

Plum

De: Service Projets Urbains
Envoyé: mercredi 10 novembre 2021 11:21
À: Plum
Objet: enquête PLUM - A l'attention du président de la commission d'enquête
Pièces jointes: 3.1.0 - OAP INTERIVES LIBERATION - V4.pdf

A l'attention du président de la commission d'enquête publique
PLUM d'Orléans Métropole

Monsieur le président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUM d'Orléans Métropole, la Ville d'Orléans souhaite porter à votre attention plusieurs remarques relatives à l'*OAP Interives-Libération*.

Ces remarques vous sont transmises dans leur intégralité dans le document ci-joint.

Elles portent sur les points suivants :

- erreurs de rédaction.
- modifications à la marge du schéma d'aménagement et de sa légende pour tenir compte d'adaptations de desserte et de destination.
- mise en cohérence des limites de l'OAP avec le plan de zonage.

Enfin, sur le plan de zonage, un secteur de constructibilité limité apparaît en plus de la zone UP-A dont le règlement limite déjà les possibilités de construction. Ainsi, il nous semble utile de supprimer le plan de constructibilité limité.

Nous vous remercions pour l'attention que vous pourrez porter à ces remarques, et vous prions d'agréer l'assurance de nos sincères salutations.

Le Service Projets Urbains

Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat
Ville d'Orléans - 1 Place de l'Étape - 45040 Orléans
02.38.79.26.30 | spu@orleans-metropole.fr



www.orleans-metropole.fr | www.orleans.fr

INTÉRIVES - LIBÉRATION

CONTEXTE :

INTERIVES est un projet ambitieux et structurant de reconversion urbaine sur un site de ~~50 hectares~~ situé sur Fleury les Aubrais et Orléans.

Ce projet d'ambition métropolitaine s'inscrit dans un axe de développement d'un nouveau pôle urbain le long de la RD2020, support du Cardo Nov'o, qui porte le rayonnement de la métropole et axe marquant d'architecture.

Le secteur INTERIVES situé en entrée de ville Nord et desservi par la RD2020 bénéficie déjà d'une excellente desserte en transports en commun, à proximité des Gares des Aubrais, d'Orléans-Centre et des lignes du Tramway (ligne « A » - arrêt Libération).

Le secteur sud d'Interives abrite actuellement une zone industrielle et des cellules commerciales (spécialisées pour 23 % dans le secteur de l'automobile et pour 18 % dans l'équipement de la maison).

Il se caractérise par une forte présence d'infrastructures de transports (voies ferrées, plusieurs axes routiers importants dont la RD2020 et passage du tramway) et par une zone commerciale en déshérence et morcelée.

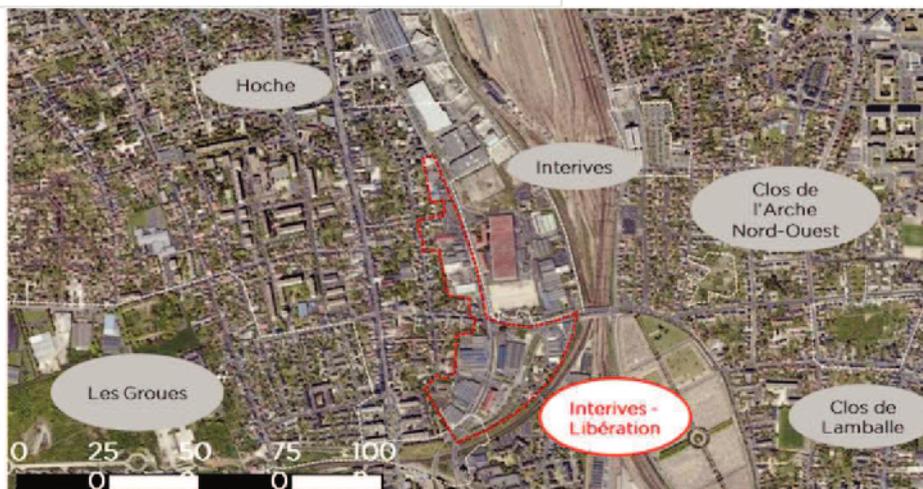
La partie de l'OAP située à Fleury-les-Aubrais en vis-à-vis de la ZAC Interives 1 a pour vocation de constituer la frange Ouest de la rue André Dessaux, qui doit devenir un axe urbain d'entrée de métropole.

La partie de l'OAP située au sud, sur la commune d'Orléans, a vocation à assurer l'articulation entre le dynamisme urbain et économique d'Interives et celui du cœur de la Métropole.



PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 12 ha
- Vocation dominante : habitat, activités tertiaires, équipement d'intérêt collectif, commerces,
- Densité : Niveau 1 de la ville des proximités du SCoT
- Type de réalisation :
 - Constructions
 - Aménagement des espaces publics
 - Desserte interne et mode doux



INTÉRIVES - LIBÉRATION

Le renouvellement du site a pour objectif de faire émerger un quartier mixte à vocation d'habitat et d'affaires en répondant notamment aux enjeux suivants :

- Retrouver une image valorisante d'entrée de ville. A cet effet, la requalification urbaine réalisée au sein du quartier, Coligny, préfigure l'ambition portée à la requalification de la porte d'entrée de l'agglomération représentée par la RD2020 ;
- Constituer un développement du cœur de la Métropole d'Orléans qui a besoin de s'étendre pour qu'Orléans affirme pleinement son positionnement ;
- Apporter une proximité d'usage à la gare d'Orléans-les Aubrais, physiquement proche mais relativement peu accessible ;
- Constituer un véritable quartier mixte et vivant ;
- Fonctionner en synergie avec les opérations urbaines en cours et juste achevées du Quart Nord-Ouest de la métropole telles que les Groues, la ZAC Coligny, la ZAC des Portes du Loiret.

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Cette OAP s'organise autour :

- de l'avenue André Dessaux requalifiée et transformée en boulevard urbain,

La mixité fonctionnelle du projet se révélera par le renouvellement d'une couture urbaine de la ville via :

- Le renforcement de l'offre de bureaux existante et programmée pour constituer un pôle tertiaire identifiable à l'échelle régionale en bordure de la rue de Joie,
- Un principe de mixité verticale : habitat dans les derniers étages et bureau et service dans des rez-de-chaussée le long de la RD2020,
- Une typologie de logement adaptée à la typologie existante sur les franges des projets allant jusqu'à du collectif en bordure de la RD2020.

~~Côté Orléans~~

~~rivière~~

~~• Environ 6~~

~~12 000 m²~~

~~reste sur~~

~~• Environ~~

~~entièrement~~

~~• Environ~~

~~d'activité~~

~~• 2~~

~~• 3 700 m² d'hôtel ;~~

~~• 1 500 m² de restaurant~~

~~interentreprises et de services~~

~~de petite enfance.~~

~~• Environ 27 900m² d'équipement.~~

~~Côté Fleury les Aubrais :~~

~~Cette OAP s'organise autour :~~

~~• d'une re~~

~~entre la r~~

~~Faubourg~~

~~• d'une vo~~

~~là où l'ép~~

~~le débo~~

~~prolonge~~

~~créer au~~

~~manufac~~

~~La finalité~~

~~une bonne insertion urbaine de la ZAC~~

~~Interives dans son environnement~~

~~immédiat, en cadrant l'usage des sols et~~

~~les caractéristiques urbaines,~~

~~architecturales et paysagères.~~

~~Elle prévoit ainsi un épannelage dégressif~~

~~permettant de raccorder~~

~~harmonieusement les hauteurs des~~

~~constructions de la ZAC Interives 1 à celles~~

~~du tissu pavillonnaire existant de la rue~~

~~Carnot et également vers le Nord.~~

~~COMPOSITION URBAINE ET~~

~~PAYSAGÈRE :~~

~~Accessibilité et déplacements :~~

~~Côté Orléans~~

~~rivière~~

~~Le projet~~

~~présenter de~~

~~existantes~~

~~gare Orléans~~

~~Groues, qu~~

~~Sud...) via l'd~~

~~et paysagère~~

~~SUPPRIMER~~

INTÉRIEVES - LIBÉRATION

Rappel des enjeux du projet métropolitain de réaménagement Interives :



INTÉRIVES - LIBÉRATION

L'objectif est de favoriser l'émergence d'un quartier de premier ordre en matière d'intermodalités et de desserte par les transports en commun. Le développement du potentiel d'intermodalité du secteur, profitera notamment de la proximité des différents types de transports en commun (tramway, réseau ferré et bus), en promouvant également la mutualisation et une organisation innovante du stationnement.

Qualité urbaine et architecturale :

Le projet Intérides - Libération présentera également la structuration d'une entrée de ville emblématique du renouveau du développement économique en cœur d'agglomération, dans la continuité du quartier mixte Coligny.

Volumétrie et implantation des bâtiments

Une échelle urbaine affirmée dans sa verticalité, par des gabarits à la monumentalité maîtrisée et cohérente avec le contexte urbain. Cela peut notamment se traduire par un principe de volumétrie croissante : de R+1 à R+1+comble en lien avec les constructions pavillonnaires existantes jusqu'à une stature de R+4 en bordure de la RD2020 et le long de la voie SNCF.

Une lisibilité des volumes organisant l'horizontalité des bâtiments par une ligne de soubassement et un couronnement structuré.

Les nouvelles constructions s'organiseront à l'alignement des espaces publics majeurs.

Les transformateurs ou postes de distribution réseaux devront faire l'objet d'une intégration qualitative à l'intérieur du front bâti.

Qualité architecturale

Un traitement qualitatif des façades, fondé sur la diversité et la qualité des matériaux, (pierre, verre, acier et autres matériaux pérennes) sur l'ensemble des constructions avec traitement fort des bâtiments tenant les angles.

Les constructions en tôle, de type « hangar » ou « entrepôt », sont à éviter. Les constructions et les clôtures contribueront à la revalorisation de leur environnement par les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale et leur hauteur.

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

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

La création d'attiques est encouragée afin de développer un langage architectural différent, plus en rapport avec une échelle humaine. Dans l'habitat par exemple, l'attique sera le lieu privilégié pour développer des typologies de maison sur le toit et de terrasses. Il arborera une architecture distincte du corps principal du bâtiment et fera preuve d'une grande finesse dans l'utilisation des matériaux.

Côté Orléans :

Volumétrie et implantation des bâtiments

Porter une réflexion attentive au secteur résidentiel de la Bourie Rouge et au traitement des espaces d'interface, le cas échéant.

INTÉRIVES - LIBÉRATION

Côté Fleury-les-Aubrais :

Volumétrie et implantation des bâtiments

La constitution d'un front bâti le long de l'avenue André Dessaux en réponse et accompagnement de la ZAC Interives 1 avec un alignement en retrait de la limite du domaine public sera observée afin de constituer le nouveau plan d'alignement. Le long de la nouvelle voie de desserte, un jeu de retraits et d'alignements ou d'alignements discontinus permettra de donner à la rue un caractère plus résidentiel. Les nouvelles constructions le long de la rue Danton reprendront les retraits des constructions existantes.

Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions observeront un gradient d'épannelage dégressif de l'est vers l'ouest. Ainsi les constructions observeront des hauteurs plus basses (R+1/R+2) à l'ouest du site en lien avec le tissu pavillonnaire environnant par rapport aux constructions « écrans » le long de la rue André Dessaux qui chercheront à créer un vélum plus élevé (R+3/R+4). Ce secteur a pour objectif de permettre d'éviter une rupture d'échelle trop importante et d'adoucir l'épannelage de la ZAC Interives 1 avec les secteurs pavillonnaires de la rue Lazare Carnot.

Qualité architecturale

Les nouvelles constructions présenteront une qualité architecturale en accord avec les ambitions du projet Interives voisin.

Les nouvelles constructions respecteront l'organisation fonctionnelle de la ZAC Interives 1 voisine notamment en reprenant le principe d'implantation de bâtiments « écrans » principalement composés de bureaux ou d'équipements en franges proches des sources de nuisance comme la rue André Dessaux, permettant l'implantation d'ilots plus calmes pour les piétons au niveau de la rue Carnot.

Enfin, les matériaux employés valoriseront la composition générale du bâtiment et en faciliteront la lecture. La qualité et l'harmonie des matériaux sur l'ensemble de cette OAP seront recherchées afin d'établir une cohérence avec les constructions de la ZAC Interives 1.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage et Trame Verte et Bleue :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage.

Sur ce secteur, en particulier :

- Les espaces non bâtis des lots feront nécessairement l'objet d'un traitement paysager spécifique en lien avec l'architecture développée et seront plantés de façon à engager un dialogue avec les espaces publics. Ceux-ci participent à la cohérence et à la démarche d'ensemble de végétalisation du Grand Interives.
- Pour la conception de la structure générale de ces espaces non-bâtis, le maître d'œuvre respectera une palette végétale indigène économe en entretien, afin de valoriser le cadre de vie des habitants d'une part et permettre l'installation de la faune locale d'autre part.

Trame Verte et Bleue :

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

Sur ce secteur, en particulier :

- La constitution d'un quartier « vitrine » de haute performance urbaine, sociale et environnementale participant au renforcement de l'attractivité du territoire, s'accomplira par la promotion d'un quartier durable qui :

INTÉRIVES - LIBÉRATION

- Apportera une attention particulière au paysagement. Cet aménagement est à envisager comme un élément structurant de la Trame Verte existante sur le territoire de la métropole,
- Assurera les continuités vertes entre les Groues et la forêt d'Orléans au nord et entre Interives et le centre-ville/bords de Loire en accompagnement d'un réseau de liaisons douces et de transports en commun.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1. 1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- Prendre en compte les axes de ruissellement des eaux de pluie, particulièrement au nord du site
- Ne pas aggraver le ruissellement existant

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

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

Sur ce secteur, en particulier :

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

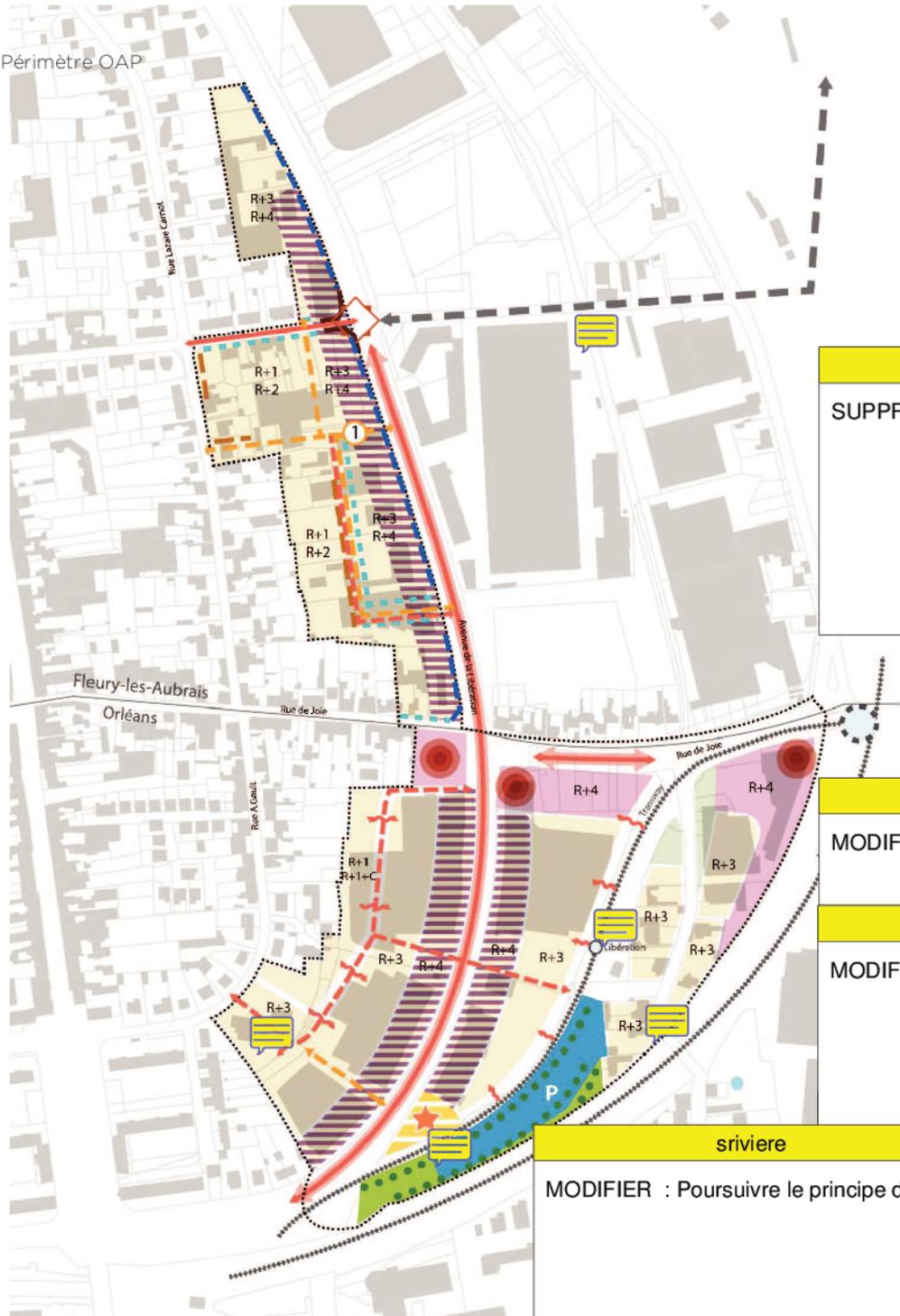
Potentiel climatique :

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

INTÉRIEVES - LIBÉRATION

SCHÉMA :

 Périmètre OAP



srivière

SUPPRIMER : - Principe de

srivière

MODIFIER : - flèches rouge

srivière

MODIFIER : emprise de l'O

srivière

MODIFIER : Poursuivre le principe de voie le long du tram

INTÉRIEVES - LIBÉRATION

LÉGENDE :



Logements

Secteur de logement

- R+1 Permettre, lorsque la hauteur est spécifiée, un principe de volumétrie croissante : de R+1 à R+1+comble en lien avec les constructions pavillonnaires existantes jusqu'à une stature de R+4 en bordure de la RD2020 et le long de la voie SNCF.
- R+2
- R+3
- R+4



Une typologie de logement adaptée à la typologie existante sur les franges des projets allant jusqu'à du collectif en bordure de la RD2020.



Economie

Le renforcement de l'offre de bureaux existante et programmée pour constituer un pôle tertiaire identifiable à l'échelle régionale en bordure de la rue de Joie.

Un principe de mixité verticale : habitat dans les derniers étages et bureau et service dans des rez-de-chaussée le long de la RD2020.



Mobilités



Carrefour / nœud de circulation à réaménager.



Principe de franchissement



Une trame viaire principale du futur quartier



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



Élargissement des axes existants : RD2020 et rue de Joie.



Desserte des îlots.



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

Côté Orléans :

Chemineements doux.



Option pour la création d'une circulation douce.



Réseau ferré.



Arrêt de transport en commun existant.



La possible restructuration de l'environnement de la gare de Fleury-les-Aubrais à proximité du site devra éclairer les choix d'aménagement dans l'une des zones d'implantation techniquement possible.



Trame verte

srivière

A MODIFIER : indiquer le principe du parc linéaire vers l

RD 2020 noeud

srivière

SUPPRIMER

srivière

AJOUTER : L'offre relative l'offre d'équipements : sy

de piano » avec rythme aléatoire sur les espaces publics secondaires .



Bâtiments d'angle d'entrée de ville dont l'architecture devra être qualitative.



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