

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 :
 - végé'tri 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 Buelle. Il devra être adapté à la circulation en double sens des poids lourds de la zone d'activités.

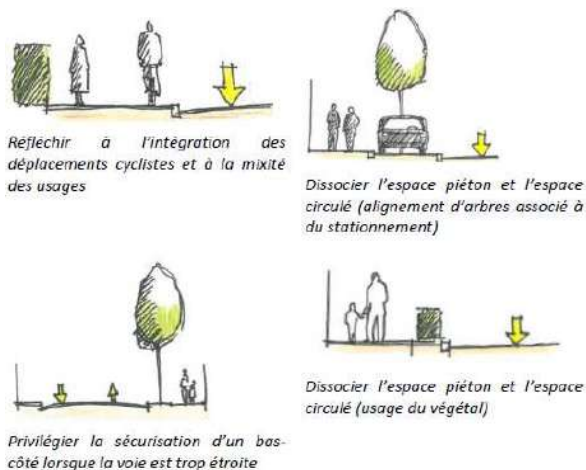
Un axe secondaire est/ouest sera créé vers la rue de la Buelle. Il sera dédié aux véhicules légers (pas de poids lourd).

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.



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 :

 Périmètre OAP



350

LÉGENDE :



Équipement



Emprise pour la végétation



Dépôt de bus provisoire



Economie



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