

ORLEANS METROPOLE

AMENAGEMENT DE L'ECO QUARTIER DES GROUES

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

Mis à disposition du 10 Mai au 10 Juin 2019



SOMMAIRE

1. Objectifs et contexte de l'opération d'aménagement	3
1.1. Intentions et objectifs d'Orléans Métropole	4
1.2. Les enjeux et ambitions	6
1.3. Périmètres	9
1.4. Description du site, occupation et usages actuels	11
1.5. Conformité avec les documents d'urbanisme	20
2. La définition du schéma directeur de 2014	29
2.1. Définition du premier schéma directeur de 2014-2015	30
2.2. Existants et invariants projetés	32
2.3. Une trame paysagère à créer en s'appuyant sur l'existant	34
2.4. Une hiérarchie viaire constituée à partir des voiries existantes et utile à la desserte des îlots	35
2.5. Une programmation alliant habitat, équipements et commerces	36
3. L'évolution du schéma directeur en 2018	37
3.1. Schéma directeur en 2018	38
3.2. Décalage du boulevard urbain Est-Ouest par rapport au projet de 2014	40
3.3. Des activités et des commerces localisés au Sud du futur boulevard urbain	41
3.4. Les sites potentiels pour les équipements publics	42
3.5. Un jardin agrandi	43
3.6. Un patrimoine végétal révélé et renforcé	45
4. Le cycle de concertation	49
4.1. Etapes antérieures	50
4.2. Le cycle de concertation	51
4.3. Restitution de la « parole habitante »	52
4.4. Les propositions d'évolution du projet	58
4.5 Poursuite de la concertation	66

1. OBJECTIFS ET CONTEXTE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

1.1. Intentions et objectifs d'Orléans Métropole	4
1.2. Les enjeux et ambitions	6
1.3. Périmètres	9
1.4. Description du site, occupation et usages actuels	11
1.5. Conformité avec les documents d'urbanisme	20

1.1. INTENTIONS ET OBJECTIFS D'ORLÉANS MÉTROPOLE

Orléans Métropole, territoire comptant 282 828 habitants (INSEE 2016), est la principale métropole d'équilibre du bassin parisien. Située à une heure de Paris et desservie par des axes routiers majeurs Elle est un pôle économique majeur dans plusieurs domaines.

Le paysage urbain d'Orléans Métropole présente une riche diversité, une qualité du cadre de vie de ses zones urbaines, mais aussi de ses espaces agricoles péri-urbains et de ses zones naturelles.

Forte d'une attractivité économique et de la qualité de son cadre de vie, Orléans Métropole a confirmé au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale maintenir une dynamique d'accueil et de construction sur son territoire à horizon 2035, à savoir **27 000 nouveaux habitants et plus de 20 000 nouveaux logements**.

Pour ce faire, le SCoT prévoit de répondre aux besoins en développement urbain tout en préservant le sol de la pression foncière. Cette ambition répond à de multiples enjeux en matière de développement durable :

- **limiter l'étalement urbain**, conformément à la loi SRU, notamment pour assurer l'équilibre entre le développement et la protection des espaces naturels, tout en respectant les principes du développement durable ;
- **stopper la tendance vers une urbanisation continue de l'axe ligérien sur le territoire métropolitain**, pour préserver son patrimoine écologique et paysager
- **protéger l'agriculture**, qui a un rôle essentiel à jouer dans la préservation des paysages et assure, à proximité immédiate de la ville, une fonction productive à forte valeur ajoutée : horticulture, maraîchage, arboriculture fruitière...
- **densifier plutôt qu'étaler**, la ville dense étant le modèle le moins polluant et le plus économe en espace, en énergie, en temps et en coût en minimisant la longueur des réseaux, les temps de déplacement, les aménagements d'infrastructures routières ;

La révision de ce SCOT est en cours depuis 2014 et l'arrêt du projet a été voté en conseil métropolitain le 10 juillet 2018. La métropole orléanaise affirme également dans ce SCoT sa politique en faveur de la reconquête / reconversion des friches et privilégie « la production de logements dans les secteurs en renouvellement urbain ou en densification » comme les Groupes. Le Document d'Orientations de d'Objectifs (DOO) indique que les opérations d'aménagement intégreront une part significative de logements individuels innovants et du collectif offrant des prestations lui permettant de représenter une alternative crédible à l'habitat individuel.

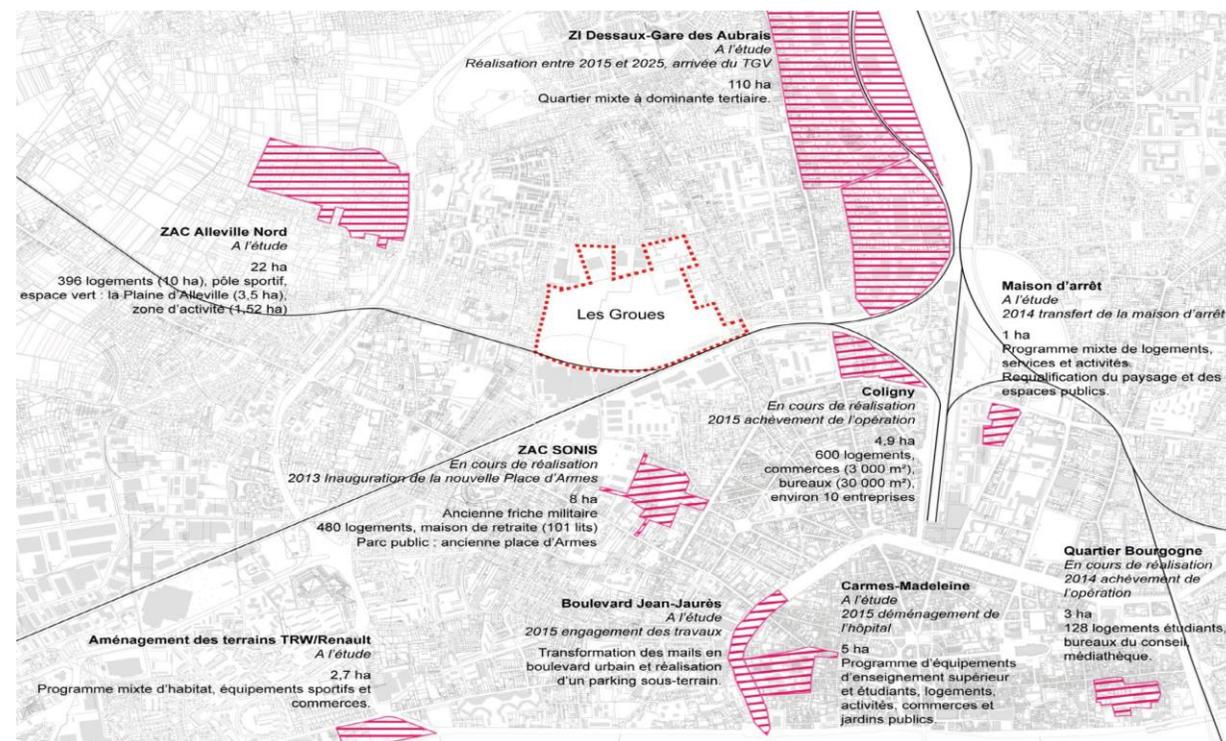
1.1. INTENTIONS ET OBJECTIFS D'ORLÉANS MÉTROPOLE

A ce titre, des pôles préférentiels d'urbanisation à dominante habitat ont été définis dans des sites particulièrement bien localisés par rapport aux possibilités de desserte par les transports publics, actuelles ou futures, et pour lesquels il importe d'éviter une urbanisation trop peu dense et désorganisée se déroulant au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

Le site des Groues est donc identifié comme espace à valoriser. Cette friche, qui est essentiellement constituée d'un ancien site militaire de 40 ha, est située sur les communes d'Orléans et Saint-Jean-de-la-Ruelle. La réflexion sur son aménagement a débuté en 2005 avec une étude urbaine réalisée par l'Agence d'Urbanisme d'Orléans.

Initialement porté par un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U) formé, en 2010, par Orléans et Saint-Jean-de-la-Ruelle, puis dissout le 22 mai 2017 par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement du site des Groues est aujourd'hui **reconnu d'intérêt communautaire** et porté par Orléans Métropole.

La ZAC des Groues, d'une surface totale de 59 hectares, constitue aujourd'hui une pièce d'un ensemble de territoire en mutation et fait partie d'un chapelet d'autres ZAC (ZAC d'Alleville Nord, ZAC InteRives, ZAC Sonis, etc.) réalisés ces dernières années ou en cours de réalisation.



Rappel des surfaces clés :

- **Périmètre SIVU : 55 hectares dont 40 hectares qui correspondent aux terrains militaires d'origine**
- **Périmètre d'études : 62 hectares.** Il correspond au périmètre de réflexion permettant d'assurer les articulations avec le tissu et le maillage existants et de prendre en compte des éléments impactant le projet ou impactés par celui-ci de manière indirecte.
- **Périmètre de la ZAC : 59 hectares**

1.2 LES ENJEUX ET AMBITIONS

1.2.1. Un site stratégique au Nord-Ouest de la Métropole

Le site de la ZAC des Groues présente une superficie totale de **59 hectares** compris entre la tangentielle à l'Ouest, les voies ferrées (Orléans/Blois et fret) au Sud, le carrefour Libération à l'Est et la rue Croix Baudu au Nord.

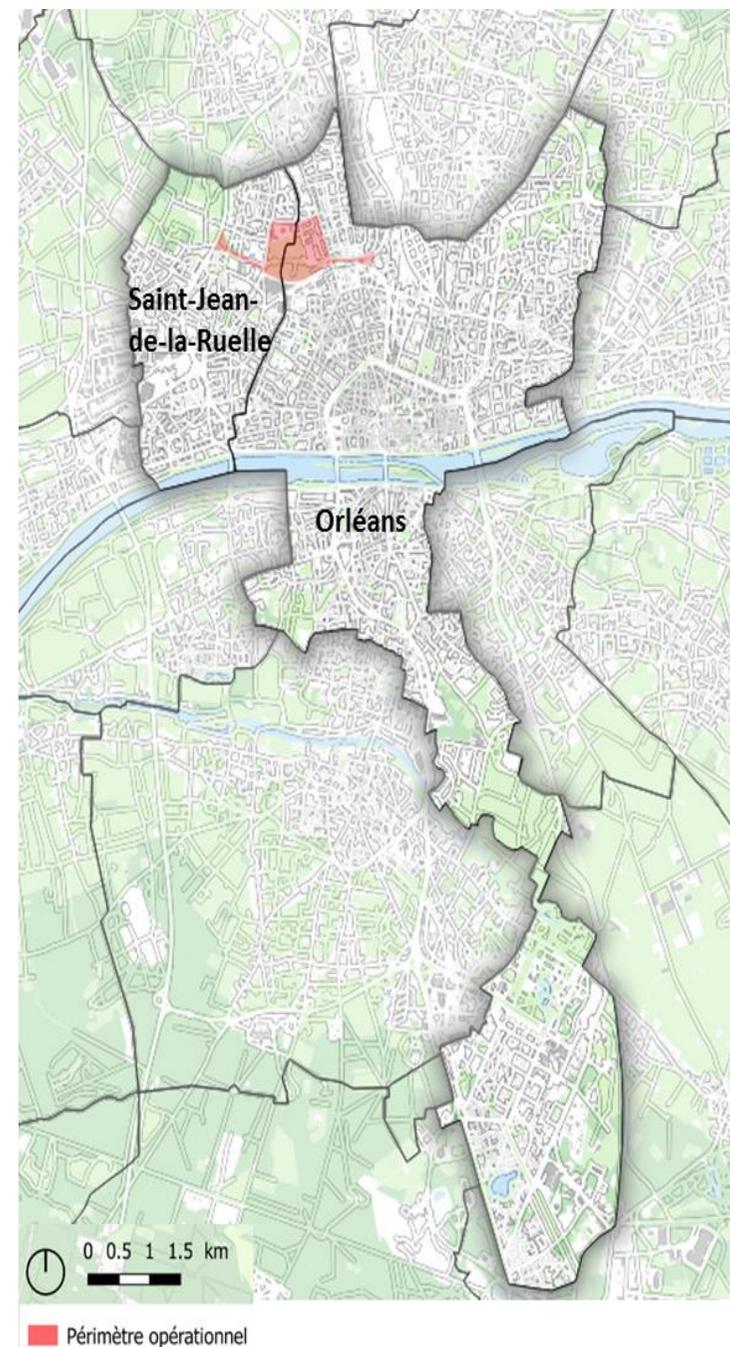
Situé sur les communes d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle, il s'agit d'un site stratégique à la fois par sa taille mais aussi par sa localisation puisque situé à 2km du centre-ville d'Orléans et moins d'un kilomètre du futur quartier InteRives.

Le site est à la croisée de trois quartiers actifs. Qui ont leurs spécificités :

- le quartier des Chaises avec un collège et un centre commercial,
- le quartier des Blossières avec ses crèches, son école maternelle et sa bibliothèque,
- le quartier Coligny avec la cité administrative, le CNFPT et de nombreux nouveaux logements,

Saint-Jean-de-la-Ruelle avec sa maison de la musique et de la danse, une salle de spectacle, une médiathèque, un centre aquatique constitue la limite Ouest de la ZAC.

Les Groues » représentent une **pièce essentielle dans la stratégie de développement urbain du Nord-Ouest de l'agglomération** permettant de répondre aux besoins en termes d'offre de logements et de développement d'activités.



1.2 LES ENJEUX ET AMBITIONS

1.2.2. Les objectifs principaux pour le projet des Groues et leurs déclinaisons

L'objectif recherché sur le projet des Groues est de construire un quartier vertueux. Il s'agit de promouvoir et de mettre en œuvre un haut niveau de qualité urbaine et environnementale, selon 4 axes qui sont les suivants :

- **Etre innovant tout en restant pragmatique** (gestion urbaine, modèle économique durable, modes de vie)
- **S'appuyer sur les atouts présents sur le site ou à proximité** (chaufferie biomasse, accessibilité au site)
- **Co-construire le projet avec les riverains et les divers acteurs sollicités** dans le cadre d'un comité d'acteurs déjà mis en place.
- **S'inscrire dans la stratégie environnementale métropolitaine :**
 - S'inscrire dans une démarche intégrée « Ville Durable » pour s'engager dans une logique ambitieuse, porteuse d'innovation et de visibilité nationale/ internationale,
 - Accentuer, renouveler l'image d'Orléans Ville jardin(s) à travers une nouvelle stratégie biodiversité, en phase avec le MOBE (Muséum d'Orléans pour la Biodiversité et l'Environnement),
 - S'interfacer avec les projets « Ville numérique » et AgreenTech pour ouvrir les possibilités d'expérimentations in vivo,
 - S'inscrire dans le Plan Climat Air Energie créateur de richesse économique pour le territoire, porteur d'ambition en termes d'innovation.

Le programme de construction cherche ainsi à **établir une mixité entre habitat et activités économiques**.

Concernant l'habitat, l'objectif est une diversité dans les programmes de logements : collectifs, individuels groupés ou non, maisons de ville, en accession ou en locatif.

L'organisation du site est envisagée comme **un jardin habité** composé d'un maillage d'espaces publics et de liaisons douces hiérarchisées constituant des îlots urbains.

Le projet inclut également la **construction d'un boulevard urbain structurant métropolitain** figurant au schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) en vigueur. Cette infrastructure reliera le carrefour Libération et la tangentielle Ouest avant d'être prolongée vers le Nord Ouest de l'agglomération. Son aménagement sera conçu en cohérence avec l'aménagement de l'éco-quartier, et comme sa principale voie de desserte.

1.2 LES ENJEUX ET AMBITIONS

1.2.3. Les ambitions pour un projet vertueux

Trois axes de performance pour répondre aux ambitions pour l'aménagement de ce site :

Nature en ville

- Mettre en valeur, révéler et renforcer le patrimoine végétal
- Bien gérer l'articulation entre espace public et espace privé, lieu de développement de la biodiversité
- Renforcer la biodiversité existante par le projet

Bien-être

- Constituer un jardin équipé : la jeunesse, la culture et les sports comme thématiques
- Des usages variés et complémentaires dans l'ensemble du quartier
- Circulations douces hiérarchisées
- Vivre avec la nature
- Qualité de logements (orientation, espaces extérieurs, individualité au RDC, canopée aux étages, accessibilité, mutabilité)

Quartier passif

- Valorisation des ressources locales pour :
 - Mettre en place une démarche puis cibler les actions et évaluer le processus ;
 - Faire de la réalisation du quartier une opportunité pour le tissu économique local ;
 - Mobilisation des entreprises implantées localement pour répondre aux marchés de travaux qui seront lancés sur la future ZAC ;
 - Mobilisation des personnes en recherche d'emploi pour travailler sur les chantiers ;
 - Favoriser l'emploi de matériaux / consommables produits à proximité (matériaux biosourcés...).
- Bâtiments à énergie positive (labels E+C- ou BePos envisagés)

3 AXES DE PERFORMANCE



1.3. PERIMETRES

1.3.1. Périmètre d'études

Le *périmètre d'études* ou *périmètre d'intérêt communautaire* de 62 ha peut être divisé en trois parties :

- Une partie centrale située au Nord du futur boulevard urbain métropolitain (doublement de la RD2157). Ce site accueillera la majorité du programme du futur éco quartier.
- la partie Sud du site, accueillant actuellement la chaufferie biomasse, un poste source en cours de construction dont la mise en service est prévue pour 2020 et l'implantation future d'une Structure d'Accompagnement vers la Sortie (SAS). Cette partie aujourd'hui occupée par des équipements aura vocation à accueillir une frange bâtie, longeant la voie métropolitaine et mixant habitat, services, commerces et bureaux.
- le tracé du futur boulevard métropolitain qui reliera la tangentielle à l'Ouest, au carrefour Libération à l'Est en traversant le site des Groues.



Le SAS Qu'est ce que c'est ?

C'est un projet de l'Etat en réponse à son plan immobilier pénitentiaire du 18 octobre 2018. Celui-ci prévoit notamment d'améliorer la réinsertion réussie des détenus dans la « vie civile ». Dans ce cadre de nouvelles structures appelées Structures d'Accompagnement vers la Sortie (SAS) sont projetées sur toute la France. Elles accueilleront des détenues qui finissent leur temps de détention et qui seront accompagnés par des organismes extérieurs sur des sujets comme l'emploi, la formation, le logement pour assurer à chaque détenu une prise en charge adaptée.

Pour Orléans, ce projet de SAS, porté par l'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice, disposera d'une capacité de 120 places et occupera une surface d'environ 1,4 hectares. Le démarrage des travaux est prévu au second semestre 2020 pour une mise en service en 2022.

1.3. PERIMETRES

1.3.2. Périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC des Groues s'inscrit au sein du périmètre d'étude duquel ont été soustraits les périmètres des projets d'équipements déjà engagés que sont l'usine biomasse, le poste source et le SAS. Celui-ci délimite une surface d'environ 59 hectares.



1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

1.4.1. Contexte territorial

Le site est délimité au Nord par la rue Croix Baudu, à l'Ouest par la rue du Onze octobre et la rue des Chaises et à l'Est par la rue des Murlins, et au Sud par les lignes SNCF.

Le site est entouré d'un tissu urbain résidentiel majoritairement diffus et spontané incluant quelques zones pavillonnaires (en lotissement ou en maison) mais aussi quelques immeubles collectifs. Ce tissu est complété par des équipements proches comme le Dojo Jean Claude Rousseau, le collège Jean Pelletier et à Saint-Jean-de-la-Ruelle la maison de la musique et de la danse, une salle de spectacle, une médiathèque, un centre aquatique.

Au sud, une large zone d'activités s'étend tout le long des lignes SNCF.



1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

1.4.2. La composition du site

Au niveau du site d'études on peut distinguer :

- Le cœur du futur quartier
- L'emprise du futur boulevard métropolitain traversant le futur quartier et reliant le carrefour Libération à la Tangentielle Ouest



Occupation du sol	Surface m ²	Pourcentage (cœur de ZAC)
Ensemble	623 250	100,0
Artère Est du Boulevard	46 010	7,4
Artère Ouest du Boulevard	55 240	8,9
Cœur de quartier	522 000	83,8

1.4.2.1. L'emprise du futur boulevard urbain métropolitain :

L'occupation du sol au niveau de cette emprise est variée et comprend des voiries, des délaissés de voiries, des logements individuels implantés ponctuellement mais aussi des surfaces en friche.



Logements concernés

1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

1.4.2.2. Le cœur du futur quartier

Le site des Groues fait partie de l'une des dernières friches de l'orléanais.

Ces friches sont caractérisées par le réinvestissement des lieux par des formations végétales de buissons, de ronciers et de fourrés formant des espaces fermés difficiles d'accès et bloquant les vues. Elles forment ainsi les derniers espaces urbanisables des communes. Sur le site des Groues, l'espace en friche représente environ 64 % de la surface.



Au Nord du site (Zone 1), sont implantés des activités et le Pôle Territorial nord-ouest (pôle d'activités Charles Beauhaire) , l'espace de loisirs Bénoni Gaultier le long de la rue Croix Baudu et plusieurs gymnases (complexe de gymnastique des Murlins et Dojo Jean Claude Rousseau) .

A l'Est, une bande de maisons pavillonnaires (Zone 2) vient délimiter le site Ces deux espaces représentent respectivement 13 % et 14 % de la surface totale du site.

Au Sud, le site est occupé par une chaufferie biomasse et le chantier d'un poste source d'électricité ainsi qu'un ensemble de maisons collectives (la cité du colonel de Queyriaux). La voie ferrée délimite plus au Sud une importante zone d'activités occupée notamment par les usines Brandt.

1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

1.4.3. Des éléments paysagers structurants

Le quartier des Groues apparaît comme une interface entre différents éléments paysagers. Il se trouve à la croisée d'un secteur périurbain agricole et forestier, de quartiers pavillonnaires préurbains et de zones industrielles dans un paysage caractéristique des faubourgs.



1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

- Les **secteurs périurbains forestiers et agricoles** proches des Groues se caractérisent par un petit parcellaire d'espaces ouverts entrecoupés de boisements plus ou moins importants. A 1,5 kilomètre du centre du périmètre projet se trouve les premières exploitations agricoles sur de petits parcellaires (exploitation céréalière). Ils sont les témoins de la proximité du futur quartier avec les zones périurbaines forestières et agricoles.
- La **zone pavillonnaire** se traduit par une homogénéité des parcelles et des implantations avec un recul systématique, souvent uniforme du bâti par rapport à la voirie, renforçant l'effet urbanistique de la combinaison maison-jardin. Le bâti se trouve souvent au centre de la parcelle. Une coupe transversale de ce tissu s'organise le plus souvent sur le modèle suivant : voirie, trottoir, haie ou clôture séparative, espace de retrait privatif, bâti.
- Les **zones d'activités économiques** sont constituées de locaux ou terrains à vocation d'accueil des activités économiques et industrielles. Le bâti prend la forme de hangars ou de grandes unités.
- **Les faubourgs** se limitent jusqu'à la seconde moitié du XIXème siècle à une frange bâtie de part et d'autre de la voirie définissant une structure de développement en radiales et une organisation urbaine en « doigt de gant ».

1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

1.4.4. Un site concerné par un patrimoine paysager remarquable

La ville d'Orléans dispose sur son territoire d'un patrimoine arboré important qu'elle a entrepris de protéger, en instaurant une Charte de l'arbre urbain dans le cadre du plan Biodiversité (2009).

Ainsi, elle a défini et protégé de manière réglementaire les arbres isolés remarquables. Ils ne peuvent alors être abattus que si leur état sanitaire est inquiétant ou s'ils représentent un danger pour la sécurité et la surface située sous le houppier n'est pas constructible.

Elle a également défini, principalement grâce à des inventaires, des alignements d'arbres qui peuvent constituer un patrimoine paysager important. A ce titre, ils ne bénéficient pas de protection réglementaire, mais ils peuvent être classés en Espaces Boisés Classés, et donc protégés s'ils répondent à des critères spécifiques, identiques à ceux définis ci-dessus pour les arbres isolés remarquables.

On retrouve ce principe de protection et de mise en valeur des espaces verts dans le PLU de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

Sur le site on peut recenser plusieurs arbres isolés remarquables :

- au sein du parc Bénoni Gaultier,
- Le long de la rue Croix Baudu avec un alignement de platanes
- Allée Gommern avec un alignement de tilleuls.

1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS



1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

1.4.5. Une valeur naturelle globalement limitée

Un diagnostic faune-flore-habitats réalisé par l'Institut d'Ecologie Appliquée entre mai et septembre 2018 a permis de définir 13 types d'habitats différents sur le site. Parmi ces derniers, un seul milieu présente un enjeu qualifié de faible. Il s'agit de **l'ourlet calcicole** apparenté aux pelouses sèches d'intérêt communautaire (Natura 2000 n° 6210) en mauvais état de conservation mais qui regroupe de nombreuses espèces botaniques d'intérêt dont le rosier à odeur de pomme. Cet habitat se trouve au centre du site ainsi que sur les talus qui bordent la voie centrale.



A noté toutefois, que pour la flore, une espèce présente un enjeu fort, la Dauphinelle royale, que l'on trouve dans l'habitat défini de friche herbacée et 2 espèces présentent un enjeu modéré, à savoir le Rosier à odeur de pomme et la Bugrane jaune dont il a été découvert quelques pieds, et 7 espèces présentent un enjeu faible, la Gesse sans feuilles, la Vesce à petites fleurs, la Chlore perfoliée, le Muflier des champs, le Lin cultivé, la Potentille intermédiaire et l'Ophrys abeille.

Pour ce qui est des zones humides, deux habitats sont liés aux zones humides selon le critère de la végétation, la roselière pour 130 m² et la saulaie-peupleraie pour 2170 m². Toutefois ces milieux installés secondairement sur des sols perturbés ne couvrent vraisemblablement pas le critère pédologique et ne sont donc pas considérés comme zone humide. De plus, d'un point de vue botanique ces milieux sont sans enjeu.

1.4. DESCRIPTION DU SITE , OCCUPATION ET USAGES ACTUELS

Les zones à enjeux localisés sont définies sur des surfaces précises caractérisées par des enjeux biologiques faunistiques et floristiques. Elles sont résumées dans le tableau et la carte ci joints.

Les enjeux répertoriés pour chaque groupe ont en premier lieu été synthétisés sur une carte d'enjeux globaux reprenant la localisation de toutes les espèces patrimoniales observées. Les principaux secteurs à enjeu ont été au final repris pour constituer une carte hiérarchisée selon les trois critères suivants :

- Enjeu faible,
- Enjeu modéré,
- Enjeu fort.

N°	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
1	Observation du Faucon crécerelle Zone de nidification de la Tourterelle des bois Présence de l'Azuré des Cytises, du Thécla du prunier et du Thécla de l'Orme (Lépidoptères) Présence du Lapin de Garenne	Modéré
2	Zone de nidification de la Fauvette babillarde	Modéré
3	Présence du Rosier à odeur de pomme et de la Gesse sans feuilles (espèces végétales)	Modéré
4	Présence de la Potentille intermédiaire (espèce végétale)	Faible
5	Présence du Lézard des murailles	Faible
6	Zone de nidification de la Fauvette des jardins	Faible
7	Présence de la Decticelle bicolor, de la Série de la bugrane et la Petite Violette Présence du Lapin de Garenne et du Hérisson d'Europe Habitat d'enjeu faible : ourlet calcicole	Fort
8	Présence du Rosier à odeur de pomme, du Muflier des champs, du Lin cultivé, de la Chlore perfoliée et de l'Ophrys abeille (espèces végétales)	Modéré
9	Présence du Lézard à deux raies et du lézard des murailles Présence de la Bugrane jaune et de la Vesce à petites feuilles	Modéré
10	Zone de nidification pour l'avifaune protégée : le Bouvreuil pivoine	Modéré
10	Présence de la Dauphinelle royale (espèce végétale)	Fort



1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.5.1. Schéma de cohérence territoriale

Le SCoT en vigueur

Il a été approuvé le 18 décembre 2008.

Ce dernier identifie le site des Groues comme un site stratégique pour le développement du Nord-Ouest de l'agglomération. Le parti d'aménagement retenu pour ce site est la réalisation d'un parc urbain et un programme de construction intégrant une mixité entre les activités tertiaires et une offre diversifiée du programme de logements.

Cette opération répond aux enjeux identifiés au sein du SCoT comme notamment :

- La limitation de l'étalement urbain par une gestion économe de l'espace, en assurant un équilibre entre le développement et la protection des espaces naturels,
- La densification plutôt que l'étalement urbain,
- Le rôle essentiel des friches urbaines qualifiées de stratégiques comme les Groues, qui doit permettre la densification de la ville tout en veillant à maintenir leur rôle actuel de réservoir de biodiversité et en leur assurant une position privilégiée dans la trame verte de l'agglomération.

La révision du SCoT

La révision du SCoT est en cours depuis 2014 et l'arrêt du projet a été voté en conseil métropolitain le 10 juillet 2018.

Ce SCoT privilégie « la production de logements dans les secteurs en renouvellement urbain ou en densification » comme les Groues. Fondé sur le principe de la ville des proximités, le projet de SCoT de « Métropole des Proximités » vise expressément à rapprocher l'habitat des services du quotidien et à limiter en conséquence l'étalement urbain. Dans ce cadre, il instaure une règle de densité minimale dans les opérations d'aménagement en fonction des niveaux de l'armature de la « Métropole des Proximités », afin de produire des formes urbaines plus denses.

De manière générale, l'optimisation des espaces consommés est déclinée à plusieurs niveaux dans le Document d'orientations de d'Objectifs (DOO) par la multifonctionnalité dans les aménagements, l'optimisation des réseaux et des voies ou encore le réemploi de secteurs déjà aménagés ou en friches.

1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Avec une population estimée à 300 000 habitants en 2035, 18 000 logements supplémentaires sont nécessaires

Il est inscrit dans le Document d'orientations de d'Objectifs (DOO) que les opérations d'aménagement intégreront une part significative d'individuel innovant et du collectif offrant des prestations lui permettant de représenter une alternative crédible à l'habitat individuel.

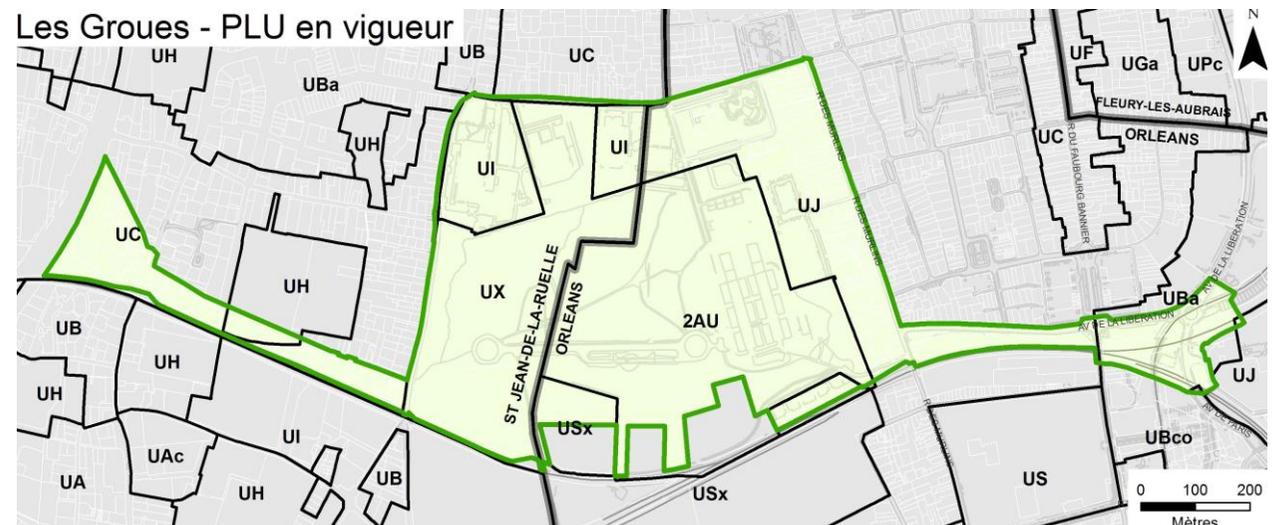
La métropole orléanaise affirme également dans le SCoT sa **politique en faveur de la reconquête / reconversion des friches** (renaturation spontanée ou volontaire, restitution à l'agriculture, ou expérimentation de nouvelles formes de nature en ville). Il s'agit bien encore de redynamiser les espaces, voire redonner une valeur écologique à des espaces aujourd'hui à l'abandon

1.5.2. Plan Local d'Urbanisme

1.5.2.1 PLU en vigueur

La future ZAC des Groues est située à cheval sur les communes d'Orléans et Saint-Jean-de-la-Ruelle, disposant d'un PLU respectivement approuvés le 25 octobre 2013 et le 1er juin 2006.

Le périmètre de l'opération se situe actuellement en zone classée 2AU, USx et UJ sur Orléans et Ux et Ui sur Saint-Jean-de-la-Ruelle. Ce zonage devra évoluer pour permettre la réalisation de cette opération.



1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.5.2.2 Révision du PLU d'Orléans : une nouvelle OAP et un nouveau zonage pour le secteur des Groues

La ville d'Orléans a décidé la révision de son PLU qui a été arrêté par délibération du conseil métropolitain du 28 février 2019.

Pour le site des Groues, cette révision comporte une nouvelle OAP sectorielle. Cette OAP permet de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement du secteur.

Etablie dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et Développement Durables, elle constitue l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal. Elle garantit la cohérence du projet d'aménagement et de construction avec les orientations du PADD dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires

Cette OAP est donnée à titre d'information et est susceptible d'évolution suite aux résultats de l'enquête publique qui aura lieu dans le cadre de la révision du PLU du 12 juin au 12 juillet prochain.

OAP SECTORIELLE du TERRAIN DES GROUES

SITUATION ET ENJEUX DU SECTEUR

L'orientation d'aménagement et de programmation des Groues ne s'attache qu'à décrire la partie Orléanaise de ce site inter-communal.

Situé à proximité du centre-ville d'Orléans et entre deux axes structurants de la métropole : la D2020 et la tangentielle Ouest, l'OAP identifie cette friche comme un secteur clef pour le développement du quart Nord-Ouest de la métropole tant sur la thématique des déplacements, puisqu'il constitue un maillon essentiel du projet d'axe de contournement urbain est/ouest, que sur la création d'un nouveau quartier intercommunal.

1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Périmètre de l'orientation d'aménagement



L'urbanisation du site des Groues devra répondre aux enjeux suivants :

- Désenclaver et ouvrir cette ancienne friche militaire sur la ville en intégrant le site au sein du quartier et en le reliant aux polarités aux alentours;
- Développer une ambition durable en faveur de la qualité de vie des habitants pour mieux vivre en réduisant son empreinte écologique;
- Compléter le maillage écologique fonctionnel de la métropole en concevant des espaces de natures en ville comme des lieux fédérateurs, récréatifs et créateurs de lien sociaux;
- Proposer un nouveau quartier mixte inter communal intégrant des typologies d'habitats variés, des commerces de proximités, des équipements publics, culturels et scolaires, du tertiaire et des activités;
- Expérimenter des nouvelles manières de construire la ville collectivement;
- Préserver la mémoire des lieux, notamment des espaces environnant l'opération d'urbanisme proprement dite.

Ainsi, le périmètre de l'OAP correspond au périmètre pressenti de la future ZAC, constitué par l'ancienne friche militaire de 40 hectares, augmenté des quartiers périphériques situés le long de la rue des Murlins et autour de la place de la Nouvelle Orléans .

1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation sont exprimées sous forme de légende rédigée qui renvoie au plan-guide figurant à la page suivante.

Désenclaver et connecter le futur quartier aux pôles de vies existant via :



Un boulevard urbain métropolitain qui reliera le secteur libération/Interives à la tangentielle et dont 80% de l'espace sera dédié aux circulations douces, aux espaces verts et à la gestion des eaux pluviales.



Un principe de structuration viaire Est/Ouest et Nord/Sud qui désenclavera l'ancien site militaire des Groupes



Des liaisons douces structurantes qui viendront compléter et améliorer le réseau cyclable du secteur



La prise en compte des difficultés de traversée du pont des Murlins

Soutenir la trame verte métropolitaine par :



La création d'espaces verts publics aux dimensions généreuses comportant notamment 9 hectares dédiés à deux parcs urbains reliés par un large corridor écologique composé de liaisons douces et d'un arboretum.



La poursuite de la continuité verte initiée sur Interives sous la forme d'un espace planté généreux le long du futur boulevard métropolitain

Intégrer le futur quartier aux tissus urbains existants en :



Préserver les vues vers les clochers des églises de Saint-Jean-de-la-Ruelle et de la place de la Nouvelle Orléans.

Conservé le caractère pavillonnaire ancien des tissus urbains périphériques (rue des Murlins et autour de la place de la nouvelle Orléans) en :



Conservé une bande pavillonnaire en front de la rue des Murlins



Conservé les caractéristiques des pavillons et petits collectifs autour de la place de la Nouvelle Orléans, emblématiques de l'architecture de la reconstruction, à savoir :

- L'implantation d'un bâti aligné "en bande",
- Les soubassements en ciment, parement de moellons et bandeaux de briques,
- bandeaux de briques;
- L'entourage des fenêtres en béton préfabriqué ou en briques;
- Le chaînage des façades et des angles en moellon ;
- La toiture à deux pans en ardoise.

Travailler une façade métropolitaine sur la voie reliant «libération» à la tangentielle en :



Créant des fronts bâtis pour tenir les voies les plus passantes.

1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Promouvoir la mixité sociale du quartier en :

Améliorant l'accès aux parcs publics pour les habitants du secteur et qualifier ces sites comme des véritables équipements publics créateurs de liens sociaux



Associant les habitants du secteur à la construction de ce nouveau quartier notamment en promouvant sur un secteur d'expérimentation le recours à des approches inédites nouvelles manières de ville collectivement.

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



Développement une offre de logement aux typologies variées : du logement individuel proche du centre et de ses urbanités aux logements collectifs de qualité avec vue sur le parc



Identifiant un secteur d'ambition métropolitaine dédié aux activités tertiaires et équipements publics entre la voie structurante et la ligne ferroviaire



Renforçant l'offre d'équipement du quartier et améliorer la connexion avec les équipements existants



Développant des rez-de-Chaussée actifs (tertiaire commerce) ou à vocation d'équipements publics le long des axes structurants

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques sur le site en :

Développant un concept d'écoquartier minimisant son impact écologique et visant au moins une autonomie énergétique

Positionnant les bâtiments le long de l'axe métropolitain et le long de la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants.

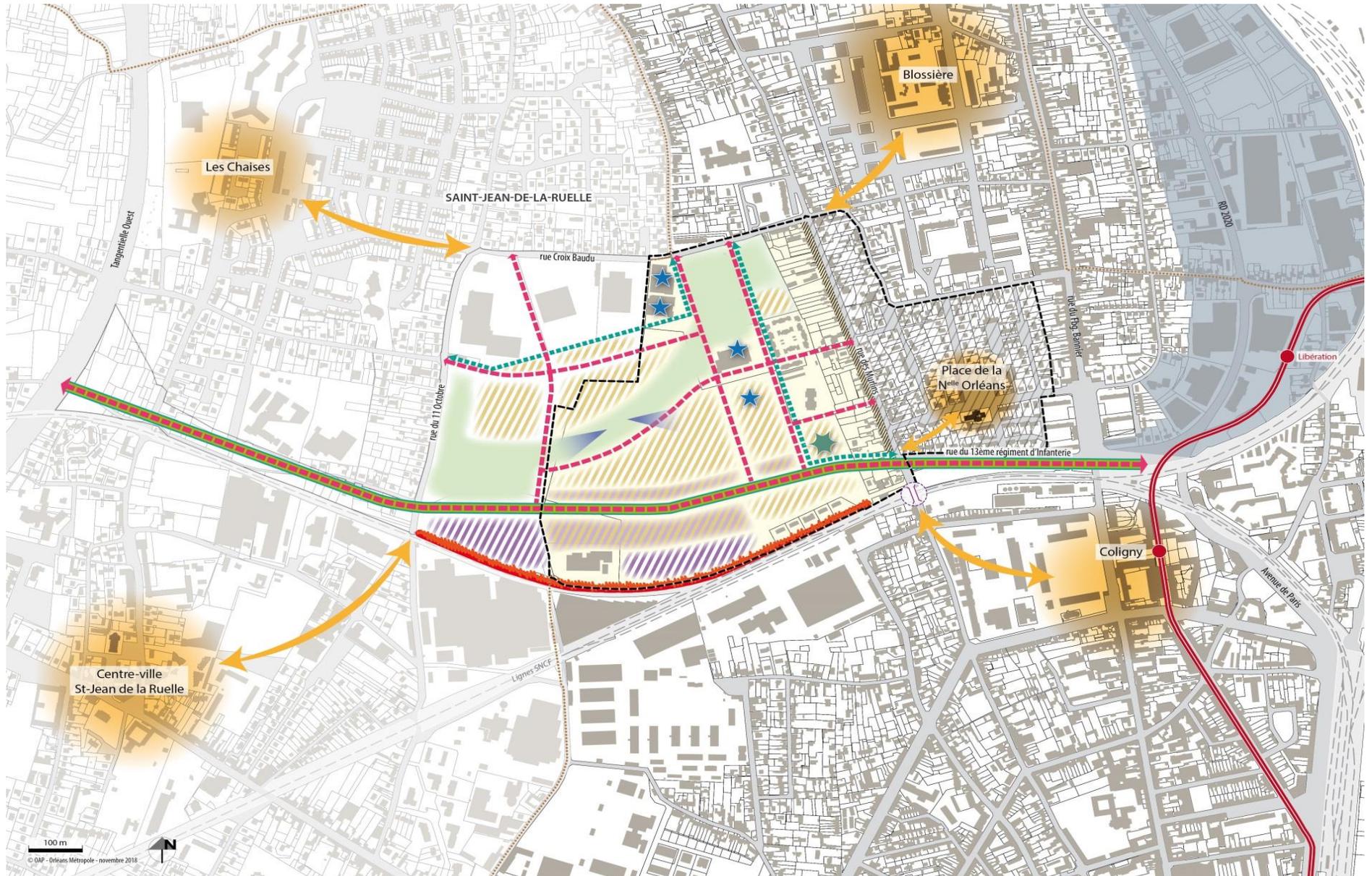
Développant des solutions de gestion des eaux pluviales hydrauliquement bénéfiques pour le secteur.



Quelques éléments de programmation

- 950 logements environ ;
- 1/3 de logements collectifs ;
- 3 500 m² d'activités;
- Une voirie structurante (hors ZAC) ;
- Un parc paysager de grande envergure .

1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME



1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le projet de PLU distingue deux catégories de zones à urbaniser pour le secteur des Groues :

- Au Sud du site, une zone 1AU destinée à être urbanisée à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de secteurs de projet dont l'urbanisation est conditionnée à l'engagement d'une opération de plus de 1 Ha.
- Au Nord, une zone 2AU qui regroupe les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU se fera obligatoirement dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les principaux objectifs et principes réglementaires poursuivis dans la zone 1AU :

- affirmer la vocation mixte de la zone, située dans le prolongement du tissu urbanisé, pouvant accueillir des logements, mais également les activités compatibles avec le tissu résidentiel ;
- assurer l'inscription de l'opération dans la continuité de la trame urbaine existante, en admettant une densité proche de celle des quartiers voisins.

La zone 2AU est une zone à urbaniser, peu ou pas équipée, destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain de la commune.

A l'échelle de la Métropole, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, permettra de prolonger les dynamiques de production urbaine pour maintenir le rythme moyen des 500 logements annuels.

Elles constituent les « réservoirs » fonciers pour répondre aux besoins de la population et des entreprises. La particularité orléanaise est de disposer de zones à urbaniser intégrées au tissu urbain, qui ne sont pas issues de terres précédemment classées en zones naturelles ou agricoles.

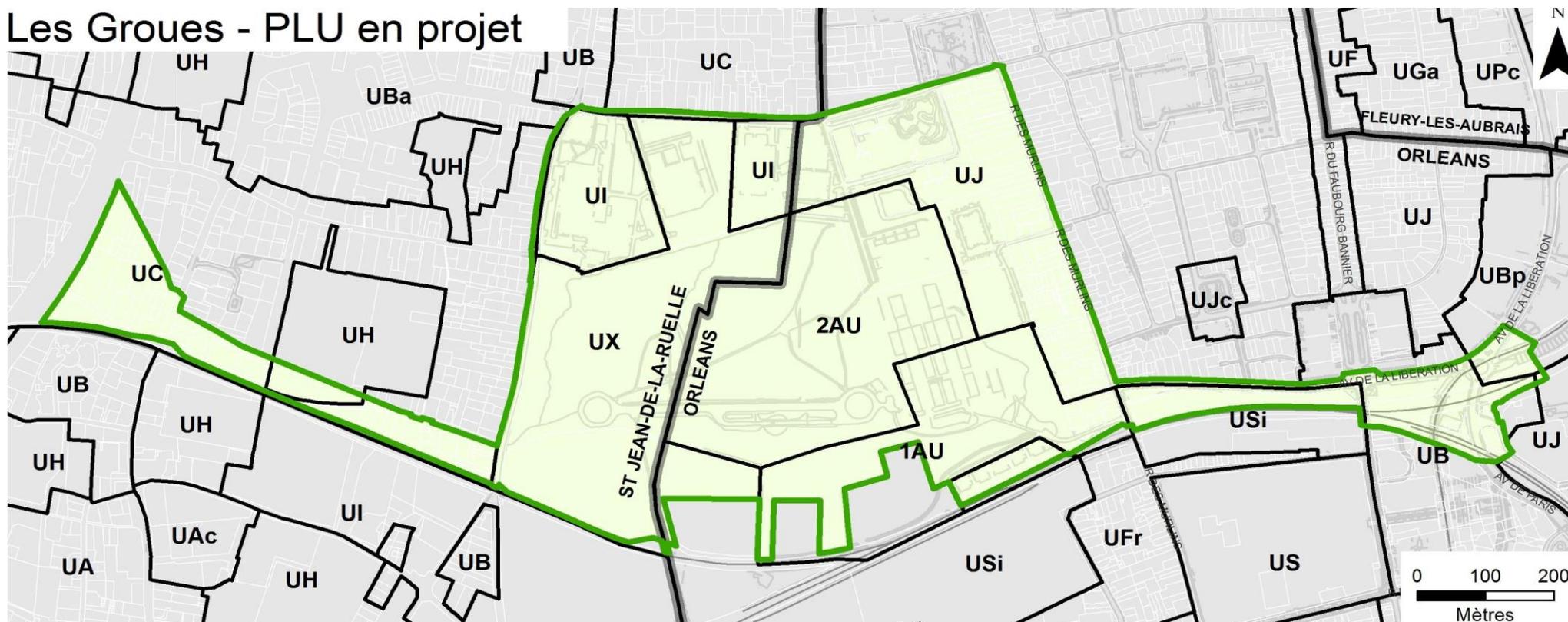
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée à une future procédure d'évolution du PLU

1.5. CONFORMITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

La révision maintient :

- la zone US au Sud du site devenu secteur USi principalement dédiée aux constructions et installations à usage industriel répondant à l'objectif du PADD de pérenniser la vocation industrielle de zones d'activités existantes.
- La zone UJ à l'Est, destinée aux constructions à usage d'habitation, aux commerces et aux bureaux, notamment et qui correspond aux secteurs pavillonnaires et de grands ensembles.

Les Groues - PLU en projet



2. LA DEFINITION DU SCHEMA DIRECTEUR DE 2014

2.1. Définition du premier schéma directeur de 2014-2015	30
2.2. Existants et invariants projetés	32
2.3. Une trame paysagère à créer en s'appuyant sur l'existant	34
2.4. Une hiérarchie viaire constituée à partir des voiries existantes et utiles à la desserte des îlots	35
2.5. Une programmation alliant habitat, équipements et commerces	36

2.1. DÉFINITION DU PREMIER SCHÉMA DIRECTEUR DE 2014 - 2015

Une étude urbaine et environnementale confiée au groupement CoBe-H4 entre 2013 et 2015 a permis de réaliser un diagnostic du site et d'en définir les enjeux et ambitions afin d'aboutir à l'élaboration d'un schéma directeur.

2.1.1. La définition des enjeux et principes d'aménagement

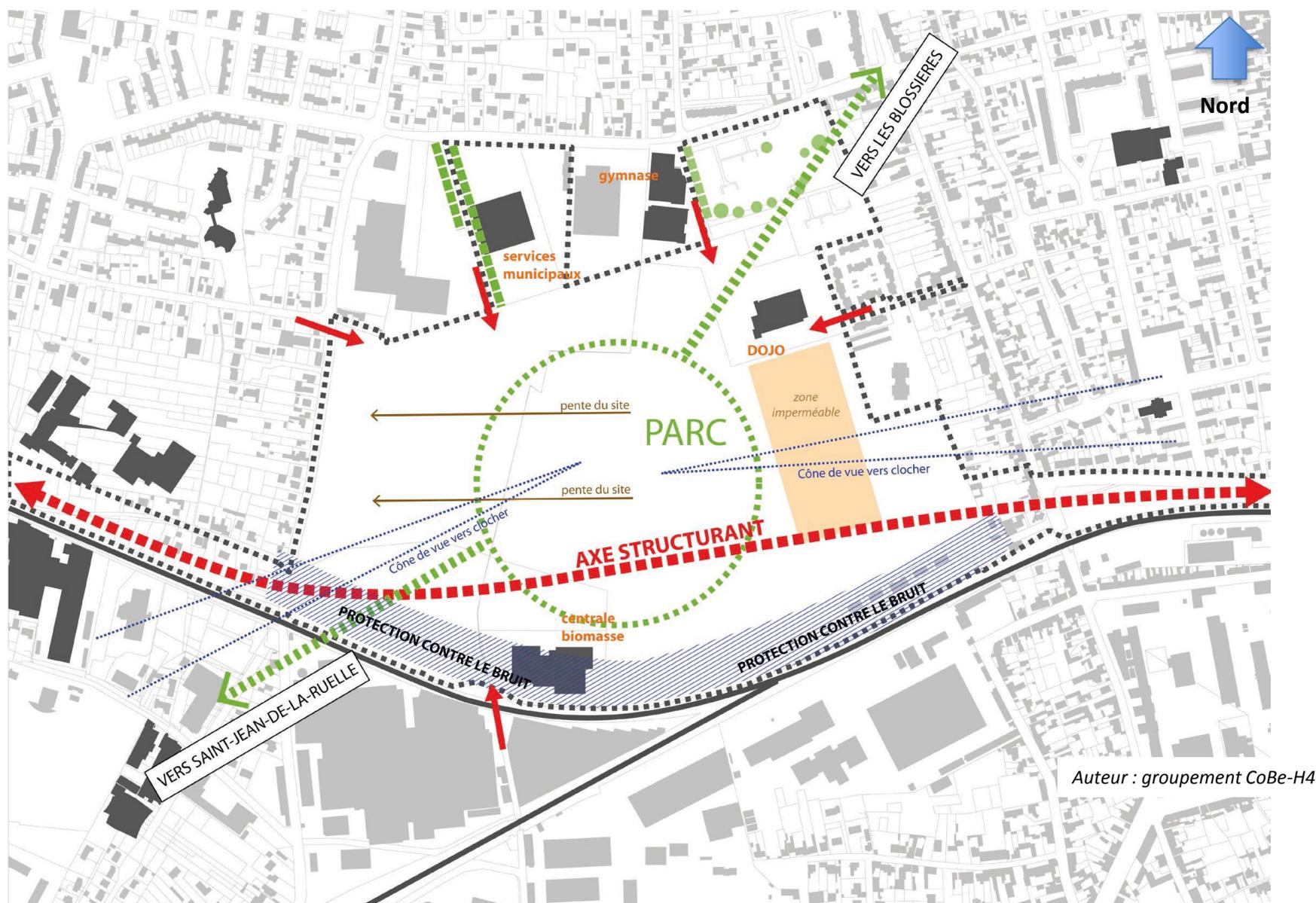
Les enjeux définis à ce moment :

- **Désenclaver et ouvrir le site sur la ville** : territoire aujourd'hui peu desservi, le terrain des Groues constitue une enclave pour les quartiers voisins : les quartiers des Chaises, des Blossières, de Coligny, les centres-ville d'Orléans et de Saint-Jean-de-la-Ruelle. L'objectif est de relier le site à ces polarités existantes.
- **Développer une ambition durable en faveur de la qualité de vie des habitants** pour mieux vivre en réduisant son empreinte écologique : réduire les consommations énergétiques, la gestion des déplacements avec limitation de la voiture et incitation à l'utilisation de transports doux, réduction des consommations d'eau et limitation de la production de déchets
- **Développer la mixité des fonctions.**

L'identification de ces enjeux avait permis de définir des **premiers principes d'aménagement** :

- Créer un axe structurant Est-Ouest
L'aménagement de ce nouveau quartier de vie et d'activités au Nord d'Orléans va permettre de créer et d'intégrer une section de l'axe structurant Est-Ouest qui lui même s'inscrit dans une réflexion plus large qui porte sur l'ensemble du cadran Nord-Ouest de l'agglomération. Reliant le quartier InteRives et la Tangentielle, ce boulevard urbain permettra de désenclaver le site des Groues, palliera le manque de connexions et deviendra son axe principal.
- Connecter le quartier des Groues aux quartiers voisins
- Créer un axe de circulations douces et actives entre le quartier Blossières et le centre-ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle
- Prolonger les voies existantes à l'intérieur du quartier (rue de l'aumône, rue Pelloutier, allée Gommern, rue de la Poudrière)
- Créer un parc structurant autour de la notion de jardin
- Constituer une barrière anti bruit le long des voies ferrées
- Accompagner la topographie naturelle du site pour ouvrir des vues sur les éléments de repères (clocher de l'église de Saint-Jean-Baptiste)
- Intégrer l'existant dans la composition générale du quartier (franges Nord et Sud occupées, dojo, etc.)

2.1. DÉFINITION DU PREMIER SCHÉMA DIRECTEUR DE 2014 - 2015

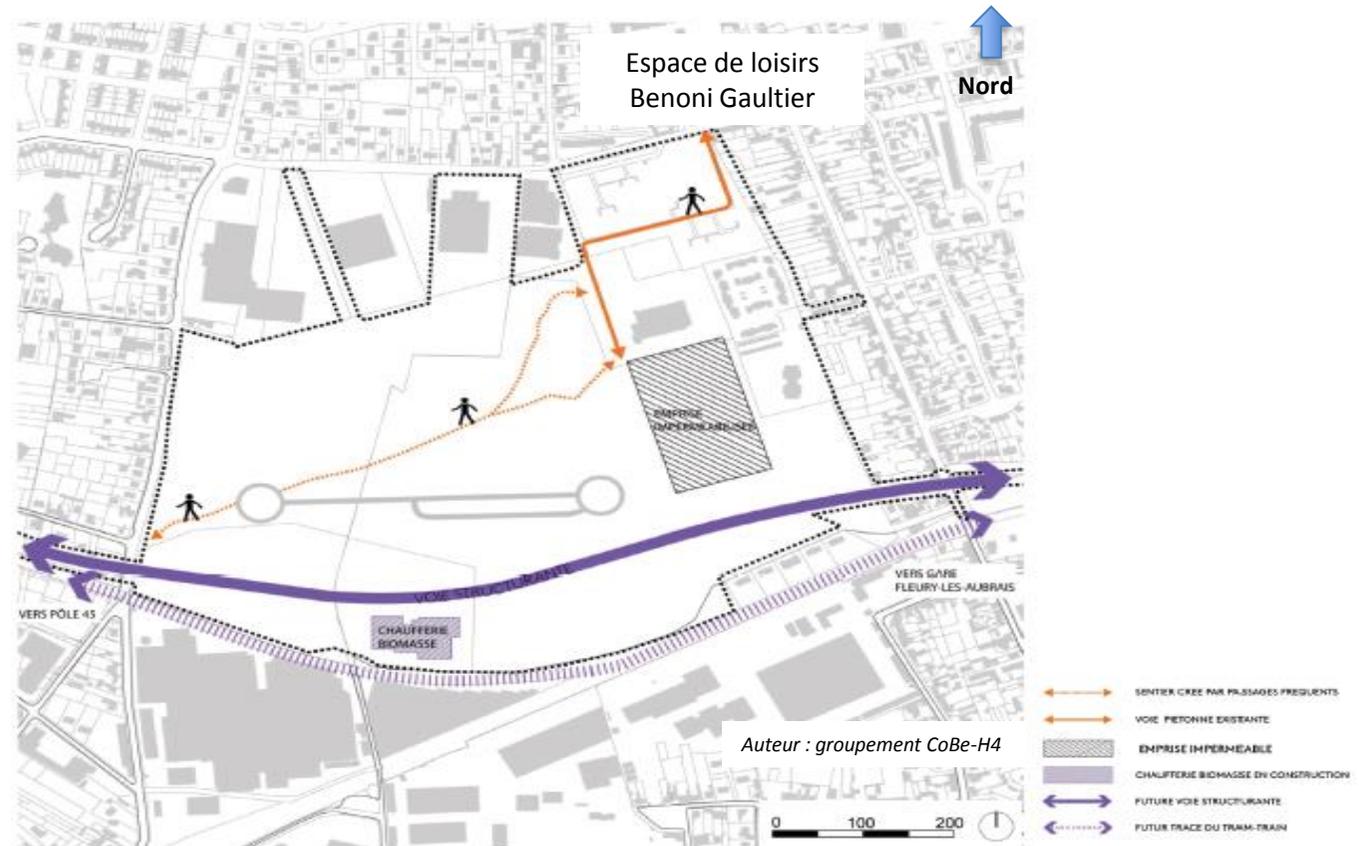


2.2. EXISTANTS ET INVARIANTS PROJÉTÉS

2.2.1. Une composition Nord-Est/ Sud- Ouest évidente

Le site des Groues en partie en friche n'est pas pour autant déserté. Des sentiers « sauvages » se sont constitués avec l'usage de promeneurs qui traversent le site en friche pour rejoindre la rue du 11 octobre depuis la rue Pelloutier. Cette liaison d'usage s'impose comme une évidence. Elle sera le support d'une trame publique pour le futur quartier des Groues.

Le projet consiste en la création d'un vaste jardin arboré traversant le futur quartier depuis l'espace de loisirs « Benoni Gaultier » jusqu'à Saint-Jean-de-la-Ruelle au Sud-Ouest du site. Les accroches aux quartiers voisins sont ainsi constituées et servent de base au projet. Ce vaste jardin est bien évidemment aménagé pour permettre les circulations douces et il est accompagné d'un corridor végétal



2.2. EXISTANTS ET INVARIANTS PROJÉTÉS



2.2.2. Deux polarités de quartier et des équipements accessibles

Le principe décrit est le support d'équipements de proximités (commerce, crèche, école, activités sportives).

le site sera accessible en tout point depuis les transports publics. La création de poches de stationnement de surface aux abords du site devra être intégrée.

Les espaces publics et les équipements seront fédérateurs pour améliorer le vivre ensemble. Ils seront accessibles à tous



2.3. UNE TRAME PAYSAGÈRE À CRÉER S'APPUYANT SUR L'EXISTANT

A la trame Sud-Ouest s'ajoute une trame paysagère Nord-Sud qui prolonge les majestueux alignements d'arbres existants (Mail sur la rue Pelloutier et l'allée Gommern) et gardent la mémoire du plan d'aménagement de la cité de relogement d'urgence de 1950.

La trame paysagère qui domine à l'échelle du futur quartier proposera différentes ambiances paysagères constitués par :

- La plaine des jeux support d'activités sportives
- Le lien Naturel support d'un parcours sportif et écologique
- Le jardin de la Croix Baudu
- Le paysage « boisé » du futur boulevard métropolitain
- Un espace naturel d'infiltration

Les espaces le long des circulations auront une gestion intensive, mais des bosquets et des prairies pourront être gérés de manière extensive.



Exemple d'ambiance à créer au sein du futur parc/jardin

2.4. UNE HIÉRARCHIE VIAIRE CONSTITUÉE À PARTIR DES VOIRIES EXISTANTES ET UTILE À LA DESSERTE DES ILOTS

La trame viaire structurante se compose des deux voies Nord-Sud existantes (la rue du 11 octobre à l'Ouest et la rue des Murlins à l'Est) et du futur axe Est-Ouest largement dimensionné pour accueillir un transport en site propre, des plantations et une piste cyclable.

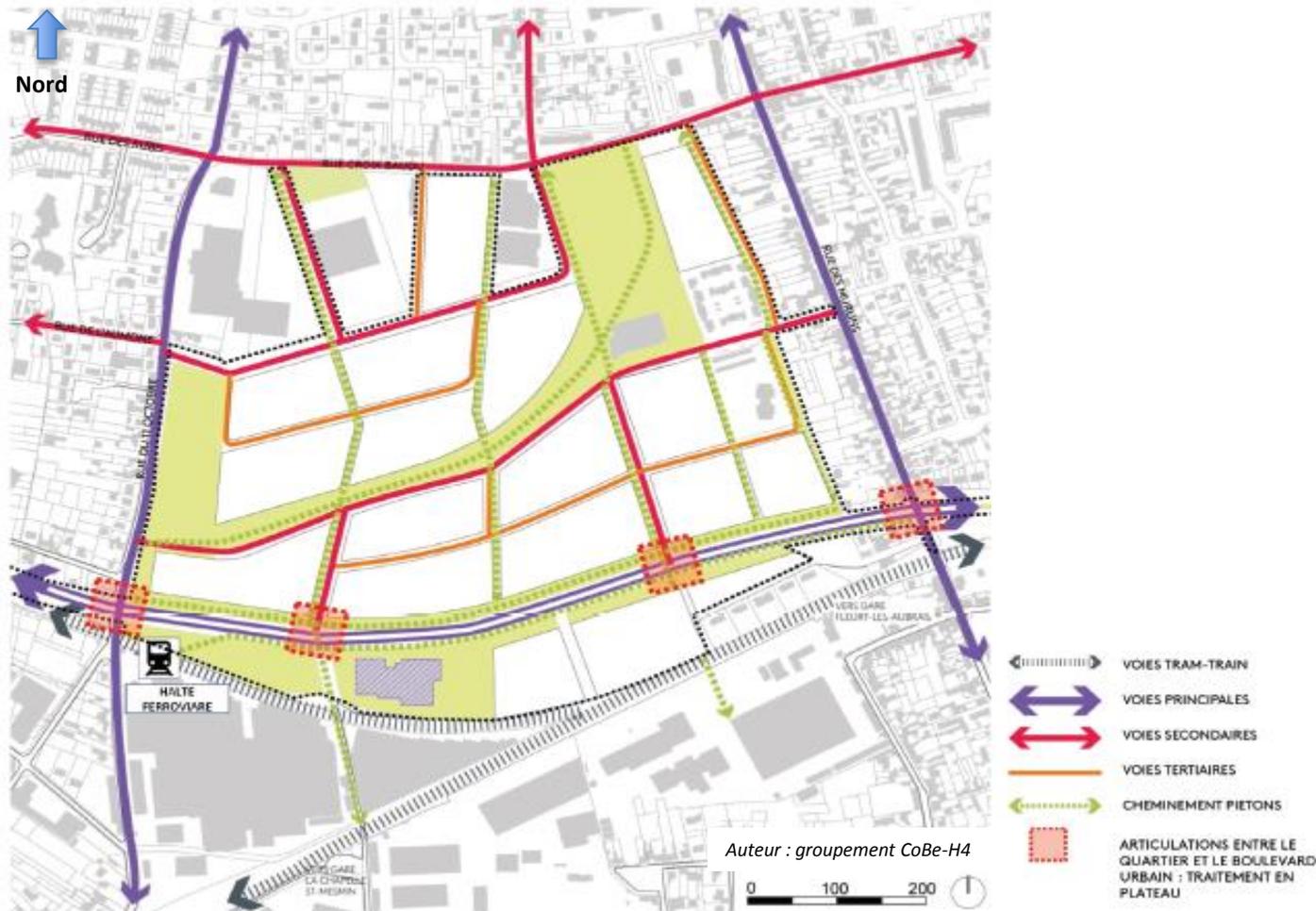
Deux voies Est-Ouest secondaires s'ajoutent et complètent le réseau viaire existant et notamment la rue Croix Baudu.

L'une se raccroche aux voies existantes depuis la rue de l'Aumône jusqu'à la rue des Cloisiers. L'autre longe le corridor vert jusqu'à la rue de la Poudrière.

Des voies internes au quartier desservent les îlots.

Le franchissement du jardin sera ponctuel et lié aux usages et besoins des habitants.

Quatre articulations devront être aménagées sur le futur axe Est-Ouest aux intersections avec les voies existantes et à créer du projet. De nombreuses liaisons douces parcourent le site le long de la trame paysagère.



2.5. UNE PROGRAMMATION ALLIANT HABITAT, ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

La programmation du schéma de 2014 était la suivante :

- En frange Sud des activités en lien avec la chaufferie Biomasse ;
- Un quartier de 1 700 logements dont ;
 - 1 275 logements collectifs le long de l'axe Est-Ouest et le long des axes Nord-Sud ;
 - 425 logements individuels en cœur de quartier ;
- Des commerces et équipements en lien avec les quartiers existants ;
- 8,5 hectares dédiés aux parcs, corridors et cheminements piétons.



Schéma directeur de 2014 – Agence CoBé

3. L'ÉVOLUTION DU SCHEMA DIRECTEUR EN 2018

3.1. Le Schéma directeur en 2018	38
3.2. Décalage du boulevard urbain Est-Ouest par rapport au projet de 2014	40
3.3. Des activités et des commerces au Sud du futur boulevard urbain	41
3.4. Sites potentiels pour les équipements publics	42
3.5. Un jardin agrandi	43
3.6. Un patrimoine végétal révélé et renforcé	45

3.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR EN 2018

En Juillet 2018, avec la création d'Orléans métropole, le projet des Groues est reconnu d'intérêt métropolitain et dans ce cadre les études ont été relancées. Le périmètre d'environ 55 ha (périmètre SIVU) du futur éco quartier a été agrandi à 60 ha et lissé afin d'intégrer les accroches urbaines et les zones qui muteront à court terme.

Il est délimité par les voies de chemin de fer au Sud, la rue Croix Baudu au Nord, la rue des Murlins à l'Est et la rue du 11 Octobre à l'Ouest. Un certain nombre de pistes de réflexions ont permis l'approfondissement de l'étude.

La programmation a évolué au cours de l'étude. :

- **Le nombre de logement demandé a diminué** : alors que le projet de 2015 prévoyait 1 700 logements, le projet actualisé vise un nombre global allant de **900 à 1000 logements**. La répartition des typologies de logements suit un objectif de **60% du foncier pour les logements collectifs** n'excédant pas le R+4 et **40% pour les logements individuels**.
- De manière générale:
 - la partie Nord recevra des logements et équipements publics,
 - la partie Sud recevra de l'activité tertiaire, des bureaux et quelques logements.

Les commerces seront implantés en priorité aux carrefours, le long de l'axe principal est/ouest.

Il est prévu de dédier un îlot à une démarche expérimentale d'urbanisme et d'architecture portée par Patrick Bouchain. Réel symbole de la ville active en mutation, elle a pour objectif d'imaginer de nouvelles manières de construire la ville collectivement.

Sur la frange Sud, deux nouvelles données programmatiques ont été intégrées :

- un poste source ENEDIS, implanté à l'Est de la chaufferie biomasse le long des voies ferrées;
- un programme spécifique de SAS (structure d'accompagnement vers la sortie) projet lancé par l'APIJ (Agence publique pour l'immobilier de la Justice) .

3.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR EN 2018

Ces éléments ont permis une évolution et une augmentation de la trame verte désormais dénommée « le jardin », ainsi que l'évolution du positionnement du futur boulevard urbain métropolitain Est-Ouest.

Un axe depuis l'entrée Sud-Est du quartier (côté Orléans) est défini à travers les îlots vers le jardin. Cette diagonale permet d'ouvrir une perspective vers le jardin et le coeur du site des Groues. Ce nouvel axe sera ponctué par des places urbaines que des commerces en pied d'immeuble animeront.

La prise en compte des voiries existantes se fait plus finement, ils apparaissent comme guides et invariants du projet.



3.2. DÉCALAGE DU BOULEVARD URBAIN EST-OUEST PAR RAPPORT AU PROJET DE 2014

Le positionnement de l'axe structurant Est-Ouest a été **légèrement infléchi vers le Nord** par rapport au projet initial. Ce tracé permet de **redonner de l'ampleur à la partie Sud du boulevard urbain** pour y développer une réelle programmation principalement portée vers l'activité associée à du logement avec des rez-de-chaussée commerciaux en entrée de quartier côté Orléans.

Cette épaisseur plus importante permet ainsi la construction d'une continuité bâtie au Nord de la chaufferie permettant à la fois d'afficher une façade et une image plus urbaine le long du futur axe structurant mais aussi d'être un moyen de mettre à distance les nuisances (acoustiques) générées par l'activité de la chaufferie avec les futures habitations de l'éco-quartier.

Le profil plus généreux de la voie permettra la création d'une voie cycliste structurante et intègrera une voie dédiée à l'accueil d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP). 80% de l'espace lié à ce boulevard urbain sera dédié aux piétons, aux espaces verts et à la gestion des eaux pluviales.

SCHÉMA DE HIÉRARCHIE VIAIRE

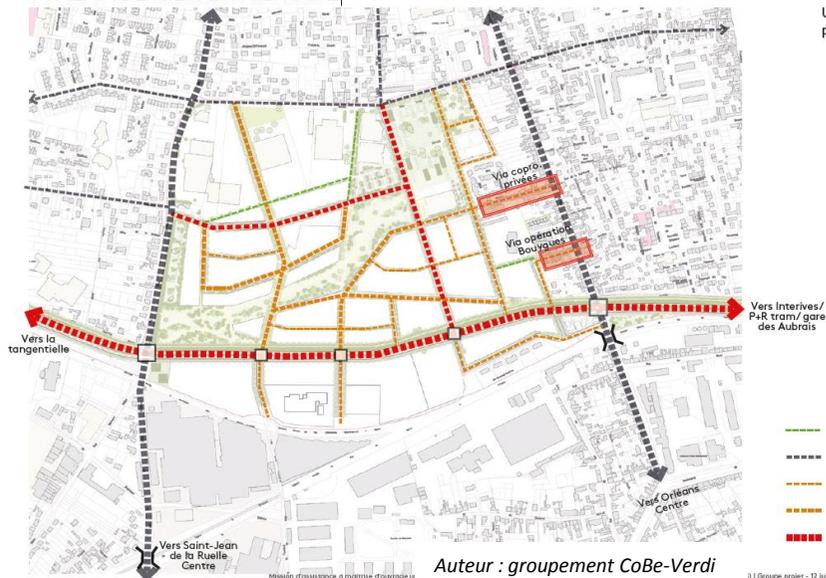
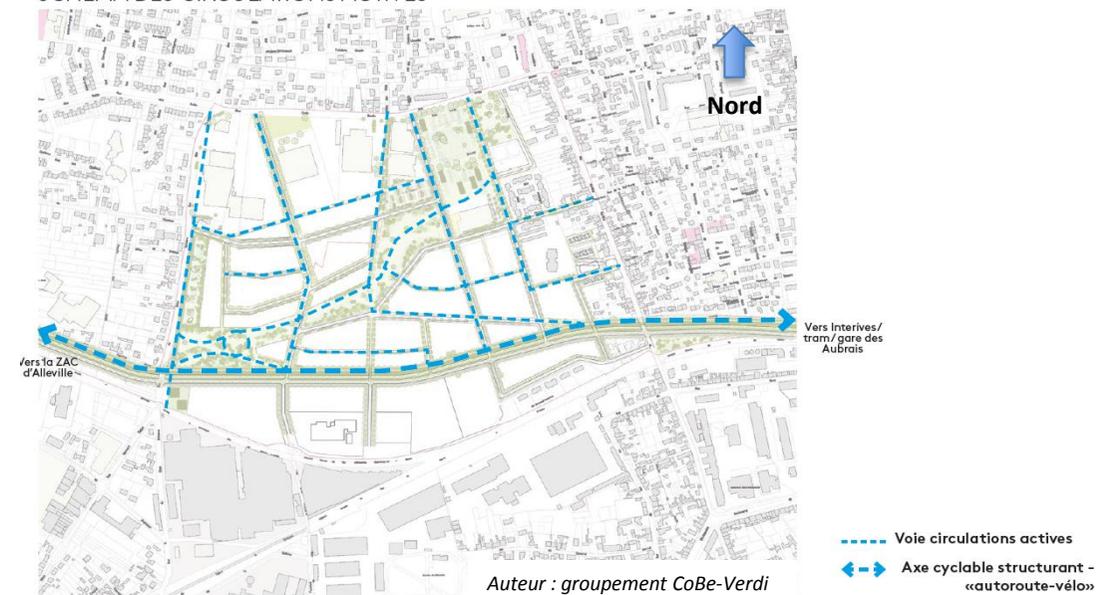
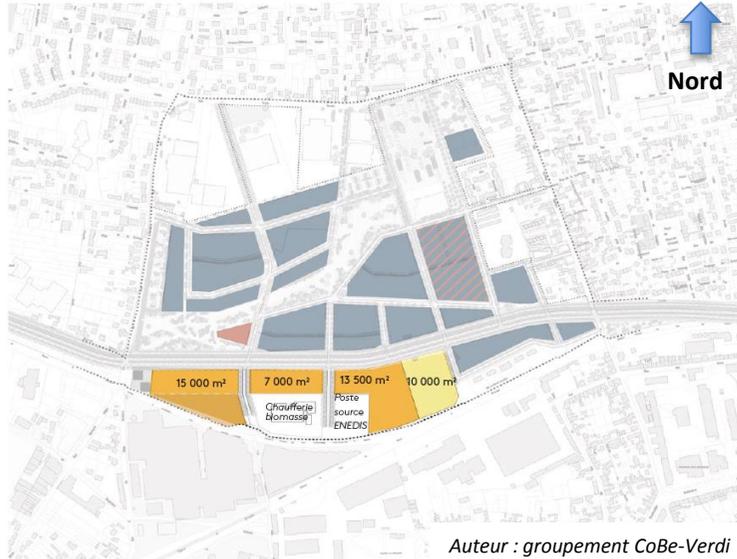


SCHÉMA DES CIRCULATIONS ACTIVES



3.3. DES ACTIVITÉS ET COMMERCES LOCALISÉS AU SUD DU FUTUR BOULEVARD URBAIN

FRANGE SUD : ACTIVITÉS ENTRE BOULEVARD MÉTROPOLITAIN ET FAISCEAUX FERRÉS



TRAVAILLER DANS LE QUARTIER

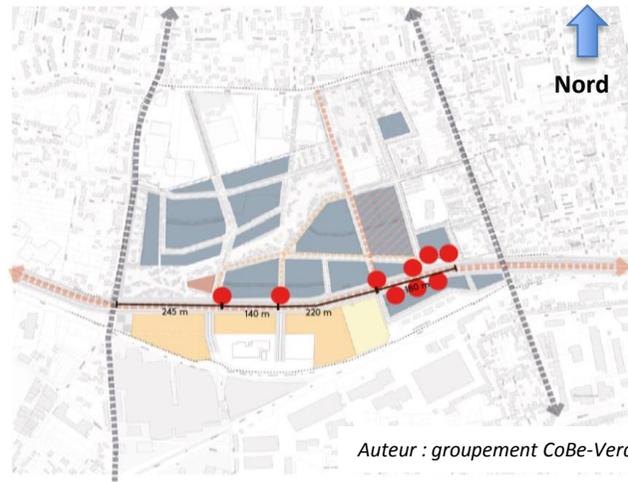
- > développer une offre d'activité attractive et variée
- > une accessibilité renforcée par le lien à la tangentielle

L'objectif programmatique du projet est de développer une **offre d'activités attractives et variées** ainsi qu'une accessibilité renforcée par le lien à la tangentielle.

Environ 35 500 m² du projet seront destinés à accueillir des activités entre le boulevard urbain Ouest-Est créé et le faisceau ferré.

La surface de plancher dédiée aux commerces sera d'environ 2 000 m² et la surface dédiée à un « hôtel » de 1 400 m².

Les programmes commerciaux seront implantés sur les voies supports des flux de circulation.

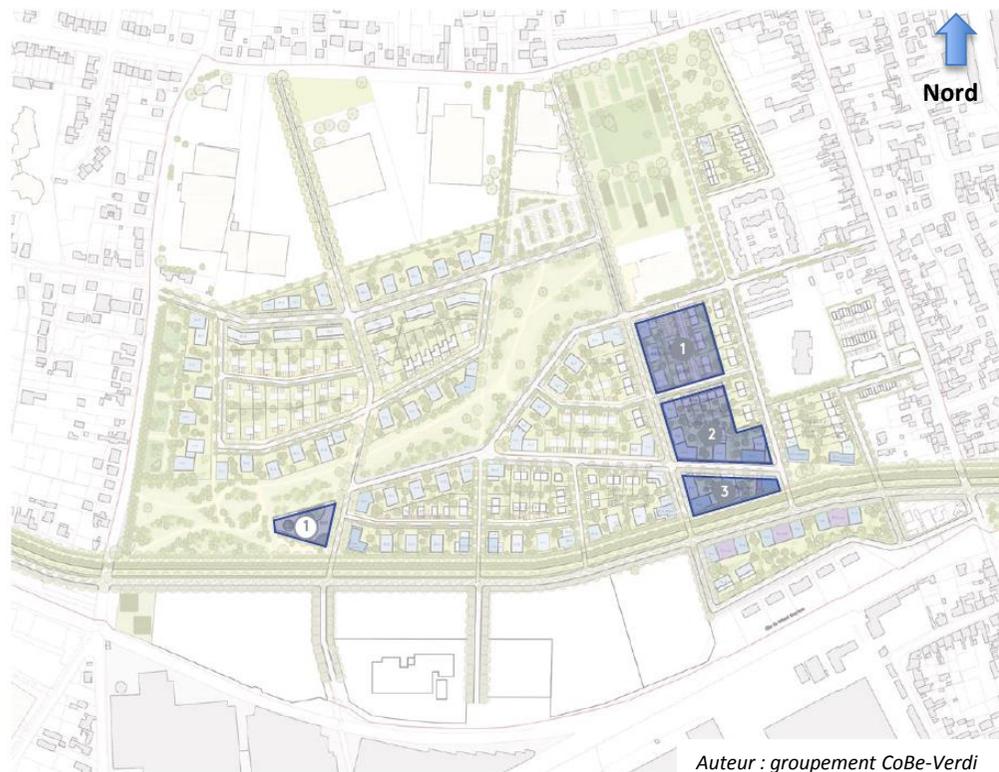


IMPLANTATIONS PRIVILÉGIÉES DES PROGRAMMES COMMERCIAUX

- Implantation sur les voies support de flux de circulation
 - > permettre aux commerces de s'implanter avant l'arrivée de tous les habitants en bénéficiant des chalands générés par le flux de circulation ;
 - > rayonner sur le quartier et sur les quartiers à proximité ;
 - > offrir des places de stationnements à proximité

3.4. LES SITES POTENTIELS POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Auteur : groupement CoBe-Verdi

DES SITES POTENTIELS :

ORLÉANS

- ① Emplacement réservé possible pour l'implantation d'un équipement scolaire 5 600 m²
- ② Emplacement potentiel pour le projet d'expérimentation « La preuve par sept » - P. Bouchain 6 000 m²
- ③ Emplacement potentiel pour un appel à projet Métropolitain 2 600 m²

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

- ① Emplacement réservé pour l'implantation d'un équipement 1 600 m²

La programmation d'équipements est la suivante :

A Orléans :

(1) Emplacement réservé possible pour l'implantation d'un équipement scolaire : 5 600 m² ;

(2) Emplacement potentiel pour le projet d'expérimentation « La preuve par sept » - P. Bouchain : 6 000 m² ;

(3) Emplacement potentiel pour un appel à projet Métropolitain : 2 600 m².

A Saint-Jean-de-la-Ruelle :

(1) Emplacement réservé pour l'implantation d'un équipement : 1 600 m².

Concernant le point (2), un projet expérimental sur un des lots de la partie Nord est envisagé. Il est en effet prévu de dédier un des îlots à un appel à projet dans le cadre d'une démarche expérimentale d'urbanisme et d'architecture portée par Patrick Bouchain. Ce projet a pour objectif d'imaginer de nouvelles manières de construire la ville collectivement.

D'autre part, le jardin pourra être équipé de terrains de jeux en plein air. Des équipements pourront être aménagés avec un traitement particulier de la cinquième façade (toit), pour faire partie intégrante du parc-jardin. Le projet urbain doit anticiper la capacité croissante des équipements existants et ainsi intégrer les besoins de stationnement qui seront liés.

3.5. UN JARDIN AGRANDI

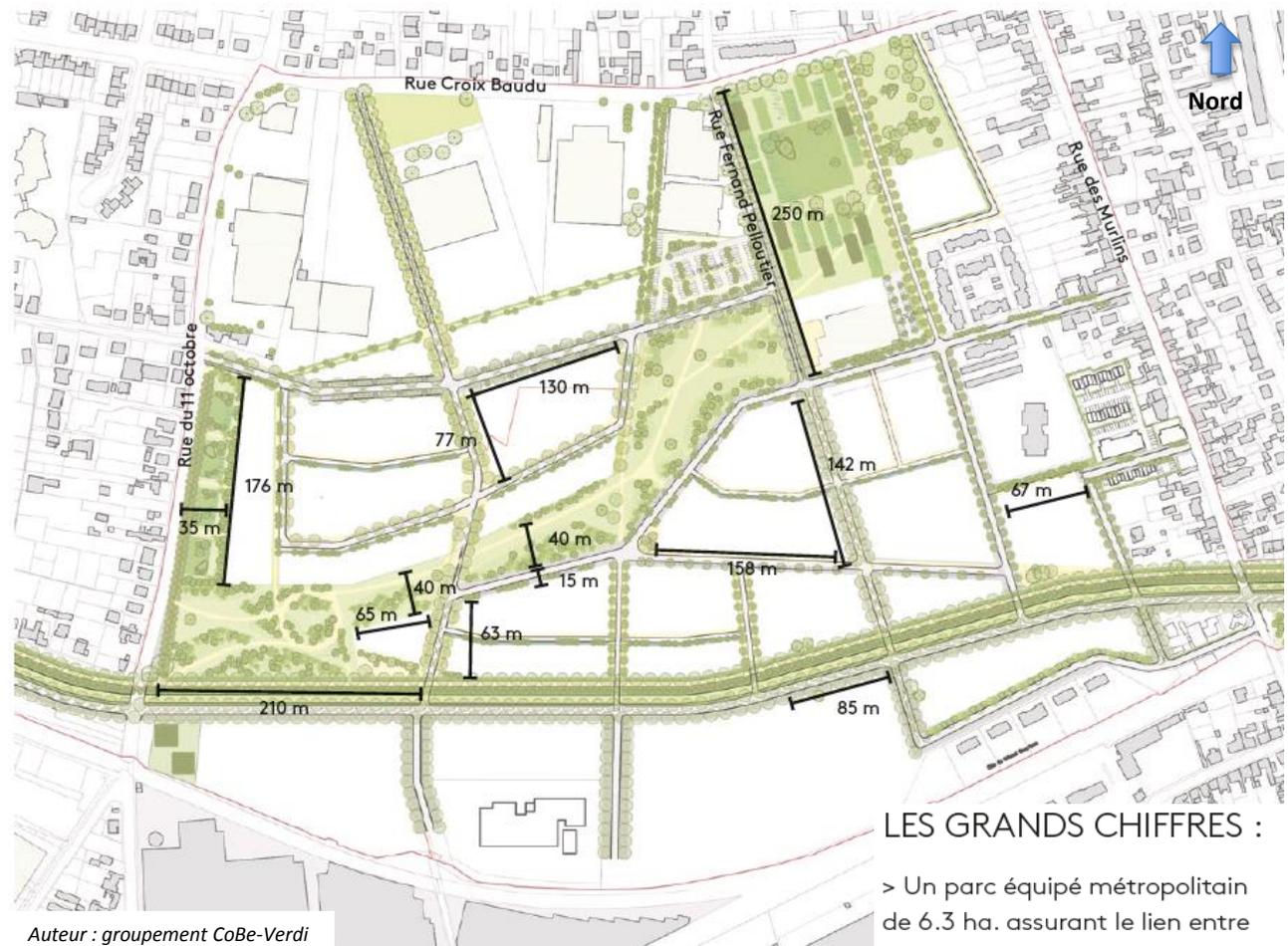
Les deux espaces verts aux deux extrémités du jardin et le corridor prévus dans le projet de 2014 s'épaississent pour former un grand jardin composé de différentes entités paysagères. L'agrandissement tient compte des contraintes liées à un réseau existant sur lequel aucune construction n'est envisageable, et prend également en compte l'aménagement récent du parc arboré (espace Bénoni Gauthier) entre le Dojo et la rue Croix Baudu.



3.5. UN JARDIN AGRANDI

La trame verte et les espaces publics se lient intimement sur le projet. Leurs ambitions sont définies comme ci-après :

- Renforcer l'accroche paysagère au Sud-Est du site et créer un appel depuis la rue des Murlins;
- Retrouver l'esprit du jardin dans les îlots;
- Conserver une largeur suffisante de la partie médiane du jardin (40m minimum);
- Mettre en valeur la pluralité du patrimoine végétal et renforcer la biodiversité existante;
- Renforcer la thématique sportive existante par une programmation des espaces publics adaptée;
- Permettre des raccourcis en cœur d'îlots;
- Articuler espace public et espace privé en favorisant le frontage tout en créant des lieux de développement de la biodiversité;
- Maintenir les zones à enjeux écologiques forts identifiées dans l'étude écologique réalisée par l'Institut d'Ecologie Appliquée (IEA).



LES GRANDS CHIFFRES :

> Un parc équipé métropolitain de 6.3 ha. assurant le lien entre les deux villes

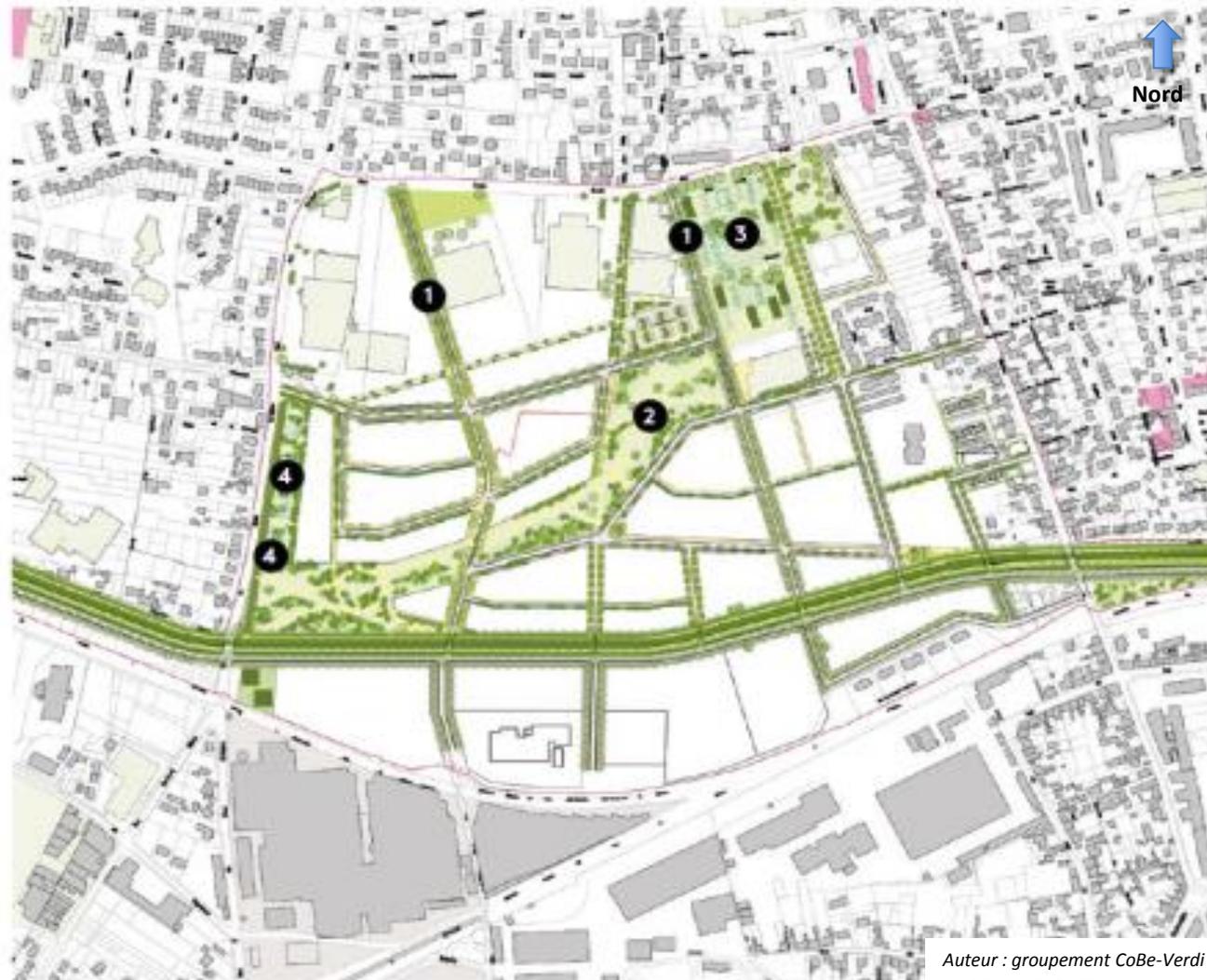
dont :

- 2.3 ha. au nord
- 3.3 ha. de corridor est-ouest
- 0.68 ha. de promenade parc

+ 2.2 ha. de voie express vélo (réserve TCSP)

3.6. UN PATRIMOINE VEGETAL REVELE ET RENFORCE

METTRE EN VALEUR, RÉVÉLER ET RENFORCER LE PATRIMOINE VÉGÉTAL



1 Les alignements



2 La prairie



3 Les parcs



4 Les arbres et les bosquets

3.6. UN PATRIMOINE VEGETAL REVELE ET RENFORCE

L'ARTICULATION ENTRE ESPACE PUBLIC ET ESPACE PRIVÉ, LIEU DE DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

Par le **frontage**, créer une ambiance spécifique au quartier des Groues :

- Donner un usage aux jardins de devant,
- Activer la biodiversité potentielle de ces espaces,
- Renouveler le rapport public/privé
- Mettre à distance les logements de rez- de-chaussée
- Trouver une alternative aux clôtures et murets stériles



3.6. UN PATRIMOINE VEGETAL REVELE ET RENFORCE

RENFORCER LA BIODIVERSITÉ EXISTANTE PAR LE PROJET



(a), (b) et (c), exemple de noues installées dans l'éco-quartier le Raquet (59)



3.6. UN PATRIMOINE VEGETAL REVELE ET RENFORCE

Le projet se structure donc autour d'un **grand jardin** composé de différentes entités paysagères et prend également en compte l'aménagement récent de l'espace de loisirs Bénoni Gauthier, situé entre le Dojo et la rue Croix Baudu.

Les continuités naturelles s'appuient sur la végétation existante. Un projet de gestion différenciée sera mené, conformément à la politique de la Métropole. Les parcours existants ont déjà fait l'objet d'un confortement par le biais d'une **action de pré verdissement**, menée depuis l'automne 2018. Les espaces verts en lien direct avec les sentiers seront gérés de manière intensive, pour ouvrir l'espace, tandis que des bosquets et fourrés seront maintenus à l'écart des circulations pour garantir des zones de biodiversité préservées.

L'aménagement paysager de la frange Ouest du site permet d'agrandir l'espace dédié aux piétons le long de la rue du 11 octobre.

4. LE CYCLE DE CONCERTATION

4.1. Etapes antérieures	50
4.2. Le cycle de concertation	51
4.3. Restitution de la « parole habitante »	52
4.4. Les propositions d'évolution du projet	58
4.5 Poursuite de la concertation	66

4.1. ETAPES ANTERIEURES

Création du SIVU (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique) de l'éco quartier des Groues en 2010, constitution du comité d'acteurs en février 2013, première réunion comités d'acteurs le 13 septembre 2013

2016/2017

- Aménagement parc Bénoni Gaultier
Voie provisoire
- Dissolution du SIVU
Reconnaissance d'intérêt communautaire
- Démolitions préalables à la réalisation de la voie provisoire et futur boulevard urbain

1^{er} semestre 2018

- Désignation et travail AMO Urbain
- Etude pré-verdissement
- Etudes techniques : écologique, sol, ...

2nd semestre 2018

- Début étude de faisabilité boulevard urbain
- Réalisation 1^{ère} phase pré-verdissement
- Nouveau cycle de concertation**

4.2. LE CYCLE DE CONCERTATION

- **Lancement de la concertation préalable** : 17 mars 2016
- **Réunion publique n° 1** : 8 octobre 2018
- **Comité d'acteurs** : 14 novembre 2018 (préparation des ateliers)
- **Atelier n° 1** : 5 décembre 2018
- **Atelier n° 2** : 11 décembre 2018
- **Comité d'acteurs** : 8 janvier 2019 (étude faune flore)
- **Comité d'acteurs** : 25 janvier 2019 (La Preuve par 7)
- **Comité d'acteurs** : 30 janvier 2019 (restitution des ateliers)
- **Réunion publique n° 2** : 5 février 2019

LES ATELIERS ayant permis de faire évoluer le projet

ATELIER 1 :

L'écoquartier des Groues dans son environnement

- Les déplacements
- Les besoins en équipements, services, commerces

ATELIER 2 :

Les dimensions de l'écoquartier

- Les pratiques et types d'espaces ouverts
- Les façons d'habiter

LA RESTITUTION DES ATELIERS

La restitution des ateliers a eu lieu lors de la réunion publique du 5 février 2019. Elle a été l'occasion de présenter la synthèse de la « parole habitante » et les propositions d'évolution du projet suite à ces ateliers.



Atelier 1



Atelier 2

4.3. RESTITUTION DE LA « PAROLE HABITANTE »

SYNTHÈSE DE L'ATELIER 1 : SE DEPLACER DANS LE QUARTIER



LIAISONS PIETONS ET CYCLES

- Créer des liaisons transversales entre les Blossières, les Chaises et le Pont des Murlins
- La piste cyclable doit être dissociée de la voirie de l'axe Est-Ouest
- Création d'une piste cyclable rue du 11 octobre
- Des voies publiques dédiées aux piétons et aux cycles
- Un parc généreux praticable à pied et à vélo
- Créer des parcs à vélos aux entrées du quartier et des stations vélos en libre service
- Réfléchir à un franchissement sécurisé de la voie ferrée et du pont des Murlins par les cyclistes et piétons

4.3. RESTITUTION DE LA « PAROLE HABITANTE »

SYNTHÈSE DE L'ATELIER 1 : SE DEPLACER DANS LE QUARTIER

LIAISONS TRANSPORT EN COMMUN

- Créer une ligne de bus nord-sud sur la rue Pelloutier pour rejoindre Croix Baudu et la rue des Murlins
- Créer une liaison TCSP sur l'axe est-ouest
- Créer des liaisons internes au quartier avec des navettes autonomes mais aussi pour rejoindre Coligny
- Utiliser la voie ferrée pour les voyageurs en créant une gare sur le site des Groues



LIAISONS ROUTIERES ET PARKING

- Créer des parking relais en entrée de quartier
- Limiter la vitesse de l'avenue urbaine, non linéaire, à 30km/h
- Désencombrer la rue des Murlins en réinterrogeant le schéma de circulation du quartier
- Créer un sens unique sur un tronçon de la rue des Murlins
- Limiter la vitesse dans le quartier à 30km/h maximum

4.3. RESTITUTION DE LA « PAROLE HABITANTE »

SYNTHÈSE DE L'ATELIER 1 : LES EQUIPEMENTS



**SANTÉ,
CULTURE ET
MARAÎCHAGE!**



**DES ACTIVITÉS
TRANSGÉNÉ-
RATIONNELLES**



**UN PARC
MÉTROPOLITAIN !**

- EQUIPEMENT DE SANTE /BIEN-ÊTRE**
- Une maison de santé
 - Un EHPAD
 - Un parcours de santé
 - Des équipements sportifs
 - Un lieu polyvalent regroupant activités artistiques, culturelles, ...
- EQUIPEMENTS CULTURELS**
- Equipement culturel
 - Une salle commune
 - Le lavoir / ASELQO des Murlins

- EQUIPEMENTS SCOLAIRES/PETITE ENFANCE**
- Groupe scolaire
 - Crèche
- EQUIPEMENTS TRANSGENERATIONNELS**
- Une école couplée à une résidence sénior
 - Équipements et activités sportives recentrées vers le dojo

4.3. RESTITUTION DE LA « PAROLE HABITANTE »

SYNTHÈSE DE L'ATELIER 1 : LES EQUIPEMENTS

EQUIPEMENTS / COMMERCE / PRODUCTION

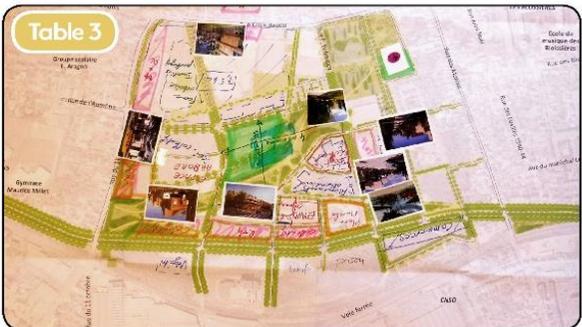
- Commerces
- Restaurants
- Cafés
- Marché de producteurs



- Plan d'eau
- Théâtre de verdure
- Kiosque à musique
- Jardins partagés
- Manège

4.3. RESTITUTION DE LA « PAROLE HABITANTE »

SYNTHÈSE DE L'ATELIER 2 : LES ESPACES OUVERTS ET LES FAÇONS D'HABITER



LES ESPACES OUVERTS

- Composer avec l'existant : étudier la richesse végétale existante, conserver des milieux présents sur le site et garder une nature « sauvage » en s'inspirant du travail de Gilles Clément, trouver un compromis entre friches et espaces « trop domestiqués »
- Constituer des couloirs verts humides et des trames vertes qui se prolongent dans les quartiers avoisinants
- Ré-élargir le parc
- Eviter les défrichages

- Mettre en valeur le cours d'eau de la Chilesse en réouvrant son lit et en requalifiant le système de tout à l'égout qui s'y déverse
- Intégrer un plan d'eau
- Améliorer le dojo en aménageant un mur d'escalade
- Intégrer des programmes dans le parc : barbecue, parcours santé, escalade, ...
- Composer le quartier autour d'un parc équipé, attractif avec des activités ludiques et sportives novatrices qui s'adressent à tous

4.3. RESTITUTION DE LA « PAROLE HABITANTE »

SYNTHÈSE DE L'ATELIER 2 : LES ESPACES OUVERTS ET LES FACONS D'HABITER

LES FACONS D'HABITER

- Construire 600 logements maximum
- Mêler habitat individuel aux petits collectifs (2 à 3 étages) avec du parking en sous-sol
- Un grand architecte pour un projet ambitieux
- Donner l'impression aux actuels et futurs habitants qu'ils habitent un parc
- Mixité habitat public / habitat privé
- Constructions bois, façades végétalisées, panneaux solaires
- Des collectifs R+4 en périphérie du site (690 logements possibles)
- Individuels en partie centrale, pas d'alignement, disposition discontinue
- Rechercher une mixité entre locataires et propriétaires



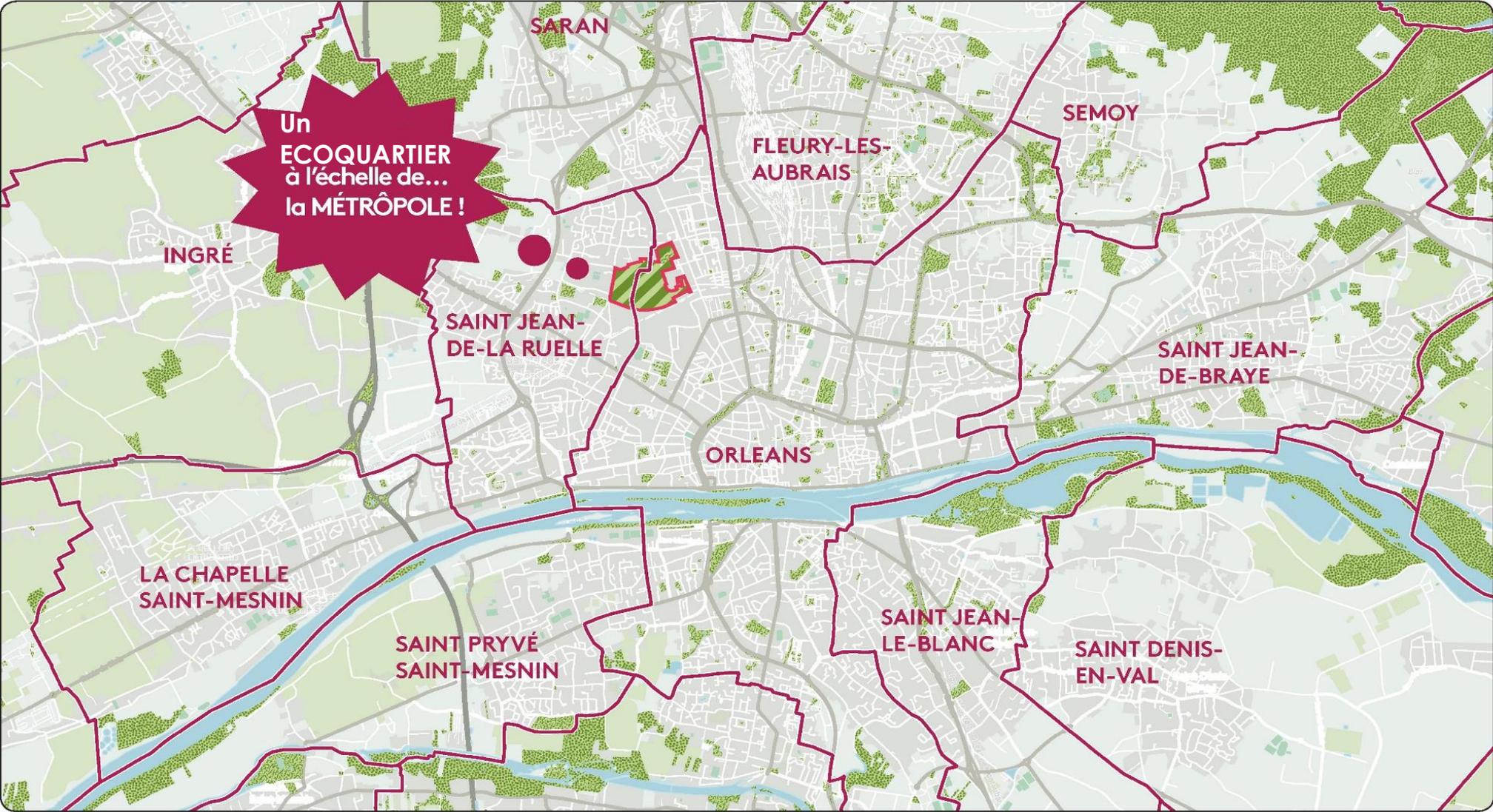
UN RAYONNEMENT METROPOLITAIN

- Faire un projet ambitieux qui s'adresse aux 50 prochaines années
- Les 25 hectares doivent servir à créer un grand parc pour les quartiers nord-ouest
- Les Groupes ne doivent plus être considérés comme une « poubelle »
- Un équipement culturel ambitieux
- Composer avec l'existant en répondant aux besoins des quartiers avoisinants et en composant avec la flore et la faune existante

4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

4.4.1. LA NÉCESSITÉ D'ÉLARGIR LA RÉFLEXION

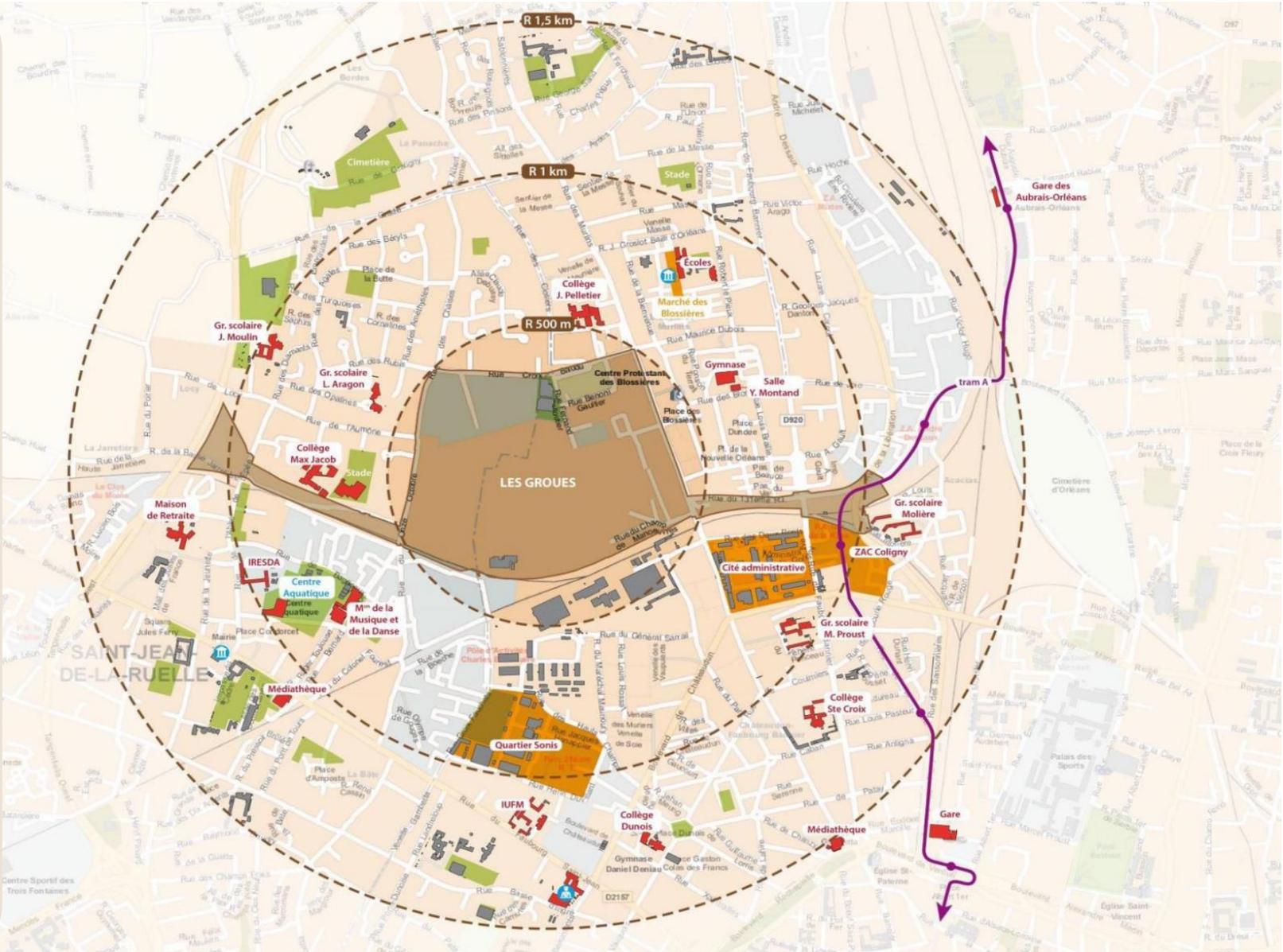
INTERROGER LE PROJET DES GROUES À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE



4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

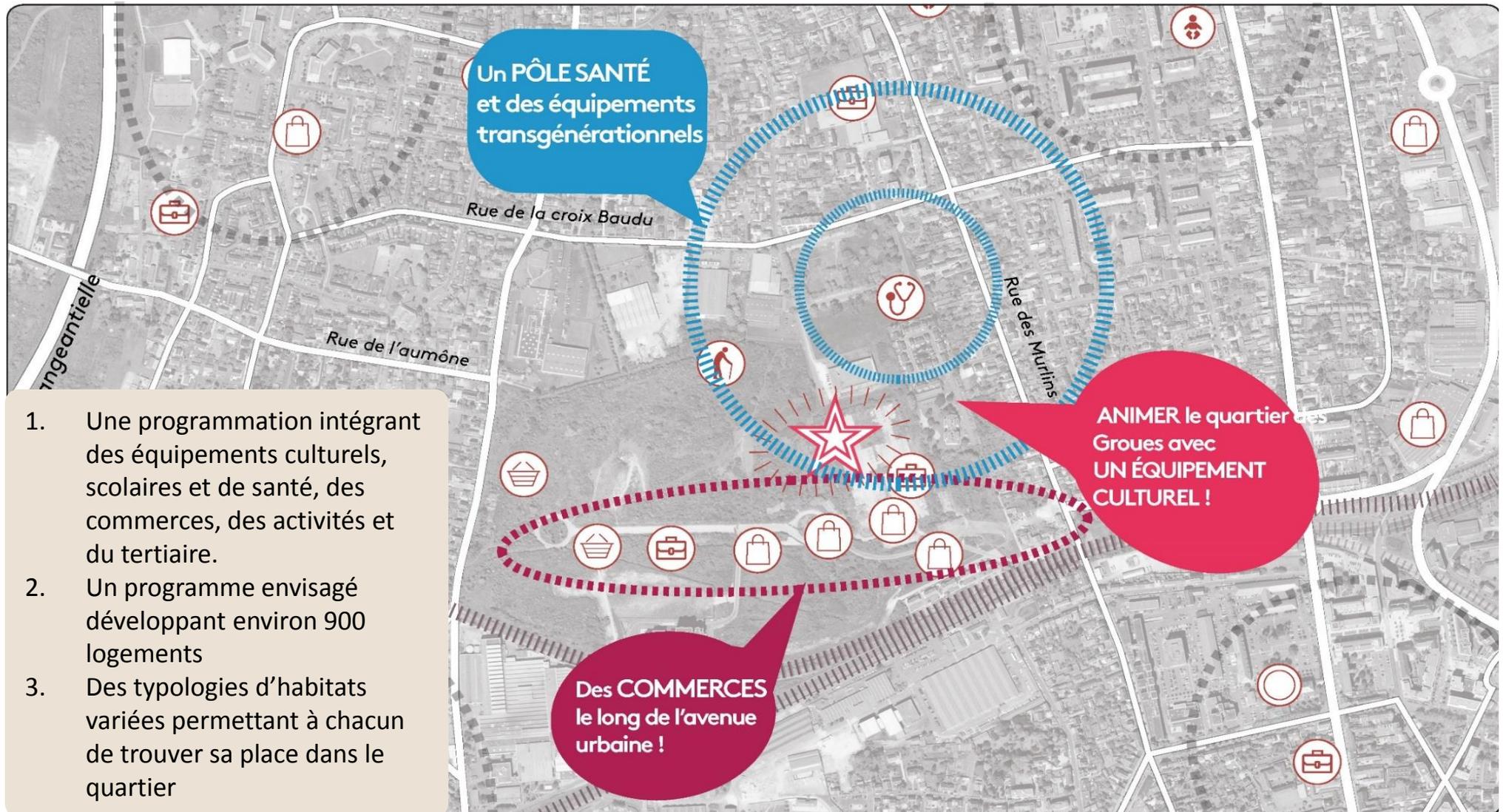
4.4.1. LA NÉCESSITÉ D'ÉLARGIR LA RÉFLEXION

- L'un des enjeux du projet est de tenir compte de la proximité et la complémentarité des équipements existants pour consolider l'offre
- L'objectif du projet des Groues est de désenclaver et ouvrir le site sur la ville, le relier aux polarités existantes, de le connecter aux quartiers voisins notamment via sa desserte et les liaisons douces
- L'une des ambitions de l'aménagement du site des Groues est un développement durable en faveur de la qualité de vie des habitants pour mieux vivre tout en réduisant son empreinte écologique



4.4. LES PROPOSITIONS D'ÉVOLUTION DU PROJET

4.4.2. CONSTITUER UN ECOQUARTIER ÉQUIPÉ ET HABITÉ



4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

4.4.3. DESSERVIR LES GROUES



DESSERVIR LES GROUES

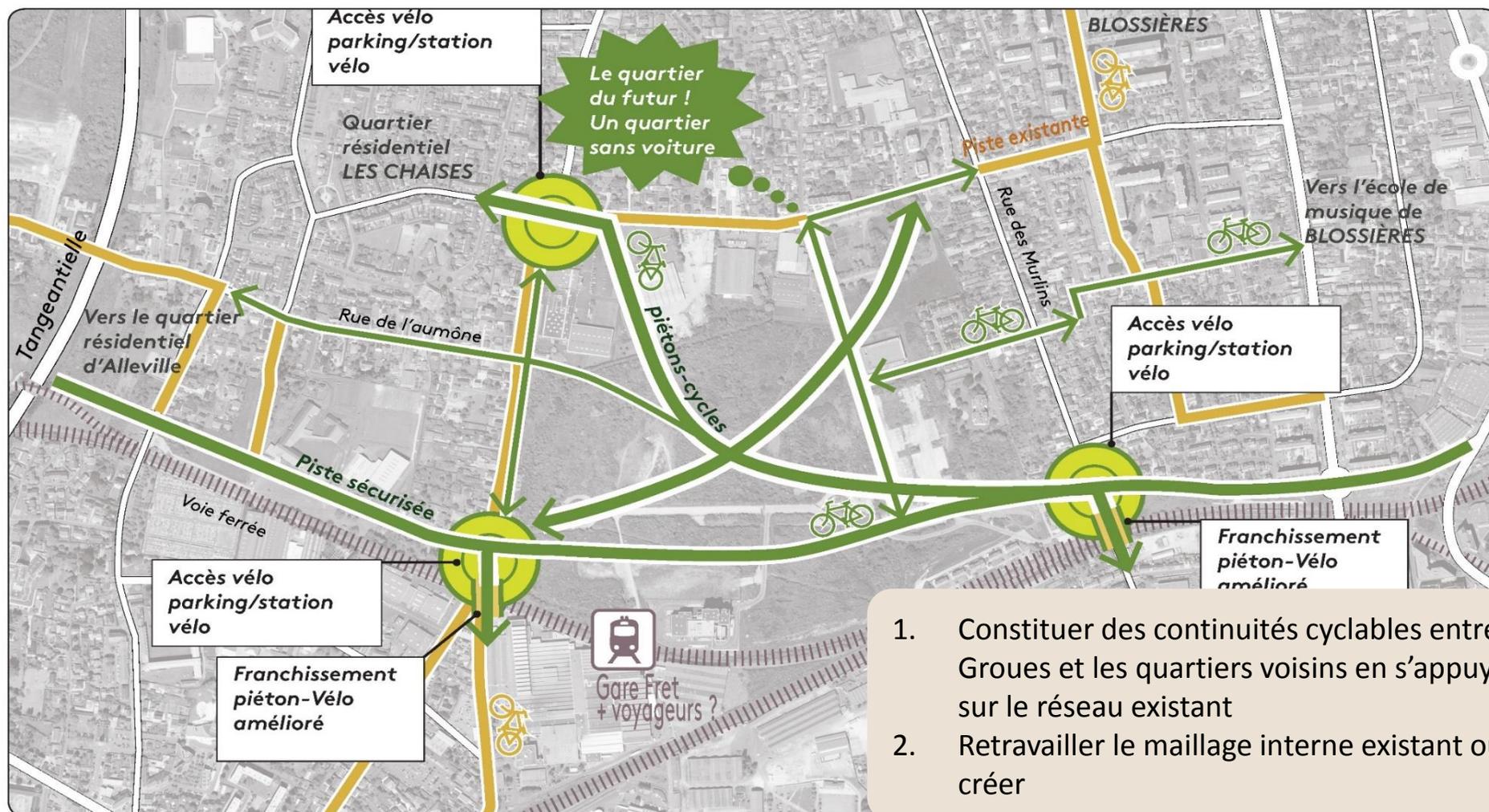
1. Désencombrer la rue des Murlins
2. Assurer une desserte interne « apaisée »
3. Améliorer la desserte en transports en commun

4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

4.4.4. CONNECTER LES GROUES AUX AUTRES QUARTIERS

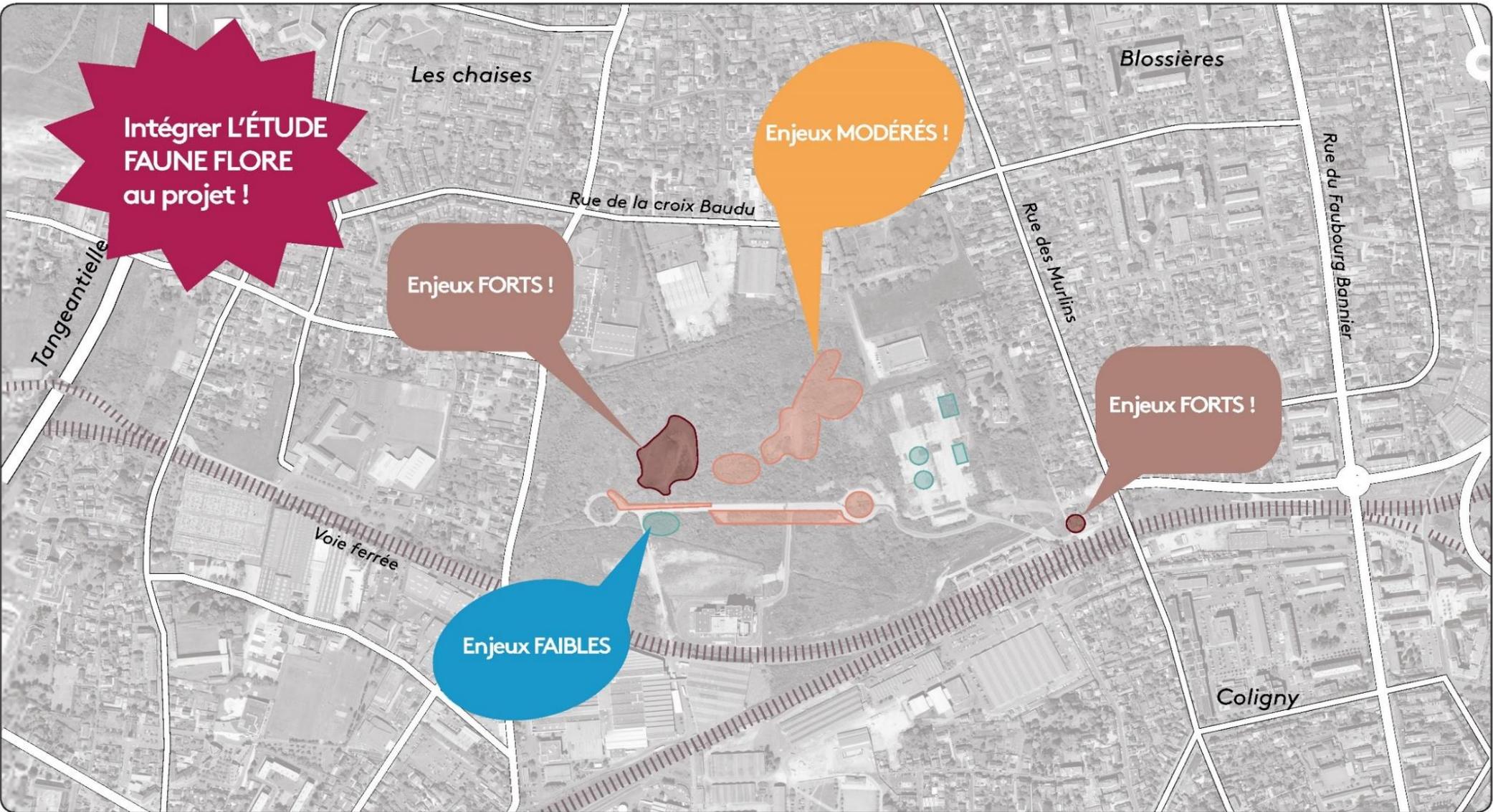
Les ateliers de concertation ont mis en exergue une volonté partagée de la collectivité et des habitants de connecter le site des Groues à l'ensemble des quartiers voisins, notamment grâce aux circulations douces. Il s'agit notamment de renforcer la place des piétons, cyclistes, etc. au sein du quartier, de faciliter et sécuriser leurs déplacements au sein et hors du quartier.

La place de la voiture sera limitée, tout en permettant la desserte des futures habitations, sans venir traverser le parc-jardin. L'arrivée à terme d'un Transport en Commun en Site Propre permettra d'améliorer la desserte du site.



4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

4.4.5. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ECOLOGIQUES



4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

4.4.6. RETRAVAILLER LE DIMENSIONNEMENT DU FUTUR JARDIN

Le programme actuel du site des Groues a été forgé grâce aux différentes études, réflexions et phases de concertation.

Dans le cadre de sa mission, l'agence CoBé a mené une phase de concertation auprès de la population en décembre 2018. Animée sous forme d'ateliers, elle s'est révélée riche en enseignements et a permis d'apporter quelques évolutions au projet d'aménagement.

Le dimensionnement du jardin est retravaillé afin de l'élargir dans sa partie la plus étroite, qui atteint 90m de large dans le nouveau schéma directeur, au lieu de 40 mètres dans la version de 2018.

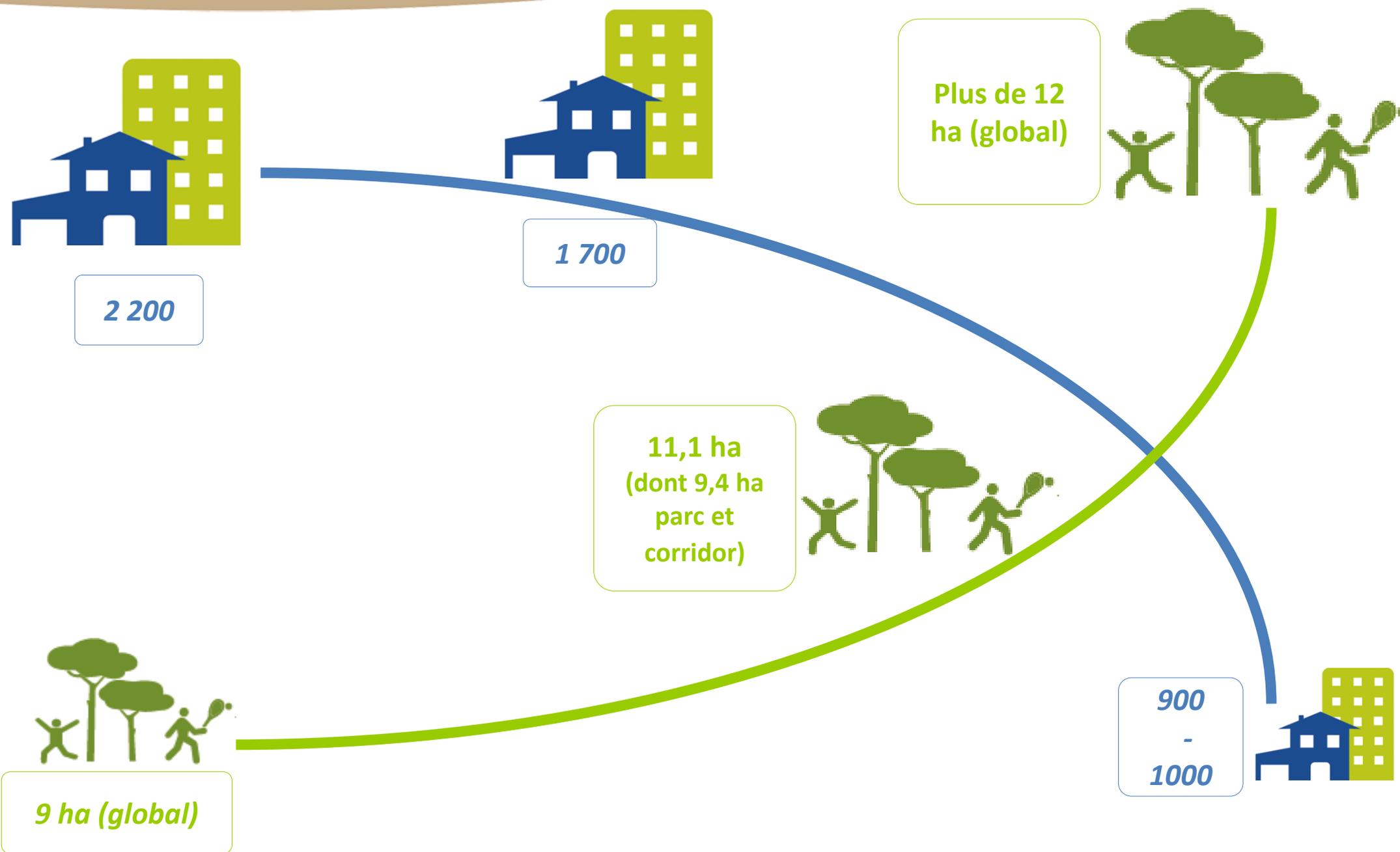
La programmation prévoit un **objectif de 900 à 1000 logements**, dont la répartition entre l'individuel et le collectif devra être redéfinie suite à la modification du tracé du jardin qui impacte des îlots qui étaient affectés à de l'habitat dans le schéma directeur de 2018.



1. Privilégier un jardin d'un seul tenant dans lequel on puisse se balader et reliant Saint-Jean-de-la-Ruelle et Orléans
2. Préserver les zones de biodiversité
3. Imaginer un jardin qui se diffuse au cœur de l'habitat

4.4. LES PROPOSITIONS D'EVOLUTION DU PROJET

4.4.7. SYNTHESE DE L'EVOLUTION DU PROJET DEPUIS 2013



4.5. POURSUITE DE LA CONCERTATION

LA PREUVE PAR 7

- Une **démarche expérimentale** d'urbanisme et d'architecture initiée par Patrick BOUCHAIN et conduite par l'association Notre Atelier Commun.
- Un accompagnement de porteurs de projets urbains, d'équipements, d'habitat sur 7 échelles de territoires.
- Un lieu de vie tourné vers la santé, la culture et la jeunesse.
- Un **projet co-construit et partagé** avec les acteurs de la Ville et les habitants passant par l'appropriation du site grâce à la mise en place d'une permanence sur le site.