# PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

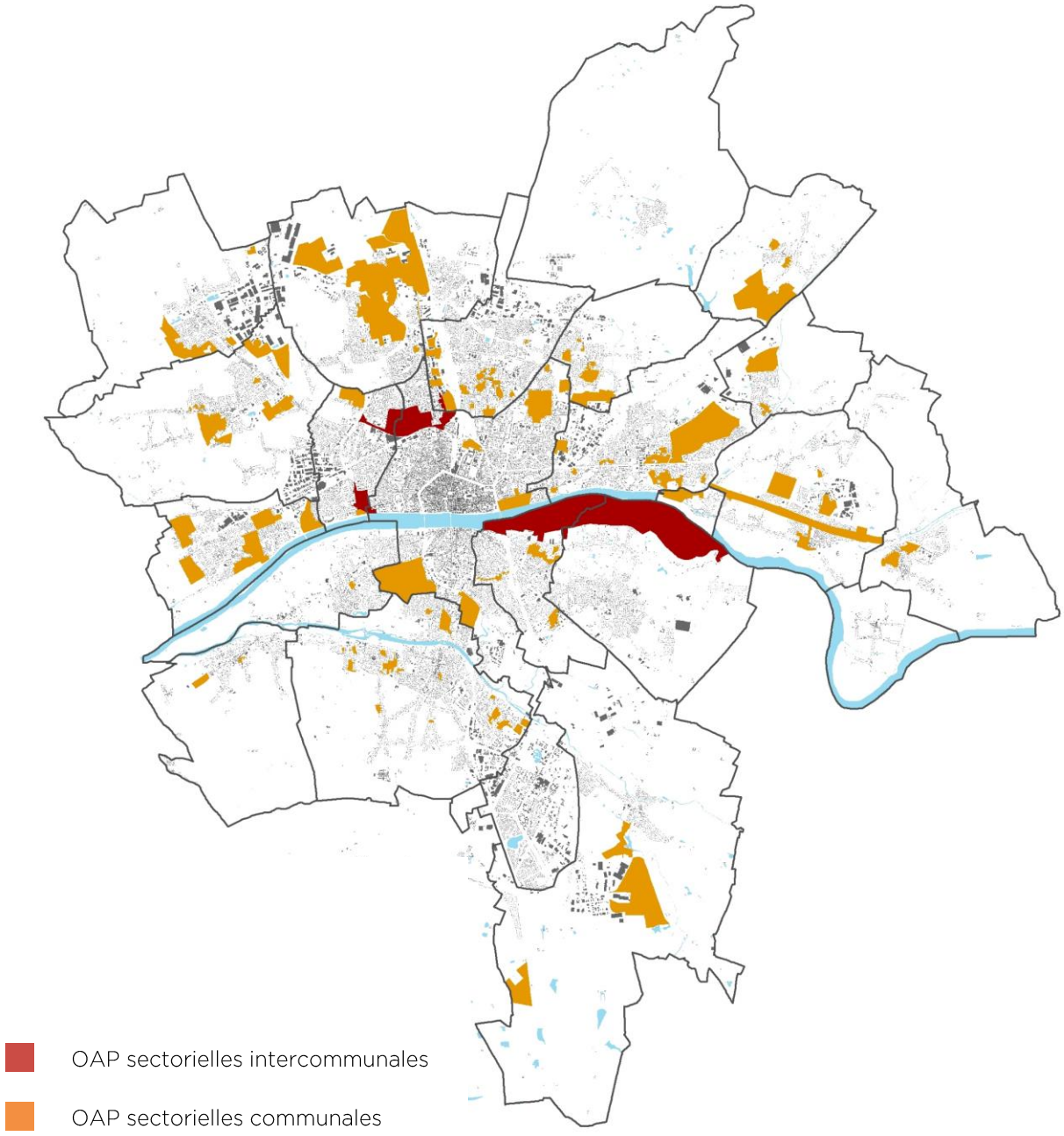
# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE PROJETS

PIÈCE N°3.1.0

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

ORLÉANS MÉTROPOLE

# SOMMAIRE


OAP sectorielles intercommunales
OAP sectorielles communales

# SOMMAIRE

## OAP SECTORIELLES INTERCOMMUNALES


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

2. Les Groues (Orléans, Saint-Jean de la Ruelle).....;.....p.15

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

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

# SOMMAIRE

## OAP sectorielles communales


Boigny-sur-Bionne

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

Chécy

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

Combleux

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

Fleury-les-Aubrais

16. Place Abbé Pasty ....p.83
17. Site de Longuève ....p.87
18. Entrée de ville – Place Jean Zay....p.90
19. Clos de l'Arche nord-ouest....p.94
20. Clos des Fossés....p.98
21. ZAC Interives 1....p.102
22. Chèvre Pendue....p.108
23. Michelet – Clos de la Pie....p.113
24. Hoche....p.117
25. Rue du 11 octobre....p.120

Ingré

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

La Chapelle Saint-Mesmin

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

Mardié

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

Marigny les Usages

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

Olivet

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

# SOMMAIRE


Orléans

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

Ormes

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

Saint-Cyr-en-Val

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

Saint-Denis-en-Val

73, Le Petit Brûlis....p.337

Saint-Hilaire-Saint-Mesmin

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

Saint-Jean-de-Braye

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

Saint-Jean-de-la-Ruelle

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

Saint-Jean-le-Blanc

86. La Cossonière....p.406
87. La Rosette ....p.410
88. La Cerisaille....p.414
89. Monier....p.418

Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

90. Bourg....p.423

Saran

91. La RD 2020 et ses abords....p.428
92. Quelle ....p.434
93. ZAC Portes du Loiret....p.439
94. Centre-ville....p.444
95. La zone artisanale de la Motte-Pétrée ..p.448
96. Deret....p.452
97 Cent Arpents....p.456
98. Le Grand Sary....p.460
99. Maryse Bastié....p.464

Semoy

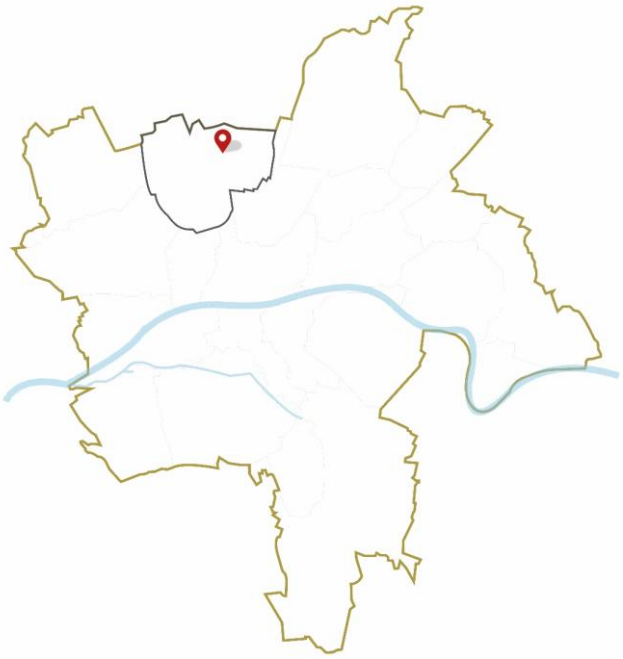
100. Clos de l'Eglise ....p.468
101. Châtelliers ....p.471
102. Champ Luneau ....p.475
103. Rue de la Valinière ....p.478
104. Champs Prieur....p.481
105. Bergère – Roquemolle....p.485




ORLÉANS MÉTROPOLE

# 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).

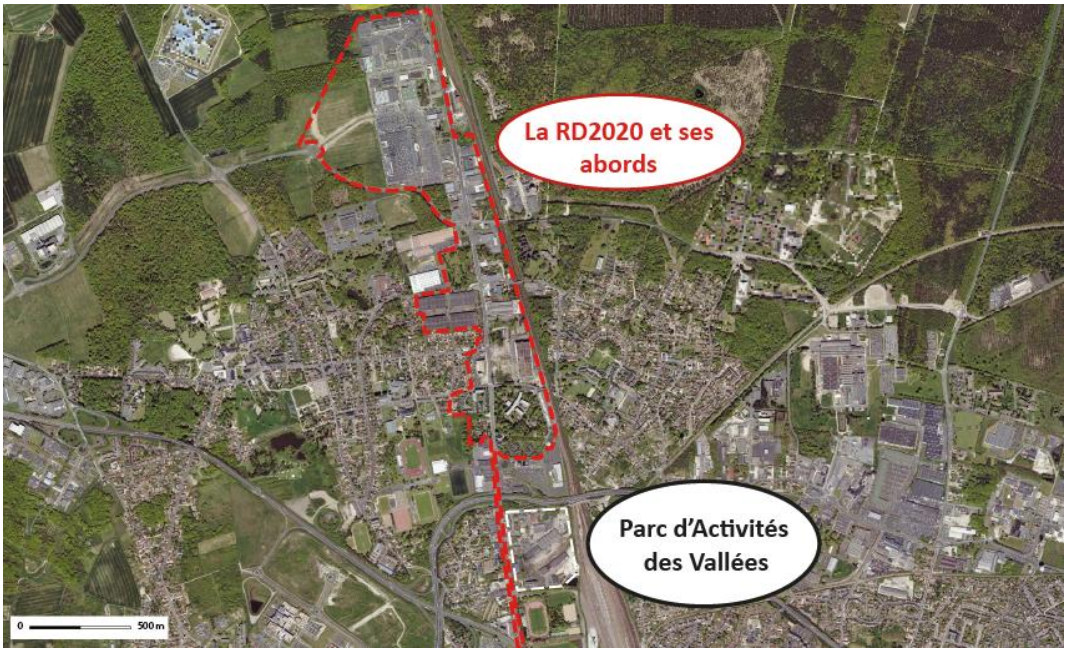
Un axe aux différentes séquences paysagères. De nombreux commerces très présents et pas toujours qualifiants. Une pollution visuelle due à la publicité et aux enseignes.

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



# 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

# LA RD2020 ET SES ABORDS

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- 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.

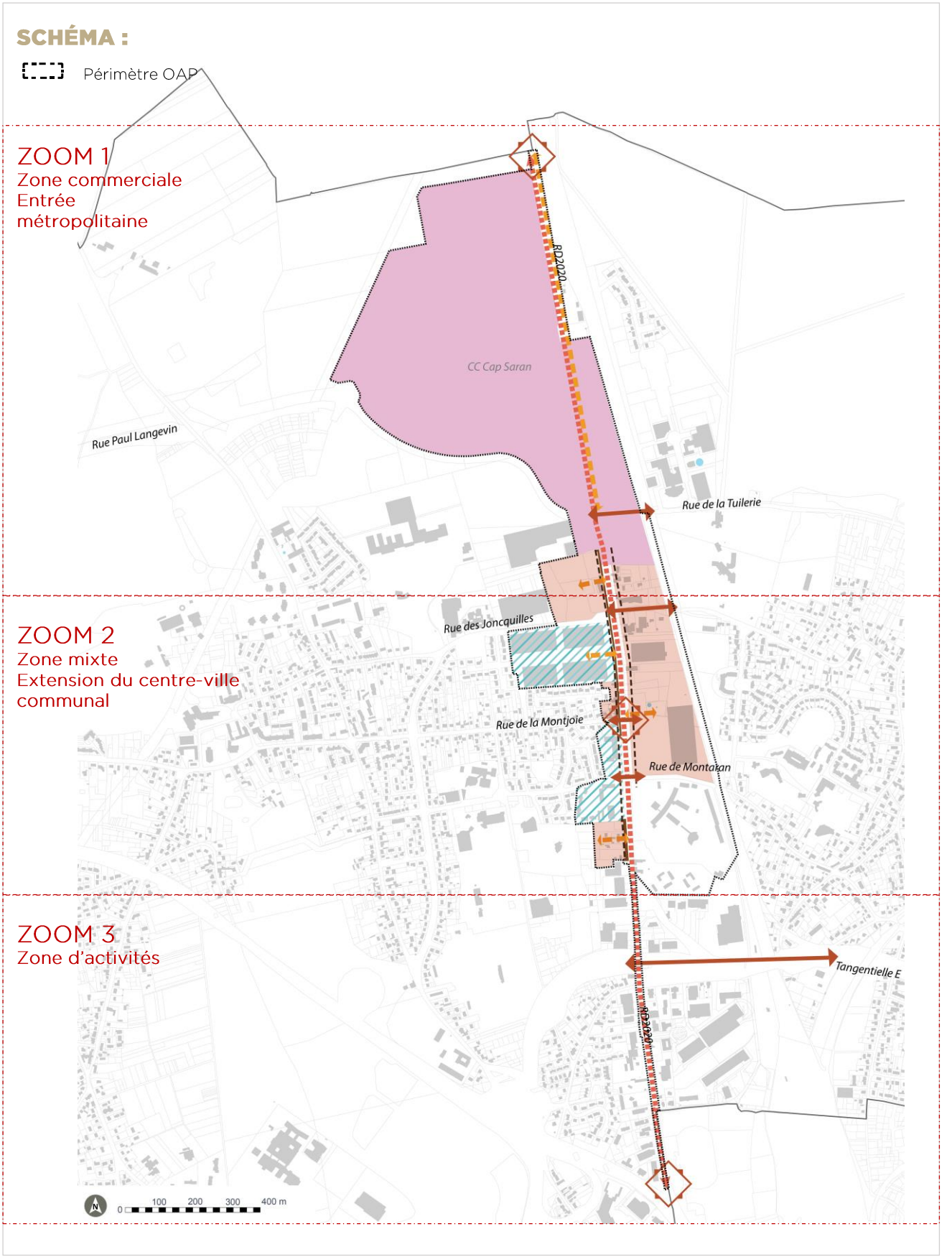
Sur ce secteur, en particulier :

- 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






ORLÉANS MÉTROPOLE

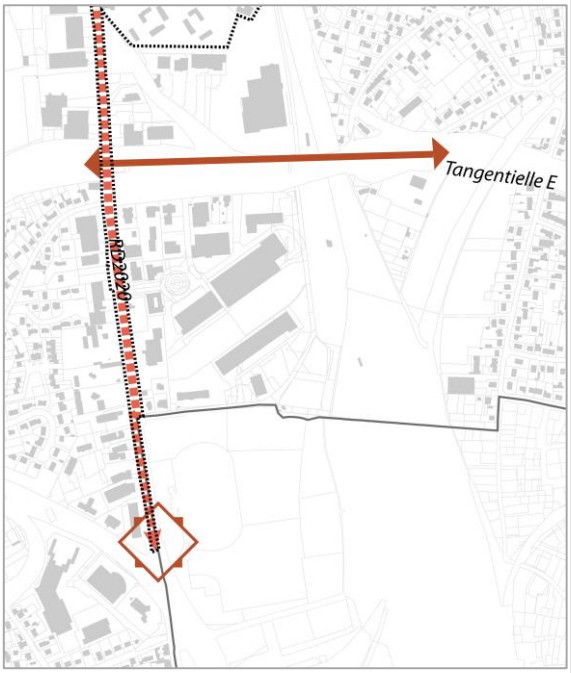
# LA RD2020 ET SES ABORDS

**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

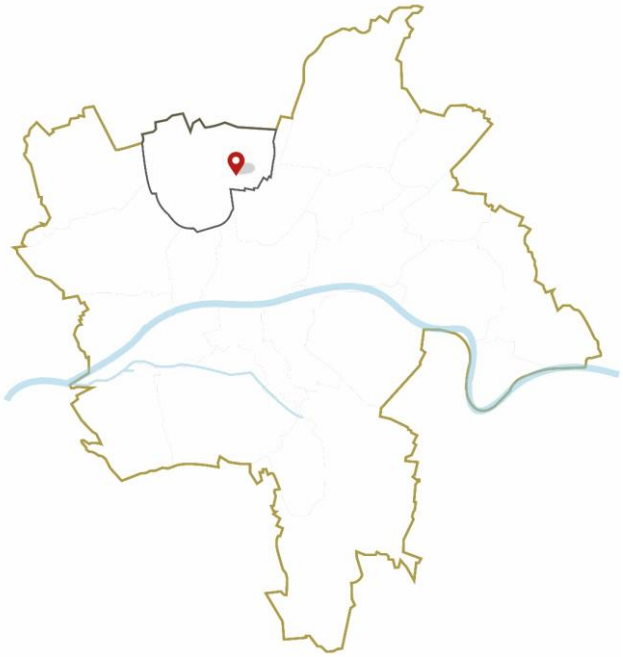
Soutenir la création de cheminements doux multi-usages, et la création et la mutualisation du stationnement mixte aux abords de la RD2020

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.

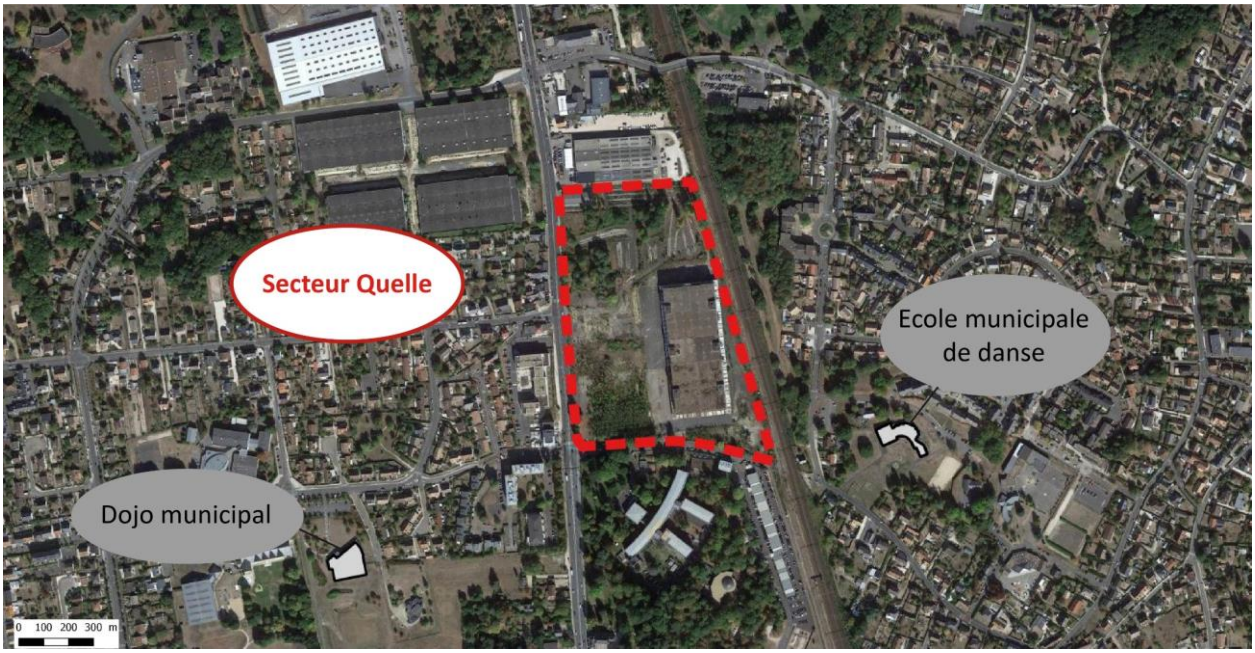
Ce secteur, en complémentarité avec la récente opération de la Châtonnerie, doit participer à la mutation de la RD2020 engagée et à sa reconquête par un tissu urbain qualitatif. Le site devra ainsi recréer un front bâti qualitatif sur la RD2020 pour redonner un caractère plus urbain à cet axe aujourd'hui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



# QUELLE

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

### Qualité urbaine et architecturale :

*Hauteurs des constructions*

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

*Emprises des constructions*

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

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

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Créer des franges paysagères du côté de la voie ferrée

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

# QUELLE

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

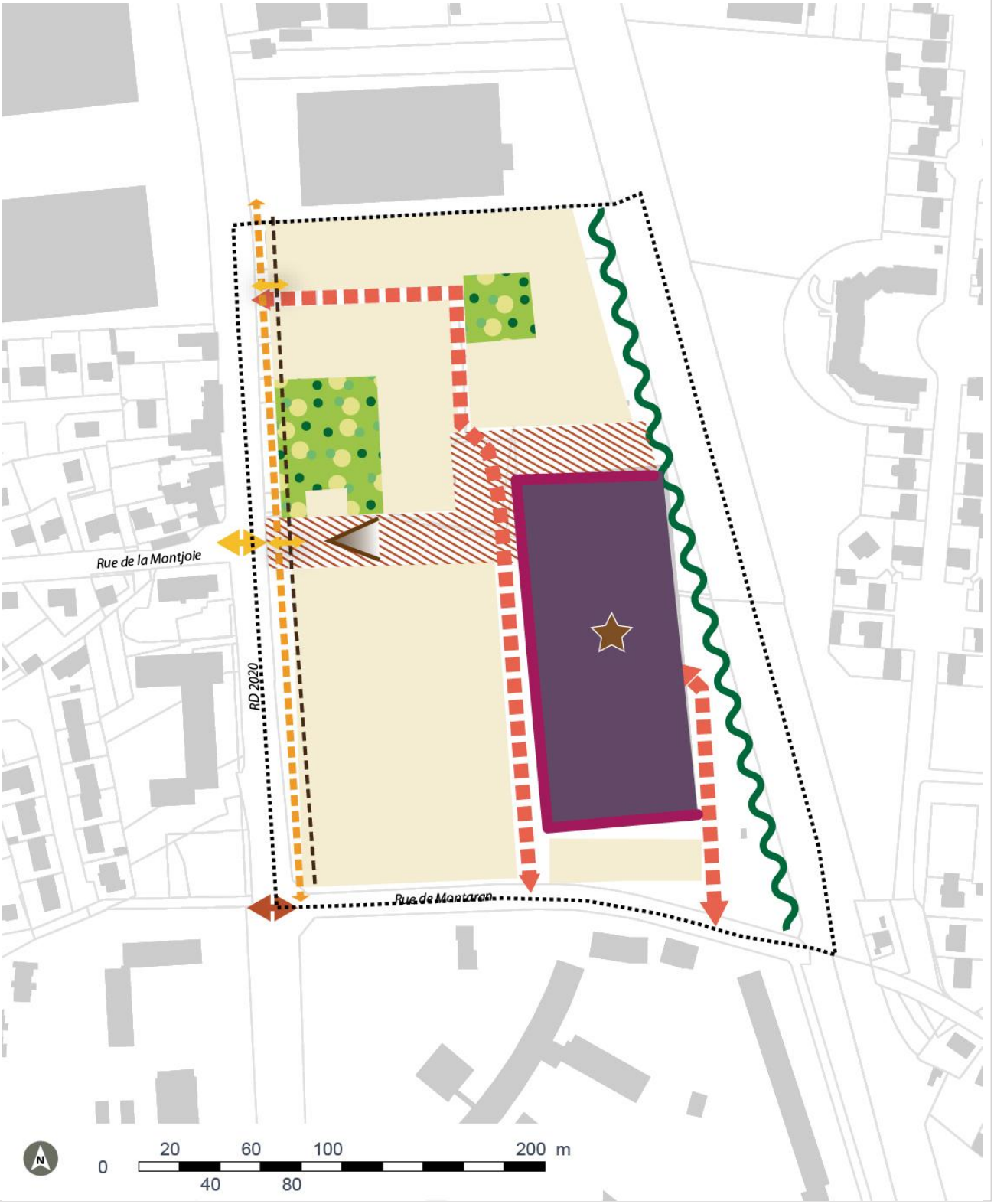
## Potentiel climatique :

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

# QUELLE

## SCHÉMA :

Périmètre OAP






ORLÉANS MÉTROPOLE

# QUELLE

## LÉGENDE :

### Logements

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

### Economie Commerces

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

Rez-de-chaussée actif (commerces, services)

### Trame verte Risques et nuisances

Espace boisé à requalifier

### Mobilités Coupures urbaines

Voie principale à créer

Accès piétons/modes doux

Liaisons douces

Espace public de type place à créer

Franchissement à créer ou à améliorer

Franchissement modes doux à créer ou à améliorer

### Patrimoine Forme urbaine

Percée visuelle à créer

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

Bâtiment à conserver

Recul de 11 mètres des constructions

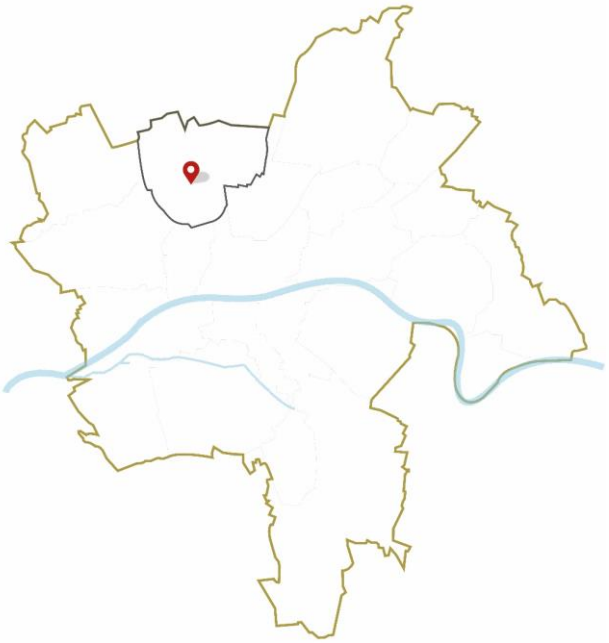
# ZAC PORTES DU LOIRET

## CONTEXTE :

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

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

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



## PROGRAMMATION :

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

# ZAC PORTES DU LOIRET

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

- Asseoir et renforcer le pôle d'équipement autour des métiers de la santé (Oreliance, La Cigogne, EPHAD, ...)

- Assurer la mixité des fonctions sans créer de grands secteurs monofonctionnels :
    - Le linéaire le long de la RD2701 accueillera des activités diverses compatibles avec la proximité de l'habitat (artisanat, bureaux, commerces, services, hôtellerie, ...). Les entrepôts et activités de logistique ne seront pas autorisés sur ce secteur du fait des nuisances engendrées par ce type d'activités.
    - La zone en cœur de ZAC, le long du boulevard Jacqueline Auriol, accueillera des programmes mixtes à dominante résidentielle avec d'éventuelles constructions accueillant des activités liées au métier de la santé et des commerces de proximité.

- Développer une mixité résidentielle et sociale : Les programmes de logements seront diversifiés en typologie et en occupation. Les logements seront répartis entre le locatif et l'accession à la propriété, mais également entre les immeubles collectifs, les logements intermédiaires, les maisons individuelles et les lots à bâtir. Le nombre de logements sera d'environ 700 pour une surface de plancher d'environ 90 000 m². La part de logements sociaux sera comprise entre 20% et 25% afin de maintenir la part de logement sociaux sur la commune et la mixité de ce nouveau quartier.

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

### Qualité urbaine et architecturale :

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

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

# ZAC PORTES DU LOIRET

## SCHÉMA :

Périmètre OAP

# ZAC PORTES DU LOIRET

## LÉGENDE :

### Logements Équipements Projets

Créer un nouveau quartier à dominante logements

Conforter ce secteur à vocation dominante d'équipements

Pôle santé

Privilégier une urbanisation à haute valeur environnementale :

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

Garantir l'émergence de nouvelles constructions de qualité avec :

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

### Economie

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

### Trame verte

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

Préserver une frange paysagère entre la RD2701 et les nouvelles constructions :
- Traiter de manière qualitative cet espace non-bâti
- Proposer un traitement paysager adapté et soigné (éviter l'effet de friche par des plantations non invasives et allergènes, favoriser des essences qui nécessitent peu d'entretien)

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

### Mobilités

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

Accès piéton

Réaliser des accès à la ZAC

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

Échangeur existant

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

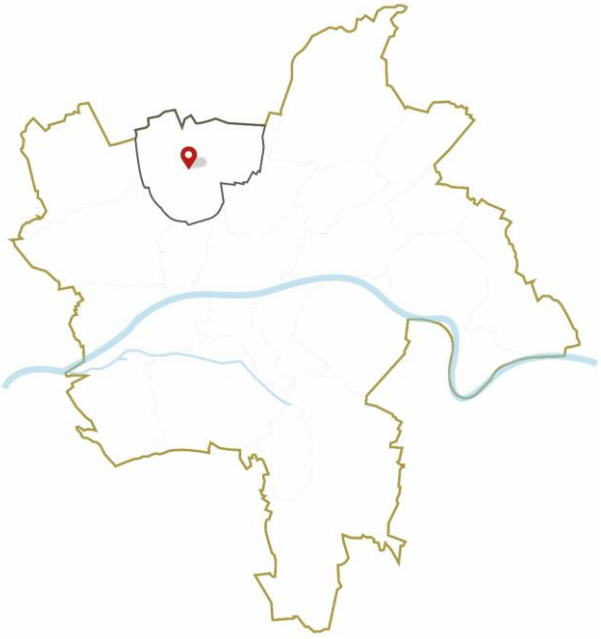
# CENTRE-VILLE

## CONTEXTE :

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

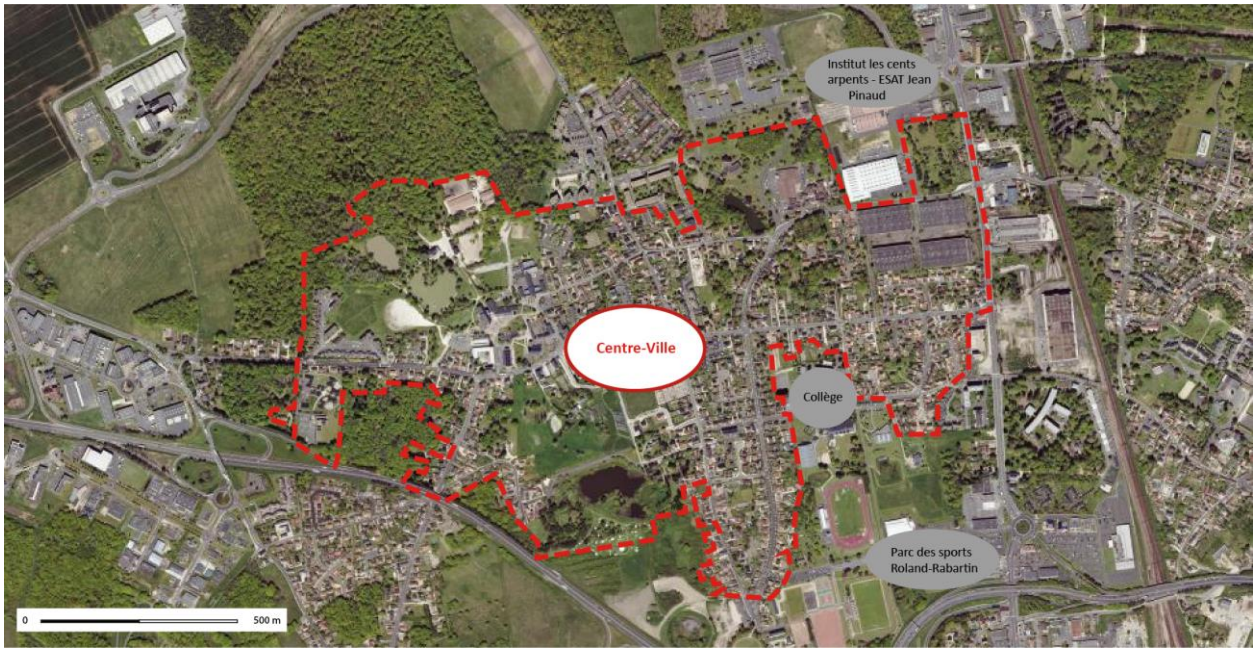
La densité est trop faible pour exister en tant que réel pôle structurant à l'échelle d'une commune de 16 000 habitants.

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



## PROGRAMMATION :

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



# CENTRE-VILLE

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

Le secteur doit notamment permettre de :

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

### Qualité urbaine et architecturale :

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

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Protéger les espaces verts au nord et au centre car ils sont identifiés comme appartenant à la sous-trame ouverte
- Protéger les espaces boisés, notamment au nord à proximité de la zone humide, car ils sont identifiés comme appartenant à la sous- trame forestière.
- Développer des espaces supports d'une continuité écologique pour consolider le lien naturel entre les deux parcs.
- Protéger les trois zones humides présentes autour des lacs de la Médicinerie, du Château de l'étang et d'un plan d'eau au nord de la Médicinerie

- Créer des espaces verts pour réduire les incidences du projet sur le site, identifié en grande partie comme espace relais de la sous-trame ouverte, et faisant partie d'un corridor écologique ;
- Confirmer le rôle important de ce secteur dans la trame verte et bleue urbaine par son positionnement entre les deux parcs majeurs du Bourg ;
- Préserver des aires de respiration verte au sein du tissu urbain ;
- Affirmer pour le secteur de la Médecinerie sa vocation de parc naturel urbain en enrayant toute urbanisation.

# CENTRE-VILLE

## Gestion de l'eau et risques naturels :

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

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

## Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

## Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

# CENTRE-VILLE

## SCHÉMA :

Périmètre OAP

## LÉGENDE :

### Logements

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

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

### Commerces

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

### Mobilités

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

### Trame verte Trame bleue

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

Espaces boisés à préserver

Espaces verts existants

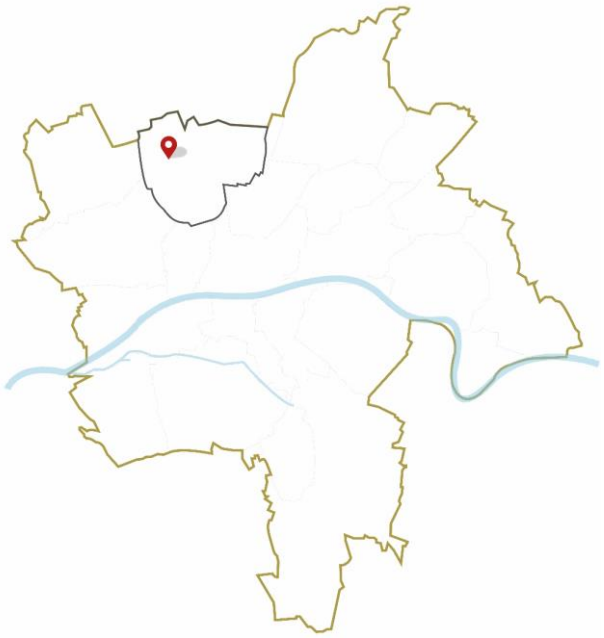
Plan d'eau

# LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

## CONTEXTE :

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

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



## PROGRAMMATION :

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

# LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Zone d'activités artisanale découpée en une soixantaine de lots d'environ 1500 m ².

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

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

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

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

### Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

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

### Espaces libres et plantation

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

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

Deux bassins permettront de stocker les eaux pluviales.

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

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

# LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

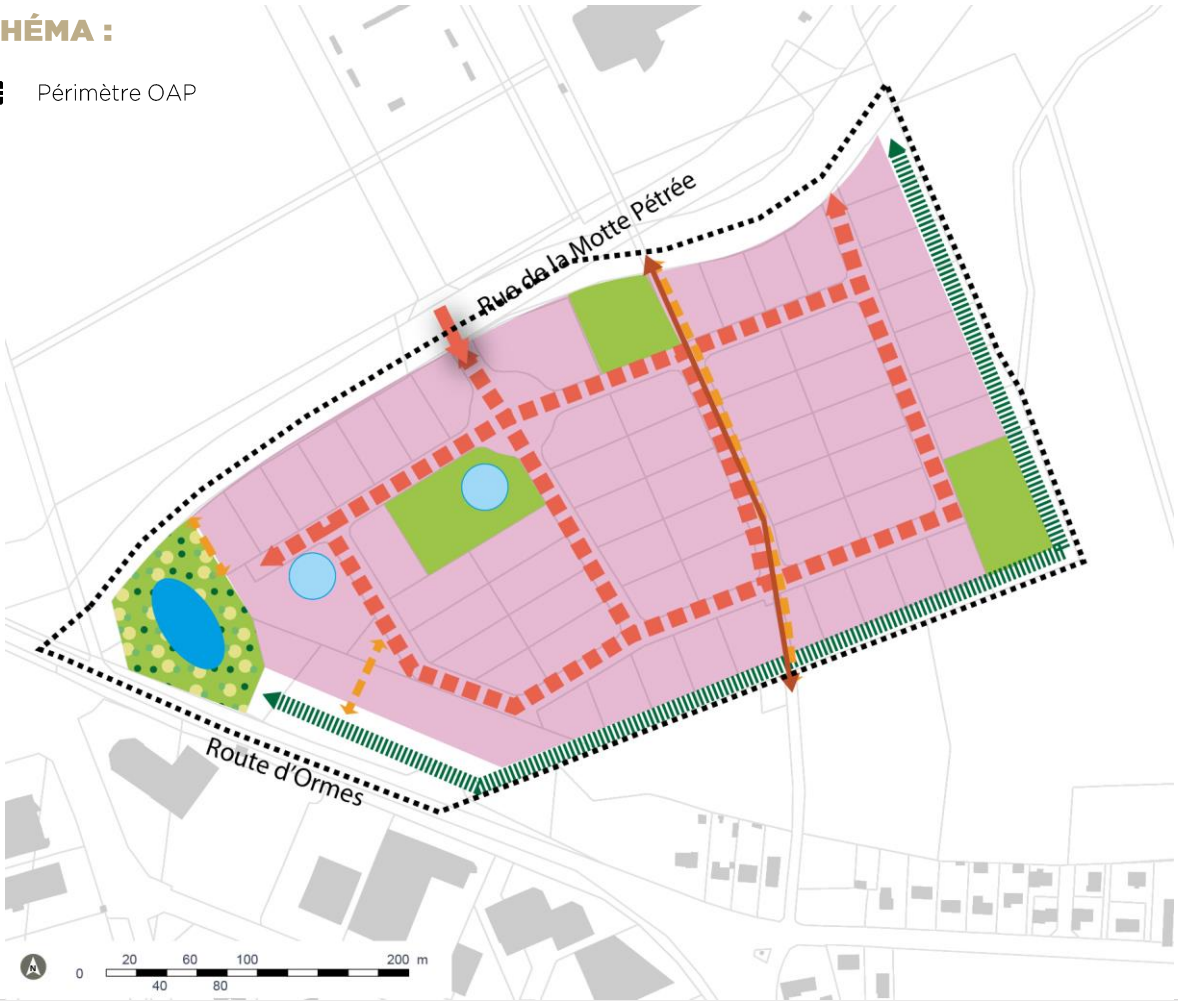
### Potentiel climatique :

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

# LA ZONE ARTISANALE DE LA MOTTE PÉTRÉE

## SCHÉMA :

Périmètre OAP




## LÉGENDE :

### Economie

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

### Trame verte Trame bleue

Préserver et aménager des espaces verts

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

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

Créer des bassins de stockage des eaux pluviales à vocation écologique

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

### Mobilités

Principe de desserte interne du site

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

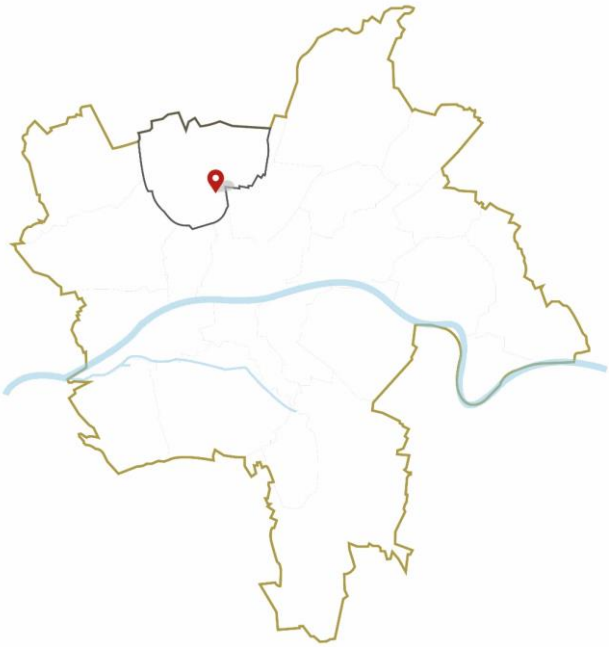
Créer des continuités pour les cheminements doux

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



ORLÉANS MÉTROPOLE

# DERET



## CONTEXTE :

Ce secteur est situé au sud-est de la commune et accueille une partie de l'activité du transporteur DERET depuis de nombreuses années. Le déplacement de cette entreprise, dans une zone d'activités plus adaptée compte tenu du trafic de poids lourds, est envisagé à court terme et libèrerait une emprise foncière d'environ 1,8 ha au sein d'un tissu essentiellement résidentiel.
Le potentiel foncier de la reconversion de ce site d'activité en zone résidentielle contribue à la densification du tissu urbain et permet ainsi d'accueillir de nouveaux habitants sans participer à l'étalement urbain.

## PROGRAMMATION :

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

# DERET

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

Des typologies variées (individuels, intermédiaire et petit collectif)

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

### Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

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

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

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

### Espaces libre et plantation

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

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

### Potentiel climatique :

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

# DERET

## SCHÉMA :

Périmètre OAP

## LÉGENDE :

Périmètre OAP

### Logements

Secteur de logement comprenant 20 % maximum de logements sociaux

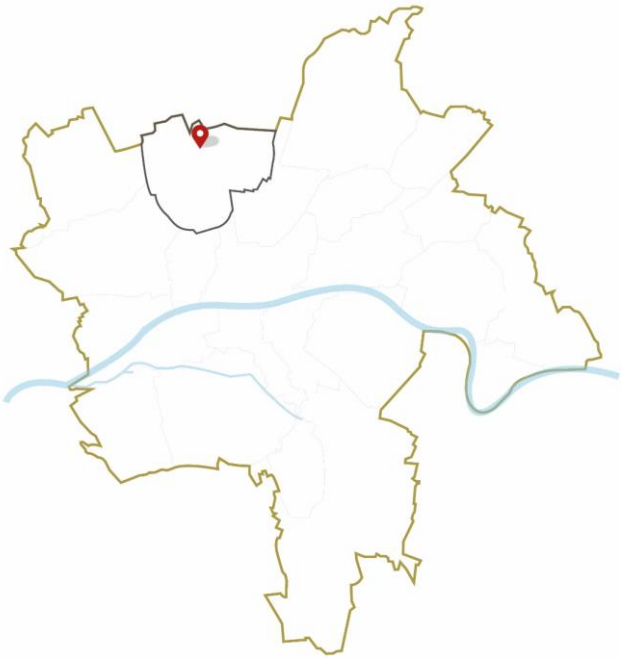
### Mobilités

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

### Paysages

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

# CENT ARPENTS



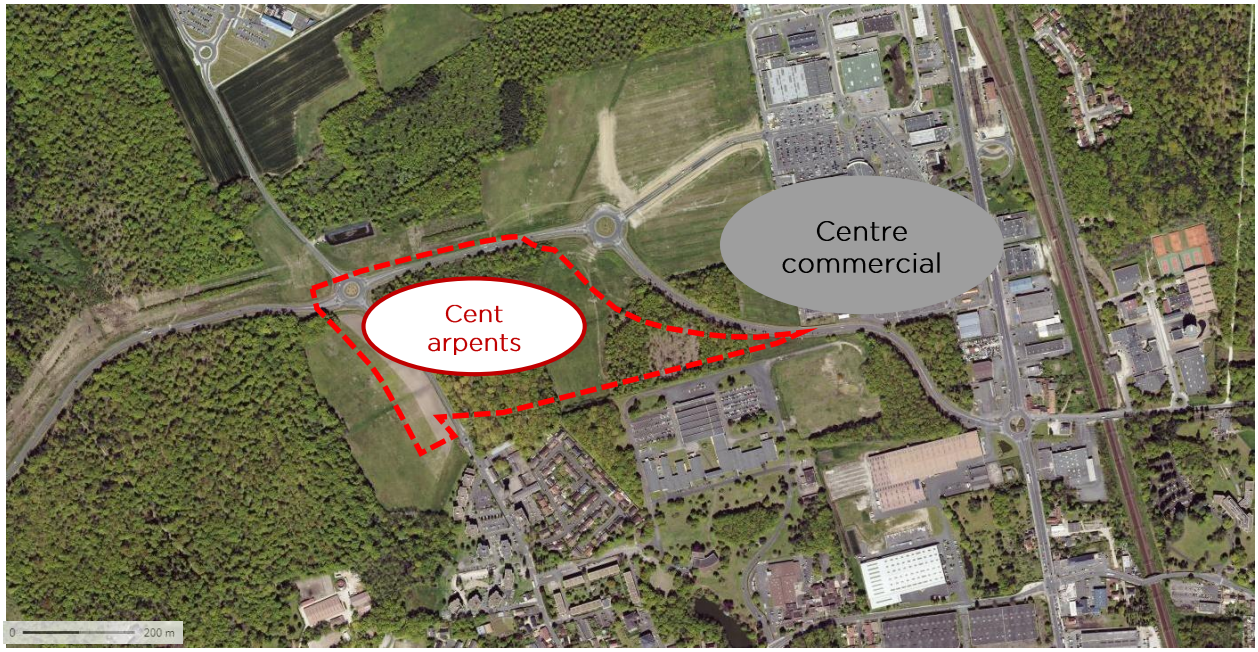
## CONTEXTE :

Le secteur des Cent Arpents, d'une superficie de 14,5 ha, est situé au nord du centre-ville de Saran. Il est desservi par l'ancienne route de Chartres à l'Ouest et la rue Paul Langevin au Nord.
Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle permettant de poursuivre l'urbanisation de la commune. Son aménagement doit permettre un développement urbain cohérent et harmonieux dans la continuité urbaine du centre-ville.

## PROGRAMMATION :

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

- environ 3 ha d'espace vert naturel



# CENT ARPENTS

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

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

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

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

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accès :

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

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

### Espaces libre et plantation :

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

# CENT ARPENTS

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Potentiel climatique :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Prévoir une conception bioclimatique des constructions

# CENT ARPENTS

## SCHÉMA :

Périmètre OAP

## LÉGENDE :

### Logements Equipement

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



ORLÉANS MÉTROPOLE

# LE GRAND SARY

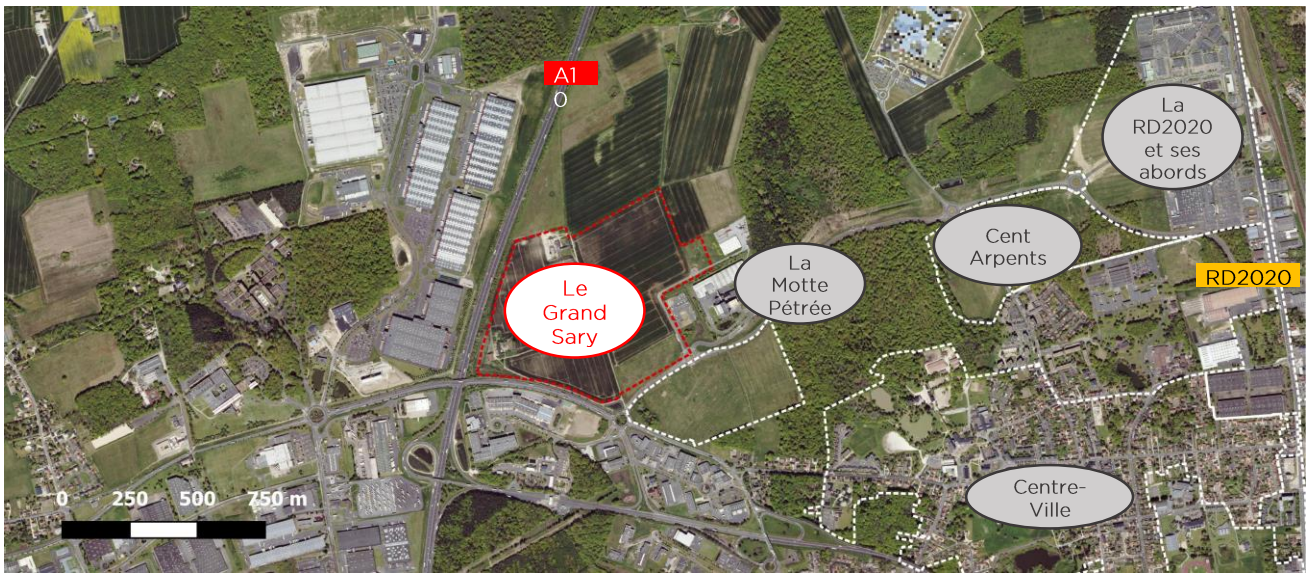
## CONTEXTE :

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

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

## PROGRAMMATION :

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



# LE GRAND SARY

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

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

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

### Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

### Espaces libres et plantations

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

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

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

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver la mare et la zone humide

Gestion de l'eau et risques naturels :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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



Potentiel climatique :

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

# LE GRAND SARY

## SCHÉMA :

Périmètre OAP

**Economie**

- Phase 1 : Création de secteurs d'activités (25 ha opérationnels)
- Phase 2 : Création de secteurs d'activités (urbanisation ultérieure)

**Trame verte**

- Création d'une bande boisée/paysagée
- Traitement de la frange agricole

**Mobilités**

- Principe d'accès



ORLÉANS MÉTROPOLE

# MARYSE BASTIÉ

## CONTEXTE :

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

## PROGRAMMATION :

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

# MARYSE BASTIÉ

## PROGRAMME DÉTAILLÉ :

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

## COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

### Accessibilité et déplacements :

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

### Qualité urbaine et architecturale :

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

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

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

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

### Espaces libres et plantations

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

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

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

## PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

### Paysage et Trame Verte et Bleue :

#### Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

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

#### Trame Verte et Bleue :

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

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

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

### Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

### Potentiel climatique :

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

# MARYSE BASTIÉ

## SCHÉMA :

Périmètre OAP

## LÉGENDE :

Logements

Secteur de logement

Mobilités

Principe d'accès

Liaison douce