

SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN

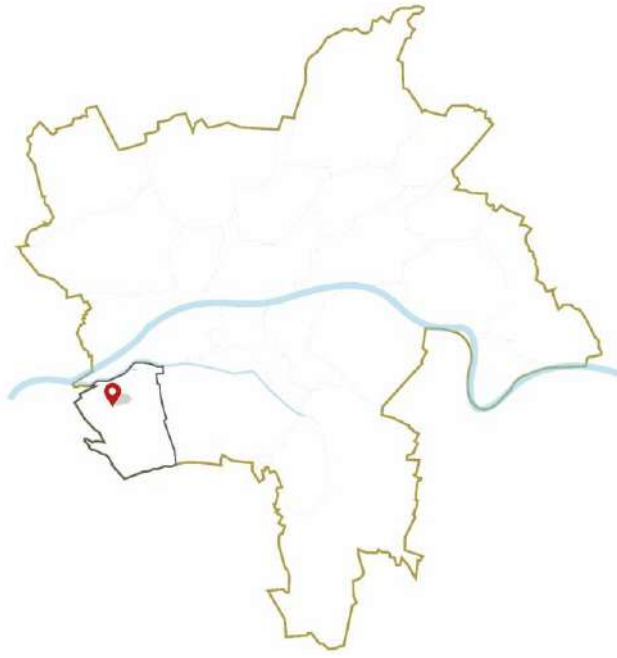
335

ENTRÉE DE VILLE OUEST

CONTEXTE :

Le secteur « entrée de ville Ouest » se situe aux abords de la RD 951 à l'ouest du bourg, au niveau des lieux-dits «La Haute Maison» et «La Giraudière». Le nord du site est compris dans le périmètre du Val de Loire, classé au titre du patrimoine mondial par l'Unesco. Le sud est quant à lui compris dans la zone tampon de ce périmètre Unesco. Il marque une porte d'entrée de la métropole orléanaise, tout en offrant une vue à 360° sur le plateau viticole et les vergers.

Ce secteur s'est développé relativement récemment le long de l'axe de la RD951, privilégiant un développement linéaire en direction du sud. Il est caractérisé par un tissu pavillonnaire entouré d'espaces naturels et agricoles importants. Le paysage agricole de très grande qualité présente un intérêt majeur en tant que patrimoine naturel et communal, constitué d'un parcellaire de vergers, de vignes, de maraîchage, de prés et de cultures diverses.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7,4 ha
- Vocation dominante : organisation des espaces
- Type de projet : extension



ENTRÉE DE VILLE OUEST

OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'objectif principal est de permettre l'urbanisation de ce secteur tout en préservant la qualité remarquable de son patrimoine paysager.

Les différents types d'occupation de l'espace sont bien définis. Les transitions paysagères sont franches, définies par des frontières très rectilignes. Ce paysage cultivé reste particulièrement caractéristique et représentatif du Val de Loire.

L'urbanisation du site jouxte des espaces de vergers, des champs et des vignes. Cela se traduit par la définition de franges urbaines sensibles marquant une frontière très fine entre milieu urbain et milieu agricole. Ces transitions sont un des enjeux majeurs de l'aménagement communal qui se doit de préserver une qualité à la fois paysagère mais aussi une qualité de vie en limitant les nuisances liées aux différentes pratiques du territoire (nuisances dues à l'activité agricole et cohabitation avec des zones résidentielles...).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

L'aménagement du secteur doit suivre les principes suivants :

1. Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
2. Permettre une urbanisation mesurée afin de ne pas dénaturer la qualité du site : emprise au sol autorisée faible et limitée, implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions.
3. Éviter les constructions en front bâti (à l'exception de la rive Nord du secteur où la densité bâtie est plus importante en front bâti) et favoriser les zones paysagées, où le stationnement est autorisé, en entrée de parcelles sur des aires non couvertes.
4. Sécuriser l'accès aux parcelles par l'aménagement d'une contre-allée.

5. Conserver les percées visuelles et les perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire par la préservation de zones non-aedificandi (non imperméabilisées et ne pouvant accueillir que des arbres / cultures reflétant le paysage existant) et la limitation des masques visuels (implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions, des végétaux et des clôtures, clôtures transparentes).

6. Maintenir des plantations tout en les limitant afin de préserver la qualité du site : essences identiques à celles existantes, hauteur limitée des végétaux (pas de hautes tiges).

7. Aménager les fonds de parcelles de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés et milieux ruraux. Les constructions telles que les abris de jardins n'y sont pas autorisées.

8. Préserver les Platanes existants le long de la RD951.

9. L'architecture devra s'intégrer aux caractéristiques du bâti traditionnel local (ardoise ou tuile, modénatures, corniches de briques, ton pierre en façade...), et respecter les hauteurs de la zone.

10. L'aménagement des jardins devra permettre une respiration des zones bâties en se servant notamment des franges paysagères mais également par la plantation d'essences champêtres, locales et traditionnelles d'arbres de moyenne tige. Les franges paysagères devront permettre à la fois de créer une zone d'espace vert perméable et de transition douce avec l'espace agricole. Des haies pourront permettre de limiter les vis-à-vis de part et d'autre des terrains.

ENTRÉE DE VILLE OUEST

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver les percées visuelles et les perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire par la préservation de zones non-aedificandi (non imperméabilisées et ne pouvant accueillir que des arbres/cultures reflétant le paysage existant) et la limitation des masques visuels (implantation encadrée des constructions, hauteur limitée des constructions, des végétaux et des clôtures, clôtures transparentes).
- Maintenir des plantations tout en les limitant afin de préserver la qualité du site : essences identiques à celles existantes, hauteur limitée des végétaux (pas de haute tige).
- Aménager les fonds de parcelles de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés et milieux ruraux. Les constructions telles que les abris de jardins n'y sont pas autorisées.
- Les plantations seront constituées par de la vigne, du maraîchage, du potager ou des arbres fruitiers, d'une hauteur maximale de 4,50 m.
- Préserver les platanes existants le long de la RD951.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées à la D951.

Potentiel climatique :

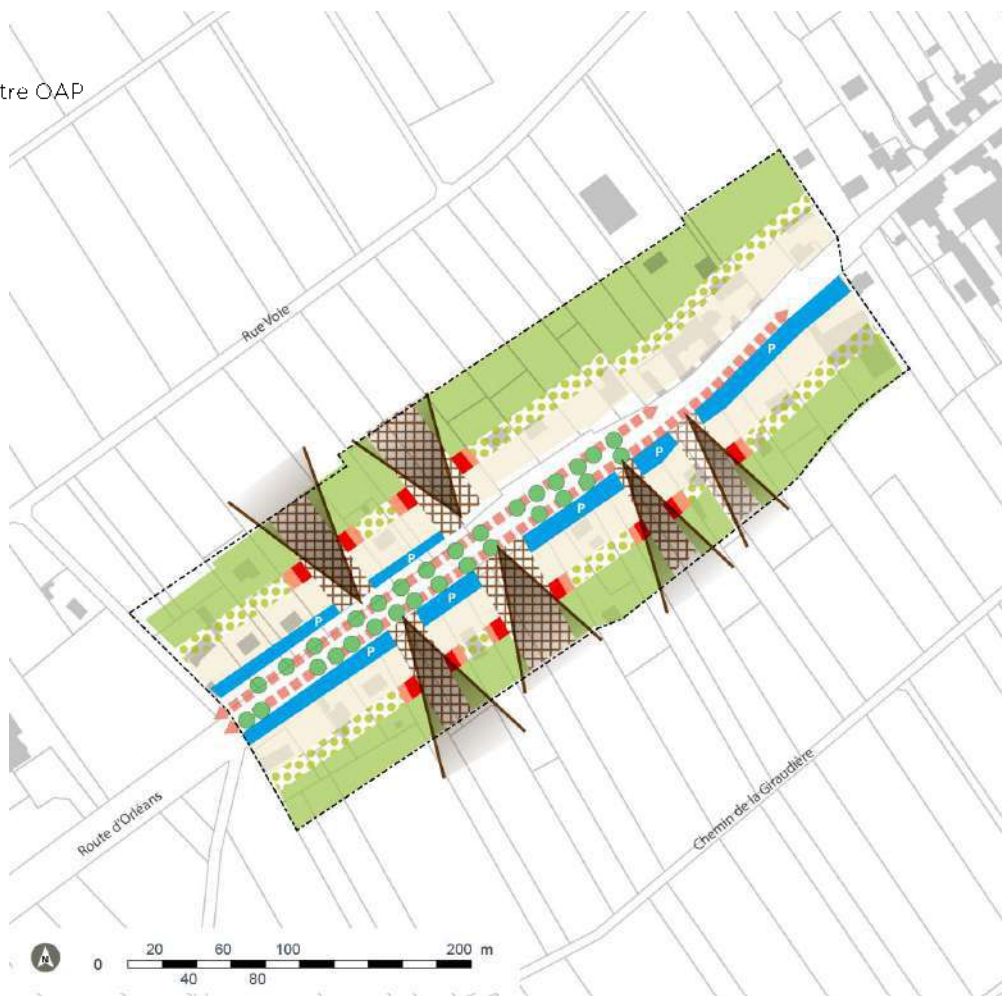
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

ENTRÉE DE VILLE OUEST

339

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements





Mobilités




Paysages
Forme urbaine


 Zone constructible


 Zone paysagée pouvant accueillir des annexes, de type apparts / abris de jardin

 Zone paysagée pouvant accueillir des annexes, de type bassin/piscine

 Zone paysagée pouvant accueillir des annexes

 Contre-allées à aménager


 Zone paysagée pouvant accueillir aire de stationnement couverte


 Percées visuelles et perspectives sur les paysages cultivés du Val de Loire à conserver

 Zone non aedificandi



Trame verte
Trame bleue

 Platane existants à préserver

 Espace paysager non constructible

FOUR À CHAUX

CONTEXTE :

Le secteur du Four à Chaux est situé au centre de la commune. Il est accessible au sud par la rue du Clos du Four à Chaux et à l'est par la rue de la Gobette.

Le tissu urbain environnant est lâche, composé de pavillons anciens à l'architecture locale donnant sur le mail de la Route d'Orléans et de pavillons plus récents au sud du secteur. Des prés et des espaces de stockage divers composent également ce secteur.

Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés, l'allée d'Erkheim à l'ouest, et le gymnase communal au sud.

La destination de ce secteur est de concilier l'implantation d'équipements publics avec l'aménagement d'une zone d'habitat individuel de transition entre le bâti Nord ancien et le bâti Sud plus récent; intégrant la possibilité de densifier plus fortement le secteur en construisant les logements sociaux, tout en laissant l'opportunité de réintroduire des activités dans les anciens bâtiments agricoles identifiés.



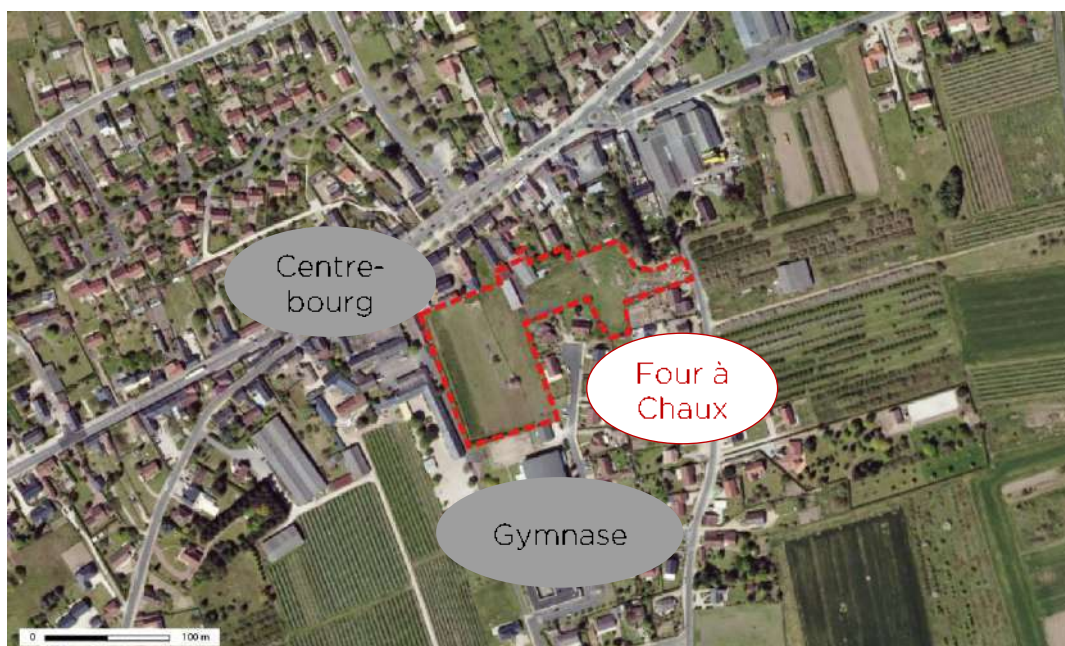
PROGRAMMATION :

Superficie : environ 1,4 ha

Vocation dominante : équipements publics et d'habitat

Type de projet : densification

Densité : niveau 4 de la ville des proximités du SCOT



FOUR À CHAUX

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le programme porte sur des aménagements mixtes pouvant être réalisés par ilot, à vocation d'habitation via des logements individuels par des maisons monofamiliales mitoyennes ou non, d'équipements publics, et un ilot mixte où peut se combiner logements et activités.

De voies douces structureront le secteur et un nouvel équipement public sera réalisé depuis le Clos du Four à Chaux.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les services et commerces de proximité du centre-bourg et des équipements seront accessibles par un nouveau maillage viaire. Une voie de circulation douce, traversant l'opération d'est en ouest desservira le secteur (rue de la Gobette / allée d'Erkheim).

Les différents ilots à urbaniser (10 logements maximum) seront reliés au réseau viaire existant soit directement, soit par le biais d'une voie partagée.

Qualité urbaine et paysagère :

L'architecture devra s'intégrer aux caractéristiques du bâti traditionnel local (ardoise ou tuile, modénatures, corniches de briques, ton pierre en façade...), et respecter les hauteurs de la zone à l'image du bâti remarquable identifié dans le centre-bourg.

Les bâtiments devront être en retrait de 4 m minimum (+H/2) des limites séparatives.

L'aménagement des jardins devra permettre une respiration des zones bâties en se servant notamment des franges paysagères à créer mais également par la plantation d'essences champêtres, locales et traditionnelles d'arbres de haute et de moyenne tiges.

Les franges paysagères devront permettre à la fois de créer une zone d'espace vert perméable arborée mais également de limiter les vis-à-vis de part et d'autre.

Les clôtures à édifier pourront être composées de mur enduit ton pierre (hauteur 1m80), d'un mur bahut de même ton surmonté d'une grille barreaudée de ton vert (éventuellement doublée d'une tôle festonnée de même ton), noir ou rouge brun, ou encore de grillages de ton vert foncé qui ne pourront être occultés uniquement par un doublage de haie végétale composée d'au moins 3 essences champêtres.

Les menuiseries pourront être de ton blanc, rouge brun, gris clair, bleu foncé, vert pâle (choisis parmi les RAL correspondant dans le cahier communal).

Les autres caractéristiques non évoquées devront respecter les règlements de zone et le cahier communal de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin.

FOUR À CHAUX

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères le long des parcelles riveraines
- Affirmer la présence du végétal en maintenant sur place des spécimens arborés existants en implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

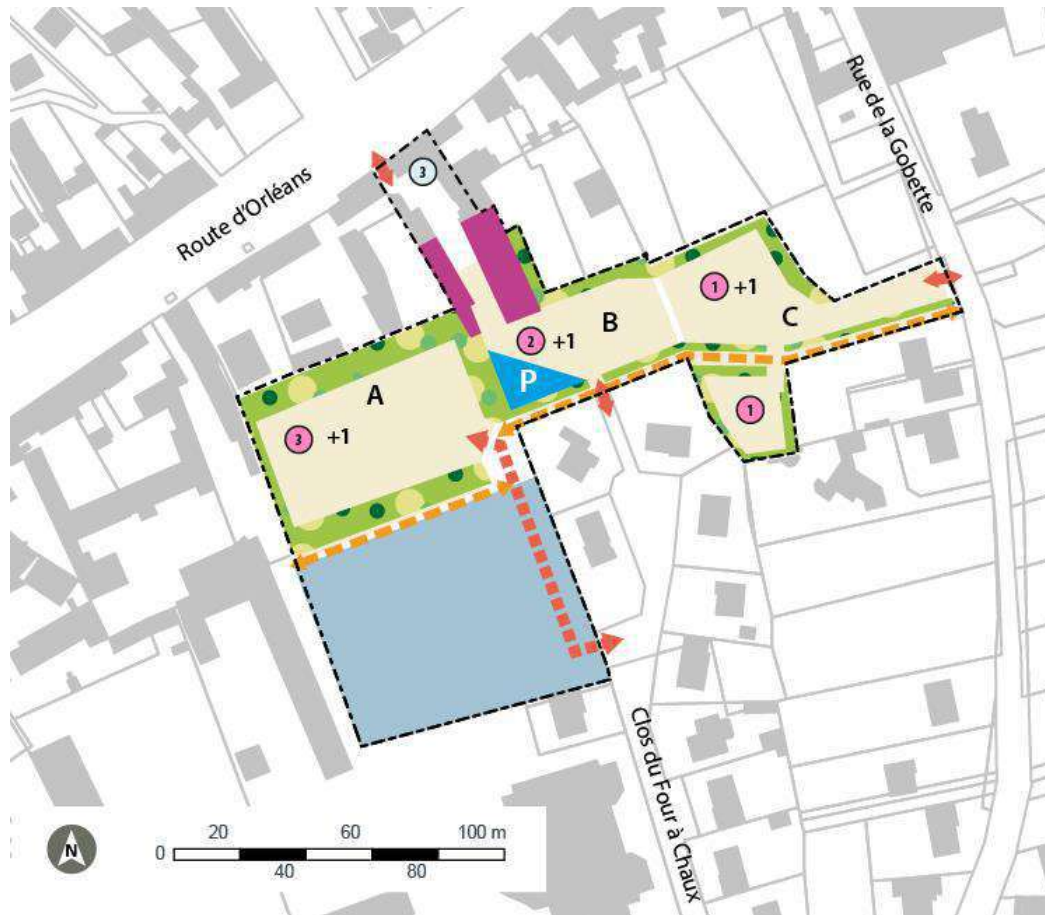
Potentiel climatique :

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

FOUR À CHAUX

SCHÉMA :

 Périmètre OAP





343


LÉGENDE :





Logements
Équipement


 Secteur de logements

 Nombre de logement par secteur

 Logement supplémentaire si logement social (pour 1 ou tous logements du secteur)


 Nombre de logement maximum dans le bâti existant (rénovation)

 Secteur d'équipements publics

 A Ilots indépendants d'aménagement


 B

 C

 P Zone pouvant accueillir du stationnement public




Economie

 Bâtiment pouvant recevoir une activité artisanale, commerce, service




Mobilités

 Voie partagée (accès zone d'équipement et lot A)

 Principe d'accès aux lots B et C. Limiter la dangerosité en sortie de la RD 951 route d'Orléans.

 Liaison douce

 Franges paysagères à créer

SAINT-JEAN-DE-BRAYE

344

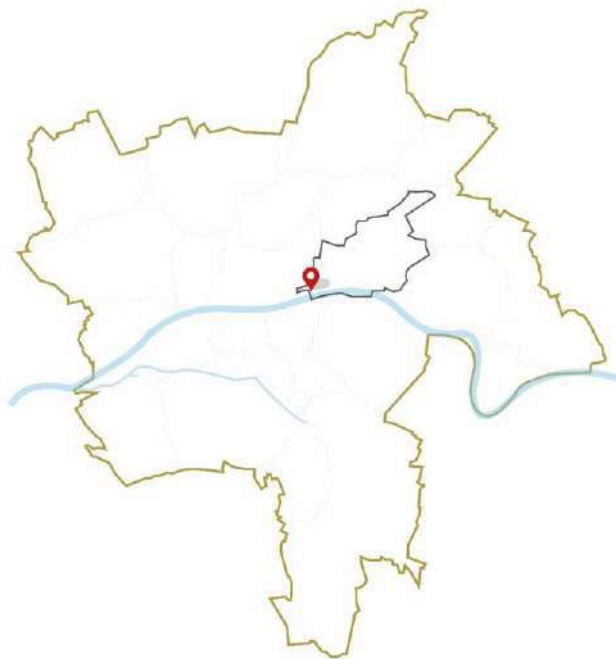
PORT SAINT LOUP

CONTEXTE :

Le secteur du Port Saint Loup se situe en entrée de ville Ouest de la commune, à proximité d'Orléans. La rue du Faubourg de Bourgogne marque la limite Nord du périmètre de l'OAP et constitue l'un des axes routiers majeurs de Saint-Jean de Braye. Caractéristique des formes urbaines et architecturales harmonieuses de faubourg (constructions à l'alignement et sur les limites séparatives), la rue du Faubourg de Bourgogne souffre pourtant d'un déficit d'image lié notamment aux nuisances sonores, au traitement peu qualitatif de l'espace public (majoritairement dédié à la voiture) ou encore de la présence de bâtis partiellement dégradés...

Le site du Port Saint Loup est aujourd'hui occupé sur ses franges (constructions aux abords de la rue du Faubourg de Bourgogne - dont certaines sont potentiellement mutables - de la rue du Port Saint Loup et du chemin de halage) mais le cœur de l'îlot reste à dominante végétale.

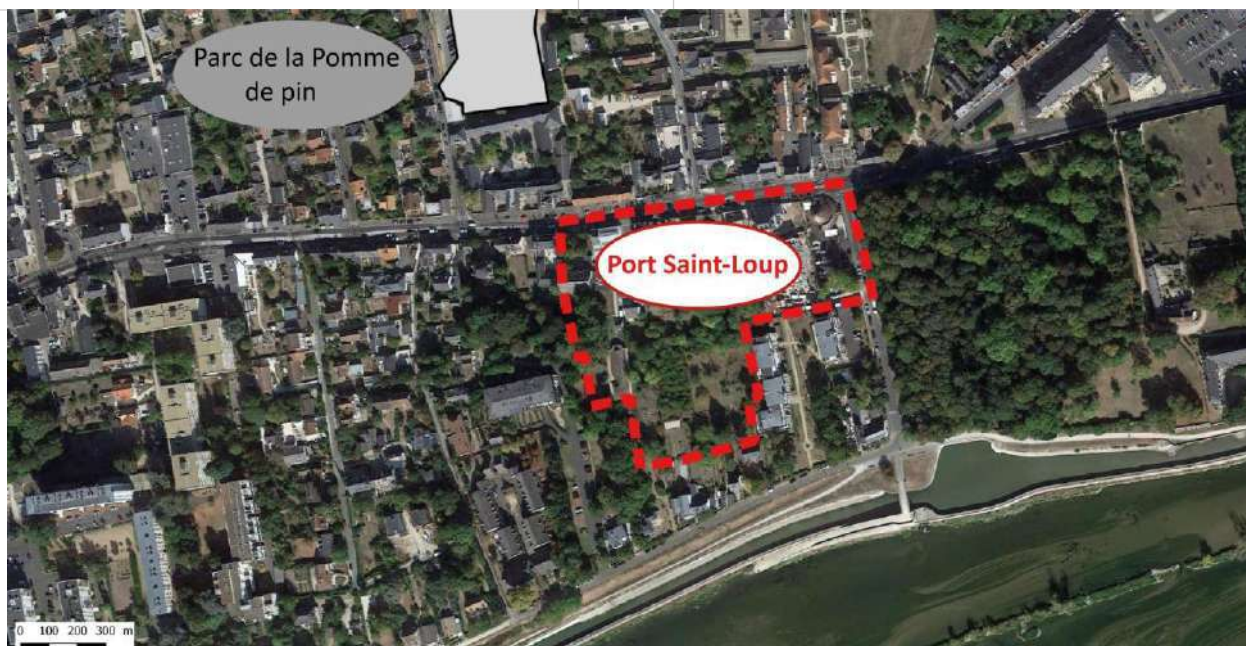
La proximité d'éléments patrimoniaux paysagers et bâtis fondent l'intérêt du secteur : présence du musée et de l'éolienne Bollée (monument historique) et d'une maison bourgeoise (la Besace) sur la rue du Faubourg de Bourgogne, proximité immédiate de la Loire, boisements... Par ailleurs, le périmètre de l'OAP se situe dans le site UNESCO du Val-de-Loire.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,2ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - d'espace vert
 - voie partagée

345



PORT SAINT LOUP

L'OAP vise à :

- Bénéficier du potentiel foncier du secteur du Port Saint Loup pour construire des bâtis à dominante résidentielle dans le respect des formes urbaines environnantes et les principes du développement durable,
- Mettre en valeur les richesses patrimoniales abraysiennes et l'axe d'entrée de ville du Faubourg de Bourgogne,
- Renforcer les liens entre la ville et la Loire.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoit la création de 60 logements. L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée (ce qui n'empêche pas l'implantation de commerces par exemple). Les habitations seront préférentiellement de type collectif et l'opération doit comprendre au moins 20% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

- Organiser la mutation des constructions le long du Faubourg de Bourgogne

L'OAP prévoit d'organiser la mutation d'une partie du tissu bâti situé aux abords immédiats de la rue du Faubourg de Bourgogne en permettant des opérations de construction et / ou de renouvellement sur ces terrains potentiellement mutables.



Garage – rue du Faubourg de Bourgogne – source : Google maps

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer un nouveau système viarie

Le secteur du Port Saint Loup sera desservi par une voie traversante, en sens unique, dont l'entrée est prévue côté rue du Faubourg de Bourgogne et la sortie côté rue du Port Saint Loup. L'accès depuis la rue du Faubourg de Bourgogne, axe aux flux routiers importants, devra être sécurisé.

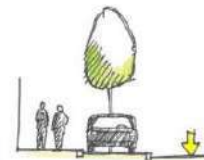
Une voie permettant l'accès au musée Bollée sera aménagée en complément de la voie de desserte interne afin de faciliter son accès.

- Aménager des liaisons douces

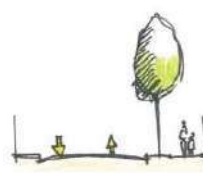
L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles.



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

PORT SAINT LOUP

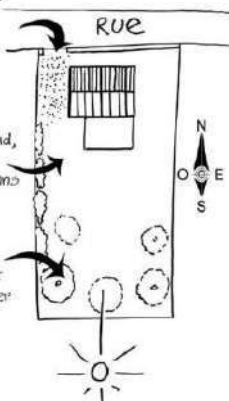
Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation : Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

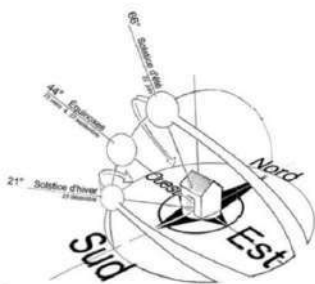
La rue est au Nord, on aura avantage à en rapprocher la maison, cela permet de réduire l'empêchement des circulations et du stationnement.
On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indésirables.
Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



L'orientation : Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.



Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

- Constituer un front bâti de qualité rue du Faubourg de Bourgogne

Dans le cadre de la mutation possible d'une partie du tissu de la rue du Faubourg de Bourgogne, l'OAP prévoit de veiller à la constitution d'un front bâti harmonieux et de qualité. Il s'agira de porter un soin à l'architecture des façades et à la transition avec l'espace public existant. Dans le respect de la morphologie urbaine de cet axe d'entrée de ville, les constructions devront s'implanter à l'alignement.

PORT SAINT LOUP

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

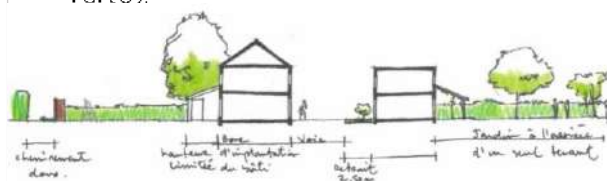
Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Mettre en valeur les éléments de patrimoine paysager et architectural L'OAP prévoit de :
 - mettre en valeur le musée et l'éolienne Bollée, notamment en améliorant l'entrée du site depuis la rue du Faubourg de Bourgogne et en créant une perspective depuis la voie nouvelle ;
 - protéger la maison bourgeoise située au 170 rue du Faubourg de Bourgogne ;
 - préserver la perspective existante vers la Loire.
- Organiser des transitions avec les terrains voisins
- Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



Principe d'implantation du bâti

- Les transitions avec les terrains voisins du secteur d'OAP peuvent aussi être ménagées par le choix de formes urbaines s'accordant avec l'environnement proche. Ainsi, aux abords des logements collectifs de la rue du Port Saint Loup, des constructions du même type pourraient être envisagées tandis que des bâtis au volume moindre (petits collectifs) seraient implantés au Sud du secteur de l'OAP, en contact avec les constructions individuelles du chemin de halage.

- Renvoi au règlement Monument Historique.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur l'espace boisé en cœur d'îlot, identifié comme espace relais de la sous-trame forestière
- Végétaliser les voies nouvelles : Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.



Logements collectifs – rue du Port Saint Loup – Source : Google maps Exemple de petits collectifs

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité

Sur ce secteur, en particulier :

- Sur la gestion des eaux pluviales :
 - Aménager une placette végétalisée et intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception de cette placette
- La voirie de desserte interne en boucle sera l'occasion d'aménager une placette, espace public central des nouvelles constructions, au caractère végétal significatif et de prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial à l'échelle du site.
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte le PPRt "Dépôt de Pétrole d'Orléans" à Saint-Jean-de-Braye ;
- Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées à la rue du Faubourg de Bourgogne et compte tenu de sa localisation dans la zone sensible pour la qualité de l'air.

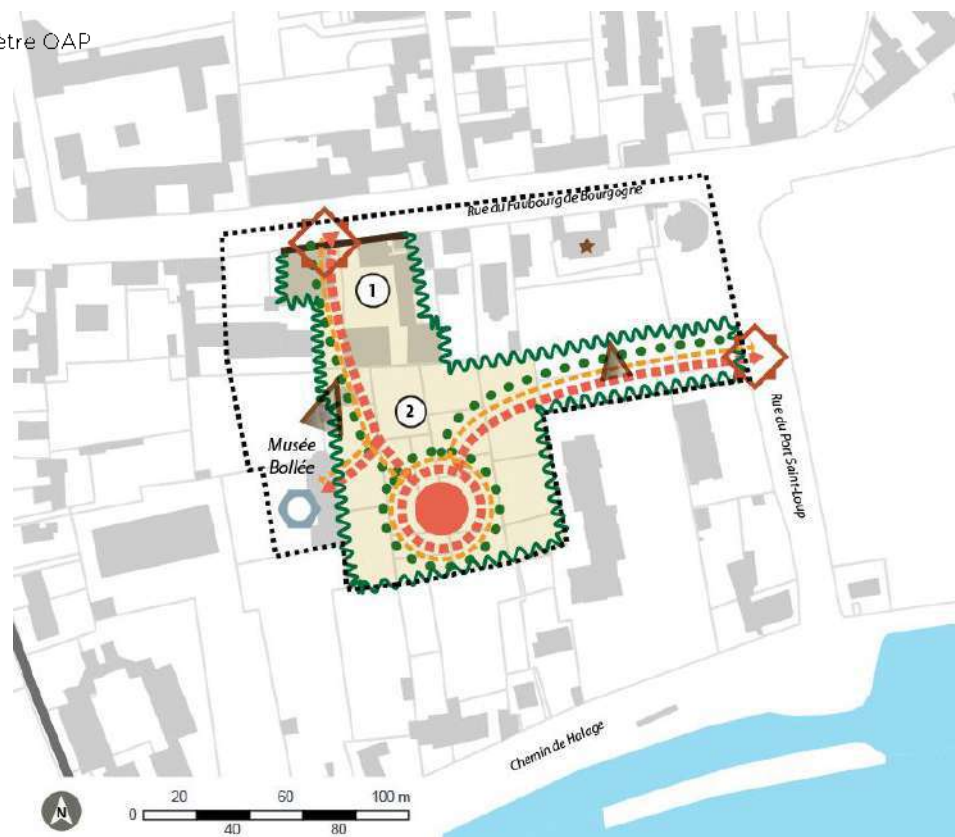
Potentiel climatique :

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

PORT SAINT LOUP

SCHÉMA :

[---] Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements

- ① Permettre des opérations de construction et/ou de renouvellement à dominante résidentielle
- ② Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle. L'opération de logements doit respecter les principes de l'architecture bioclimatique



**Trame verte
Gestion des eaux
pluviales**

- Végétaliser les voies nouvelles
- Aménager une placette paysagée et intégrer la gestion des eaux pluviales dans sa conception



Mobilités

- ⇄ - Organiser la circulation des véhicules motorisés au sein du site par une voirie principale en boucle, à laquelle se connectent éventuellement des voies de desserte en impasse
- ⇄ - Créer une voie permettant l'accès au musée et à l'éolienne Bollée
- ⇄ - Aménager des liaisons douces
- ◇ - Aménager l'entrée du site par la rue du Faubourg de Bourgogne et sécuriser le carrefour
- ◇ - Aménager la sortie du site par la rue du Port Saint-Loup



**Paysages
Patrimoine
Forme urbaine**

- 〰 - Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation
- - Dans le cadre des mutations, veiller à la constitution d'un front bâti harmonieux et de qualité implanté à l'alignement.
- ◀ - Créer une perspective vers le musée et l'éolienne Bollée
- ◀ - Préserver la perspective existante vers la Loire
- ★ - Protéger le patrimoine bâti et végétal remarquable
- ⬡ - Mettre en valeur le musée et l'éolienne Bollée

CONTEXTE :

Un site en frange de zone d'activité et d'une zone d'habitat

Le site Alstom est une friche industrielle située dans le parc d'activités Archimède. Il est actuellement desservi par la rue d'Ambert, mal adaptée à la desserte d'une zone industrielle. Le site est longé au nord par la rue Isaac Newton. A l'est, un débouché est possible sur la rue de la Burelle, par l'accès de la déchetterie. La tangentielle est accessible en traversant la zone d'activités, à environ 2 km. La ligne B du tramway passe à 500 m au Sud du secteur (station Ambert).

Le site fait face à une zone d'habitat pavillonnaire située sur la commune d'Orléans. Il existe un restaurant d'entreprise inclus dans le périmètre d'étude. L'Ouest du site est composé principalement d'habitat assez dense. Le Nord, l'Est et le Sud sont exclusivement destinés à l'activité.

La réhabilitation de plusieurs friches industrielles



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 9 ha
- Vocation dominante : activités économiques avec une forte composante économie sociale et solidaire.
- Type de projet : densification, requalification de friche
- Type de réalisation :
 - végét'ri et dépôt de bus
 - relocalisation de la pépinière d'entreprise
 - pôle logistique mutualisé sur le thème de l'économie sociale et solidaire du réemploi
 - activités économique



CONTEXTE (suite) :

Le site « Alstom » est contigu à une propriété métropolitaine (96bis rue d'Ambert), bâtiment de bureaux à l'abandon depuis plusieurs années. Un projet est en train de renaître sur le site et pourrait permettre de redynamiser le secteur. Les implantations d'une végétation, en extension de la déchetterie existante, et d'un dépôt de bus sont en cours. Il y est également prévu l'installation d'un pôle logistique mutualisé entre les acteurs de l'économie sociale et solidaire du réemploi et le déménagement de la pépinière d'entreprises gérée par Orléans Métropole.

Une zone archéologique est située au nord-est du site.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP vise à :

- Assurer la transition entre le parc d'activités Archimède et la zone d'habitat pavillonnaire située à Orléans en prenant en compte les circulations et la morphologie urbaine ;
- Implanter la végétation et un dépôt de bus
- Confirmer la vocation économique du site et organiser son aménagement. Développer l'économie sociale et solidaire (recyclerie...) ; relocaliser la pépinière d'entreprise de Saint-Jean-de-Braye et développer une offre foncière à vocation économique.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Aménager une nouvelle voie de desserte pour le parc d'activités Archimède

La circulation des véhicules motorisés au sein du site sera assurée par un axe principal qui permettra de relier la rue Isaac Newton et la rue de la Burelle. Il devra être adapté à la circulation en double sens des poids lourds de la zone d'activités.

Un axe secondaire est/ouest sera créé vers la rue de la Burelle. Il sera dédié aux véhicules légers (pas de poids lourd).

Des stationnements devront être intégrés le long de la rue d'Ambert.

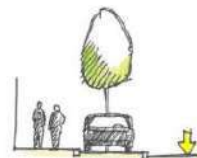
- Aménager des liaisons douces

L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements adossés à toutes les voies nouvelles.

Un maillage plus fin devra être réalisé afin de relier la rue d'Ambert au cœur d'îlot. Des liaisons douces devront accompagner l'aménagement du site afin de relier facilement les espaces d'habitation et les arrêts des transports en commun à la zone d'activités.



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation : Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés.

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Le long de la rue d'Ambert, afin d'organiser la transition avec le secteur d'habitat avoisinant, une bande paysagée sera aménagée sur une épaisseur d'une dizaine de mètres et pourra être plantée d'arbres.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Végétaliser les voies nouvelles : l'axe principal reliant la rue Isaac Newton à la rue de la Burelle devra être végétalisé afin de faciliter son intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Comme sur la rue Bernard Palissy, des alignements d'arbres seront plantés.
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les espaces au nord et à l'ouest du site, identifiés comme réservoirs relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prendre en compte les zones de remblais avec des traces de pollution.
- Canalisations métalliques ou anti-perméation pour éviter des transferts dans les remblais.
- Aménager un bassin de rétention des eaux pluviales :
 - L'aménagement des voiries devra préserver la possibilité d'aménager un bassin de récupération des eaux pluviales en cœur de site. Ce bassin devra être paysagé (caractère végétal significatif) et prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial à l'échelle du site. Sa localisation précise sera déterminée en fonction de la topographie du site.
 - Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ancien site industriel (usine d'Ambert de munition puis de production d'alternateurs et génératrices pour l'industrie), il présente des traces de pollution avec des risques pour les milieux. Des études et un plan de gestion ont été réalisés.
- Risque pyrotechnique dû au passif industriel.

Potentiel climatique :

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

SCHÉMA :



355

LÉGENDE :



Équipement



Emprise pour la végétation



Dépôt de bus provisoire



Économie



Développement économique à définir avec une forte composante économie sociale et solidaire et relocalisation de la pépinière d'entreprise



Trame verte
Gestion des eaux pluviales



Créer un alignement d'arbres



Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des espaces verts



Réaliser un aménagement paysager



Mobilités



Créer un maillage viaire au sein du site



Principe d'accès et sens de circulation



Aménager des liaisons douces

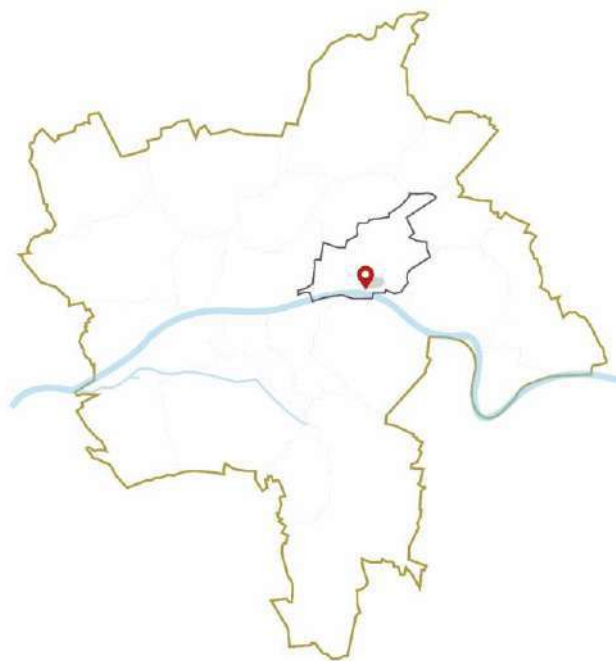
BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

CONTEXTE :

Le site Bionne-Sainte Marie, limitrophe de Malvoisine, a perdu son usage industriel depuis le départ de la société IBM en 2005. Laissée à l'abandon, cette friche industrielle constitue un enjeu stratégique pour la commune de Saint-Jean de Braye.

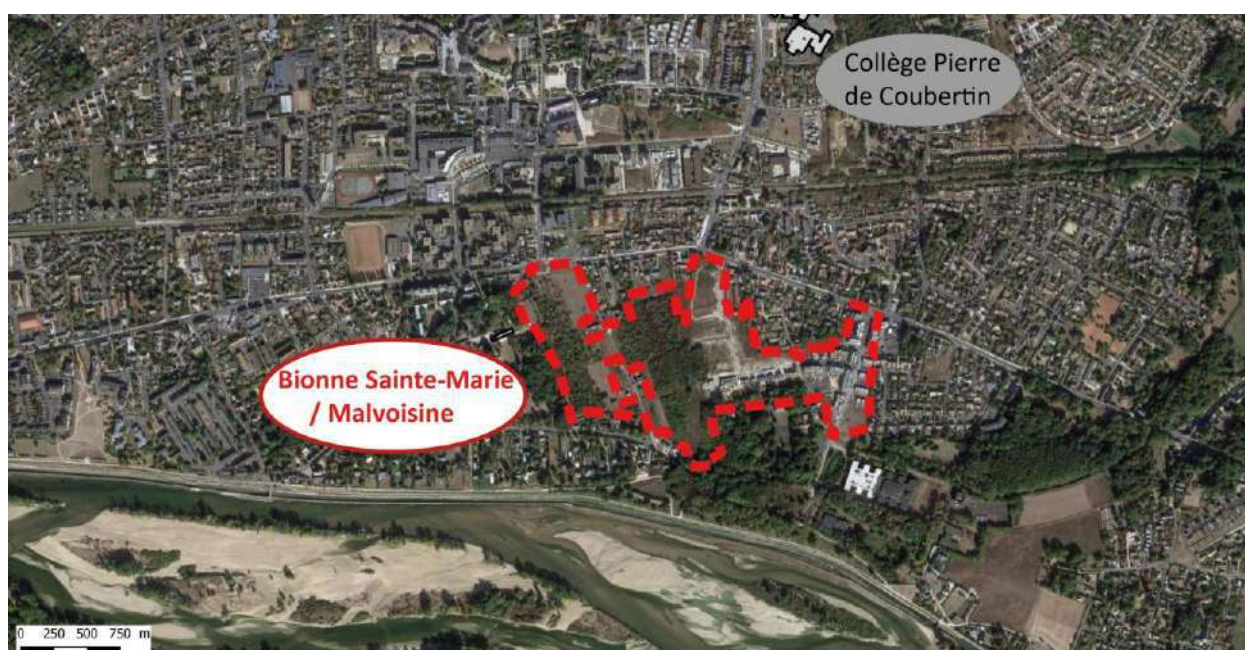
La création d'une ouverture publique significative vers des espaces naturels de qualité que sont la Bionne, le canal et la Loire, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 est un atout majeur pour la ville.

Le projet d'aménagement Bionne- Sainte Marie rend les bords de Loire plus accessibles à travers un espace public de qualité. Ce secteur est pensé dans la logique du futur développement urbain du site de Malvoisine afin de rendre cohérents les deux quartiers et d'offrir un potentiel de développement limitant l'étalement urbain.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 20 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Concernant la création de logements :
 - ECLO : environ 580 logements sous forme de lotissement à échéance 2022/2023 ;
 - Malvoisine : 200 logements en 2030 et plus.
- Concernant la création d'espaces publics :
 - Elle concerne tout d'abord un espace public au niveau de l'entrée actuelle de la friche industrielle. Il permet le terminus des bus de la ligne 2. Des commerces de proximité et des services y seront rassemblés. Cet espace joue un rôle de centralité à l'échelle du quartier. [.../]
 - Par ailleurs, son aménagement offre l'opportunité de mettre en valeur l'entrée dans la zone urbaine de Saint-Jean de Braye ;
 - S'ajoute, au sud-est, une aire de stationnement qui facilite les accès et déplacements vers les bords de Loire. Il constituera le point le plus bas accessible en voiture sur Saint-Jean de Braye, à proximité de la Loire ;
 - Enfin, l'aménagement d'un espace public est envisagé à l'ouest de la rue de Malvoisine pour réaliser l'extension du parc des Longues Allées.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Concernant le maillage viaire :

Sur le schéma, sont inscrites les voies principales de connexion et de desserte de la zone. L'ensemble de ces voies, devra être réalisé et selon les principes suivants :

- La voie prolongeant la rue de la gare se trouve à l'interface entre le secteur Bionne Sainte-Marie et le secteur Malvoisine. Dans l'axe de la rue de la Gare, cette voie principale est primordiale dans l'articulation des territoires : elle permettra de desservir, via des voies moins importantes, le site de projet. Elle prendra également en compte la présence du faisceau pour un éventuel franchissement de la Loire ;
- La rue de la Loire permet de relier ce nouveau quartier à la RD960 ;
- Une voie à double sens reliant la RD960 à la zone 1AU, parallèle à la rue de Malvoisine et à la rue de la Loire, ménageant le débouché de l'ouvrage potentiel de franchissement de Loire, en cohérence avec le profil de la rue de la Gare ;
- Deux liaisons transversales entre les secteurs Bionne Sainte-Marie/Malvoisine qui devront correspondre aux liaisons et accroches déclinées dans le scénario retenu ;

- Concernant les liaisons douces

Il s'agit de relier le plus directement possible le centre-ville de Saint-Jean de Braye à la Loire, de connecter le quartier au parc du Château des Longues Allées, d'améliorer l'accessibilité à la Bionne et plus généralement de permettre un cheminement continu pour ces modes de déplacement. L'ensemble des liaisons douces présentes sur le schéma devront être réalisées en site propre.

BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

Qualité urbaine et architecturale :

- Une urbanisation plus dense sera recherchée le long des voies les plus importantes : la RD960 et la voie prolongeant la rue de la gare ;
- Certains espaces bénéficient d'une proximité avec un espace vert (parc des Longues Allées, EBC). Ils pourront tirer parti de l'« aération » créée par ce patrimoine pour être un peu plus denses.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager des interfaces entre bâti existant et futur
- Renvoi au règlement Monument Historique

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements et espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les nombreux espaces boisés et verts remarquables du site, identifiés comme espaces relais des sous-trames forestières et ouvertes
- Sanctuariser ces espaces relais grâce à l'extension du parc des Longues Allées

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.
- Renvoi au PPRI pour les règles de constructibilité
- Prendre en compte le périmètre du PPRt "Dépôt de Pétrole d'Orléans" à Saint-Jean-de-Braye

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées à la D960 au nord du site et sa localisation en zone sensible pour la qualité de l'air.

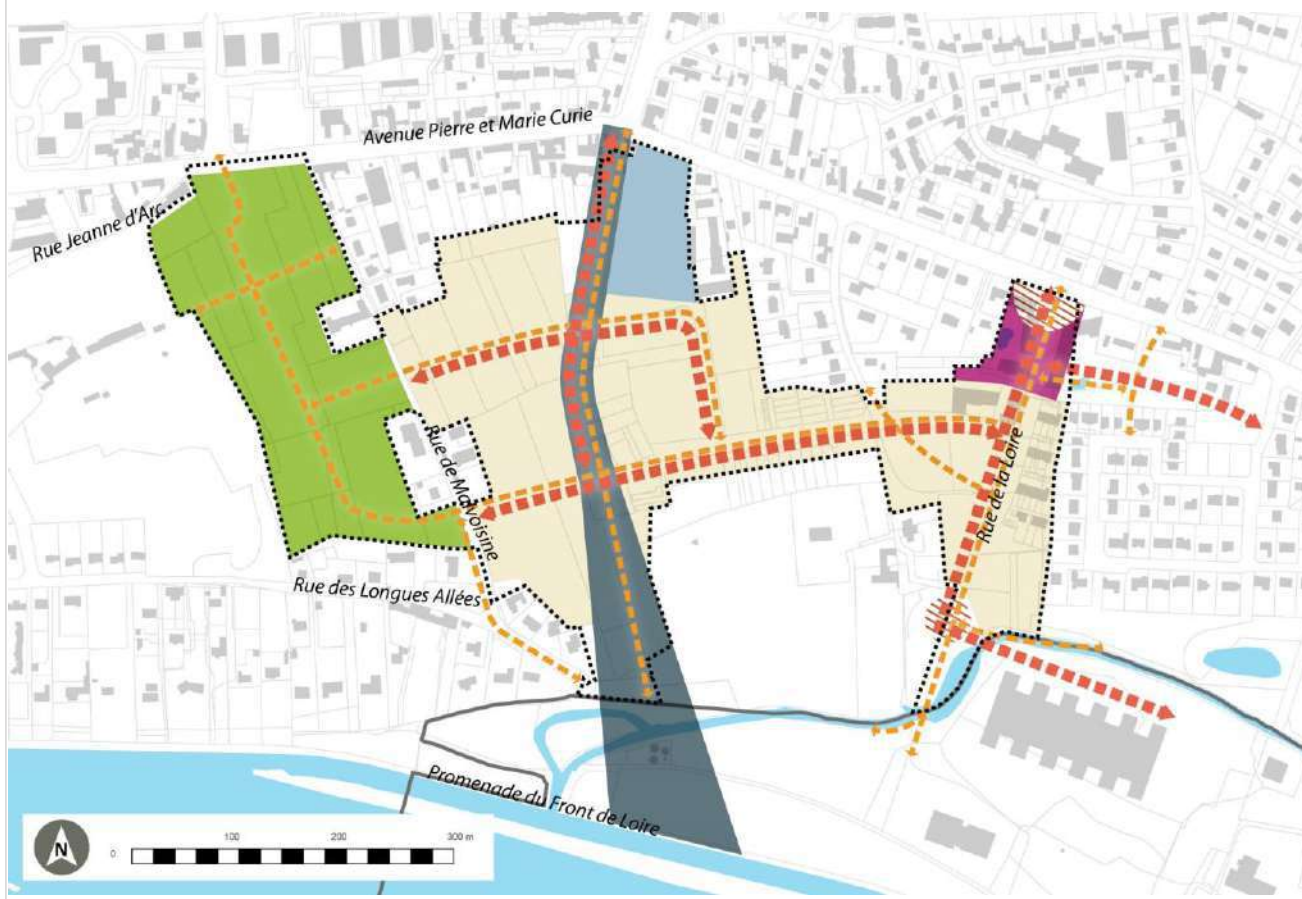
Potentiel climatique :

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

BIONNE SAINTE-MARIE / MALVOISINE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



359

LÉGENDE :



Trame verte



Economie
Commerces



Mobilités



Réaliser une extension du
parc des Longues Allées



Services / commerces
de proximité en rez-de-
chaussée habitat



Réseau viaire existant



Logements
Équipements



Connexion au réseau viaire
existant



Aménager un
secteur d'habitat



Liaisons douces en site
propre à créer



Faisceau réservé
pour la voirie



Espace public à créer



Implanter un
établissement de
santé

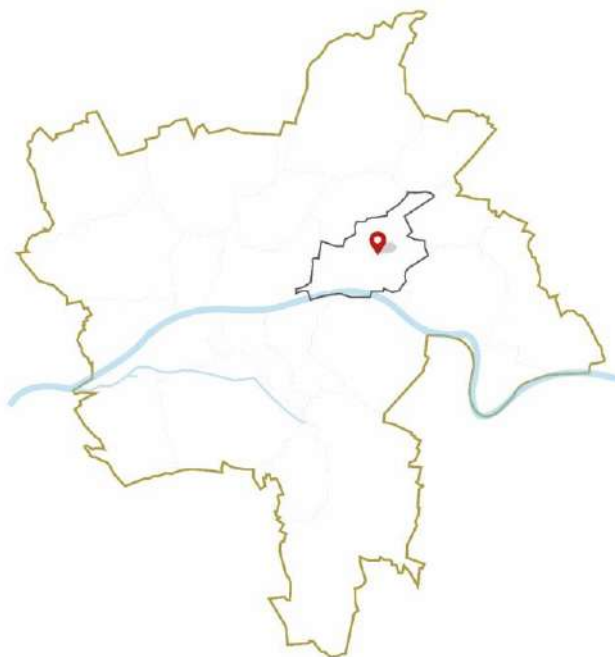
ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

CONTEXTE :

Le secteur de l'OAP se situe dans le centre-ville. D'une superficie de 20 ha, il inclut le périmètre de la ZAC de l'écoquartier du Hameau labellisé.

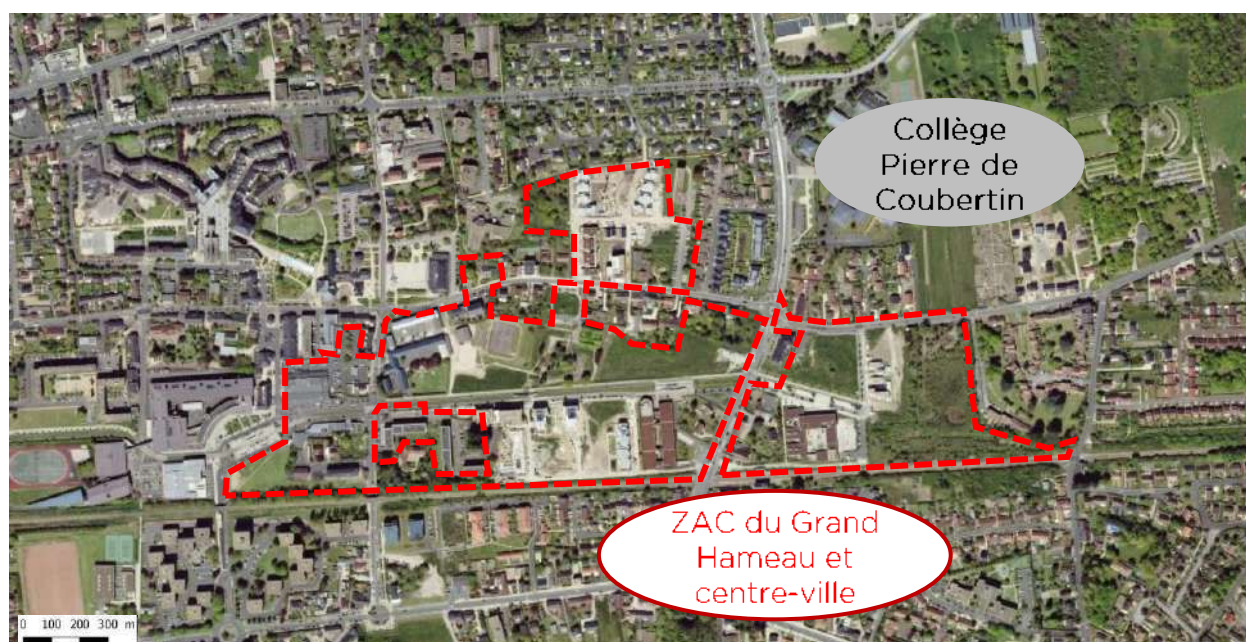
Ce site vise à la fois la requalification du centre-ville et l'accueil de nouveaux habitants. Il reprend les principes co-constructifs avec les habitants et d'innovation de l'écoquartier :

- Unifier et enrichir les espaces publics pour améliorer et diversifier ces lieux de vie,
- Faciliter les accès tant fonctionnels que de transit en préservant l'ambiance piétonne,
- Favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles sur toutes les fonctions urbaines,
- Étudier toutes solutions en faveur d'une sobriété énergétique,
- Être acteur innovant en faveur du commerce et du développement économique et solidaire,
- Optimiser les services culturels, de loisirs et administratifs dédiés à la population (tant sur les espaces que dans les équipements publics),
- Encourager et sensibiliser les propriétaires à la valorisation de leur patrimoine en accord avec l'ambiance architecturale de l'écoquartier du hameau



PROGRAMMATION :

- Superficie : 23,5 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'aménagement de ce secteur sera à vocation principalement résidentielle. La construction à l'angle de la rue de Planche de Pierre et de la rue Jean Zay constitue un front bâti harmonieux et de qualité, offrant un élément marquant qui annonce l'axe commercial. Le centre-ville et l'écoquartier doivent être composés harmonieusement et offrir des espaces intergénérationnels et socio-culturels.

Au total, le projet de programme des constructions de l'écoquartier prévoit la construction de 68 650 m² de surface de plancher, à usage de commerces, activités tertiaires et logements :

- habitat : 60 500 m²
- services/commerces : 4 500 m²
- équipements publics : 3 000 m²
- bureaux : 650 m²

Par ailleurs, 6,5 hectares d'espaces verts sont prévus.

Ces constructions devront privilégier la sobriété énergétique. Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation.

• Programme de logements

Le programme de logements prévoit environ 900 logements à terme (horizon 2030). Il s'agit de 720 logements en accession à la propriété (dont certains bénéficient d'un dispositif facilitant l'accession sociale) et 180 en locatif social.

Les logements sont répartis comme suit :

- logements en accession à la propriété ou en locatif social, sous la forme d'immeubles collectifs ;
- logements en accession à la propriété ou en locatif social, sous la forme d'immeubles intermédiaires ;
- logements en accession à la propriété ou en locatif social, sous la forme de maisons individuelles groupées.

Parmi les 900 logements prévus, au moins 180 logements, soit environ 20%, seront destinés à la location sociale. Cette part réservée aux logements sociaux permet de maintenir la part de 20% de logements sociaux déjà présents sur la commune de Saint-Jean de Braye.

• Programme des équipements publics

Réalisation de l'ensemble des voies nouvelles, dont :

- une voie nord/sud entre le boulevard Emile Bernon et la rue Jean Zay,
- une voie desservant les futurs lots du Clos du Hameau Nord,
- une voie desservant les futurs lots des Grazons du Hameau,
- un axe ouest/est dans la Grillère, dans le prolongement du boulevard Bernon et deux voies reliant cet axe à la rue de Frédeville,
- un plateau partagé dans le Clos du Hameau Sud,
- Création de l'axe structurant nord/sud du centre-ville.

• Construction de superstructures publiques :

- La réalisation de l'espace Anne Frank (fait) ;
- L'enfouissement de la ligne haute tension qui surplombait le Clos du Hameau et les Grazons du Hameau (fait).

• Réalisation de l'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des lots :

- réseau d'eau potable et de la protection incendie associée,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'assainissement des eaux pluviales,
- réseau de gaz,
- réseau d'électricité,
- réseau d'éclairage public,
- réseau de télécommunication.

ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

• Le réseau viaire

L'axe Nord/Sud du centre-ville majoritairement piéton, assure la liaison entre la future station du TER de la ligne Orléans/Châteauneuf et le futur parc urbain. Il resserre l'espace public pour mieux le qualifier et constituer ainsi une armature symbolique. Il concentre le transit piéton autour d'un axe commercial fort, offrant un potentiel de terrasse et d'accueil de marchands ambulants. Aussi, le point de vue dominant de la halte doit permettre de deviner la direction de cet axe vers le nord.

Par ailleurs, il doit intégrer les problématiques des réseaux existants. L'aménagement devra proposer une sécurisation du carrefour entre la rue Planche de Pierre et la rue Jean Zay.

• Les transports en commun

L'écoquartier assure la continuité de la ligne de Tram à l'est de la commune jusqu'à la Bionne. Depuis l'espace Anne Frank une réserve foncière sur le profil de voie doit être constituée pour prévoir cette possibilité sur le long terme.

Une halte de la réouverture de la ligne Orléans-Châteauneuf-sur-Loire doit être prévue dans l'axe Nord/Sud du centre-ville. Ce positionnement facilitera l'accès piéton des usagers en direction de tous les services et équipements publics (Lycée Monod, commerces, administration, équipements culturels...).

• Les voies douces

L'axe Nord/Sud doit être principalement constitué d'espace piéton, permettant d'accueillir au mieux les cycles.

L'ensemble de l'écoquartier du Hameau compose un maillage continu des circulations douces. Les voiries utilisées par les véhicules motorisés ont un profil privilégiant la sécurité des cyclistes et piétons.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Réalisation d'espaces verts en accompagnement du piéton :
 - liaisons piétonnes et cyclables, notamment le long de la voie ferrée, création du square des marronniers, valorisation de l'espace vert au niveau de l'école Jean Zay, réalisation et maintien de places de stationnement public réparties sur l'ensemble de la ZAC et le centre-ville.
- L'écoquartier du Hameau combine un ensemble d'espaces verts à créer (Square des marronniers, espace vert Jean Zay), un accompagnement végétal des voiries et une mise en valeur d'un corridor écologique le long de la voie ferrée.

L'espace de la Corne dédié à la construction dans l'écoquartier du Hameau, accueille la base de l'axe Nord Sud, espace de connexion avec la future halte. Ce lieu urbain sera accompagné d'un traitement paysager dans la continuité de l'axe nord/sud.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- En centre-ville, la place de la commune doit être un élément fédérateur de vies humaines et écologiques. L'axe Nord/Sud constitue un véritable corridor aérien reliant la place de la Commune à la voie ferrée.
- Protéger les espaces boisés, identifiés comme réservoir relais de la sous-trame forestière

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Prévoir des noues accompagnant la voirie assurant la rétention des eaux pluviales
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.
- L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

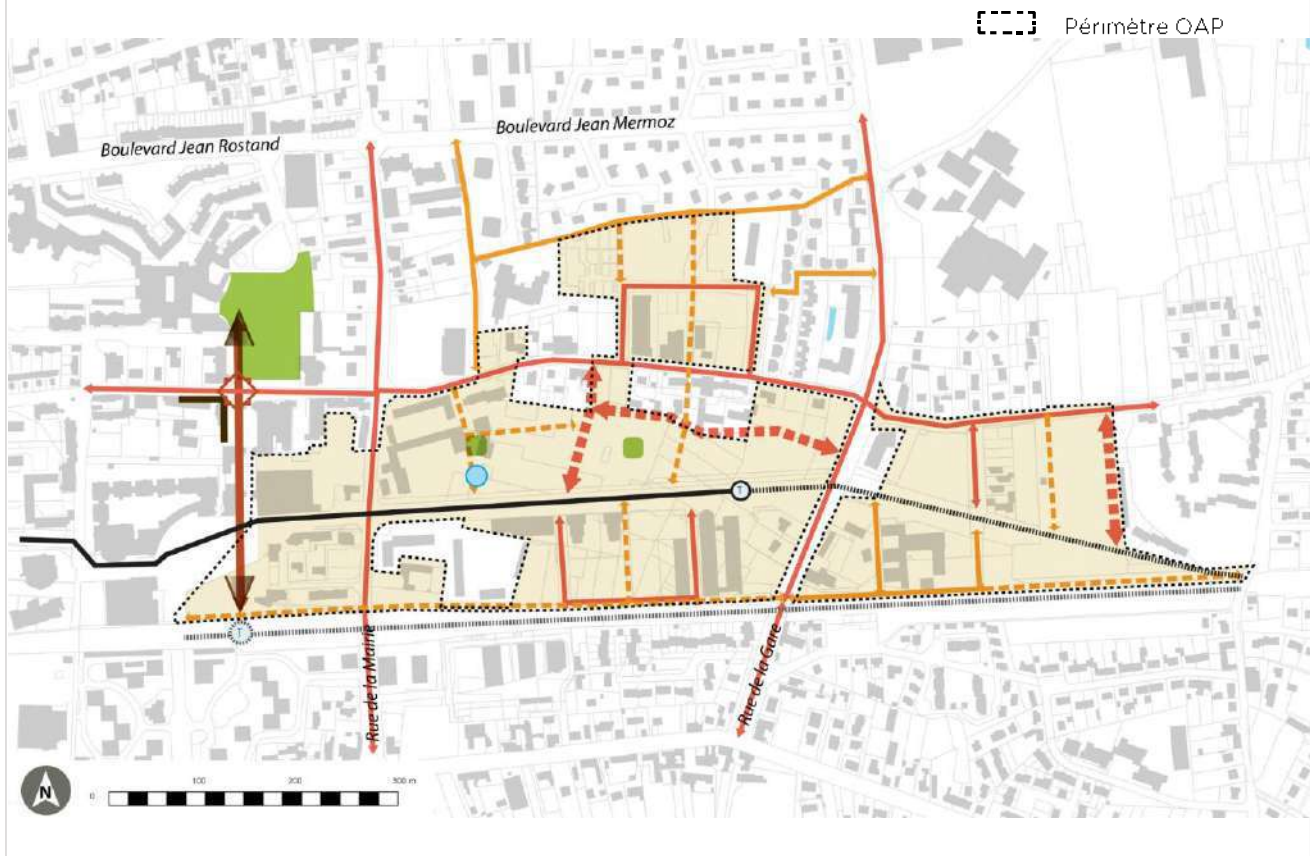
- Evaluer et prendre en compte des pollutions potentielles des sols en lien avec les trois sites BASIAS et le site BASOL présents sur le site.

Potentiel climatique :

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

ZAC DU GRAND HAMEAU ET CENTRE-VILLE

SCHÉMA :



LÉGENDE :



Logements
Equipement

Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle



Trame verte
Gestion des eaux pluviales

Créer des espaces verts

Aménagement d'un parc public (Plaine le Corbusier)

Optimiser la gestion des eaux pluviales



Mobilités
Coupures urbaines

Liaisons existantes

Liaisons à venir

Création d'un axe structurant Nord/Sud

Liaisons douces existantes

Liaisons douces à venir

Assurer la sécurisation du carrefour Jean ZAY/Planche de Pierre

Ligne de tramway existante

Ligne de tramway à venir

Station TER à venir en cas de réouverture de la ligne Orléans/Châteauneuf-sur-Loire



Paysages
Forme urbaine

Veiller à la constitution d'un front bâti harmonieux et de qualité

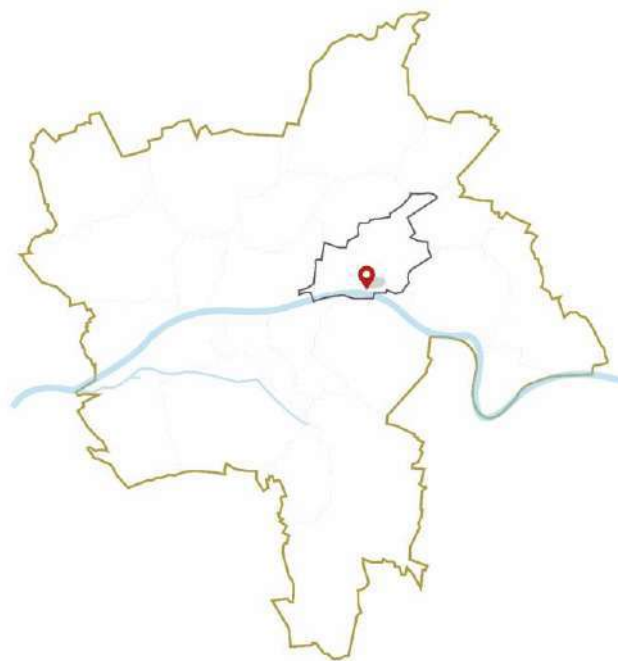
Percées visuelles à conserver

CLOS DU VIVIEN

CONTEXTE :

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur du Clos du Vivien est compris entre la voie ferrée et l'avenue du Capitaine Jean. Sa desserte est essentiellement routière mais des aménagements cyclables sont présents avenue du Capitaine Jean.

Le Clos du Vivien se caractérise par une occupation peu dense. La moitié du site environ accueille des habitations individuelles tandis que l'autre est constituée par un cœur d'îlot non bâti à dominante végétale. Par ailleurs, alors que le front bâti est continu avenue du Capitaine Jean, le linéaire de la rue Pierre Louguet est marqué par sa discontinuité et un traitement moins qualitatif.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 1,6 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT

365



CLOS DU VIVIEN

L'OAP Clos du Vivien vise à :

- Bénéficier des potentiels fonciers du secteur. Dans le contexte de limitation de l'étalement urbain, il s'agit de permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle, dans le respect des formes urbaines environnantes et des principes du développement durable ; donner au secteur une nouvelle cohérence et impulser une dynamique urbaine rue Pierre Louguet.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoit la création de 70 logements minimum.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Aménager une voie de desserte du secteur, qui pourra également être une déviation de l'avenue du Capitaine Jean et assurer la sécurisation du carrefour entre cette future voie et l'avenue du Capitaine Jean.

L'OAP prévoit la création d'une voie nouvelle, permettant de traverser la voie ferrée et de maintenir une liaison Nord-Sud.

A cette voie de déviation se raccordera une voie de desserte, permettant d'accéder aux futures constructions.

Afin d'assurer la sécurité des flux routiers, un seul accès dédié aux véhicules motorisés est prévu depuis l'avenue du Capitaine Jean. Une attention particulière devra être portée au traitement du carrefour entre la future voie et l'avenue du Capitaine Jean.

- Préserver et renforcer le réseau de liaisons douces

L'OAP prévoit de préserver les liaisons cyclables existantes avenue du Capitaine Jean et de renforcer le réseau d'aménagements doux par :

- l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles,

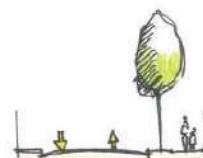
Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :



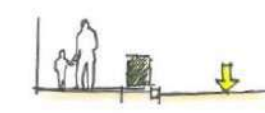
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

- Le développement d'accès modes doux au Sud et à l'Ouest du secteur.

- Requalifier la rue Pierre Louguet

Le traitement de la rue Pierre Louguet doit être amélioré par :

- une requalification de la voirie,
- un meilleur partage de l'espace public (automobiles, piétons, cycles...),
- des aménagements paysagers éventuels,
- la gestion de l'interface avec la voie ferrée,
- ...

CLOS DU VIVIEN

Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

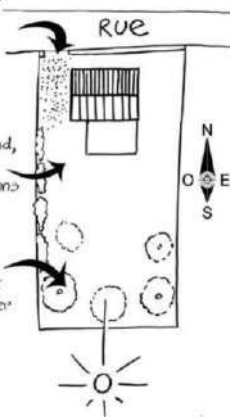
L'implantation

Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

La rue est au Nord, on aura avantage à en rapprocher la maison, cela permet de réduire l'empioie des circulations et du stationnement. On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

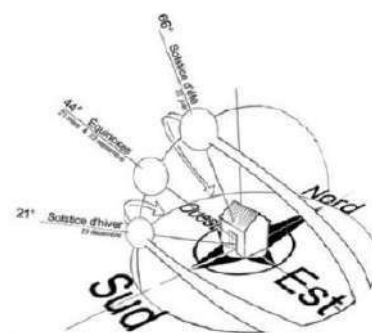
La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets. Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



L'orientation

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.



Source : CAUE 79

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

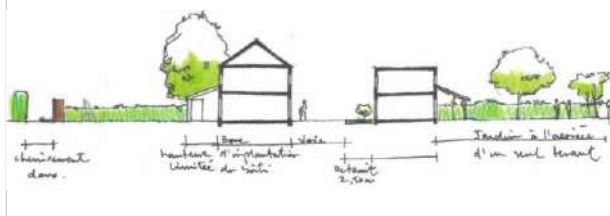
On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

CLOS DU VIVIEN

- Organiser des transitions avec les terrains voisins

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants.

L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Prévoir un traitement paysager entre les habitations existantes et les futures constructions
- Végétaliser les voies nouvelles :
- Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte abrysiennaise. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Trame Verte et Bleue :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Aménager une placette végétalisée et intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception de cette placette
- La voirie de desserte interne en boucle sera l'occasion d'aménager une placette, espace public central des nouvelles constructions, au caractère végétal significatif et de prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial à l'échelle du site.
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Dans un souci de préserver les habitants des nuisances sonores liées à la voie ferrée, l'OAP prévoit la constitution d'une zone tampon aux abords de la rue Pierre Louguet. Les constructions autorisées y seront peu nombreuses et il s'agit d'y éviter les bâtiments d'habitation et d'équipements.

Potentiel climatique :

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

CLOS DU VIVIEN

SCHÉMA :

 Périmètre OAP




369

LÉGENDE :





Logements

 Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle respectant les principes de l'architecture bioclimatique



Trame verte
Risques et nuisances

 Végétaliser les nouvelles voies

 Prévoir l'aménagement d'une zone tampon entre la voie ferrée et les premières constructions



Mobilités

 Aménagement voirie



Assurer la sécurisation du carrefour entre la future voie de déviation et l'avenue du Capitaine Jean et limiter l'accès au site par les véhicules motorisés depuis l'avenue du Capitaine Jean à ce seul carrefour



Requalifier la rue Pierre Louquet



Préserver les liaisons douces existantes



Aménager de nouvelles liaisons douces



Aménager une placette paysagée intégrant la gestion des eaux pluviales dans sa conception



Paysages
Forme urbaine



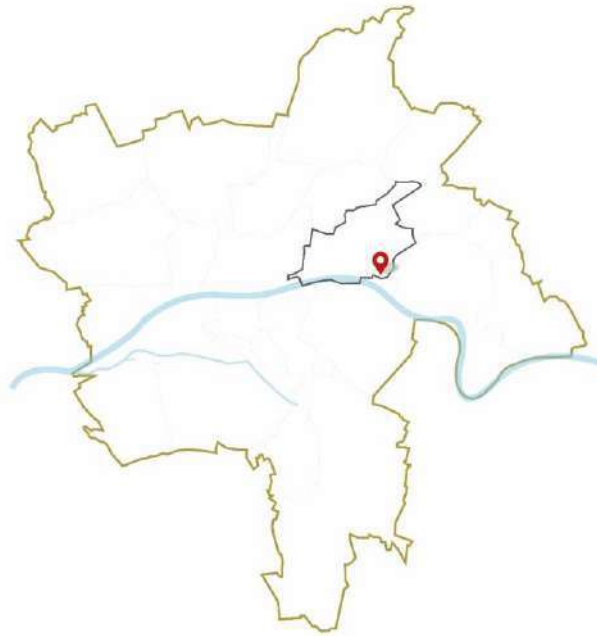
Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

BÉDINIÈRE

CONTEXTE :

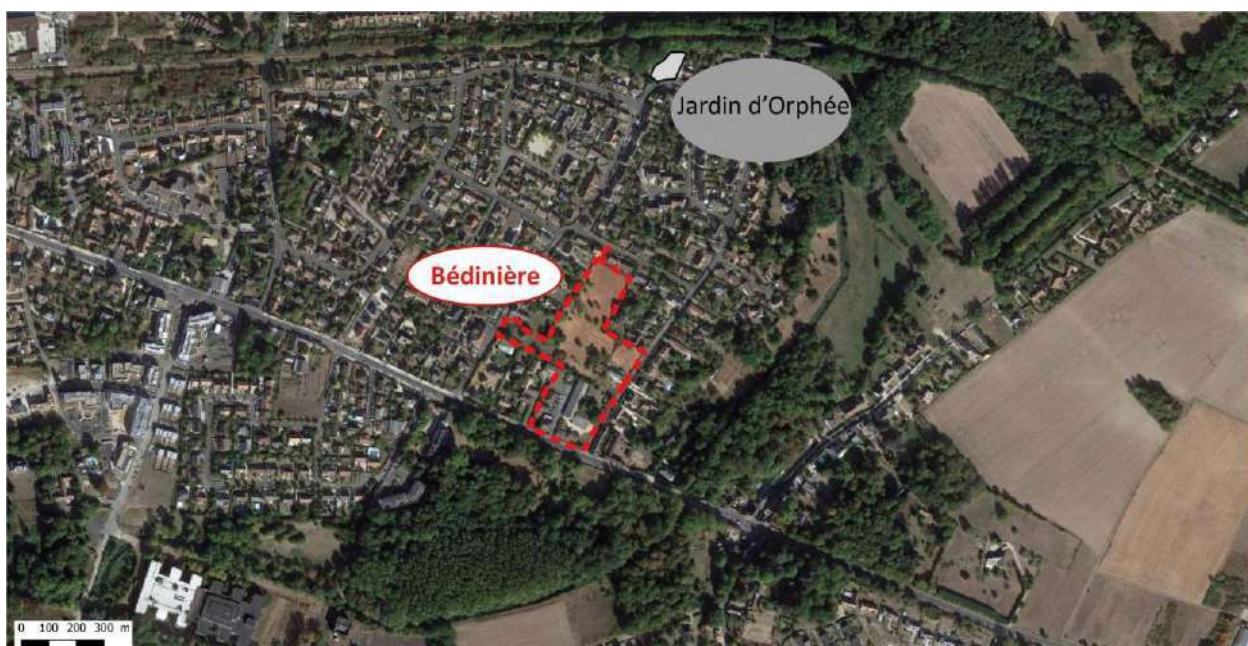
Le secteur de la Bédinière est situé dans la partie Est de la commune, à l'angle de la rue de la Bédinière et de l'avenue Pierre et Marie Curie. L'orientation d'aménagement et de programmation comprend dans son périmètre la pépinière d'entreprises qui constitue l'entrée de ville Est de la commune.

La pépinière d'entreprises, gérée par la Métropole, va déménager dans les années à venir et le site a vocation à accueillir du logement.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,1ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : renouvellement urbain
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT



BÉDINIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoit la création de 53 logements.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer un nouveau système viaire

Le maillage entre les rues de la Bédinière et Guignegault est indispensable au bon fonctionnement du quartier. Un emplacement réservé a été inscrit pour préserver la possibilité de réaliser la sortie sur rue Guignegault.

Il est imposé a minima un bouclage par la réalisation de deux accès véhicules. L'aménagement de la zone devra permettre, dans tous les cas, à terme, la réalisation du 3ème accès.

Ce maillage est imposé afin de maintenir la fluidité des trafics.

En complément, une voie en impasse sera aménagée pour desservir le secteur Nord.

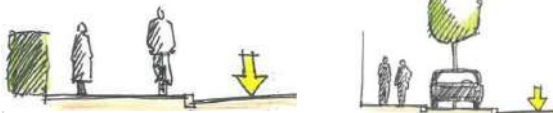
- Aménager des liaisons douces

L'OAP prévoit de renforcer les aménagements dédiés aux modes doux par l'intégration de ce type d'aménagements dès la création des voies nouvelles.

Des liaisons douces distinctes des voies seront créées pour relier les voies de desserte à la rue des Grangers et à l'avenue Pierre et Marie Curie.

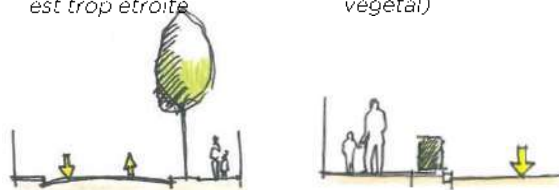
Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

L'implantation

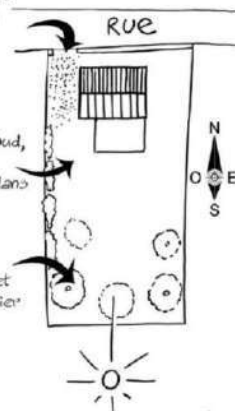
Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

La rue est au Nord, on aura avantage à en rapprocher la maison, cela permet de réduire l'emprise des circulations et du stationnement.

On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

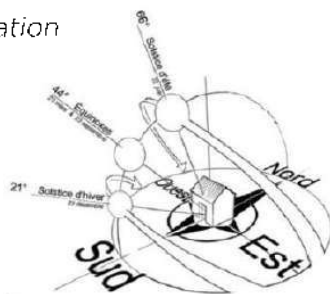
La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets. Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



BÉDINIÈRE

L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien davantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

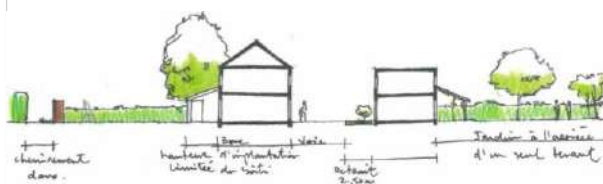
Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Organiser des transitions avec les constructions existantes voisines, notamment en termes de formes urbaines et de végétation
- Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction en limite séparative ou à l'alignement sur au moins un côté), ou le long des voies (chaussées + trottoirs) de desserte permet de faire barrage au regard des passants.
- L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).



Principe d'implantation du bâti

- Constituer une entrée de ville de qualité : dans le cadre de la mutation de la pépinière d'entreprises, l'OAP prévoit de veiller à la constitution d'une entrée de ville qualitative sur l'avenue Pierre et Marie Curie. Un aménagement paysager qualitatif sera réalisé en façade sur la RD 960, entre l'alignement et les constructions qui seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

BÉDINIÈRE

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Végétaliser les voies nouvelles : les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte abraysienne. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées au trafic de l'avenue Pierre et Marie Curie.

Potentiel climatique :

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

BÉDINIÈRE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :





Logements


 Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle respectant les principes de l'architecture bioclimatique




Mobilités

 Créer un maillage viaire entre la rue de la Bédinière et la rue Guignegault

 Circulation en sens unique

 Aménager des liaisons douces


 Liaisons douces existantes

 Aménager une placette de retournement paysagée



Paysages
Forme urbaine

 Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

 Imposer un retrait le long de l'avenue Pierre et Marie Curie

ÉCHARBEAU

CONTEXTE :

Le secteur de l'Echarbeau est délimité par :

- la rue du Pont Bordeau à l'Est,
- la rue de Verville à l'Ouest,
- la rue Jean Zay au Nord
- l'avenue Jean Jaurès au Sud.

Il est divisé en deux parties (Est et Ouest) qui encadrent un espace vert préservé en cœur d'îlot.

Il est situé à proximité de la ligne B du tramway. Des accès sont possibles par toutes les rues encadrant le périmètre de projet, aussi bien pour les piétons que pour les véhicules. Un chemin de petite randonnée passe en bordure du site.

L'environnement existant est composé de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Au sud, l'urbanisation s'est faite sous forme de petits lotissements avec des voiries en impasse.

L'OAP de l'Echarbeau vise à :

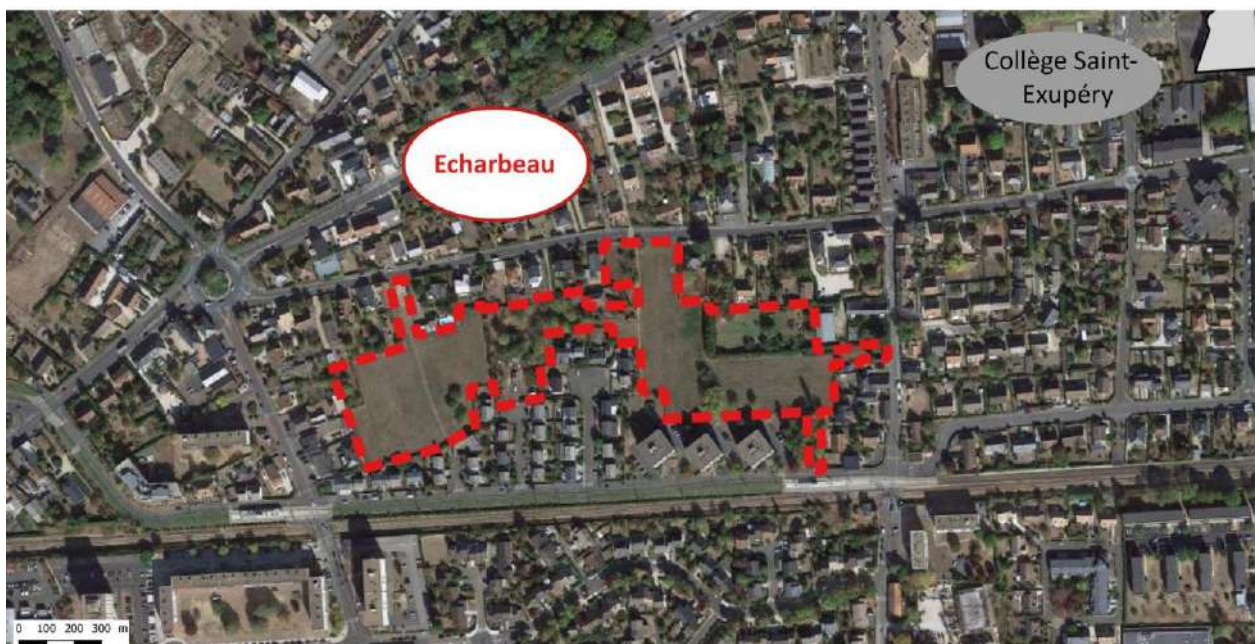
- Assurer la cohérence du maillage viaire du quartier, tout en maintenant et en développant les circulations douces,
- Bénéficier des potentiels fonciers du secteur pour construire des bâtiments à dominante résidentielle, dans le respect des formes urbaines environnantes et des principes du développement durable.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT

375



ÉCHARBEAU

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle

L'OAP prévoit la création de 90 logements.

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace.

Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Organiser la circulation des véhicules motorisés sur chaque secteur

Dans chaque secteur de l'OAP, une voirie principale permettra de relier :

- la rue Jean Zay et la rue Salvador Allende,
- la rue Jean Zay et la rue de Verville d'autre part.

Aucune autre sortie de véhicules ne sera admise.

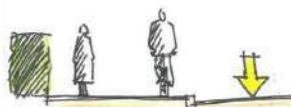
- Préserver et renforcer le réseau de liaisons douces

La liaison douce existante (entre la rue du Pont Bordeau et l'avenue Jean Jaurès) sera maintenue et le maillage sera renforcé avec de nouveaux axes :

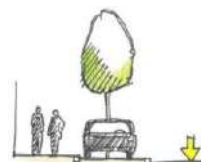
- vers la rue Jean Zay et la rue de Verville,
- vers la rue Salvador Allende.

Ce type d'aménagement devra être intégré dès la création des voies nouvelles.

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Qualité urbaine et architecturale :

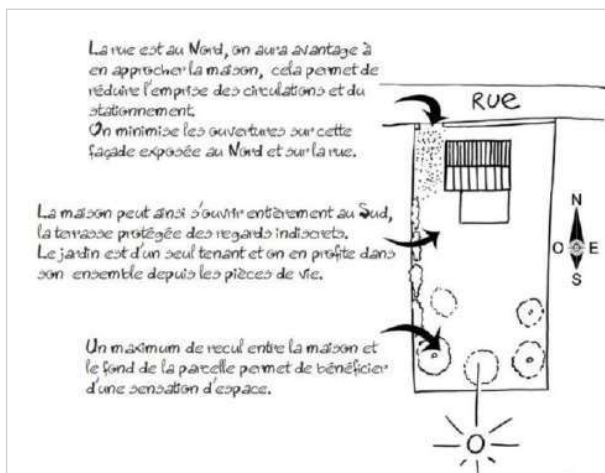
- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables. Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

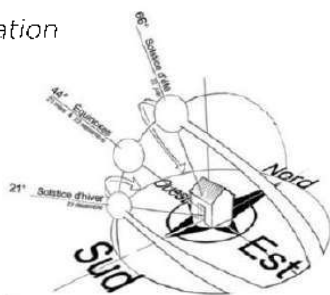
L'implantation

Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

ÉCHARBEAU



L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation les chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Organiser des transitions avec les constructions existantes voisines, notamment en termes de formes urbaines et de végétation
- Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté (c'est-à-dire construction



Principe d'implantation du bâti

- L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par les éléments bâtis (annexes, clôtures) et par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis (privilégier la trame verte).

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace boisé en cœur d'îlot, car il est identifié comme réservoir relais de la sous-trame forestière
- Végétaliser les voies nouvelles : les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles liées au trafic sur la rue Jean Zay.

Potentiel climatique :

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

SCHÉMA :

 Périmètre OAP




379

LÉGENDE :



Logements

 Permettre la réalisation de constructions à dominante résidentielle respectant les principes de l'architecture bioclimatique



Trame verte

 Cœur d'îlot à préserver



Mobilités



Organiser les circulations au sein du site



Aménager des liaisons douces



Paysages



Organiser des transitions avec les terrains voisins, notamment en termes de formes urbaines et de végétation

BISSONNERIE - PETIT BOIS

CONTEXTE :

Le secteur de la Bissonnerie, Petit-Bois, constitue les dernières réserves foncières à l'intérieur de la limite Sud de la tangentielle (RD 2060).

Le secteur de l'OAP s'étend entre l'avenue de Verdun (RD 2152), la Tangentielle (axe routier le plus important de la commune), l'avenue de Frédeville et l'avenue Pierre Mendès France. Ce vaste espace marque l'une des limites de l'urbanisation dense et continue.

Le secteur est identifié au SCoT comme stratégique, notamment pour le développement des activités, en lien avec le PTOC car il bénéficie d'un effet vitrine et d'une bonne desserte viaire.

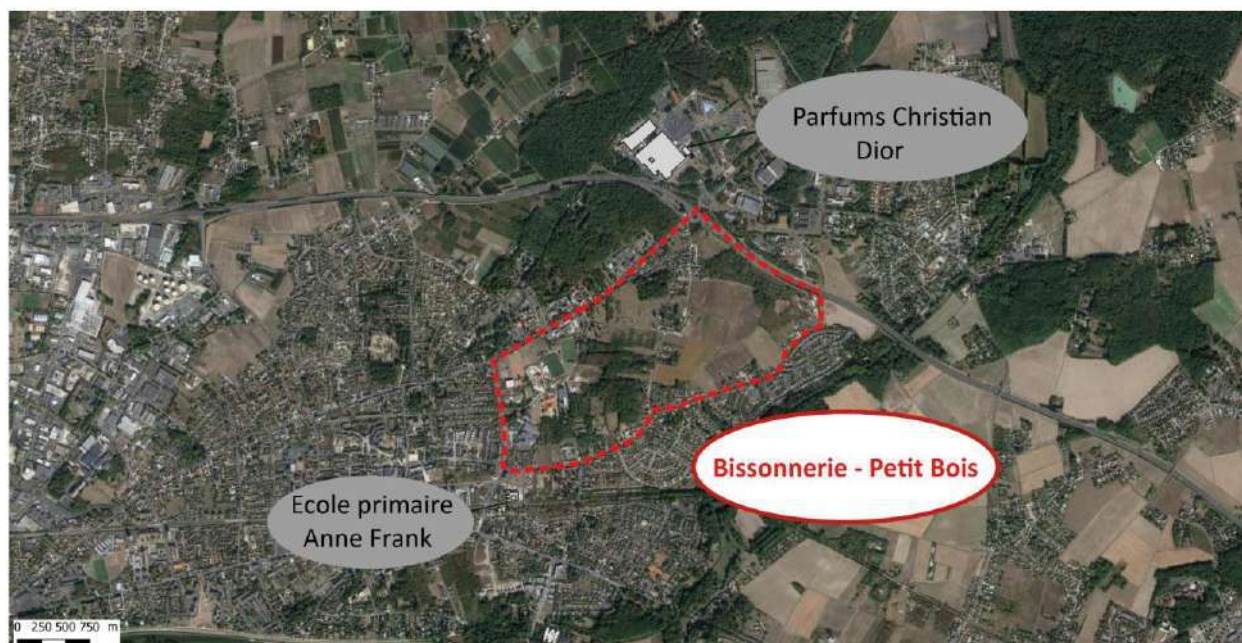
Le secteur est aujourd'hui marqué par des occupations multiples et un caractère dominant agricole et naturel :

- Il comprend des ensembles d'habitations, implantés de manière linéaire et discontinue, le long des principaux axes et au niveau de la rue de la Bissonnerie et rue de Grenouilly qui traversent le secteur du Nord au Sud en partie médiane. Les formes urbaines sont principalement individuelles, de type R à R+1. Les habitations sont parfois traditionnelles à fort caractère patrimonial (matériaux, grandes propriétés, murs d'enceinte et parcs).



PROGRAMMATION :

- Superficie : 124,9 ha
- Vocation dominante : équipement et activités économiques
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 1 et 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - parc d'activités dans le cadre de l'extension du PTOC
 - projet de Coulée verte
 - pérennisation du secteur dédié aux sports et aux loisirs



BISSONNERIE – PETIT BOIS

CONTEXTE (SUITE) :

- Activités, notamment tournées vers l'automobile (avenue de Verdun), centre d'affaire et hôtels.
- Secteur du Petit Bois, dédié aux sport et loisirs (école de cirque Gruss notamment),
- Collège Pierre de Coubertin (avenue Pierre Mendès France),
- Jardins familiaux (avenue de Frédeville),
- Cimetière (avenue de Frédeville),
- Espaces naturels et agricoles : des petits boisements isolés composent une continuité forestière entre le Bois de Coquille et la Bionne, c'est le secteur de la coulée verte (certains boisements bénéficient d'un classement en EBC).



Patrimoine remarquable - rue de Grenouilly



Habitations rue de Frédeville



Activités - avenue de Verdun



Espaces naturels rue de la Bissonnerie



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le projet de Coulée verte

L'OAP Bissonnerie - Petit Bois vise à concilier développement urbain et valorisation des espaces naturels afin de donner une véritable identité au secteur tournée vers la nature et les loisirs. Le développement du site s'inscrit dans une logique intercommunale visant à densifier les communes déjà constituées et à lutter contre l'étalement urbain en périphérie de la Métropole.

Il s'agira, en cohérence avec les orientations du PADD, de :

- Renforcer la trame verte abraysienne par :
 - la préservation d'une partie des espaces naturels et agricoles du secteur,
 - la coulée verte reliant le Bois de la Coquille à la Loire.
- Encadrer et coordonner l'évolution des différentes polarités par :
 - l'affirmation des limites de l'urbanisation et le phasage des aménagements,
 - la réalisation du parc d'activités,
 - la valorisation du secteur du Petit Bois et réalisation d'équipements associés,
 - la maîtrise du développement de l'urbanisation résidentielle.

Les principes d'aménagement

L'OAP Bissonnerie-Petit Bois permet de décrire les principes généraux à l'ensemble du secteur.

- Préserver les emprises du cimetière de Frédeville et prévoir son extension

Ce cimetière paysager s'inscrit en cohérence avec l'environnement boisé de la coulée verte, il s'agira de maintenir des emprises pour son éventuelle extension.

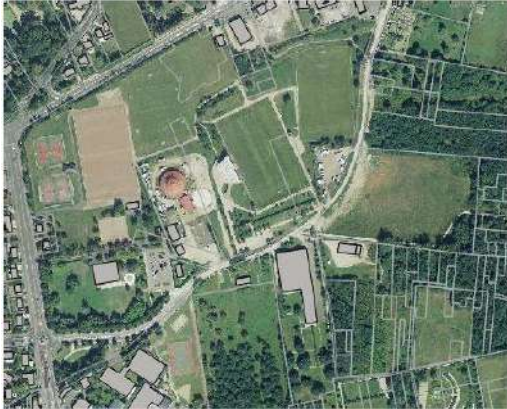


Zoom sur le secteur du Petit Bois

BISSONNERIE – PETIT BOIS

- Affirmer la vocation sportive et de loisirs du secteur du Petit Bois

Il s'agit notamment d'encourager le déplacement de l'école de cirque Gruss et de valoriser les équipements sportifs et de loisirs existants.



Zoom sur le secteur du Petit Bois

- Constituer une urbanisation continue au Nord de la rue de Frédeville

Il s'agira d'offrir la possibilité du comblement de dents creuses le long de la rue Frédeville.

Une zone d'urbanisation à plus long terme (2AU) est prévue au-delà de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agira de préserver des accès et prévoir un maillage des continuités piétonnes depuis la rue Frédeville en lien avec l'aménagement de ce secteur (présence de l'école au Sud).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Créer une voie nouvelle permettant la desserte du futur parc d'activités

Il est prévu un seul accès dédié aux véhicules motorisés au futur espace d'activités depuis l'avenue de Verdun.

Les nouvelles voiries seront largement accompagnées par des éléments de végétalisation : alignements d'arbres si le contexte le permet, ou par des compositions végétales de strates plus basses. Ces aménagements paysagers peuvent être couplés avec des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales tels que des noues par exemple.

- Préserver et valoriser les liaisons douces existantes

Le secteur est déjà desservi par un certain nombre de cheminements doux. Les projets devront les prendre en compte, les préserver et les valoriser.

- Aménager de nouvelles liaisons douces

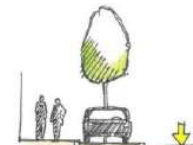
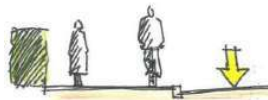
Dans un souci de développement du réseau de liaisons douces abraysien, de futurs cheminements cyclables sont prévus.

Ils permettront de renforcer les liens entre les différentes polarités du secteur (liens vers les équipements du Petit-Bois et la coulée verte vers l'Ouest, lien entre le futur parc d'activités et les quartiers résidentiels existants au Sud le long de la rue de Frédeville, ...).

Les modes doux seront intégrés lors de l'aménagement des nouvelles voies créées (piétons et cycles).

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



- Structurer la desserte du quartier par un futur TCSP

Dans la continuité du centre-ville et de l'éco quartier du Hameau, desservi par le tram, le secteur de la Bissonnerie - Petit Bois sera desservi d'Est en Ouest par un transport en commun en site propre. Il permettra une desserte performante du parc d'activités, de la zone d'habitat prévue à plus long terme au Nord de la rue de Frédeville et également d'assurer la desserte du PTOC.

BISSONNERIE – PETIT BOIS

Qualité urbaine et architecturale :

- Respecter les principes de l'architecture bioclimatique aux nouvelles constructions mais également aux espaces publics

L'insertion environnementale correspond au principe fondamental de la conception bioclimatique. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables. Les recommandations générales suivantes devront être adaptées selon les caractéristiques propres du site (topographie, relevé des vents, relevé des masques, évaluation du rayonnement solaire...).

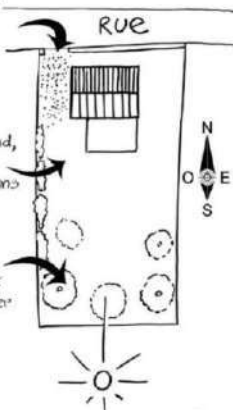
L'implantation

Le choix du site de projet est stratégique, il doit permettre une implantation optimale des constructions. L'exemple présenté ci-dessous constitue un cas de figure idéal, avec un accès sur rue au Nord ou à l'Ouest et un terrain qui s'étend vers le Sud pour profiter des apports solaires.

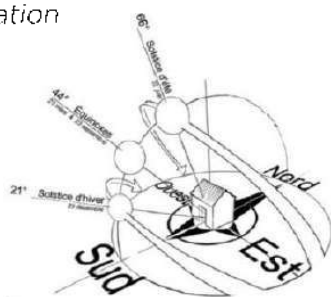
La rue est au Nord, on aura avantage à en rapprocher la maison, cela permet de réduire l'emprise des circulations et du stationnement. On minimise les ouvertures sur cette façade exposée au Nord et sur la rue.

La maison peut ainsi s'ouvrir entièrement au Sud, la terrasse protégée des regards indiscrets. Le jardin est d'un seul tenant et on en profite dans son ensemble depuis les pièces de vie.

Un maximum de recul entre la maison et le fond de la parcelle permet de bénéficier d'une sensation d'espace.



L'orientation



Source : CAUE 79

Le Sud est l'orientation générale à privilégier pour ouvrir la nouvelle construction sur l'extérieur et profiter des apports solaires durant les saisons froides. En été, le soleil est très haut dans le ciel à midi, un débord de la toiture ou de la végétation peuvent facilement protéger les ouvertures.

Assurer un bon éclairage naturel est primordial, pour des économies d'énergie et le bien-être. Selon la pièce et l'heure de son utilisation, les besoins en lumière ne sont pas les mêmes. La cuisine et le séjour nécessitent une lumière permanente il faudra donc privilégier une orientation au Sud. À l'Est, il faudra privilégier la localisation des chambres de façon à profiter de la lumière matinale. À l'Ouest il faudra éviter de créer trop d'ouvertures car elles peuvent provoquer des surchauffes en été. C'est par ailleurs une exposition aux vents dominants et aux pluies. De même, au Nord il faudra éviter les percements et positionner en tampon, les locaux non chauffés (garage, cellier, buanderie).

L'accompagnement végétal permet également d'améliorer le confort thermique du bâtiment :

- une haie protège du vent, des regards et du bruit,
- une surface enherbée conserve bien d'avantage la fraîcheur qu'une surface minérale,
- contre la canicule un arbre, une glycine ou une treille judicieusement implantés assureront une ombre protectrice sur les parois tout en assurant un certain taux d'humidité.

On choisira de préférence des essences à feuillage caduc pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.

BISSONNERIE – PETIT BOIS

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

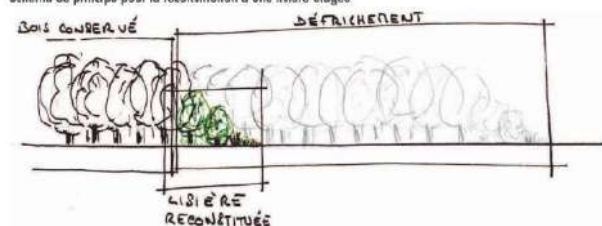
Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en outre :

- Protéger les espaces naturels constituant la coulée verte
- Il s'agira de pérenniser les liens entre la coulée verte et le bois de Coquille au Nord et poursuivre la continuité vers la Bionne au sud.
- Les boisements principaux seront au maximum conservés dans le cadre des aménagements. L'effet de lisière sera maintenu aux abords des principaux boisements.

Schéma de principe pour la reconstitution d'une lisière étagée



- Au vu de la proximité de la forêt d'Orléans (réservoir de biodiversité), les essences choisies pour les aménagements paysagers devront être des essences locales, cohérentes avec les espèces de la forêt si possible, notamment pour le choix des espèces arborées.
- Garantir la préservation des liaisons entre la coulée verte et le bois de Coquille en conservant une perméabilité du tissu, notamment au niveau du franchissement de la rue de Verdun (liaisons douces, boisements).



Zoom sur le secteur de franchissement (maintien de la perméabilité écologique)

- Les jardins familiaux seront conservés et développés au sein du secteur de la coulée verte.
 - Constituer des franges qualitatives et fonctionnalisées entre les zones d'habitat et d'activités ;
 - Garantir une transition douce et harmonieuse entre les espaces habités et le parc d'activité ;
 - Assurer des franges de qualité entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels, avec un effort particulier à mener au niveau du parc d'activités.
- Il s'agit notamment de travailler et renforcer les franges urbaines des deux principaux secteurs d'habitat existants de Genouilly au Nord et de la Picardière au Sud de part et d'autre de la future zone d'activités. Ces franges sont aujourd'hui largement ouvertes sur l'espace agricole, les boisements seront donc préserver et les plantations développées.
- L'aménagement de ces franges paysagères pourra s'appuyer sur les nouvelles liaisons douces à créer, ou sur la création des espaces liés à la gestion des eaux pluviales...

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les différents espaces boisés du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Conserver l'espace vert que constitue le cimetière de Frédeville
- Créer des espaces verts et boisés (à l'Ouest de l'OAP) pour réduire les incidences de l'extension du Parc des Sports et de loisirs sur les continuités écologiques
- Créer des espaces boisés et verts pour réduire les incidences du projet de parc d'activités mixte sur les continuités écologiques (à l'Est de l'OAP, à proximité de la RD2060)

BISSONNERIE – PETIT BOIS

- Des traitements paysagers devant faire office d'interface avec les zones urbanisées à prévoir
- Prévoir une bande paysagère le long de la RD2060
- Protéger deux zones humides au cœur de l'OAP

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Prévoir un bassin de rétention
- Les emplacements des systèmes de récupération des eaux pluviales seront privilégiés aux points bas de chaque site. L'emplacement indiqué dans l'OAP est indicatif et dépendra des études préalables à l'aménagement.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.1 sur les lignes Haute Tension et l'orientation 2.2 Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir des protections contre les nuisances sonores sur la partie Est de l'OAP

Potentiel climatique :

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

BISSONNERIE - PETIT BOIS

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



BISSONNERIE - PETIT BOIS

LÉGENDE :



Logements Équipements Projets

-  Secteurs urbanisés
-  Préserver les emprises du cimetière de Frédeville
-  Prévoir l'extension du cimetière
-  Affirmer la vocation sportive et de loisirs du Petit Bois
-  Secteur d'extension du parc des sports et de loisirs du Petit Bois
-  Compléter l'urbanisation au nord de la rue de Frédeville, pour constituer un front urbain continu
-  Secteur à vocation d'habitat à plus long terme








Economie Agriculture

-  Permettre la réalisation d'un parc d'activités en extension du PTOC
-  Prévoir l'extension à long terme du parc d'activité et/ou parc de sports et loisirs du Petit Bois
-  Maintenir les jardins familiaux
-  Prévoir l'extension des jardins familiaux







Trame verte Trame bleue

-  Protéger les principaux espaces boisés et leurs lisières
-  Frange verte à créer en préservant des vues sur la zone d'activités
-  Protéger les espaces naturels constituant la coulée verte ainsi que l'ensemble des éléments de trame verte qui la compose ; pérenniser les liens entre la coulée verte et le bois de Coquille au Nord et poursuivre la continuité vers la Bionne au sud
-  Préserver la zone humide
-  Marquer la nouvelle limite de l'urbanisation





Mobilités

-  Créer une nouvelle voie permettant la desserte du futur parc d'activités
-  Préserver et valoriser les liaisons douces existantes
-  Aménager des liaisons douces
-  Future ligne TCSP



Paysages Forme urbaine

-  S'appuyer sur le projet de liaison douce pour concevoir une frange qualitative et fonctionnalisée (en transition avec le parc d'activités)
-  Garantir une transition douce et harmonieuse entre les espaces habités et le parc d'activités

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

388

LES BERGES D'HOULIPPE

CONTEXTE :

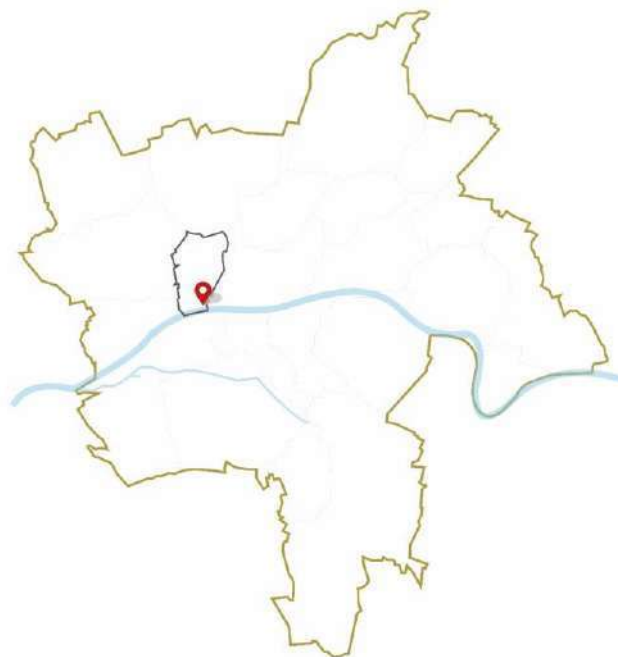
Le secteur concerné correspond à un ancien site industriel, ainsi qu'une emprise publique, ayant fait l'objet d'une révision à modalités allégées du PLU de Saint-Jean-de-la-Ruelle, approuvée le 25 avril 2019, en vue de permettre la mutation du site en un secteur à vocation principalement résidentielle.

D'une surface globale de 2,75 ha, le site est localisé en bord de Loire, au débouché du pont de l'Europe et de la tangentielle Ouest, et en limite de la ville d'Orléans.

Cette position spécifique dans la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, dans l'agglomération et en bord de Loire en fait naturellement un lieu à très forts enjeux urbains.

Le site concerné par un emplacement réservé est destiné à créer une liaison Nord/Sud entre les bords de Loire et la place Paul Bert ; il a une largeur de 25 m, pour une surface de 3 500 m².

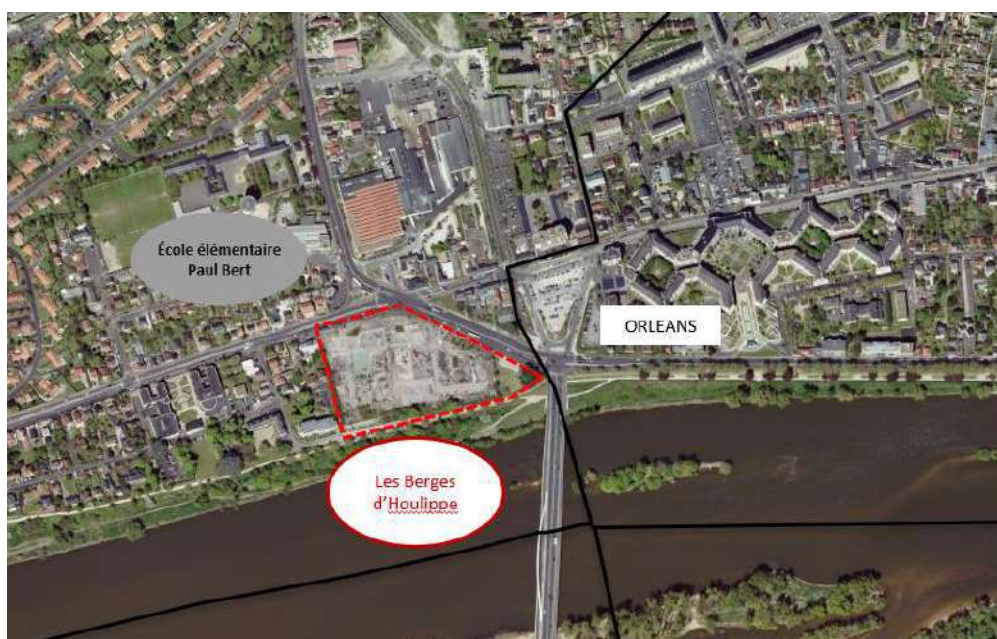
Il existe également un Espace Boisé Classé/arbre remarquable à protéger, dénommé « Pont de l'Europe », d'une emprise de 330 m² environ, correspondant à un cèdre remarquable.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2,7 ha
- Vocation dominante : habitat, économie, équipement, hôtel, services.
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - Activités économiques et de services
 - Espace public : promenade haute mail piétonnier, mail circulé, voie est/ouest et aire de jeux
 - Hôtel
 - Restaurant

389



LES BERGES D'HOULIPPE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Il est structuré par deux grandes orientations : d'une part ouvrir des percées visuelles perpendiculaires à la Loire, d'autre part offrir un espace public par l'intermédiaire d'une terrasse en balcon sur le fleuve le long du chemin de halage.

Le site est d'abord organisé par un mail qui constitue une grande percée vers la Loire. D'une largeur de 25 m, il se positionne dans la continuité de la tangentielle, à une distance d'environ 57 m de la limite parcellaire Ouest prise sur l'avenue Georges Clemenceau. Ce mail est accompagné par un bâti qui tient les angles de voie. L'alignement des constructions pourra être discontinu et des retraits sont possibles. Il devra néanmoins être développé un véritable « plan de façade ». Seule la partie Nord de ce mail sera circulée.

Une seconde percée visuelle, perpendiculaire à la Loire, d'une largeur minimale de 12 m, sera positionnée sur le côté Est du terrain.

Une voie de desserte parallèle à la Loire est implantée dans le prolongement de la rue de Maison Rouge et débouchera à la perpendiculaire de l'avenue Georges Clémenceau. Sa largeur sera de 14 m.

Une terrasse balcon constitue la façade sur la Loire : en partie haute c'est une promenade et dans les espaces de transition entre cette promenade haute et le chemin de halage, un lieu de détente et de loisirs. La largeur totale de cet espace est d'au moins 20 m par rapport à la limite du chemin de halage, cote prise au droit de l'angle sud-est de la grande percée. Sur cette terrasse, l'alignement qui fixe la limite d'implantation des constructions est rectiligne, parallèle à la direction générale de la tête de talus.

Cette terrasse sera bordée par des constructions qui ménageront des ouvertures végétales dans la profondeur des îlots afin de constituer une façade discontinue, à redents sur la Loire.

L'étagement des hauteurs

Dans le but de ne pas créer de rupture avec le paysage urbain environnant, les hauteurs seront modérées sur le front de Loire afin de ne pas dépasser la cime des arbres (prescriptions mission Val de Loire – patrimoine mondial de l'UNESCO). Voir plafond cotés NGF sur le schéma de l'OAP.

Les orientations de programmation

Le site a une vocation principale résidentielle. Il est prévu la construction d'environ 384 logements dont 20% de logements sociaux. Il est envisagé d'implanter des commerces à l'angle du mail et de la place Paul Bert, et un programme à dominante de service, de type hôtelier le long de l'avenue Georges Clemenceau, ainsi qu'un restaurant à proximité du pont de l'Europe.

LES BERGES D'HOULIPPE

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

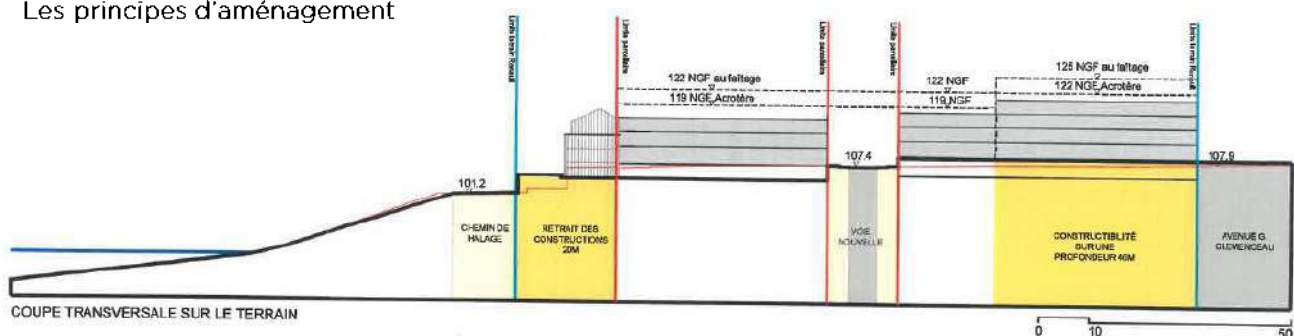
Le site comprend plusieurs carrefours complexes, notamment celui de la place Paul Bert et celui de l'avenue Clémenceau/quais/ pont de l'Europe, contraignant fortement les accès au site.

Dans un premier temps, depuis la place Paul Bert, seule l'entrée en tourne-à-droite sera possible. Le débouché de la voie médiane qui irrigue le site en double sens se positionnera le plus haut possible sur l'avenue Clémenceau pour permettre le cisaillement des véhicules en sortie et souhaitant tourner à gauche vers la rue Mothiron. Une entrée en tourne à droite sera également possible.

A long terme, une fois la place Paul Bert réorganisée et le carrefour simplifié, un accès en entrée/sortie de la grande percée des terrains Renault pourra être aménagé.

391

Les principes d'aménagement



LES BERGES D'HOULIPPE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer une percée visuelle dans l'axe de la tangentielle
- Créer des espaces paysagers de transition mettant à distance les aménagements vis-à-vis des bords de Loire
- Valoriser les perceptions paysagères du site via les cheminements doux pour les flux de piétons à l'intérieur du projet et par rapport au chemin de halage

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces boisés et verts pour limiter les incidences sur le corridor écologique dont l'OAP fait partie
- Protéger les réservoirs de biodiversité des sous-trames des milieux ouverts et forestiers
- Dans l'espace tampon généré entre les constructions, les voies de circulation et les espaces naturels ligériens, favoriser des habitats favorables à la petite faune, notamment les oiseaux des jardins et les insectes.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en outre :

- par précaution au regard des sols dépollués, l'arrosage, l'alimentation en eau potable ainsi que tout usage impliquant un contact entre l'eau souterraine et les usagers sont à proscrire après travaux, dans le cadre de l'usage futur du site.
- Prévoir l'adduction d'eau potable dans des tranchées remblayées avec des matériaux sains.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2.

Sur ce secteur en outre :

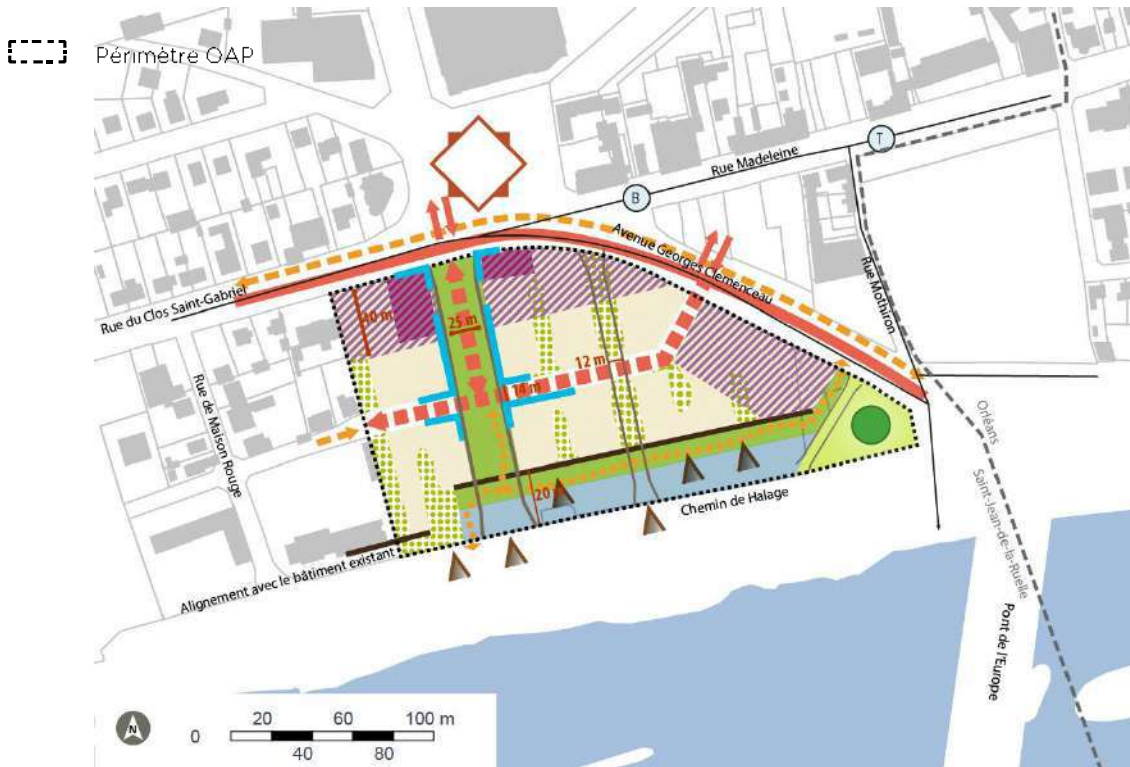
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques potentielles au niveau de la RD2152 au nord et à l'est du site.
- Engager au préalable une réflexion concernant la gestion des terres sur site (réutilisation des terres à privilégier) ou hors site (évacuation en filières autorisées).
- Par précaution, proscrire la réalisation de jardins potagers et la plantation d'arbres fruitiers

Potentiel climatique :

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

LES BERGES D'HOULIPPE

SCHÉMA :



393

LÉGENDE :



Logements
Équipements

- Zone à dominante d'habitat avec des secteurs de hauteur
- Espace de transition niveau haut/bas à dominante de loisir, sport et détente



Trame verte
Trame bleue

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace végétal à créer
- Espace vert remarquable à protéger
- Maintenir et mettre en valeur le cèdre existant.



Mobilités

- Axe structurant
- Principe de desserte du quartier
- Principe de liaison mode doux
- Accès / Desserte
- Carrefour de la Place Paul Bert à revaloriser
- Ligne de tramway existante
- Lignes de bus existantes



Economie
Commerces

- Secteur à dominante de service
- RDC commerciaux



Paysages
Forme urbaine

- Zone d'inconstructibilité obligatoire, avec une percée visuelle toutes hauteurs
- Alignement discontinu du bâti
- Alignement majoritaire
- Perspective visuelle et paysagère
- Hauteur maximum 119 NGF Acrotère ou égout du toit, 122 NGF au faitage
- Côté Paul Bert : 122 NGF Acrotère ou égout du toit, 125 NGF au faitage
- Bande inconstructibilité 25m

ALLEVILLE NORD

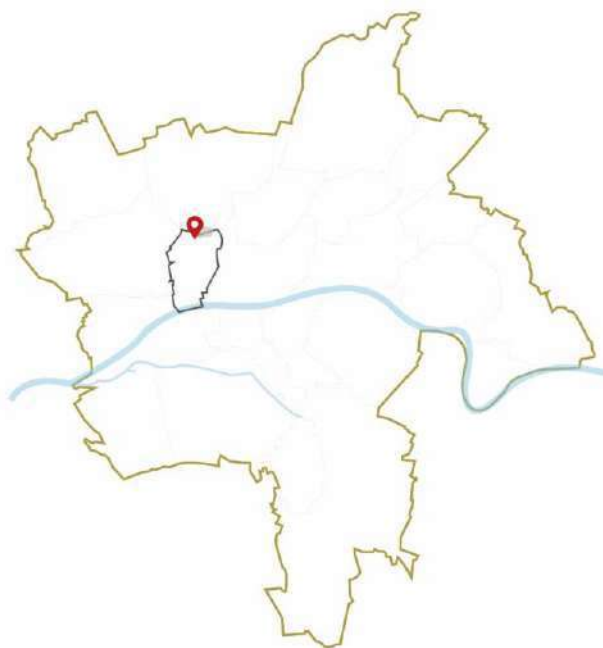
CONTEXTE :

Par délibération en date du 21 décembre 2007, la Ville décidait de créer une zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC Alleville-Nord" représentant 22 hectares. Le périmètre de ce projet se situe dans une enclave naturelle au sein du tissu de l'agglomération orléanaise, au nord-ouest de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements sportifs, de locaux d'activités et d'espaces verts.

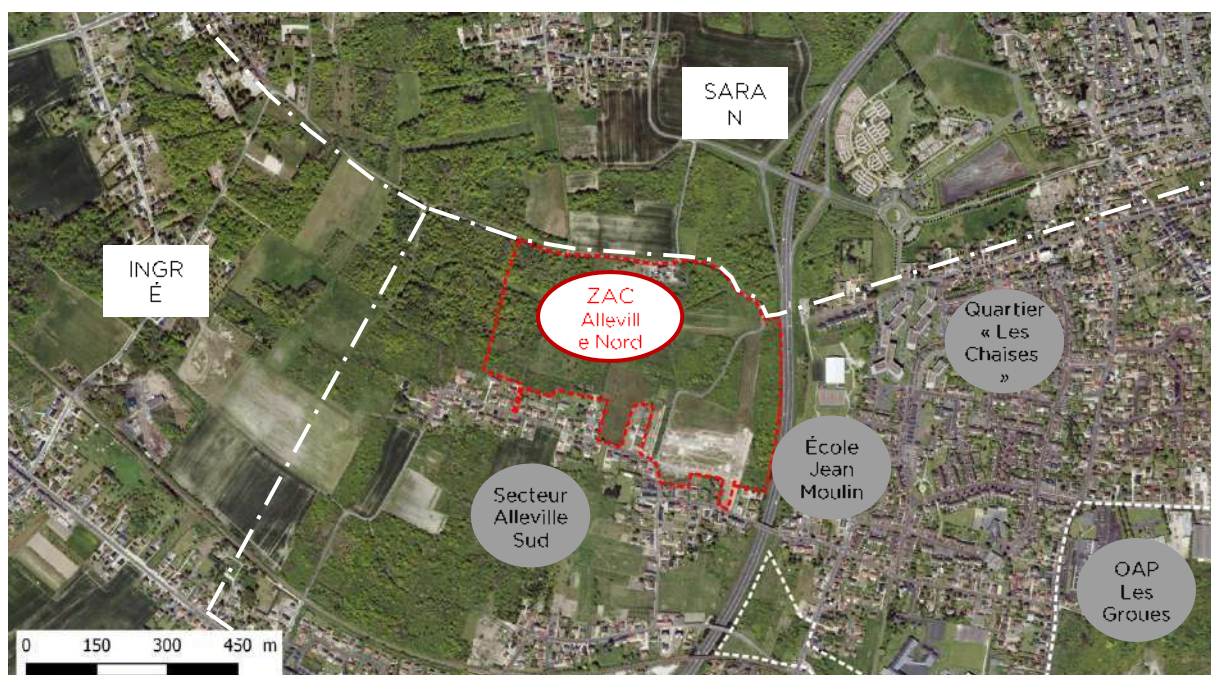
A terme, l'urbanisation d'Alleville permettra de constituer des continuités entre les différents quartiers de la commune (notamment vers le quartier des Chaises) et les futurs quartiers de la Ville de Saran.

La Ville a désigné la SA BATIR CENTRE, dénommée Valloire Habitat, concessionnaire-aménageur de la ZAC Alleville-Nord. Le projet a été élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), au bénéfice d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en termes de développement durable.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 22 hectares
- Vocation dominante : habitat/équipement sportif/activités économiques
- Type de projet : extension
- Densité : selon la localisation, niveau 1 (environ 35 logements par hectare) ou au-delà du niveau 4 (environ 15 logements par hectare) de la ville des proximités du SCoT



ALLEVILLE NORD

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le nouveau quartier accueillera :

- environ 400 logements : 25 % en locatif social, 55 % en accession à la propriété, 20 % sur lots de libre constructeur,
- des activités économiques sur environ 1,5 hectare,
- un équipement sportif sur environ 2,5 hectares,
- une plaine urbaine aménagée en espaces verts sur environ 3,4 hectares.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Le projet s'attache à créer des continuités urbaines par la création d'espaces publics favorisant l'accessibilité et donne de l'importance aux circulations douces (dans l'ensemble, les voies sont traitées de façon à privilégier les piétons et les autres modes doux).

L'aménagement propose une hiérarchisation dans le traitement des voies en fonction de leur statut et destination. Deux axes structurants majeurs permettent d'accrocher le projet au maillage existant.

Ces deux axes sont dimensionnés de telle manière à permettre le passage d'une future ligne de transport en commun au sein du quartier:

- L'axe Nord/Sud, qui permet de connecter la rue d'Alleville à la rue de Fossiante, dont le tracé reprend le tronçon de la rue de la Grade à la jonction avec la rue d'Alleville. Ici, l'alignement d'aulnes inscrit en Espace Boisé Classé est conservé pour une mise en valeur de l'accès principal du quartier.
- L'axe Est/Ouest bordant la plaine d'Alleville au Nord, qui rejoindra la rue d'Alleville.
- Les autres voies auront un rôle de desserte des différents secteurs du quartier. La plupart seront plantées pour offrir une qualité et un confort des cheminements piétons.

- Le projet prévoit également de nombreuses liaisons douces (piétonnes - vélos) traversant le site.

Qualité urbaine et architecturale :

Le projet s'attache à apporter une richesse des formes urbaines et une diversité de typologies. Dans une volonté d'optimiser la ressource foncière, un travail sur la densité et la compacité permet de mettre en place une interaction constante entre l'espace dédié à l'habitat et les espaces verts.

La répartition des éléments du programme au sein du périmètre de projet prend en compte les contraintes du contexte : ainsi les activités s'implanteront le long de la Tangentielle, faisant office de protection acoustique pour les secteurs d'habitation, tout en bénéficiant d'un effet vitrine. La continuité urbaine entre le tissu existant et le projet s'effectuera par une frange destinée au logement donnant sur la plaine.

Le tissu urbain sera constitué en grande majorité de logements individuels. On trouvera cependant des petits collectifs, et des logements individuels superposés. Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privé, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon, ou encore d'une terrasse. Le projet s'attachera à proposer à chaque logement une orientation optimale afin de profiter des apports solaires gratuits, et ainsi favoriser les économies en énergie.

Afin de favoriser une diversité des implantations des bâtiments, il est prévu des règles particulières de recul, précisées par le « plan de référence de constructibilité ». Par ailleurs, tout porteur de projet devra se conformer au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales et tout autre document, annexés au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Transition paysagère de la plaine de loisirs avec la zone Naturelle à l'ouest du site.
- Accorder une part notable à la végétation arborescente.
- Maintenir une ambiance verte (plaine de loisirs en position centrale du site).
- Prévoir une graduation Sud-Nord dans les volumes des bâtiments
- Prévoir une transition paysagère de la plaine de loisirs avec la zone Naturelle à l'ouest du site

Trame Verte et Bleue :

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

Pour ce secteur, en outre :

- Prévoir des aménagements paysagers favorables à la diversité végétale du site
- Privilégier l'implantation d'essences favorables à l'avifaune (arbres à baies notamment)
- Préserver de toute construction les secteurs mis en défens pour la flore protégée et l'hivernage des amphibiens.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en outre :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Rechercher des techniques alternatives adaptées (noues, massifs drainants) et minimiser l'imperméabilisation des sols
- Préciser l'aptitude des zones à infiltrer

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2.

Sur ce secteur, en outre :

- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques potentielles allant de 60 à 70dB(A) à l'est du site au niveau de D520.
- Prévoir des aménagements (coussins, chicane, rétrécissements) contribuant à réduire la vitesse des véhicules et donc des émissions sonores
- Respecter les prescriptions d'isolations phoniques dans les 250m de part et d'autre de la tangentielle Ouest
- Prendre en compte la canalisation de gaz

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Consulter GRT Gaz dès l'émergence du projet

Potentiel climatique :

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

ALLEVILLE NORD

SCHÉMA :



LÉGENDE :



Logements
Équipements

- Secteur à dominante de logement
- Secteur à dominante d'équipement d'intérêt collectif



Économie

- Création de secteur d'activités



Trame verte
Trame bleue

- Plaine de loisirs
- Alignement d'arbres à protéger
- Sens d'écoulement des eaux pluviales à prendre en compte
- Transport gaz (SUP)



Mobilités

- Voies principales à créer
- Voies secondaires à créer
- Liaison douce à créer
- Piste cyclable à créer
- Passerelle à créer en lien avec le quartier « les Chaises »
- Création d'une place

SAINT-JEAN-LE-BLANC

398

LA COSSONNIÈRE

CONTEXTE :

Le secteur dit de La Cossonnière est constitué d'espaces interstitiels au sein du tissu urbain existant et constitue au regard de leur situation et de leur potentiel, un enjeu majeur dans le développement de la commune.

La commune souhaite intégrer ces espaces dans le tissu bâti existant en œuvrant pour créer des coutures avec les quartiers environnants. Les différentes entités disponibles sur ce secteur sont constituées de fonds de jardins ou d'espaces en herbe et avec l'amorce d'une piste cyclable.

La partie Est traverse des arrières d'opérations d'habitat groupé et des friches.

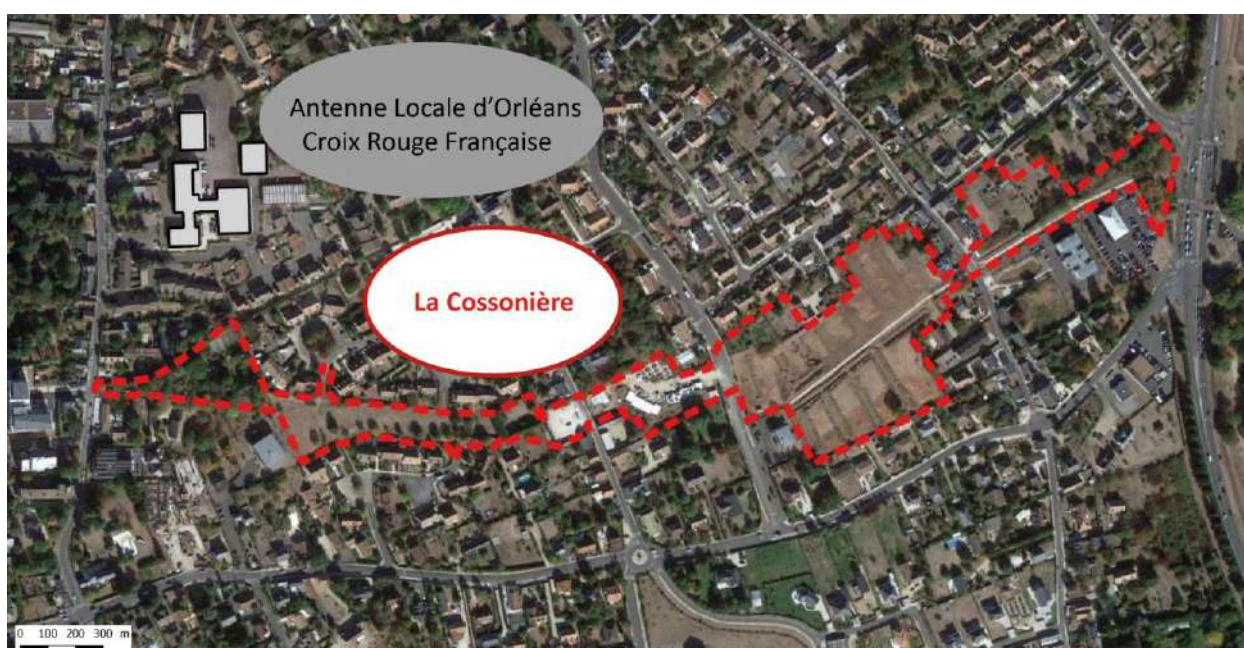
Ce secteur est concerné par le PPRI Val d'Orléans qui classe ces espaces en aléa fort hauteur et très fort hauteur.



PROGRAMMATION :

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

399



LA COSSONNIÈRE

OBJECTIFS POURSUIVIS :

Enjeux et objectifs :

L'aménagement de ce secteur nécessite : la prise en compte des enjeux du risque inondation de la Loire ; la création de coutures urbaines avec les quartiers environnants ; d'assurer un maillage entre l'avenue Gaston Galloux et Orléans pour faciliter la liaison vers la gare du tramway « les Mouillères » ; de préserver des espaces verts en lien avec le développement de « la nature en ville » ; d'assurer la continuité d'une piste cyclable entre l'avenue Gaston Galloux et la rue des Anguignis ; de créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social ; d'assurer une gestion des eaux pluviales par l'usage de revêtements perméables ; de favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale.

Programme : solde de la programmation de logements

PROGRAMME DÉTAILLÉ:

Les sites restant à urbaniser se trouvent entre la rue Chèvre et la rue des Varennes et à l'ouest côté rue des Anguignis :

- A l'Est côté rue Chèvre, le projet est composé de 2 bâtiments collectifs d'environ 20 logements chacun dont l'un sera destiné au social pour 20% sur une emprise de 4 740 m².
- A l'Ouest côté rue des Anguignis, ce secteur n'accueillera pas de collectif. Il devra s'urbaniser avec environ 10 logements ainsi que du pavillonnaire mitoyen à dominante sociale. L'échéance de réalisation est à l'horizon 2026 sur une emprise d'environ 5 598 m².

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Les nouveaux bouclages viaires seront accompagnés, le cas échéant, des emprises nécessaires aux déplacements doux.

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagé. Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.

Une liaison douce d'axe est/ouest devra relier l'ensemble des cœurs d'îlot constituant le secteur. Elle devra s'accompagner d'aménagements paysagers qualitatifs. Ces connexions en « liaison douce », en double sens, permettront de faciliter l'accès aux transports en commun de ce secteur d'habitat.

Secteur n° 1 : ce secteur sera desservi par l'intermédiaire d'une voirie reliant la rue de Varennes à la rue Chèvre et irriguant l'ensemble du cœur d'îlot. La totalité des parcelles sera desservie par cette future voirie traversante. Pour réaliser l'accès rue Chèvre, le mur de clôture sera préservé autant que possible. Un sens unique de circulation sera privilégié.

Secteur n° 2 : il sera uniquement desservi par deux accès assurant une liaison viaire selon un axe est/ouest, et permettant de créer une liaison entre la rue des Varennes et la rue des Grisets. Seules les parcelles situées à l'ouest de la rue des Grisets pourront bénéficier d'une desserte directe sur cette rue. Aucune liaison viaire n'est envisagée entre la rue des Grisets et la rue des Balles. Concernant la rue des Balles, aucun accès de logements collectifs ne sera autorisé, la priorité étant donnée à la rue des Grisets.

Secteur n° 3 : ce secteur sera desservi à partir de la rue des Anguignis par une nouvelle voirie, en impasse. Seules des liaisons douces permettront de mailler le secteur avec les lotissements « le Clos des Alisiers » ou « Flandres Dunkerque ». Lors de la réalisation de la voirie, l'accès à la venelle privée existante, longeant la rive Nord du site, sera maintenu. Un espace paysager sera créé afin d'intégrer un système de noues de gestion des eaux pluviales, de créer un espace dit de « nature en ville », de créer un espace public centralisateur et facteur de lien social et urbain avec les quartiers environnants.

LA COSSONNIÈRE

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et prendre en compte le risque inondation.

Qualité urbaine et architecturale :

A l'Est côté Rue Chèvre les 2 bâtiments collectifs, devront s'intégrer parfaitement à l'environnement déjà existant sur l'aspect des volumes et préoccupations environnementales.

A l'avant du 1er bâtiment un jardin sera créé, composé d'arbres, de plantes aromatiques, aires de jeux et de noues.

Le second bâtiment social sera bordé à l'arrière d'une haie arborée créant ainsi un brise-vue avec le collectif déjà en place.

À l'Ouest côté rue des Anguignis, les pavillons devront s'intégrer à l'environnement existant et être organisés pour un cadre de vie agréable.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Secteur n° 1 : préserver les murs de clôture existants sauf lorsque leur démolition partielle est jugée nécessaire pour assurer la desserte interne de la zone UBo
- Secteur n° 3 : créer un espace paysager afin :
 - D'intégrer un système de noues de gestion des eaux pluviales,
 - De créer un espace dit de « nature en ville »,
 - De créer un espace public centralisateur et facteur de lien social et urbain avec les quartiers environnants.
- Pour l'ensemble des secteurs, utiliser des revêtements perméables pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnement.
- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression des espaces, identifiés comme espaces relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer un espace paysager central pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse. Ce dernier aura plusieurs fonctions :
 - Créer un espace public central, facteur de lien social,
 - Prévoir un système de gestion des eaux pluviales.
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie afin de conserver le bon écoulement des eaux pluviales

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

LA COSSONNIÈRE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements



Opération d'habitat mettant en œuvre une politique de mixité sociale



Trame verte
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances



Espace paysager



Trame arborée



Noe de gestion des eaux pluviales



PPRI : Zone d'Expansion de Crue - Aléa très fort hauteur



Mobilités



Voirie à double sens



Voie à sens unique (sens à définir)



Liaison douce



accès interdit aux opérations de logements collectifs



Voie en impasse

LA ROSETTE

CONTEXTE :

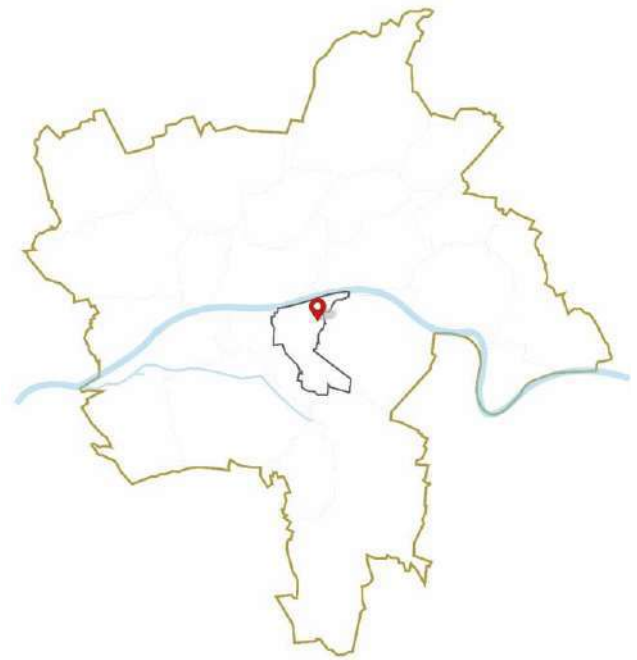
Ce secteur se situe au nord-ouest du territoire de Saint-Jean-le-Blanc, dans un secteur présentant un caractère semi-rural. Il est desservi par la rue de Rosette au nord et la rue de la Corne au sud.

Cet espace est actuellement occupé comme terrain de dépôt de matériaux par la commune sur la partie Nord, par une mare et des espaces enherbés sur la partie Sud.

L'OAP Rosette n'est à ce jour pas commencée. Le secteur a vocation résidentielle.

OBJECTIFS POURSUIVIS :

L'aménagement du secteur devra poursuivre les principes suivants : prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire ; créer une couture urbaine entre la rue de la Corne et la rue de Rosette ; proposer une offre en logements, facteur de mixité sociale ; maintenir des espaces paysagers.



PROGRAMMATION :

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

403



LA ROSETTE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'OAP Rosette est composée de 3 zones d'habitat : 2 sur la plus grande parcelle et l'autre sur une petite parcelle de l'autre côté de la rue de Rosette destinée au social :

1. Cette grande parcelle se répartira en environ 20 logements de type traditionnel individuels. Des aménagements paysagers et arborés seront prévus à l'intérieur aux abords de la rue de Rosette, la mare existante sera conservée.
2. La petite parcelle recevra environ 15 logements sociaux de type pavillons mitoyens.

Un espace paysager central sera créé pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelle que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Deux accès seront envisagés. Ils permettront de créer une liaison viaire entre la rue de la Corne et la rue de la Rosette.

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.

Une liaison douce accompagnera la voirie afin de relier la rue de la Corne et la rue de Rosette. Les liaisons pour les cycles seront toujours envisagées en double sens pour les voies en sens unique.

Qualité urbaine et architecturale :

L'espace vert central aura plusieurs fonctions : créer un espace public, facteur de lien social ; prévoir un système de gestion des eaux pluviales. La frange verte existante le long de la rue de Rosette sera préservée ainsi que la mare.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec les habitations existantes
- Créer un espace paysager central pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse. Ce dernier aura plusieurs fonctions :
 - Créer un espace public central, facteur de lien social,
 - Prévoir un système de gestion des eaux pluviales.
- Préserver la frange verte existante le long de la rue de Rosette.
- Préserver la mare identifiée.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les espaces boisés au nord ouest car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame boisée
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression de l'espace vert au nord du site, identifié comme espace relais de la sous-trame ouverte

LA ROSETTE

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité
- L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et créer des bouclages entre la rue de Rosette et la rue de la Corne.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

LA ROSETTE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements

①


Opération d'habitat

②


Opération d'habitat
destinée aux
constructions de type
social





Trame verte
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

 Espace paysager

 Trame arborée


 Nœud de gestion
des eaux
pluviales

 Mare existante à
conserver


 PPRI : Zone
d'Expansion de
Crue - Aléa très
forte vitesse



Mobilités


 Impasse sur les
deux secteurs

 Liaison douce

 Espace public



Paysages

 Frange verte
existante à
préserver

LA CERISAILLE

CONTEXTE :

Cette ZAC, située au Nord-Est du territoire, recouvre un secteur compris entre l'avenue Jacques Douffiagues à l'Ouest, la rue de la Cerisaille au Sud, la rue de Rosette au Nord, la rue de la Corne au Nord-Est et la rue Haute à l'Est. Elle est riveraine du territoire de la commune de Saint-Denis-en-Val, la rue Haute constituant une voie limitrophe.

Elle occupe une situation privilégiée à proximité des bords de Loire en rive gauche.

L'aménagement de cette ZAC répond à plusieurs objectifs communaux :

- Proposer une diversité et une densité des formes d'habitat répondant aux besoins ainsi qu'aux attentes de qualité et de cadre de vie.
- Réaliser des aménagements répondant aux enjeux de développement durable.
- Mettre en place un schéma de circulation structurant le nouveau quartier afin de :
 - Soulager la rue de la Cerisaille et la rue de Rosette d'une partie de leur trafic,
 - Multiplier les infrastructures ouvrant des alternatives à l'usage de l'automobile.
 - Assurer une bonne desserte de la ZAC de la Cerisaille en limitant des nuisances liées à l'automobile.
- Préserver le cône de vue sur la Cathédrale d'Orléans.



La ZAC permettra la construction d'un total de 208 logements dont 44 logements sociaux. La zone 1AU résiduelle comprend un projet de 24 logements non sociaux.

PROGRAMMATION :

- Superficie : 15,8 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT

407



LA CERISAILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Sur l'OAP Cerisaille, il reste un terrain à urbaniser au droit de la rue Georges Lejeune.

Le site accueillera 24 constructions de type pavillons individuels qui devront s'intégrer à l'environnement déjà existant.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Réaliser un axe principal transversal conçu sous la forme d'une avenue arborée qui jouerait le rôle de « colonne vertébrale » de l'opération.

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.

Une liaison douce accompagnera l'axe principal et elle sera reliée à celle existante rue Jacques Douffiagues.

Les liaisons pour les cycles seront toujours envisagées en double sens sur les voies en sens unique.

Qualité urbaine et architecturale :

Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale.

Le projet de maisons individuelles doit s'intégrer dans l'environnement existant et respecter les prescriptions de la ZAC de la Cerisaille.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le cône de vue sur la cathédrale d'Orléans
- Préserver la frange verte existante le long de l'avenue Jacques Douffiagues

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés
- Protéger le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux ouverts.
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet liées à la suppression de l'espace relais.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Pour tenir compte des enjeux du PPRI de la Loire « Val d'Orléans »
 - o un espace donnant sur la rue de la Cerisaille aura pour vocation d'accueillir un équipement public.
 - o l'espace situé en lisère Est du secteur, en limite de Saint-Denis-en-Val, aura pour vocation d'être aménagé en espaces verts.
 - o La mare identifiée sera préservée.

LA CERISAILLE

- En bordure de l'avenue Jacques Douffiagues, les larges espaces verts existants seront repris sous forme de « douves » avec usage de bassins de retenue des eaux pluviales.
- L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et ne pas aggraver le ruissellement existant.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver l'espace vert existant imposant un recul des constructions et permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores potentiellement générées par l'avenue Jacques Douffiagues.

Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

LA CERISAILLE

SCHÉMA :



 Périmètre OAP



LÉGENDE :



**Logements
Équipement**

-  Opérations d'habitat mettant en œuvre une politique de mixité sociale
-  Réserve foncière pour équipements publics





**Trame verte
Gestion des eaux
pluviales**

-  Frange verte existante à préserver
-  Espace vert
-  Mare existante à préserver




Mobilités

-  Artère principale arborée accompagnée de liaisons douces
-  Voie de desserte



Paysages

-  Cône de vue paysager sur la cathédrale d'Orléans à préserver

MONIER

CONTEXTE :

Le secteur dit « Monier » tire son nom de l'ancienne usine « Tuilerie Monier » (précédemment propriété de Lafarge) installée sur cette parcelle. Depuis la cessation des activités, ce site est devenu, au fil des années, une friche industrielle puis un site de revalorisation de déchets industriels. Cette dernière activité présentant un risque pour la population, il convient de revaloriser ce quartier. Ce secteur constitue un des derniers espaces aménageables de la commune de Saint-Jean-le-Blanc.

Le projet a pour but de rendre une partie du site à l'habitat (Nord-Ouest) et de conserver une zone d'activités (Sud-Est) compatible avec le bien-être des riverains.

Ce secteur est concerné par le PPRI Val d'Orléans qui classe ces espaces en aléa fort hauteur.

Le référentiel gouvernemental « Eco Quartier » devra servir de base afin de proposer un environnement Eco Responsable reposant sur 4 dimensions :

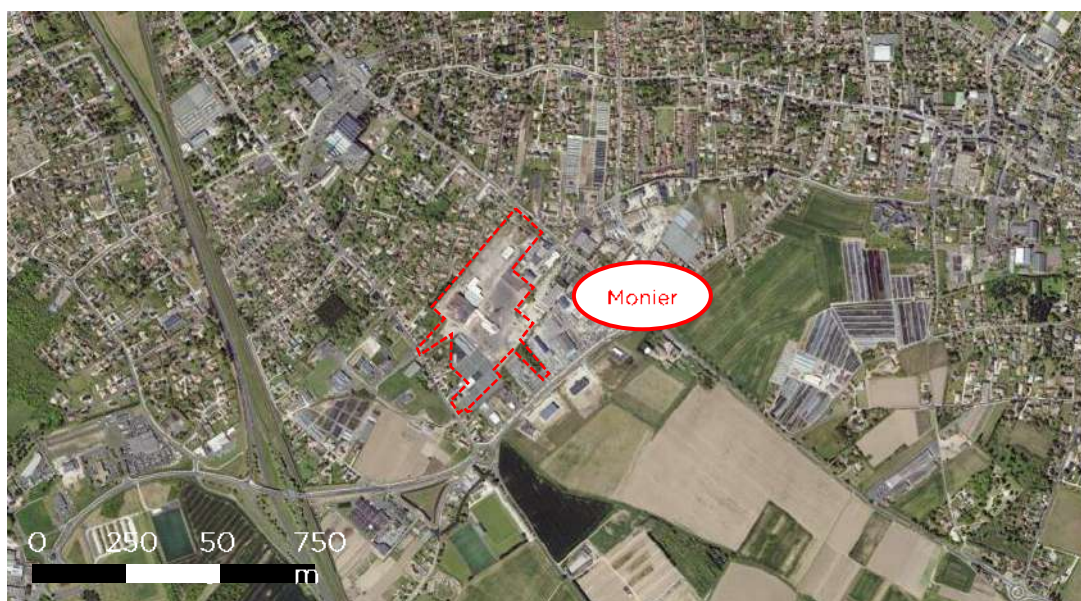
- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Environnement et climat

Eclairage intelligent, panneaux solaires, récupération eaux de pluie, adaptation aux nouveaux moyens de mobilité urbaine devront trouver leur place au sein de ce projet.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 10 ha dont 4,5 ha pour l'habitat
- Vocation dominante : habitat, artisanat
- Densité : Niveau 2 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - la partie habitat sera réalisée selon une opération d'ensemble. La partie réservée à l'accueil d'activités artisanales sera réalisée au fur et à mesure de l'aménagement interne.



PROGRAMME DÉTAILLÉ :

La partie habitat comprendra environ 150 logements dont 20% seront dédiés aux logements sociaux.

Enjeux et objectifs

- Prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire
- Requalifier en zones urbaines et artisanales la friche industrielle « Tuilerie Monnier »
- Créer une couture urbaine de faible densité entre la zone artisanale du secteur Est et la zone pavillonnaire à l'Ouest de celle-ci
- Créer des espaces paysagers
- Développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles Nord-Sud
- Créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social
- Assurer une gestion des eaux pluviales
- Favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Accès et voirie

Réaliser un axe principal transversal Nord-Sud desservant les logements (doublé d'une voie douce en double sens) entre la route de Sandillon et la Route de Saint Cyr en Val. Desservir la zone artisanale par une voirie ouvrant vers la route de la Cornaillère.

Stationnements

Le projet devra comprendre au minimum 2 places par logement. 2 espaces dédiés aux places visiteurs devront être aménagés (ratio de 1 place visiteur pour 3 logements). Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur en privilégiant les entrées de site.

Des bornes de rechargement de véhicules électriques devront être réalisées.

Qualité urbaine et architecturale :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Un accent fort devra être mis sur l'aspect développement durable (récupération eaux de pluie pour espaces verts, branchements véhicules électriques,...) Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

L'habitat sera principalement de nature « pavillonnaire diffus » des collectifs seront néanmoins acceptés. L'ensemble devra s'intégrer à l'architecture et aux paysages environnants. Les pavillons ne devront pas dépasser 9,50m au faitage et les collectifs pourront atteindre une hauteur maximum de 12m.

Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager pour limiter les covisibilités avec la zone commerciale
- Plusieurs espaces paysagers seront créés autour du secteur résidentiel. Ces derniers auront plusieurs fonctions :
 - Préserver la tranquillité des riverains de la zone « Champs Fleuris »
 - Isoler la zone urbaine de la Zone Artisanale à l'Est
 - Proposer aux habitants un lieu de verdure et d'espace récréatif pour les enfants

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts afin de rendre le site plus attractif pour la biodiversité

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte des pollutions potentielles des sols en lien avec les sites BASOL et ICPE

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Pour ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles le long de la route de Saint-Cyr et la route de Sandillon

Sur ce secteur, en particulier :

- Les ICPE seront à proscrire et une vigilance particulière sera de mise pour éviter les nuisances aux riverains.

Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements
Équipements



Trame verte



Mobilités

 Opérations d'habitat

 Espaces verts

 Artères principales



Economie

 Frange verte arborée
à créer

 Liaisons douces

 Opérations d'artisanat

SAINT-PRYVÉ-SAINT-MESMIN

415

BOURG

CONTEXTE :

Le secteur Bourg est situé au Sud-Est de la commune, au cœur d'un tissu urbain varié composé d'habitats individuels et collectifs.

Des équipements publics sont implantés de part et d'autre du secteur Bourg dont notamment :

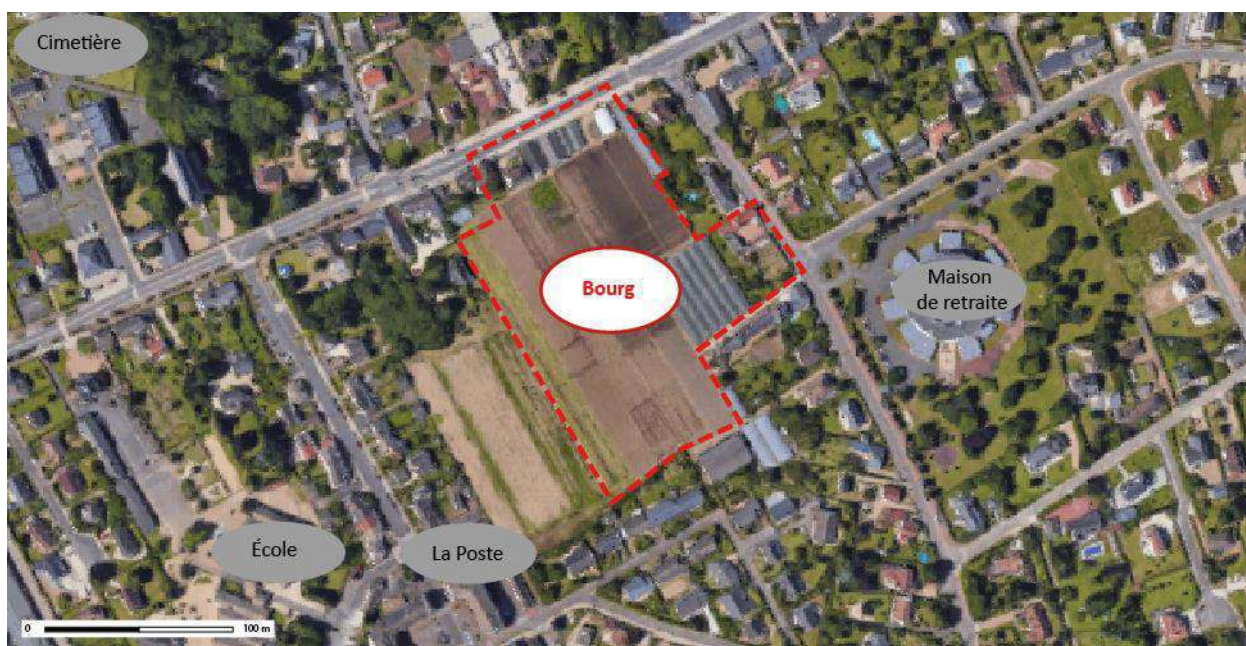
- le groupe scolaire Hervé Bazin,
- le poste de la police municipale,
- la poste, le CCAS, la médiathèque,
- la salle Simone Veil,
- la salle intergénérationnelle.

De plus, un EHPAD se situe à l'ouest du site.



PROGRAMMATION :

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



BOURG

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce secteur accueillera 140 logements dont 20% de logements locatifs sociaux sous la forme d'habitat individuel et d'habitat collectif. Ce secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble unique :

- Pour l'habitat individuel, le nombre de logements envisagé est de 60 maisons individuelles.
- Pour l'habitat collectif, le nombre de logements envisagé est de 80 logements répartis en 3 bâtiments.

A l'ouest on trouve un nouveau quartier en cours de construction constitué de 21 maisons individuelles et 21 logements collectifs en un bâtiment.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accès et circulations douces :

Les axes routiers principaux relieront l'avenue Arthur Michel à la rue de Bel-Air et à la route de Saint Mesmin.

Son aménagement comprendra au minimum une liaison douce (piétons et cycles) afin d'assurer la continuité de la trame verte sur la commune et notamment de permettre les cheminements des futurs habitants vers les commerces de la place Clovis et les équipements au nord. Celle-ci reliera la route de Saint Mesmin à la Place Clovis.

Traverser pour réinsérer de manière douce l'îlot dans la trame urbaine :

- Aménager une voie principale Sud/Nord desservant le site et connectée directement à la rue des Clos (à créer sur projet Myosotis) et à la RD.
- Le gabarit de la voie s'inscrit dans le maillage alentour et permet la lecture du réseau routier. Il s'agit d'une voie de desserte : la chaussée roulante ne peut être plus large que celle des deux voies alentour. Toutefois la circulation à pieds ou à vélo doit y être sécurisante (éviter l'effet de ligne droite par exemple qui "aspire" les véhicules motorisés)

- S'appuyer sur l'urbanisation du site pour développer le réseau de circulations douces (piétons, vélo).

Qualité urbaine et architecturale :

- Garder la lecture du bâti existant le long de la RD
 - Prendre en compte le bâti existant le long de la RD pour la/les construction(s) les plus proches
- Proposer deux typologies bâties
 - Assurer une insertion douce du programme de logements au sein de l'environnement bâti existant.
 - Au Nord, le long de la RD, l'implantation, le gabarit et la forme de l'ensemble bâti qui pourrait être édifié devront être conçus en référence à ceux des propriétés contigües au site.
 - Au-delà de cette zone, des volumes pavillonnaires classiques pourront être édifiés
 - L'habitat individuel, sera réalisé en respectant des hauteurs maximum correspondant à R+1+C soit une hauteur maximale au faitage de 10m et à l'égout de 7m identique aux secteurs pavillonnaires environnants.

Renvoi au plan vélum qui fixe la valeur maximale.

- Favoriser les économies d'énergies et gérer le cycle de l'eau
 - Prévoir des formes et des implantations du bâti pour bénéficier des apports solaires notamment.
 - Proposer des revêtements de sol perméables

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver ou créer des plantations en bordure des parcelles riveraines comportant des strates et essences variées

Trame Verte et Bleue :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'écoulement des eaux, minimiser les emprises au sol à surface de plancher constante et maximiser les espaces ouverts et perméables, notamment en lien avec le maillage de liaisons douces.
- Renvoi aux servitudes liées au PPRi pour le secteur d'aléa fort à très fort.
- Porter une attention particulière aux formes urbaines et aux constructions afin de proposer un quartier et des bâtiments résilients capables de résister à une inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais et de produire le moins de dommages possibles.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

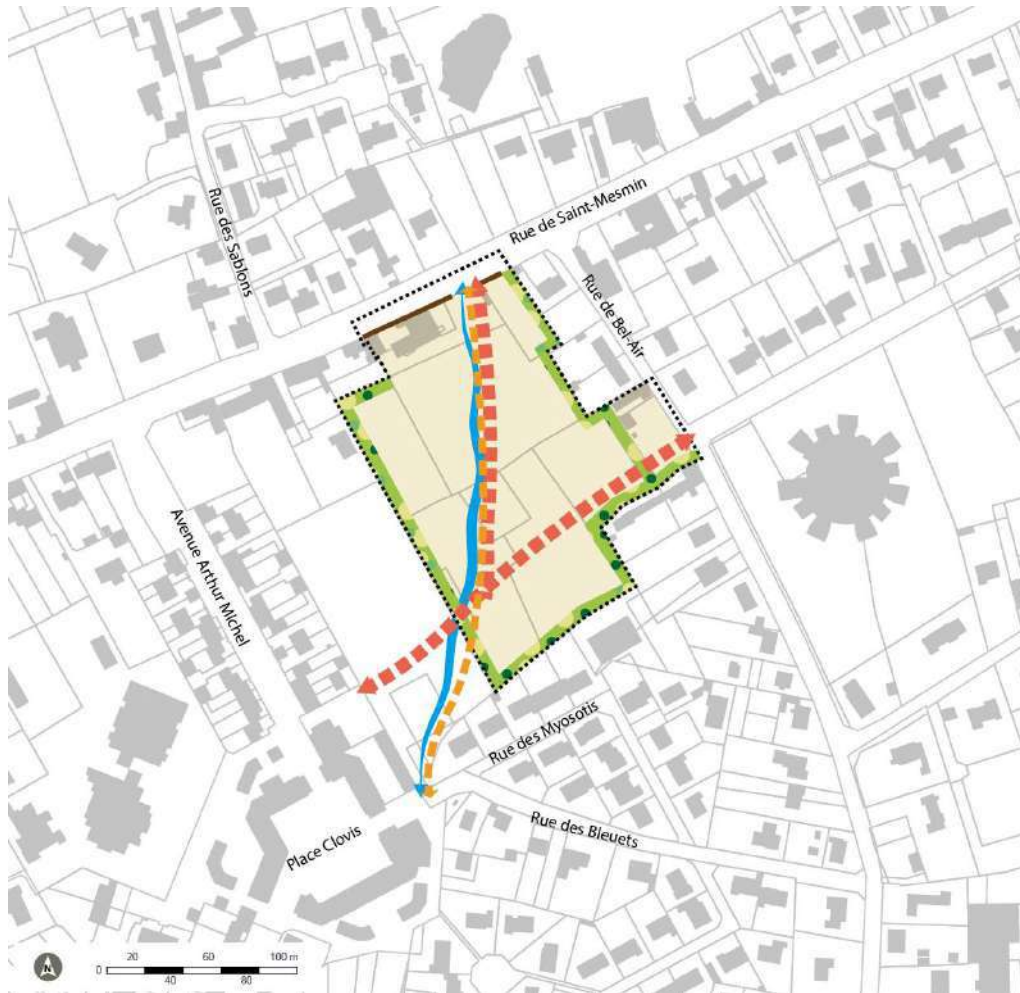
Sur ce secteur, en particulier pour les nuisances sonores potentielles le long de la rue St Mesmin

Potentiel climatique :

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

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



419

LÉGENDE :




Logements





Gestion des eaux pluviales
Trame verte



Mobilités


 Secteur de logements

 Secteurs favorisant l'écoulement sur lesquels l'imperméabilisation des sols sera limitée


 Connexion au réseau viaire existant



Forme urbaine

 Franges paysagères à créer le long des parcelles riveraines

 Maillage des liaisons douces

 Front bâti à conserver

SARAN

LA RD2020 ET SES ABORDS

CONTEXTE :

La RD2020, une entrée de ville et une vitrine communale peu urbaines et peu lisibles.

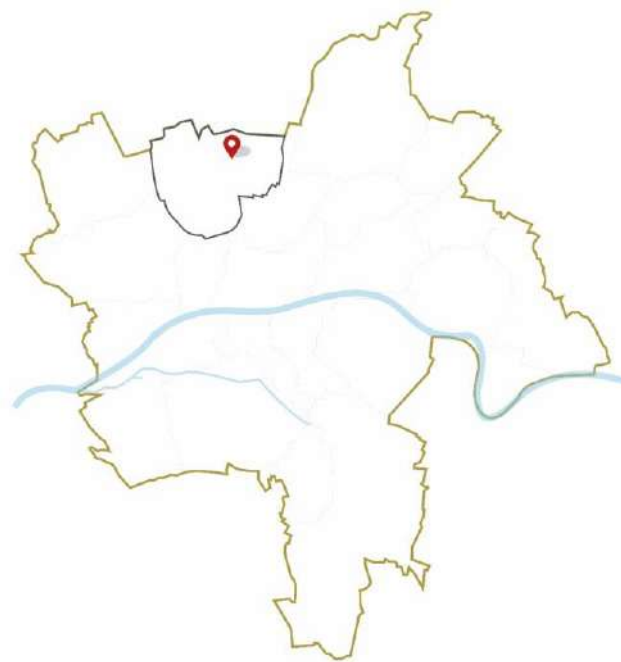
Un axe disposant d'un traitement routier voire autoroutier, difficilement franchissable, accompagné d'une faible densité bâtie.

Des espaces quasi-totalement dévolus à la voiture (parkings, voiries).

Un axe aux différentes séquences paysagères. De nombreux commerces très présents et pas toujours qualifiants. Une pollution visuelle due à la publicité et aux enseignes.

Une gestion des eaux pluviales problématique.

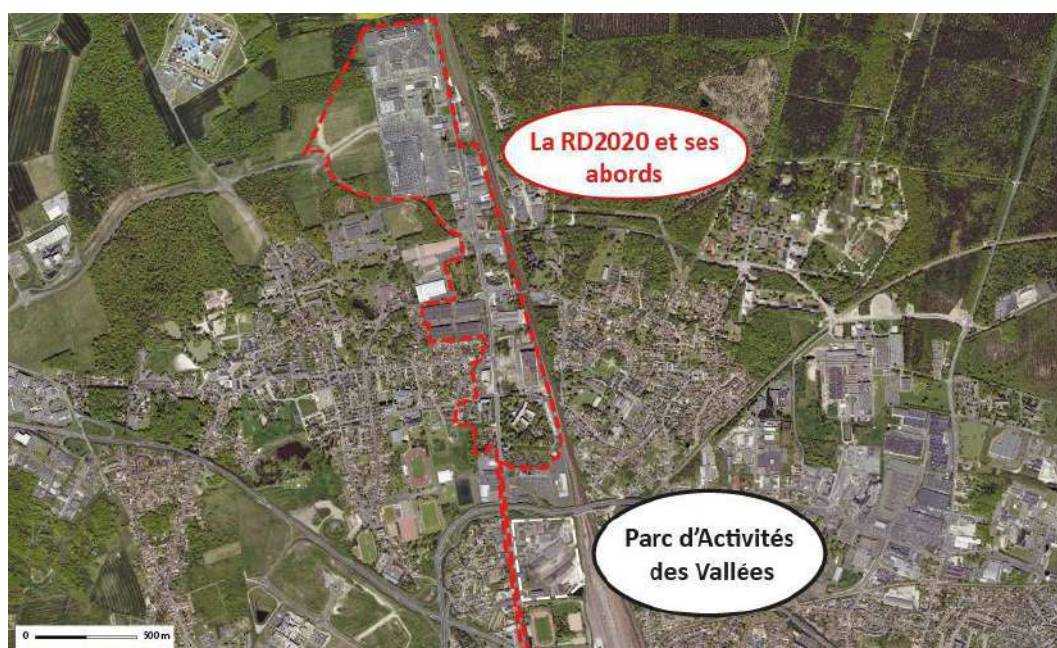
Des sites emblématiques (Châtonnerie...), témoins d'une histoire industrielle passée en mutation vers une requalification urbaine.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 99 ha
- Vocation dominante : réorganisation / habitat / économique
- Type de projet : renouvellement urbain / extension
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT

421



LA RD2020 ET SES ABORDS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Faire de la RD2020 un espace liant et non plus de coupure en requalifiant l'espace public
- Requalification de la RD 2020 comme boulevard urbain, pour une meilleure connexion avec la ville et une revalorisation des espaces publics
- Recréer une mixité des fonctions sur les secteurs de projets auparavant affectés aux activités économiques (Quelle, La Châtonnerie..) : dynamiser les activités économiques et permettre l'accueil d'autres fonctions telles que le logement
- Diversifier et renouveler le parc de logements afin d'augmenter l'attractivité résidentielle communale
- Qualifier les entrées du cœur de ville
- Réduire les coupures existantes
- Tirer profit du renouvellement des anciens sites industriels pour recréer une urbanité autour de cet axe structurant

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Anticiper la potentielle arrivée d'un transport en commun en site propre
- Mutualiser les accès pour limiter les sorties directes sur la RD2020

Qualité urbaine et architecturale :

- Construire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant un urbanisme sobre aux formes urbaines et implantations adaptées aux différents contextes, tout en limitant les pressions exercées sur l'environnement

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces boisés et verts dans le secteur de projet à vocation de logement (Cent Arpents au Nord Ouest) et dans celui à vocation mixte (centre de l'OAP) pour réduire les incidences sur ces espaces identifiés comme réservoirs relais des sous-trames forestières et ouvertes
- Vérifier la présence de zones humides au nord de l'OAP au niveau de la zone commerciale et en périphérie nord ouest du site

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention (zone commerciale au nord)

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 nombreux sites BASIAS/BASOL à proximité directe du site

Potentiel climatique :

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

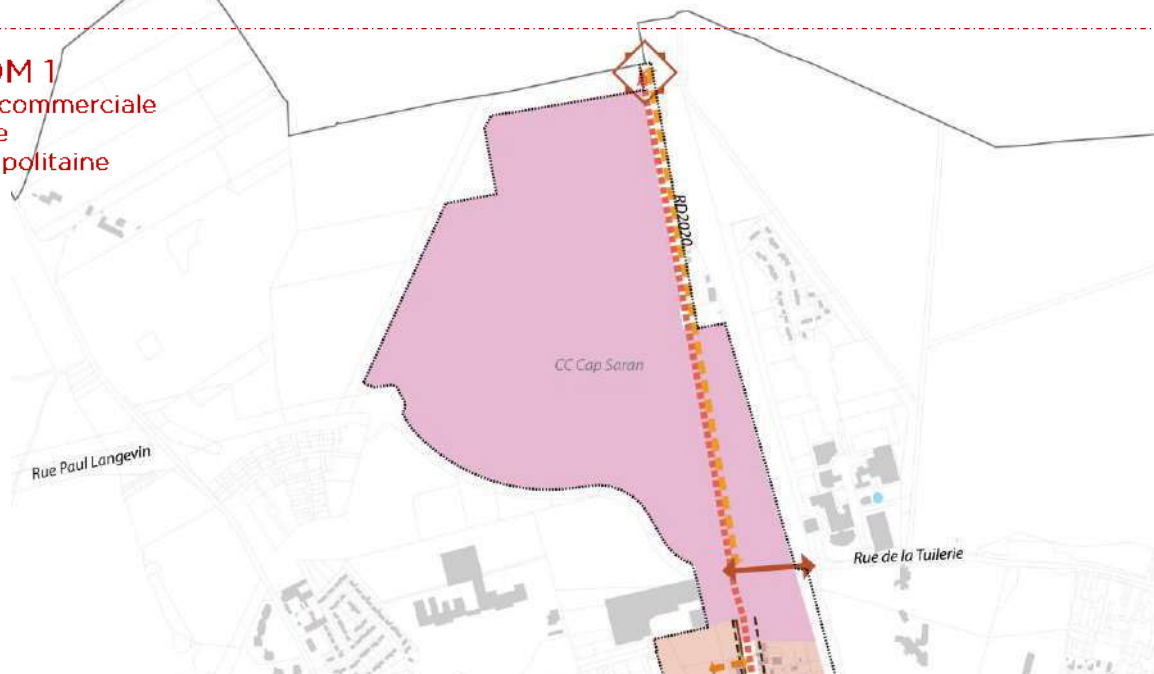
LA RD2020 ET SES ABORDS

SCHÉMA :

 Périmètre OAP

ZOOM 1

Zone commerciale
Entrée
métropolitaine



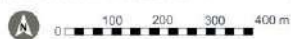
ZOOM 2

Zone mixte
Extension du centre-ville
communal



ZOOM 3

Zone d'activités



LA RD2020 ET SES ABORDS

SCHÉMA :

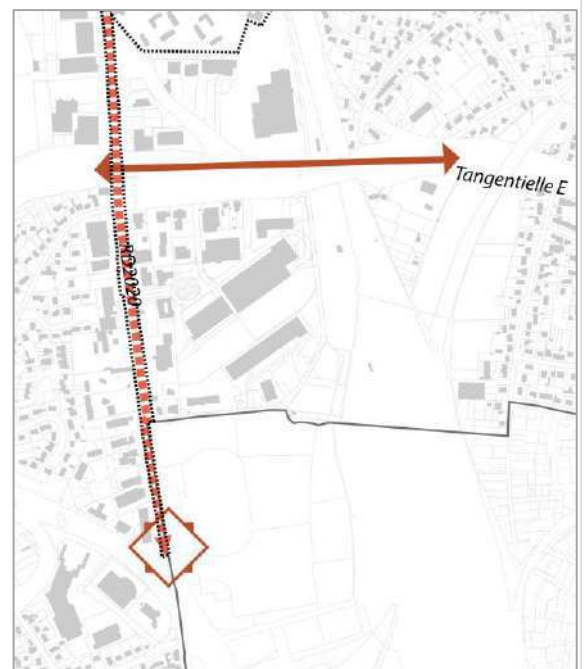
Zoom 1 : Zone commerciale - Entrée métropolitaine



Zoom 2 : Zone mixte - Extension du centre-ville communal



Zoom 3 : Zone d'activités



LA RD2020 ET SES ABORDS

LÉGENDE :



Logements



Réaliser des opérations d'ensemble mixtes (habitat, bureaux, commerces, équipements, et hébergement hôtelier) sur le foncier mutable



Prendre en compte les opérations en cours ou déjà réalisées



Economie



Poursuivre la modernisation de la zone commerciale



Forme urbaine



Travailler de manière qualitative les façades en vis-à-vis de la RD2020 ; elles doivent être soignées et différenciées



Retrait à respecter (11 m côté Est)



Mobilités



Requalifier la RD2020 en boulevard urbain :

- Les parcelles urbanisées faisant l'objet d'une requalification devront proposer des aménagements qualitatifs, paysagers et cohérents des espaces extérieurs localisés le long de l'axe
- Les nouvelles constructions devront bénéficier d'espaces extérieurs arborés et plantés et d'une intégration qualitative des espaces de stationnement



Soutenir la création de cheminements doux multi-usages, et la création et la mutualisation du stationnement mixte aux abords de la RD2020



Requalifier les entrées de ville (RD 2020) selon leur fonction :

- La définition d'une entrée d'agglomération au nord en tant que vitrine commerciale
- La requalification de l'entrée de ville Sud

Réaménager les carrefours, portes d'entrée du centre-ville, comme espaces de liaisons multifonctionnels



Améliorer les franchissements au niveau de la RD2020 et de la voie ferrée, et recréer les liens entre la rue de Montaran et le Chêne Maillard, participant au désenclavement de ce quartier, et entre les rues du Bois Joly et Ormetteau

QUELLE

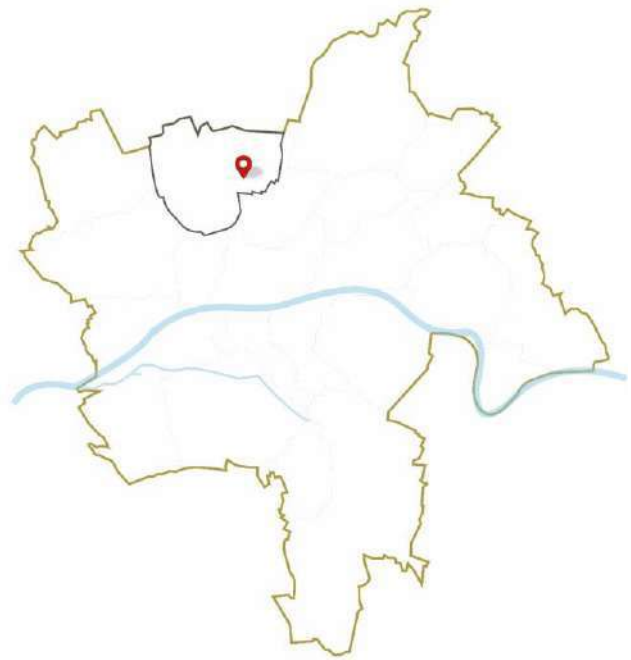
CONTEXTE :

L'objectif général est de réinvestir cette vaste friche de 7ha par une programmation mixte et variée (habitat, commerces, service) afin d'aménager un quartier vivant et attractif, dans le prolongement du centre-ville.

Ce secteur, en complémentarité avec la récente opération de la Châtonnerie, doit participer à la mutation de la RD2020 engagée et à sa reconquête par un tissu urbain qualitatif. Le site devra ainsi recréer un front bâti qualitatif sur la RD2020 pour redonner un caractère plus urbain à cet axe aujourd'hui très routier.

Il favorisera également les connexions avec les polarités alentours et le quartier Est.

Ce site doit aussi permettre d'expérimenter de nouvelles manières d'habiter et de construction en faveur d'une meilleure qualité de vie des habitants en réduisant l'empreinte écologique. La place de la voiture sera ainsi restreinte.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 7,1 ha
- Vocation dominante : habitat / économique
- Type de projet : requalification
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - résidence personnes âgées
 - reconversion friche industrielle en mixité d'activités et fonctions
 - protection bâtiment remarquable
 - maillage viaire et doux

427



QUELLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- environ 400 logements dont maximum 20% en logement social, développé en collectif, intermédiaire et individuel,
- une résidence pour personnes âgées d'environ 100 places au sud du site, le long de la rue de Montaran
- des activités de services, des salles de formation, du commerce, de l'artisanat, des bureaux, au sein du bâtiment existant, le long de la RD2020 et en parallèle au bâtiment existant
- la desserte s'effectuerait par une voie principale en zone 30 (ou en zone de rencontre) avec un accès sur la RD2020 au nord et un au sud sur la rue de Montaran
- la perspective sur la rue de la Montjoie est à préserver et conforter par l'aménagement d'un vaste espace public
- deux îlots de verdure d'importance (>1500m²) sont à conserver et développer, ainsi qu'une frange paysagée le long des voies ferrées

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- La mutation de la RD2020 doit s'accompagner d'une requalification de l'axe et le développement d'une offre de transport en commun.

Qualité urbaine et architecturale :

Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 m à l'égout et à 15 m au faitage; un dépassement maximal de 7 m par rapport à la hauteur du bâti existant est admis pour la requalification du bâtiment QUELLE à la date d'approbation du PLUM.

Emprises des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'opération.

L'emprise de pleine-terre minimale est fixée à 15% de la superficie de l'opération.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères du côté de la voie ferrée

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces boisés au nord ouest car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame forestière
- Compléter les orientations au regard de l'étude d'impact

QUELLE

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Compléter les orientations au regard de l'étude d'impact

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols liée à la présence d'un site BASIAS sur le secteur

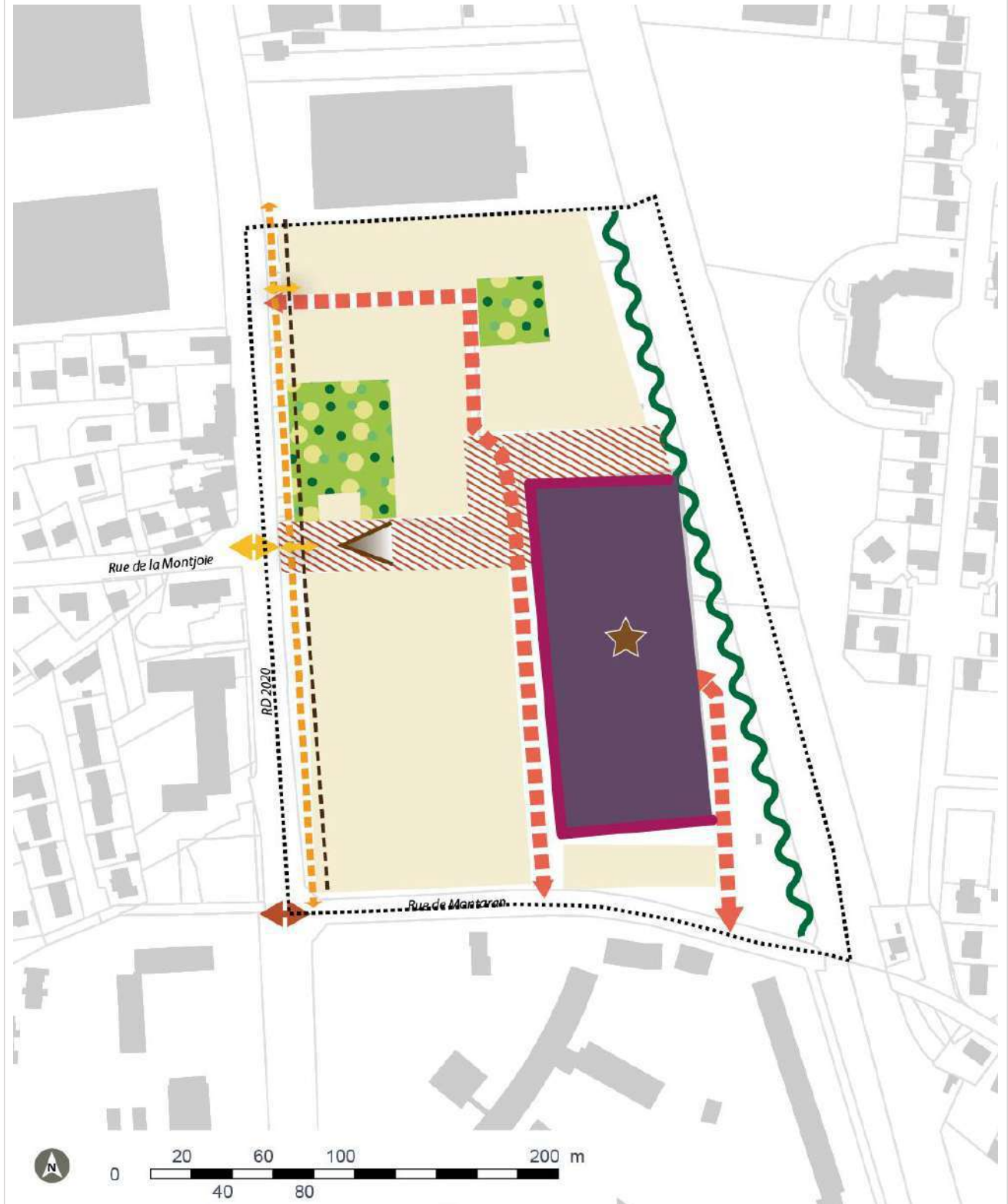
Potentiel climatique :

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

QUELLE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements



Secteurs à dominante de logement comprenant 20% maximum de logements sociaux



Economie Commerces



Friche industrielle à reconverter à dominante d'activité, commerces et services

Rez-de-chaussée actif (commerces, services)



Trame verte Risques et nuisances



Espace boisé à requalifier



Mobilités Coupures urbaines



Voie principale à créer

Accès piétons/modes doux

Liaisons douces

Espace public de type place à créer

Franchissement à créer ou à améliorer

Franchissement modes doux à créer ou à améliorer



Patrimoine Forme urbaine



Percée visuelle à créer

Traitement paysager et acoustique de la frange avec la voie ferrée avec une épaisseur de 8 mètres minimum de bande paysagère

★ Bâtiment à conserver

— — — Recul de 11 mètres des constructions

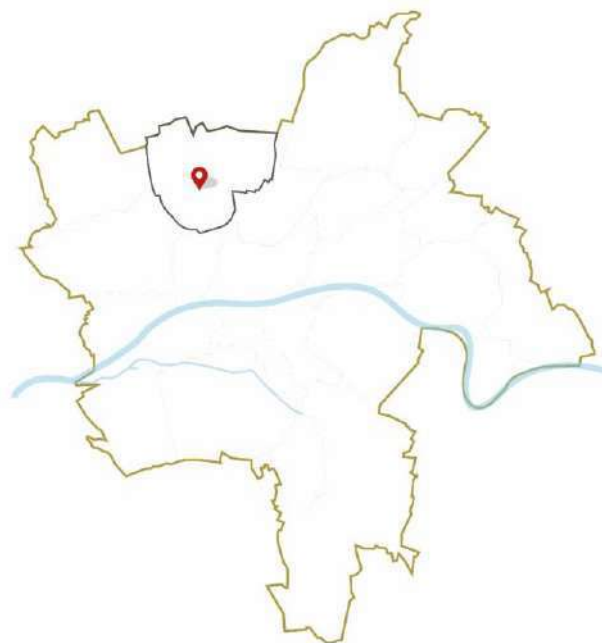
ZAC PORTES DU LOIRET

CONTEXTE :

Ce secteur se situe au centre de la commune, en déshérence depuis le départ de l'armée américaine en 1962 qui y avait installé un aérodrome militaire. D'une superficie d'environ 90 ha, ce secteur correspond au périmètre de la ZAC « Portes du Loiret Sud » portée par le Département du Loiret. Son aménagement a débuté en 2013 avec l'installation d'équipements de santé d'échelle supra-communale (Pôle de santé Oreliance) et doit se poursuivre par tranche sur plusieurs années.

Ce secteur a vocation à donner au cœur géographique de la commune un rôle de réelle centralité urbaine en créant un quartier mixte accueillant de nouveaux habitants et l'installation de nouvelles entreprises. La frange située de la long de la RD2701 accueillera des activités compatibles avec la proximité d'habitat (bureaux, artisanat, commerces, services) tandis que le cœur du secteur est destiné principalement à l'habitat accompagné d'activités commerciales de proximité, d'activités et services liés au domaine médical et social. Dans le secteur sud-ouest il s'agira de conforter le pôle de santé existant par l'installation de nouveaux d'équipement d'intérêt public.

L'aménagement de ce site vise également à développer de nouvelles connections entre les différents quartiers à travers notamment une nouvelle voie au-dessus de la RD2701 reliant l'autoroute A10 à la tangentielle. Une attention particulière sera accordée au végétal et aux liaisons douces permettant de relier la zone naturelle autour du lac de la Médecinerie.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 91,3 ha
- Vocation dominante : mixte
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
 - équipements
 - pôle santé
 - activités tertiaires et artisanales
 - conservation de vastes espaces naturels

432



ZAC PORTES DU LOIRET

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Asseoir et renforcer le pôle d'équipement autour des métiers de la santé (Oreliance, La Cigogne, EPHAD, ...)
- Assurer la mixité des fonctions sans créer de grands secteurs monofonctionnels :
 - Le linéaire le long de la RD2701 accueillera des activités diverses compatibles avec la proximité de l'habitat (artisanat, bureaux, commerces, services, hôtellerie, ...). Les entrepôts et activités de logistique ne seront pas autorisés sur ce secteur du fait des nuisances engendrées par ce type d'activités.
 - La zone en cœur de ZAC, le long du boulevard Jacqueline Auriol, accueillera des programmes mixtes à dominante résidentielle avec d'éventuelles constructions accueillant des activités liées au métier de la santé et des commerces de proximité.
- Développer une mixité résidentielle et sociale : Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation. Les logements seront répartis entre le locatif et l'accèsion à la propriété, mais également entre les immeubles collectifs, les logements intermédiaires, les maisons individuelles et les lots à bâtir. Le nombre de logements sera d'environ 700 pour une surface de plancher d'environ 90 000 m². La part de logements sociaux sera comprise entre 20% et 25% afin de maintenir la part de logement sociaux sur la commune et la mixité de ce nouveau quartier.

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant : Les constructions formeront un front urbain en bordure des voies structurantes (avenue Jacqueline Auriol et rue Ambroise Croizat) avec des hauteurs pouvant être ponctuellement rehaussées d'un étage participant à une densité plus forte. Un épannelage et une densité dégressive seront recherchés en direction du nord-ouest du secteur pour s'insérer dans le tissu urbain existant.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Les voies principales sont bordées par un aménagement paysager et des espaces pour les modes doux formant une continuité jusqu'au lac de la Médicinerie au nord.
- Le site est connecté à la rue Passe Debout au sud, au centre-ville (ancienne route de Chartres et avenue du stade) au nord, et sera relié à terme à l'ouest à la rue de l'Orme au Coin. Le site dispose aussi d'un accès à la bretelle de l'A10.
- Faciliter l'accessibilité à ce quartier et le connecter aux autres quartiers par le développement de liaisons diverses et complémentaires (franchissements des grands axes ; liaisons douces ; voies routières et transports en commun...)

Qualité urbaine et architecturale :

- Construire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant un urbanisme sobre, aux formes urbaines et implantations adaptées aux différents contextes, tout en limitant les pressions exercées sur l'environnement
- Des aires de respiration verte devront être préservées au sein du tissu urbain. Les espaces libres seront plantés et boisés dans la mesure du possible afin d'éviter la formation d'îlots de chaleur et aménagés avec des revêtements perméables.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver ou créer des boisements pour réduire les incidences du projet sur les espaces boisés à l'ouest et au nord-ouest du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame forestière
- Protéger les espaces verts au nord et au centre car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame ouverte
- Développer des espaces supports d'une continuité écologique pour consolider le lien naturel entre les deux parcs.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Pollutions potentielles des sols à évaluer et à prendre en compte

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en place des protections contre les nuisances sonores potentielles liées à la RD2701 en particulier.

Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Tirer parti de l'orientation Sud pour généraliser les principes du bio climatisme dans les nouvelles constructions et dans les espaces extérieurs.

ZAC PORTES DU LOIRET

SCHÉMA :

 Périmètre OAP




ZAC PORTES DU LOIRET

LÉGENDE :



Logements
Équipements
Projets

 Créer un nouveau quartier à dominante logements

 Conforter ce secteur à vocation dominante d'équipements



Pôle santé

Privilégier une urbanisation à haute valeur environnementale :


- L'ensemble des parcelles accueillant les nouvelles constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté (espaces extérieurs plantés notamment aires de stationnement...)
- Privilégier des aménagements paysagers en pleine terre afin de faciliter l'infiltration directe (faisabilité à vérifier avec des études de sols)
- Les nouvelles voies devront s'accompagner d'alignements d'arbres

Garantir l'émergence de nouvelles constructions de qualité avec :

- Le recours au bio climatisme afin de maximiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques
- L'isolation phonique des bâtiments situés le long de la RD 2701 afin de garantir un cadre de vie de qualité



Economie

 Développer un site à vocation dominante d'activités tertiaires et artisanales



Trame verte

Privilégier des aménagements paysagers en pleine terre afin de faciliter l'infiltration directe (faisabilité à vérifier avec des études de sols) :



Préserver une frange paysagère entre la RD2701 et les nouvelles constructions :

- Traiter de manière qualitative cet espace non-bâti
- Proposer un traitement paysager adapté et soigné (éviter l'effet de friche par des plantations non invasives et allergènes, favoriser des essences qui nécessitent peu d'entretien)



Assurer une continuité naturelle et paysagère reliant le centre-ville actuel au site de la Fassière/Paradis, via la ZAC Portes du Loiret.



Mobilités



Créer une liaison piétonne entre la ZAC Portes du Loiret et le bourg



Accès piéton



Réaliser des accès à la ZAC



Créer un franchissement par-dessus la RD2701 accompagnant l'aménagement d'un cheminement doux de part et d'autre de cet axe



Échangeur existant



Les voies principales sont bordées par un aménagement paysager et des espaces pour les modes doux formant une continuité jusqu'au lac de la Médecinerie au nord.

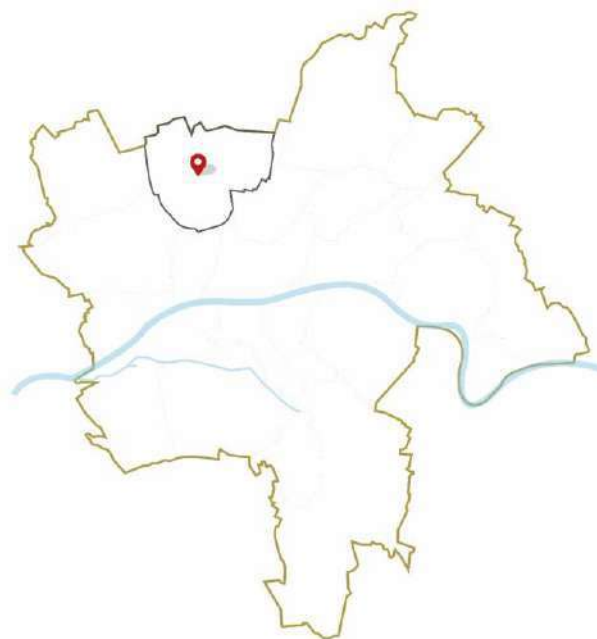
CENTRE-VILLE

CONTEXTE :

Ce secteur intègre le centre-bourg actuel regroupant une polarité d'équipements et de commerces avec la présence de l'Hôtel de Ville et de ses services, d'équipements sportifs et culturels.

La densité est trop faible pour exister en tant que réel pôle structurant à l'échelle d'une commune de 16 000 habitants.

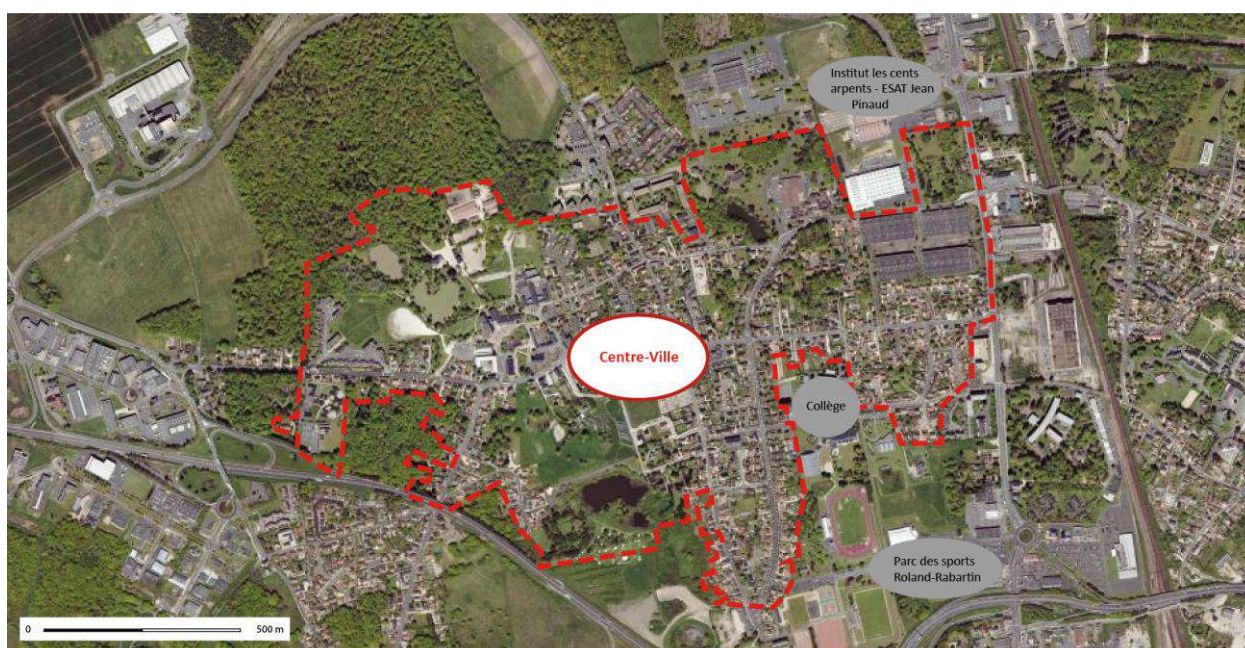
Toutefois, la faiblesse de l'offre commerciale et un manque d'activités économiques ne permettent pas de faire du centre-bourg un cœur de ville animé.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 105,7 ha
- Vocation dominante : mixte
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de projet : renouvellement urbain / densification

437



CENTRE-VILLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Ce secteur élargi doit permettre de développer un réel centre-ville en renforçant la polarité commerciale du centre-bourg et en densifiant progressivement l'axe de la rue de la Montjoie jusqu'à la RD2020. Cette opération de réhabilitation du centre-bourg doit s'inscrire dans une vision cohérente à long terme avec les grandes opérations urbaines en périphérie telles que la réhabilitation de la friche industrielle QUELLE et la ZAC « Portes du Loiret ».

Le secteur doit notamment permettre de :

- pérenniser et renforcer l'offre de services dans le cœur de ville et de développer la polarité commerciale ;
- diversifier et renouveler le parc de logements afin d'augmenter l'attractivité résidentielle communale.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

- Requalifier les axes structurants convergeant vers le cœur de ville
- Améliorer les liaisons douces et les transports en commun entre le centre et les quartiers

Qualité urbaine et architecturale :

- Concevoir une morphologie urbaine de transition, adaptée au contexte d'entre-deux (pavillons et collectifs) pour favoriser une densification douce dans le cœur de ville (rue du Bourg de la salle des Fêtes au carrefour de l'Enfer)s'insérant dans le tissu existant encore fortement pavillonnaire ;
- Construire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant un urbanisme sobre aux formes urbaines et implantations adaptées aux différents contextes, tout en limitant les pressions exercées sur l'environnement.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces verts au nord et au centre car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame ouverte
- Protéger les espaces boisés, notamment au nord à proximité de la zone humide, car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame forestière.
- Développer des espaces supports d'une continuité écologique pour consolider le lien naturel entre les deux parcs.
- Protéger les trois zones humides présentes autour des lacs de la Médecinerie, du Château de l'étang et d'un plan d'eau au nord de la Médecinerie
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié en grande partie comme espace relais de la sous-trame ouverte, et faisant partie d'un corridor écologique ;
- Confirmer le rôle important de ce secteur dans la trame verte et bleue urbaine par son positionnement entre les deux parcs majeurs du Bourg ;
- Préserver des aires de respiration verte au sein du tissu urbain ;
- Affirmer pour le secteur de la Médecinerie sa vocation de parc naturel urbain en enrayant toute urbanisation.

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

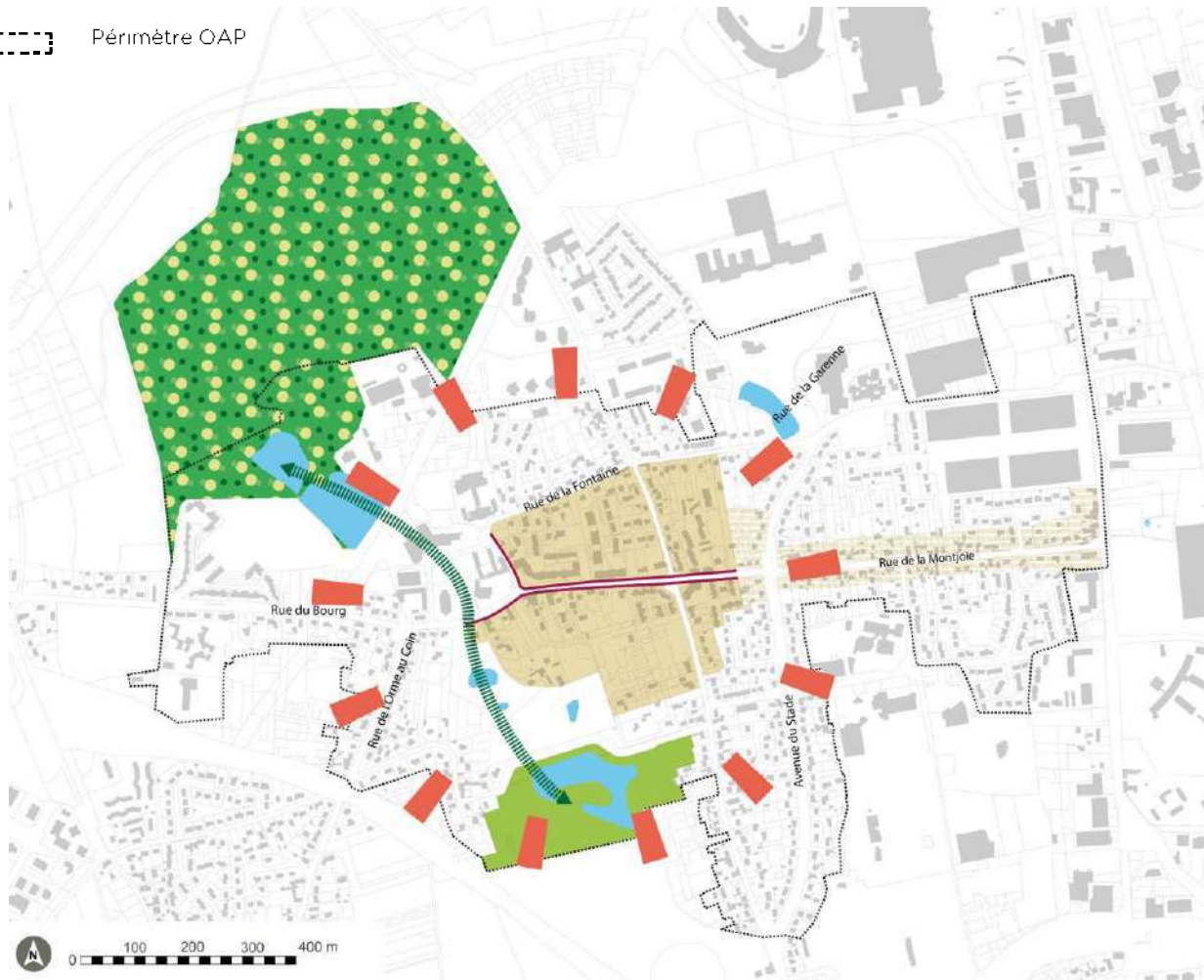
- Tirer parti de l'orientation Sud pour généraliser les principes du bio climatisme dans les nouvelles constructions et dans les espaces extérieurs.

CENTRE-VILLE

SCHÉMA :



Périmètre OAP





LÉGENDE :




Logements

Tirer parti de l'orientation sud pour généraliser les principes du bio climatisme dans les nouvelles constructions et dans les espaces extérieurs :

-  • Densifier le tissu urbain du cœur de ville ;
-  • Extension progressive du cœur de ville vers la RD2020 (barde de 20 m de part et d'autre de la rue Montjoie)



Commerces

 Linéaire actif à préserver et conforter (rue du Bourg jusqu'au carrefour avec l'ARC).



Mobilités



Pôle de centralité : du centre-bourg au centre-ville



Trame verte
Trame bleue



Développer et consolider le lien naturel et paysager entre les deux parcs créant des espaces verts refuges favorables à l'accueil de la biodiversité indigène



Espaces boisés à préserver



Espaces verts existants



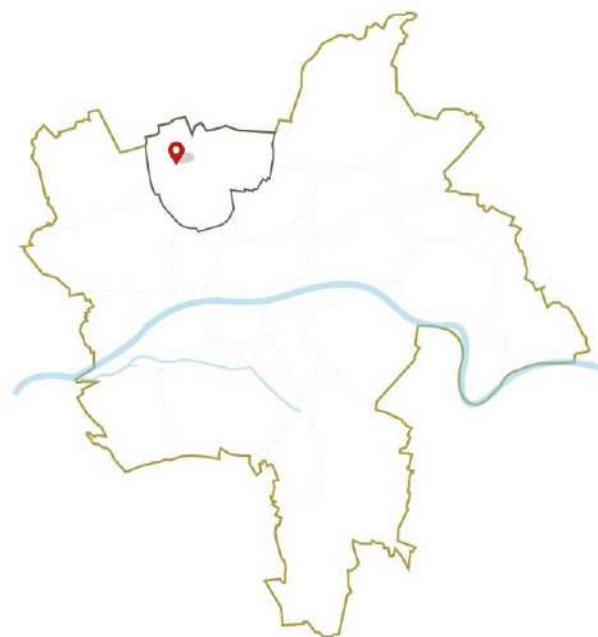
Plan d'eau

LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

CONTEXTE :

Le secteur de la Motte Pétrée, d'une superficie de 15 ha, est situé au nord de la commune, à proximité du centre-ville, d'une zone d'activités logistiques (Pôle 45) et d'une zone d'activités commerciales (Cap Saran).

L'aménagement de ce site doit permettre de développer et diversifier l'activité économique de la commune en proposant des terrains d'une superficie moyenne de 1 500 m² destinés à accueillir des artisans et PME.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 15 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : extension

441



LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Zone d'activités artisanale découpée en une soixantaine de lots d'environ 1500 m².

Les constructions et affectations des sols autorisées dans le règlement de la zone UAE1-S complétées par les conditions suivantes :

Sont admises sous conditions les constructions et affectations des sols suivantes :

- de la sous-destination Entrepôt à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m².
- les ICPE sont interdites .

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Accès unique par le nord, depuis le rond-point de la rue de la Motte Pétrée

Connexion aux liaisons douces existantes du Pôle 45, de la rue de la Motte Pétrée et de la rue du Bourg

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions seront destinées à accueillir des activités de transition entre l'habitat et les activités industrielles. Il s'agira ainsi d'activités principalement artisanales, de bureaux ou de services. Il pourra également y être réalisé accessoirement des constructions à destination de commerce inférieure à 500 m² de surface de plancher liée à l'activité artisanale exercée sur site ou à proximité immédiate (type showroom) ou des constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

Le stockage de déchets, matériels ou matériaux en dehors d'enceintes non closes et non couvertes sera interdit.

Les activités de logistique et d'entrepôt ne seront pas autorisées sur ce secteur compte tenu de leurs nuisances vis à vis des habitations situées au sud, et de la proximité du Pôle 45 dédié à cette activité.

Les terrains seront bâtis, *a minima* 200 m² d'emprise au sol par lot, avec une implantation en retrait de toutes limites (H/2 > 5m) et une emprise au sol limitée à 50% maximum.

Espaces libres et plantation

Deux espaces libres communs, de pleine terre, seront aménagés sur l'ensemble du site.

Le boisement et le point d'eau au nord-ouest du site seront conservés.

Deux bassins permettront de stocker les eaux pluviales.

Les franges des secteurs Sud et Est feront l'objet d'un traitement paysager spécifique sur une largeur de 6m afin de former une continuité écologique et une zone tampon vis à vis des habitations et de l'espace boisé. Cette lisière prendra la forme d'une haie boisée. Sa colonisation spontanée sera privilégiée mais néanmoins des plantations pourront être réalisées parmi les espèces autochtones.

Chaque parcelle devra disposer de minimum 10% d'espace vert de pleine terre d'un seul tenant à déduire des 30% minimum d'espace perméable (gravillon, dalle evergreen...).

LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager sur les franges Est et Sud du site, devant faire office de continuité écologique

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié en grande partie comme espace relais de la sous-trame ouverte, et faisant partie d'un corridor écologique
- Protéger l'espace boisé à l'ouest car il est identifié comme appartenant à la sous-trame boisée

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver le point d'eau situé en limite ouest du site.
- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Economie



Développer des activités artisanales de transition entre l'habitat et les activités secondaires et tertiaires à l'exclusion du commerce et de l'entrepôt



Trame verte
Trame bleue



Préserver et aménager des espaces verts



Conserver le boisement et le point d'eau situé en limite Ouest du site



Créer une continuité écologique entre les différents boisements à travers les aménagements des espaces publics et privés



Créer des bassins de stockage des eaux pluviales à vocation écologique



Conserver le point d'eau situé en limite Ouest du site



Mobilités



Principe de desserte interne du site



Réaliser un accès unique depuis la rue de la Motte-Pétrée



Créer des continuités pour les cheminements doux



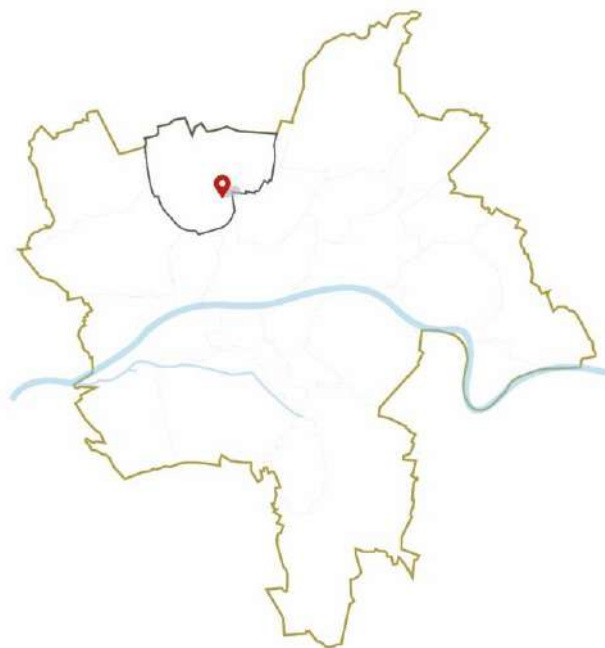
Conserver le chemin rural existant en tant qu'emprise pour les cheminements doux

DERET

CONTEXTE :

Ce secteur est situé au sud-est de la commune et accueille une partie de l'activité du transporteur DERET depuis de nombreuses années. Le déplacement de cette entreprise, dans une zone d'activités plus adaptée compte tenu du trafic de poids lourds, est envisagé à court terme et libèrerait une emprise foncière d'environ 1,8 ha au sein d'un tissu essentiellement résidentiel.

Le potentiel foncier de la reconversion de ce site d'activité en zone résidentielle contribue à la densification du tissu urbain et permet ainsi d'accueillir de nouveaux habitants sans participer à l'étalement urbain.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 2 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT

445



DERET

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Environ 12 500 m² de surface de plancher pour environ 150 logements dont maximum 20% de logement sociaux. Une densité d'environ 75 logements par hectare.

Des typologies variées (individuels, intermédiaire et petit collectif)

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

L'accès au site s'effectuera depuis l'ancienne route de Chartres. Le site sera desservi par une voirie interne dont l'aménagement favorisera une circulation apaisée des véhicules motorisés, comme une voie partagée par exemple. Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Qualité urbaine et architecturale :

L'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle et proposera une mixité de logements. Afin de proposer une densification en lien avec le tissu environnant, le projet devra prévoir des logements individuels et des logements intermédiaires voire quelques petits collectifs. La part de logements sociaux sera plafonnée à 20% maximum.

Les constructions s'implanteront dans le respect des formes urbaines environnantes et, dans la mesure du possible, des principes du développement durable notamment d'une conception bioclimatique. Une adaptation du bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables sera ainsi recherchée dans l'aménagement du secteur.

L'aménagement des franges du site fera l'objet d'une attention particulière (forme du bâti, architecture, hauteur, densité, ...) pour s'insérer de manière harmonieuse avec l'existant. L'implantation de logements individuels sera ainsi privilégiée pour former une transition douce avec le bâti environnant à l'ouest, tandis qu'un front bâti pouvant s'élever jusqu'en R+3 sera constitué sur la façade de l'ancienne route de Chartres et en cœur d'îlot.

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 35 %.

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en limite séparative permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin situé à l'arrière, est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limite les vis-à-vis.

Les constructions seront implantées en retrait de l'espace public (5m).

Espaces libre et plantation

Les espaces communs devront intégrer un espace vert de pleine terre d'au moins 10%. Les espaces libres et les espaces de stationnements privilégieront des aménagements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La plantation d'arbres d'essences autochtones sera privilégiée. 30% minimum de chaque lot devront être aménagés en espace vert de pleine terre.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir un traitement paysager devant faire l'interface avec le tissu urbain existant

Trame Verte et Bleue :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

SCHÉMA :

 Périmètre OAP




LÉGENDE :

 Périmètre OAP



Logements

 Secteur de logement comprenant 20 % maximum de logements sociaux



Mobilités



Réaliser l'accès au site de projet depuis l'ancienne Route de Chartres (localisation indicative)



Paysages



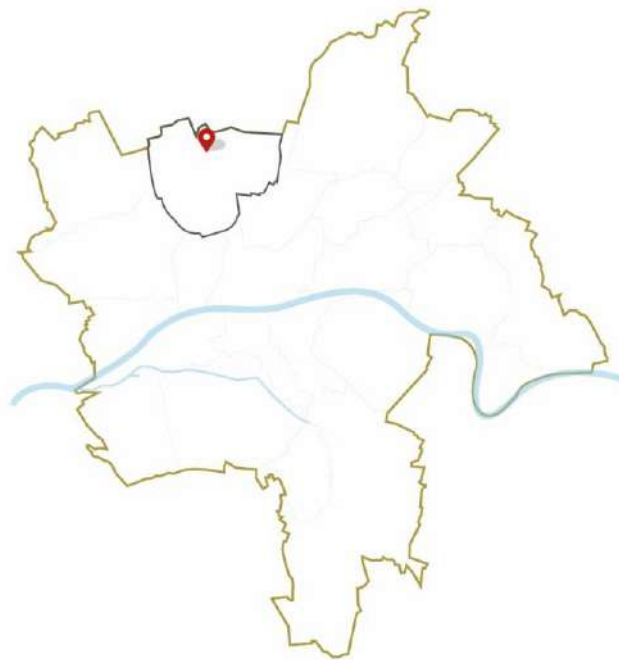
Bande paysagère pour assurer une transition avec les logements individuels autour du site

CENTS ARPENTS

CONTEXTE :

Le secteur des Cents Arpents, d'une superficie de 14,5 ha, est situé au nord du centre-ville de Saran. Il est desservi par l'ancienne route de Chartres à l'Ouest et la rue Paul Langevin au Nord.

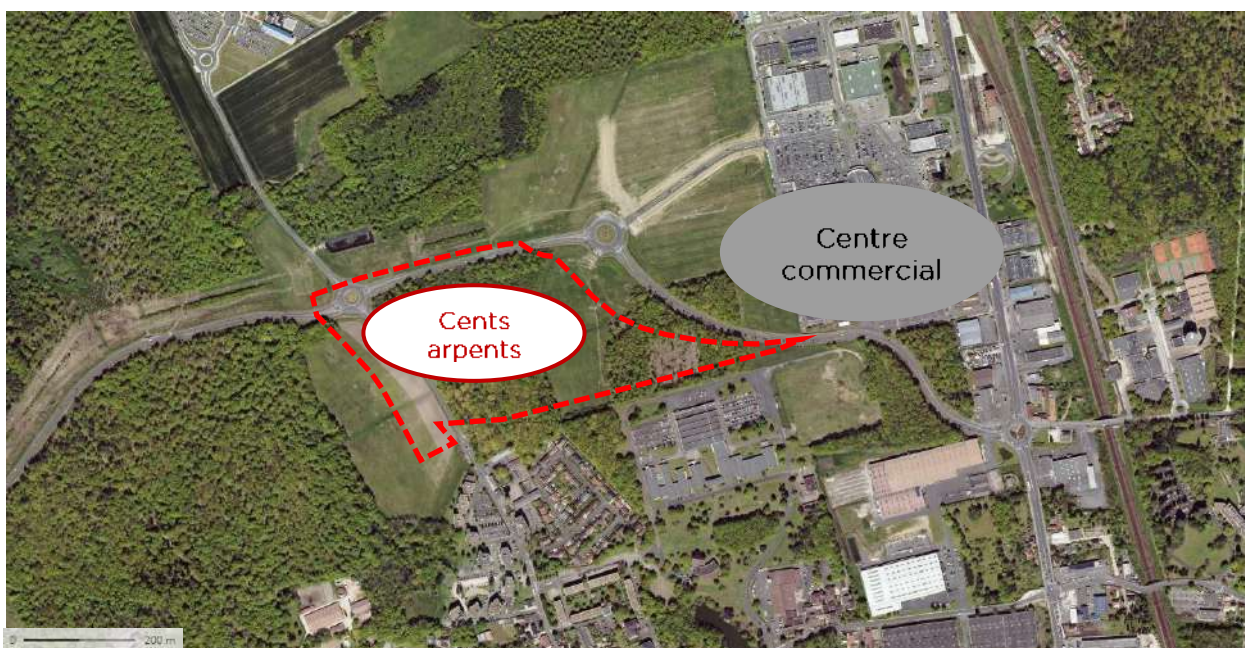
Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle permettant de poursuivre l'urbanisation de la commune. Son aménagement doit permettre un développement urbain cohérent et harmonieux dans la continuité urbaine du centre-ville.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 14,7 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : environ 15 logements par hectare de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - environ 3 ha d'espace vert naturel

449



CENTS ARPENTS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

L'aménagement de ce secteur sera à vocation résidentielle et proposera une mixité de logements avec des lots à bâtir, des logements individuels, des logements intermédiaires et des collectifs. Environ 393 logements seront créés sur une surface de plancher de 33 000m². La part de logements locatifs sociaux sera plafonnée à 25% maximum afin de maintenir le taux existant à l'échelle communale (24,5%) sans l'augmenter et compte tenu des programmes déjà existants à proximité.

La zone sera aménagée autour d'un espace collectif ouvert central formant une coulée verte.

Un écran végétal sera conservé et renforcé au nord pour préserver les futures constructions de la rue Paul Langevin. Il en sera de même au sud, pour s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu existant.

Les constructions s'implanteront dans le respect des formes urbaines environnantes et dans la mesure du possible des principes du développement durable notamment d'une conception bioclimatique. Une adaptation du bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables sera ainsi recherchée dans l'aménagement du secteur.

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en limite séparative permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière est ainsi protégée. Elle peut aussi être accentuée par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limite le vis-à-vis.

La première tranche de 245 logements sur la moitié Est de l'OAP est en cours de construction. Le secteur est déjà à 2/3 urbanisé.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accès :

Ce nouveau quartier sera accessible via des connexions sur l'ancienne route de Chartres à l'Ouest et sur la rue Paul Langevin au Nord. Au sein du site, un réseau viaire hiérarchisé sera mis en œuvre. Les voies nouvelles seront, dans la mesure du possible, végétalisées afin de faciliter leur intégration urbaine et de renforcer la trame verte. Des alignements d'arbres pourront, à titre d'exemple, être plantés.

Des espaces dédiés aux modes de déplacement doux seront aménagés et paysagers.

Espaces libre et plantation :

Les espaces libres et les espaces de stationnement privilégieront des aménagements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La plantation d'arbres d'essences autochtones sera privilégiée.

CENTS ARPENTS

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver et renforcer l'écran végétal au nord
- Créer une frange paysagère au sud pour une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts afin de réduire les incidences liées à la suppression d'espaces relais de la sous-trame boisée et de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Conserver et renforcer l'écran végétal au nord pour maintenir le recul nécessaire à la limitation de l'exposition aux nuisances sonores potentielles de la rue Paul Langevin

Potentiel climatique :

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

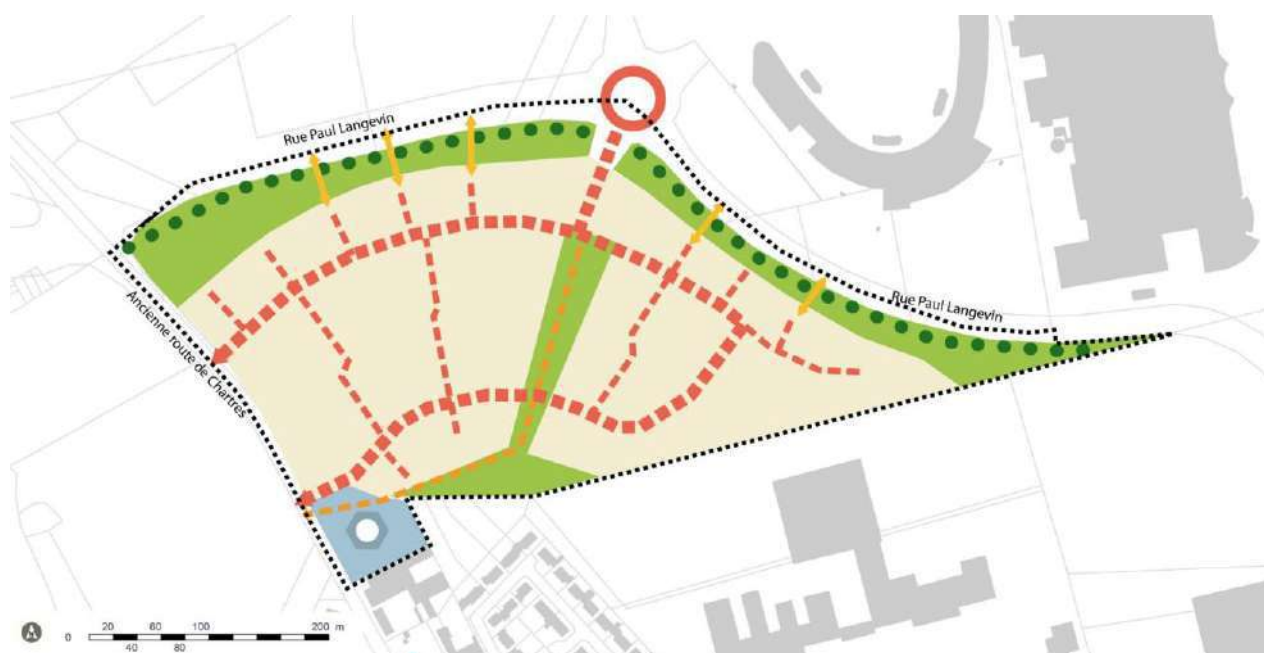
Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir une conception bioclimatique des constructions

CENTS ARPENTS

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements
Équipement



Secteur de logements comprenant une part maximale de 25% de logements sociaux



Équipement ponctuel à réaliser (type d'équipement à définir)



Trame verte



Continuité boisée à créer le long de la rue Paul Langevin



Espaces verts à créer : zone centrale, coulée verte et espace au sud



Mobilités



Voies à créer



Principe d'accès



Principes d'accès piéton et modes doux



Liaison douce à créer

LE GRAND SARY

CONTEXTE :

Il s'agit d'un secteur d'entrée de ville, dans le prolongement du pôle d'activité métropolitain dénommé Pôle 45, dédié à l'activité logistique.

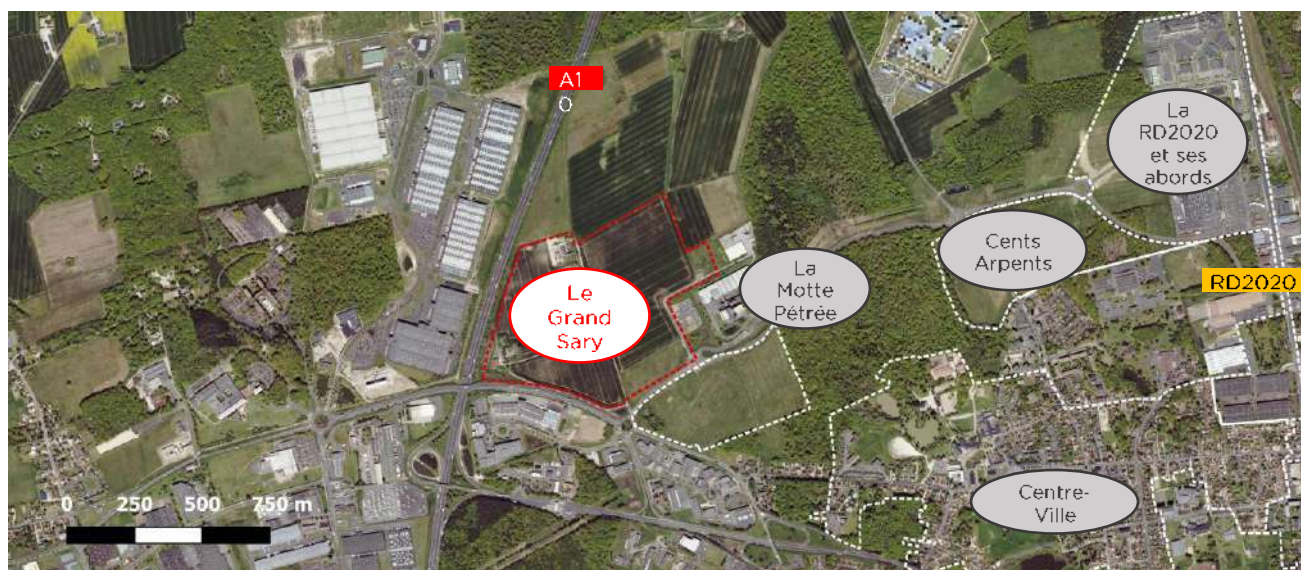
Ce secteur est dédié au développement de l'activité économique du secteur industriel principalement.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 40 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : extension

453



LE GRAND SARY

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Phase 1 : zone d'activités – environ 150 000 m² de surface de plancher.

L'aménagement de cette zone devra intégrer une démarche environnementale. Ainsi les constructions devront être édifiées avec un niveau de consommation énergétique très réduit pouvant aller jusqu'à des bâtiments à énergie positive. L'utilisation de matériaux biosourcés, la production d'énergie renouvelable, une gestion écologique des eaux pluviales... seront également recherchées.

Phase 2 : zone d'activités identifiée pour de possibles besoins de développement à engager après la durée d'exécution du présent document.

Espaces libres et plantations

La bordure avec la route d'Ormes et l'A10 fera l'objet d'un traitement paysager sur une bande de 6m de large minimum avec des arbres de haute tige afin de créer une coupure visuelle et une entrée de ville qualitative.

L'interface avec les espaces agricoles fera également l'objet d'un traitement paysager permettant une transition entre le rural et l'urbain.

Les espaces de stationnement aériens devront être paysagers, traités en majeure partie avec des revêtements perméables et limités.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Accès unique par le sud, depuis le rond-point de la rue de la Motte Pétrée. Un réseau de desserte hiérarchisé de l'ensemble de la zone sera à créer permettant une circulation aisée pour les véhicules automobiles mais également les modes de déplacement doux et les engins agricoles.

Qualité urbaine et architecturale :

Les constructions seront destinées à accueillir des activités économiques. Il s'agira d'activités principalement de logistique et d'entrepôt et accessoirement d'activités industrielles, artisanales ou tertiaires. Les activités de commerce sont strictement interdites.

Ce type d'activité étant très consommateur de foncier, une optimisation du bâti notamment en hauteur sera recherchée.

La zone étant située en entrée de ville mais formant également une des entrées de la métropole, une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des constructions et à leur insertion architecturale et paysagère dans leur environnement.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Réaliser un traitement paysager en frange permettant de limiter les covisibilités avec l'autoroute A10 et d'intégrer le bâti dans le paysage agricole

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver la mare et la zone humide

LE GRAND SARY

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Conserver le bassin de rétention présent au sud du site

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

LE GRAND SARY

SCHÉMA :

[---] Périmètre OAP



Economie



Phase 1 : Création de secteurs d'activités (25 ha opérationnels)



Phase 2 : Création de secteurs d'activités (urbanisation ultérieure)



Trame verte



Création d'une bande boisée/paysagée



Traitement de la frange agricole



Mobilités

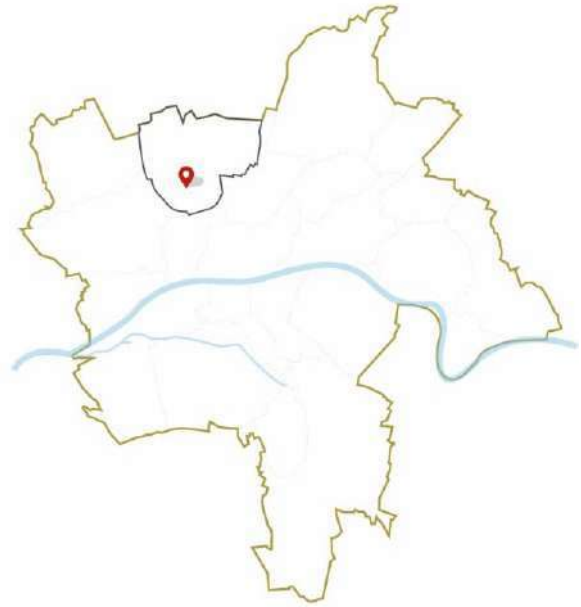


Principe d'accès

MARYSE BASTIÉ

CONTEXTE :

Secteur en cœur d'îlot d'environ 5 000 m² pouvant accueillir une opération d'ensemble permettant une densification douce s'insérant harmonieusement avec l'existant.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 5 000 m²
- Vocation dominante : habitat
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de projet : densification

457



MARYSE BASTIÉ

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

1 500 m² de surface de plancher pour des maisons individuelles en accession à la propriété.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Un accès unique sur la rue de l'Orme au Coin permettant de desservir le cœur du site.

Qualité urbaine et architecturale :

Aménagement d'un petit lotissement d'une petite dizaine de lots à bâtir pour des maisons individuelles en rez-de-chaussée + 1 étage maximum.

Liaisons mode doux à maintenir et conforter au nord sur la rue Maryse Bastié.

Les constructions s'implanteront, dans la mesure du possible, dans le respect des principes du développement durable notamment d'une conception bioclimatique. Une adaptation du bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables sera ainsi recherchée dans l'aménagement du secteur.

L'aménagement des franges du site fera l'objet d'une attention particulière pour s'insérer de manière harmonieuse avec l'existant.

Espaces libres et plantations

Les espaces communs devront intégrer un espace vert de pleine terre d'au moins 10%. Les espaces libres et les espaces de stationnement privilégieront des aménagements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La plantation d'arbres d'essences autochtones sera privilégiée.

30% minimum de chaque lot devront être aménagés en espace vert de pleine terre.

Les transitions entre espaces privés et publics et entre espaces privés eux-mêmes doivent permettre de préserver l'intimité de chacun.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver autant que possible le patrimoine arboré existant
- Prévoir un traitement paysager pour limiter les covisibilités avec le bâti pavillonnaire existant

Trame Verte et Bleue :

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

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

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

MARYSE BASTIÉ

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



459

LÉGENDE :



Logements



Mobilités



Secteur de logement



Principe d'accès



Liaison douce

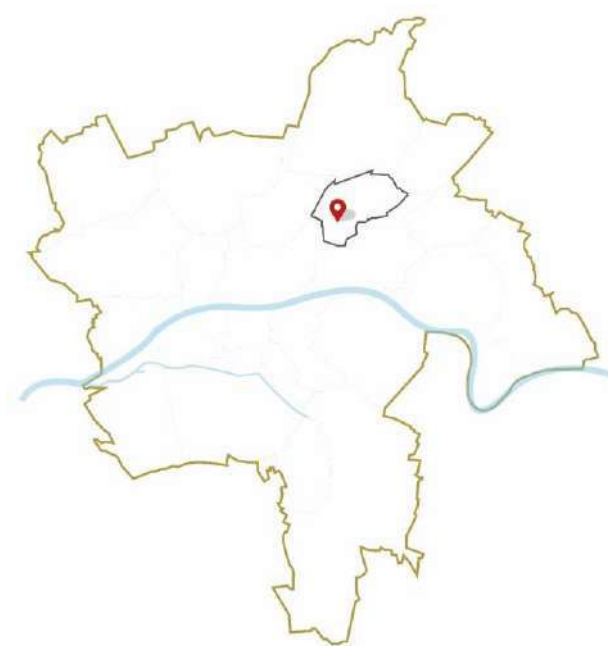
SEMOY

460

CLOS DE L'ÉGLISE

CONTEXTE :

Ce secteur d'environ 1,25 ha se situe entre la rue Pierre Mendès France et la route de Saint-Jean-de-Braye, à proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics (Mairie, église, bibliothèque...). Il s'implante au nord du futur quartier du Champ Prieur. Il est desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue Mendès France. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation en cœur de bourg et achever l'urbanisation du secteur du Prieuré.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 1,25 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - un équipement public

461



CLOS DE L'ÉGLISE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 15 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.
- Prévoir l'emplacement d'un futur équipement public ou privé de la ZAC du Prieuré.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- Aligner le bâti le long de la rue Pierre Mendès France pour plus d'urbanité.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Maintenir le cône de vue sur l'église et son clocher qui constitue un repère par rapport à la proximité du centre bourg. Une attention sera portée en termes de hauteur pour ne pas masquer le clocher sans pour autant « théâtraliser » la vue.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur l'espace vert à l'est du site, identifié comme espace relais de la sous- trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage sur la partie ouest du site

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Potentiel climatique :

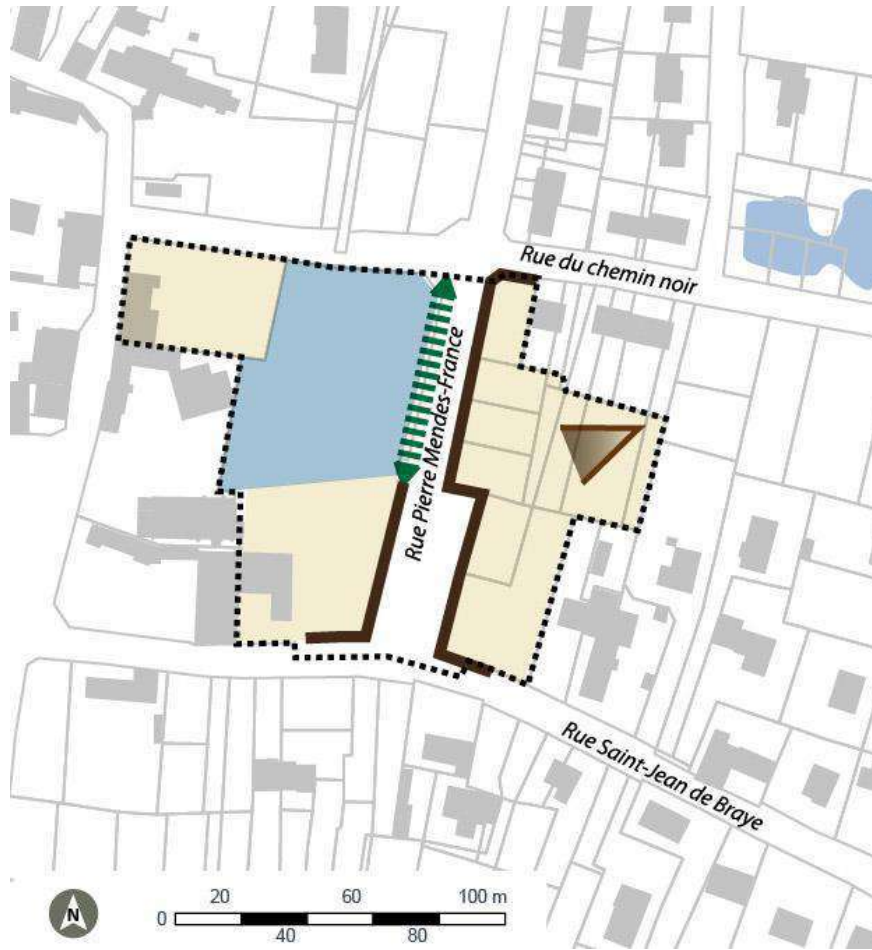
Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs.

CLOS DE L'ÉGLISE

SCHÉMA :



Périmètre OAP



463

LÉGENDE :



Logements
Équipements



Trame verte



Paysages
Patrimoine

- Aménager un secteur d'habitat
- Prévoir un emplacement pour un équipement

Coulée verte existante

Prévoir un front bâti sur l'entrée de bourg rue Pierre Mendès France en assurant la qualité architecturale.

Maintenir le cône de vue sur l'église et son clocher

CHÂTELLIERS

CONTEXTE :

Ce secteur se situe entre le bourg de Semoy, au nord, et la RD2060 (la « Tangentielle ») qui le traverse dans sa partie Sud. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire pour l'accueil d'entreprises d'activités de services et commerciales.

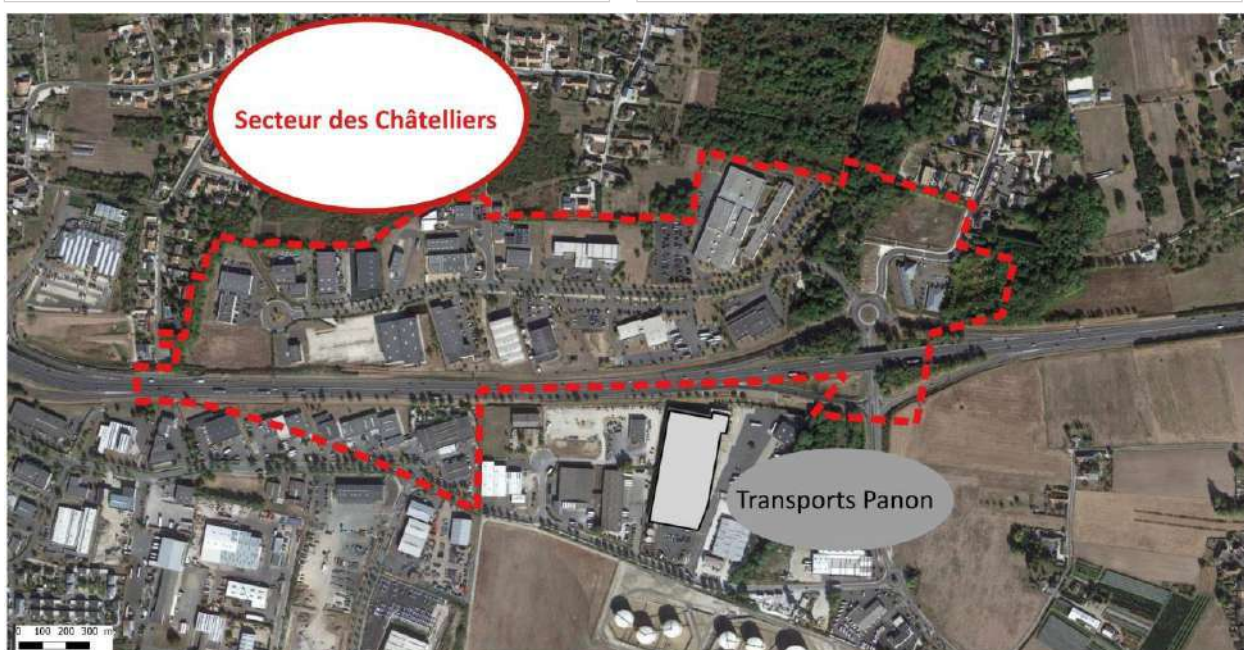
Le secteur comporte également une extension de la zone d'activités des Châtelliers, à l'est, dédiée à l'accueil d'activités artisanales.

L'objectif principal pour le secteur est l'accueil d'entreprises pour des activités de services, commerciales et artisanales.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 28,5 ha
- Vocation dominante : économique
- Type de projet : renouvellement urbain d'une zone d'activités économique



CHÂTELLIERS

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

A l'est, une zone à vocation artisanale et de service dont une entreprise permettant d'animer la zone (hébergement restauration, etc.)

Création d'un espace paysager à l'est du site (entrée de ville)

Souligner l'entrée de ville sur la route de St Jean de Braye par des aménagements au niveau du rond-point

Création de nouvelles dessertes carrossables ou voies douces afin de mailler la ZAC des Chatelliers à la partie Est du territoire

Maintenir des espaces boisés permettant de limiter les nuisances potentielles sur les zones adjacentes

Assurer une transition adaptée entre le bâti et les Espaces Boisés Classés

Encourager une architecture de qualité, novatrice et en lien avec l'entrée de ville à l'est du site.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Desservir le secteur situé à l'est de la zone d'activités des Châtelliers en se raccordant au réseau viaire existant, et notamment la route de Saint-Jean de Braye.

Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas implanter les façades des constructions parallèlement à la RD2060 mais perpendiculairement aux axes figurant dans le schéma suivant. Une implantation différente pourra toutefois être admise, dès lors que l'esprit de l'étude paysagère jointe au rapport de présentation sera respecté, principalement en ce qui concerne la perception des bâtiments depuis la RD 2060.
- Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD2060.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer un traitement paysager sur les talus de la RD2060

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer, en entrée de ville Sud, sur la route de Saint-Jean-de Braye :
 - un espace boisé rappelant la proximité de la forêt d'Orléans avec des essences locales, souligné par une large bordure de graminées,
 - une noue avec un gabion de pierres, favorable aux insectes, prolongée par une haie d'osier tressé,
 - un cheminement piétonnier avec un passage sur l'Égoutier permettant de rejoindre la liaison douce qui emmène jusqu'à la forêt d'Orléans en suivant le ruisseau.
- Maintenir la mare et le fossé Juré.
- Protéger les espaces verts et boisés identifiés comme réservoirs des sous-trames ouvertes et forestières, notamment à l'est du site

CHÂTELLIERS

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes d'écoulement des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant
- Prévoir un bassin de rétention
- Evaluer et prendre en compte une pollution potentielle des sols en lien avec la présence d'un site BASOL à l'est de l'OAP
- Réaliser une analyse de compatibilité en cas de construction dans le périmètre de la conduite de transport d'hydrocarbures) et selon le type d'établissement accueilli.

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

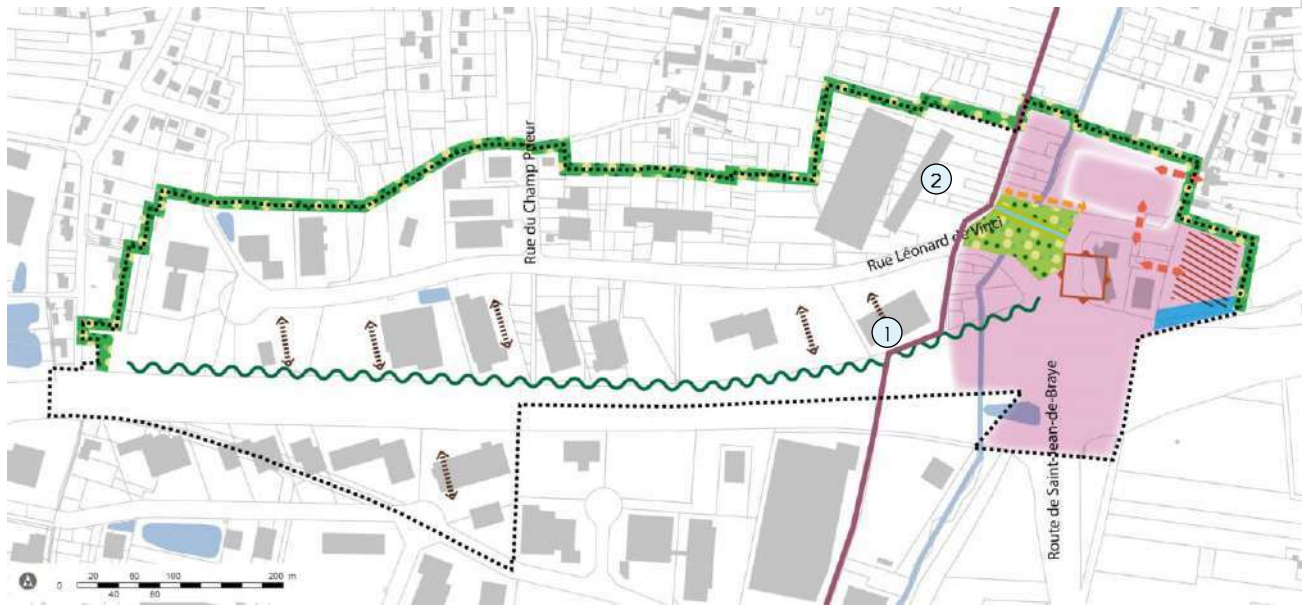
Potentiel climatique :

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

CHÂTELLIERS

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



467

LÉGENDE :



Economie

① Secteur dédié aux entreprises artisanales, commerciales, activités de service accueillant une clientèle, hébergement hôtelier et touristique et y encourager une architecture de qualité, novatrice et en lien avec l'entrée de ville.

② Secteur dédié à une activité permettant d'animer la zone (hébergement, restauration, etc..)



Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances



Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD 2060



Créer un espace boisé



Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales



Maintenir les espaces boisés



Maintenir la mare et le fossé Juré



Canalisation de transport d'hydrocarbures



Mobilités
Coupures urbaines



Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Soigner l'entrée de ville sur la route de St Jean de Braye



Assurer une transition adaptée entre le bâti et les espaces boisés



Forme urbaine



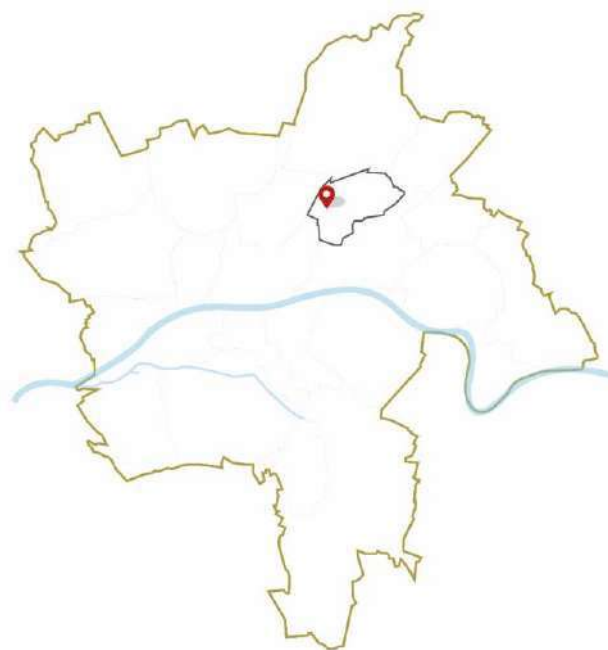
Principe d'orientation des constructions

CHAMP LUNEAU

CONTEXTE :

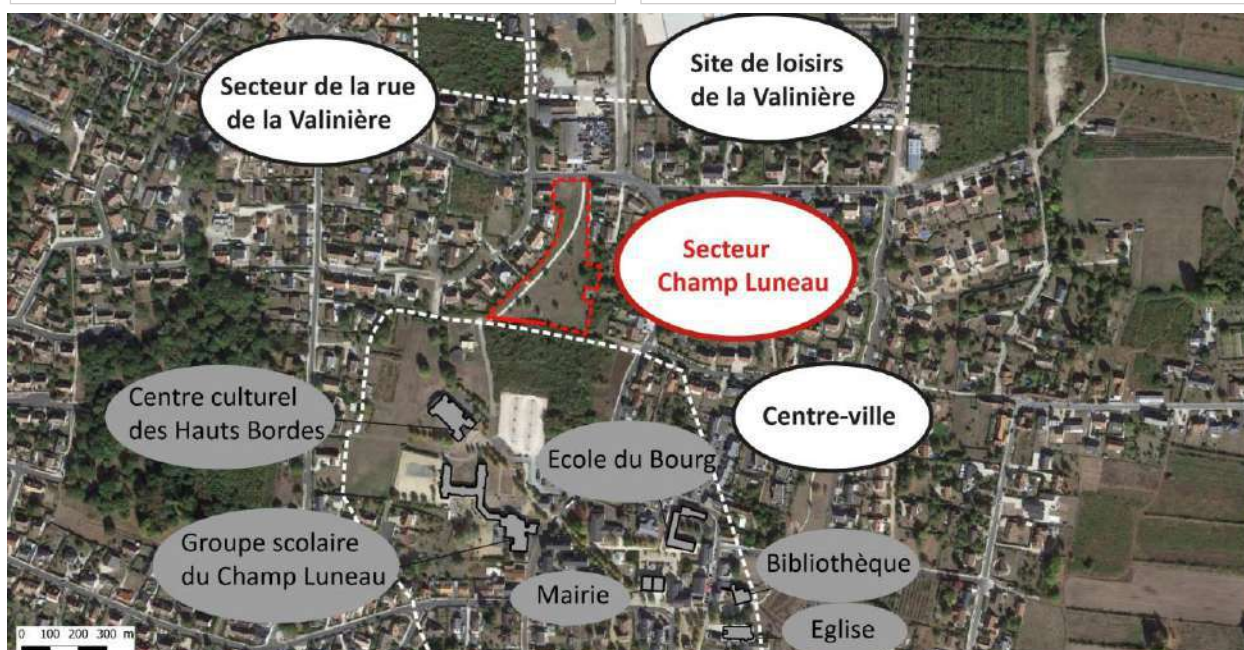
Ce secteur d'un peu moins de 1 hectare se situe entre la rue de Barbara et la rue de Curembourg, au nord du centre-ville. Il bénéficie d'une proximité avec un grand nombre d'équipements publics (centre culturel, écoles, plaine de loisirs...) et avec les transports en commun de l'agglomération qui circulent rue de Curembourg.

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante à proximité du centre-ville et bénéficie ainsi des services et équipements préexistants : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,86 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT



CHAMP LUNEAU

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant de nouveaux logements dont 25 % de logements sociaux ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Compléter le maillage de liaisons douces avec une voie douce reliant la rue de Curembourg (au niveau de l'intersection avec la rue de la Fosse au Curé) à la rue Barbara.
- Desservir le secteur par l'aménagement de voies qui relient notamment la rue de Curembourg au secteur d'équipements situé au sud.
- Limiter la pénétration de la circulation automobile dans le secteur d'habitat ainsi que le stationnement.

Qualité urbaine et architecturale :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Maintenir la coulée verte existante.
- Maintenir le cône de vue sur le clocher de l'église Notre-Dame de Semoy depuis la liaison douce.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur l'espace vert à l'est du site, identifié comme espace relais de la sous- trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

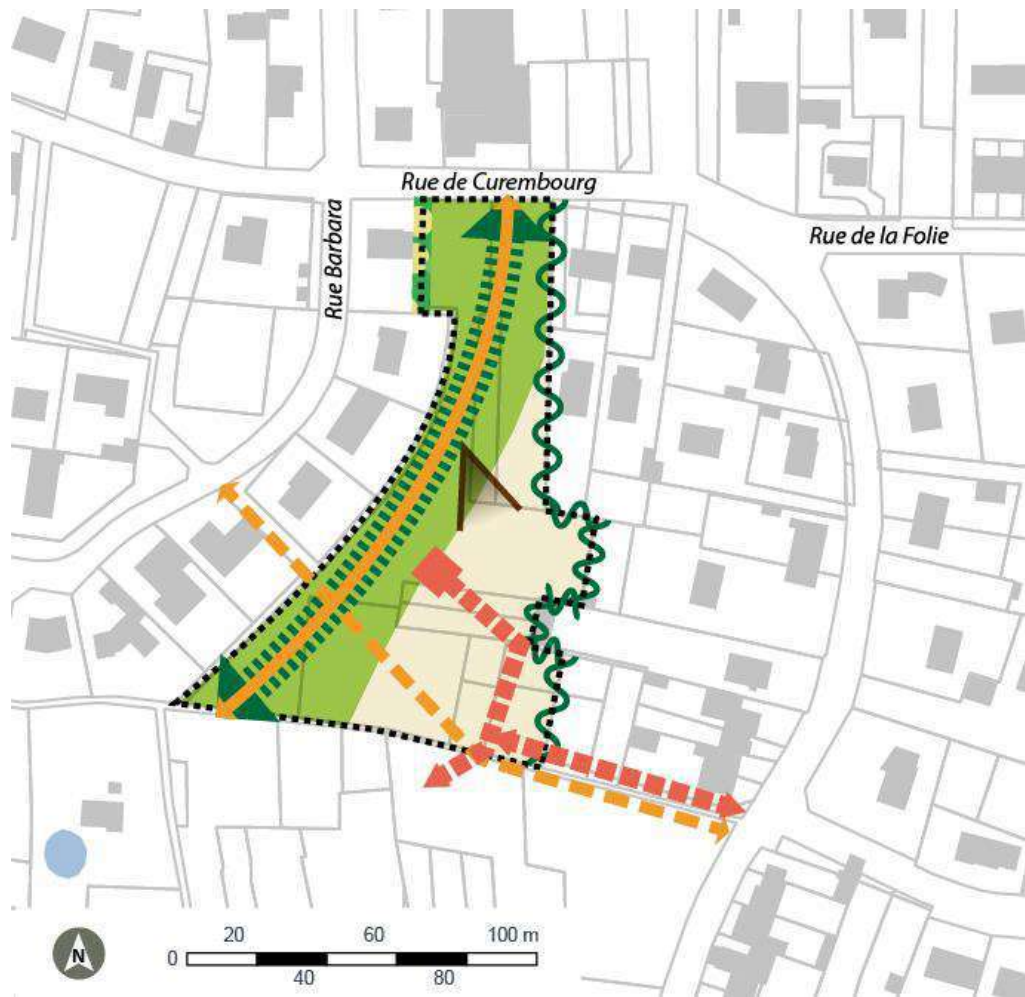
Potentiel climatique :

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

CHAMP LUNEAU

SCHÉMA :


 Périmètre OAP



LÉGENDE :




Logements


 Aménager un secteur d'habitat



Trame verte

 Espaces verts

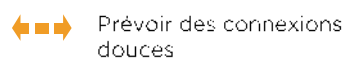
 Maintenir la coulée verte existante

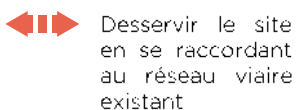
 Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes



Mobilités

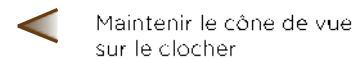
 Connexion douce existante

 Prévoir des connexions douces

 Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant



Paysages

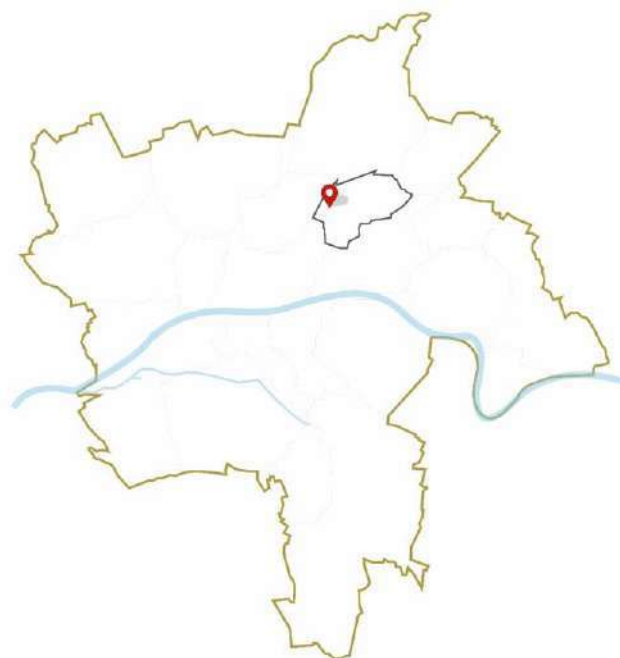
 Maintenir le cône de vue sur le clocher

RUE DE LA VALINIÈRE

CONTEXTE :

Ce secteur d'un peu moins d'1 hectare se situe entre la rue de la Valinière et Gourdonnerie. Il profite de la proximité du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Valinière, et d'un arrêt de bus, situé rue de Curembourg.

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante au sein de l'urbanisation de la commune et à proximité des transports en commun de l'agglomération : elle contribue à densifier la tâche urbaine et ainsi à limiter l'étalement urbain.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 0,87 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT

471



RUE DE LA VALINIÈRE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat et/ou accueillant 20 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux minimum ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Desservir le secteur en se raccordant à la rue de la Valinière.
- Créer une liaison douce entre les rues Jacques Brel et de Curembourg, et relier cette dernière à la rue de la Valinière.

Qualité urbaine et architecturale :

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

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Mettre en valeur le cône de vue en direction de la plaine de la Valinière.
- Aménager un espace public en mettant en valeur le patrimoine arboricole présent au nord du secteur.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié comme espace relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :


- Prendre en compte le périmètre de 200 mètres du PPRt lié au dépôt de pétrole

Potentiel climatique :

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

RUE DE LA VALINIÈRE

SCHÉMA :

 Périimètre OAP



473

LÉGENDE :



Logements
Projets

Aménager un secteur
d'habitat



Trame verte

Aménager un espace public et
préservier les vergers existants



Mobilités

Desservir le site en se
raccordant au réseau
viaire existant



Créer des connexions
douces



Paysages

Mettre en valeur le cône de
vue

CHAMP PRIEUR

CONTEXTE :

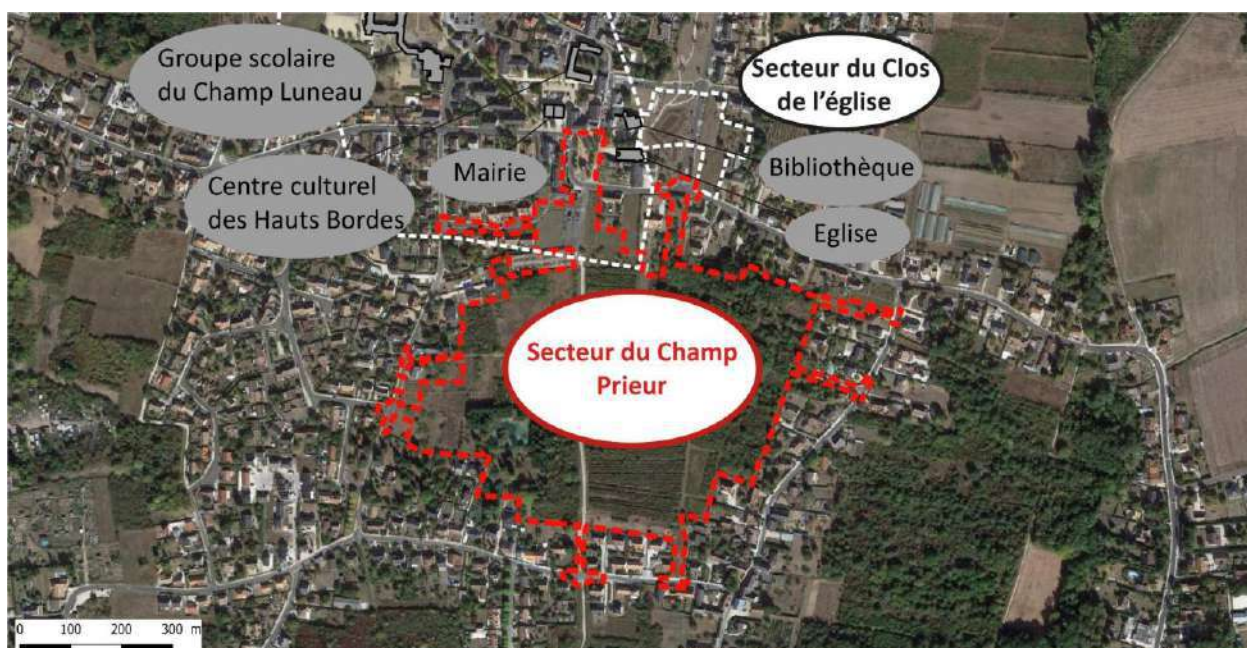
Ce secteur d'environ 13 d'hectares se situe entre la route de Saint-Jean-de-Braye et la rue des Tarètes. Il profite d'une proximité immédiate du centre ville, des commerces, des équipements publics (Mairie, écoles, plaine de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Semoy. Cette opération fait l'objet d'une étude pour la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc.... Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements préexistants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.



PROGRAMMATION :

- Superficie : 13 ha
- Vocation dominante : habitat
- Type de projet : extension / densification
- Densité : Niveau 4 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation : ZAC
- équipement public



CHAMP PRIEUR

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant de nouveaux logements dont 25% de logements sociaux.
- Une mixité de logements avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que des logements en accession et en location.
- Un équipement public.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacement :

- Assurer l'interconnexion entre le futur quartier et la place François Mitterrand.
- Prévoir une possible desserte en transport en commun (éventuellement en site propre).
- Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement de voiries entre la route de Saint-Jean-de-Braye, la rue des Tarètes et la rue de Barrois.
- Mailler le secteur de liaisons douces, notamment dans un axe est-ouest et nord-sud, en s'appuyant sur la coulée verte. Ceux-ci doivent permettre de relier le secteur au reste de la commune.

Qualité urbaine et architecturale :

- Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à la transition avec les espaces habités existants.
- Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés le long des voies et cœur d'îlot à forte identité de clos agricole.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver le cône de vue sur la cathédrale d'Orléans.
- Préserver le cône de vue sur le centre-bourg et l'église depuis le chemin du Champ Prieur et la zone d'activités des Châtelliers.
- Traitements paysagers à prévoir à l'interface avec les habitations existantes

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Aménager un espace vert majeur.
- Maintenir les jardins existants.
- Conserver la mare si l'étude d'impact relative à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ Prieur révèle un intérêt écologique.
- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur les espaces verts du site, identifiés comme espaces relais de la sous-trame ouverte

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau.

CHAMP PRIEUR

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

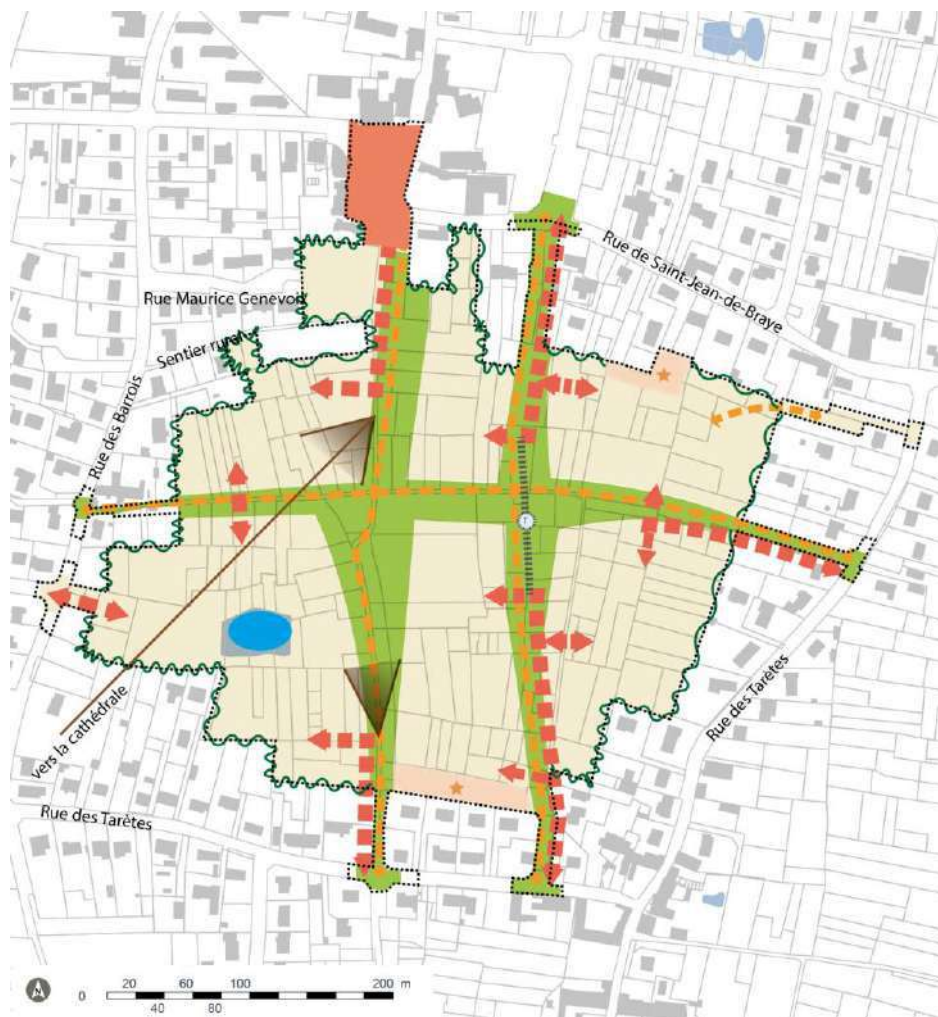
Potentiel climatique :

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

CHAMP PRIEUR

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



477

LÉGENDE :



Logements



Aménager un secteur d'habitat



Trame verte
Trame bleue



Créer un espace vert majeur



Conserver la mare si un intérêt écologique est révélé par l'étude d'impact de la ZAC




Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes



Mobilités



 Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant



Créer des liaisons douces



Prévoir une possible connexion pour une desserte en transport en commun




Assurer l'interconnexion avec le centre-bourg



Paysages



 Préserver les cônes de vue



Agriculture



 Maintenir les jardins existants

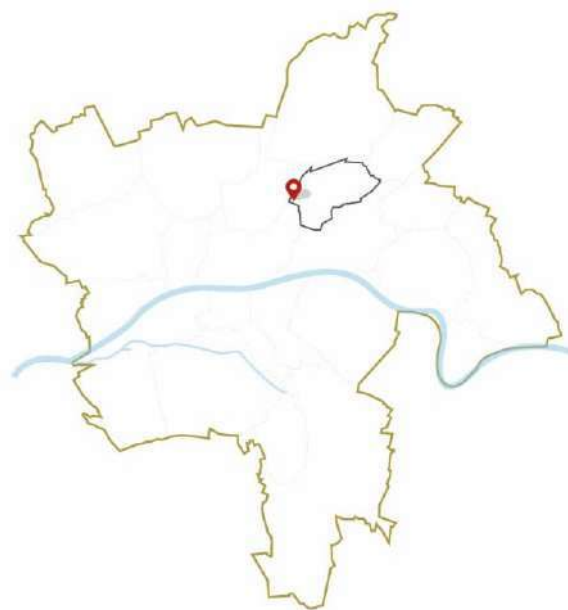
BERGÈRE - ROQUEMOLLE

CONTEXTE :

Ce secteur d'environ 5,5 ha se situe entre la rue de la Roquemolle et la Huchetterie, à proximité immédiate des équipements publics (groupe scolaire, centre culturel). Il s'implante à l'est de la commune c'est-à-dire à proximité immédiate d'Orléans au Sud et de Fleury-les-Aubrais à l'est.

Il est desservi par le réseau de transport en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue du Bignon. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier le tissu urbain en continuité des communes limitrophes. Il vise à conforter le bourg par sa densification et participe donc au parcours résidentiel.

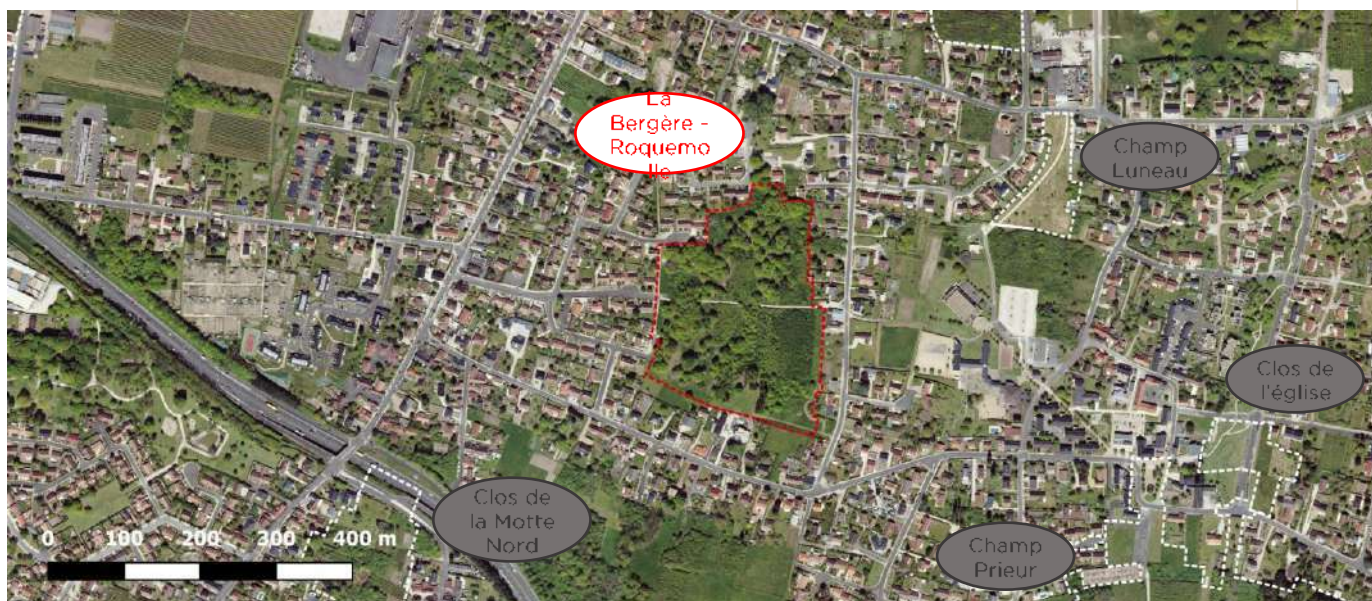
Cependant, le site est contraint par le passage d'une ligne Haute tension.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 5,5 ha
- Vocation dominante : habitat et/ou établissement médico-social
- Densité : Niveau 3 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - un parc central

478



BERGÈRE - ROQUEMOLLE

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Une zone à vocation principale d'habitat et/ou accueillant 25 logements à l'hectare dont 30% de logements sociaux minimum.

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

Prévoir la création d'une coulée verte en cœur de site pour intégrer la zone Non aedificandi (ligne haute tension).

Compléter le maillage de liaisons douces avec une voie douce reliant la coulée verte aux équipements communaux se trouvant à l'est de la rue de la Roquemolle.

479

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

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

Conserver des éléments paysagers rappelant les vergers existants sur le site qui présente une faune intéressante.

Prendre en compte la ligne haute tension dans les choix d'aménagement.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger le réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Renvoi aux servitudes liées au périmètre rapproché de captage

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

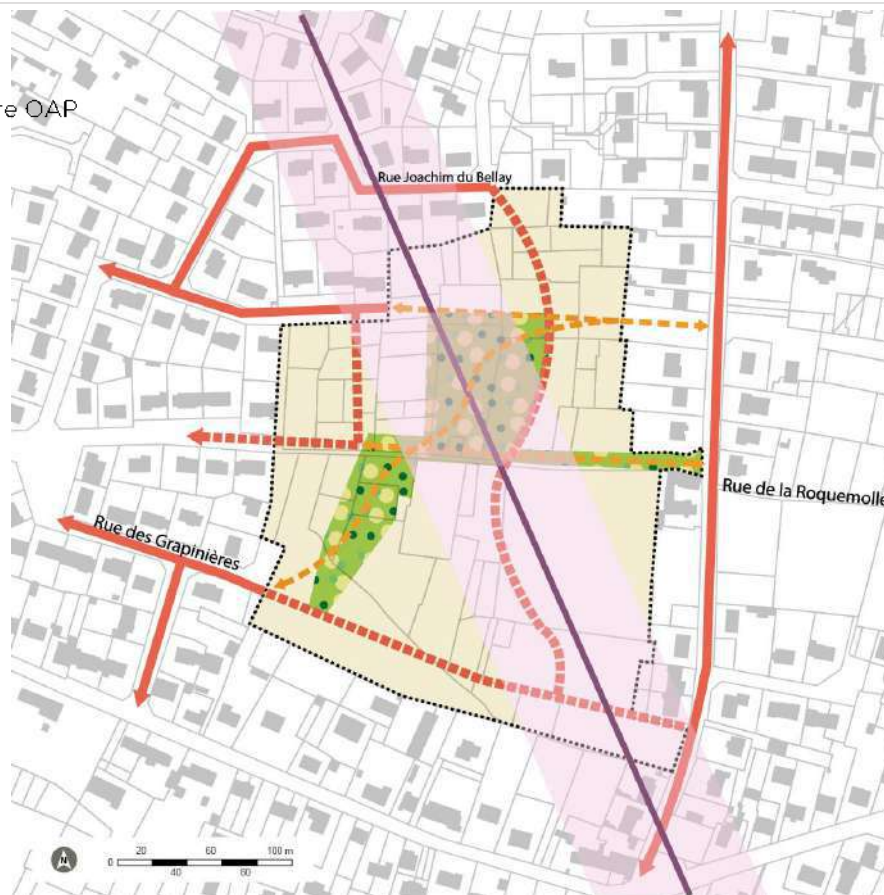
Potentiel climatique :

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

BERGÈRE - ROQUEMOLLE

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



LÉGENDE :



Logements
Équipements
Projets



Aménager un secteur
d'habitat



Trame verte
Trame bleue



Créer un espace boisé



Ligne HT (Haute Tension)



Zone Non Aedificandi
(épaisseur 66m)



Mobilités



Réseau viaire existant



Desservir le site en se
raccordant au réseau
viaire existant



Créer des connexions
douces

