

# ORLÉANS

258

# SITE BEL AIR

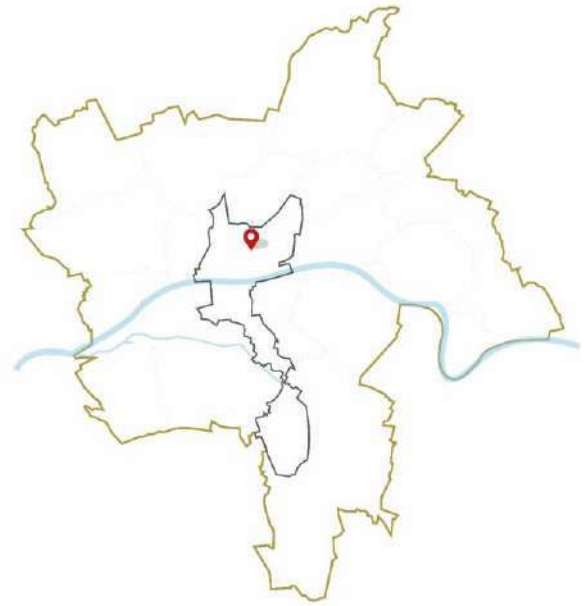
## CONTEXTE :

L'orientation d'aménagement et de programmation « Bel Air » porte sur les ensembles bâtis situés au nord du boulevard Guy-Marie Riobé, de part et d'autre des rues Eugène Vignat et Emile Zola.

La composition de cet espace urbain présente une physionomie composite héritée de son histoire, d'un tissu urbain vernaculaire constitué au gré des siècles dans les espaces interstitiels des faubourgs de la commune et réaménagé dans l'urgence de l'après guerre. Il résulte de ces interventions successives plusieurs typologies de bâtis aux caractéristiques très marquées : d'un côté l'habitat réparti entre un bâti traditionnel ancien dans les rues Bel Air, une cité ouvrière et une architecture de « tours » des années 1960 et, de l'autre, des services en bon état de fonctionnement (laboratoires Servier et lycées) et d'autres équipements obsolètes voués à disparaître.

L'environnement proche de ce site est récemment entré en mutation avec le programme immobilier du « Clos Jeanne d'Arc » qui propose, sur un terrain de l'ordre de 6 000 m<sup>2</sup>, une programmation mixte de logements, résidence pour personnes âgées et une crèche.

Des rénovations thermiques et opérations de résidentialisation des pieds d'immeuble du quartier gare ou encore la mutation programmée du site de l'ancienne maison d'arrêt en centre aqualudique affirment l'ambition de renouveler et moderniser ce quartier d'Orléans et de le rendre davantage vivant et attractif.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 8,35 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - aménagement d'un parc paysager
  - liaisons douces
  - intégration paysagère des constructions



## SITE BEL AIR

Pour cela, le quartier peut s'appuyer, outre sa situation favorable sur la 2<sup>ème</sup> ceinture des boulevards, sur une très bonne desserte par le réseau de transports en commun (la ligne « B » du tramway le place à 3 stations de la place de l'Etape).

Afin de poursuivre et guider la mutation de ce site, l'orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer l'évolution de deux sites contigus, tous deux issus d'opérations d'ensemble à vocation sociale, d'époques et de caractéristiques urbaines très différentes et qui disposent de ce fait d'enjeux propres mais cependant complémentaires.

Il s'agit de l'îlot « CDC Habitat » et de la Cité Ouvrière « Emile Zola ».

### L'îlot « CDC Habitat »

L'îlot dit CDC Habitat est constitué d'un tènement foncier de l'ordre de 2,2 hectares délimité au nord par la voie SNCF « Orléans - Vierzon », à l'est par la rue Eugène Vignat, au sud le boulevard Guy-Marie Riobé et à l'ouest par la rue Emile Zola. Il est en outre traversé par la rue Louis Joseph Soulas, incorporée en 2008 dans le domaine public.

Urbanisé dans le prolongement du lotissement « Gare » dans les années 1959-1960, cet ensemble immobilier a été conçu dans l'esprit des « grands ensembles » et représente une forme d'idéal de la reconstruction d'après-guerre.

Il comprend actuellement 4 bâtiments représentant 214 logements pour 14 221 m<sup>2</sup> habitables, dont un immeuble-tour dite « M » en rez-de-chaussée surmonté de 12 étages de 112 logements situé à l'est. Au nord, en parallèle des voies ferrées, sont implantés 3 immeubles de 9 et 5 niveaux.

Ces bâtiments s'articulent autour d'un vaste espace ouvert, de 10 500 m<sup>2</sup>, organisé en deux séquences : l'une formant une place trapézoïdale entourée de platanes et l'autre plus vallonnée et boisée. Cet espace vert en surplomb du boulevard est peu visible et peu fréquenté. Seul le talus végétalisé qui forme son socle est perçu.

Victime du temps, ce parc immobilier est devenu désuet, peu adapté aux besoins d'aujourd'hui, énergivore. La présence d'amiante, entre autres sujets, rendant impossible sa réhabilitation, la démolition de ce patrimoine a été envisagée au profit d'une réécriture urbaine complète permettant ainsi de mieux connecter cet espace à son environnement.

### Rue Eugène Vignat - rupture d'échelle



Elle permet également de poursuivre le mouvement de renouvellement urbain engagé le long de la 2<sup>ème</sup> ceinture des boulevards d'Orléans dès les années 2000, avec les opérations majeures que sont les Zones d'Aménagement Concerté « Sonis » et « Coligny » ainsi que les opérations de rénovation urbaine successives menées dans le quartier de l'Argonne.

# SITE BEL AIR

Fort de ce constat, la CDC Habitat s'est rapprochée de la Ville d'Orléans et d'Orléans Métropole pour étudier le devenir de ce site. Cela permis de définir les principes généraux qui permettent de ré-urbaniser cet espace en tenant compte de son environnement direct afin de créer des coutures urbaines et de supprimer, sinon d'adoucir, les ruptures d'échelle du quartier afin de le rendre architecturalement plus homogène et de préserver jusque dans les détails, l'ambition de qualité indispensable à la réussite du projet.

Dans ses grandes lignes, l'étude a mis en évidence la nécessité de :

- Démolir les bâtiments existants de la CDC Habitat et à terme, de l'Etat ;
- Redéfinir une volumétrie cohérente avec l'environnement du projet ;
- Réaliser de nouveaux bâtiments prioritairement à usage d'habitation ;
- Ouvrir le projet à d'autres promoteurs et viser une plus grande diversité de logements ;
- Adapter, réaménager les voies et espaces à usage public environnants ce site ;
- Réaménager et ouvrir davantage à la Ville un espace vert de grande dimension ;
- Définir et résidentialiser les espaces en maintenant la possibilité de liaisons douces.

Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation vise tout particulièrement sur ce site à retrouver une hauteur à l'échelle de la ville, à tenir les rues par un front urbain, à rendre davantage accessible le parc paysager et à définir les percées, et les angles qui définiront demain l'identité bâtie de ce nouveau quartier.

## La cité ouvrière « Emile Zola »

L'opération de la Cité Emile Zola s'inscrit sur un îlot de parcelles maraichères traversées par l'ancienne ligne ferroviaire de Vierzon. Il s'agit des terrains de l'ancien Mont-Behdet (ou Mont Bel-Air).

### Plan de ville entre 1917 et 1919



En 1923, la commune d'Orléans cède 3 hectares de terrains à l'Office public d'Habitation à Bon Marché, pour loger les habitants après la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale (Loi Loucheur de 1928). Rue Emile Zola, ce sont 5 547 m<sup>2</sup> qui sont cédés.

### Vue aérienne en 1922



# SITE BEL AIR

La construction de la cité est confiée à M. Lécluse, entrepreneur à Nanterre ; les constructions sont édifiées entre 1930 et 1932. En 1932, en raison de la crise économique, 5 seulement des 26 maisons construites sont vendues.

L'Office public d'Habitation à Bon Marché connaît alors de graves difficultés de trésorerie.

## Vue aérienne de la Cité Zola



Pendant la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale, Orléans subit de nombreux bombardements dans le centre-ville et le long des axes ferroviaires. La Cité Emile Zola, à proximité des voies, est partiellement sinistrée. En l'absence de plan de construction entre 1932 et 1944, il est impossible de connaître le visage de la cité avant les sinistres.

La première photo montrant l'opération complète date de 1954, après la reconstruction. Entre les clichés de 1946 et de 1954, les trois nouvelles constructions correspondent aux reconstructions d'après-guerre. Leur analyse indique qu'elles ont perdu certaines des caractéristiques architecturales du projet initial.

## Vue aérienne en 1954



Le plan original de la cité respecte une composition quasi-symétrique, autour d'un axe de desserte central. Aux extrémités de cet axe, deux bâtiments percés d'un passage composent les portes d'entrée de la cité.

Chacun des passages est ornementé d'un octogone irrégulier, sous forme d'une mosaïque pour l'un et d'une fenêtre pour le second. Le passage au nord présente également un bandeau en saillie, en brique.

## Entrée piétonne au Nord



## Entrée automobile au sud



# SITE BEL AIR

Les constructions sont des maisons mitoyennes, de plan rectangulaire simple, édifiées selon un modèle allongé (maison à un étage, flanquée d'extensions latérales en rez-de-chaussée) et un modèle court (volume unique à un étage). Leurs caractéristiques architecturales sont typiques de la période de reconstruction d'après-guerre. L'ensemble est homogène et relativement bien conservé.

Fenêtre octogonale et bandeau en saillie



Mosaïque



Cependant, des interventions récentes ont altéré les qualités architecturales du site qui représente une part de mémoire importante du quartier et de son histoire.

Exemples d'extensions ne respectant pas la composition architecturale de l'ensemble



Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation vise tout particulièrement sur ce site à préserver l'unité architecturale des lieux d'autant qu'il présente un bon état de conservation actuel et ainsi à définir et calibrer les futures interventions qui permettent aux occupants d'adapter les lieux à leurs besoins sans dénaturer les qualités du bâti.

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une démolition d'environ 214 logements et la reconstruction d'environ 500 logements.

# SITE BEL AIR

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger et mettre en valeur l'espace boisé dans le cadre de la restructuration de l'îlot CDC Habitat (démolition des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments à usage d'habitation), en redonnant à cet espace l'effet belvédère dont il bénéficie. Cet espace boisé est identifié comme réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux ouverts
- Conserver les différents alignements d'arbres

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols en lien avec les 4 sites BASIAS présents sur le site

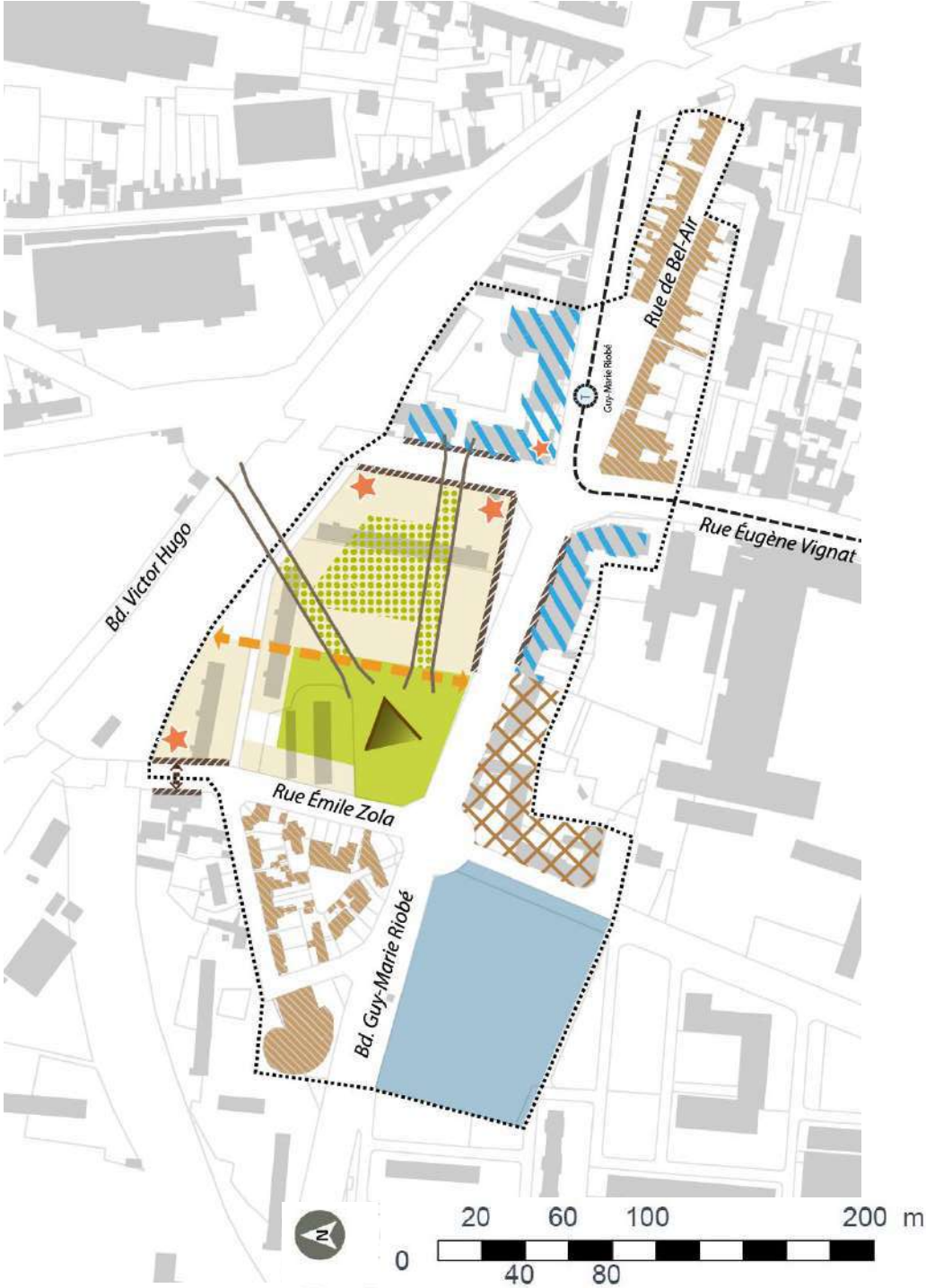
### Potentiel climatique :

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

# SITE BEL AIR

## SCHÉMA :

[- - -] Périmètre OAP





## LÉGENDE :



### Logements

Développer une ambiance urbaine du site vers l'extérieur et plus domestique, intime, vers le cœur de l'îlot en : fixant des zones d'implantation des constructions à usages d'habitation permettant de mieux dessiner les rues par un front urbain marqué côté rues, sans proposer une composition trop uniforme, et de moindre stature à offrir en second plan, en connexion avec les espaces privatifs et la rue Louis Joseph Soulas.

Secteur d'équipement public structurant



### Trame verte

Inclure les constructions en cœur d'îlot dans des espaces verts privés de la résidence.

Rendre davantage accessible le parc paysagé en :

- Délimitant et réorganisant un parc boisé qui a vocation à être rétrocedé dans le domaine public
- Donnant davantage de lisibilité au niveau du carrefour en améliorant l'accessibilité du site que le talus rend actuellement invisible à l'échelle du piéton empruntant les trottoirs du boulevard.



### Paysages Patrimoine Forme urbaine

Retrouver une hauteur à l'échelle de la ville :

La limitation de manière contextuelle de la hauteur des constructions. Les hauteurs absolues (remblais, compris) de l'ensemble des constructions sur la parcelle ne pourront dépasser la hauteur du bâtiment leur faisant face.

L'animation des hauteurs. Les constructions ne pourront compter un nombre de niveaux uniforme et devront présenter une ligne de toiture variée.

Mettre en valeur l'effet belvédère que confère le talus au parc paysagé

Marquer les angles des rues par des bâtiments et une architecture à la stature adaptée à cette situation.

Conserver, libres de construction, des axes visuels secondaires comme le lien entre la cité et l'ancienne chapelle dont le Clos Jeanne d'Arc a conservé les fondations ou encore le lien entre l'entrée paysagère du grand cimetière et de l'ancienne maison d'arrêt dont la mutation en parc urbain accueillant un centre aqualudique est engagée.

Imposer les mêmes prescriptions aux bâtiments susceptibles de muter.

S'inspirer de l'architecture du bâtiment Servier et des gabarits des Œuvres Jeannes d'Arc dans le projet de reconstruction de l'îlot Bel Air.

Préserver les éléments architecturaux caractéristiques de la cité Zola détaillés dans le cahier communal



### Mobilités

Créer des liaisons douces au cœur du projet permettra de rendre l'îlot perméable notamment une liaison N/S.

# SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

## CONTEXTE :

L'orientation d'aménagement et de programmation du « Champ de l'Écho » porte sur une zone située au Nord Est d'Orléans en limite de la commune de Semoy.

Cette zone se développe au nord de la RD2060, à proximité de l'échangeur de la Fosse Bénate, dans le quadrilatère formé par les rues du Grand et du Petit Champ de l'Écho et les limites communales.

Elle est bordée, au sud, par la ZAC intercommunale des Chatelliers. Anticipant la poursuite de l'urbanisation du Nord-Est d'Orléans, cette opération a réalisé, à l'occasion des travaux de desserte de la jardinerie « Botanic » une voie structurante en amorce d'environ 160 mètres ainsi qu'un réseau de bassin de rétention des eaux pluviales. Sur la partie Nord, elle comprend des jardins familiaux propriété de la commune d'Orléans, puis des zones naturelles.

Enclave d'Orléans entre la tangentielle et les limites de la commune, cet espace est habité à l'Ouest. Un ancien hameau de longères témoigne du passé arboricole du secteur et s'accompagne de quelques constructions plus récentes.

Longtemps restée inconstruite pour constituer les futures réserves foncières de la commune d'Orléans, la partie centrale est faiblement occupée de hangars, de quelques maisons construites en continuité de celles de Semoy et d'un parking en structure légère pour les utilisateurs des jardins familiaux.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
  - parc boisé
  - liaisons douces
  - intégration paysagère des constructions



# SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

Le reste des parcelles est jardiné, pour environ un tiers d'entre elles. Un deuxième tiers, sans vocation particulière est entretenu sous forme de prairie. Le dernier tiers est constitué de friches et, fait étrange, ne comprend presque aucun arbre.

La coupure urbaine forte de la tangentielle conduit à penser le développement de cet espace en interface avec celui de la commune de Semoy et à ne pas obérer ses possibilités d'urbanisation future.

Une vue aérienne large permet ainsi d'entrevoir une possible mise en réseau d'espaces aujourd'hui non occupés jusqu'au bourg de la commune et de la ZAC du « Champ Prieur ».

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'analyse du site et de son contexte met en avant les éléments de programme suivants :

- Prolonger l'urbanisation en diffus de Semoy le long des voiries existantes jusqu'au hameau du sentier du Champ de l'Écho ;
- Privilégier la construction pavillonnaire dans des conditions d'implantation et de hauteur similaires à celles de Semoy ;
- Ordonner les constructions de manière à préserver et développer des cœurs de jardin paysagers ;
- Pérenniser les jardins familiaux et n'autoriser sur ce site que les constructions légères de type abri de jardin ou cabane à outils ;

Ainsi, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit les conditions d'urbanisation de ce site en cohérence avec le bâti voisin, au-delà des frontières communales, et en ménageant des possibilités ultérieures de développement.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

- Prolonger la voirie structurante en direction de Semoy avec la possibilité à terme de créer une entrée de ville à partir de la tangentielle ;
- Conditionner la réalisation de constructions en profondeur (2ème rang) au prolongement préalable de cette voirie structurante et à leur desserte par cet axe ;

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

# SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Définir un coefficient d'imperméabilisation maximum permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales.

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Maintenir à 75 mètres la distance d'éloignement des constructions de la tangentielle et imposer, à l'occasion de travaux divers, la plantation d'arbres de haute tige pour limiter l'impact visuel et sonore depuis cet axe.

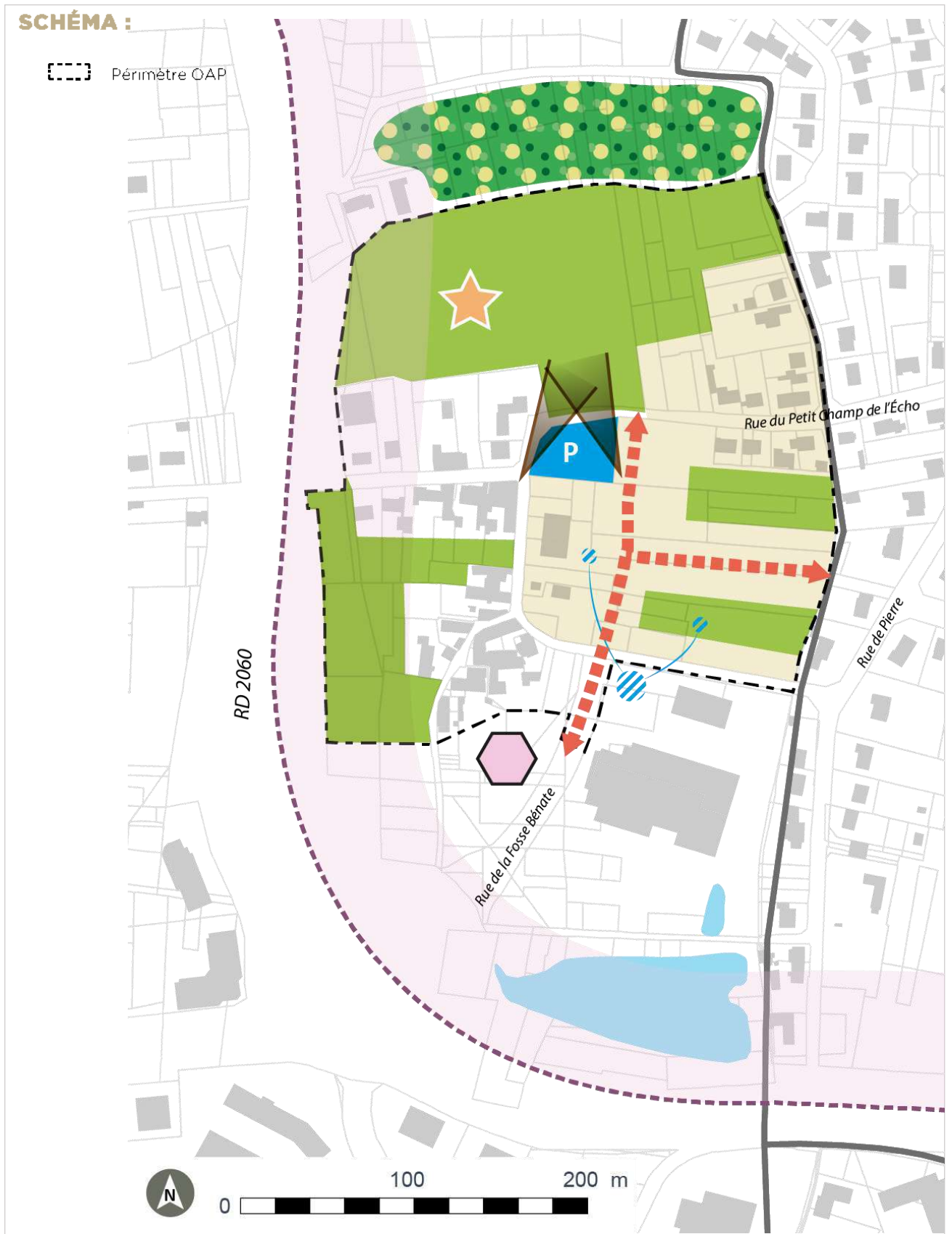
## Potentiel climatique :

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

# SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

## SCHÉMA :

 Périmètre OAP



# SITE DU CHAMP DE L'ÉCHO

## LÉGENDE :



### Logements

Prolonger l'urbanisation en diffus le long des axes existants en cohérence avec les capacités du site en :

- Fixant les zones d'implantation des constructions à usage d'habitation en retrait des alignements
- Définissant des hauteurs de R+1 ou R+Combles en cohérence avec le bâti voisin
- Imposant un coefficient d'imperméabilisation des sols maximal de 50 % pour chaque unité foncière
- Imposant des caractéristiques architecturales homogènes, adaptées aux lieux et constructions voisines :
  - toitures à pente,
  - couvertures en matériaux naturels,
  - quelques détails architecturaux de type corniche, bandeau, chaînage, encadrement de baies, etc...
  - clôtures ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur éventuellement doublées d'une haie vive



### Economie



Implantation économique



### Trame verte Trame bleue Gestion des eaux pluviales

Ordonner les constructions de manière à créer des cœurs de jardin paysagers en :

- Délimitant les espaces de cœurs de jardin à créer, inconstructibles par principe à la seule exception des abris de jardin inférieurs à 25 m<sup>2</sup>
- Imposant la plantation d'un arbre de haute ou moyenne tige au minimum pour 150 m<sup>2</sup>, par tranche échue, d'espace de pleine terre

Conservé les qualités paysagères et d'usage initiales du site en :



- Conservant les jardins familiaux et en autorisant les constructions légères de type « cabane de jardin » de moins de 10 m<sup>2</sup> par parcelle jardinée...



- ... et organisées en cohérence avec le maintien des zones boisées situées au nord du secteur de l'OAP



Réseau hydraulique à mailler



### Mobilités Coups urbains

Anticiper l'organisation future du secteur au-delà des frontières communales et organiser la zone en :



- Prolongeant la voirie structurante en direction de Semoy ainsi que le réseau d'équipements publics (bassins de rétention des eaux notamment)
- Conditionnant la réalisation de constructions en profondeur (2<sup>ème</sup> rang) au prolongement préalable de cette voirie structurante et à leur desserte par cet axe



- Maintenant à 75 mètres la distance d'éloignement des constructions de la tangentielle
- Imposant, dans cette bande la plantation d'arbres de haute tige pour limiter l'impact visuel et sonore de cet axe, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre



- Créant un parc de stationnement



### Paysages

Conservé les qualités paysagères et d'usage initiales du site en :



- Maintenant ouverts certains cônes de vue et perspectives paysagères
- Imposant le maintien des détails architecturaux des constructions existantes et notamment :
  - les lucarnes à chevalet,
  - les corniches, décorations diverses et encadrements de baie en brique,
  - les encadrements en pierre,
  - les volets métalliques,
  - les portes en bois,
  - les portails métalliques.Lorsque ces détails ont été retirés ou altérés, on s'emploiera à les restituer.

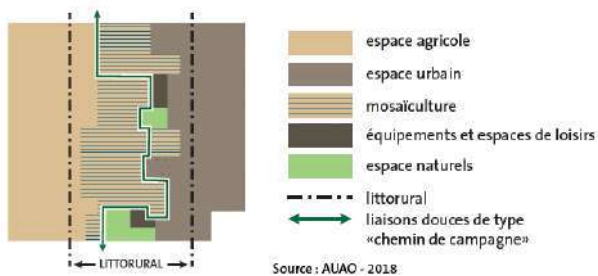
# LES JARDINS DU VAL D'OUEST

## AVANT-PROPOS :

Entre Loire et Loiret, le secteur du Jardin du Val Ouest fait partie des sites de développement identifiés dès 2006. Situé entre la partie urbanisée du Val d'Orléans et les milieux naturels et agricoles inscrits dans la ZPPAUP du Loiret, les Jardins du Val Ouest forment un littoral à concevoir entre espaces urbains et espaces agricoles.

« **Littorural** : mot valise associant littoral et rural pour désigner un espace de transition entre urbain rural. Comme un littoral, cet espace est multifonctionnel (usages à la fois récréatifs, touristiques, économiques, etc...), et participe de ce fait à la qualité des paysages et du cadre de vie. »

► Schéma de principe du « littorural »



La gestion des risques naturels constitue l'un des fils directeur du projet dans la mesure où le Val Ouest se trouve notamment dans la zone inondable du Val d'Orléans.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 100,1 ha, dont 28 ha de ZAC
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement / densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC  
- 15% de logements sociaux



# LES JARDINS DU VAL D'OUEST

Le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- Proposer un projet qui assure la résilience des nouvelles habitations du quartier et participe à une réduction globale de la vulnérabilité pour les quartiers existants ;
- Développer une démarche innovante faisant référence à l'échelle nationale et européenne, permettant de fixer et d'évaluer des principes d'aménagement et de construction en site inondable : quels outils pour assurer la résilience des aménagements ?
- Assurer la pérennité des spécificités du paysage de ce territoire, en particulier de son patrimoine cultivé, agricole et rural en lien avec le classement UNESCO de la vallée de la Loire ainsi que les cônes de vue sur la cathédrale ;
- Adopter une approche ciblant le fonctionnement hydrologique, la nature du sol et les usages possibles (trame verte, sols perméables, végétation, microtopographie, écoulements naturels et cycle de l'eau, usages et activités actuels et futurs...);
- Proposer des formes urbaines et de typologies architecturales combinant qualité d'habitat et qualité environnementale, intégrant la gestion du stationnement et l'usage en rez-de-chaussée ;
- Poursuivre le développement d'Orléans à l'interface d'espaces déjà urbanisés, dans un environnement particulièrement attractif pour un programme résidentiel, situé au cœur de la métropole et participant ainsi à la maîtrise de l'étalement urbain en périphérie de la métropole ;
- Rééquilibrer l'offre en équipements de part et d'autre de la D2020 à Saint Marceau ;
- Améliorer la desserte inter-quartiers et notamment connecter l'aménagement de la ZAC du Val Ouest à la mutation du site d'EDF Saint Mesmin.

## CONTEXTE :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Val Ouest a été créée par délibération du conseil municipal d'Orléans du 9 juillet 2018. Son dossier de réalisation a été approuvé le 21 octobre 2019.

Le site opérationnel de cette ZAC est bordé au nord par la rue Corne de Cerf, la rue de la Cigogne et en partie par la rue de Saint Mesmin, à l'est par la rue des Chabassières et la rue du Boyau, au sud par les rues du Chapeau Rouge et de Bizette et à l'ouest par la rue Hatton.

Ces rues sont en partie déjà urbanisées et le fait de les intégrer permet d'assurer la « couture urbaine » entre le tissu urbain existant et le projet. En outre, les terrains à vocation agricole situés au sud du site, représentant environ 13 hectares, ont été intégrés dans ce périmètre afin de correspondre à ce même objectif de continuité paysagère et de permettre le cas échéant de les aménager ou de les conserver en respectant leur identité paysagère et environnementale. Ainsi, le périmètre de la ZAC est d'environ 55 hectares dont 42 opérationnels.

Le périmètre de la présente OAP intègre le périmètre de la ZAC mais inclut également:

- Le site « ENEDIS » situé le long de la rue de Saint Mesmin,
- L'ensemble des tissus d'habitat situés en périphérie du projet afin d'assurer une meilleure résilience à l'ensemble du futur quartier du Val Ouest.



# LES JARDINS DU VAL D'OUEST

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en :

- Développant une offre de logement aux typologies variées : du terrain à bâtir en lot libre au petit collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat dense individuel.
- Renforçant les équipements publics de proximité.
- Prévoyant les développements ultérieurs de logements (conditionnés cependant à une procédure d'évolution du PLU).

Intégrer au tissu existant la mutation du site ENEDIS en bordure de l'avenue de Saint Mesmin notamment en prévoyant :

- L'espace pour la réalisation d'une place faisant écho à la place Olivier de Serres située en face ;
- Une desserte du site Nord/Sud ainsi qu'une porosité douce Est/Ouest ;
- De préserver les vues et l'intimité des pavillons situés en bordure du site.

Compensation des espaces agricoles en favorisant le développement de nouveaux espaces agricoles sur la Métropole notamment à travers :

- Le soutien à la création d'une ferme urbaine sur le site de Fil Soie ;
- Le soutien à la production en circuit court avec la création d'un magasin en vente directe ;
- Un appel à projet pour valoriser les projets agricoles innovants.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

Un fonctionnement viaire délibérément sinueux qui complète et améliore la desserte inter-quartier sur un espace aujourd'hui dépourvu de liaisons majeures et en manque de lisibilité :

- Un réseau de rues-chemins, hérité du passé agricole, composé de voies étroites aux tracés sinueux : la rue Corne de Cerf (Est-Ouest) et de deux axes Nord-Sud : rues de la Fontaine et du Boyau ;
- Un nouvel axe transversal Est/Ouest construit comme un boulevard urbain réalisé au sud du nouveau quartier ;
- Complété par un système de rue Nord/Sud qui viendront liaisonner l'avenue de Saint Mesmin avec ce nouvel axe transversal Est/Ouest.

Les déplacements doux facilités notamment par la réalisation :

- d'une piste cyclable dans le cadre du projet Loire Trame Verte ;
- d'un bandeau urbain végétalisé en cœur d'opération de ZAC dédié aux circulations douces mais permettant cependant une desserte ponctuelle des îlots ;
- des aménagements spécifiques sur les axes créés ;
- de voies maillantes et spécifiques aux mobilités douces.

Développer l'offre en matière de transports en commun en anticipant le passage d'un réseau de bus au sein de la future ZAC sur le boulevard urbain

# LES JARDINS DU VAL D'OUEST

## Qualité urbaine et architecturale :

Prescriptions sur les matériaux permettant une résistance à l'eau et une remise en état rapide en cas de crue



Utiliser des matériaux résistant à l'eau au rez-de-chaussée : béton ou briques



Le bois, compte tenu de ses caractéristiques putrescibles, ne pourra pas être utilisé en RDC



Les huisseries devront être en aluminium ou en PVC.



Les escaliers à l'intérieur des habitations devront être en béton ou en métal



Privilégier une isolation par l'extérieur qui est imperméable à l'eau

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer la transition avec les espaces agricoles conservés et les milieux naturels par :
  - La création d'un ruban vert paysager sous la forme d'une frange multifonctionnelle construit comme un espace public de promenade et de loisir mais ayant également une vocation écologique par la circulation des espèces et également un rôle dans la gestion de la trame bleue :

- Des ambiances ville nature le long des axes et notamment sur la voie verte qui structure les cheminements doux Est/Ouest au Nord du projet et sur la trame viaire principale.

- Renvoi au règlement Monument Historique
- Préserver la vue vers la cathédrale

### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Des espaces boisés à l'ouest du site à protéger, car il est identifié comme réservoir relais de la sous-trame ouverte
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur l'espace situé au centre de l'OAP, identifié comme espace relais de la sous-trame ouverte

### Gestion de l'eau et risques naturels :

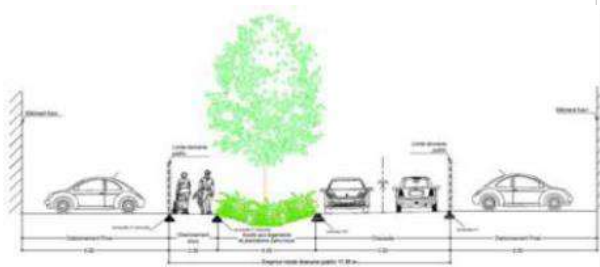
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

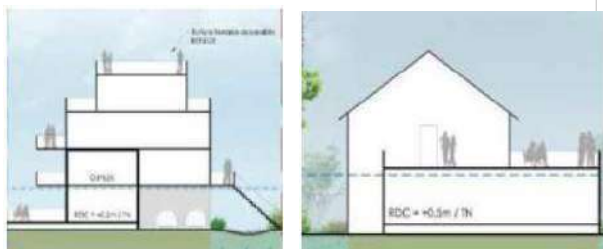
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Concilier développement urbain et gestion du risque d'inondation dans la conception urbaine notamment en :
  - Privilégiant le libre écoulement de l'eau vers des secteurs non habités notamment le ruban vert via des noues le long des voiries (pour éviter les pompes de relevage, non résiliente)

# LES JARDINS DU VAL D'OUEST

Schéma d'illustration :



- Développant des profils des espaces publics en V entre deux rangées de bâti pour faciliter l'écoulement de l'eau ;
- Proposant des formes urbaines prévues pour permettre une mise à l'abri de chaque habitant dans son logement (constructions au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et étage obligatoire).



- Construisant les niveaux de rez-de-chaussée avec des matériaux résistant à l'eau.

Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec les 10 sites BASIAS et l'ICPE présents sur le site

## Potentiel climatique :

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



# LES JARDINS DU VAL D'OUEST

## LÉGENDE :



Logements  
Équipements  
Projets


Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie :


-  Développer une offre de logement aux typologies variées, comprenant 15 % de logements sociaux à l'échelle du secteur
-  Renforcer les équipements publics de proximité




Mobilités


Un fonctionnement viaire délibérément sinueux qui complète et améliore la desserte inter-quartier sur un espace aujourd'hui dépourvu de liaisons majeures et en manque de lisibilité :

 Réseau de rues-chemins existants, hérité du passé agricole, composé de voies étroites aux tracés sinueux : la rue Corde de Cerf (Est-Ouest) et de deux axes Nord-Sud : rues de la Fontaine et du Boyau


 Un nouvel axe transversal Est/Ouest construit comme un boulevard urbain réalisé au sud du nouveau quartier

 Complété par un système de rue Nord/Sud qui viendront lier l'avenue de Saint-Mesmin avec ce nouvel axe transversal Est/Ouest

Les déplacements doux facilités notamment par la réalisation :


-  de nouvelles liaisons douces :
  - Une piste cyclable dans le cadre du projet Loire Trame Verte ;
  - Des voies maillantes et spécifiques aux mobilités douces.

des aménagements spécifiques sur les axes créés ;

 Desserte ponctuelle des îlots par le bandeau urbain végétalisé en cœur d'opération de ZAC

- Développer l'offre en matière de transports en commun en anticipant le passage d'un réseau de bus au sein de la future ZAC sur le boulevard urbain

Compensation des espaces agricoles en favorisant le développement de nouveaux espaces agricoles sur la Métropole notamment à travers :

 Le soutien à la création d'une ferme urbaine sur le site de Fil Soie


Le soutien à la production en circuit court avec la création d'un magasin en vente directe

Un appel à projet pour valoriser les projets agricoles innovants.



Trame verte  
Gestion des eaux pluviales

Assurer la transition avec les espaces agricoles conservés et les milieux naturels par :

 La création d'un ruban vert paysager sous la forme d'une frange multifonctionnelle construit comme un espace public de promenade et de loisir mais ayant également une vocation écologique par la circulation des espèces et également un rôle dans la gestion de la trame bleue



Des ambiances ville nature le long des axes et notamment sur la voie verte qui structure les cheminements doux Est/Ouest au Nord du projet et sur la trame viaire principale

Concilier le développement urbain et gestion du risque d'inondation dans la conception urbaine notamment en :



Privilégiant un bon écoulement des eaux vers des secteurs non habités ; créer des noues le long des voiries



Paysages



Mettre en valeur et mettre en scène les vues de la cathédrale notamment à travers la préservation d'un cône de vue.

# FRICHE ENEDIS - ENTREE EST DE L'AVENUE DE ST MESMIN - ORLEANS

## AVANT-PROPOS :

- Le foncier principal occupé longtemps par ENEDIS avenue de Saint Mesmin à Orléans est désormais en partie désaffecté (quartier St Marceau) et pourrait donc à court terme représenter une friche de plus d'1 hectare bâti.
- Ce site, situé dans un secteur constitué et à proximité de commerces, présente un intérêt pour accueillir un projet à caractère immobilier, pouvant intégrer aussi des services, qui serait valorisant pour « recoudre » l'urbanisme du quartier et cette section de l'avenue de St Mesmin. Ce projet porterait sur un programme d'environ 18 à 20 000m<sup>2</sup> SDP soit de l'ordre de 300 à 350 logements, hors logements spécifiques (résidences de services notamment), dans un environnement déjà résidentiel et qui est en proximité de commerces.
- Le périmètre de cette OAP inclut également le secteur du Clos Rozé afin de s'assurer des enjeux de qualité d'intégration paysagère des nouvelles constructions au tissu environnant.
- Le plan de conception du projet aura pour objectif de réduire la vulnérabilité face au risque inondation, au-delà des prescriptions du PPRI de 2015.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 4 ha
- Vocation dominante : habitat/équipement/services
- Type de projet : renouvellement/densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT

279



# FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE ST MESMIN - ORLEANS

## ENJEUX ET PROGRAMME :

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en :

- Développant une offre de logements aux typologies variées.
- Renforçant les équipements et services de proximité le long de l'avenue Saint Mesmin.

Réduire la vulnérabilité face au risque inondation des futures constructions.

Intégrer au tissu existant la mutation du site en bordure de l'avenue de Saint Mesmin notamment en prévoyant :

- La réalisation d'un espace végétalisé faisant écho à la place Olivier de Serres située en face ;
- De préserver les vues et l'intimité des pavillons situés en bordure du site, par une dégressivité des volumes et par l'organisation adaptée des ouvertures et extérieurs.
- De Développer un parti architectural ambitieux et qualitatif, veillant à son intégration dans l'environnement immédiat mais aussi dans l'image du vaste quartier St Marceau et du val d'Orléans à l'identité forte et valorisante.
- La préservation maximal des arbres existants ou la compensation équivalente lorsqu'il est impossible de les préserver.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

La desserte du site distinguera les accès Nord, Avenue de Saint-Mesmin et Sud, rue du Clos Rozé, de sorte à éviter tout risque de « shunt » de circulation et de nuisances aux voiries existantes.

L'insertion sur l'avenue de Saint-Mesmin devra être étudiée finement afin de réduire les impacts.

Dans le projet, les déplacements doux seront en outre facilités par la réalisation :

- de cheminements piétons et cyclables confortables répondant aux enjeux de déplacement de ce programme de plusieurs centaines de logements et connectés au quartier existant ;
- les aménagements cycles et piétons du projet devront être réalisés en continuité des cheminements existants ;
- d'un bandeau urbain végétalisé à l'ouest ;

# FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE ST MESMIN - ORLEANS

## Réduire la vulnérabilité

- Concevoir un projet selon un plan de composition urbaine conscient de l'eau;
- Définir une orientation du bâti et une trame viaire permettant un libre écoulement des eaux;
- Mettre en œuvre une gestion naturelle des eaux permettant d'infiltrer au maximum les eaux (ex : noues);
- Conformément au PPRI les réseaux doivent intégrer toutes dispositions permettant un fonctionnement normal ou a minima en capacité de supporter sans dommage une immersion (ex : surélévation des postes/transformateurs électriques, verrouillage des tampons antiretour, etc.).

## Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions du projet devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle Orléanaise.

Prescriptions sur les matériaux permettant une résistance à l'eau et une remise en état rapide en cas de crue :



Utiliser des matériaux résistants à l'eau au rez-de-chaussée : béton ou briques.



Le bois, compte tenu de ses caractéristiques putrescibles, ne pourra pas être utilisé en RDC.



Les huisseries devront être en aluminium ou en PVC.



Les escaliers à l'intérieur des habitations basses devront être en béton ou en métal.



Privilégier une isolation par l'extérieur qui est imperméable à l'eau.

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue

:

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer la transition avec les espaces bâtis existants par :
  - La création d'un espace paysager au nord et à l'ouest du site, ayant également une vocation écologique et un rôle dans la gestion de la trame bleue ;
  - Créer des ambiances de « ville nature » le long des axes, tant la trame verte qui structurera les cheminements doux que le long de la trame viaire.

#### Trame Verte et Bleue :

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



# FRICHE ENEDIS – ENTREE EST DE L'AVENUE DE ST MESMIN - ORLEANS

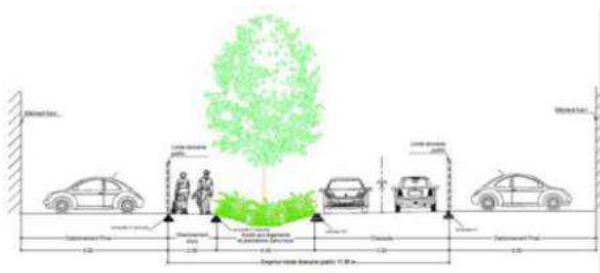
## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant,
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie,
- Concilier développement urbain et risque d'inondation dans la conception urbaine notamment en :
  - Privilégiant le libre écoulement de l'eau vers des secteurs non habités, notamment via des noues le long des voiries (pour éviter les pompes de relevage non résiliente)

Schéma d'illustration :



- Développant des profils des espaces publics en V entre deux rangées de bâti pour faciliter l'écoulement de l'eau.
- Construisant les niveaux de rez-de-chaussée avec des matériaux résistant à l'eau.

- Limiter au strict minimum les usages en RDC : pas de pièces de sommeil et d'équipements sensibles à l'eau (ex : cuisine, buanderie, etc.)

Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité.

Privilégié le stationnement en rez-de-chaussée sous les bâtiments, afin de minimiser l'imperméabilisation des sols.

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte en lien avec l'ICPE présents sur le site.

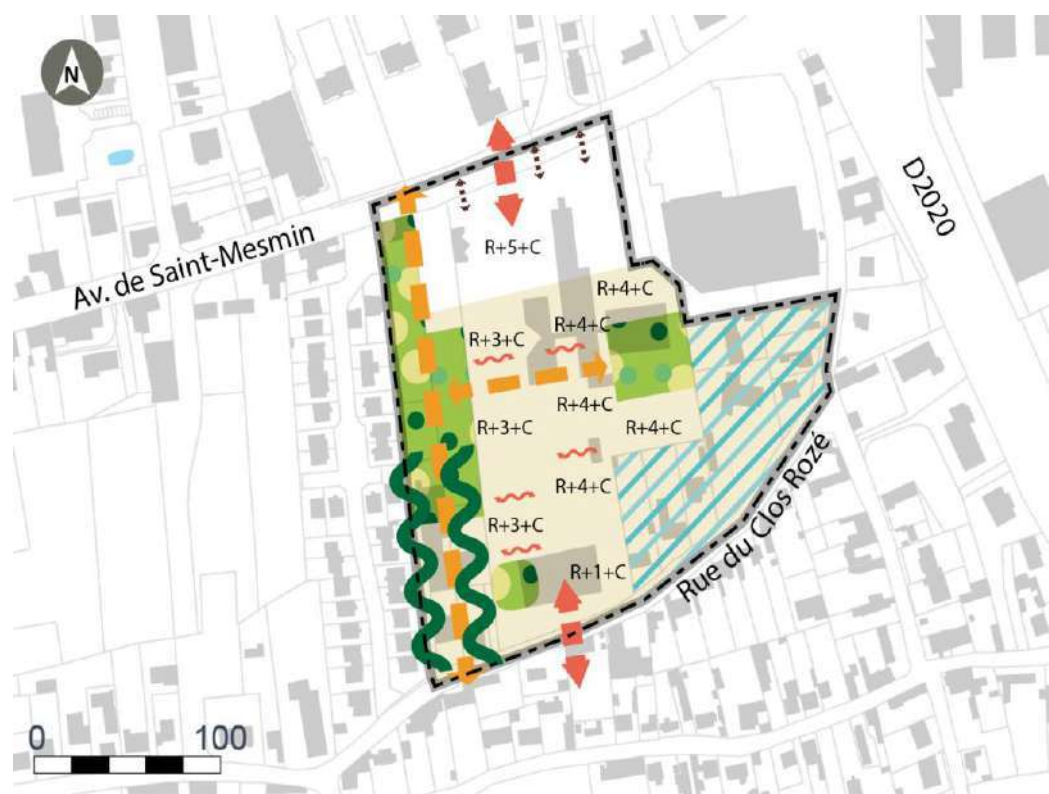
## Potentiel climatique :

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

# FRICHE ENEDIS - ENTREE EST DE L'AVENUE DE ST MESMIN - ORLEANS


## SCHÉMA :


 Périmètre OAP




## LÉGENDE :

 Logements  
Équipements  
Projet


 Développer une offre de logements aux typologies variées (collectif et individuel)


 Secteur mixte comprenant une part de services, notamment au rez-de-chaussée, et des logements

**R+1** Permettre, lorsque la hauteur est spécifiée, un principe de volumétrie croissante : de  
**R+2** R+1+Comble (en lien avec les constructions pavillonnaires existantes rue du Clos Rozé) jusqu'à une stature de R+5+combles en bordure de l'avenue de Saint-Mesmin.  
**R+3** Possibilité de réaliser un niveau supplémentaire de manière ponctuelle, lorsque cette hauteur supplémentaire permet de réaliser des formes de toits ou des retraits apportant une dimension plus qualitative à l'architecture.  
**R+4**

 Mutation permettant de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et la perception des gabarits existants à l'échelle de la rue du Clos Rozé et en articulation avec la mutation du site économique voisin


 Mobilités


 Voies d'accès et de desserte principale de la future opération, non traversante Nord-Sud

 Aménagement de cheminements doux permettant de mailler l'avenue de Saint-Mesmin avec la rue du Clos Rozé


 Desserte des îlots

 Trame verte

 Création de parc et jardin végétal faisant écho à la place Olivier de Serres

 Assurer un traitement paysager des interfaces avec les habitations existantes

 Formes urbaines

 Créer un retrait répondant à la forme urbaine (volumétrie et implantation des constructions) de la place Olivier de Serres

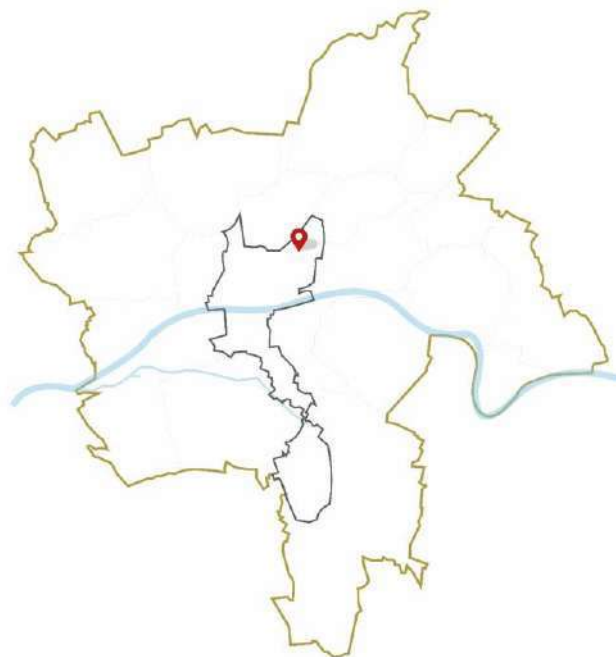
# FIL SOIE

## CONTEXTE :

Le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté du Fil Soie est une opération à l'initiative de la ville d'Orléans qui s'inscrit dans la politique de développement urbain visant à répondre à la demande de logements, accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal et favoriser l'installation des entreprises et des investisseurs.

Ce projet s'inscrit dans la dynamique de développement du secteur Nord-Est, engagée depuis 1990 avec l'ouverture de l'avenue des Droits de l'Homme et par conséquent dans la succession de nouveaux quartiers mixant logements, activités économiques et équipements publics qui prennent place le long de l'avenue des Droits de l'Homme, axe aujourd'hui essentiellement automobile mais dimensionné pour accueillir à terme un transport en commun en site propre.

Le développement de ces projets se fait de manière progressive certains sont déjà très avancés (Clos Sainte Croix), d'autres sont en cours de réalisation (Clos de la Fontaine) tandis que les derniers sont envisagés à long terme (Champs de l'Écho Ouest et Est).



## PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 32 ha, dont 13 ha opérationnels
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
  - programmation mixte (logements individuels, groupés et intermédiaires, petits collectifs et tertiaire)
  - 15% de logements sociaux
  - 68 000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - création d'un parc agri-urbain



## Les enjeux du site :

- Urbaniser le dernier clos d'Orléans en respectant son identité urbaine et paysagère ;
- Proposer une offre de logement diversifiée, équilibrée entre densité et individualité, adaptée aux parcours résidentiels de chacun
- Relier le site aux pôles de vie existants (Croix Fleurie et Argonne) et améliorer les traversées de l'avenue des Droits de l'Homme;
- Expérimenter des nouvelles manières de construire la ville collectivement
- Promouvoir une approche de conception urbaine exemplaire tant sur des formes urbaines adaptées aux qualités de chaque site, que sur des typologies architecturales innovantes, et une démarche environnementale globale
- Participer à la transformation de l'avenue des Droits de l'Homme en axe urbain et paysager.

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Conserver et valoriser le cœur vert existant notamment en :

- Préservant un front « naturel » le long de l'avenue des Droits de l'Homme.
- Urbanisant le secteur en épaississant les franges urbaines existantes, créant ainsi 6 quartiers en continuité des modes d'occupation propres de chaque rive bâtie entourant un cœur vert.
- Au lieu de développer un projet urbain unitaire et volontairement différencié du contexte habité existant, les îlots et des îles bâties trouveront leur place en continuité des modes d'occupation propres de chaque rive bâtie développant de nouvelles proximités harmonieuses et des échelles de jardins confortables, avec les habitations existantes en rapport étroit avec la capacité du territoire à les accueillir au sein de la végétation naturelle préservée.

- Ainsi le secteur du Fil Soie se distinguera par la diversité de ses tissus et de ses espaces construits dépendant de chaque situation et des secteurs sur lesquels ils s'accrochent : quartier pavillonnaire du Nécotin au sud, polarité plus dense et constitué de la barrière Saint Marc au Nord Ouest, ou encore un habitat plus diffus et proche de la campagne à l'angle Nord Est.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

S'appuyer sur le maillage existant pour organiser les futurs aménagements et améliorer les circulations douces afin d'améliorer le liaisonnement entre les deux centralités de quartiers existantes l'Argonne et la Croix Fleurie :

- La conservation du maillage viaire existant
- La création de voies sera limitée aux accès aux futurs quartiers
- La réactivation d'anciennes venelles viendra compléter et améliorer le réseau cyclable et piétonnier du secteur.

### Qualité urbaine et architecturale :

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en :

- Privilégiant les typologies de logements individuels denses et intermédiaires pour répondre à l'objectif d'attirer les familles qui aujourd'hui partent en périphérie, attirées par la maison individuelle et des prix plus accessibles ainsi que de petits collectifs.
- Identifiant des plots à vocation économique intégrés au cœur vert

- Concevant une armature hydraulique contribuant à valoriser les espaces ouverts permettant de gérer les eaux pluviales qui ne seraient pas gérées dans les quartiers par l'établissement de système de récupération d'eau de pluie qui renverrait vers des espaces non urbanisés comme le cœur vert.
- Ces systèmes seraient de préférence à ciel ouvert afin de réduire les risques d'infiltration.
- Proposant un nouveau mode de construction de l'habitat dense individuel, respectant l'ambiance des quartiers riverains à l'architecture travaillée, cohérente et non répétitive.
- Concevant une stratégie énergétique exemplaire basée sur la sobriété du bâti et le confort bioclimatique des bâtiments et des espaces extérieurs.
- Adaptant la constructibilité et le système d'infiltration en fonction du risque de retrait gonflement des argiles et la présence potentielle de cavités souterraines.
- Prenant en compte les nuisances sonores engendrées par la Tangentielle (classée 2 et l'avenue des Droits de l'Homme (classée 3).

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les espaces boisés à l'ouest du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Il en est de même pour les espaces verts situés le long de l'avenue des Droits de l'Homme, identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame ouverte
- Assurer la transition avec les espaces naturels conservés et les milieux naturels par :
  - La création d'un parc agri-urbain et la conservation de jardins familiaux existants.
  - Des ambiances ville nature le long des axes et notamment le long du parc agri-urbain

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre immédiat ou rapproché de captage au nord est du site.

Sur ce secteur, en particulier :

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

### **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.

# FIL SOIE

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- La tangentielle et l'avenue des Droits de l'Homme présentent des nuisances sonores.

## Potentiel climatique :

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

# FIL SOIE

## SCHÉMA :

 Périmètre OAP



## LÉGENDE :



### Logements Projets

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en privilégiant les typologies de logements individuels denses et intermédiaires pour répondre à l'objectif d'attirer les familles qui aujourd'hui partent en périphérie, attirées par la maison individuelle et des prix plus accessibles ainsi que de petits collectifs.

Au lieu de développer un projet urbain unitaire et volontairement différencié du contexte habité existant, les îlots et des îles bâties trouveront leur place en continuité des modes d'occupation propre de chaque rive bâtie développant de nouvelles proximités harmonieuses et des échelles de jardins confortables, avec les habitations existantes en rapport étroit au sein de la végétation naturelle préservée.



### Economie Agriculture

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en identifiant des plots à vocation économique intégrés au cœur vert

Intégrer la présence d'espace agri-urbain à l'intérieur du cœur vert



### Trame verte Trame bleue Gestion des eaux pluviales Risques et nuisances

Conserver et valoriser le cœur vert existant notamment en :

●●●● Préservant un front « naturel le long de l'avenue des Droits de l'Homme »

Urbaniser le secteur en épaississant les franges urbaines existantes créant ainsi 6 quartiers en continuité des modes d'occupation propres de chaque rive bâtie entourant un cœur vert

Associer les fonctions urbaines afin d'améliorer la qualité de vie en concevant une armature hydraulique contribuant à valoriser les espaces ouverts permettant de gérer les eaux pluviales qui ne seraient pas gérées dans les quartiers par l'établissement de système de récupération d'eau de pluie qui renverrait vers des espaces non urbanisés comme le cœur vert.

Ces systèmes seraient de préférence à ciel ouvert afin de réduire les risques d'infiltration.



### Mobilités

S'appuyer sur le maillage existant pour organiser les futurs aménagements et améliorer les circulations douces afin d'améliorer le liaisonnement entre les deux centralités de quartiers existantes : l'Argonne et la Croix Fleurie :

↔ La conservation du maillage viaire existant

→ La création de voie sera limitée aux accès aux futurs quartiers

↔ La réactivation d'anciennes venelles viendra compléter et améliorer le réseau cyclable et piétonnier du secteur



# CLOS DE LA MOTTE NORD

## CONTEXTE :

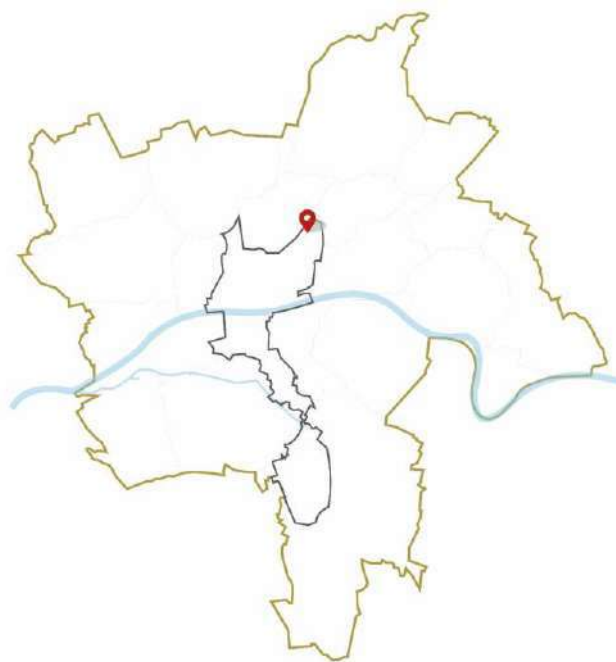
Le secteur du « Clos de la Motte » est situé à l'Est de la rue de la Barrière Saint Marc et au Sud de la tangentielle. Sa partie « Nord », objet de la présente opération d'aménagement et de programmation, est délimitée par la rue du Clos de Motte.

Relativement enclavé sur son pourtour, cet espace dispose encore de capacités de desserte résiduelles au Nord et au Sud et représente en son centre un potentiel urbanisable de l'ordre d'1.5 hectares.

### Historique des lieux :

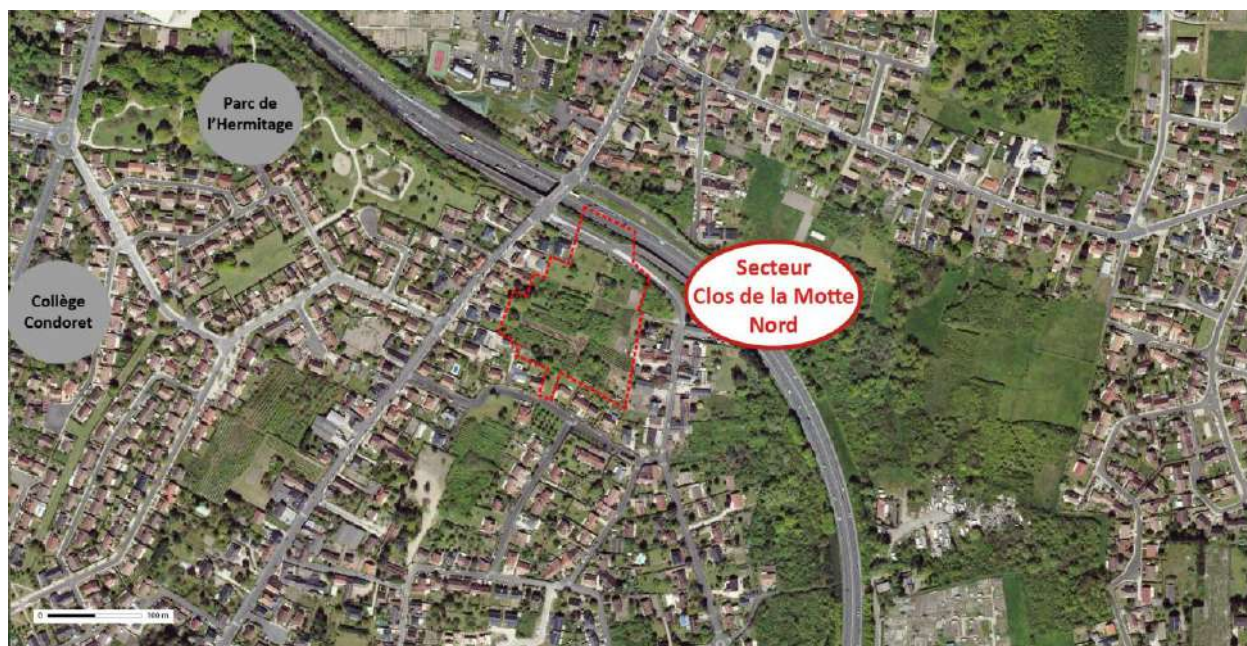
Au gré de la déprise d'exploitations arboricoles, la Ville d'Orléans a identifié ce secteur de vergers au titre d'une zone d'urbanisation future entre la tangentielle et la rue Eugène Faugouin dès le Plan d'Occupation des Sols de mars 1982.

En juillet 1995, l'Association Foncière Urbaine libre du Clos de la Motte, composée de 16 propriétaires, obtient l'autorisation de lotir la partie Sud de cette vaste zone. Le projet prévoit la création de 27 lots à bâtir sur un terrain d'environ 3 hectares.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT



# CLOS DE LA MOTTE NORD

Cette opération d'aménagement, exemplaire sur le plan de son montage et par ailleurs unique sur le territoire d'Orléans, a ainsi regroupé l'ensemble des propriétaires sans l'intermédiaire d'un promoteur.

Les voies créées dans ce cadre, dénommées rue du Clos de la Motte et rue Fernand Gravier, ont été réintégrées dans le domaine public communal le 29 décembre 1998. A l'exception de quelques terrains, reclassés depuis en zone « U », la partie Sud de cette zone a été urbanisée.

Il doit être précisé que l'engagement opérationnel de ce projet d'aménagement est directement porté par plusieurs propriétaires fonciers qui en ont fait la demande au cours de l'enquête publique relative à la révision du PLU. Le cadre posé par l'orientation d'aménagement et de programmation est le fruit de ces échanges.

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Réalisation à brève échéance (délai de 5 ans) d'un lotissement privé n'excédant pas une vingtaine de lots à bâtir
- Réalisation de constructions mono-familiales de gabarits rez-de-chaussée, R+combles à R+1 maximum.
- Maintien d'espaces perméables, privilégiant les espaces de pleine terre sur 50% de la surface totale de l'opération (hors voiries).
- Création d'une voirie maillante reliant la rue de Nécotin à la rue du Clos de la Motte.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Axonométrie du permis de lotir (juillet 1995)



### Accessibilité et déplacements :

Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte :

- des besoins des futures populations en matière de desserte automobile, cycles et de maillages viaires nécessaires aux véhicules de secours, de ramassage des déchets, etc.. ;

### Qualité urbaine et architecturale :

Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte :

- de l'environnement résidentiel du secteur, en prévoyant des constructions mono familiales de stature analogue (R, R+combles, R+1) à celle du bâti avoisinant ;
- d'un plan de composition structuré autour d'un axe et limitant au maximum les constructions en second rideau et les chemins d'accès consommateurs d'espaces ;

# CLOS DE LA MOTTE NORD

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver la densité de végétalisation du site pour limiter les covisibilités avec la tangentielle au nord
- Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte des espaces périphériques de la zone « 1AU », propices à créer de nouveaux cœurs de jardin limitant les vis-à-vis et facilitant la greffe de ce nouveau quartier d'habitat.

#### Trame Verte et Bleue :

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

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre éloigné de captage

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Il s'agit de poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte des contraintes réglementaires (Loi Barnier) et environnementales de la tangentielle en aménageant des espaces « tampons » suffisants pour limiter les nuisances.

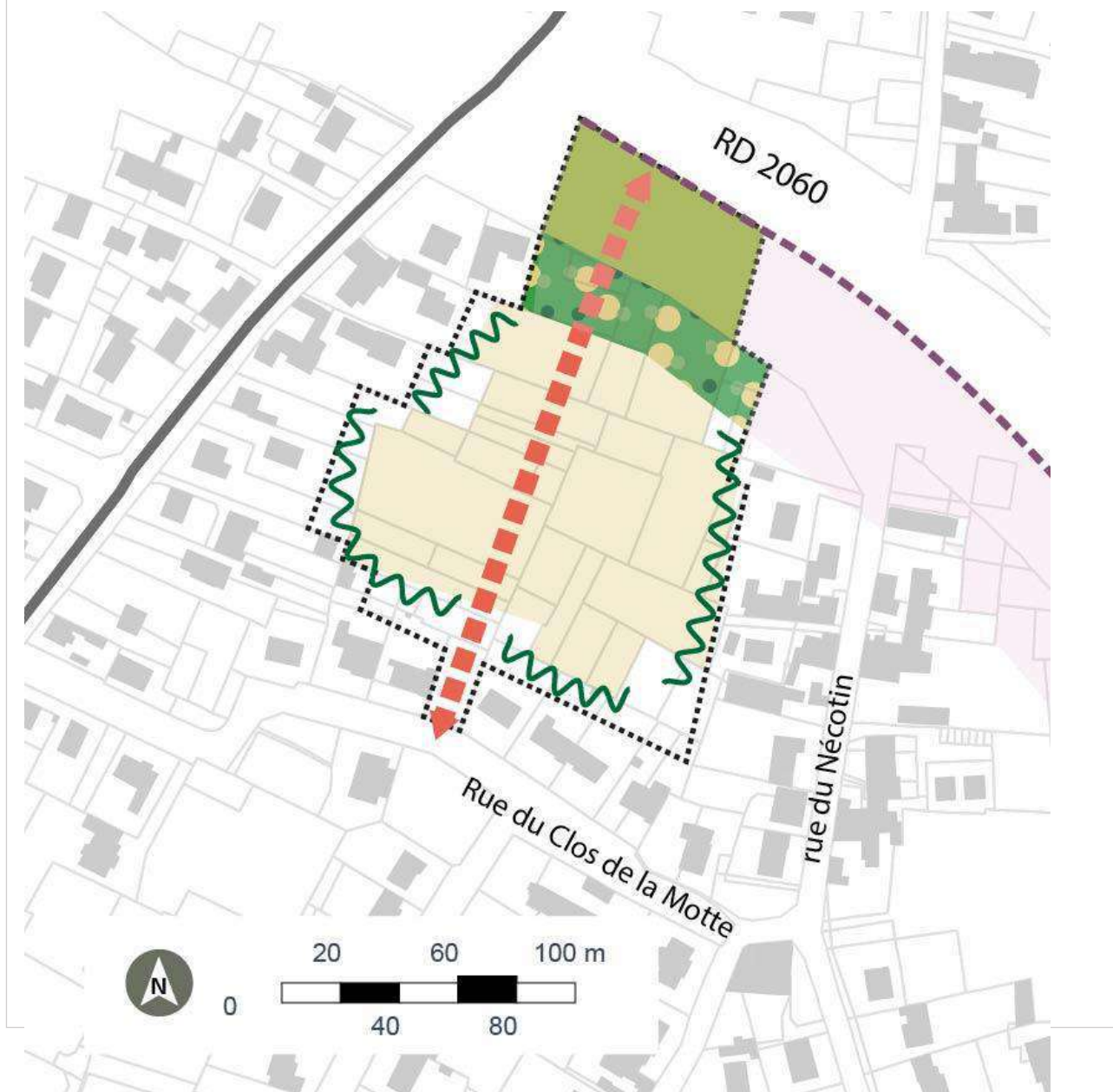
### Potentiel climatique :

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

# CLOS DE LA MOTTE NORD

## SCHÉMA :

 Périmètre OAP



# CLOS DE LA MOTTE NORD

## LÉGENDE :



### Logements Projets

Poursuivre l'urbanisation de la partie Nord du Clos de la Motte en tenant compte de son environnement résidentiel :

- Fixer les zones d'implantation des habitations mono familiales en retrait des alignements existants ou à créer
- Définir des hauteurs de R, R+1 ou R+Combles en cohérence avec le bâti Voisin
- Imposer un coefficient d'imperméabilisation des sols maximal de 50 % sur la surface totale de l'opération (hors voiries) et imposer la plantation d'un arbre de haute ou moyenne tige au minimum pour 150 m<sup>2</sup>, par tranche échue, d'espace de pleine terre
- Imposer des caractéristiques architecturales homogènes, adaptées aux lieux et constructions voisines :
  - toitures à plusieurs pentes,
  - couvertures en matériaux naturels,
  - quelques détails architecturaux de type corniche, bandeau, chaînage, encadrement de baies, etc...
  - clôtures ajourées sur au moins 2/3 de leur hauteur éventuellement doublées d'une haie vive, etc..



### Trame verte Risques et nuisances

Tenir compte des contraintes environnementales et réglementaires liées à la tangentielle :

- Maintenir les distances d'éloignement des constructions de la tangentielle, fixées par la loi Barnier
- Aménager cet espace inconstructible de manière à accueillir des arbres de moyenne et haute tige permettant de limiter les diverses nuisances sonores et visuelles de cet axe, à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre
- Limiter les constructions en 2e rideau et notamment les chemins d'accès consommateurs inutiles d'espaces
- Ordonner les constructions de manière à créer des cœurs d'îlots paysagers en périphérie de l'opération : espaces de cœurs d'îlot à créer.



### Mobilités

Répondre aux besoins futurs des habitants :

- Créer une voirie structurante entre la rue du Nécotin et la rue du Clos de la Motte, permettant d'articuler un plan de composition cohérent autour de cet axe
- Prévoir un gabarit ou une composition qui permette le fonctionnement normal des divers services publics (en matière de desserte des véhicules incendie ou de collecte des déchets)

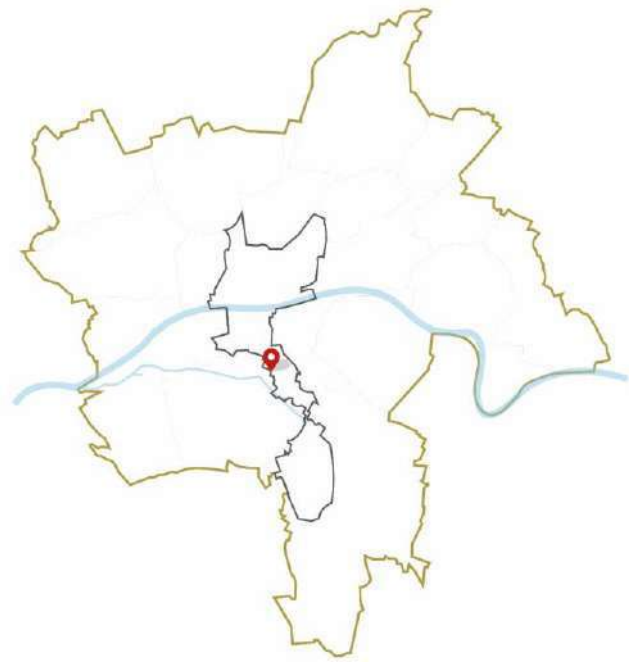
# CHÈVRES NOIRES

## CONTEXTE :

L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone des « Chèvres Noires » porte sur la zone d'activité commerciale « Expo Sud » ainsi que son environnement immédiat.

À l'Ouest de la D2020 jusqu'aux limites communales et entre les rues Basse Mouillère et Motte Minsard, l'urbanisation relativement tardive de ce secteur pris sur les zones maraichères du Sud d'Orléans a débuté à partir des années 1980 (en référence à l'urbanisation proche du Val d'Olivet débutée dans les années 1960). Quelques témoignages de ce passé agricole subsistent encore dans la rue Basse Mouillère, entre deux zones pavillonnaires.

Les premières opérations de lotissement débutent à partir de 1984 et la zone commerciale « Expo Sud » est autorisée en 1987.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 32 ha
- Vocation dominante : activité économique
- Type de projet : renouvellement / densification
- Type de réalisation :
  - espaces publics
  - activités économiques
  - logements

295



# CHÈVRES NOIRES

## CONTEXTE :

Vue aérienne en 1981



Au début de la décennie 2000, la zone des Chèvres Noires atteint sa configuration actuelle.

En l'absence de connexions viaires structurées avec Olivet, la zone commerciale est entièrement tournée et desservie par la D2020. Plusieurs aménagements successifs ont tenté d'améliorer les sorties de cette zone, saturées aux heures de pointe.

La création récente d'un carrefour à feu en prévision du projet d'équipement public CO'Met, a permis de rationaliser les accès vers la rue Anthelme Brillat Savarin, incorporée dans le domaine public, et qui irrigue principalement la zone en son centre. Le Nord de la zone commerciale n'est en revanche desservi que par un réseau très complexe des voiries privées constitué au gré des opportunités foncières, qui ont permis d'étendre successivement la zone.

Les conditions de desserte en matière d'état des voiries, de lisibilité du jalonnement, de modes de déplacement doux et d'aménagements paysagers n'y sont pas favorables et les deux sorties Nord vers la rue Basse Mouillère restent problématiques.

Les 2 sorties de zone sur la rue Basse-Mouillère



# CHÈVRES NOIRES

Vue aérienne actuelle (antérieure aux travaux de création du carrefour à feu)



## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à définir et à encadrer, à l'occasion de futures opérations de réaménagement ou d'extension, les conditions de fonctionnement pérennes de cette zone.

L'analyse du site et de son contexte met en avant les éléments de programme détaillés ci-dessous :

- Améliorer à la fois les conditions d'accès et de déplacements internes à la zone et son insertion paysagère (pour mémoire, celle-ci est potentiellement concernée par le périmètre de recul de la loi Barnier) ;
- Sécuriser les modes de déplacement « doux » en prévoyant des cheminements piétons adaptés (trottoirs, passages piétons, piste cyclable, etc..) ;
- Préserver les possibilités d'accès futurs ;
- Pour la partie Nord, conditionner l'extension de la zone à un plan de jalonnement efficace et la création de dessertes adaptées au flux ;

- Pour la zone d'habitat, définir une limite claire au développement d'activités économiques ainsi que des reculs permettant la cohabitation de ces usages sans générer de nuisances réciproques ;
- Engager une action spécifique sur les locaux et installations dont les réserves, aires de livraison, de manœuvre et de dégagement se confondent avec les espaces ouverts au public.

### Rue des Chèvres Noires en impasse



### Logements « gagnés » par la zone commerciale





# CHÈVRES NOIRES

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Des ambiances ville nature à favoriser le long des axes et notamment sur la voie qui structure les cheminements doux Nord/Sud du projet et sur la trame viaire principale.

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver les différents alignements d'arbres

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte
- L'ensemble de cet espace est classé en zones d'aléas relativement importants du plan de prévention du risque d'inondations (la bien-nommée rue Basse Mouillère est en effet située en zone d'écoulement préférentiel des eaux), dont les règles défavorables au maintien du logement ont pour effet d'inciter la transformation d'habitations en locaux d'activités.

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles au niveau de la RD2020

### Potentiel climatique :

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

# CHÈVRES NOIRES

## SCHÉMA :

 Périmètre OAP



# CHÈVRES NOIRES

## LÉGENDE :



### Paysages

Améliorer les accès à la zone commerciale depuis la D 2020 et l'insertion paysagère de la zone en :

Conditionnant les projets et travaux de création et de réaménagement de voiries à la réalisation de « bandes » d'espace vert initiées dans le cadre des aménagements de voirie récents

Instaurant le principe de desservir la zone depuis la D2020 sans créer de nouvel accès direct et figer les accès et flux directs vers la rue Basse Mouillère

Améliorer la cohabitation entre la zone commerciale et les zones pavillonnaires voisines en :

Préservant les espaces occupés actuellement par les logements situés dans les zones présentant le moins de risques au titre du plan de prévention du risque d'inondations

Définissant une limite claire aux possibilités de développement des activités (hors hébergement) et des espaces de recul suffisants afin de limiter les nuisances réciproques



### Economie

Guider le développement et le renouvellement de la partie Nord de la zone commerciale en

Conditionnant son évolution à l'amélioration de la voirie existante en matière de :

- gabarit des voies (double sens de largeur suffisante au minimum de 4,5 mètres) ;
- jalonnement (mise en place de panneaux directionnels et d'indications de priorité, etc...);
- équipements de sécurité (mise en place d'éclairages à uniformiser sur la zone, etc..).

Conditionnant le développement d'activités en 2<sup>ème</sup> niveau à la réalisation de voies de desserte propres au commerce ou mutualisées (pas d'accès par des zones de stationnement, voies de secours, etc..).



### Mobilités Coupures urbaines

Améliorer les mobilités douces en :

Imposant aux voies structurantes, à l'occasion de travaux, de prévoir des trottoirs, passages piétons, etc., et un plan de déplacement cyclable prenant appui sur le réseau des venelles.

Préserver des possibilités de développement futures et les accès qui leur seront nécessaires en :

Garantissant les possibilités futures de raccordements évidents des voiries en impasse

Dans le règlement du PLUM :

« Lorsque les aires de stationnement privées sont réalisées en extérieur, elles doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les emprises et voies publiques, à raison d'un arbre minimum pour 4 places.

À partir de 10 places de stationnement, aériennes non couvertes, 50% d'entre elles doit être rendu perméable. »

# ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

## CONTEXTE :

L'îlot du « Quai du Roi » se situe à l'est de la commune, entre le faubourg de Bourgogne et le quai du Roi.

L'objet de l'OAP est d'organiser et de planifier un développement urbain pour assurer une perméabilité nord/sud et est/ouest.

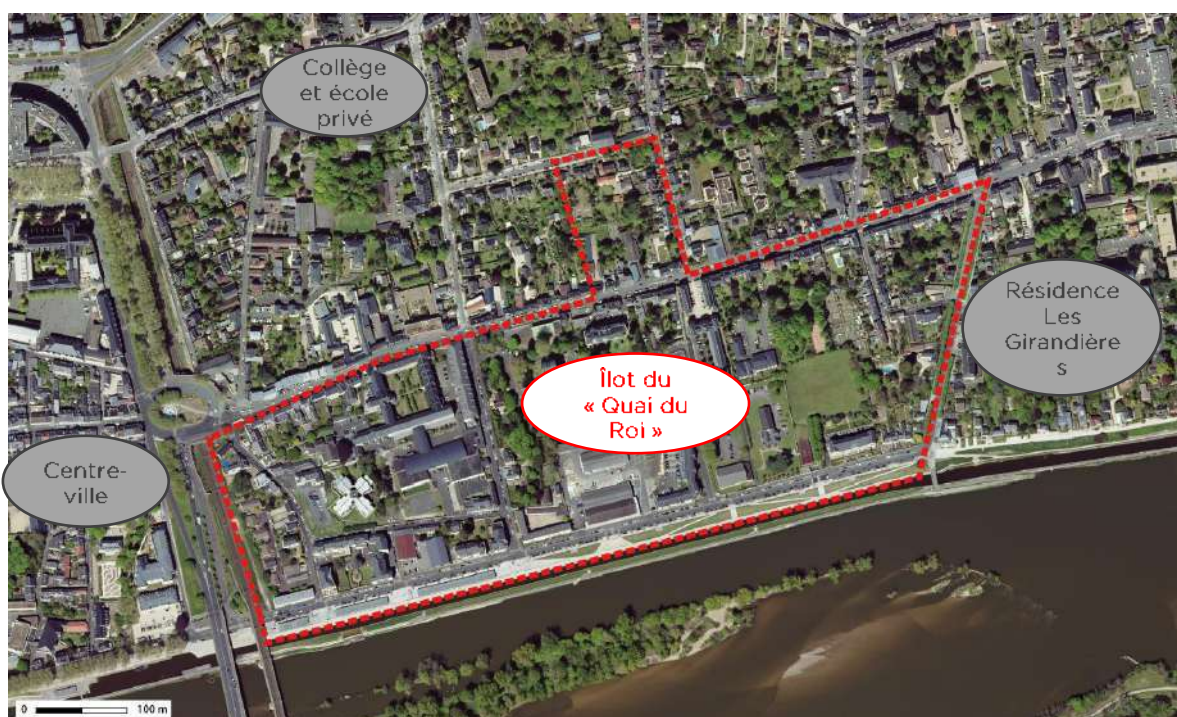
Il s'agit, par la création de venelles et d'espaces publics, de renforcer les connexions entre les polarités, de proposer des cheminements vers la Loire et de rendre le jardin des Cèdres plus accessible.

L'OAP se réfère à étude urbaine qui a été menée sur le secteur du Quai du Roi.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 23 ha
- Vocation dominante : organisation de la ville.
- Type de projet : Requalification
- Type de réalisation :
  - espaces publics



# ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

### Les enjeux :

- Valoriser les percées historiques entre la rue du Faubourg de Bourgogne et les Quais
- Intégrer les îlots du Quai du Roi et le jardin des Cèdres dans l'animation et le dynamisme des bords de Loire.
- Permettre une ouverture du parc des Cèdres
- A moyen et long termes, encadrer l'évolution des sites mutables afin qu'ils entretiennent un dialogue les uns avec les autres

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Qualité urbaine et architecturale :

- Rue du Faubourg de Bourgogne protégée par l'inscription dans la ZPPAUP et le plan de vélum du PLU.
- Assurer la continuité et la qualité du front bâti donnant sur la Loire (Retrouver la notion de couronnement, les compositions horizontales dans les bâtiments et valoriser les soubassements.)
- Travailler sur l'épanelage des nouvelles constructions en lien avec les constructions existantes.

### Accessibilité et déplacements :

- Mailler le secteur par des venelles et espaces publics.
- Améliorer la porosité Nord/sud et est/ouest.

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Présence des cœurs verts, des espaces boisés classés, des plans ouverts, des arbres remarquables, et le jardin des cèdres classé « cœur de jardin » dans le PLU

#### 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 le corridor écologique multi-trames 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 :

- Le site qui bénéficie de la proximité de la Loire est soumis à des risques d'inondation avec une hauteur d'eau pouvant aller jusqu'à 2,50 m.
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie

# ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles > 60 dB(A) liées à l'avenue Gaston Galloux et au Quai du Roi

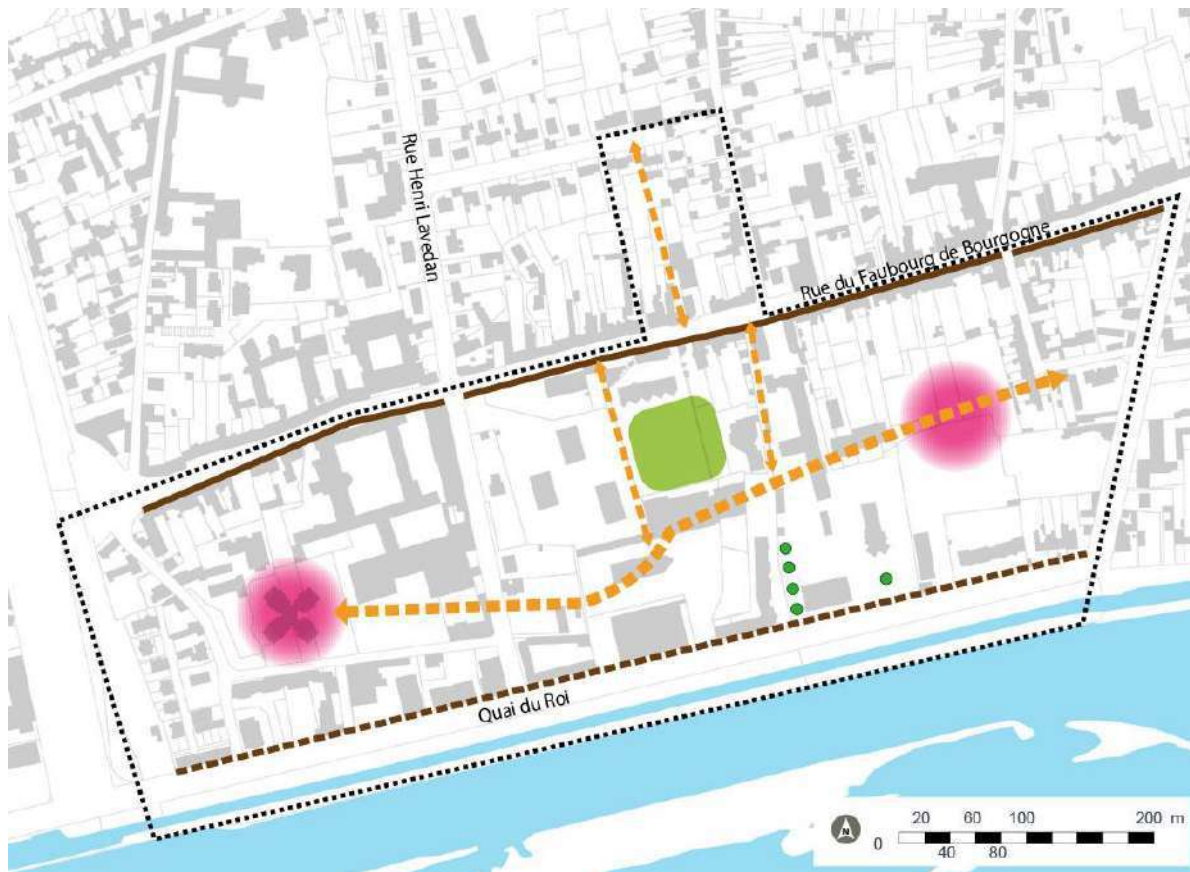
## Potentiel climatique :

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

# ÎLOT DU « QUAI DU ROI »

## SCHÉMA :

----- Périimètre OAP



## LÉGENDE :



Trame verte



Mobilités



Formes urbaines



Ouvrir l'accès à l'espace vert



Ouverture venelle ou espaces publics



Front bâti à préserver



Arbres d'intérêt à préserver



Polarité



Front bâti à valoriser

## **ORMES**

305



# ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

## CONTEXTE :

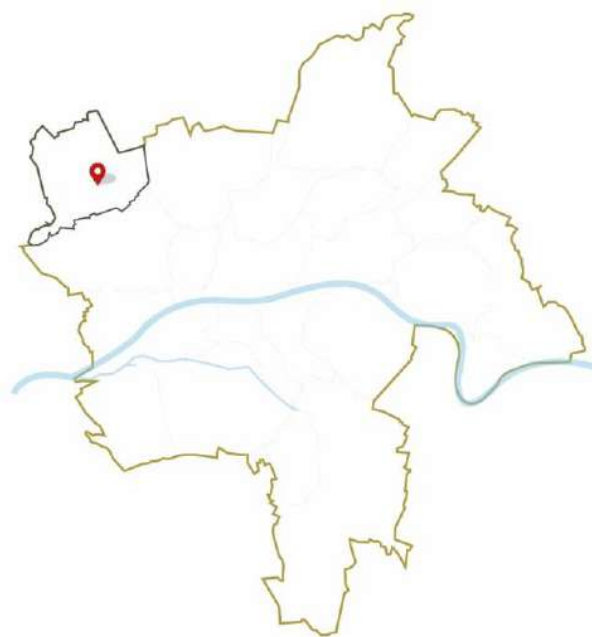
Le périmètre de l'OAP correspond à la phase 1 et à la phase 2 de la ZAC.

Sur les 48 hectares de l'OAP, sont prévus sur la période 2020-2035 :

Equipements publics de proximité	2,10 ha
Habitat mixte + voiries secondaires & tertiaires + espaces verts de quartier	30,00 ha
Espaces publics structurants + voiries primaires	15,90 ha
<b>TOTAL sur période</b>	<b>48 ha, soit 3,2 ha / an</b>

Les nouveaux logements seront de typologies variées : habitat intermédiaire et/ou groupé, habitat individuel, habitat collectif. Le programme respecte la diversité des gammes et des typologies de logements fixés par le SCoT de la Métropole. Il respecte aussi le principe de mixité et tend à répondre aux objectifs du futur PLH.

L'OAP accueillera, sur un peu plus de 2 hectares, des équipements à utiliser selon les besoins de la commune (équipement communal, équipements de quartier...).



## PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 48 ha
- Vocation dominante : habitat/équipements
- Type de projet : extension
- Densité : selon la localisation :
  - niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
  - niveaux 3 et 4 de la ville des proximités du SCoT



# ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

### Répartition par phases opérationnelles :

L'OAP prévoit la construction d'environ 725 logements sur environ 30 hectares de foncier (soit une densité moyenne de 24 logements / hectare).

Les occupations et utilisations du sols projetées devront respecter un phasage opérationnel, afin d'éviter un impact trop important sur le tissu d'équipements publics de la commune :

Séquences	Logements
Phase 1 : court terme / 2021-2027	Environ 375 logements
Phase 2 : moyen terme / 2027-2034	Environ 350 logements
TOTAL	Environ 725 logements



*Phasage opérationnel indicatif*

Afin de phaser dans le temps l'aménagement du site, le déclenchement de la viabilisation de la seconde phase ne pourra intervenir qu'à l'issue de l'achèvement des espaces publics de la première phase.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Qualité urbaine et architecturale :

Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Le choix des hauteurs est dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages.

Ainsi, pour la zone de petit collectif et d'habitat intermédiaire, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limitées à du R+1+Comble ou R+2.

Pour ce qui est de la zone d'habitat groupé et/ou maison de ville et maison individuelle, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.

## Un maillage viaire hiérarchisé :

Voirie primaire : Elle constitue un axe structurant et traverse l'ensemble de la future opération. La nouvelle voie relie la route du Mans (D2157) à la rue Nationale, via la rue des Forges. Cette future voie doit être traitée comme un « boulevard urbain ». Elle doit assurer la desserte des nouveaux quartiers, via des voies secondaires permettant de connecter les quartiers entre eux et de rendre plus facile les circulations entre les différents secteurs de la commune.

L'aménagement de cette voie doit également prendre en compte la desserte en transport en commun et la création de liaisons "douces" piétons/cycles reliant les nouveaux quartiers aux principaux équipements de la commune, et permettre un maillage et une continuité du réseau vers les quartiers pavillonnaires existants.

Cette voie doit faire l'objet d'un traitement paysager et est largement plantée.

Voiries secondaires : Elles assurent les liaisons entre la voirie primaire et les macro-lots.

Voiries internes aux ilots : Elles ont vocation à être uniquement empruntées par les riverains desdites voies et ont donc un gabarit plus restreint. Elles sont conçues comme des voies partagées entre véhicules, cycles et piétons, et se veulent être des espaces de circulation apaisés.

Les cheminements doux : Les cheminements doux maillent le futur quartier et accompagnent également les franges paysagères de la future opération.

## Un projet paysager global et cohérent :

Des haies bocagères : les espaces verts couvrent près de 30% de l'emprise de l'opération.

Les franges de l'opération : Les franges du quartier sont composées d'une végétation de type arbustive et arborée. Elles occupent des largeurs variables et sont raccordées à toutes les voies piétonnes qui irriguent le quartier.

Des bosquets et massifs arbustifs : Plusieurs bosquets et massifs sont envisagés : bosquets, arbrisseaux dans les venelles, ruelles et espaces partagés, massifs arbustifs à certains points structurants (centralité, square...).

Des espaces verts publics : Les espaces verts publics sont imaginés comme des lieux de vie et de rencontre pour les habitants du quartier. L'installation de jeux pour enfants, de terrains de pétanque ou la création de jardins permet de favoriser la convivialité, les liens sociaux et intergénérationnels au sein du quartier.

La végétation installée est d'essences locales, rustiques pour les haies bocagères et plus horticoles pour les bosquets, arbrisseaux et massifs arbustifs.

Les haies privatives, réalisées sur l'espace privatif et à la charge des acquéreurs.

Gestion des eaux pluviales : Devront être mise en œuvre notamment :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- Des aménagements d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainants, ...).

Espaces tampons : L'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Sud et Ouest de l'opération afin de « masquer » l'opération depuis la campagne.

# ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

Dans le même état d'esprit, il conviendra de traiter, de façon paysagère, les espaces de transition entre les zones bâties existantes et le futur programme.

Le projet prévoit l'aménagement de quelques espaces publics :

- Au nord, l'espace public sera aménagé en face du site du projet d'équipement scolaire et viendra habiller l'entrée de ville et contribuer activement à son amélioration qualitative
- Au sud, deux espaces publics seront aménagés comme des cœurs d'îlot verts :
  - L'un sera programmé au sein du secteur de logements collectifs et intermédiaires, apportant une aération aux densités volumétriques envisagées.
  - L'autre longera la rue de Bâte et fera le lien entre les deux typologies de constructions.

Ces « parcs urbains paysagés » seront reliés aux cheminements doux tels qu'ils sont identifiés dans les schémas.

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en outre :

- Protéger l'espace boisé au sud est du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame forestière

- Protéger l'espace vert situé au nord du site entre les bassins de rétention et la rue de la Boétie, car ils sont identifiés comme réservoir de la sous-trame ouverte
- Créer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les zones identifiées comme espaces relais des différentes sous-trames

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

### Potentiel climatique :

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

# ZAC DE LA VALLÉE D'ORMES

## SCHÉMA :



## LÉGENDE :



### Logements



Secteur de logements  
- densité moyenne  
minimale de 25  
logements / ha



Secteur de logements  
- densité moyenne  
minimale de 20  
logements / ha



### Trame verte



Espaces verts,  
supports des  
circulations douces



### Mobilités



Voirie principale



Voiries secondaires



Carrefours giratoires à  
aménager



Espaces publics

# MONTAIGU

## CONTEXTE :

Le secteur d'études se trouve à l'Est de la zone agglomérée, dans le secteur dit de Montaigu, dans la continuité de la zone déjà urbanisée. Actuellement, le secteur est accessible depuis le chemin de l'Allée. Le site, surtout occupé par un château et son parc, est assez boisé.

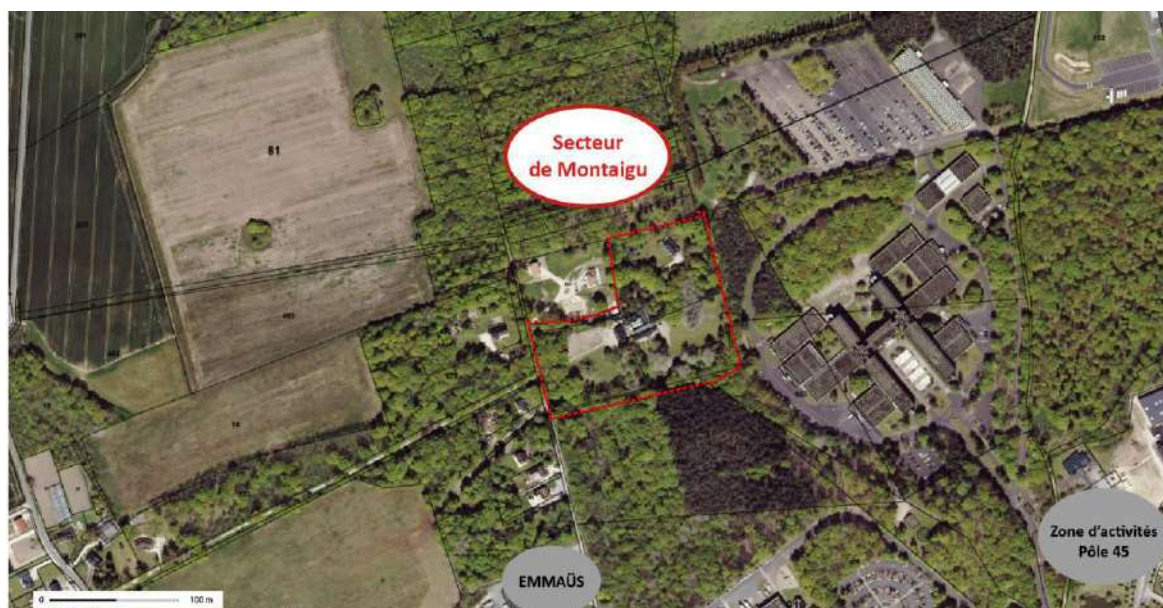
Le château est une demeure ancienne de grande taille et construite au XIXe siècle avec des matériaux nobles et de qualité. Elle est construite au cœur d'un terrain arboré de grande dimension, participant de la qualité paysagère et urbaine de la demeure. Elle est caractérisée par un alignement des ouvertures, notamment pour celles de style classique.

L'entrée d'origine du domaine donne sur une allée qui arrive à une avant-cour aménagée devant le château.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 3 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT



## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP prévoit la construction d'environ 10 logements sur une superficie opérationnel de 1 hectare. Les nouvelles constructions seront de type maison individuelle.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Qualité urbaine et architecturale :

L'objectif de cette OAP est dans premier temps, de conserver la qualité urbaine et paysagère des alentours du château de Montaigu en identifiant le château et ses annexes comme un ensemble d'éléments bâtis qui a une valeur patrimoniale et dans un second temps, cette identification va permettre de mettre en œuvre des mesures afin de préserver et valoriser les alentours et le paysage environnant par un aménagement d'ensemble cohérent.

Les projets de constructions en proximité du château veilleront à ne pas affecter la qualité paysagère et culturelle liée à la présence de ce dernier.

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

- L'allée, les cheminements et l'avant-cour devant le château doivent être préservés et mis en valeur pour garder le caractère patrimonial du site tout en valorisant la perspective paysagère donnant sur la façade du château
- Les plantations constituant les franges paysagères et une partie du boisement existant sont à préserver

Les franges existantes du site sont conservées

La mise en place de règles n'a pas pour objectif de brider toute évolution du site. L'OAP permet de mieux comprendre l'identité du lieu, pour assurer l'intégration harmonieuse de nouveaux projets de constructions.

Le volume, le gabarit et le style architectural du château et de ses annexes doivent être préservés. Les éléments de patrimoine particuliers doivent être préservés et mis en valeur en tant qu'ils participent de la spécificité patrimoniale du château.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie du château de Montaigu.

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale...).

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le petit patrimoine et plus particulièrement le château au cœur du site
- Préserver la vue vers le château et la mettre en valeur
- Préserver les franges boisées

## Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger l'espace boisé au nord du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame forestière
- Protéger la zone humide présente au sud-ouest du site ainsi que la mare

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.
- Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Conserver les bassins de rétention existants

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

## Potentiel climatique :

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



# MONTAIGU

## SCHÉMA :



## LÉGENDE :



Logements



Une dizaine de nouveaux logements individuels répartis sur l'ensemble de l'OAP



Paysages  
Forme urbaine



Château et bâtiments annexes à conserver dans les volumes existants



Trame verte



Espace boisé maintenu



Franges boisées à conserver ou à créer (largeur de 10 m)



Mare à conserver



Mobilités



Voirie potentielle



Voirie existante à requalifier



Allée du château à conserver



Point de vue sur le château à conserver et valoriser

# CHARMOY EST

## CONTEXTE :

Le secteur d'étude se trouve au sud de la zone agglomérée, dans le secteur dit Charmoy, dans la continuité de la zone déjà urbanisée (les Jardins de Charmoy). Les jardins de Charmoy ont permis la construction de 40 logements dont 20 logements sociaux.

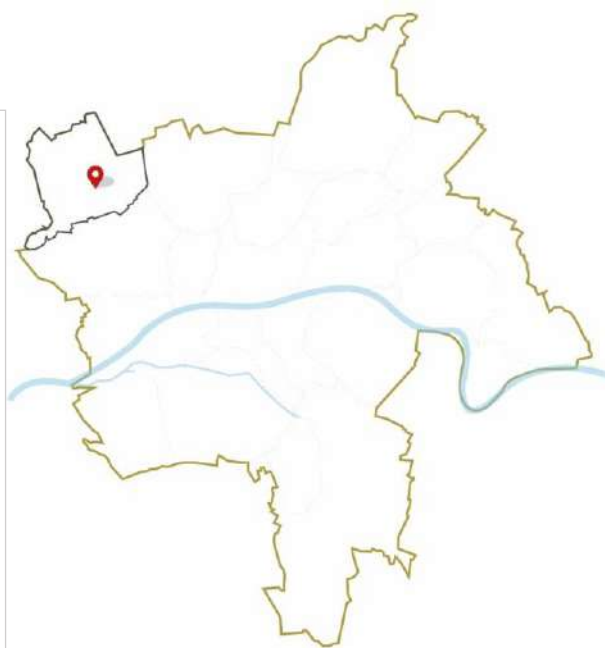
Le site est occupé par :

- Une friche agricole
- Quelques arbres à l'est et au sud du site
- Un espace planté et un chemin le long de la voie ferrée

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale. Afin d'arriver à cet objectif, il convient de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties :

- maisons de ville et de logements intermédiaires pour les primo-accédants, etc.,
- maisons individuelles.

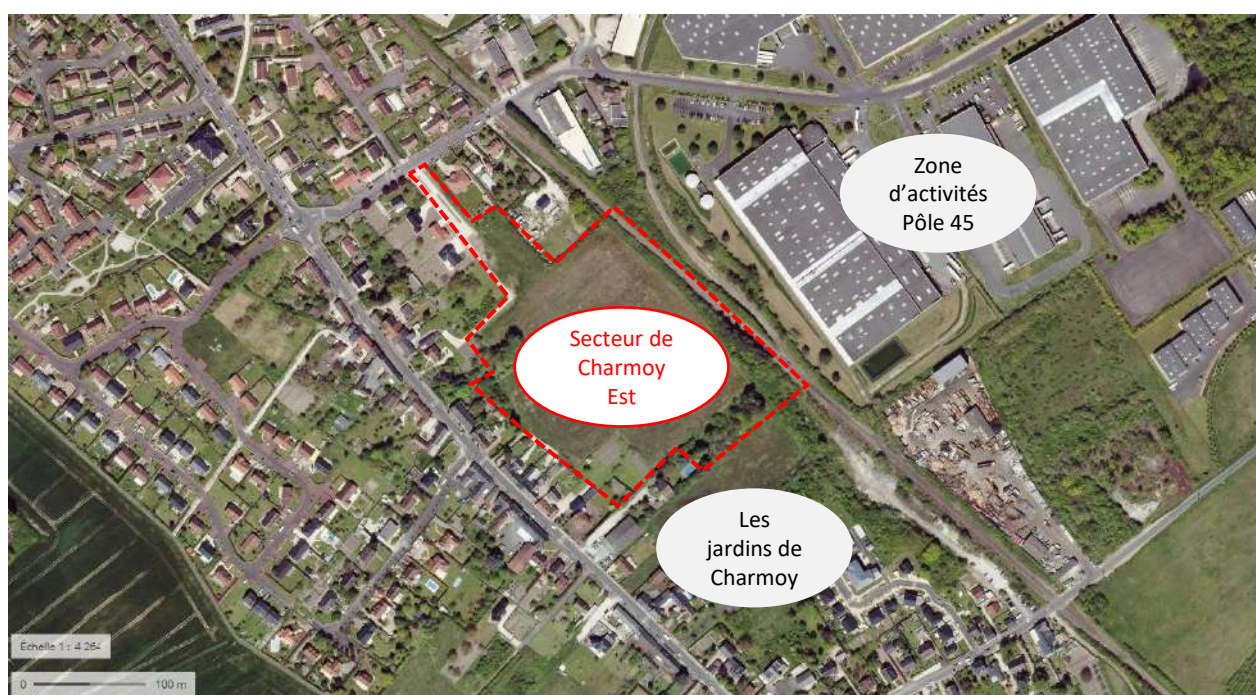
Le choix des hauteurs est dicté par les caractéristiques du tissu environnant. Pour l'habitat groupé et les maisons individuelles, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 3,7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : urbanisation de dent creuse
- Densité : Niveau 4 de la Métropole des proximités

315



## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP prévoit la construction de logements sur environ 3,7 hectares de foncier. Les nouvelles constructions seront de type :

- maisons de ville et de logements intermédiaires pour les primo-accédants, etc..
- maisons individuelles

Il devra nécessairement respecter une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale...).
- Pour l'habitat groupé et les maisons individuelles, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+comble.

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Voies internes :

La rue existante qui aujourd'hui dessert les maisons au Nord sera prolongée pour traverser le site et aboutir au sud. Elle sera accompagnée par une circulation douce / voie partagée.

De façon générale, les voies de desserte qui pourront être créées doivent être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine du site.

### Aménagement le long de la voie ferrée :

Un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée est prévu pour l'aménagement d'un espace vert avec une voie douce existante à requalifier, classée en zone N.

### Préserver et mettre en valeur le caractère paysager le long de la voie ferrée :

Les plantations existantes le long de la voie ferrée doivent être préservées sur une largeur de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

Un espace vert est à créer le long de la voie ferrée sur une largeur de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

Le chemin existant le long de la voie ferrée est à requalifier et mettre en valeur.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers (« écran végétal tampon »).

### Les franges de l'opération :

Les franges à créer seront composées d'une végétation de type arbustive et arborée.

Selon leur nature, elles occupent des largeurs variables avec une de largeur minimum de 10 m.

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Créer des bandes paysagères afin de limiter les covisibilités vers le bâti pavillonnaire et la voie ferrée
- Créer des cheminements doux végétalisés pouvant être support de biodiversité

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte la présence du réservoir des milieux boisés en périphérie Est du site
- Protéger l'espace boisé au sud est du site car il est identifié comme réservoir de la sous-trame forestière
- Protéger l'espace vert situé au nord du site entre les bassins de rétention et la rue de la Boétie, car ils sont identifiés comme réservoir de la sous-trame ouverte
- Créer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les zones identifiées comme espaces relais des différentes sous-trames
- Protéger la zone humide présente au nord du site, au niveau des bassins de rétention
- Protéger le point d'eau existant au sud est du site, à proximité de la rue des Coudriers

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte le réseau d'eaux pluviales dans l'aménagement du site.
- L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de construction et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.
- Conserver les bassins de rétention existants

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver l'écran végétal le long de la voie ferrée
- Réaliser les logements bien en retrait de la voie ferrée
- Un recul de 25m par rapport à l'axe de la voie ferrée est prévu pour l'aménagement d'un espace vert avec un voie douce existante à requalifier, classée en zone N.

### Potentiel climatique :

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

# CHARMOY EST

## SCHÉMA :




 Périmètre OAP

## LÉGENDE :



Logements

 Secteur de logements individuels







Trame verte

 Bande paysagère



Mobilités

-  Voirie à créer
-  Liaison douce à créer
-  Sentier à requalifier
-  Retrait de la voie ferrée (25 m)

## **SAINT-CYR-EN-VAL**

319

# CROIX DES VALLÉES

## CONTEXTE :

Le site de la Croix des Vallées occupe une place stratégique sur le territoire de Saint-Cyr-en-Val de par sa situation : dans la continuité sud-est du centre-bourg, bénéficiant de la proximité de la gare de Saint-Cyr, à proximité d'un pôle de plus de 3 000 emplois sur la Saussaye, et dans un environnement agréable et de qualité, entre deux zones de loisirs de plein air (le Parc de Morchène, le terrain de vélo cross et le parcours de santé).

Ce secteur à vocation résidentielle, d'une surface de 28 hectares dont 20,36 ha à urbaniser, composé de friches naturelles et de terrains cultivés, constitue une opportunité de conforter l'offre résidentielle et les fonctions urbaines dans une logique de développement cohérente. En effet, la création d'un nouveau quartier doit d'une part constituer « un trait d'union » urbain entre le bourg et les zones de loisirs ; et d'autre part conforter les liaisons entre le bourg, la gare et la zone d'activités.

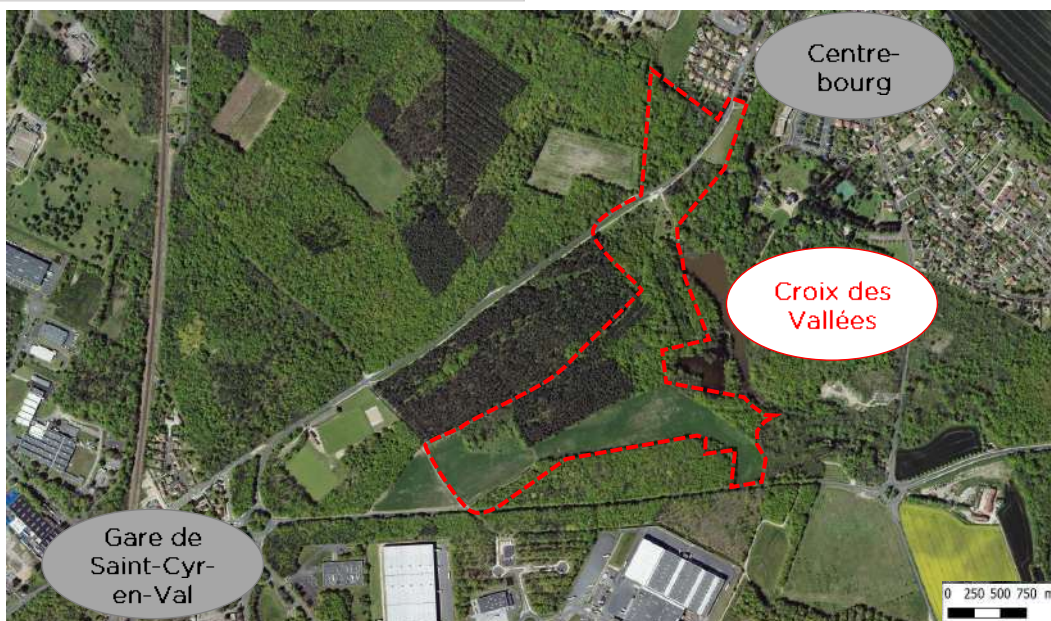
La rationalisation des travaux et la maîtrise du rythme de construction tendent à privilégier la réalisation de logements par tranche dont des logements sociaux. La ZAC sera donc réalisée en 4 phases d'aménagement.

Le phasage définitif, l'étalement dans le temps des tranches de travaux et les acquisitions foncières dépendront des perspectives de commercialisation et de l'actualisation des besoins de la commune. Les projets proposés seront un paramètre également déterminant.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : Environ 25,5 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : Urbanisation en extension
- Densité : Selon la localisation :
  - niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
  - environ 20 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC en 4 phases d'aménagement



# CROIX DES VALLÉES

## OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans un aménagement d'ensemble, dans le cadre de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté, destiné à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser un accueil maîtrisé de population et assurer une mixité sociale : en répondant aux besoins en logements sociaux de la métropole et en inscrivant le développement de la commune selon un rythme maîtrisé, garant du bon fonctionnement de la vie sociale et des équipements publics ; en promouvant des programmes d'habitat établis à partir de plans de composition valorisant l'espace public et améliorant le fonctionnement urbain de la commune ; en proposant une diversification de l'offre dans l'élaboration des projets d'habitat à venir : locatif social, locatif privé, primo-accession, terrains libres ;
- Maîtriser les déplacements : en favorisant le recours aux solutions alternatives à la voiture (circulations douces, transports collectifs...) ; en assurant une cohérence urbanisme / déplacements, optimisation et réorganisation des déplacements ; en répondant à l'accessibilité des personnes handicapées ; en valorisant les linéaires de voirie et les entrées d'opérations.
- Préserver le caractère bâti : en recherchant la qualité de l'opération, notamment à travers l'environnement, l'architecture et les gabarits des futures constructions, qui devront respecter l'identité de Saint-Cyr-en-Val ; en maîtrisant la densification urbaine pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone agglomérée ; en assurant le traitement et la valorisation des franges paysagères de l'opération ;

- Maîtriser la qualité de l'opération : par le traitement et la mise en valeur des «entrées», des franges et des espaces publics internes ; par l'aménagement de placettes et d'espaces publics afin de valoriser le cadre de vie local ;
- Favoriser les échanges, favoriser l'usage et le développement des circulations douces : par la mise en connexion des sentes existantes, par la création de «traversées» piétonnes, entre les différents pôles d'équipements, à travers les cœurs d'ilots, en garantissant de nouveaux quartiers attractifs pour les parents (terrains de jeux totalement sécurisés pour les enfants...).

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Destiné à poursuivre le développement de l'offre de logements et conforter les parcours résidentiels sur la commune dans le cadre d'un programme diversifié, l'aménagement du site de la Croix des Vallées prévoit la réalisation d'une surface de plancher d'environ 53 000 m<sup>2</sup> répartis entre :

	Surface de plancher provisionnelle	Répartition des programmes
Habitat	45 000 m <sup>2</sup>	Les logements : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% de logements sociaux (collectifs et/ou maison de ville – logement intermédiaire)</li> <li>• 20 à 25 % de logements primo-accédants</li> <li>• 5 à 10 % de logements collectifs</li> <li>• 45% de logements libres</li> </ul>
Équipements, services, etc..	8 000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réserve foncière pour un équipement public</li> </ul>



## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Le site sera desservi par une voie nord-sud structurante reliant la RD326, la RD226 au sud et la RD108 à l'est, le raccordement à ces voies existantes sera assuré par des aménagements sécurisés. Les nombreuses circulations douces seront connectées aux chemins et liaisons piétonnes ou cyclables existantes.

Une « clairière urbaine » organisera une densification au sein d'un espace à forts enjeux naturels et paysagers :

- par le traitement des lisières, zones de transition entre les futures constructions et l'environnement boisé, par des espaces peu bâtis à dominante végétale (fonds de jardins, espaces verts résidentiels, cheminements...);
- par le maintien d'un chemin de lisière, préservant la bordure nord-ouest du secteur (présence d'Hélianthème en Ombelle);
- par la création d'une coulée verte au cœur de l'opération, axe transversal est-ouest, qui devient un support essentiel pour le développement de liaisons douces au sein du futur quartier.

Une organisation cohérente des programmes urbains de construction reposera sur :

- le positionnement de la zone d'équipements et de services au nord le long de la RD326 entre le bourg et la gare ;
- l'aménagement de zones résidentielles diversifiées sur le reste du périmètre avec des espaces résidentiels favorisant une mixité des formes urbaines ;
- la création de points de rencontre autour de placettes ou espaces publics communs afin de créer des unités de vie au sein des futures opérations ;
- la transition vers les espaces boisés et milieux naturels assurée par des gradients de densité décroissants aux abords des franges boisées.

## Accessibilité et déplacements :

### Phase 1 :

- Réaliser le tourne à gauche rue de la Gare pour relier le nouveau quartier à la zone urbanisée ;
- Intégrer dans les travaux l'amenée des voiries de desserte et réseaux divers nécessaires à la viabilisation des terrains.

### Phase 2 :

- Réaliser des voiries primaires et secondaires et l'amenée de l'ensemble des réseaux ;
- Aménager le carrefour et la rue de la Planche.

### Phase 3 :

- Effectuer un accès chantier par une voirie provisoire tirée dans la clairière centrale, sur les futurs tracés de la piste cyclable et de la voie de desserte depuis la rue du Chemin de Bourges ;
- Permettre de connecter la continuité écologique centrale au chemin des écoliers par la première tranche.

### Phase 4 :

- Permettre la reprise de l'intersection avec la rue de la Planche afin d'augmenter la visibilité en sortie.

Des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisées par l'aménageur.

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des espaces importants d'interface paysagère et écologique en lisière de site

## Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés et verts, d'autant plus ceux faisant potentiellement partie de la zone humide (à proximité du Morchêne) ;
- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les espaces boisés et verts du site, identifiés comme espaces relais des sous-trames forestières et ouvertes, et faisant partie d'un corridor écologique ;
- Créer et/ou conserver 4 corridors écologiques au sein de l'opération ;
- Vérifier la présence d'une zone humide à l'est du site.

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage sur plus de 80% du site

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

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

Sur ce secteur, en particulier :






- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

## Potentiel climatique :

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

# CROIX DES VALLÉES

## SCHÉMA :

-  Périmètre OAP
-  Périmètre ZAC
-  Phases d'aménagement concernées par l'OAP
-  Phases d'aménagement concernées par l'OAP
-  Phases d'aménagement concernées par l'OAP



## LÉGENDE :



Logements



Trame verte



Mobilités



Zones résidentielles en 4 phases d'aménagement



Traitement des franges boisées



Voies structurantes projetées



Réserve foncière pour un futur équipement public



Espace boisé à conserver



Circulations douces à aménager ou créer



Principe et possibilité de desserte interne



Carrefours à aménager et à sécuriser

# PARC PHOTOVOLTAÏQUE

## CONTEXTE :

Dans le cadre de sa compétence « contribution à la transition énergétique », Orléans Métropole a décidé de soutenir les projets de production d'énergie à partir d'une source d'énergie renouvelable en cohérence avec le schéma directeur du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) validé en décembre 2017. Le plan d'action, décliné sur la période 2019-2025, vise ainsi à multiplier par 2 à 2,5 les productions d'énergies renouvelables.

Dans ce contexte, un parc photovoltaïque est projeté sur le territoire de la commune de Saint-Cyr-en-Val, aux lieux dits « Le Petit Cabaret » et « Les Longères ». Les limites communes avec le poste source Erdf/Enedis permettront une injection facile du courant produit dans le réseau sans nécessiter de travaux importants de voirie.

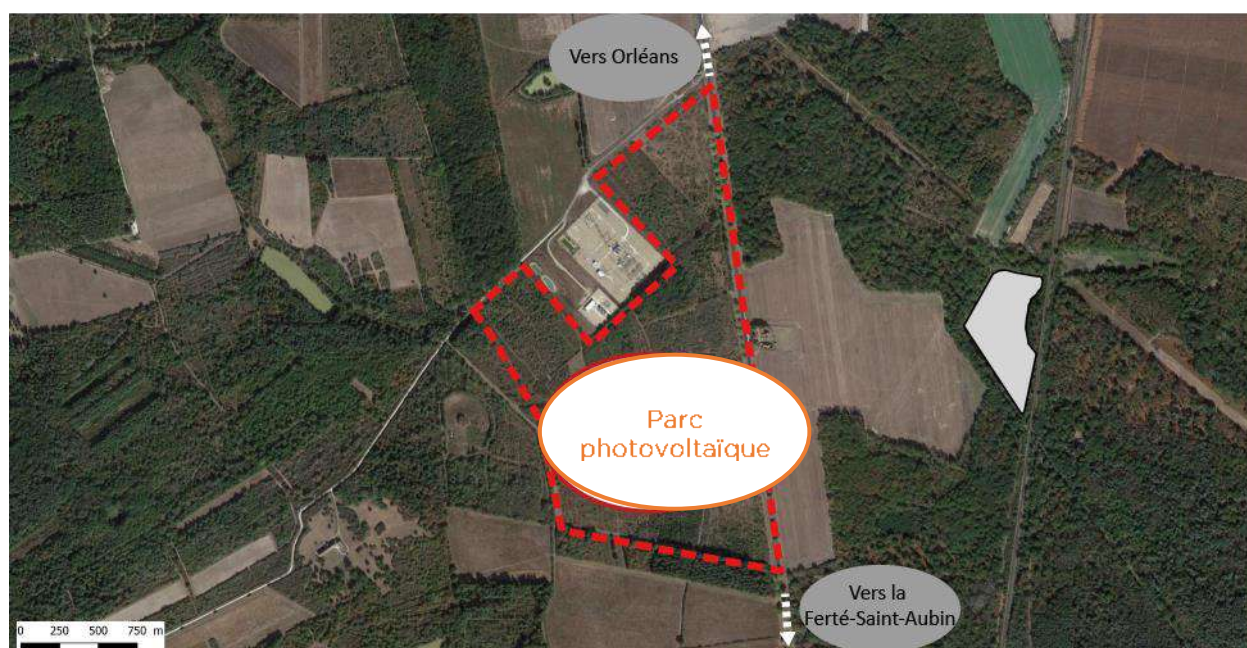
Le secteur est une friche composée de différents milieux naturels variés, située à l'intérieur du site Natura 2000 « Sologne » qui n'a pas de vocation agricole. Au sein du site, une superficie d'environ 18 ha a été caractérisée comme zone humide.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : 38,4 ha
- Vocation dominante : activité de production d'énergie photovoltaïque
- Type de projet : extension

325



# PARC PHOTOVOLTAÏQUE

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le parc photovoltaïque intégrera environ 56 000 panneaux photovoltaïques pour une surface totale de panneaux avoisinant les 140 000 m<sup>2</sup> pour une emprise au sol autour de 130 000 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments techniques auront une surface au sol cumulée maximum de 400 m<sup>2</sup>, répartie en plusieurs locaux à travers le parc avec des postes de transformation, des postes de livraison et un poste de monitoring.

Les panneaux photovoltaïques sont installés sous forme de «tables» reposant sur des pieux, la hauteur de l'ensemble ne dépassant pas 4 mètres de hauteur par rapport au sol.

Un seul accès au site sera aménagé depuis la voie longeant celui-ci au nord.

Les voies internes seront composées de pistes perméables, constituées par un matériau minéral et éventuellement un géotextile et/ou une végétalisation, sur une largeur maximale de 4m.

Des clôtures grillagées (hauteur maximale de 2,50m) seront mises en place en périphérie du site, et des mâts de vidéo-surveillance (hauteur maximale de 4,50m) placés sur le site. Une citerne incendie sera positionnée à l'entrée principale du parc.

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

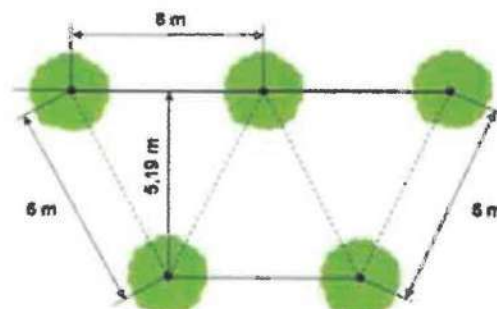
Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Une haie semi-arborée et semi-arbustive est à planter le long de la RD2020 afin de favoriser l'écologie du site et l'insertion paysagère du projet. Sur le plan écologique, elle favorisera le maintien des espèces bocagères notamment la pie-grièche écorcheur ainsi que les oiseaux des milieux semi-arbustifs.
- Les essences plantées devront être variées et d'origine locale afin d'optimiser les potentialités écologiques de la haie. Un minimum de 4 espèces différentes permettra de garantir une diversité d'essence suffisante à la création d'une haie à visée écologique. Les essences pour la plantation de la haie seront choisies dans la liste ci-contre.

Nom commun	Nom commun
<i>Essence arbustive</i>	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea</i>
Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Fusain d'Europe	<i>Euronymus europaeus</i>
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule blanc	<i>Salix elba</i>
Viome lantane	<i>Viburnum lantana</i>

- Afin de favoriser spécifiquement la Pie-grièche écorcheur, il est nécessaire que la haie compte de nombreux pieds de prunelliers.
- Sur le plan paysager, elle sera plantée en quinconce tous les 6 mètres pour renforcer le filtre visuel.



# PARC PHOTOVOLTAÏQUE

- Cette plantation bocagère destinée à filtrer la vue est à implanter à partir du fossé existant et sur 10 mètres à l'intérieur du site. Ce fossé étant à environ 10 mètres du centre de la chaussée, les tables photovoltaïques seront donc à implanter à au moins 25 mètres de l'axe médian de la RD2020.
- La végétation en place le long de la RD2020 sera conservée.



Photomontage depuis «le petit cabaret»  
(atelier Mathilde Martin – Mai 2019).

## Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en outre :

- L'implantation de panneaux et d'aménagements techniques sur la partie centrale du secteur est proscrite du fait de la présence d'un habitat humide fonctionnel et caractérisé en bon état. Cette partie centrale, associée à la haie centrale, aux fossés émaillant la partie Est, à la frange Nord-Ouest et à une bande Nord, est constituée de saulaies marécageuses, de prairies humides en cours de fermeture et de prairies à jonc en bon état de conservation, qui nécessitent cependant un entretien régulier.

- Il est donc nécessaire de prévoir la gestion de ces espaces à préserver avec notamment la réouverture du milieu par coupe des arbustes et fauche régulière des espaces en cours d'enrichissement et de prairies à juncs pour assurer la restauration des espaces arbustifs et le maintien des espaces ouverts. Il est également nécessaire de prévoir la conservation de certains chemins aux abords de cette partie centrale.
- Les panneaux sont à installer au niveau des habitats à plus faible valeur écologique c'est-à-dire en périphérie de cette zone centrale. L'implantation des panneaux permettra ainsi de restaurer des milieux humides en cours de fermeture. En effet, l'ensemble des saulaies seront défrichées pour permettre l'installation des panneaux à une hauteur de 1,5 à 3 m. La destruction de la strate arbustive à arborescente permettra le maintien et le développement de la strate herbacée. Le milieu évoluera ainsi vers un habitat de type « prairie humide » présentant un intérêt écologique plus important.

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Des aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement sur l'emprise sont à réaliser :
  - Noue enherbée destinée à faire transiter les eaux et favorisant simultanément leur stockage et leur infiltration
  - Mare tampon destinée à stocker et infiltrer les eaux de ruissellement du projet

# PARC PHOTOVOLTAÏQUE

- o Comblement de fossés de drainage qui assèchent des espaces autrefois humides composés de prairies mésophiles enrichies, permettant ainsi de favoriser la diffusion des eaux pluviales sur ces parcelles tout en restaurant leur caractère humide au cœur du parc photovoltaïque.
- o L'ensemble de l'espace dévolu à la production d'énergie solaire photovoltaïque est à maintenir en herbe pour limiter la formation d'érosion, notamment au pied des structures.
- o Terrassement superficiel d'un espace non humide d'un point de vue pédologique, permettant la remontée de la nappe par effet d'abaissement du niveau du terrain naturel et la recolonisation naturelle par la végétation des prairies attenantes.

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Renvoi à l'étude paysagère pour réduire les 75 mètres prévus par la Loi Barnier à 25 mètres.

## Potentiel climatique :

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

# PARC PHOTOVOLTAÏQUE

## SCHÉMA :

 Périmètre OAP



329

## LÉGENDE :



Economie



Espace dévolu à la production d'énergie solaire photovoltaïque à maintenir en herbe



Trame verte  
Trame bleue  
Gestion des eaux pluviales



Espaces ouverts à protéger et/ou requalifier



Haies, alignements d'arbres, continuités vertes... à maintenir et entretenir ou à créer



Fossés ou noues à préserver ou à créer



Fossés de drainage à combler



Mares ou plans d'eau à créer



Haie semi-arborée et semi-arbustive à planter pour favoriser l'écologie du site et l'insertion paysagère du projet



Terrassement d'un espace non humide



Mobilités



Sentiers et chemins à conserver et/ou à requalifier



Principe d'accès unique à créer



# EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

## CONTEXTE :

Le parc d'activités de la Saussaye couvre aujourd'hui 200 hectares sur la commune de Saint Cyr en Val. Il constitue un pôle économique de premier rang puisqu'il rassemble plus de 90 entreprises pour un total de 3 000 emplois, essentiellement dans les domaines de l'industrie et de la logistique.

Ce parc dispose encore de quelques terrains et bâtiments d'activités disponibles mais en proportion insuffisante pour répondre à la demande s'exerçant sur le territoire de l'agglomération et notamment la demande foncière recensée sur le sud. Une opportunité de développement a été identifiée dans le prolongement du parc d'activités de la Saussaye, à l'Est.

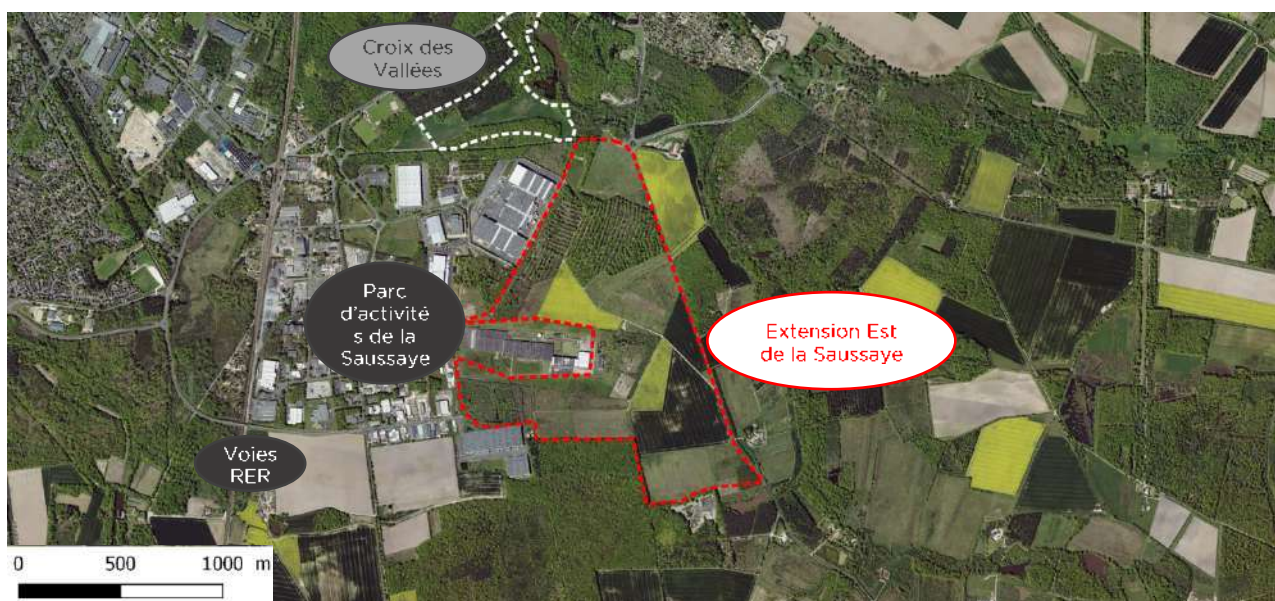
La future extension occupe une position géographique intéressante à proximité d'axes majeurs de circulation (A71, RD 2020, RD 108...). Elle est bordée par plusieurs voies de communication structurantes.

Les emprises foncières sont aujourd'hui vierges de toute construction. Le secteur est encadré par le parc d'activités de la Saussaye, à l'Ouest, la rue de la Planche (RD 226) au Nord, la route de Marcilly (RD 108) à l'Est, le bois des Terres Noires au Sud.



## PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 100 ha
- Vocation dominante : activités économiques
- Type de réalisation :  
- ZAC



# EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'opération prévoit la mise à disposition de 50 à 70 hectares de terrains cessibles pour les entreprises, avec un objectif de densité et de consommation raisonnable du foncier.

La vocation principale de l'extension de la Saussaye est industrielle et artisanale, avec une diversité de taille d'entreprises attendue. Cette vocation principale peut s'accompagner de programmes tertiaires et de petite logistique dans des proportions raisonnables.

Cette mixité des activités économiques doit pouvoir composer un écosystème local tout en consolidant la Saussaye comme un pôle productif compétitif à l'échelle de la Métropole. Elle suppose donc des terrains et des produits de tailles différentes. Des îlots de tailles variables sont définis autour des voiries ; ils pourront être découpés en fonction des besoins des preneurs.

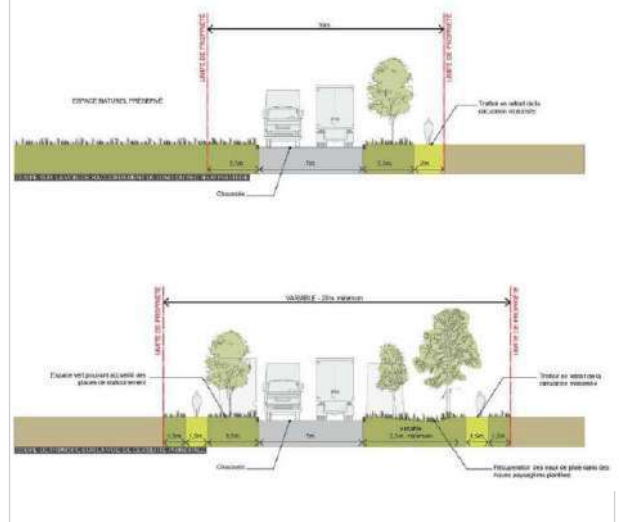
## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

La gestion des flux de circulation est un élément majeur dans la conception de l'extension de la Saussaye. Le schéma global de l'extension doit comprendre une voie de transit Est-Ouest connectant la rue de Marcilly, soit à la rue des Bouleaux, soit à la rue des Charmes.

La desserte interne sera optimisée et sécurisée afin d'être adaptée aux trafics divers. Les espaces publics intégreront les différents modes de déplacement (voitures, poids lourds, vélos, piétons) tout en proposant un maillage cohérent de circulations douces réservées aux piétons et aux cycles (le long des voiries et en site propre). Les liaisons douces seront paysagées et raccordées à l'existant autour du site, elles intégreront également les chemins de randonnée déjà présents sur le site. Conformément au SCOT, ces aménagements doivent permettre de limiter la part de l'automobile dans les déplacements, notamment en développant l'intermodalité.

Figure 5 : Coupes de principes des voiries internes à la zone



# EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

## **PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :**

*L'inscription dans une démarche de Développement Durable*

Plus qu'une zone d'activités, la Saussaye est à considérer comme un véritable projet urbain. À ce titre elle s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable, prenant en compte les différentes dimensions de la vie urbaine. Le site doit ainsi proposer des aménagements permettant des usages variés à destination des salariés (sportifs, loisirs, promenade, repos) tout en offrant les supports et conditions spatiales pour la valorisation des mobilités douces (cheminements apaisés, pistes cyclables en site propre, etc.), le tout respectant une ambition de protection environnementale élevée.

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le traitement paysager à l'échelle de l'extension de la zone d'activité de la Saussaye doit être pensé pour préserver, conforter et mettre en valeur de manière optimale les trois composantes paysagères du sud de l'agglomération orléanaise :
  - Les boisements humides des ripisylves
  - Les landes sèches et boisements monospécifiques sur les points hauts dans le périmètre de l'extension
  - Les alignements d'arbres et cordons boisés des axes structurants de la partie existante

- Les franges paysagères de l'opération sont ainsi composées :
  - d'une bande boisée 50 m de large le long de la RD 108 (rue de Marcilly), correspondant à la zone de danger autour de la conduite de gaz haute pression DN 100 ; cette zone tampon permet de masquer les bâtiments d'activité et ainsi d'offrir un paysage végétal à partir de la voirie et pour les hameaux riverains (la Planche les Courtes...)
  - d'un espace de développement écologique au sud, d'une surface de 10ha environ, qui peut accueillir les mesures compensatoires nécessaires au développement de l'extension (boisements, zones humides) et s'inscrit dans la trame verte et bleue du sud de la Métropole.
  - de la conservation du Rond d'Eau au sud-ouest de la ZAC (milieu humide à fort enjeux écologique).

#### • Trame Verte et Bleue :

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

### Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre de captage rapproché ou immédiat au sud du secteur.

# EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre de captage rapproché ou immédiat au sud du secteur.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le projet doit intégrer la gestion de l'eau comme un principe fondateur de composition spatiale et paysagère. Cette préoccupation centrale doit être à l'origine d'une identité hydraulique de la zone d'activités, notamment par :
  - une logique de perméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et de limiter les rejets au réseau d'assainissement ;
  - la prise en compte du rôle du Morchène dans la gestion et la régulation hydrique de la zone

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

## Potentiel climatique :

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

# EXTENSION EST DE LA SAUSSAYE

## SCHÉMA :



## LÉGENDE :




Economie





Trame verte  
Trame bleue




Mobilités

 Espace dédié principalement à de l'activité économique mixte

 Cordon paysager boisé

 Espace de développement écologique et d'accueil des mesures compensatoires

 Préserver le Rond d'Eau

 Définir un nouvel axe est-ouest majeur, s'accrochant sur la rue de Marcilly

 Accroche sur la rue des Douglas