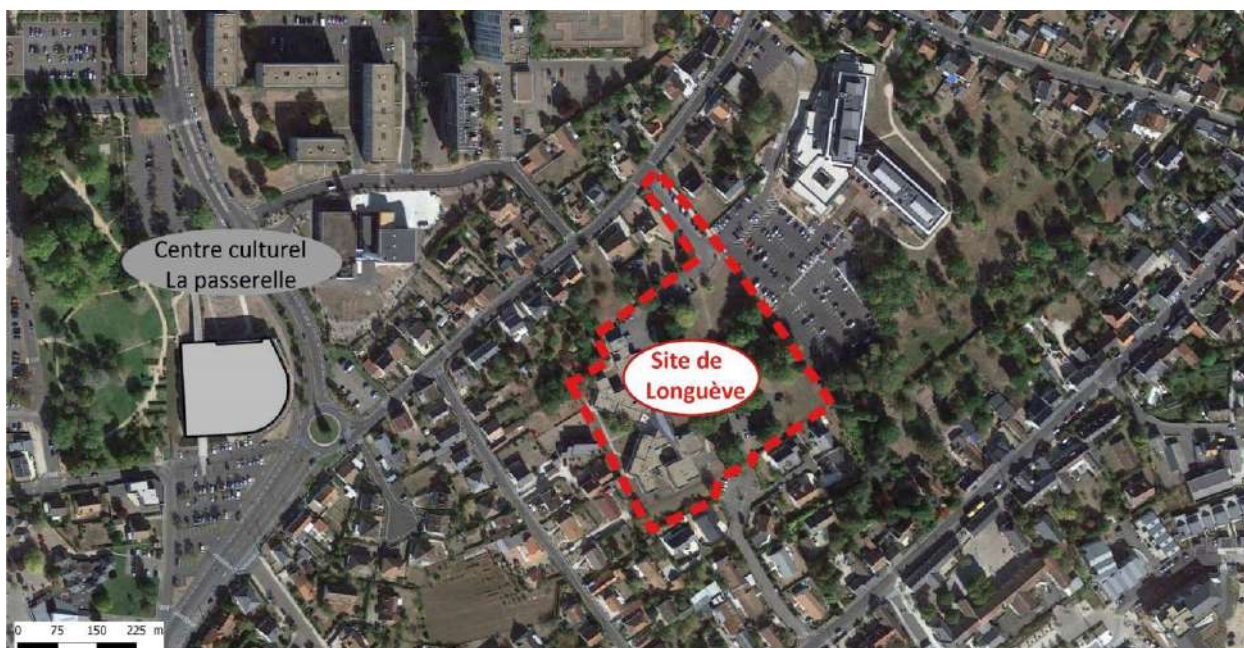
CONTEXTE :

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



PROGRAMMATION :

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



SITE DE LONGUÈVE

OBJECTIFS :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

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

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

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

Des places de stationnement à destination des visiteurs seront prévues.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

SITE DE LONGUÈVE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :




Équipements





Mobilités




Paysages

 Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics


 Prévoir une voie de desserte structurante

 Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

 Développer un maillage de circulations douces



Trame verte

 Espaces verts et boisés à préserver

CLOS DE LAMBALLE

CONTEXTE :

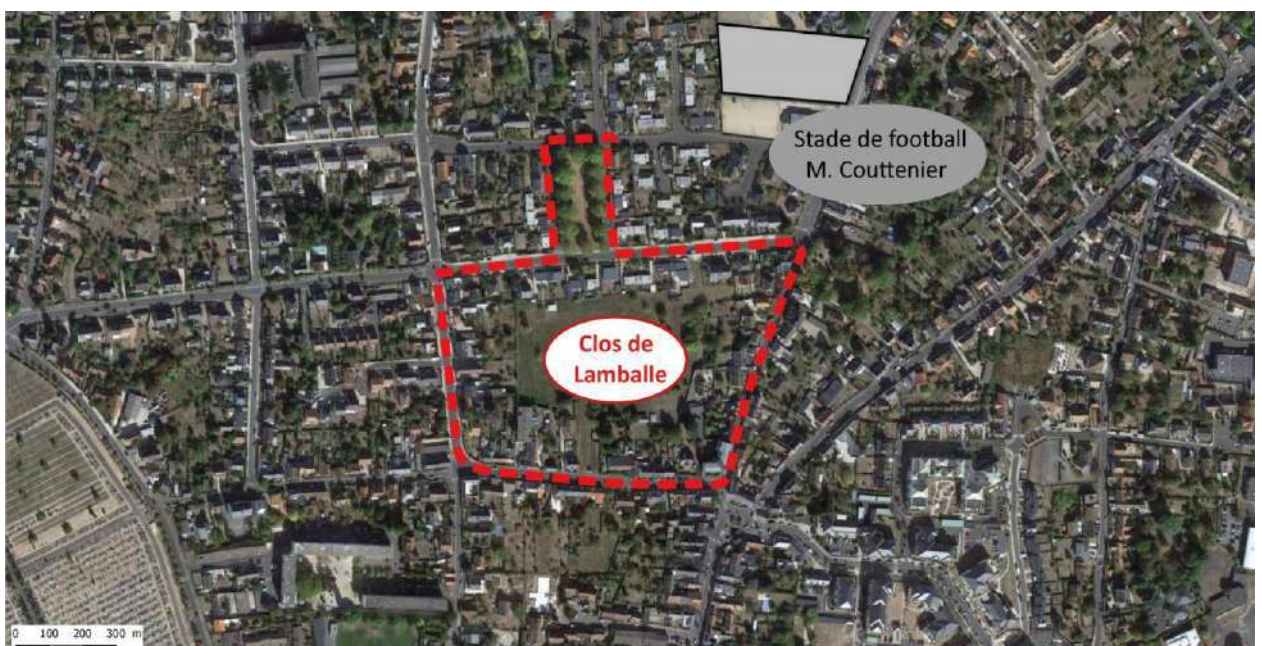
Ce clos est destiné à accueillir de nouveaux logements.

Ce secteur, actuellement constitué de friches enherbées, est situé dans la partie Sud de la commune, en limite avec Orléans.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,1 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - voie douce et voie routière en sens unique Interne
 - espaces partagés



CLOS DE LAMBALLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Les dispositions d'organisation et de composition à respecter pour l'aménagement du site

Ce secteur accueillera de l'habitat individuel et semi-collectif.

Pour l'habitat individuel, le nombre de logements envisagé est de 60, soit environ 35 logements/ha avec une taille de parcelle ne dépassant pas les 400 m².

Pour l'habitat semi-collectif, il pourra prendre la forme de logement intermédiaire, (maison superposée, maison imbriquée, maison ou villa appartement, ...) favorisant les accès individuels et bénéficiant de terrasses ou de jardins pour chaque logement. Le gabarit des ensembles de logements semi-collectif sera de taille moyenne afin d'être en harmonie avec les constructions environnantes.

Des espaces partagés pourront favoriser la convivialité, la solidarité et le développement de services communs (bricolage, entretien...).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

La desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer par une voie en sens unique proposant deux accès indépendants et sécurisés. La voie sera peu large.

Des voies douces seront réalisées pour permettre aux habitants de se déplacer à pied d'un ensemble d'habitations à un autre. Une réflexion sera menée pour lier le Clos avec les espaces ou autres quartiers existants comme le Clos de l'Arche sud-est, le Clos de l'Aumône et la place Jean Macé.

Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet. Ils pourront être majoritairement regroupés aux limites extérieures du Clos pour sécuriser le cœur du quartier et favoriser les échanges en déplacements doux.

Un effort particulier sera fait pour que le stationnement soit peu ou pas visible depuis l'espace public. Un accompagnement paysager facilitera l'intégration des stationnements (préau paysager, par exemple).

Les parcs de stationnement pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions seront orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle. L'intimité de chaque logement sera préservée. La différenciation physique du logement sera recherchée (par exemple : volumes, teintes, matériaux différents).

Pour le logement semi-collectif : la conception prendra en compte l'intimité du "logement du dessous". Les logements constitueront plusieurs ensembles d'habitat individualisé ou semi individualisé (accès commun pour 2 habitations maximum). Un travail sur la forme urbaine permettra de proposer une volumétrie contemporaine. Une mixité de taille de logement sera proposée.

Pour le logement individuel : les formes urbaines envisagées seront rationnelles pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et le coût de la construction. Elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (par exemple : extension, agrandissement).

Les logements bénéficieront de petits jardins individuels ou de terrasses orientées au sud (prévoir une protection pour la chaleur d'été).

CLOS DE LAMBALLE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur la sous-trame ouverte. L'espace vert à l'ouest de l'OAP est en effet identifié comme un réservoir relais de la sous-trame ouverte.
- Conserver les alignements d'arbres au nord du site.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Axes d'écoulement des eaux de pluie à prendre en compte
- Prendre en compte les risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa fort à Fleury-les-Aubrais)

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

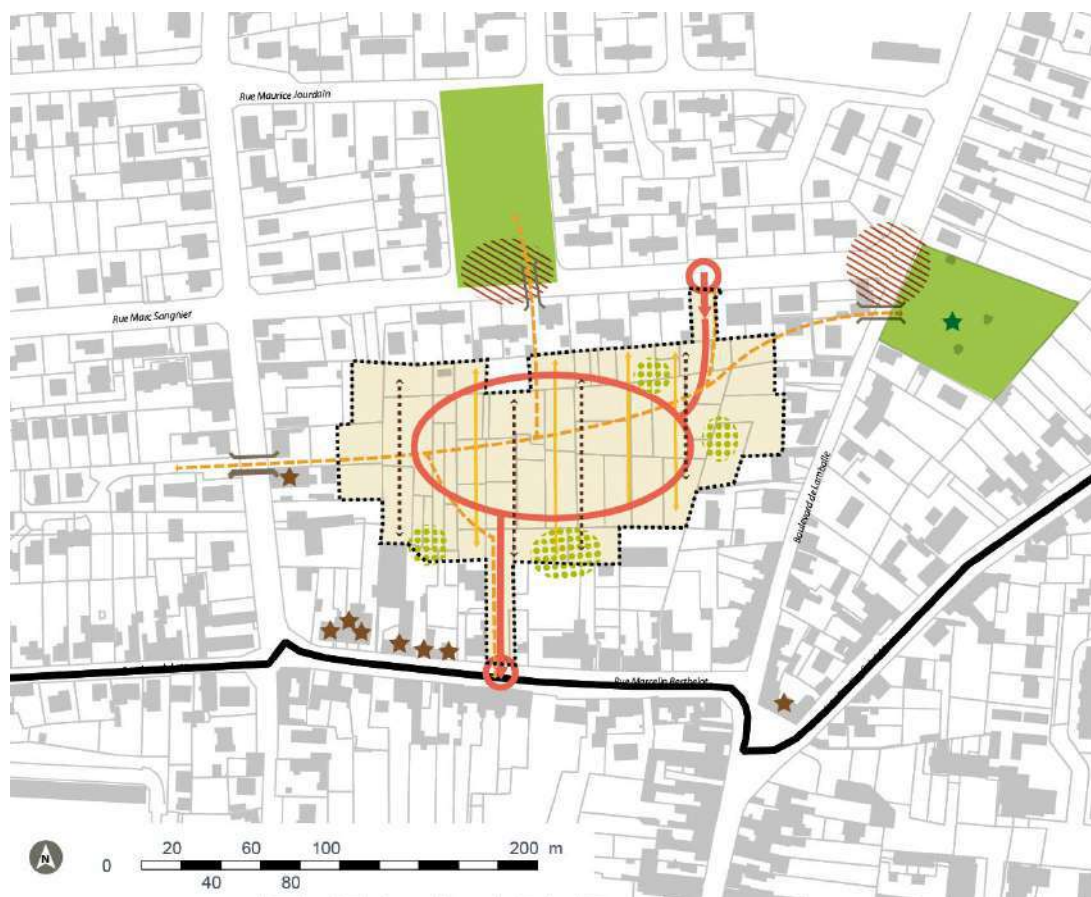
Potentiel climatique :

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

CLOS DE LAMBALLE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :




Logements





Mobilités



Paysages
Patrimoine
Forme urbaine


 Secteur de logements

 Accès / principe de desserte principale limitée


 Valoriser la perception de l'axe doux





Trame verte


 Aménagement de liaisons douces sur le site :
- Principes de déplacements doux
- Principe de connexion douce dans les îlots habités


 Patrimoine bâti et végétal identitaire

 Principe de jardins privés d'agrément à valoriser

 Connexion de l'ensemble des voies de déplacement à réaliser de manière sécurisée

 Principe de respect du parcellaire

 Espaces verts publics existants

 Principes de raccordement doux à réaliser entre les espaces

 Patrimoine végétal identitaire

CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

CONTEXTE :

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

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



PROGRAMMATION :

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



CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La densité sera d'environ 35 logements/ha.

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

CLOS DE L'ARCHE NORD-OUEST

SCHÉMA :



LÉGENDE :



Périmètre OAP



Logements
Projets



Secteur d'habitat
avec mixité des
typologies et de
formes urbaines
Habitat individuel
(lots libres)

1

2

Habitat collectif ou
individuel groupé



Mobilités



Prévoir une voirie de
desserte structurante



Développer un maillage
de circulations douces



Trame verte



Jardins ou parcs à
conserver et à valoriser



Arbres existants à préserver



Paysages



Assurer un
traitement paysager
des interfaces avec
les habitations
existantes

CLOS DES FOSSÉS

CONTEXTE :

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



PROGRAMMATION :

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



CLOS DES FOSSÉS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

Paysage et environnement :

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec le tissu pavillonnaire, à l'ouest et au sud du site
- Un espace vert sera créé en cœur d'îlot, prenant la forme d'un jardin collectif ou d'un parc.
- Une bande végétale plantée sera aménagée en fond de parcelle sur les parties Ouest et Sud, afin de préserver l'intimité des habitations existantes et gérer les vis-à-vis entre les constructions.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

CLOS DES FOSSÉS

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

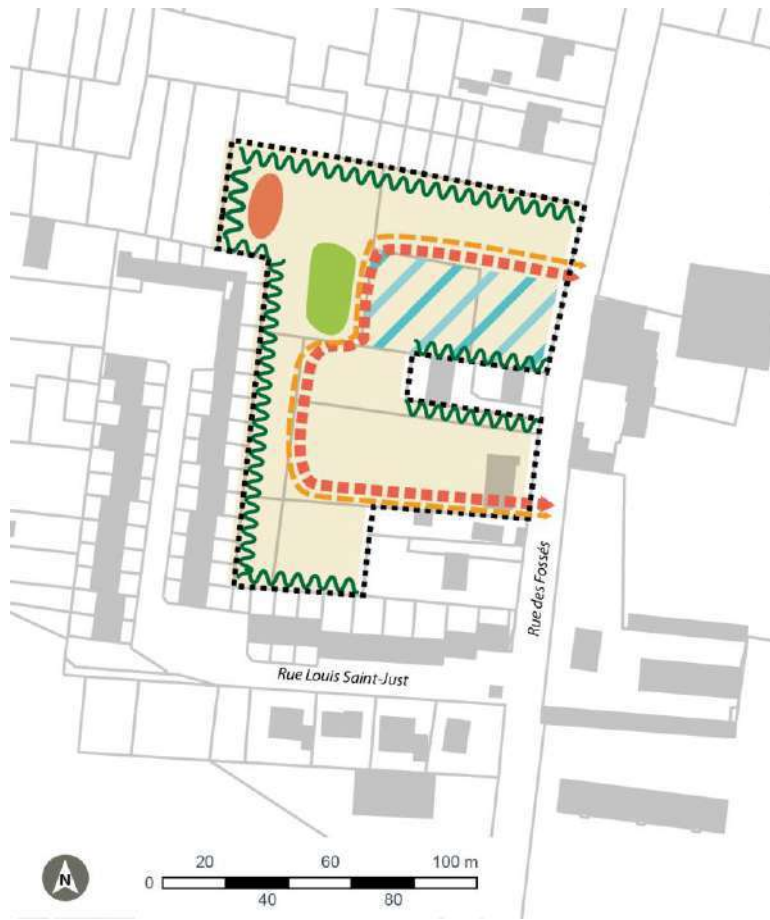
Potentiel climatique :

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

CLOS DES FOSSÉS

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements





Trame verte




Mobilités

 Habitat individuel

 Principe de jardins privatifs ou de parc à créer


 Prévoir une voirie unique de desserte structurante


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



Paysages

 Développer un maillage de circulations douces

 Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

 Placette de retournement

ZAC INTERIVES 1

CONTEXTE :

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

Le projet d'aménagement tiendra compte :

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



PROGRAMMATION :

- Superficie : 16 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : Niveau 1 de la villes des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - Constructions artisanat
 - Bureaux Aménagements
 - Industrie des espaces publics
 - Equipements Desserte interne et
 - Activités tertiaires mode doux
 - et services Qualité paysagère
 - Commerces et Parc public linéaire



ZAC INTERIVES 1

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

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP s'organise autour :

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Volumétrie et implantation des bâtiments

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

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

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

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

Emprises bâtie

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

Hauteur des constructions

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

ZAC INTERIVES 1

Qualité architecturale

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

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

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

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

Accessibilité et déplacements :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur cette OAP, en outre :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur cette OAP, en outre :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

ZAC INTERIVES 1

Sur cette OAP, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur cette OAP, en particulier :

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

Potentiel climatique :





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

Sur cette OAP, en particulier :

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

ZAC INTERIVES 1

SCHÉMA :

-  Périmètre OAP
-  Limites et secteurs concernés par l'OAP
-  Limites et secteurs concernés par l'OAP
-  Limites et secteurs concernés par l'OAP



ZAC INTERIVES 1

LÉGENDE :



Trame verte



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



Aménagement paysager de l'entrée Sud du Parc linéaire



Mobilités Coupures urbaines



Carrefour / nœud de circulation à créer



Carrefour / nœud de circulation à réaménager



Voirie nouvelle à créer pour permettre la desserte des opérations et la fluidité des circulations



Circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux parkings



Principe de composition autour d'une place, lieu de centralité au pied du franchissement des voies ferrées (ouverture de la gare)



Principe de liaison rapide Est-Ouest



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



Gare SNCF de Fleury-les-Aubrais



Principe de circulation privée de véhicules à prévoir sur une bande de 5 mètres autour des façades des sheds



Patrimoine Forme urbaine



Intérêt patrimonial / Autres édifices protégés au PLU



Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux



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



Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires



Intérêt patrimonial / Conservation des façades définissant le nouveau plan d'alignement



Intérêt patrimonial / Conservation de l'axe de composition du site - Symétrie à préserver



Angle bâti à respecter



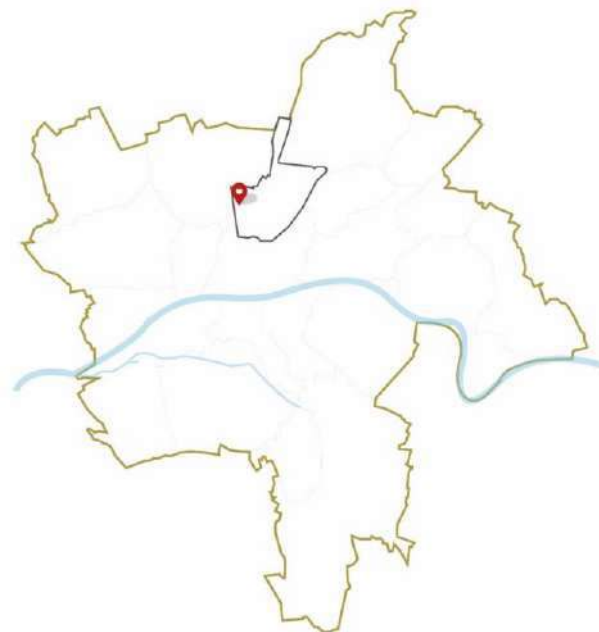
Bâtiment signal à l'architecture qualitative qui pourra ne pas respecter les gabarits prévus par le PLU.

CHÈVRE PENDUE

CONTEXTE :

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

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



PROGRAMMATION :

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



CHÈVRE PENDUE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Volumétrie et implantation des bâtiments

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

Hauteur des constructions

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

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

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

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

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

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

CHÈVRE PENDUE

Accessibilité et déplacements :

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

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

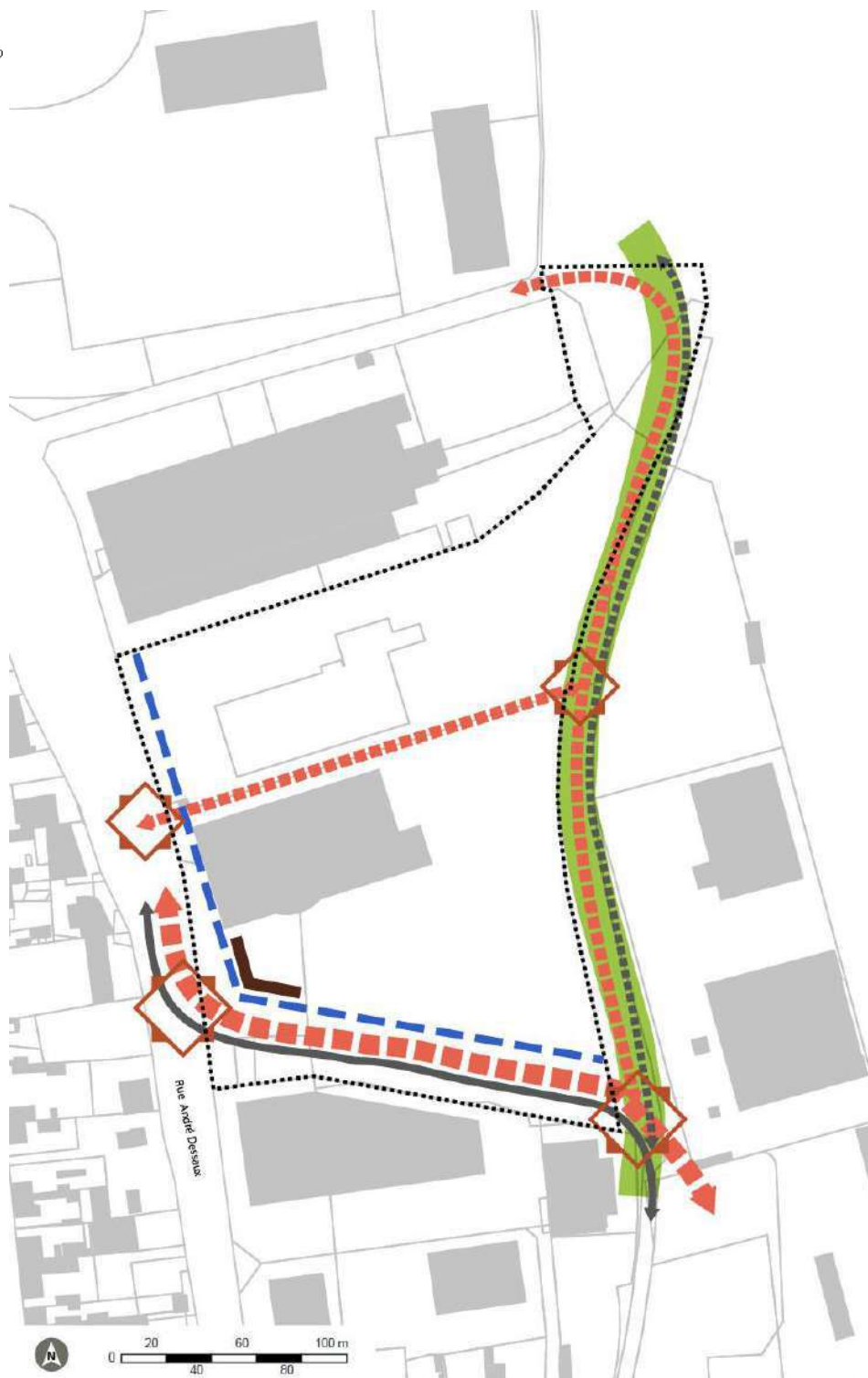
Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un raccordement au réseau de chauffage urbain existant

CHÈVRE PENDUE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



CHÈVRE PENDUE

LÉGENDE :



Mobilités



Carrefour / nœud de circulation à créer



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



Alternative au principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre



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



Voies nouvelles à créer pour permettre la desserte des opérations



Patrimoine Forme urbaine



Angle bâti à respecter



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



Trame verte



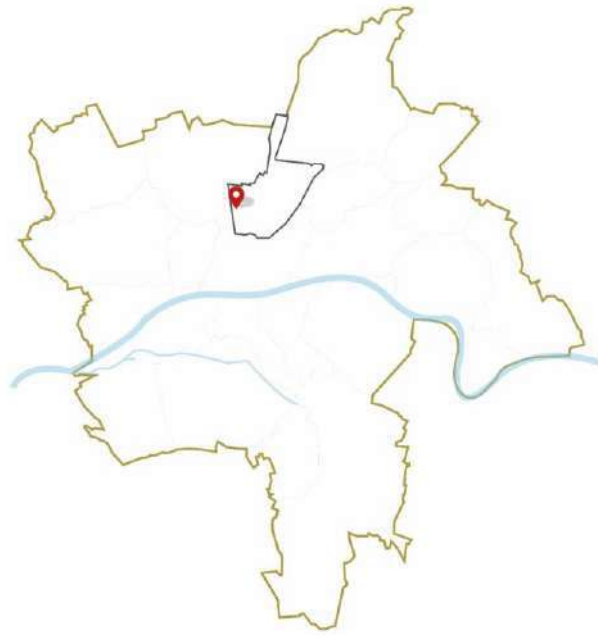
Parc linéaire, support de biodiversité, de liaisons douces et de transport collectif en site propre, s'appuyant sur le tracé ferré historique

MICHELET - CLOS DE LA PIE

CONTEXTE :

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

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



PROGRAMMATION :

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



MICHELET - CLOS DE LA PIE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Espace public

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

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

Accessibilité et déplacements :

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

MICHELET - CLOS DE LA PIE

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :



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

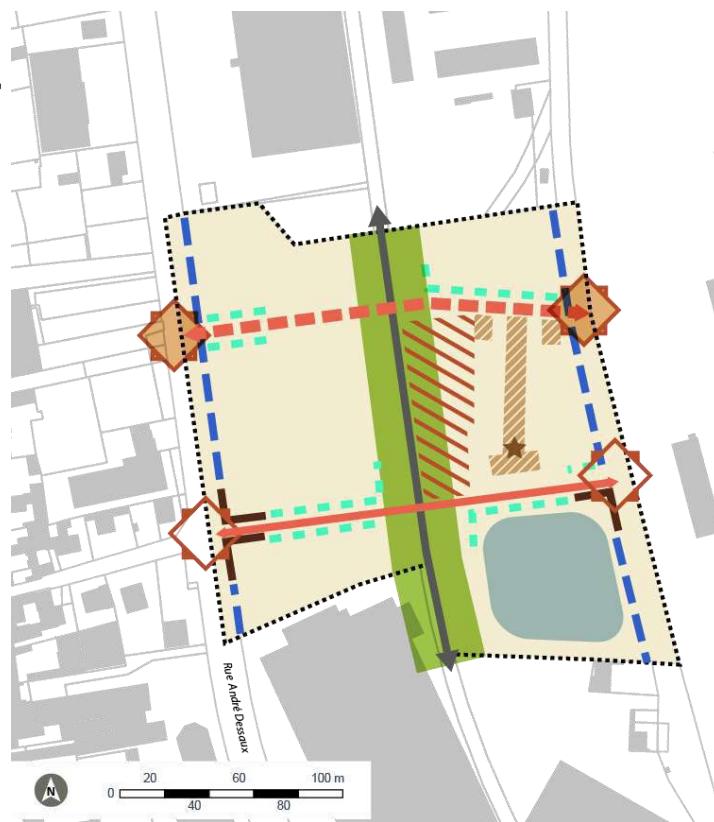
Potentiel climatique :

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

MICHELET - CLOS DE LA PIE

SCHÉMA :

-  Périmètre OAP
-  Limite et zone concernée par l'OAP



116

LÉGENDE :




Équipements

-  Localisation pour l'implantation du groupe scolaire









Trame verte

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



Mobilités

-  Carrefour / nœud de circulation à créer
-  Carrefour / nœud de circulation à réaménager
-  Dilatation du parc linéaire / Espace à vocation de centralité secondaire - gradation entre végétal et minéral à définir
-  Principe de tracé envisagé pour le transport en commun en site propre
-  Voie nouvelle à créer pour permettre la fluidité des circulations à l'échelle du projet Interives
-  Voie existantes à requalifier et/ ou à pacifier pour permettre la desserte des opérations



Patrimoine Forme urbaine

-  Intérêt patrimonial / Conservation du bâtiment
-  Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux
-  Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires
-  Angle bâti à respecter

HOCHE

CONTEXTE :

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

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



PROGRAMMATION :

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



HOCHÉ

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

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

Accessibilité et déplacements :

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

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

Favoriser les modes doux.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :



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

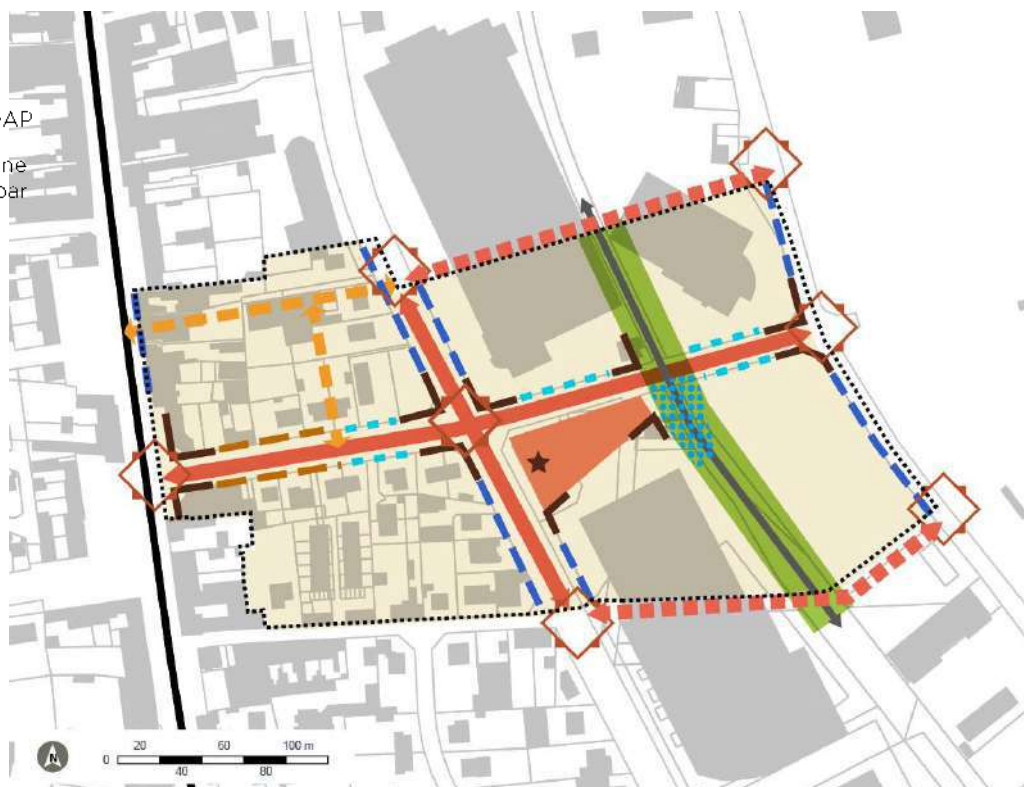
Potentiel climatique :

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

HOCHE

SCHÉMA :

-  Périmètre OAP
-  Limite et zone concernée par l'OAP



LÉGENDE :



Trame verte Gestion des eaux pluviales



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



Dilatation du parc linéaire / Espace paysager à vocation de zone de biodiversité et de gestion des eaux pluviales



Mobilités



Carrefour / nœud de circulation à réaménager



Principe de composition autour d'une place, lieu de centralité au pied du Château d'eau



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



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



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



Circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux parkings



Patrimoine Forme urbaine



Intérêt patrimonial / autres édifices protégés au PLUM / Château d'eau



Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux



Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires



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



Angle bâti à respecter

RUE DU 11 OCTOBRE

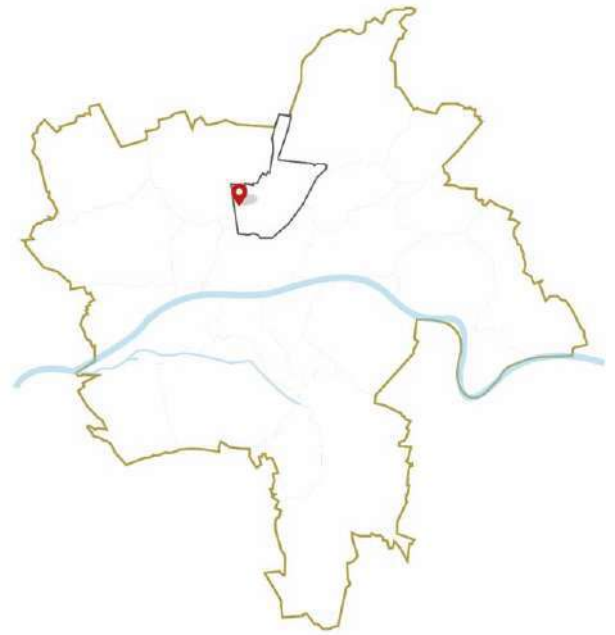
CONTEXTE :

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

Ce site est composé de :

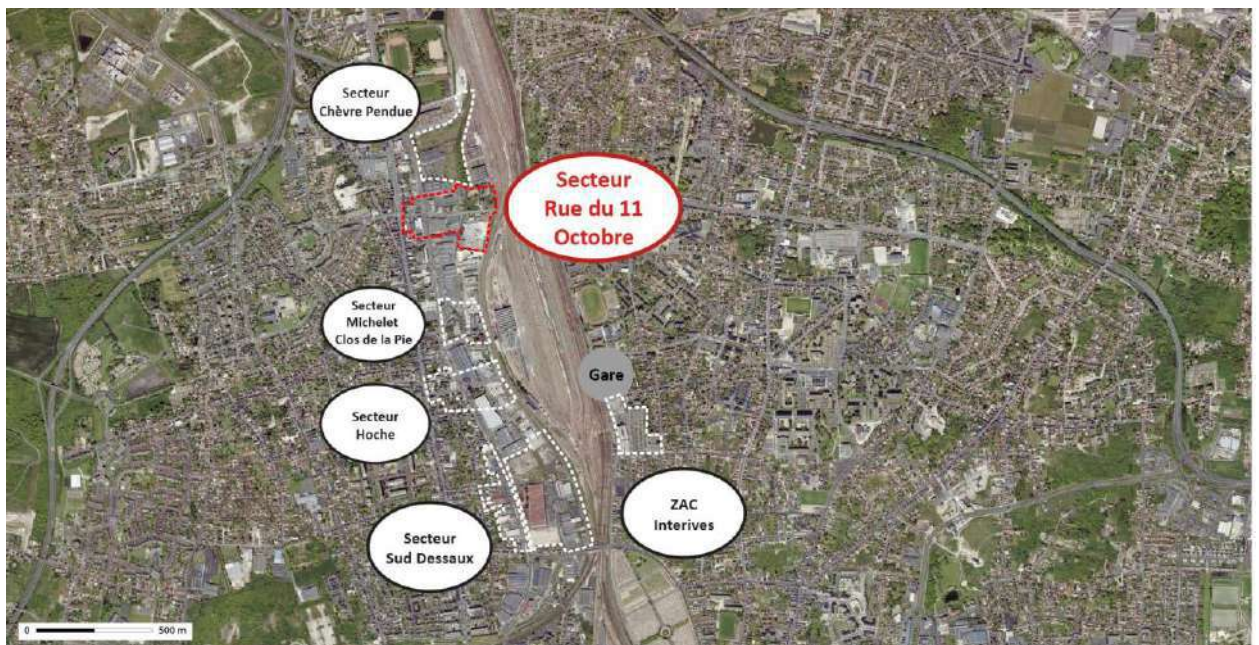
- de locaux d'activités, de bureaux,
- d'une centrale à béton d'une entreprise de travaux publics,
- d'entrepôts, de locaux d'activités et de formations de SNCF Réseau,
- d'un monument aux morts - ossuaire de la guerre de 1870.

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



PROGRAMMATION :

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



RUE DU 11 OCTOBRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

Espace public et voirie

Les nouveaux espaces publics s'organisent autour de :

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

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

RUE DU 11 OCTOBRE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

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

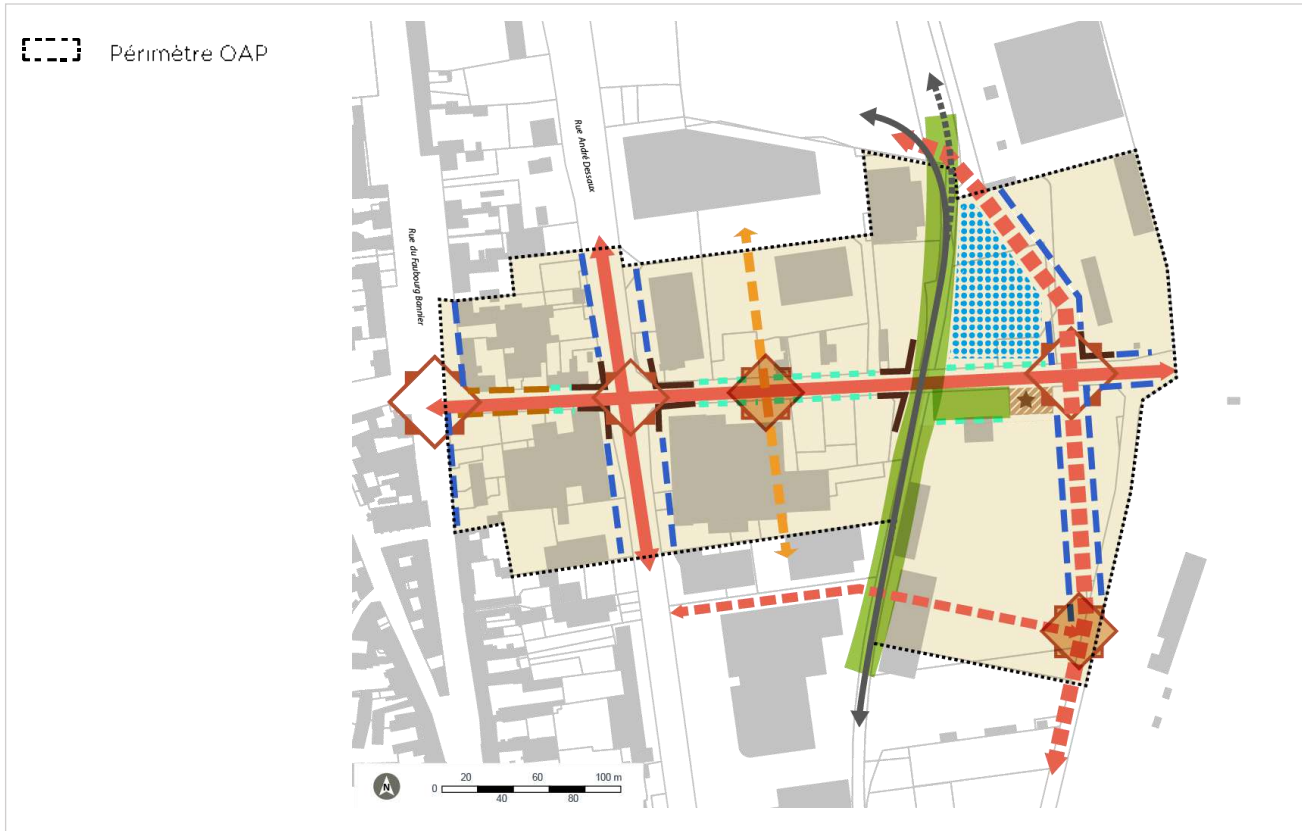
Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

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 11 OCTOBRE



LÉGENDE :



Trame verte
Gestion des eaux pluviales



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



Dilatation du parc linéaire / Espace paysager à vocation de zone de biodiversité et de gestion des eaux pluviales



Mobilités



Carrefour / nœud de circulation à créer



Carrefour / nœud de circulation à réaménager



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



Tracé alternatif au principe de tracé envisagé en site propre



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



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



Circulations douces à créer pouvant également accueillir des accès aux parkings



Patrimoine
Forme urbaine



Intérêt patrimonial / autres édifices protégés au PLUM



Implantation à l'alignement sur les espaces publics principaux



Implantation à l'alignement sur les espaces publics secondaires



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



Angle bâti à respecter



Intérêt patrimonial / Autres édifices protégés au PLUM / Nécropole des sablières

INGRÉ

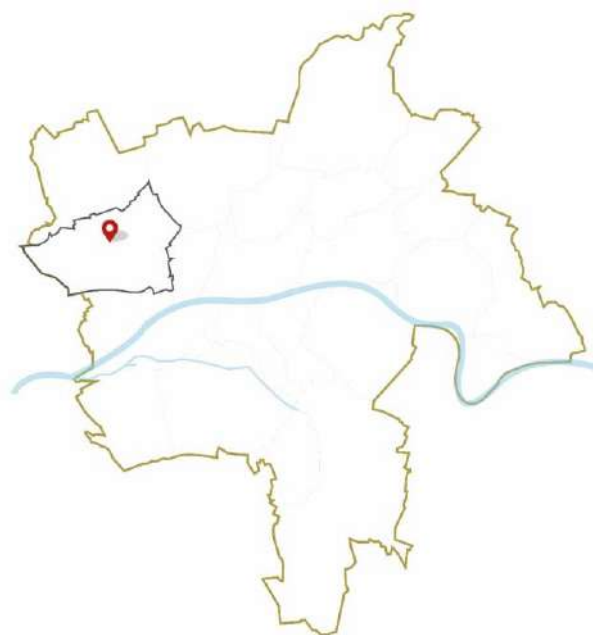
124

CLOS DE MALGROUX

CONTEXTE :

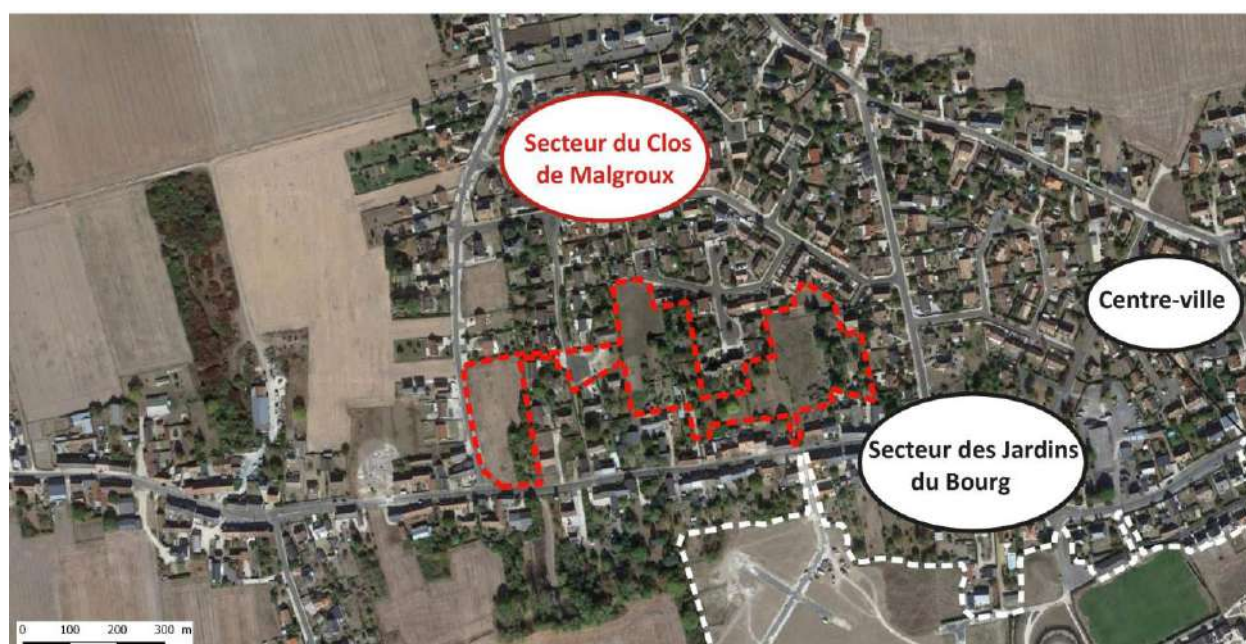
Ce secteur, situé en dent-de-crue, s'étend sur environ 2,8 hectares. Il s'implante au cœur d'une zone pavillonnaire et à proximité du centre-ville et de ses commerces, services et équipements. Le site est occupé par des boisements de qualité en son cœur et sur ses parties Ouest et Est. Fortement morcelé,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

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



PROGRAMMATION :

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



CLOS DE MALGROUX

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

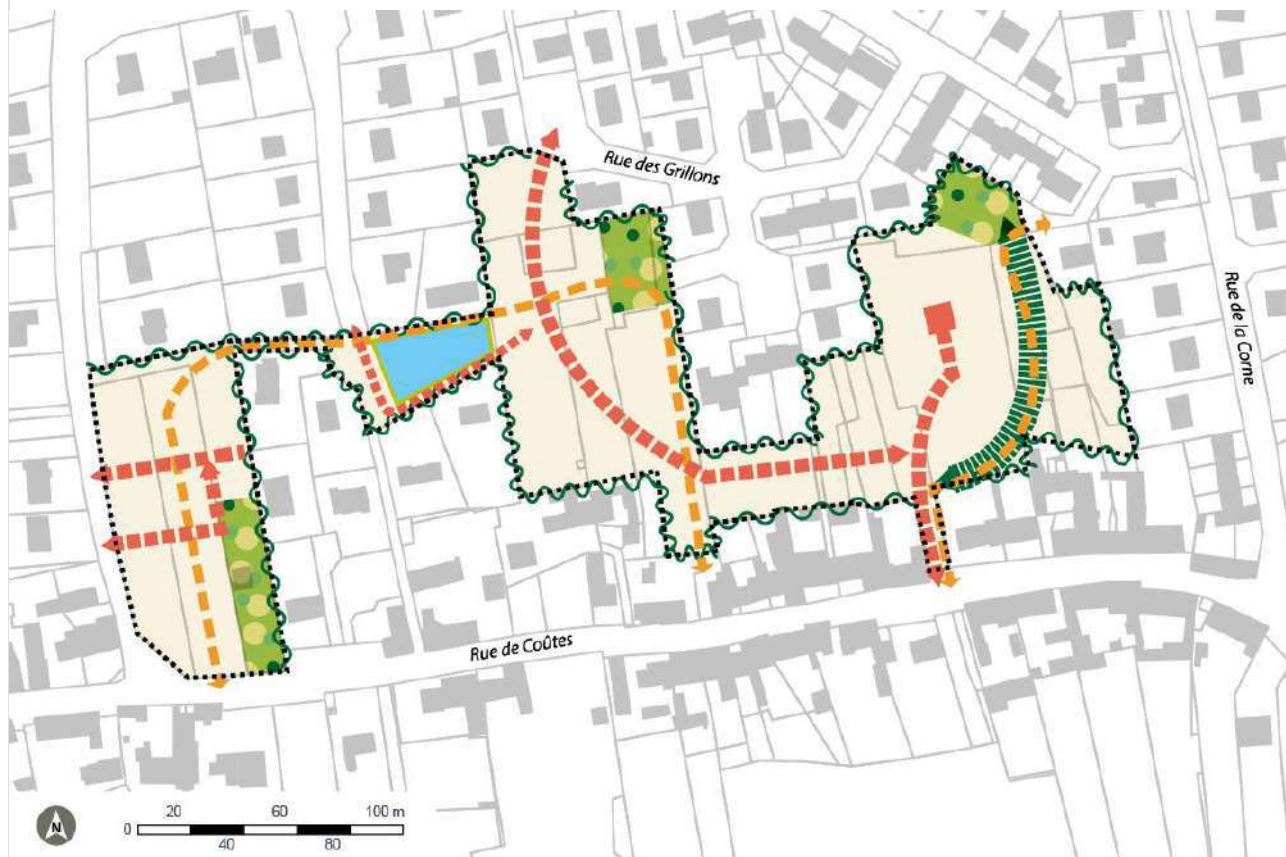
Potentiel climatique :

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

CLOS DE MALGROUX

SCHEMA :

 Périmètre OAP




LÉGENDE :




Logements




Trame verte


 Aménager un secteur d'habitat


 Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes





Mobilités

 Préserver au maximum les espaces boisés de qualité

 Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant

 Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales

 Prévoir des connexions douces

 Aménager une coulée verte

BEL-AIR

CONTEXTE :

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

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



PROGRAMMATION :

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



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

SCHÉMA :



LÉGENDE :



Équipements



Mobilités



Aménager une zone d'équipements



Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant



Trame verte
Gestion des eaux pluviales



Economie



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



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



Prendre en compte le réseau d'eau pluviale

GUETTES

CONTEXTE :

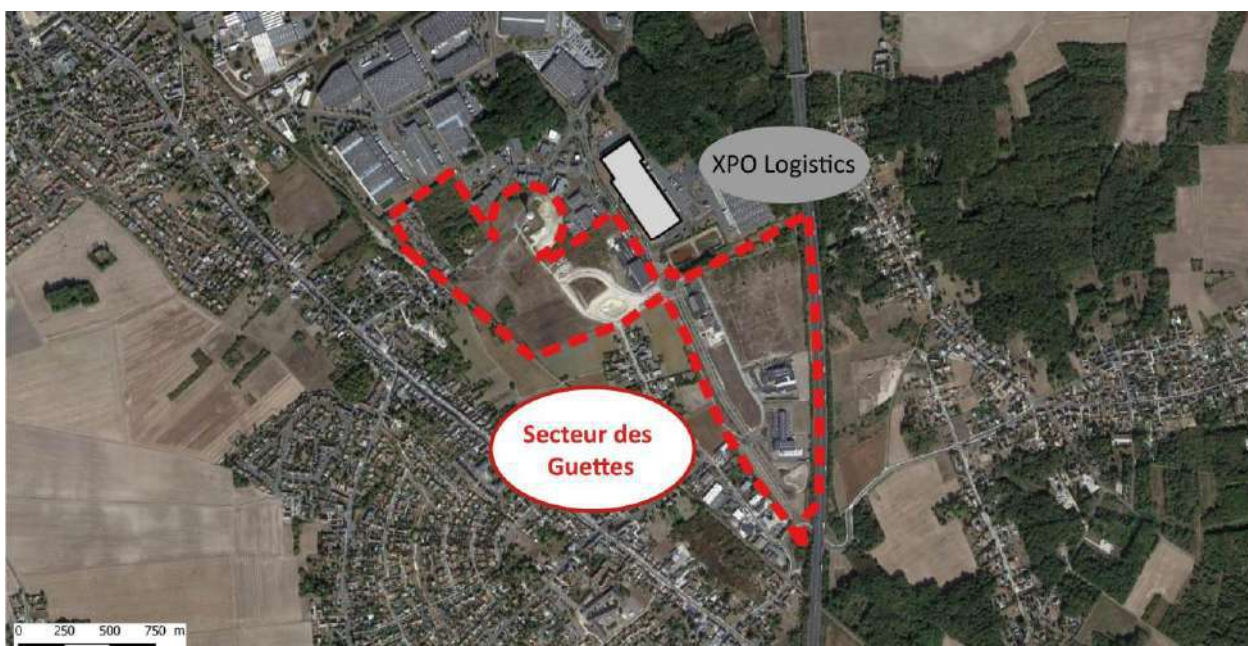
Le secteur des Guettes s'étend sur environ 41 hectares au nord de la commune. Il est longé à l'est par l'autoroute A10, et en partie par la voie ferrée à l'ouest. Il s'implante dans le prolongement de la zone d'activités des Varannes, située plus au nord.

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



PROGRAMMATION :

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



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

GUETTES

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Potentiel climatique :

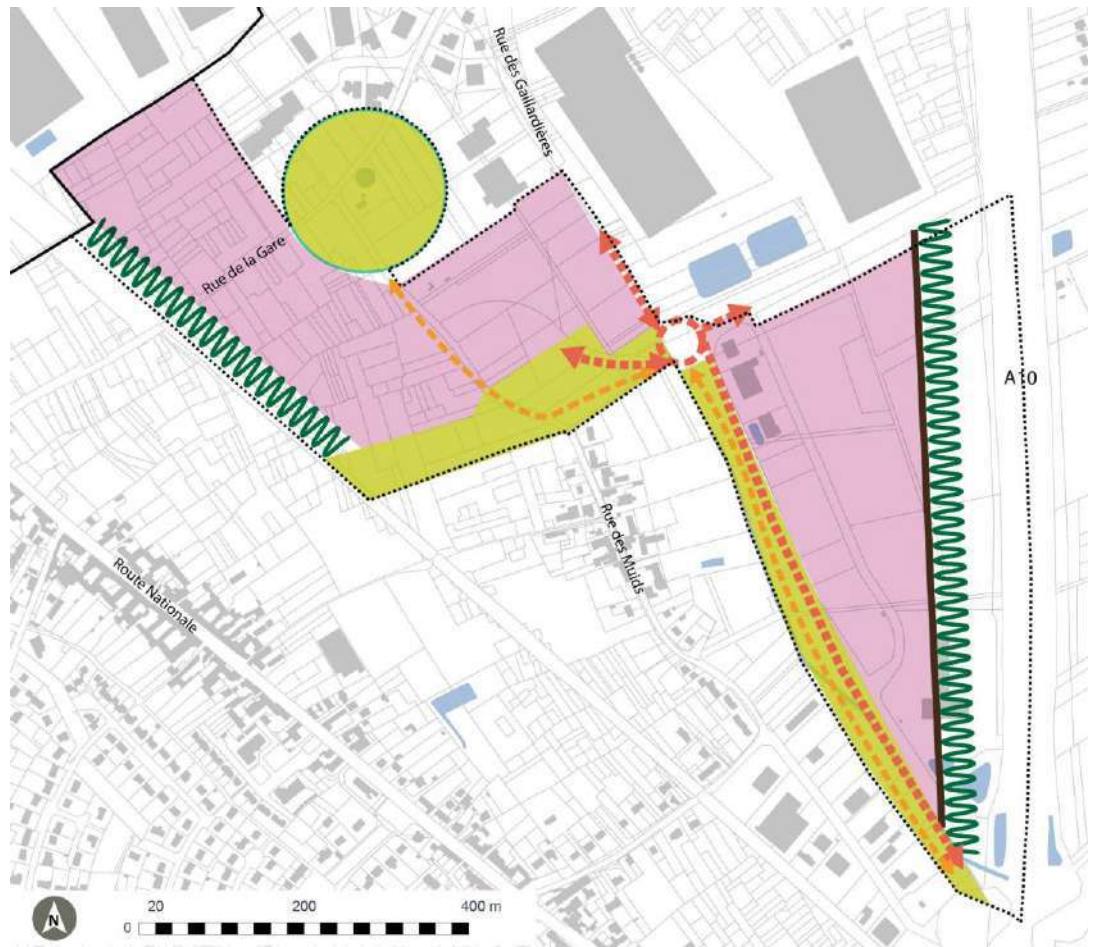
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

GUETTES

SCHÉMA :



Périmètre OAP



LÉGENDE :



Economie



Aménager des îlots destinés à l'accueil des entreprises

Implanter les entreprises en vitrine sur l'autoroute



Mobilités



Prévoir des liaisons douces

Prévoir un axe viaire structurant



Trame verte
Risques et nuisances



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

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

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

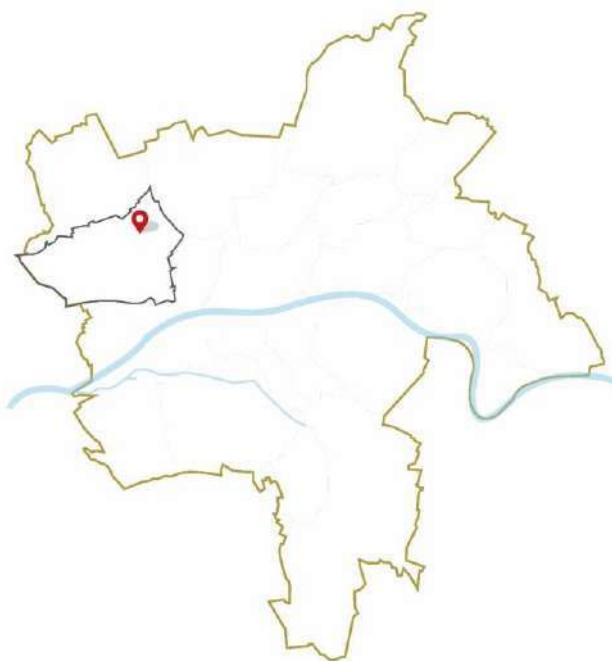
LA POINTE DE LA CLAYE

CONTEXTE :

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

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

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



PROGRAMMATION :

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



LA POINTE DE LA CLAYE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

LA POINTE DE LA CLAYE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements



Mobilités



Trame verte
Gestion des eaux
pluviales



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



Conforter la liaison douce existante



Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant



Veiller à la préservation des arbres et espaces de nature existants



Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales



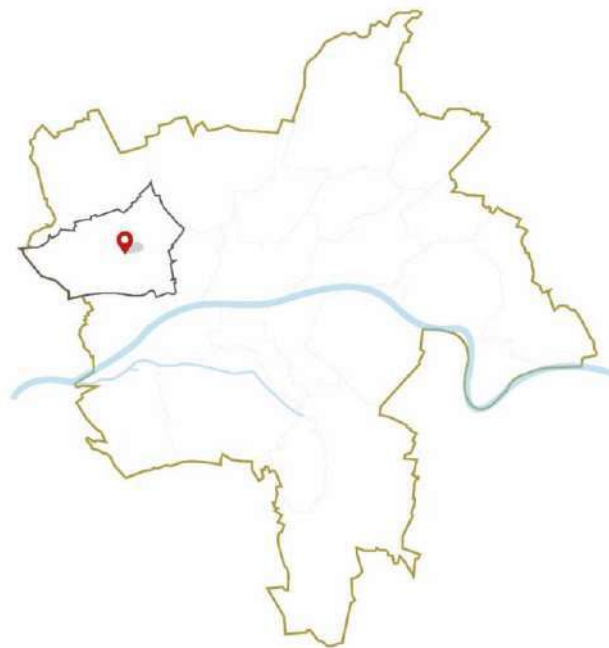
Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes

MARDELLES

CONTEXTE :

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

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



PROGRAMMATION :

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



MARDELLES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

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

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

MARDELLES

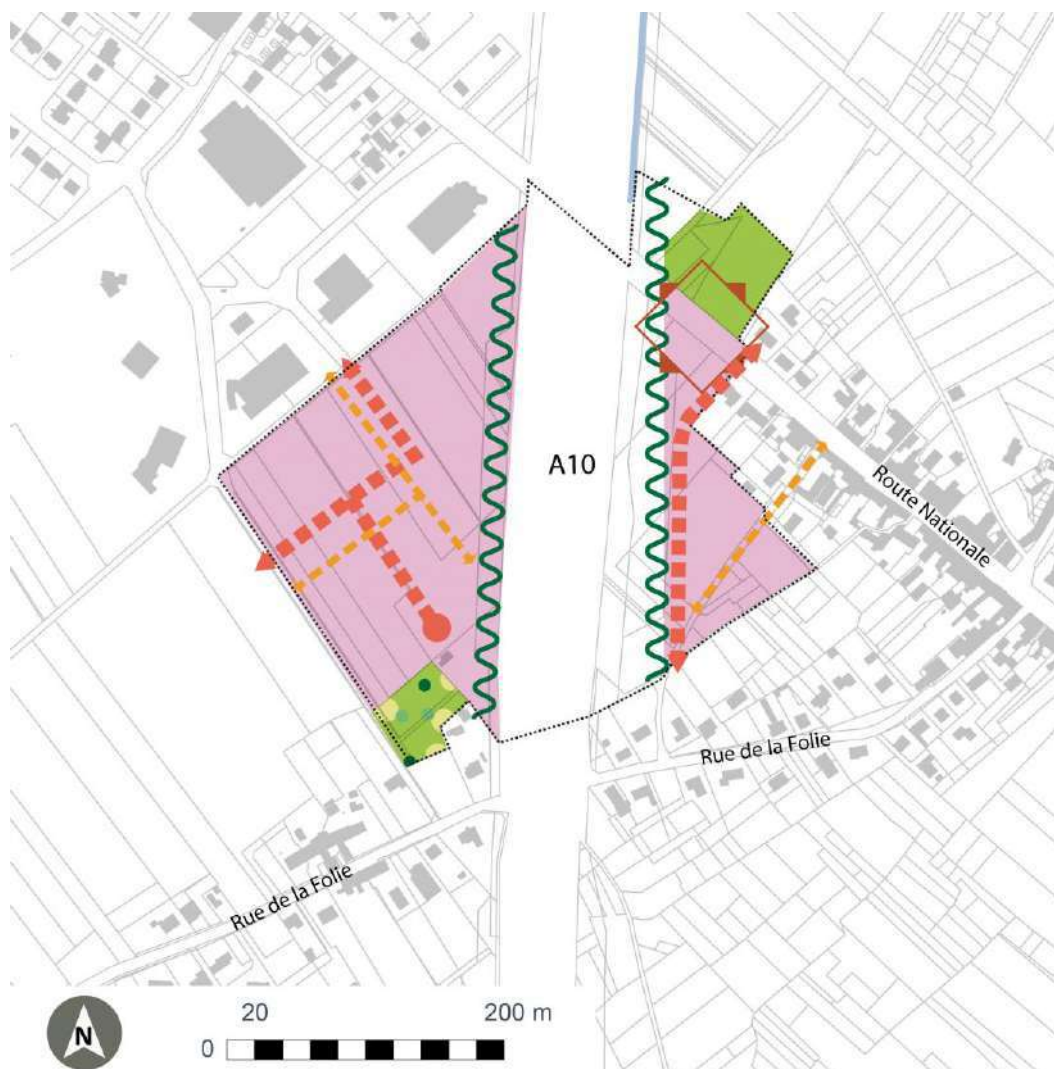
Potentiel climatique :

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

MARDELLES

SCHÉMA :


 Périmètre OAP



LÉGENDE :





Économie


 Aménager une zone artisanale



Mobilités


 Prévoir une voie de desserte


 Prévoir des liaisons douces

 Soigner l'aménagement de l'entrée de ville



Trame verte
Risques et nuisances

 Prévoir un espace tampon le long de l'autoroute

 Préserver les espaces boisés

 Maintenir l'espace naturel

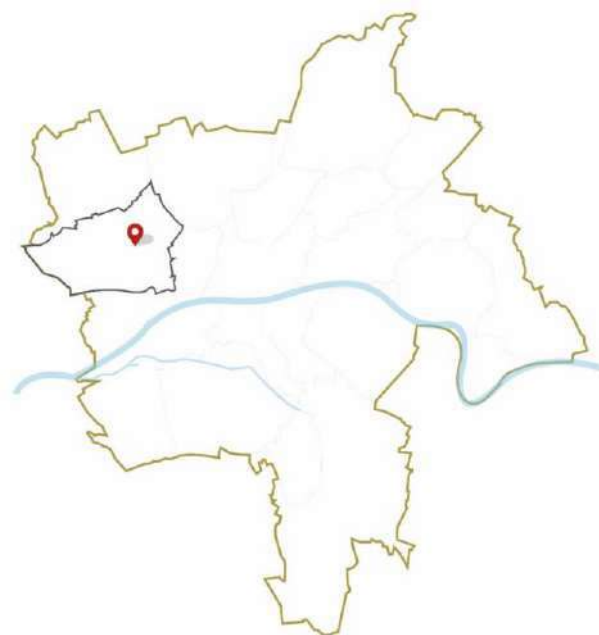
ZAC DES JARDINS DU BOURG

CONTEXTE :

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

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

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



PROGRAMMATION :

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



ZAC DES JARDINS DU BOURG

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

ZAC DES JARDINS DU BOURG

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

ZAC DES JARDINS DU BOURG

SCHÉMA :



 Périimètre OAP



LÉGENDE :







Logements

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








Trame verte

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



Mobilités

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

LA CHAPELLE OUEST

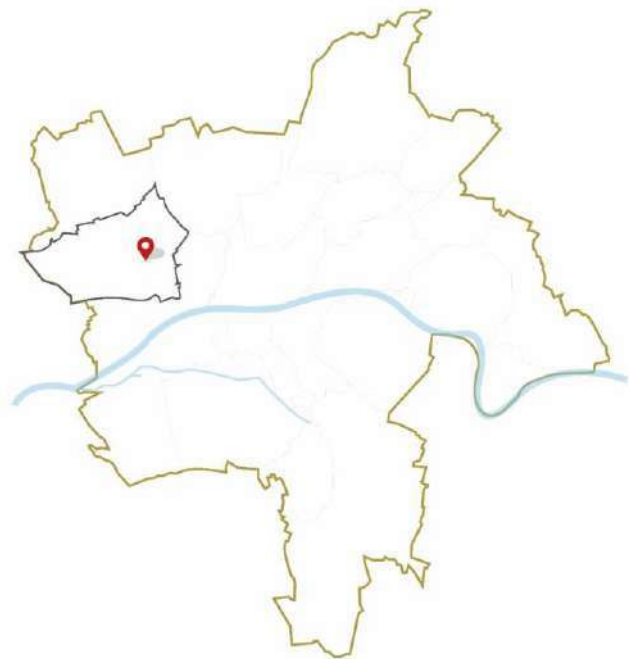
CONTEXTE :

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

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

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

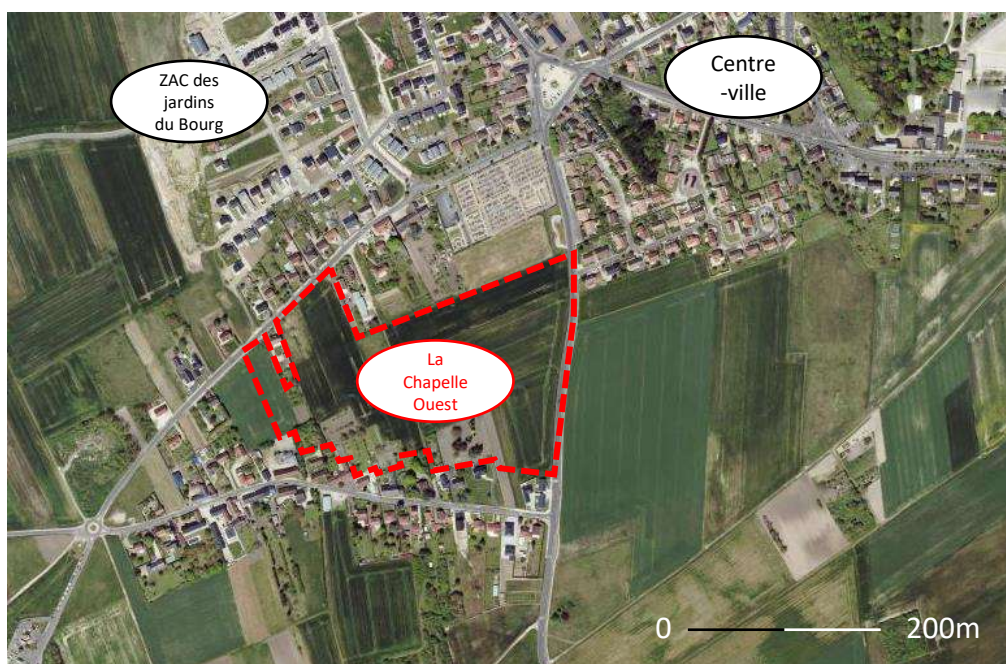
Elle se situe également dans le prolongement, au sud, du secteur des Jardins du Bourg : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de la métropole.



PROGRAMMATION :

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

146



LA CHAPELLE OUEST

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

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

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

Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

LA CHAPELLE OUEST

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



148

LÉGENDE :



Logements



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



Gestion des eaux pluviales



Prendre en compte le réseau d'eaux pluviales



Mobilités



Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant



Soigner l'entrée de ville Sud de la commune



Prévoir des connexions douces

LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN

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

CONTEXTE :

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



PROGRAMMATION :

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



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

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Points d'accroche au réseau viaire :

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

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

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

Stationnement :

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

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

Liaisons piétonnes :

Des espaces dédiés aux piétons et cyclistes devront être créés.

Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

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

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

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Economie
Emplois




Mobilités




Formes urbaines
Paysage

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


 Projet de voie principale


 Mobiliser et renforcer la trame viaire existante


 Implanter un parking en entrée de ville





Trame verte

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

 Préserver les masses végétales remarquables

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

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

 Créer des franges paysagères nord-ouest / sud-est

ENTRÉE DE VILLE

CONTEXTE :

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

- Aménagement du nord de l'axe viaire RD 2152,
- Aménagement du sud de cet axe,
- Réaménagement de la partie nord-ouest
- Aménagement du nord.

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



PROGRAMMATION :

- Superficie : 23,4 ha
- Vocation dominante : habitat / économie / secteur à vocation d'intérêt collectif et services publics
- Type de projet : requalification / renouvellement urbain
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - parking
 - nouvelles voies



ENTRÉE DE VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

3 grandes phases d'aménagement :

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

Ce quartier se découpe en quatre secteurs:

- 1) Au nord de la RD2152: urbanisation
- 2) Au sud de l'axe RD2152: urbanisation modérée et encadrée de l'habitat,
- 3) Nord ouest: secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- 4) À l'ouest : encadrement des projets à vocation économique.

1) Secteur nord :

Le secteur au nord de la RD 2152 destine 1,8 ha à la construction de logements avec une densité moyenne de 50 lgts/ha pour une réalisation potentielle totale d'environ 100 logements. Les hauteurs des collectifs devront être en cohérence avec les logements avoisinants et l'usine Maingourd.

Des espaces boisés classés permettent de conserver des îlots de verdure le long de cet axe.

Une attention sera apportée à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités pour marquer cette rupture.

L'espace de pleine terre pourra être aménagé en parc avec du mobilier urbain et des jeux pour enfants afin de veiller à la qualité de vie de ce secteur.

Le stationnement des véhicules des résidents devra être en nombre suffisant et pourra se faire en sous sol. Des parkings visiteurs seront à créer. Pour le stationnement en extérieur, une attention particulière devra être apportée à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Des panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques seront intégrés aux toitures des collectifs. Les bâtiments devront donc être implantés de manière à recevoir la meilleure exposition solaire possible.

Le secteur nord de la RD 2152 destine 1,8 hectare à la construction de logements présentant une densité moyenne de 50 logements/ hectare permettant ainsi la réalisation potentielle d'environ 100 logements .

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux (à partir de 10 logements).

2) Secteur sud :

Le secteur sud de la RD 2152 vise à encadrer et limiter la construction de logements.

Ce secteur vise des constructions de maisons mono familiales tout en veillant à la valorisation des ensembles végétaux remarquables. Tout aménagement devra s'intégrer dans son environnement et la recherche d'une cohérence architecturale fera l'objet d'une attention particulière, notamment à proximité des ensembles bâtis et paysagers remarquables afin de veiller à la qualité de vie des bords de Loire.

Il sera observé une marge de retrait de 10 mètres par rapport à la route d'Orléans pour toutes les nouvelles constructions afin de conserver ce poumon vert en entrée de ville.

Le nombre de constructions nouvelles sera très limité afin de préserver la qualité de vie et le maximum d'essences végétales existantes.

La densification de ce secteur nécessitera la création d'une nouvelle voie se raccrochant à la rue de la Roche destinée à desservir les nouvelles constructions.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devra être des logements sociaux (à partir de 10 logements).

Maintenir les espaces boisés classés.

De nombreux sentiers et chemins piétons existent actuellement en bord de Loire. Ce maillage de sentiers longe les rives de la Loire et les relie au centre-ville et autres quartiers de La Chapelle-Saint-Mesmin. Cette trame de liaisons douces sera préservée et valorisée.

ENTRÉE DE VILLE

3) Secteur Nord Ouest :

Secteur d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

De nouveaux points d'accroche au réseau viaire permettront de créer une nouvelle voie structurante et maillante telle que le chemin du Pigeon Vert.

L'équipement public créé sera une aire de stationnement délimitée par l'emplacement réservé :

- un espace de covoiturage sera aménagé,
- une aire de stationnement minutes : pour voyageurs empruntant les transports interurbains, et pour les bus interurbains desservant cet arrêt .

Ce site est idéalement situé du fait de la proximité de la station de tram et des arrêts de bus urbains et interurbains. Il est situé le long de l'axe George Pompidou. Il permettra ainsi de désengorger la voie et de sécuriser les montées et descentes des voyageurs.

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

Une borne de recharge pour véhicule électrique sera aménagée sur cet espace de stationnement.

Un aménagement total et sécuritaire de la RD 2152 sera à prévoir.

4) Secteur Ouest:

L'aménagement de ce secteur permettra d'organiser le développement économique de cette zone autour de l'axe de la RD 2152.

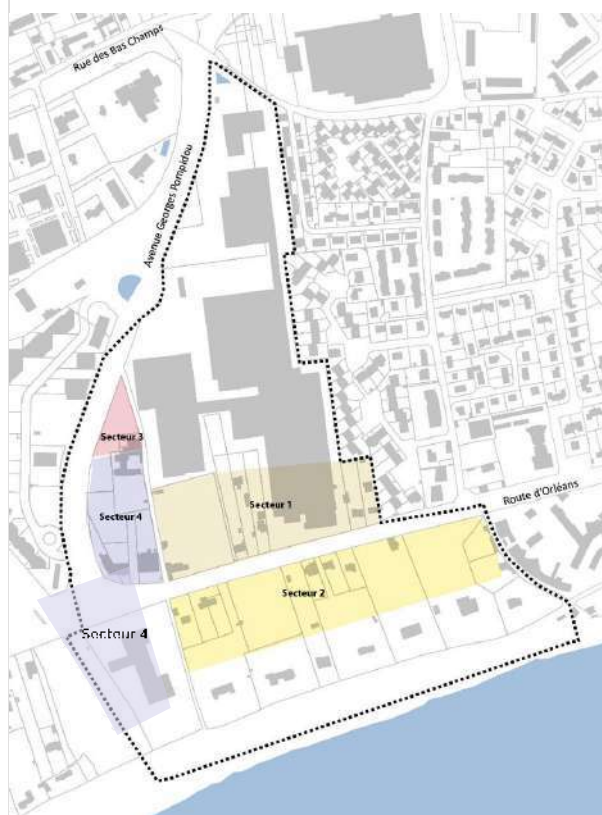
Le nouvel axe viaire du Pigeon Vert permettra de sécuriser les entrées et sorties à ce secteur.

Des espaces de stationnement en dehors du parc public devront être aménagés.

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

Une place de stationnement pour les véhicules de livraison devra être prévue.

Pour le stationnement en extérieur, une attention particulière devra être apportée à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et à la végétalisation des places de stationnement.



Une attention sera apportée à la qualité de traitement des franges entre habitat et activités pour marquer cette rupture.

ENTRÉE DE VILLE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Points d'accroche au réseau viaire :

De nouveaux points d'accroche au réseau viaire permettront de créer de nouvelles voies desservant les futures zones de projet :

- Rue de la Roche,
- Chemin du Pigeon Vert

Un aménagement sécuritaire de la RD 2152 sera à prévoir.

Stationnement :

Un espace de covoiturage sera aménagé au nord-ouest de la zone ainsi qu'une aire de stationnement minutes :

- pour voyageurs empruntant les transports interurbains,
- pour les bus interurbains desservant cet arrêt.

Des espaces de stationnement en dehors du parc privé devront être aménagés. Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des espaces boisés classés sont répartis sur ce site très proche de la Loire
- Valoriser les ensembles végétaux remarquables
- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Les essences locales devront être privilégiées.
- Les espaces boisés, les ensembles végétaux et paysagers remarquables ainsi que les espaces ouverts de prairies, de cultures ou de jardins seront préservés et valorisés.
- Les zones humides potentielles identifiées devront être prises en compte.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

ENTRÉE DE VILLE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur en particulier :

- pour la voie bruyante de catégorie 3: RD 2152 soumise à Arrêté préfectoral du 24/06/2002 modifié le 24/04/2009 et 02/03/2017 ;
- pollution liée à l'entreprise Maingourd : installation industrielle rejetant des polluants.

Potentiel climatique :

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

ENTRÉE DE VILLE

SCHEMA :



LÉGENDE :



Logements

Secteur d'habitat



Trame verte

Veiller à la valorisation des ensembles végétaux remarquables

Maintenir les espaces boisés

Conserver les essences végétales existantes



Economie
Emplois

Organiser le développement économique



Patrimoine
Formes urbaines

Assurer la préservation et la cohérence des ensembles bâtis et paysagers remarquables

Préserver une marge de retrait de 10 mètres



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



Mobilités

Créer ou valoriser des axes structurants

Valoriser les sentes et chemins piétons existants

Développer les cheminements pour piétons et cyclistes



Créer de nouvelles liaisons à partir de ces points d'accroche au réseau viaire existant



Créer un parking de covoiturage et bus pour les transports collectifs

PAILLY

CONTEXTE :

Le quartier a connu une urbanisation récente (Clos de Pailly). Il reste un secteur à vocation d'habitat à organiser : au sud du sentier de l'Echelle.

L'OAP sur le secteur de Pailly et du Moulin de Pailly a pour objectif d'encadrer l'intégration des nouvelles constructions à vocation d'habitat. La préservation des ensembles bâtis et paysagers remarquables ainsi que la création de liaisons douces valoriseront la mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires de ces secteurs.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 32,3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification / renouvellement urbain
- Densité : selon la localisation :
 - niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
 - environ 30 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le secteur sud du Clos de Pailly destine 1,54 hectare à la construction de logements.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Point d'accroche au réseau viaire :

Un point d'accroche au réseau viaire : un nouveau point d'accroche au réseau viaire permettra de créer de nouvelles voies desservant la future zone du projet : rue du Petit Pailly.

Stationnement :

Des espaces de stationnement en dehors du parc privé devront être aménagés.
Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

Liaisons piétonnes :

Des cheminements pour piétons et cyclistes devront être développés :

- Un cheminement adapté le long de la rue Cotteron ;
- Une liaison entre la rue Cotteron et la route de Chaingy ;
- Une liaison entre la rue de Pailly et la rue d'Orentay au sud, de laquelle partira une liaison jusqu'à la rue du Petit Pailly.

Les liaisons douces de cette nouvelle trame, passant à proximité immédiate d'habitations seront mises à distance par des espaces végétalisés.

Les revêtements des trottoirs devront être cohérents avec la fréquence envisagée des pratiques piétonnes tout en essayant de tendre vers une porosité importante des matériaux.

Qualité urbaine et architecturale :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec les ensembles bâtis et remarquables repérés. Leur intégration dans l'environnement urbain (qualité architecturale, volumétrie) fera l'objet d'une attention particulière.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Les masses arborées remarquables seront conservées. Elles participeront à la structure du cœur d'îlot et permettront de ménager une certaine intimité entre les nouvelles zones de construction.
- Préserver l'espace boisé au nord-est de l'OAP pour maintenir la trame arborée existante. Il est identifié comme espace relais de la sous-trame boisée et non réservoir
- Préserver deux espaces verts non bâtis au Sud de l'OAP (sous le sentier de l'Echelle), et au centre de l'OAP (à l'Est de la rue de Pailly)

Gestion de l'eau et risques naturels :

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage au sud-ouest du site.

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

PAILLY

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Trame verte



Mobilités



Assurer le maintien de la trame arborée existante



Développer les cheminements pour piétons et cyclistes



Créer une nouvelle liaison à partir de ce point d'accroche au réseau viaire existant

DESCARTES

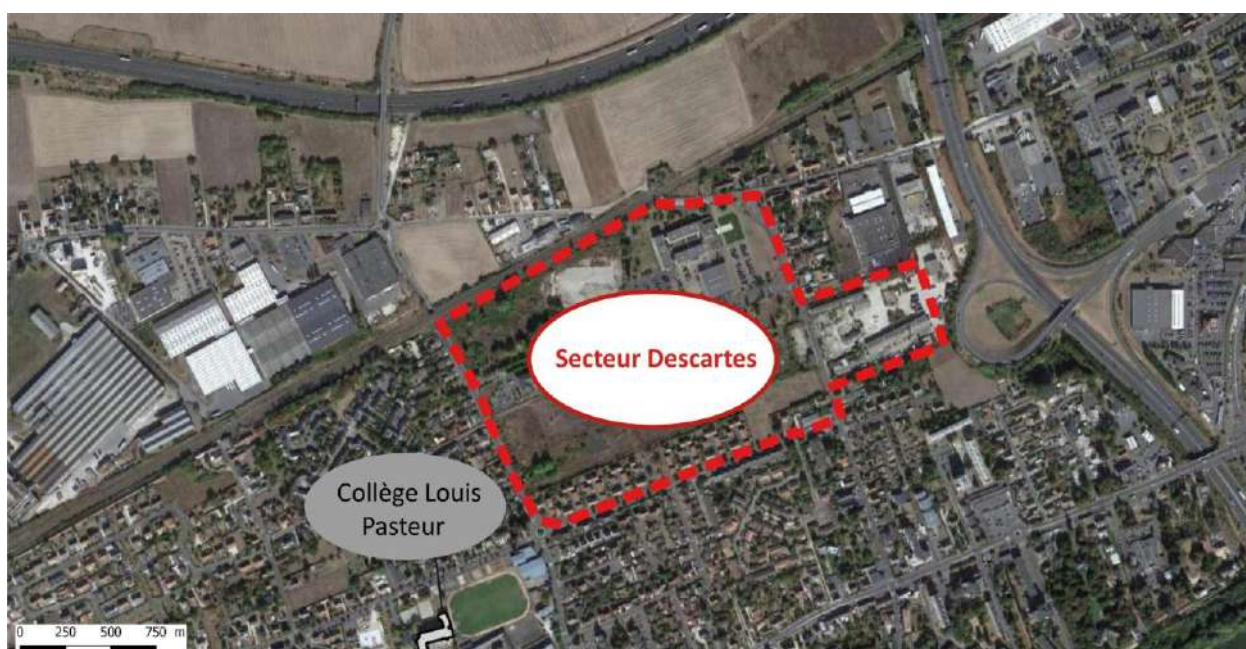
CONTEXTE :

L'OAP Descartes a pour objectif d'encadrer l'intégration et le développement de ce secteur à vocation mixte. La préservation des masses et continuités végétales ainsi que la création de liaisons douces valorisera l'urbanisation de ce secteur. La mixité programmatique et la qualité d'aménagement du secteur



PROGRAMMATION :

- Superficie : 22,8 ha
- Vocation dominante : habitat / activités tertiaires
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - équipements éventuels
 - préservation des masses arborées et nouveaux espaces verts



DESCARTES

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'organisation du quartier distingue deux secteurs, l'un à vocation d'activités au nord de l'OAP, l'autre à vocation d'habitat au sud de l'OAP.

Le secteur dédié à l'habitat représentera environ 8,24 hectares. Environ 300 logements pourront y être construits pour une densité moyenne de 35 à 40 logements/hectare.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, un minimum de 30 % de ces constructions devront être des logements sociaux.

L'implantation d'équipements est également possible sur le secteur afin de renforcer le pôle de service à la personne.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

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

Les secteurs de constructions seront scindés par une continuité végétale structurant le quartier et accompagnés d'une liaison douce dans la partie habitat.

Les futures constructions devront respecter un retrait de 10 m au niveau de la rue Montaigne et de la rue de l'Enfer.

Accessibilité et déplacements :

Point d'accroche au réseau viaire

De nouvelles liaisons seront créées afin de desservir les futures constructions. Ces nouvelles voies devront s'accrocher :

- A la rue Descartes et son prolongement jusqu'à la rue d'Ingré

Le prolongement de la rue Descartes jusqu'à la rue d'Ingré permettra la transition entre le secteur nord à vocation d'activités et le secteur Sud à vocation d'habitat. Cet axe structurant et traversant devrait être en mesure de recevoir un flux important de véhicules en transit et desservant le projet. Il devra être conçu en continuité du gabarit existant de la rue Descartes.

Une piste cyclable sera aménagée sur la totalité de cette voie maillante.

Les revêtements des trottoirs devront être cohérents avec la fréquence envisagée des pratiques piétonnes tout en essayant de tendre vers une porosité importante des matériaux.

Liaisons piétonnes

Les cheminements piétons et cyclistes alentours existants devront être complétés par :

- Un cheminement nord-sud en continuité de celui de la rue Johann Strauss ;
- Un cheminement est-ouest entre la rue de l'Enfer et la rue d'Ingré.

Stationnement

Des espaces de stationnement en dehors du parc privé devront être aménagés.

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

DESCARTES

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.
- Les masses arborées remarquables le long de la rue d'Ingré et du prolongement de la rue Descartes seront conservées autant que possible et les continuités végétales structurantes seront renforcées. Elles participeront à la structure du cœur d'îlot et permettront de ménager une certaine intimité entre les nouvelles zones de construction.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences des zones devant accueillir du logement et de l'activité sur les réservoirs de la sous-trame ouverte (friche enherbée à l'est, et l'espace vert en partie boisé au nord-ouest) ;
- Protéger et conserver les espaces boisés et alignements d'arbres autant que possible.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie et prévoir un bassin de rétention
- L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
 - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs,
 - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

DESCARTES

SCHÉMA :


 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements
Équipements

 Parcelles à vocation principale d'habitat et secondaire de commerces et services





Economie
Emplois

 Parcelles à vocation d'activités




Trame verte

 Préserver des masses végétales accompagnant l'espace public

 Assurer des continuités végétales structurant le quartier




Forme urbaine


 Préserver une marge de retrait de 10 mètres



Mobilités

 Requalifier et valoriser l'axe faisant la transition entre les secteurs nord et sud et qui supporte la desserte de transit et du projet

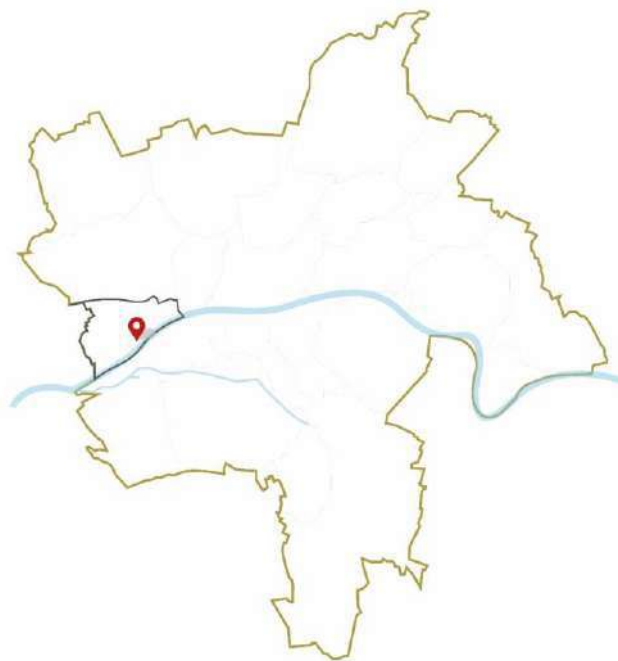
 Développer les cheminements pour piétons et cyclistes

 Créer de nouvelles liaisons à partir de ces points d'accroche au réseau existant

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

CONTEXTE :

L'OAP du centre-ville a pour objectif principal de créer une unité au sein du centre-ville, et pour cela de minimiser la coupure urbaine constituée par la RD 2152 et de « rapprocher » les équipements et espaces verts entre eux à l'aide de liaisons en modes doux.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 43,3 ha
- Vocation dominante : équipements et espace public
- Type de projet : densification / renouvellement
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - traitement de la RD1252
 - cheminements piétons



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP favorise le comblement des dents creuses le long de la RD 2152 par du logement, mais également par l'aménagement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée afin de renforcer le linéaire commercial de cet axe et de développer l'intensité urbaine du secteur. Des éléments repères seront également aménagés le long de cette voie, dans sa zone centrale, afin de développer l'identité du centre-ville.

Dans cette même logique, il s'agira de poursuivre l'évolution de la placette située au carrefour de la RD 2152, de l'allée des Tilleuls et de la rue Béraire, point central de ces axes structurants de la commune. Cet aménagement permettra de lui donner un rôle de connexion entre les polarités du centre-ville.

Concernant l'extension du bâtiment remarquable (projet d'hébergement senior), seule une destination liée à l'activité principale du bâti existant sera autorisée.

Concernant cette extension, ne sont pas admis :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à usage de logement;
- les commerces, cinémas, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- les salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres, équipements recevant du public ;
- les constructions liées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Afin d'atteindre l'unité recherchée au sein de ce secteur, différents éléments participeront à favoriser la circulation et les modes doux.

La coupure urbaine constituée par la RD 2152 sera minimisée afin de faciliter les traversées piétonnes et cyclistes et de relier les deux pôles d'équipements principaux de la commune :

- au nord les «équipements scolaires, d'enseignement, sportifs et culturels, le marché et le parc Béraire ;
- au sud les équipements socioculturels, de santé pour seniors, sportifs et touristiques.

La RD 2152 sera également traitée dans l'optique de permettre un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de transport et la rendre davantage urbaine.

Une plus grande perméabilité sera apportée au sein de l'îlot situé entre la RD 2152, l'allée des Tilleuls et la rue du Moulin, qui concentre des équipements communaux et des services. Cette action sera d'autant plus aisée que la ville est propriétaire d'une grande partie du foncier et des bâtiments.

De manière générale, des cheminements piétons seront aménagés afin de compléter le réseau existant et de faciliter l'accès aux espaces publics ayant un usage de loisirs, promenade, détente comme par exemple les bords de Loire. Des pistes cyclables seront également développées.

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.
- La configuration de l'allée des Tilleuls pourra être modifiée afin de faciliter les déplacements en mode doux actuellement contraints.
- Renvoi au règlement pour le périmètre Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés et verts en lien avec le corridor écologique multi-trames au sud du secteur, à proximité de la Loire.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Toute opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements qui pourront être :
 - une gestion à l'échelle du site par l'aménagement de noues ou de fossés. L'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements...
 - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, jardins, prairies...

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte les pollutions potentielles des sols liées à la présence de deux sites BASIAS le long de la RD2152

Potentiel climatique :

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

RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

SCHÉMA : [---] Périmètre OAP



RÉAMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE

LÉGENDE :



Équipements



Équipement public ou d'intérêt public existant



Réserve foncière pour un bâtiment d'intérêt collectif



Commerces



Maintenir le linéaire commercial en préservant les locaux commerciaux en rez-de-chaussée



Trame verte



Espace de loisirs publics ou ouverts au public existants



Conservier les éléments de paysage : parc et jardin et alignements d'arbres



Reconfigurer l'allée des Tilleuls afin de mettre en avant l'alignement d'arbres et de faciliter les modes doux



Conservier l'alignement d'arbres dans le parc et jardin



Mobilités



Aménager cette continuité d'espaces publics stratégiques pour créer une unité et favoriser les déplacements doux



Valoriser les sentiers et chemins piétons existants



Développer les cheminements pour piétons et cyclistes



Itinéraire cyclable existant



Valoriser l'axe faisant la transition entre les secteurs Nord et Sud



Repenser la place accordée à la terrasse de café et aux piétons par rapport aux stationnements



Créer de la perméabilité au sein de l'îlot pour faciliter les déplacements et favoriser les liens entre équipements



Patrimoine Forme urbaine



Créer des repères le long de la RD2152 pour faciliter l'identification du centre-ville



Conservier et valoriser ce bâti patrimonial stratégique en mutation



Construction à usage d'hébergement pour un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services.

L'extension devra s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie, de hauteur et de rythme des façades par rapport au bâti existant.



Cône de vue : aucune construction permise afin de valoriser la perspective sur la Loire et le bâti remarquable

MARDIÉ

GRANDS CHAMPS

CONTEXTE :

Il existe la possibilité d'implanter une résidence senior et une résidence médicalisée.

Le site proposé permet une accessibilité rapide aux services et aux commerces ainsi qu'aux deux principaux pôles de santé (Hôpital d'Orléans / Clinique Oreliance).

Une halte ferroviaire mettra ce site à moins de 20 minutes du centre-ville d'Orléans.

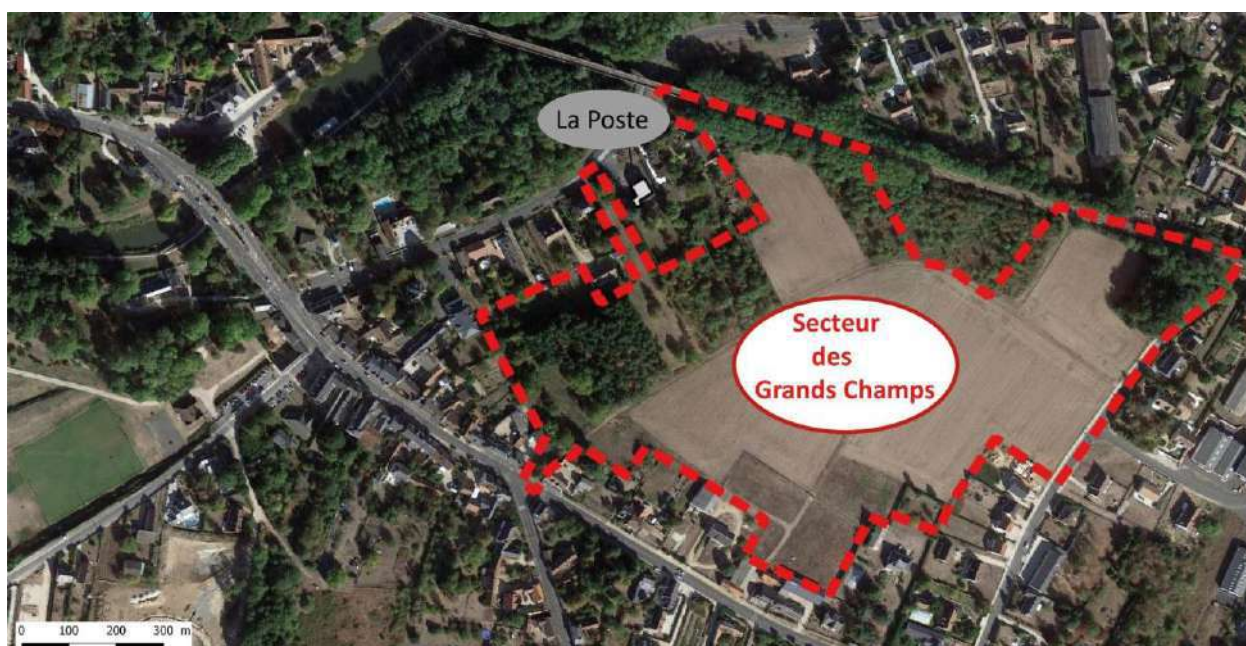
Ce secteur est situé à proximité du centre-ville et de ses équipements (à 600 mètres). Il est desservi par la rue de Donnery (accès principal), la rue de la Fosse Longue (accès secondaire) et l'avenue de Pont aux Moines (liaison piétonne et cycles).

L'objectif est de prévoir un phasage des projets pour maîtriser la densification de la commune et en conséquent, de prévoir les équipements publics nécessaires pour la population (écoles, équipements sportifs, loisirs...)



PROGRAMMATION :

- Superficie : 8 ha
- Vocation dominante : réorganisation du centre ville
- Type de projet : densification / renouvellement / équipements
- Densité : Niveau 2 de la Ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - résidence médicalisée et une résidence de services
 - halte de transport en commun



GRANDS CHAMPS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le projet devra être réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble en une unique tranche de travaux.

Le projet dans sa totalité est prévu pour accueillir :

- Une résidence services dédiée aux séniors et une résidence médicalisée. La résidence de services « séniors » sera capable d'accueillir de nouveaux logements (T1 ; T2 et T3) ;
- Une halte de transport en commun avec sa desserte et ses espaces publics ;
- Créer un parking relais pour favoriser l'utilisation d'un moyen de transport en commun ;
- La création de logements sous forme de maisons individuelles réparties sur des terrains à bâtir.

Le développement de cette zone se fera avec la création d'emplois liés à la réalisation d'une résidence seniors (résidence services) et d'une résidence médicalisée (Création comprise entre 30 et 70 emplois).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Un des enjeux principaux à l'échelle de la Métropole est la desserte à l'Est du territoire avec des conditions actuelles de circulation et de sécurité sur la « tangentielle » qui sont devenues problématiques.

Dans ces conditions, la création d'une liaison de transport en commun (TER, bus...) pour améliorer la mobilité entre la ville centre "Orléans" et la zone "Est" de la métropole devient indispensable.

L'OAP des Grands Champs réserve la possibilité de :

- Réaliser une halte de transport en commun et un parking relais d'environ 100 places en phase finale.
- Créer une aire réservée aux bus en liaison avec la halte pour encourager les transports en commun.

Par ailleurs, le projet favorisera les liaisons douces entre les zones d'habitat et le centre-bourg :

- décroiser les gares et en faire des lieux de vie connectés au reste de la ville
- contribuer à fabriquer un cadre de vie adapté à l'échelle de déplacement et de perception du piéton, dans le but de conférer une atmosphère urbaine et apaisée au site

Limitier les surfaces des voiries imperméables intérieures.

Un des enjeux principaux à l'échelle de la Métropole est la desserte à l'Est du territoire avec des conditions actuelles de circulation et de sécurité sur la « tangentielle » qui sont devenues problématiques.

Dans ces conditions, la création d'une liaison de transport en commun (TER, bus...) pour améliorer la mobilité entre la ville centre "Orléans" et la zone "Est" de la métropole devient indispensable.

L'OAP des Grands Champs réserve la possibilité de :

- Réaliser une halte de transport en commun et un parking relais d'environ 100 places en phase finale.
- Créer une aire réservée aux bus en liaison avec la halte pour encourager les transports en commun.

Par ailleurs, le projet favorisera les liaisons douces entre les zones d'habitat et le centre-bourg :

- décroiser les gares et en faire des lieux de vie connectés au reste de la ville

GRANDS CHAMPS

- contribuer à fabriquer un cadre de vie adapté à l'échelle de déplacement et de perception du piéton, dans le but de conférer une atmosphère urbaine et apaisée au site

Limiter les surfaces des voiries imperméables intérieures.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir une frange paysagère le long de la voie ferrée et en lien avec l'interface avec le tissu pavillonnaire

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace vert à l'ouest du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame des milieux ouverts
- Préserver les espaces boisés au nord et à l'est du site, car ils sont identifiés comme réservoirs de la sous-trame forestière
- Prévoir des incidences résiduelles sur la trame des milieux boisés à compenser
- Vérifier la présence de zones humides sur la partie Ouest du site en lien avec l'enveloppe du Cens
- Le site est en majorité couvert de cultures céréalières avec une absence d'habitat caractéristique des zones humides. Néanmoins, il serait nécessaire de vérifier la présence de zones humides sur la partie ouest du site en lien avec l'enveloppe du Cens

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage à l'est du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Les eaux pluviales des terrains à bâtir pour les maisons individuelles seront traitées à la parcelle
- Les eaux pluviales de ruissellement sont collectées et dirigées sur un bassin "tampon" avec filtration avant d'être évacuées sur le Cens avec un débit de fuite limité :
 - Prendre en compte les axes d'écoulement de ruissellement des eaux de pluie
 - Ne pas aggraver le ruissellement existant
 - Prévoir un bassin de rétention

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

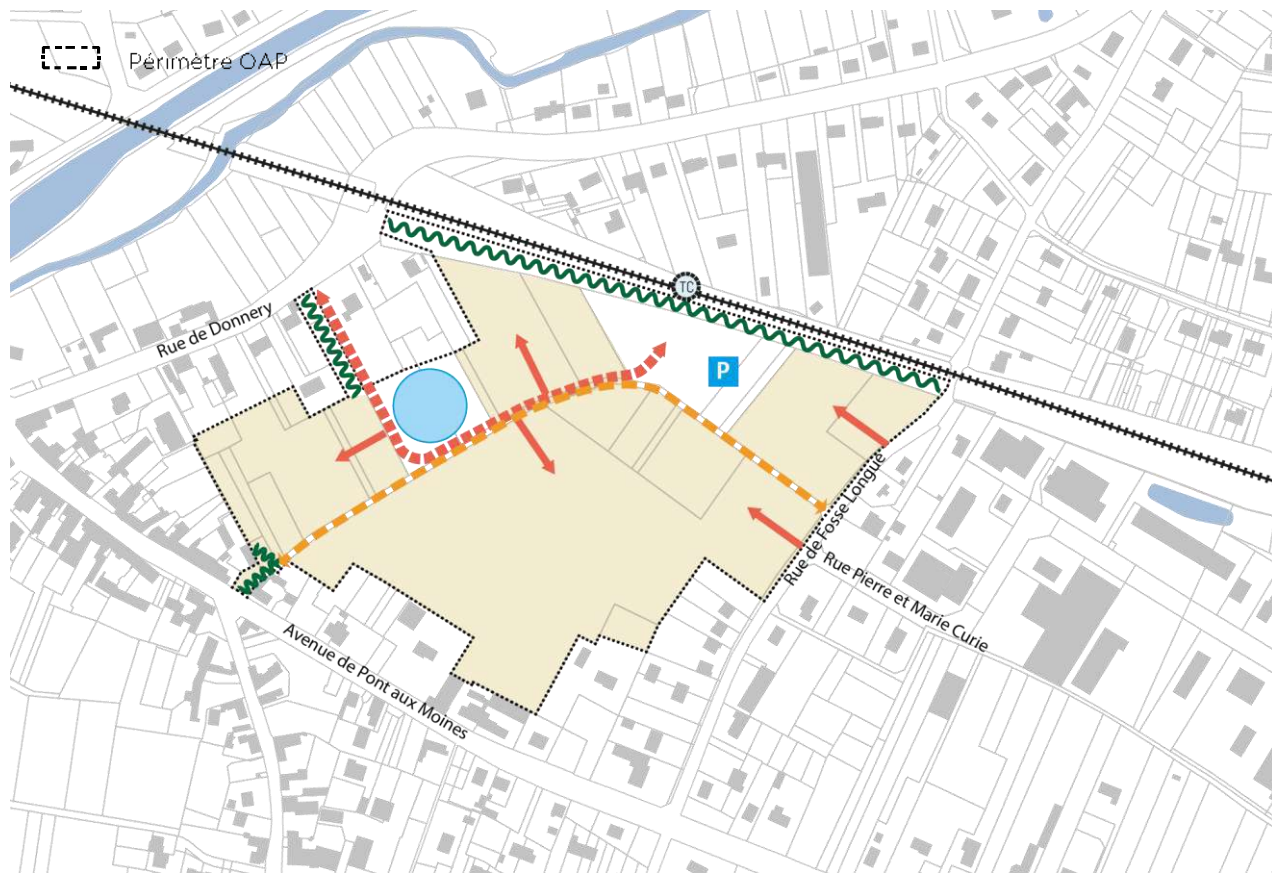
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

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

GRANDS CHAMPS

SCHÉMA :



LÉGENDE :



Logements
Équipements



Mobilités
Coupures urbaines



Trame verte
Trame bleue

Logements
Résidence seniors



Halte transport en
commun (bus, TER...) à
créer



Desserte en transport en
commun (aire réservée au
bus, voie ferrée...)



Parking relais



Connexion au réseau
viaire à réaliser



Cheminement dédié
aux modes doux



Principe d'accès



Traitement paysager des
franges et lisières



Créer un bassin de
rétention des eaux
pluviales

CLOS DE L'AUMÔNE

CONTEXTE :

Cette zone, située au nord-ouest du bourg et au sud de Pont-aux-Moines, est destinée à accueillir principalement de l'habitat.

Elle se trouve en position centrale par rapport au centre-bourg et à ses équipements ; à Pont-aux-Moines et ses commerces ; au secteur d'équipements publics sportifs et de loisirs le long de l'Oussance (au Cens). Elle participera de manière importante au renforcement de la cohérence urbaine sur la partie la plus peuplée de la commune ainsi qu'à l'amélioration des liaisons entre les quartiers.

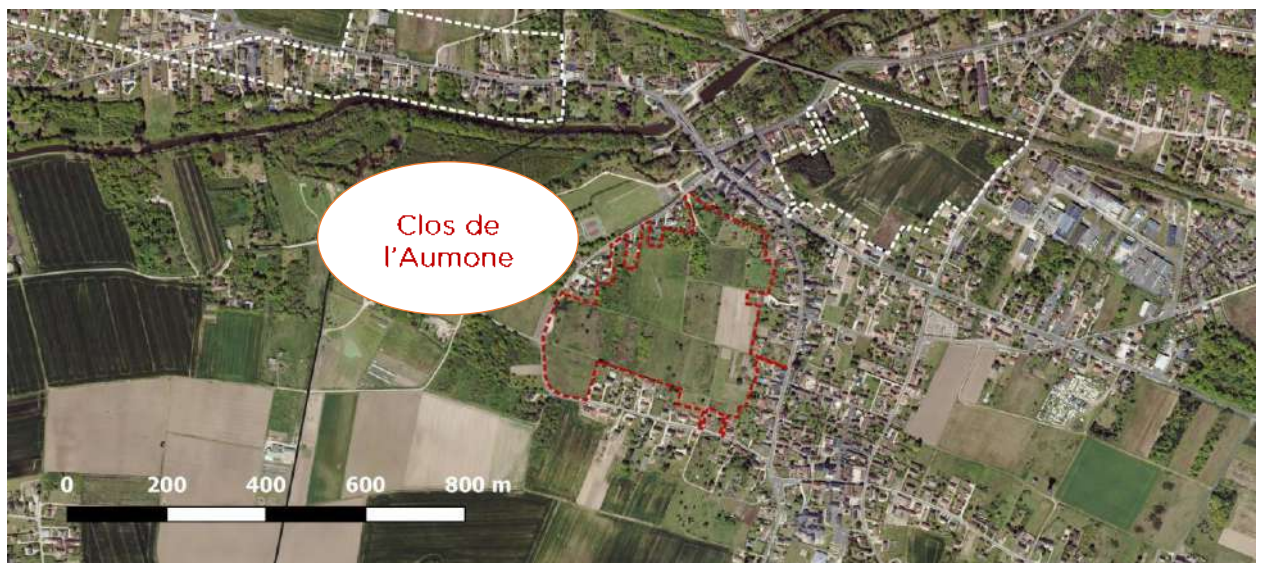
Le site présente un relief s'abaissant vers la vallée de l'Oussance, très perceptible dans sa partie nord / nord-ouest. Les projets d'aménagement qui seront dessinés pour cette zone devront s'attacher à préserver la perception de ce relief.

Les orientations d'aménagement retenues pour cette zone visent à permettre la constitution d'un quartier nouveau, ayant sa propre identité, plutôt que d'apparaître comme une extension du bourg.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 12,5 ha
- Vocation dominante : logements
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 2 de la Ville des proximités du SCoT



CLOS DE L'AUMÔNE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce nouveau quartier se structure autour de coulées vertes qui ont pour objet de relier les zones naturelles situées le long de l'Oussance (Cens) au bourg et de permettre une plus grande diversité biologique au cœur des secteurs les plus urbanisés de la commune. Cette armature verte sert de support aux liaisons douces, à un réseau de gestion aérienne des eaux pluviales et, le cas échéant, à certains équipements collectifs (jardin public, aire de jeux pour enfants...).

Prévoir l'emplacement d'un équipement public à créer au nord-ouest de la zone, à proximité de la rue des Moulins et des équipements existants situés entre la rue des Moulins et la rivière.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les orientations d'aménagement retenues ont pour objectif de fixer des éléments directeurs pouvant mener à la création d'un écoquartier sur la zone AUA en privilégiant les principes suivants :

- Interdire l'accès aux véhicules motorisés dans le centre de la zone ;
- Privilégier les circulations douces à l'intérieur de la zone et multiplier les liaisons douces avec les quartiers voisins ;
- Rendre impossible la circulation de transit des véhicules à moteur (sauf éventuellement transports en commun) à travers la zone ;
- Mailler la zone par un réseau de circulations douces interconnectées, relié au réseau viaire, aux venelles et chemins existants autour de la zone par tous les points d'accès possibles rue de la Garenne et rue des Basroches. Un point d'accès devra être prévu côté rue des Moulins.

- Les points d'accès des véhicules à la zone sont au nombre de 6 : au nord, au nord-ouest et à l'est rue de la Garenne , au sud rue des Moulins et à l'est rue des Basroches. Les véhicules entrent et sortent de la zone par le même point, les accès ne sont pas connectés entre eux par une voirie. A l'extrémité de ces voies d'accès, des espaces nécessaires au retournement et au stationnement des véhicules sont créés.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Développer 4 jardins différents dont la composition paysagère s'inspire du patrimoine végétal et maraîcher préexistant :
 - o Le jardin des vignes
 - o Le jardin des écorces
 - o Le jardin des fruitiers
 - o Le jardin spontané
- Ces séquences successives déterminent des ambiances différentes : les clos au contact de chaque séquence développent des compositions paysagères en lien avec la thématique du jardin riverain afin de leur conférer une identité propre.
- Contribuer à la biodiversité et à la qualité du paysage entre vallée de la Loire et vallée de l'Oussance (Cens) en dotant ce nouveau quartier d'une armature continue d'espaces verts ;
- Organiser des coulées vertes ou espaces verts connectés entre eux et constituant le cœur du quartier.

CLOS DE L'AUMÔNE

180

- Afin de permettre l'appropriation de cet espace central, des espaces sont prévus pour accueillir des petits équipements et mobiliers afin de proposer un panel d'activités variées : aire de jeux, jardin partagé, espace convivial permettant l'accueil de festivités de quartier...
- Enfin, pour retrouver la morphologie fleurie des rues du bourg ancien, le paysage des rues sera composé à la fois de plantations sur l'espace public (noues, banquettes, bosquets...), en relation avec l'identité du clos et par le fleurissement et les plantations des particuliers sur leurs espaces visibles depuis la rue.
- Prendre en compte les cônes de vue existants. A partir du centre de la zone vers l'église de Chécy la commune souhaite aussi conserver des vues diversifiées vers le clocher de Mardié. Enfin, pour celui au sud-ouest de la zone vers la plaine et le village de Bou, il s'agit de maintenir le dégagement d'un axe de vue.
- Prévoir un traitement paysager sur une venelle à l'Est de l'OAP
- Renvoi au règlement pour le périmètre Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences sur les réservoirs de la sous-trame ouverte au niveau de la zone d'équipement public (à l'Ouest)
- Préserver les espaces boisés au titre de la sous-trame forestière, au nord de l'OAP
- Préserver l'espace vert au nord-ouest au titre de la sous-trame ouverte
- Vérifier la présence de zone humide au nord de l'OAP

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes de ruissellement des eaux de pluie
- Appuyer un réseau de gestion aérienne (noues et bassins d'orage) des eaux pluviales sur les espaces verts, entre le point haut au sud-est de la zone 1 AU et le point bas au nord-ouest.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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


CLOS DE L'AUMÔNE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP




LÉGENDE :


 Logements
Équipements


 Logements

 Ilot sénior


 Equipement public à créer


 Trame verte


 Espace paysager à créer


 Alignement d'arbres à créer

 Mobilités


 Connexion au réseau
viaire à réaliser

 Voie en sens unique

 Voie en impasse

 Maillage des liaisons douces

 Paysages
Forme urbaine

 Côte de vue à prendre en
compte et ou à maintenir
dégagé