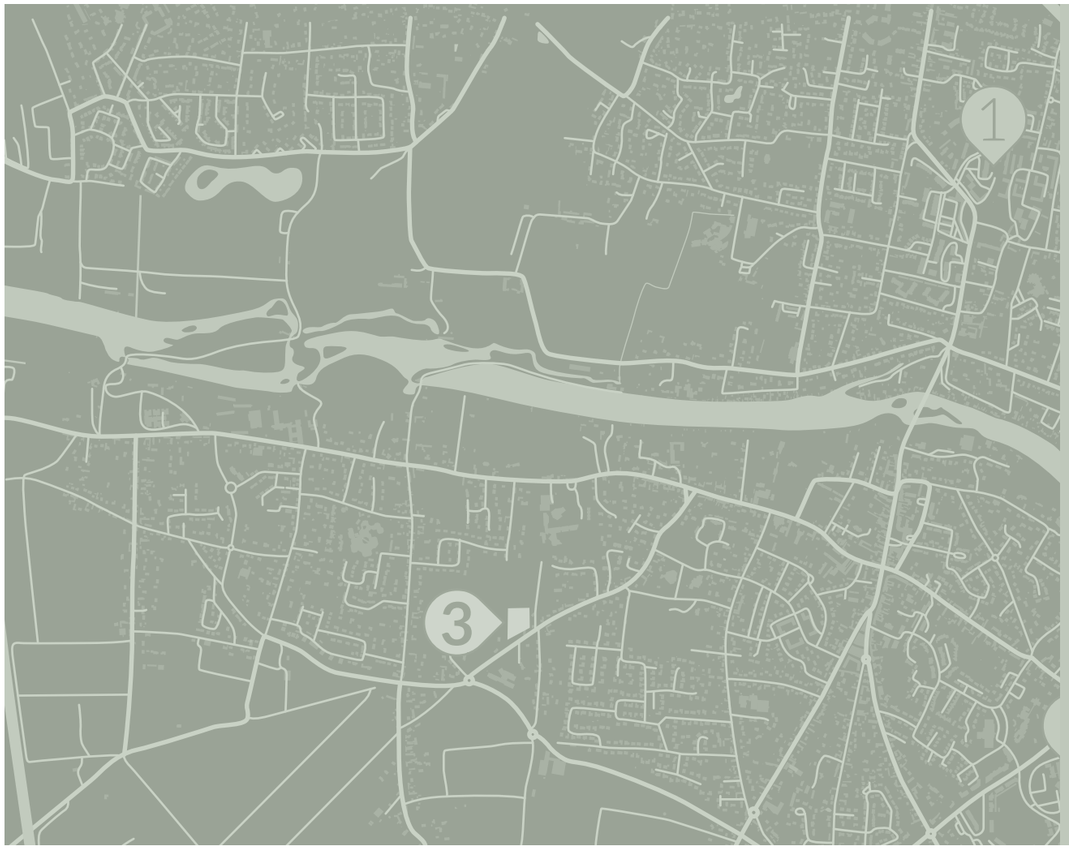


MAI 2021

DOSSIER DE CRÉATION
Rapport de présentation

ZAC DE LA VANOISE

Maîtrise d'ouvrage
Ville d'Olivet

Olivet
Proche de vous

Assistance à maîtrise d'ouvrage
AMO Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
Urbanisme

hodos
ATELIER DE LA VILLE SOLIDAIRE



Préambule

Selon l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

1 - expose l'objet et la justification de l'opération 3

2 - comporte une description de l'état du site et de son environnement..... 8

3 - indique le programme global prévisionnel des constructions 12

4 - énonce les raisons (dispositions d'urbanisme et insertion dans l'environnement) pour lesquelles le projet a été retenu..... 13



Olivet dans la Métropole Orléanaise
Source : Carte extraite du PADD - Janv. 2016

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

1.1 Contexte général :

Avec plus de 22 000 habitants, Olivet est la deuxième commune la plus peuplée du département du Loiret. Située au sud d'Orléans, elle compte parmi les communes les plus dynamiques de la Métropole avec une croissance démographique soutenue.

Par délibérations du 27 mars 2015 et du 24 juillet 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) pour l'adapter aux évolutions du contexte local et le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions législatives. Le PLU révisé a été adopté par délibération du conseil métropolitain du 31 mai 2018.

Afin de protéger les zones naturelles et les terres agricoles d'Olivet et de lutter contre l'étalement urbain, le PLU révisé privilégie une urbanisation maîtrisée et équilibrée au sein de l'enveloppe urbaine de la Commune en tirant profit du potentiel existant par la valorisation des dents creuses.

Olivet, une des 22 communes de Orléans Métropole - Val de Loire

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021

1.1 Contexte général (suite)

Dans le cadre de cette démarche, 14 sites de développement ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine d'Olivet et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein du PLU.

Par la délibération en date du 30 juin 2017, le conseil municipal d'Olivet a défini les objectifs poursuivis par le projet de la ZAC de la Vanoise :

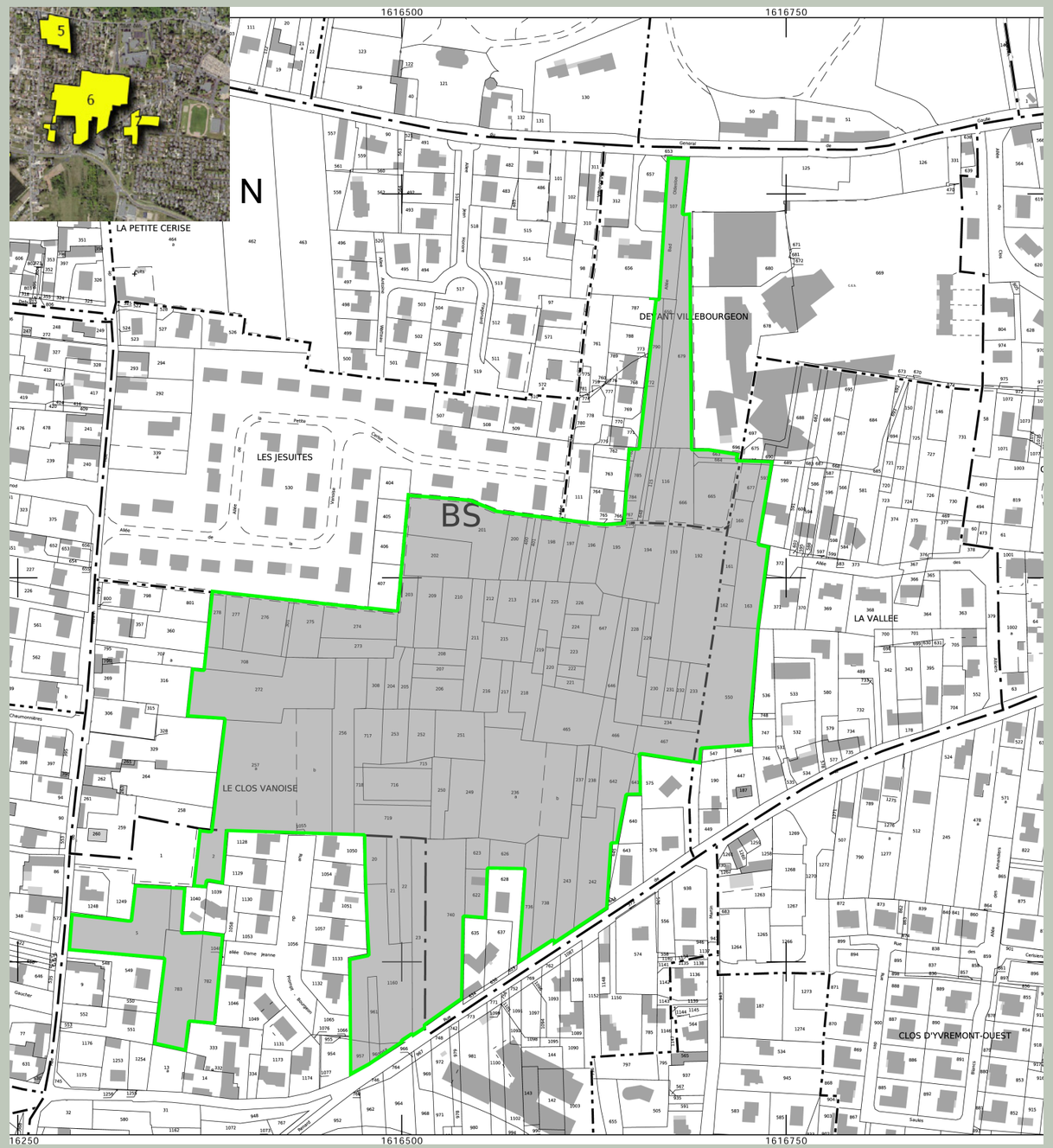
- structurer le développement urbain à l'ouest de la commune avec de nouveaux équipements et un maillage fort avec les quartiers voisins ;
- proposer une offre de logement diversifiée ;
- mettre en œuvre une démarche durable, exemplaire et respectueuse de l'environnement ;
- assurer le financement des équipements et réseaux nécessaires à l'aménagement de l'ensemble de la zone.



Source : PLU 2018 / Carnet OAP

LOCALISATION DES SITES PRINCIPAUX DE DENSIFICATION

1 Les Briandes
2 L'Anguille
3 Clos de la Bretonnière Nord
4 Croix Breton
5 La Petite Cerise
6 Clos de la Vanoise
6 Rue de la Vallée - Rue Saint Martin
6 Rue de la Motte - Rue d'Ivoy
6 Les Bouillers
10 Rue Marcel Belot
11 Le Clos du Désert
12 La Fosse le Roi
13 Entrée de ville - Rue de la Source
14 Clos de la Source



PÉRIMÈTRE ET EMPRISE DE LA ZAC DE LA VANOISE SUR LE FOND DE PLAN CADASTRAL

1.2 Le Clos de la Vanoise : un potentiel de développement stratégique à l'Ouest de Olivet

Classé en zone à urbaniser (AU) du PLU, le Clos de la Vanoise fait l'objet d'une OAP et constitue un important potentiel de développement d'environ huit hectares enclavés au sein d'un environnement pavillonnaire peu dense.

Situé à l'ouest de la Commune, le secteur du Clos de la Vanoise est délimité :

- au nord par le groupe d'habitation de "la Petite Cerise" à l'angle des rues Général de Gaulle et Navrin
- à l'ouest par l'arrière des habitations situées en bordure de la rue de Navrin ;
- au sud par la rue de la Vallée ;
- à l'est par le collège Charles Rivière et le lotissement de l'allée des Alisiers.

Le site du Clos de la Vanoise présente un caractère stratégique pour la structuration de l'ouest de la commune d'Olivet. Celui-ci a récemment connu un fort mouvement d'urbanisation, avec la création de nouveaux quartiers le long du boulevard Victor Hugo, qui ne s'est toutefois pas accompagné de la mise en œuvre de nouveaux équipements publics. La faiblesse de l'offre d'équipements publics de proximité constitue un frein à l'attractivité de l'ouest de la commune et a pour conséquence de nombreux déplacements en véhicules vers le centre-ville de la commune pour accéder à certains services, en particulier pour les équipements scolaires et la médecine de proximité.

Plus largement, l'urbanisation du site permettrait de considérablement renforcer le maillage inter-quartier à l'ouest de la commune, aujourd'hui très lacunaire, et de relier efficacement les quartiers nouvellement créés au centre-ville, notamment en privilégiant les déplacements doux.



Vue Sud du site depuis la rue de la Vallée
Source : PLU 2018 / Carnet OAP

Avec le projet de la ZAC du Clos de la Vanoise, la commune d'Olivet a l'ambition de mettre en œuvre un aménagement innovant et exemplaire en matière de performance énergétique et environnementale et d'initier ainsi une nouvelle forme d'occupation des sols, entre ville et campagne, appelée à servir de modèle et à structurer le développement futur d'Olivet.

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021

1.3 Répondre au défi de la démographie scolaire : équilibrer la répartition des écoles

La commune d'Olivet est depuis plusieurs années confrontée à une augmentation régulière et continue des effectifs scolaires liée au dynamisme démographique de la Ville.

D'après l'étude réalisée dans le cadre de l'actualisation de l'analyse des besoins sociaux (ABS) en 2017, la commune d'Olivet devrait compter environ 200 élèves supplémentaires entre 2015 et 2025 alors que les capacités maximales d'accueil des écoles existantes seront très prochainement atteintes.

Afin d'adapter son offre scolaire aux évolutions du territoire, la commune d'Olivet a initié en 2017 un plan Écoles 2020-2030 au sein duquel la création de l'école élémentaire de la Vanoise occupe une place prépondérante.

La commune d'Olivet compte aujourd'hui trois écoles élémentaires situées à proximité les unes des autres au cœur de son centre-ville : l'école du Poutyl, l'école de la Cerisaie et l'école privée de la Providence. Cette configuration, issue de l'histoire de la Commune, a aujourd'hui pour conséquence directe la congestion de la circulation automobile et la saturation du stationnement lors des heures d'ouverture et de fermetures des écoles.

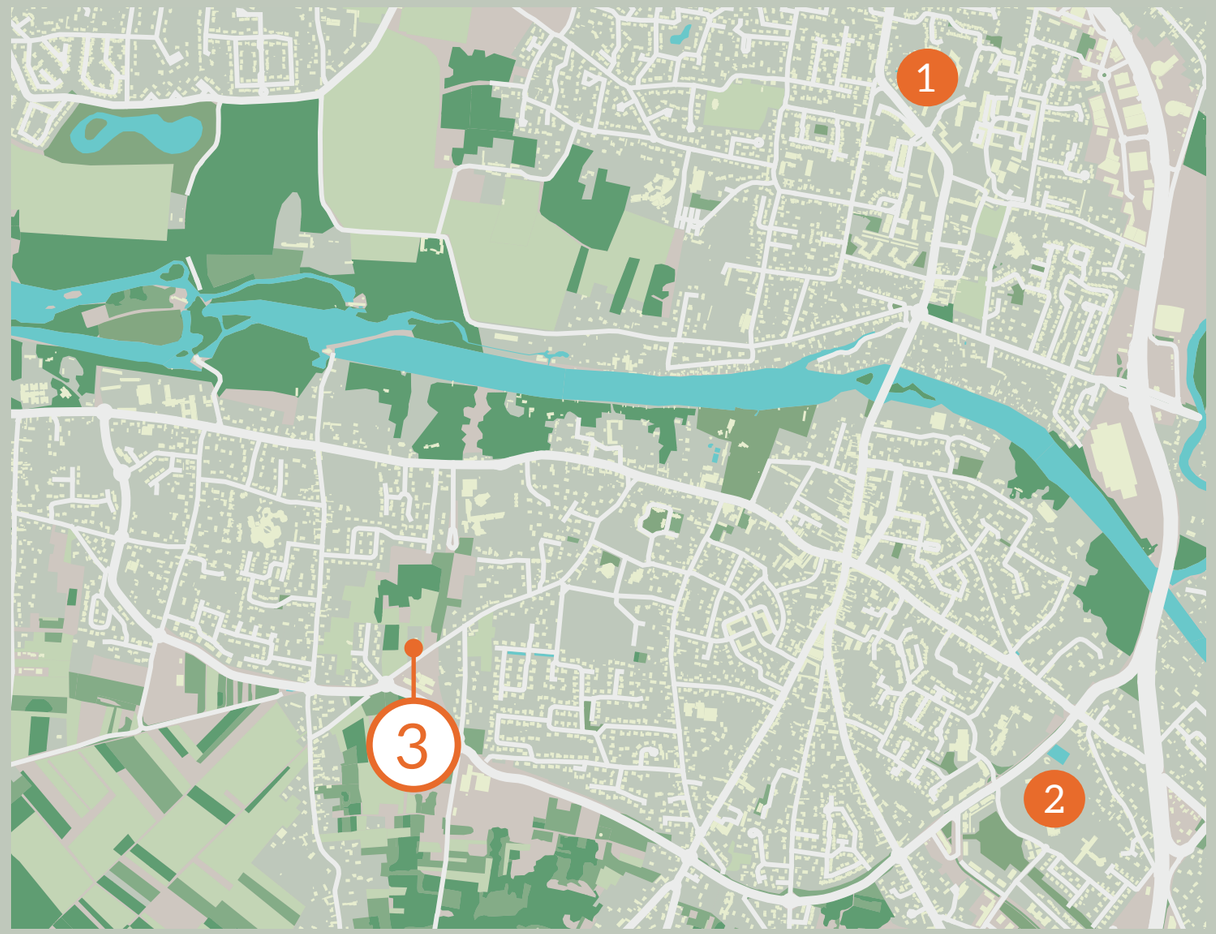
L'installation de l'école élémentaire dans la ZAC de la Vanoise en remplacement de l'école élémentaire de la Cerisaie présente le double avantage de décongestionner le centre-ville et de rééquilibrer l'offre scolaire à l'échelle du territoire d'Olivet en positionnant ce nouvel équipement scolaire au sein des quartiers récemment créés à l'Ouest de la Commune.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit de localiser la future école de la Vanoise au sud du collège Charles Rivière et de constituer ainsi un pôle d'équipements scolaires cohérent et fonctionnel .



LISTE DES ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

1. Cerisaie
   école maternelle (5 classes)
   école élémentaire (10 classes)
2. Ronfard
   école maternelle (4 classes)
   école élémentaire (9 classes)
3. Plissay
   école maternelle (4 classes)
   école élémentaire (6 classes)
4. Poutyl
   école maternelle (5 classes)
   école élémentaire (9 classes)
5. Val
   école maternelle (5 classes)
   école élémentaire (8 classes)
6. Providence
   école maternelle (7 classes)
   école élémentaire (10 classes)
7. Futures écoles élémentaire et maternelle



LISTE DES MAISONS MEDICALES

1 Maison médicale du Val (6 cabinets) 2 Maison médicale du Larry (12 cabinets) 3 Future maison médicale de la Vanoise

1.4 Résorber la tension de l'offre médicale de proximité

À l'instar de la Métropole orléanaise et, plus largement, de l'ensemble de la région Centre Val-de-Loire, la commune d'Olivet souffre de carences importantes dans l'offre médicale de proximité présente sur son territoire.

Dans le cadre de l'actualisation de l'analyse des besoins sociaux (ABS) réalisée en 2017 par le Centre communal d'action sociale (CCAS) d'Olivet, une étude spécifique a été réalisée sur l'offre médicale sur le territoire de la Commune.

En 2017, seulement 12 médecins généralistes en équivalent temps plein exerçaient sur la commune d'Olivet alors que la moyenne nationale est de 19 médecins pour 20 000 habitants et que plusieurs départs à la retraite devraient intervenir dans les années à venir.

La faiblesse de l'offre de médecine générale à Olivet pèse sur l'attractivité de la Commune et a pour conséquences de fortes difficultés d'accès aux soins avec plus de 1 000 assurés n'ayant pas déclaré de médecins traitant en 2017. Ce déficit concerne également les spécialistes avec des taux de non-recours au soin de l'ordre de 30 % à 38 % pour les consultations dentaires, gynécologiques et les actes de mammographie.

Afin de lutter contre la désertification médicale, l'ABS et le Contrat local de santé (CLS) d'Orléans Métropole soulignent tous deux l'intérêt de la création de maisons médicales pour favoriser l'installation des praticiens et garantir un parcours de soin complet. La création en 2015 de la maison médicale du Val, qui a permis d'accueillir sept médecins généralistes ou spécialistes en seulement quelques mois, a confirmé l'efficacité des maisons médicales pour l'attractivité du territoire auprès des praticiens.

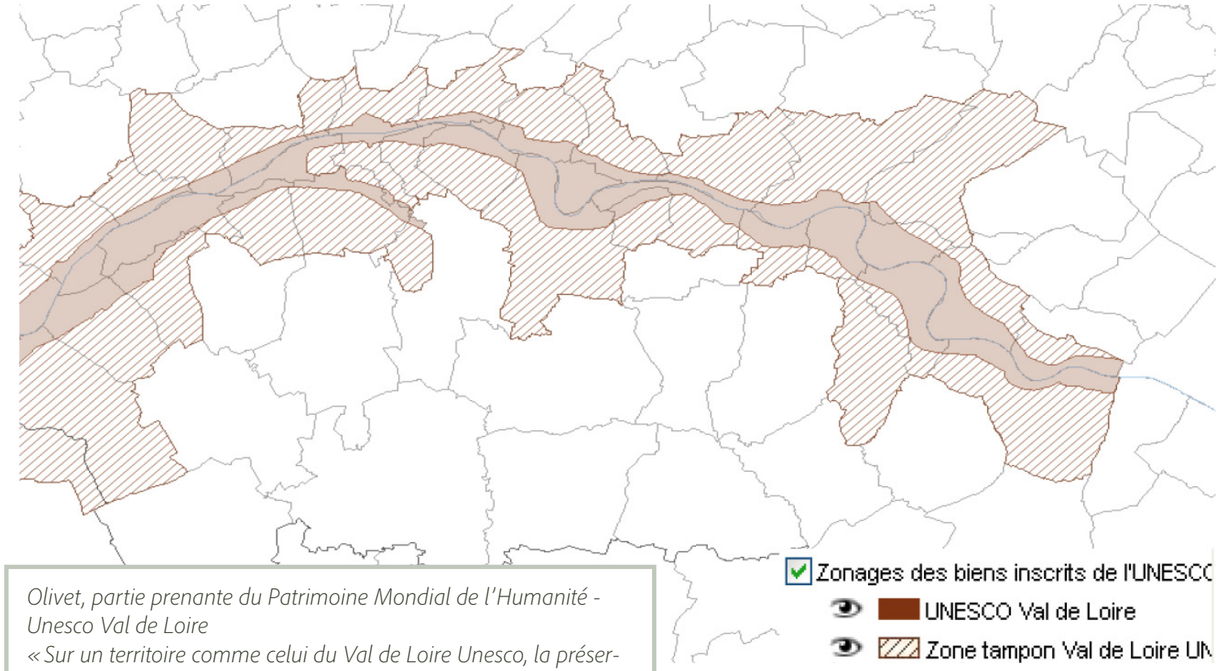
La commune d'Olivet souhaite poursuivre sa stratégie volontariste de développement de l'offre de soin avec l'installation de deux nouvelles maisons médicales à l'Ouest et à l'Est de la Commune :

- à l'Est, dans la ZAC du Larry, une maison médicale est en cours de construction ;
- à l'Ouest, dans la ZAC de la Vanoise .

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021



Olivet, partie prenante du Patrimoine Mondial de l'Humanité - Unesco Val de Loire
« Sur un territoire comme celui du Val de Loire Unesco, la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (les caractéristiques remarquables de ce paysage exceptionnel) doit être une priorité. La VUE est la garantie de préservation d'un paysage exceptionnel, attractif pour le tourisme, mais tout autant comme cadre de vie et de travail. C'est donc un capital générateur de qualité de vie et de développement de l'économie locale »
Source : «Sur le périmètre Val de Loire Patrimoine Mondial de l'Humanité» - Document de Révision du Schéma de Cohérence territoriale - DDT Loiret - Octobre 2014 (p.24)



Source : Dournel, 2019 ; données : Union européenne – SOeS CORINE Land Cover 2012, IGN BD TOPO® Version 2, BD Carthage®, contributeurs d'OpenStreetMap sous licence ODbL, DREAL Centre – Val de Loire

2.1 Rappel des enjeux notifiés dans le rapport non technique (RNT) de l'étude d'impact

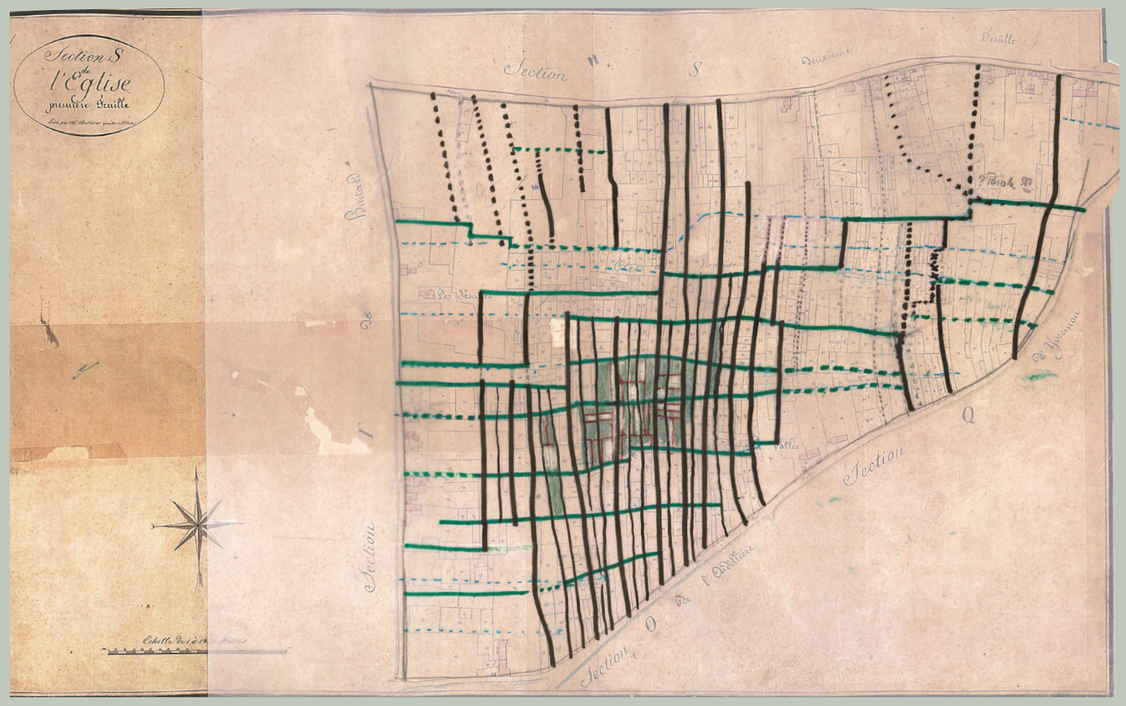
Au regard des éléments mis en relief dans le RNT de l'étude d'impact, voici un rappel des enjeux forts et une sélection d'enjeux modérés dont la prise en compte pourra être justifiée. L'enjeu principal servant de socle à la ZAC sera celui de la prise en compte de son intégration dans le périmètre "Unesco" et donc comme partie prenante du patrimoine mondial de l'humanité.

2.1.1 - Enjeux forts :

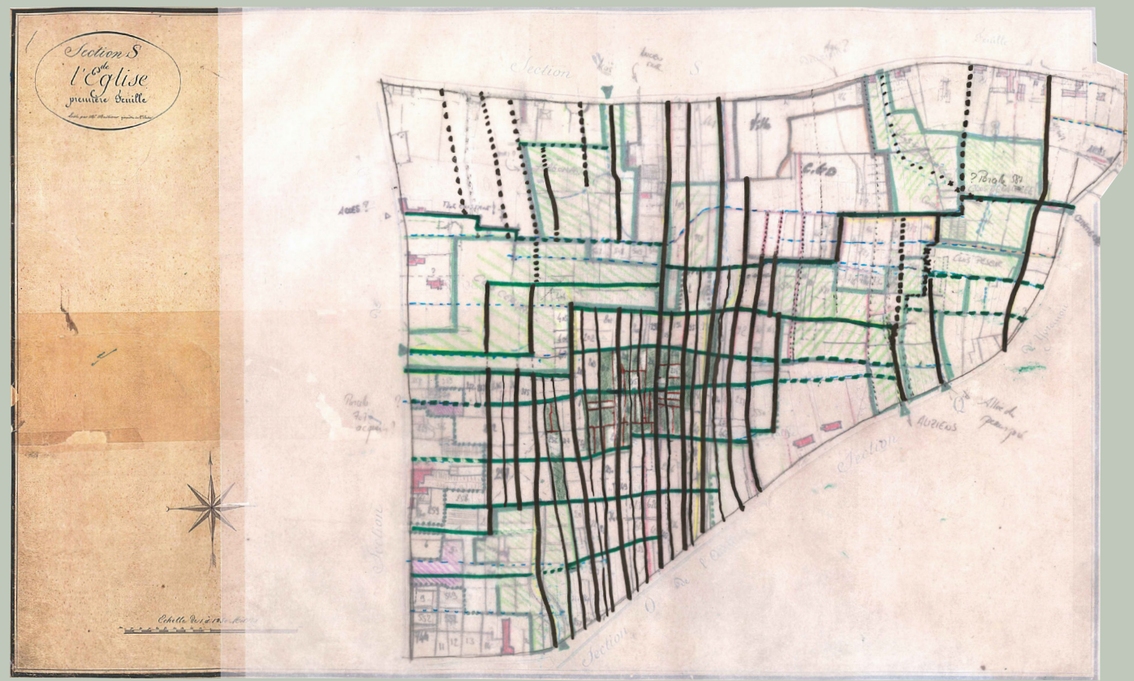
Hydrologie ; eaux superficielles ; Contexte communal et démographique ; environnement humain et santé; patrimoine culturel

2.1.2 - Enjeux modérés :

Hydrographie ; hydrogéologie, espèces végétales, bruit, SRCE ; TVB et contexte urbanistique ; servitude et proximité de la rivière du Loiret.



Cartographie du cadastre Napoléonien - Chemins de brouettes et parcelles en lanières
Source : Etude In Situ acv 2016



Cartographie superposant le cadastre Napoléonien et les occupations actuelles de lotissements
Disparition des lanières // Source : In Situ acv 2016

2.2 Le « chemin de brouette » : un patrimoine exceptionnel de vergers, de soins du sol et de passages

• Analyse du cadastre Napoléonien

Le Loiret est une résurgence de la Loire qui est restée dans le domaine privé. Les parcelles qui le longent ont donc la propriété privée de ce cours d'eau en projection et jusqu'en son milieu. Il existe un accord tacite de passage le long de son cours. Ici également, chaque parcelle est contigüe et il ne semble pas exister de dilatation qui permette le passage. Mais la reprise progressive de la végétation laisse la trace des anciens chemins dits « de brouette » qui desservaient les jardins et terres cultivées, sous accord tacite également (aucune mention dans les actes notariés). Ces traces (Figure 1 - en noir pour les Nord-Sud) ou « lignes tacites » serviront de structure à un territoire habité en lanières différentielles. Dans le sens Est-Ouest, le même système existe (en vert foncé). Il devait être également le support de l'irrigation des terres et servira d'appui au projet.

• Marques de l'évolution récente

À partir des années 80, l'activité des vergers décline peu à peu et des «clos» se remplissent de lotissements ou d'équipement publics (collège) qui effacent les traces des accords tacites de passages et coupent progressivement les lignes tacites dans les deux directions. Majoritairement établis en prise directe avec la voirie primaire (Navrin ou Vallée), ils ont petit à petit enfermé un territoire central qui s'est enfriché de façon inégale (Figure 2) Seuls les chemins privés de Ville Bourgeon et plus récemment du Prompt Bourgeon ont été maintenus ouverts. Une piste cyclable publique (en jaune) longe le collège et traverse du Nord au Sud en suivant approximativement une ancienne ligne tacite. D'Est en Ouest, un chemin piétons - cycle public est déjà aménagé.

L'enjeu du projet sera de retrouver le souffle de ces anciens passages et de venir réouvrir le territoire central à la découverte via ses lignes tacites retrouvées On remarque que les parcelles ont eu tendance à se regrouper tout en maintenant la structure de base en lanières Nord-Sud

• Repérage des manques

L'occupation progressive du territoire par des lotissements-clos mais également l'oubli inéluctable des accords de passages non inscrits dans les actes ont peu à peu fait apparaître les limites du « tacite » : propriété privée contre propriété privée, la « place » du Public et/ou du Collectif se fait rare...

1- Absence de lieux de dilatation, de points de convivialités collectives révelé par l'effacement progressif des lignes tacites de l'accord de passage.

2-Absence d'Espaces Publics autre que transit (Voirie) et équipements publics (fonciers privés de la collectivité) Un projet de ZAC pourra donc viser à ré-intégrer la question Publique et Collective au cœur du site.

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021

2.3 Une composition urbaine et paysagère en lanières et traversées

L'esprit de la future ZAC s'appuie sur l'histoire du site. La mise en relief de sa structuration en différentes lanières permet de révéler le paysage de façon séquencée en fonction de ses caractères particuliers :

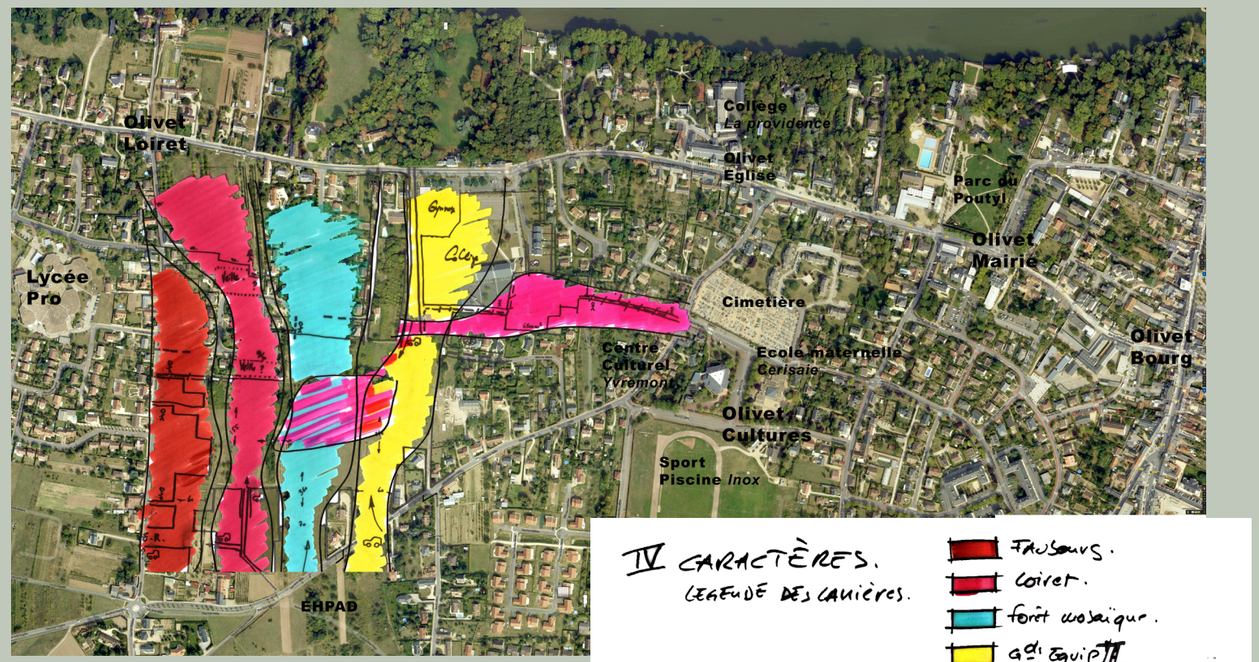
1 . « La lanière des faubourgs de Navrin » : elle est située sur la façade Est de la rue de Navrin. Elle est marquée par la qualité de quelques bâtisses remarquables adossées sur leurs dépendances. Une certaine densité et une proximité régnant dans ce faubourg, l'habitat envisagé dans ce secteur pourrait reprendre ce principe dans l'aménagement de logements individuels ou de petits collectifs sous forme de courées.

2 . « La lanière du Loiret » : elle intègre le travail initié dans le lotissement du Prompt Bourgeon autour de la récolte aérienne des eaux pluviales et remonte vers le Nord pour venir rejoindre le clos de la Petite Cerise; libérant ainsi les passages vers le Loiret via le sentier de Saint-Samson. Cette lanière laisse une large place à la visibilité de la végétation. Cette lanière pourrait comporter des maisons individuelles inscrites dans des terrains indépendants ainsi que des petits collectifs avec un volet paysager important qui viendrait réinterpréter l'esprit des grandes propriétés des rives sud du Loiret.

3 . « La lanière de la forêt mosaïque » : elle est située au centre du site, en prolongement direct du chemin de Villebourgeon. C'est le territoire de reconquête forestière le plus ancien (fin des années 80). Une trame arborée forte structure les lieux et leur donne un caractère puissant qui guidera l'architecture des sols et des projets d'architecture. Cette lanière concerne en grande partie le boisement central prévu dans le projet. Les logements envisagés dans cette partie centrale de la ZAC pourraient être mitoyens ou groupés ainsi que des petits collectifs.

4 . « La lanière des grands équipements » : le mail central multi-modal, rythmé par les parvis de l'école, du collège et de la crèche permettrait de projeter des bâtiments de logements collectifs. Initiée par la présence du collège et du gymnase et, plus récemment par l'arrivée de l'EHPAD au Sud, structurée par l'axe public cycles mis en place dans la direction Nord-Sud, cette lanière sera le support de l'accueil de nouveaux équipements majeurs : Ecole primaire de la Cerisaie, Maison médicale en interface avec l'EHPAD, micro-crèche en lien avec la maison médicale. Cette lanière peut porter des échelles de projets plus présentes dans un paysage adossé aux grands sujets végétaux de la forêt mosaïque.

5 . « La traversée des échangess » : elle permet de relier les quartiers Ouest de la rue de Navrin avec le centre-ville. Elle est ponctuée d'Est en Ouest par les caractères des différentes lanières évoquées précédemment et commence avec un petit bois secret situé à l'articulation de trois lotissements et en interface avec le chemin menant directement à la rue de la vallée.



Croquis explicatif des lanières paysagères et de leurs caractères

Source : In Situ acv , 2016

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021



Cartographie de la composition végétale actuelle laissant émerger l'ancien parcellaire
Source : In Situ acv , 2016

2.4 Une démarche environnementale remarquable et durable

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche soucieuse de l'environnement et des ressources naturelles.

3.4.1 - La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales

Il s'agira d'adapter la gestion des eaux de pluie au contexte de la parcelle, à la nature des sols, à la pente... Le but sera de limiter autant que possible les surface imperméabilisées en restituant l'eau en tant qu'élément façonnant les paysage via des noues, des fossés.

La gestion des eaux pluviales sera mutualisée à l'échelle de l'opération. Exception faite des passage sous voirie, elle sera faite exclusivement à ciel ouvert afin de limiter les interventions lourdes en infrastructures, la consommation de matériaux et les difficultés de maintenance des réseaux enterrés.

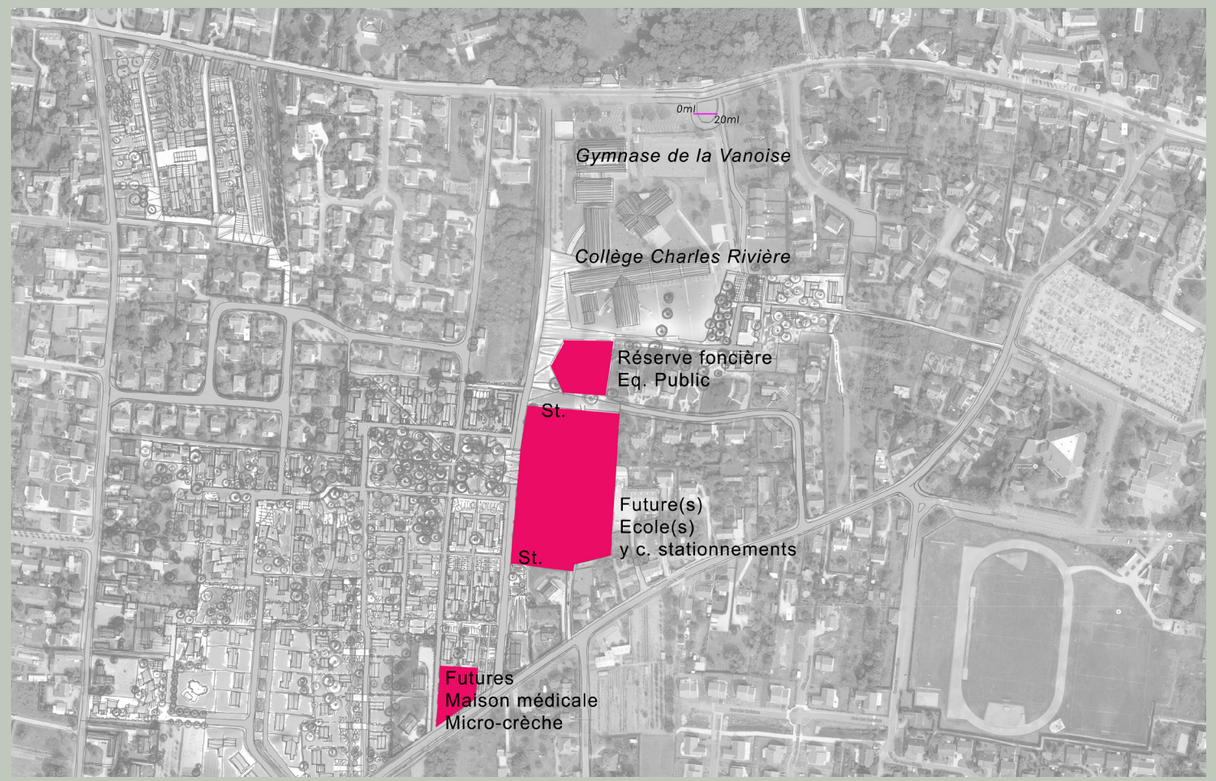
3.4.2 - Une présence affirmée du végétal

Cette affirmation passe par :

- le maintien sur place de spécimen arborés existants ;
- l'implantation d'espèces végétales locales non invasives ;
- la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité ;
- la gestion avec des tailles douces ;
- l'accueil de végétation sur le bâti notamment en leur pied et/ou sur les murs et murets.

3.4.3 - La valorisation du potentiel climatique des parcelles

Le site est en légère bascule topographique vers le nord (bassin versant du bras du Loiret irriguant Olivet). Cependant l'accent sera mis sur les performances énergétiques des bâtiments avec une attention particulière portée à la valorisation du potentiel climatique lié à l'apport solaire direct. La conception architecturale devra être au maximum tranversante et les bâtiments seront implantés en retrait des arbres existants. Construits avec des matériaux durables, ils seront économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.



Localisation et emprise foncière des futurs équipements publics

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le site de la ZAC de la Vanoise a une vocation d'accueil résidentiel et d'équipements publics.

3.1 Le logement

Le programme de la ZAC de la Vanoise prévoit la construction d'environ 130 à 140 logements, dont 20 à 25 % de logements sociaux. Le type d'habitat sera mixte avec la construction de logements individuels et intermédiaires et de petits collectifs afin de garantir un parcours résidentiel pour tous et de qualité.

3.2 Les équipements publics

Le programme de l'opération prévoit la création de plusieurs équipements publics et d'intérêt collectif qui ont vocation à structurer le développement de l'Ouest de la commune et d'offrir des services de proximité, aujourd'hui insuffisants. Ces grands équipements seront organisés le long d'un axe Nord-Sud, initié par le collège Charles Rivière et se poursuivant jusqu'à l'EHPAD Korian Reine Blanche, pour constituer une lanière des équipements cohérente et bien identifiée. Le programme prévoit les équipements publics et d'intérêt collectif suivants :

- une école élémentaire (complétée à long terme, à titre hypothétique) par une école maternelle ;
- une micro-crèche ;
- une maison médicale.

3.2.1 - L'école élémentaire de la Vanoise

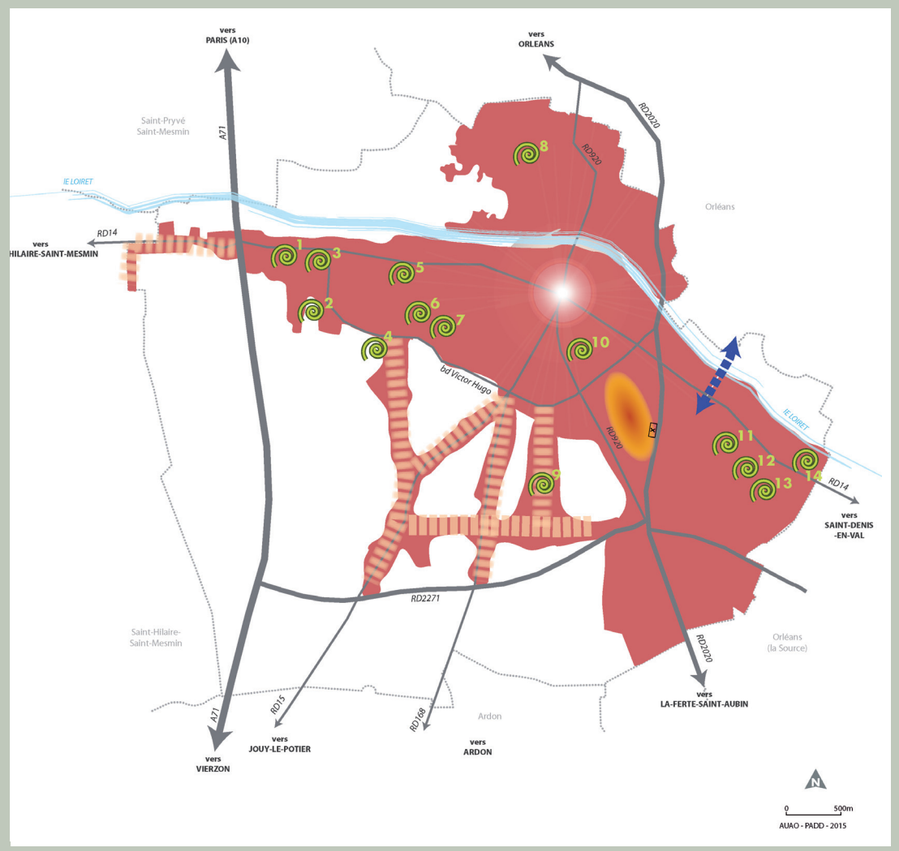
La nouvelle école élémentaire de la Vanoise sera construite en remplacement de l'école de la Cerisaie, actuellement située au 119 rue du Général de Gaulle. Le projet d'école élémentaire comprend 10 classes, avec des options de modularité afin de pouvoir accueillir deux classes supplémentaires ; une salle multimédia ; un espace périscolaire ; une cuisine satellite et une salle de restauration ; la cour de récréation avec préau ; un parking. Une emprise sera laissée disponible pour permettre l'installation, à moyen ou à long terme, d'une école maternelle de cinq classes dont les espaces périscolaires et de restauration pourront être mutualisés avec l'école élémentaire.

3.2.2 - La micro-crèche

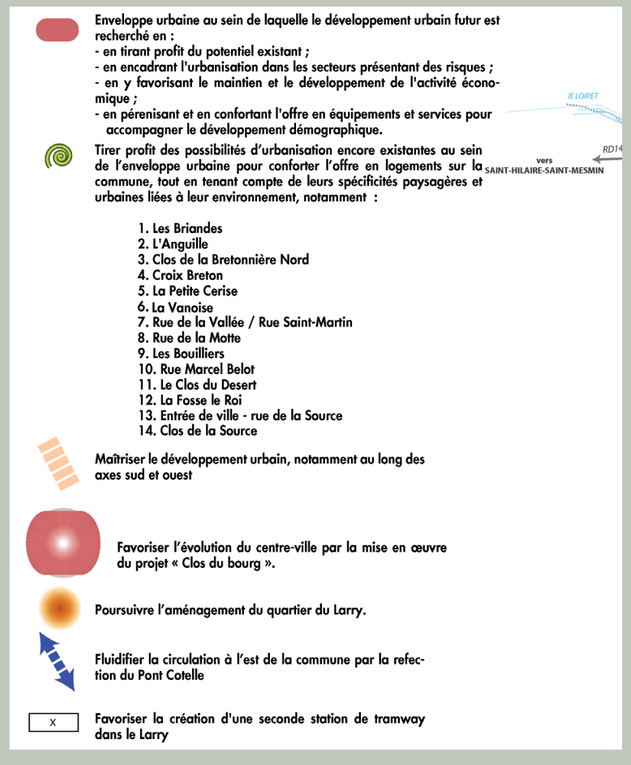
Le programme de la ZAC prévoit l'installation d'une double micro-crèche, permettant d'accueillir jusqu'à vingt berceaux. Cet équipement sera intégré au projet de la maison médicale.

3.2.3 - La maison médicale

La maison médicale sera construite en entrée de site, sur un terrain d'environ 1 000 m² avec la possibilité d'un R+1, le long de la rue de la Vallée en face de l'EHPAD Reine Blanche. L'objectif de la maison médicale sera d'accueillir des médecins généralistes, des spécialistes et des auxiliaires de santé (infirmiers, sage-femmes, orthophoniste).



"La Ville ensemble" - Carte extraite du PADD - Source : AUAO



RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.1 - Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables :

Le projet de la ZAC du Clos de la Vanoise a pour ambition de répondre aux besoins identifiés du territoire et s'inscrit pleinement dans l'ensemble des documents de planification qui s'imposent à la commune d'Olivet.

4.1.1 - Le Schéma de cohérence territoriale d'Orléans Métropole :

La révision du Schéma de cohérence territorial (SCoT) d'Orléans Métropole a été lancée le 8 juillet 2014. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui détermine les grandes orientations et objectifs du SCoT, a été débattu lors du Conseil communautaire du 23 mars 2017.

Le PADD du SCoT d'Orléans Métropole est organisé autours de trois axes :

- la Métropole capitale ;
- la Métropole paysages ;
- la Métropole des proximités.

Par délibération du 10 juillet 2018, le conseil métropolitain a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du SCoT. Après consultation des communes et des personnes publiques associés et établissement de l'enquête publique, le SCoT d'Orléans Métropole a été approuvé le 28 mai 2019.

En privilégiant le renouvellement d'une importante friche urbaine inexploité, le projet du Clos de la Vanoise s'inscrit de manière exemplaire dans les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et d'optimisation des espaces urbains affirmés au sein de l'axe de la Métropole des proximités. Le site de la ZAC, essentiellement constitué d'anciens vergers aujourd'hui délaissés et de friches plus ou moins développés enclavés au sein d'un environnement pavillonnaire peu dense, constitue en effet un potentiel de développement considérable au sein de l'enveloppe urbaine d'Olivet et à proximité immédiate du centre-ville.

Le projet de la ZAC du Clos de la Vanoise contribue pleinement à l'objectif de valorisation des paysages et d'affirmation de la singularité du patrimoine naturel. Espace de transition entre la rivière du Loiret et les terres agricoles au sud de la Métropole et situé à quelques minutes à pied du centre ville d'Olivet, le projet du Clos de la Vanoise a pour ambition d'initier une nouvelle forme d'occupation du sol, entre ville et campagne, respectueuse à la fois de l'environnement, des ressources naturelles et de l'identité d'Olivet.

Enfin, le projet du Clos de la Vanoise contribuera activement à structurer le développement urbain et à conforter l'offre de nouveaux équipements publics au plus près des besoins, conformément aux orientations du SCoT d'Orléans Métropole.

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

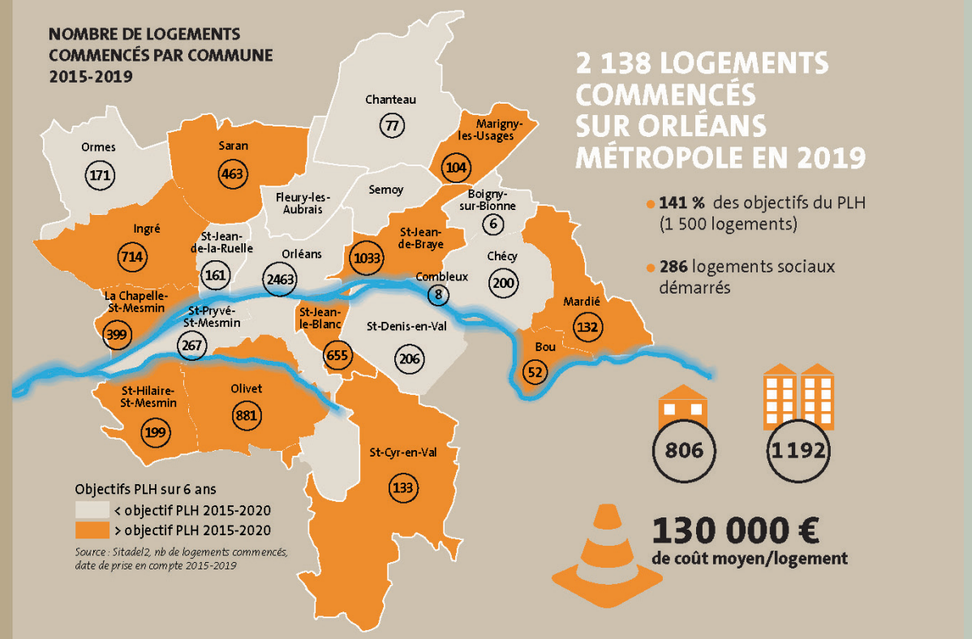
Mai 2021

LEXIQUE

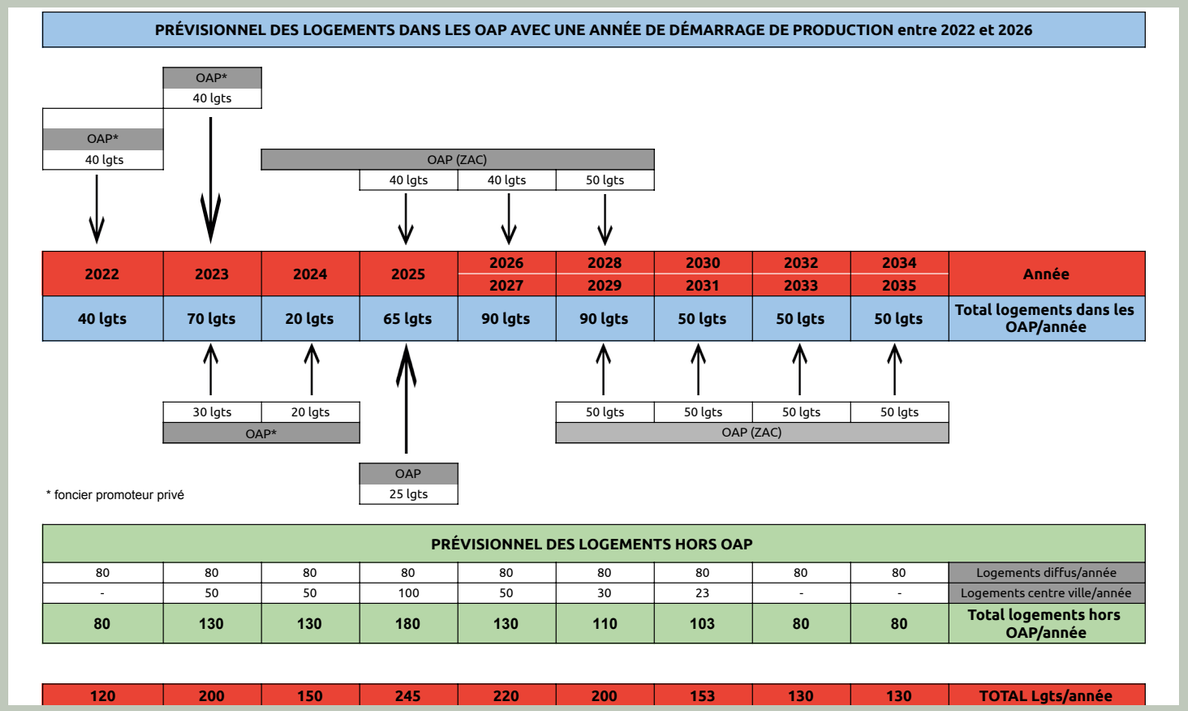
LOGEMENT INDIGNE: des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine.

Anah: Agence nationale de l'Habitat

Plan de sauvegarde : dispositif permettant une aide de l'État à destination des copropriétés en grande difficulté



Production de logements sur Orléans Métropole
Source : PLH Orléans Métropole



Prévisonnel de la production de logements sur la commune d'Olivet en fonction des différentes OAP
Source : Villle d'Olivet

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.1 - Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables (suite)

4.1.2 Le programme local de l'habitat (PLH) :

Approuvé le 19 novembre 2015 pour la période 2016-2021, le programme local de l'habitat (PLH) d'Orléans Métropole s'organise autours de trois grandes orientations :

- améliorer la qualité de vie des habitants par un habitat attractif et de qualité ;
- promouvoir toutes les mixités ;
- animer le projet pour l'habitat.

Le projet du Clos de la Vanoise prévoit la création d'environ 130 à 140 logements, dont 20% à 25% de logements sociaux, avec une mixité dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, petits collectifs) pour compléter le parcours résidentiel et satisfaire les besoins de l'ensemble de la population, notamment les plus fragiles.

La réalisation d'une école, d'une micro-crèche et d'une maison médicale permettra de compléter l'offre d'équipements au plus près des nouveaux quartiers et de structurer le développement urbain à l'Ouest de la commune d'Olivet.

Avec un projet d'aménagement respectueux de l'environnement et attentif à la préservation de l'identité du quartier, la ZAC du Clos de la Vanoise contribuera également à développer un habitat attractif et de qualité à proximité du centre-ville d'Olivet, conformément au premier axe du PLH.

Le projet du Clos de la Vanoise s'inscrit pleinement dans l'ensemble des dimensions du PLH d'Orléans Métropole, à la fois sur la diversité de l'offre de logements et de services de proximité et sur la qualité de l'habitat, respectueux de l'environnement et de l'identité de la Commune.

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.1 - Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables (suite)

4.1.3 Le plan de déplacement urbain (PDU) :

Le plan de déplacement urbain (PDU) d'Orléans Métropole a été révisé en 2008. Une nouvelle révision a été approuvée le 11/07/2019.

Le plan de déplacement urbain (PDU) d'Orléans Métropole a pour objectifs la promotion et le développement des déplacements durables et l'organisation d'un territoire plus accessible et plus agréable à vivre. Il propose des actions pour une période de 5 à 10 ans, devant concourir d'une part à stabiliser, voire diminuer, l'usage de la voiture et autres modes de déplacements motorisés et individuels et d'autre part à développer l'usage du vélo, de la marche à pied et des transports collectifs.

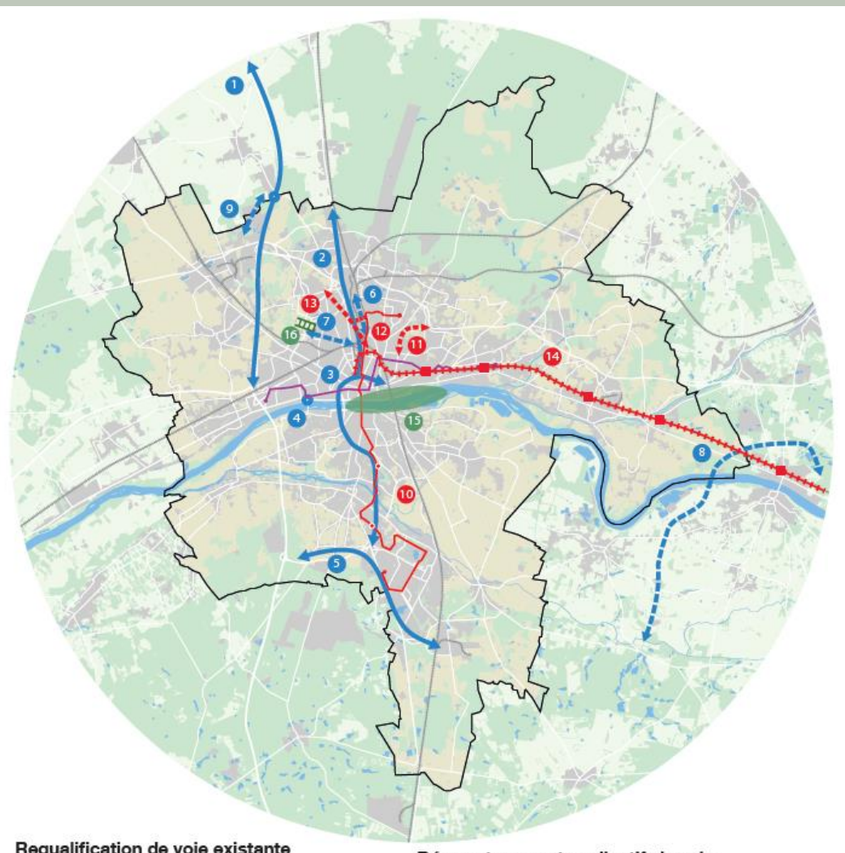
Le projet du Clos de la Vanoise s'inscrit directement dans la stratégie globale de maîtrise de l'étalement urbain et de renforcement des mixités fonctionnelles qui contribue à la réduction des déplacements urbains et encourage l'usage de nouveaux modes de déplacements.

L'espace de friche que constitue aujourd'hui le site du Clos de la Vanoise produit un effet de rupture entre les nouveaux quartiers qui se sont récemment développés à l'Ouest de la commune et le centre-ville d'Olivet, pourtant géographiquement proche. En investissant ainsi une "dent creuse" au potentiel inexploité à proximité du centre-ville, le projet du Clos de la Vanoise doit améliorer considérablement le maillage inter-quartier, aujourd'hui insuffisant, et encourager l'usage de modes de déplacement doux, notamment en direction d'un centre-ville désormais plus proche.

La création d'une nouvelle école élémentaire dans le quartier de la Vanoise - par le déplacement de la Cerisaie du centre-ville - permettra de rééquilibrer l'offre scolaire à l'échelle de la Commune et de limiter fortement la saturation de la circulation et du stationnement en centre-ville lors des horaires d'ouverture et de fermeture des écoles, en début de matinée et en milieu d'après-midi. En matière de mobilité, les effets conjugués des ZAC du Clos du Bourg et du Clos de la Vanoise devraient ainsi permettre de réduire les déplacements quotidien en véhicules entre les deux quartiers au profit de déplacements doux et d'un usage moins fréquent des véhicules individuels.

Les aménagements projetés au sein du Clos de la Vanoise accordent également une place prépondérante au développement des liaisons douces, notamment en lien avec le collège Charles Rivière et la future école de la Vanoise, et à la préservation des cheminement piétons piétons déjà existants afin de préserver le caractère actuel du site.

PROJETS D'INFRASTRUCTURES SUPPORTS DU DÉVELOPPEMENT MÉTROPOLITAIN PORTÉS PAR LE SCOT



Requalification de voie existante
1. Elargissement de l'A10
2. RD2020
3. Mails
4. Tête nord du Pont de l'Europe : *en accompagnement du développement du secteur*
5. RD2271 et desserte de la Saussaye

Voirie nouvelle
6. Voie Victor Hugo : *en accompagnement du développement urbain Interives*
7. Voie des Groues : *en accompagnement de la ZAC et en préfiguration du doublement de la RD2157*
8. Contournement de Jargeau
9. Echangeur de Gidy : *en accompagnement du développement du pôle 45*

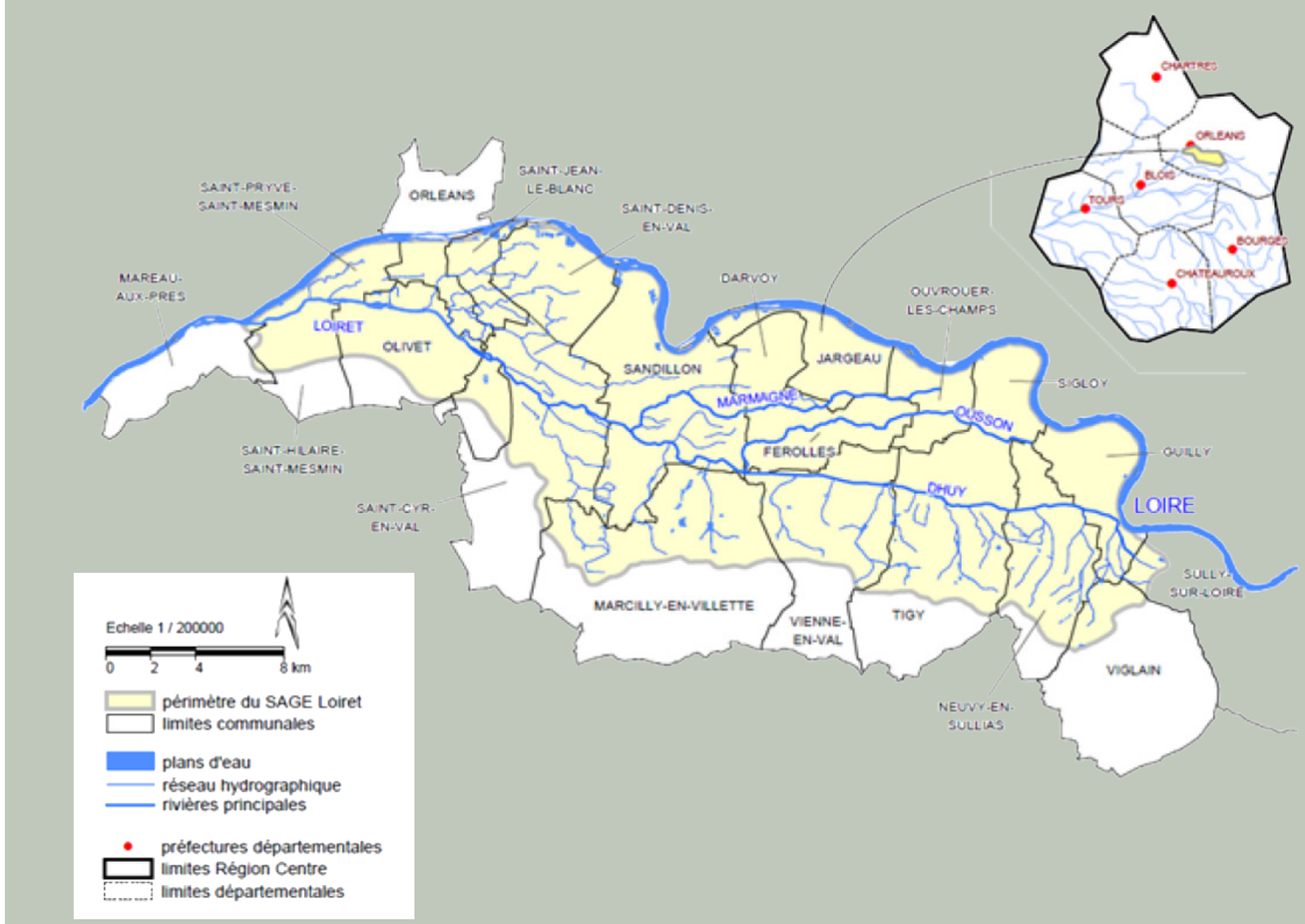
Réseau transports collectifs lourds
- lignes de tramway existantes

Projets de transports collectifs structurants
10. Nouvelles stations sur la ligne A
11. Liaison Jean Zay Droits de l'Homme
12. Téléphérique
13. Liaison Interives
14. Ligne Orléans - Châteauneuf

Projets pour les modes actifs
15. amélioration du franchissement de la Loire pour les cycles
16. projet de passerelle cyclo-piétonne entre le quartier des chaises et le futur quartier d'Alleville

Source : PDU Orléans Métropole

PÉRIMÈTRE DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN DU LOIRET



4.1 - Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables (suite)

4.1.4 Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du bassin du Loiret :

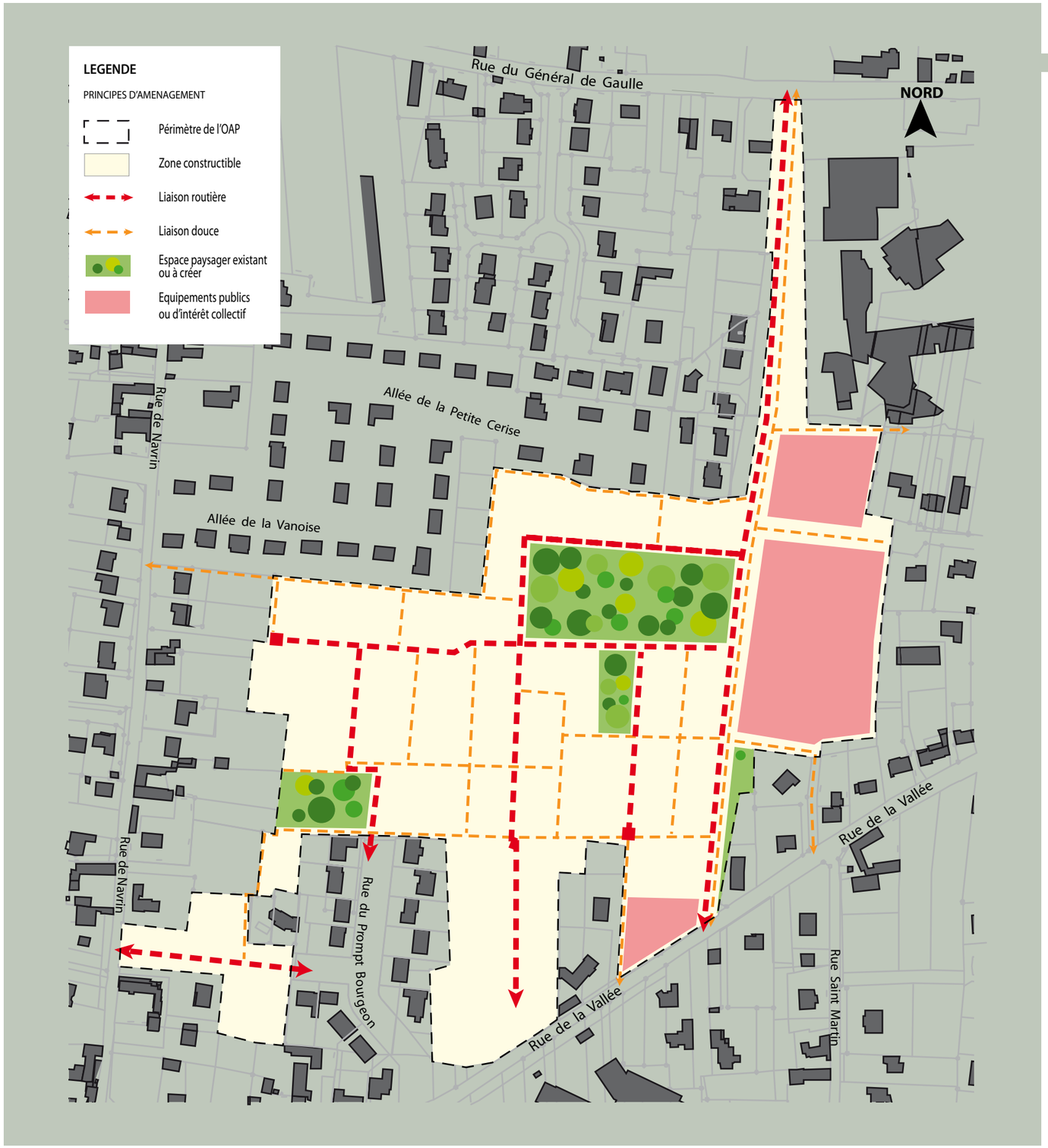
Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et publié par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), compatible avec le SDAGE, organise la gestion de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau.

La ZAC du Clos de la Vanoise se situe dans le périmètre du SAGE du bassin du Loiret. Situé à proximité de la rivière du Loiret, le site du Clos de la Vanoise n'est toutefois pas traversé par un cours d'eau et aucune zone humide n'y est identifiée.

Le projet d'aménagement du Clos de la Vanoise intègre des orientations fortes en matière de gestion des eaux qui contribuent activement à la réalisation des objectifs du SDAGE et du SAGE :

- la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales intégrée au paysage (noues, fossés etc.) et favorisant l'infiltration et la phyto-épuration ;
- la conservation d'une présence végétale affirmée pour conserver la perméabilité des sols et le bon écoulement des eaux ;
- la mise en œuvre d'une gestion différenciée pour l'entretien des espaces verts.



RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.1 Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables (suite)

4.1.5 - Le plan local d'urbanisme (PLU) :

Le site de la ZAC de la Vanoise constitue le périmètre de la zone AU4 du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur. Il est également couvert par une orientation d'aménagement et de programmation et a été identifié dans le PADD communal comme un site majeur de développement de la commune.

Ainsi, l'aménagement de la ZAC permet de répondre à différents enjeux :

- « un développement urbain maîtrisé et guidé par l'histoire d'Olivet » qui préconise la densification dans le tissu urbain existant sans consommation de nouvelles terres agricoles ;
- « une mise en valeur de la nature et de la biodiversité » qui préconise d'affirmer la présence du végétal dans la ville. La gestion selon les principes du développement durable s'inscrit également dans la volonté de la commune d'assurer une place à la nature et à la biodiversité et de maintenir les éléments paysagers identitaires ;
- « une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel pour tous et de qualité » qui préconise une mixité et une diversité de logements pour permettre de réaliser un parcours résidentiel au sein de la commune ;
- « un maillage renforcé pour des mobilités facilitées et plus vertueuses » qui préconise l'utilisation des transports collectifs, et le développement des circulation douces et des liaisons inter-quartiers ;
- « des équipements pensés pour les Olivetains » qui préconise la construction d'équipements, notamment scolaires et médicaux, pour s'adapter à l'évolution de la population.

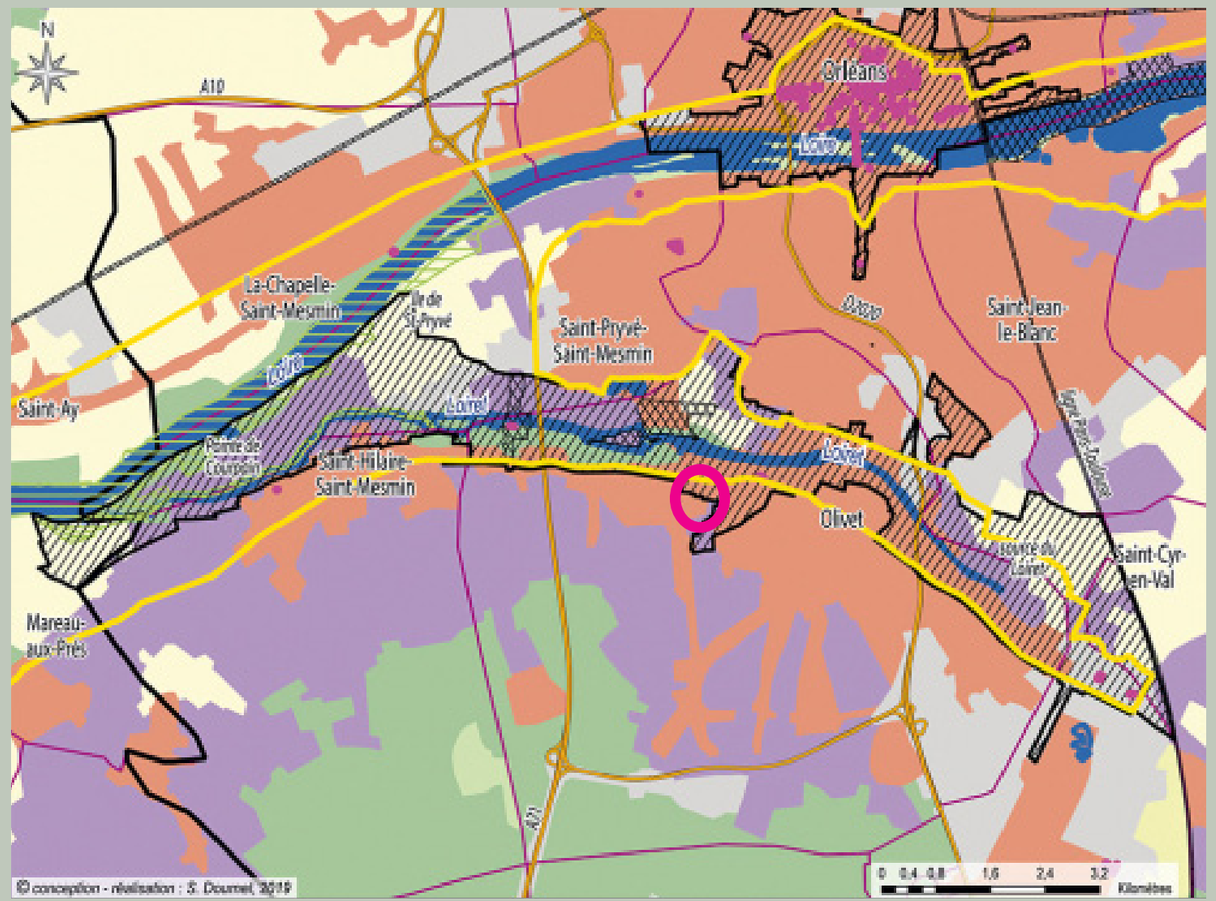
4.1.6 Le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) :

Par délibération en date du 11 juillet 2017, la métropole d'Orléans a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme métropolitain. Son PADD a été débattu en conseil communautaire le 11 juillet 2019 et est structuré autour de trois axes :

- un territoire attractif et innovant ;
- un territoire habité et vivant ;
- un territoire de nature et en transition.

La ZAC de la Vanoise, par son programme et son ambition environnementale, permettra de répondre à différents enjeux du PLUm en cours d'élaboration, notamment :

- mettre en œuvre une stratégie d'aménagement qui s'appuie sur l'histoire locale et s'inscrit dans une perspective de qualité urbaine, environnementale et paysagère ambitieuse ;
- s'enrichir de la diversité des territoires pour proposer une offre d'habitat adaptée et bien intégrée à son environnement urbain et ainsi répondre au parcours résidentiel de tous les habitants ;
- bénéficier d'équipements de proximité de qualité, diversifiés et adaptés à l'évolution des besoins des habitants actuels et futurs ;
- penser le développement et l'organisation des mobilités dans le souci d'une réponse adaptée à l'ensemble des besoins des habitants et usagers du territoire : développement des circulations douces, optimisation des circulations automobiles...



Extrait cartographique du SPR de la rivière du Loiret
Source : DRAC

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.1 - Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables (suite)

4.1.7 - Le site patrimonial remarquable de la «Rivière du Loiret«

Une partie de la ZAC de la Vanoise est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) de la rivière du Loiret (ex ZPPAUP) :

Le site du clos de la Vanoise est situé dans la séquence "le Lac" secteur S4 du SPR. Le secteur S4 "jardin habité" regroupe la plupart des zones urbanisées du périmètre : bourg ancien, demeures bourgeoises mais aussi habitat plus récent.

Les orientations réglementaires concernent principalement les constructions sur rue dont l'implantation en pignon reprend les volumes traditionnels avoisinants.



Extrait cartographique du repérage des OAP de la commune d'Olivet (voir supra p. 4)
Source : Ville d'Olivet

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement

La lutte contre l'étalement urbain et la préservation des zones naturelles et agricoles ont pour corollaire l'investissement des espaces encore disponibles au sein de l'enveloppe urbaine d'Olivet afin d'accueillir de nouveaux habitants, d'étoffer le parcours résidentiel et de répondre aux besoins toujours croissant d'équipements publics de proximité.

Le Clos de la Vanoise, d'une superficie d'environ 8 hectares, est depuis longtemps identifié comme un site de développement important et fait l'objet d'une OAP au sein du PLU révisé.

En raison de sa superficie, de sa localisation et de sa proximité avec le centre-ville d'Olivet, le Clos de la Vanoise occupe une place déterminante dans la stratégie de développement à long terme d'Olivet et figure au sein du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU d'Olivet.

Le site de la Vanoise offre l'opportunité de constituer un pôle d'équipements publics de proximité articulé avec le collège Charles Rivière et l'EHPAD de la Reine Blanche et de répondre de manière cohérente, coordonnée et efficace au déficit de l'offre scolaire et médicale à l'Ouest de la commune d'Olivet.

Le Clos de la Vanoise est actuellement encadré par des voies structurantes de la commune avec la rue du général de Gaulle au Nord, celle de la Vallée à l'Est et le boulevard Victor Hugo au Sud qui assurent un accès rapide et déjà constitué aux différents pôles d'activité de la ville et de la Métropole.

Essentiellement constitué de friches et de boisements spontanés et localisé en zone non inondable du plan de protection du risque d'inondation (PPRI), le site présente des enjeux forts en matière de biodiversité.



Schéma scénario 1
Source : AUAO

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

4.2.1 - Les scenarii envisagés

▪ SCENARIO 1

Un quartier de densification au cœur d'une dent creuse : un potentiel de 280 logements

Dès 2014, la commune a missionné l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise pour la réalisation d'une étude sur le site du Clos de la Vanoise, alors déjà identifié comme "zone d'urbanisation future" au plan local d'urbanisme.

Les enjeux relevés et conditionnant le schéma d'aménagement proposé étaient les suivants :

- potentialité à organiser la transition entre le Loiret (la ZPPAUP) et la zone agricole ;
- capacité à assurer et à qualifier le lien entre la ville et les secteurs agricoles, notamment en termes de continuité de promenades piétons / vélo ;
- possibilité de porter, grâce à ses propres atouts, un projet exemplaire pour la ville et à amorcer une forme d'occupation du sol, entre ville et campagne, dont la nature et la qualité pourraient servir de modèle aux autres zones AU.

A l'issue de l'étude, un schéma d'aménagement est proposé par l'AUAO dont les grands principes sont :

- l'implantation de l'école le long de la rue de la Vallée existante afin de ne pas créer de flux de circulation liés à l'école au cœur du nouveau quartier ;
- une mutualisation des stationnements des équipements avec les stationnements existants de l'EHPAD existant ;
- le maintien de l'axe piéton-cycles permettant la jonction entre le sud et le nord de l'opération. Cet axe est vu comme "épine dorsale" du projet mais strictement réservé à un usage doux ;
- l'organisation des dessertes véhicules à partir de la rue de la Vallée, de la rue du Prompt Bourgeon et de la rue de Navrin. Le schéma de circulation propose le recours à des voies à sens unique, étroites ;
- la conservation d'un cœur d'opération boisé ;
- un bâti composé de maisons de ville, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs (R+2) qui permet de positionner de l'ordre de 280 logements.

▪ CONCLUSION SCENARIO 1

Cette hypothèse d'aménagement ne laisse que peu de place aux aménagements paysagers et présente une densité relativement importante compte-tenu de l'environnement pavillonnaire dans lequel le site se trouve.

De plus, le schéma de circulation reposant uniquement sur des dessertes à sens unique et débouchant pour la plupart sur des voies privées ne permet pas d'établir la jonction recherchée par la création de ce quartier avec les quartiers environnant, la ZAC de la Vanoise étant une première maille pour dessiner une ville équilibrée avec une nouvelle centralité de service public .

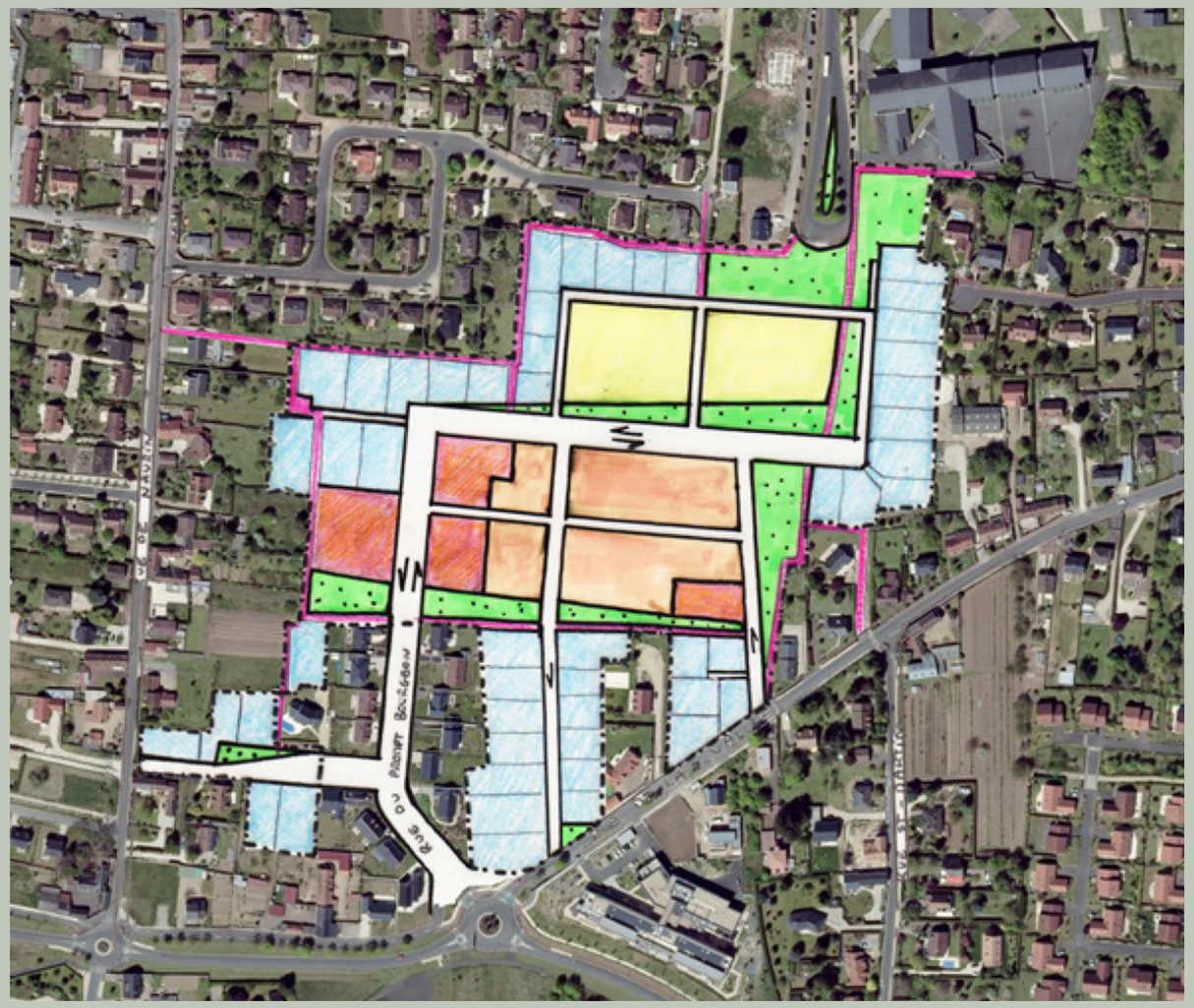


Schéma scénario 2
Source : Ville d'Olivet

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

▪ SCENARIO 2

Une densité réduite et une centralité définie par les équipements collectifs : 180 logements

La commune a également souhaité étudier un schéma d'aménagement alternatif pour la réalisation de la ZAC de la Vanoise.

L'hypothèse retenue dans cette étude a été le positionnement des équipements d'intérêt collectif en cœur d'opération afin d'en faire des marqueurs spatiaux et identitaires du nouveau quartier.

Les autres grands principes d'aménagement sont :

- un schéma de circulation reposant sur un axe structurant en double sens en cœur d'opération et débouchant sur la rue du Prompt Bourgeon ;
- une place importante accordée aux maisons individuelles en frange d'opération permettant un épannelage entre le tissu pavillonnaire existant et l'habitat intermédiaire et collectif situé au centre de la ZAC pour un total d'environ 180 logements soit une densité de 22,5 logements par hectare ;

▪ CONCLUSION SCENARIO 2

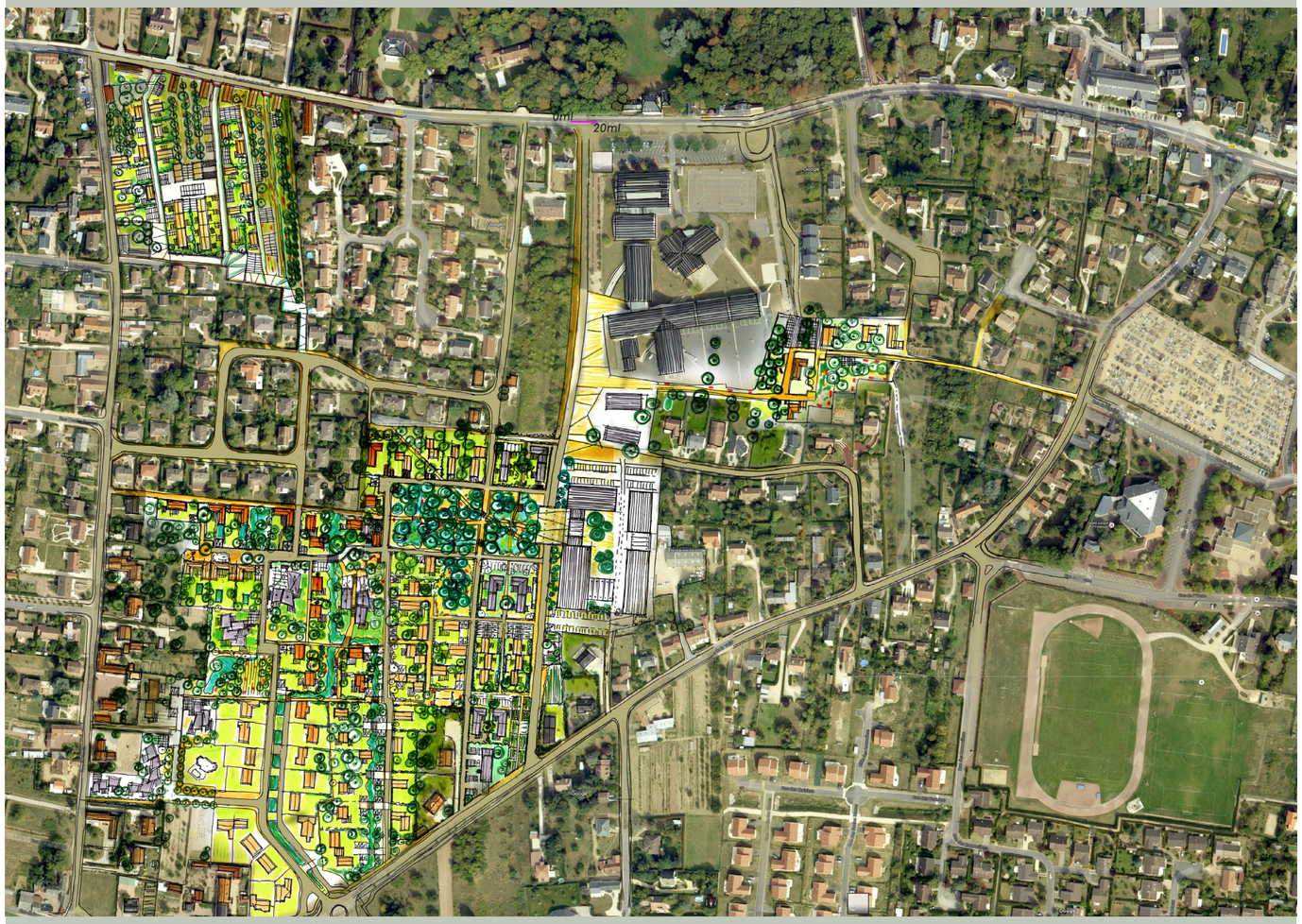
La répartition des espaces verts en bandes étroites entre les différents type d'occupation du sol a pour inconvénient de ne pas proposer de large îlot vert central permettant à la nature de constituer la nouvelle identité du quartier.

Cette hypothèse alternative entre la première étude et le schéma retenu ne crée par d'axe traversant dans le futur quartier mais a comme conséquence de faire passer les flux de véhicules devant toutes les "poches" d'habitation réparties dans l'opération augmentant le risque d'accidents et diminuant la quiétude au sein du quartier.

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021



Plan Masse scénario 3 retenu pour l'OAP n°6 (hors lotissement de la petite cerise - OAP n° 5 - au Nord-Ouest à l'angle des rues Charles de Gaulle et de Navrin)
Source : Ville d'Olivet et In Situ Architecture Culture(S) et Ville

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

▪ SCENARIO 3 (scénario retenu)

Un quartier mixte permettant le maillage avec les quartiers existants et reposant sur l'histoire du territoire : 130 à 140 logements

En 2016, lors de l'élaboration du PLU communal, la collectivité a missionné un cabinet d'architectes et d'urbanistes afin de travailler sur le secteur de la Vanoise qui devait constituer un territoire stratégique pour le développement de la commune dans les prochaines années.

Ce schéma permet, grâce à l'implantation des équipements le long d'une "lanière des équipements" à l'Est, de canaliser les flux de circulation inhérents à la présence d'équipements scolaires sur une partie de l'opération. Cela a également pour avantage de permettre une réelle jonction de la ZAC avec les quartiers avoisinants, le clos de la Vanoise étant voulu comme une nouvelle centralité pour la commune.

Le projet retenu présente également l'avantage de laisser une place majeure au végétal en conservant et/ou recréant un vaste parc en cœur d'opération, permettant au quartier de conserver ce visage de "jardin" qui le caractérise aujourd'hui.

La notion de maillage et de connexion avec les quartiers existants est ici l'élément essentiel, la ZAC venant s'insérer dans un paysage naturel et urbain existant tout en apportant de nouveaux usages.

Le projet propose de conserver une part large aux équipements communs (équipements collectifs, espaces verts, voiries…). 130 à 140 logements trouvent ainsi leur place dans la future ZAC avec une répartition homogène entre pavillons, habitat intermédiaire et habitat collectif, s'harmonisant avec les quartiers voisins.

▪ CONCLUSION SCENARIO 3

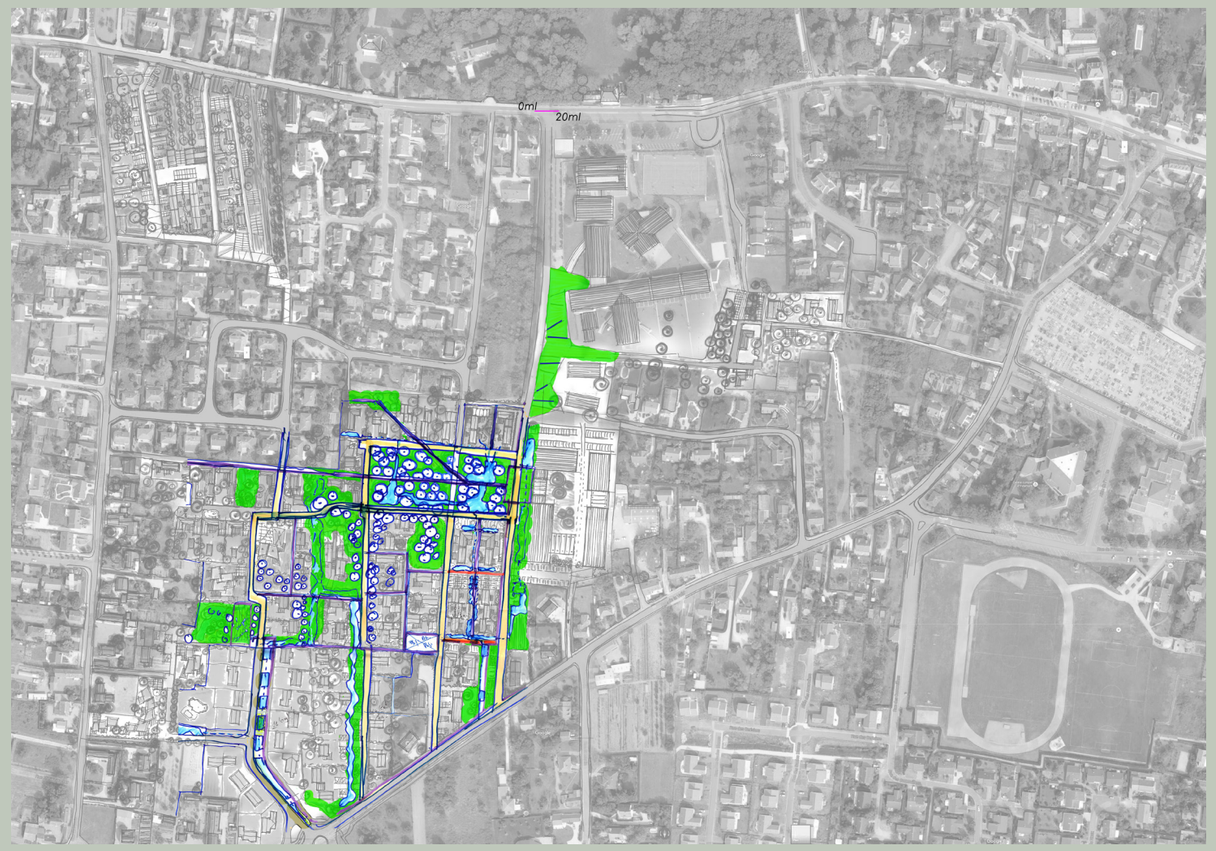
Reposant résolument sur une analyse détaillée du site (voir extrait dans la partie 2 - Etat du Site) ce projet est la pièce manquante du centre-ville et, par sa forme urbaine et sa programmation, elle constitue un pendulaire indispensable à la Zac du Clos du Bourg.

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

4.2.2 - Description du projet retenu

Principe de gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau doit être une composante structurante et matricielle non seulement du projet général mais également de chaque projet qui s'inscrira dans ce site. Elle doit donner lieu et faire la place à un paysage sensible et qualitatif accompagnant les itinéraires aux logements, les ballades et les jeux des enfants. Il ne doit pas s'agir d'ouvrages techniques sans autre usage. Le paysage hydraulique et sa végétation sont le support du projet, la garantie de son caractère invitant et peuvent être des outils pour la préservation des intimités domestiques par la mise à distance des rez-de-chaussée par exemple.



Scénario retenu - Schéma de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
Source : Ville d'Olivet et In Situ Architecture Culture(S) et Ville

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

4.2.2 - Description du projet retenu (suite)

Patrimoine végétal

Chaque arbre sera repéré et fera l'objet d'un bilan phyto-sanitaire. Le principe est la conservation maximale des végétaux. Dans le schéma ci-contre, ils participent pleinement du projet d'ensemble. Ils s'inscrivent dans l'esquisse du projet jusque dans chaque jardins privatifs (leur localisation, cependant, est ici aproximative : elle est réalisée à partir d'une photo aérienne). Chaque projet devra s'ajuster à cette présence lorsque cette dernière sera structurante pour la qualité du projet général et matricielle pour la qualité d'un projet précis. En ce qui concerne la trame des vergers historiques et de leurs murs, seuls subsistent les vestiges mis en relief par l'installation des friches végétales énnoncées ci-avant. Le parti pris est donc de ne pas tout occuper et de laisser une très large part à la révélation et l'appréciation quotidienne de la qualité de ce site.



Scénario retenu - Schéma de composition des espaces verts publics
Source : Ville d'Olivet et In Situ Architecture Culture(S) et Ville

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

4.2.2 - Description du projet retenu (suite)

Principe de circulation et déplacements multimodaux

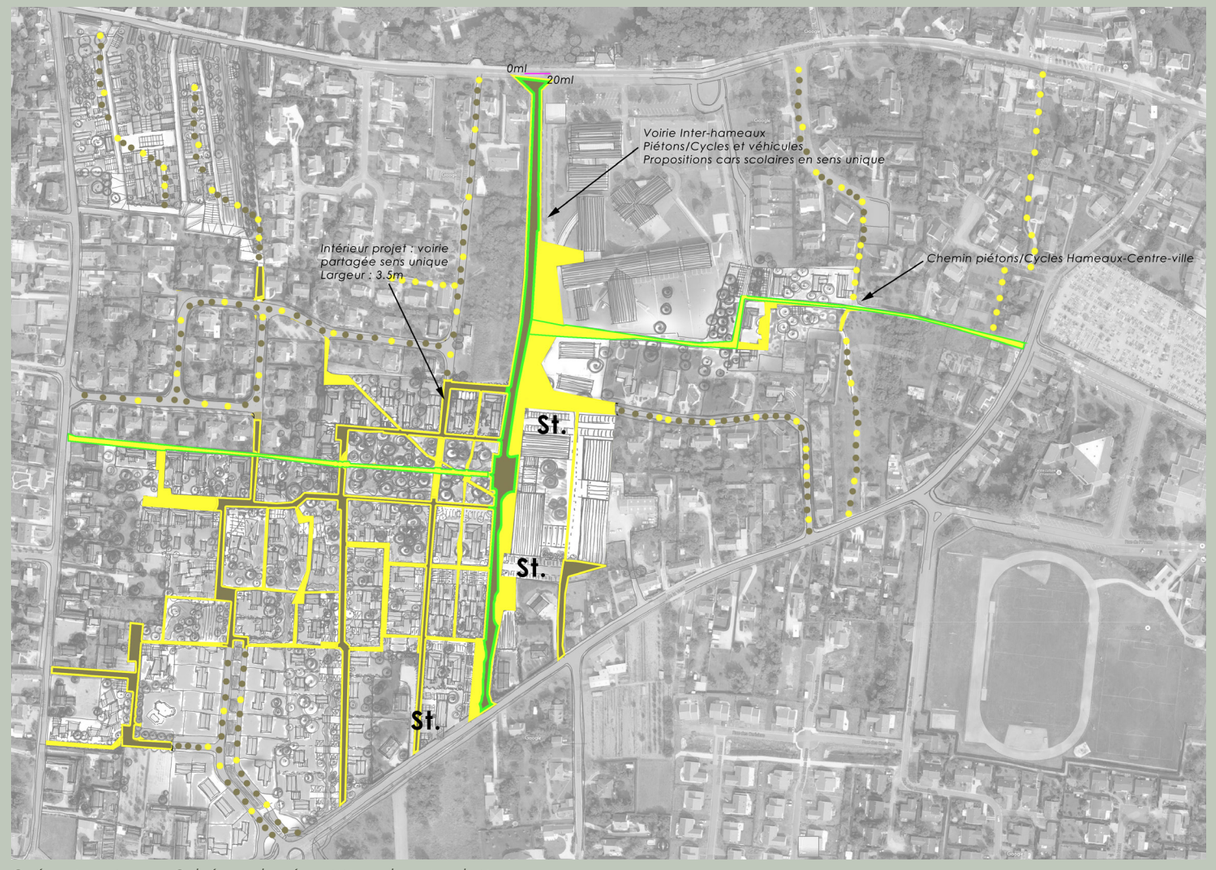
Une étude de circulation (Via Comea) effectuée en 2019 a confirmé le principe énoncé dans le projet de ZAC (voir en Annexe)

La création d'un axe Nord-Sud (privilégiant un sens unique depuis le Sud) structurant la lanière des grands équipements publics avait été proposée.

Dans le cadre du scénario actuel, l'enjeu est de privilégier un axe à double sens avec une emprise extrèmement raisonnée : c'est à dire réduite à son minima fonctionnel (passage des transports scolaires dans le sens Nord-Sud avec desserte du collège puis de l'école et passage des voitures dans les deux sens). Toujours sur cet axe, les entrées des stationnements permettant non seulement d'absorber les pics de fréquentations liés aux début et à la fin des cours mais également permettant de servir de parking visiteurs pour les habitants du quartier, lorsque les établissements publics ne sont pas en activité ou en cas d'activités exceptionnelles.

Quant au reste du système, toutes les voiries sont prévues en sens unique (en marron sur le schéma ci-contre) afin de réduire *a minima* leur emprise et la part belle est faite aux cheminements piétons (en jaune sur le plan ci-contre) de qualité et dont les parcours sont jalonnés de toutes les singularités de chacune des lanières. Tous les stationnements sont mutualisés par petites unités à l'échelle de chaque copropriétés - y compris pour les maisons de dimensions plus spacieuses.

Deux axes cycles sont prévus de façon dédiée mais l'ensemble des circulations est pensé en plateau partagé.



Scénario retenu - Schéma de répartition des circulations
Source : Ville d'Olivet et In Situ Architecture Culture(S) et Ville

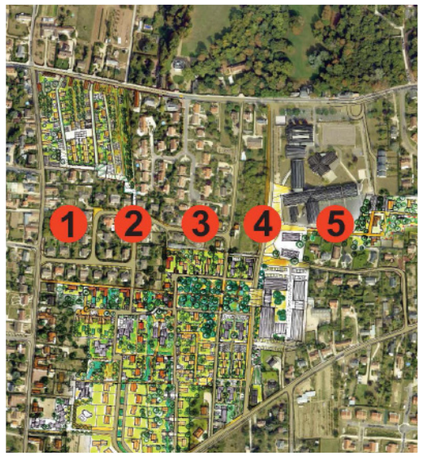
LEGENDE

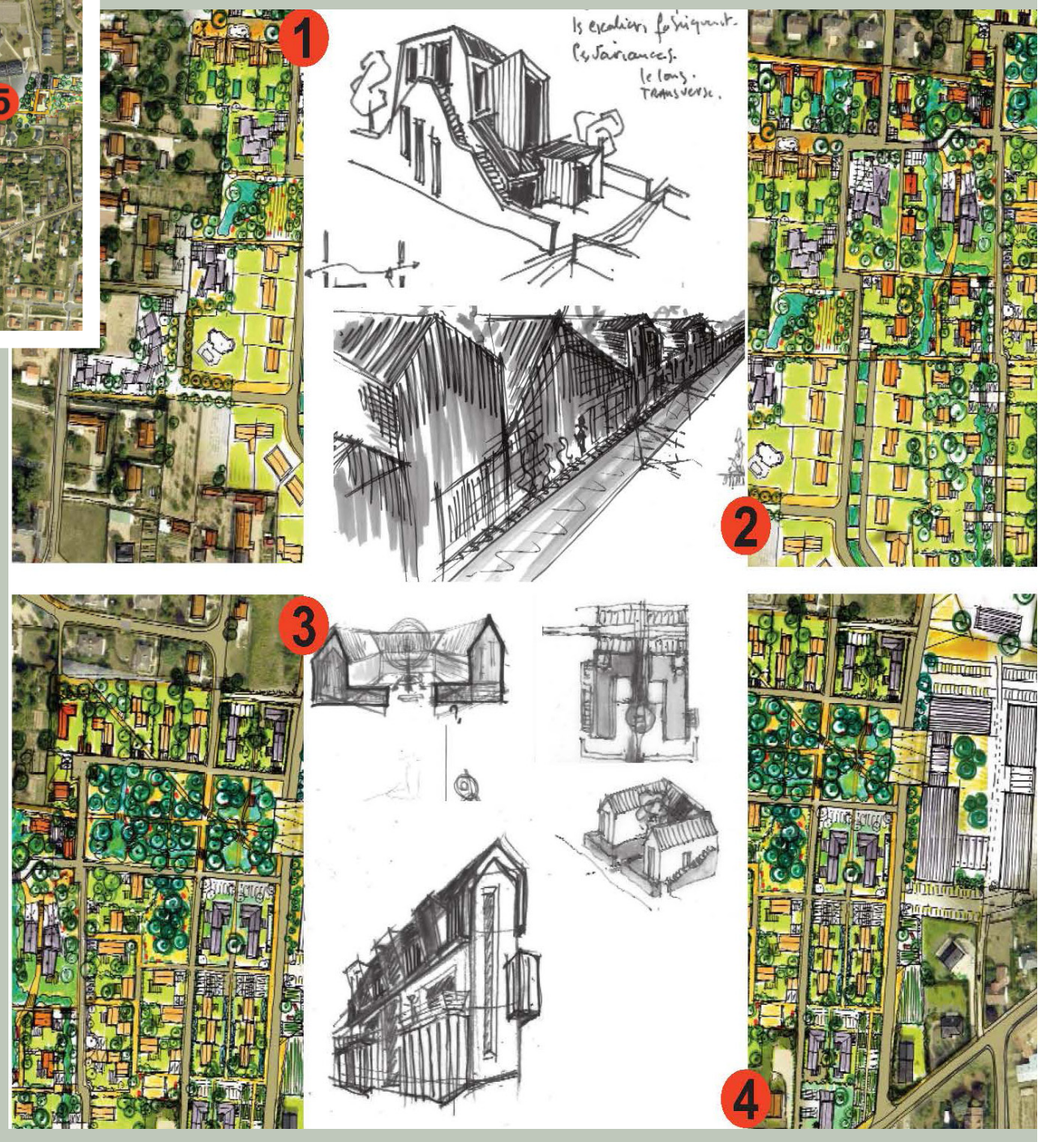
En jaune : Piétons et modes doux

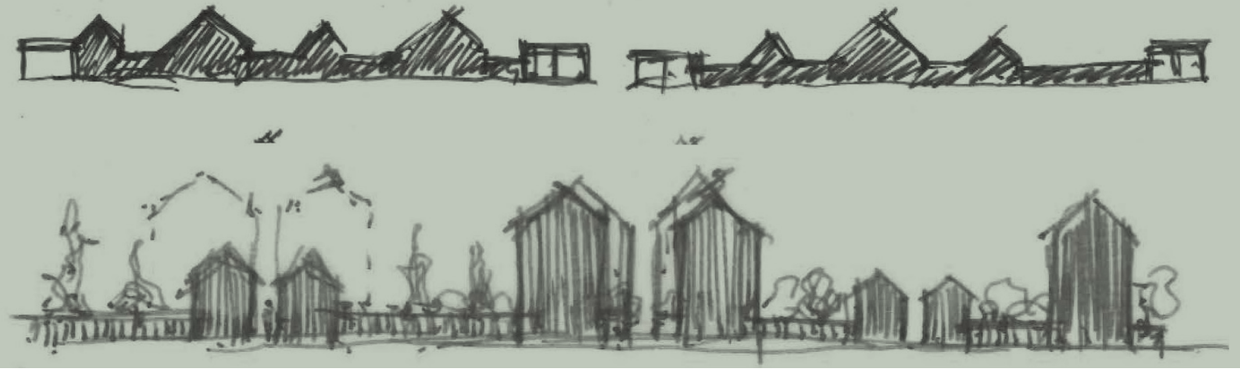
En vert : Cycles

En gris : Voitures / VL et TC *(uniquement au droit de la lanière des équipements)*

En pointillé : les existants proches







RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

4.2.2 - Description du projet retenu (suite)

Forme urbaine et ambiances de quartiers au fil des lanières paysagères

1 LANIERE DES FAUBOURGS DE NAVRIN

Architecture-organique. Les logements, compacts et confortables, sont préférentiellement groupés avec des accès indépendants. Des petits collectifs ainsi que des maisons individuelles appartenant à l'esprit faubourgs sont également possible . Ce caractère de faubourg et la référence à la qualité de certaines bâtisses avec leurs dépendances adossées à la rue de Navrin sert d'inspiration à la conception des projets. Le système de déplacement est le même que pour l'ensemble du site (voir en suivant typologies des voies). Une place est faite aux placettes communes permettant la mutualisation du stationnement et les réunions festives de voisinages.

2 LANIERE DU LOIRET :

Architecture-paysage laissant une large place à la visibilité du parcours de l'eau et à la végétation qui le caractérise (dans les jardins et dans les espaces collectifs et/ou publics). Cette lanière peut comporter des maisons individuelles inscrites dans des terrains indépendants ainsi que des petits collectifs dans les jardins hydrauliques avec un volet paysager important qui vient nourrir le projet collectif, ré-interprétant l'esprit des grandes propriétés des rives Sud du Loiret en le projettant vers les usages partagés à venir. Les ruelles et sentiers piétons sont également porteurs du parcours de l'eau. En fonction de la topographie des lieux (à préciser), cette eau peut-être traitée en noues-paysagères de rétention (pentes souples et douces), en transition ou en irrigation des jardins. Les stationnements mutualisés sont accèssibles par un système de passerelles pasant au dessus des noues paysagères.

3 LANIERE DE LA FORET MOSAÏQUE

Architecture-tissage en dialogue avec les grands sujets végétaux et le jardin public central s'inscrivant au coeur du bois reconquis sur les anciens vergers abandonnés. Ici, on entre dans la partie plus ouverte et publique du projet. Les rues et les chemins piétons sont structurés par le jeu des volumétries des bâtiments prolongé de leurs murs qui peuvent être colorés. On retrouve une nouvelle interprétation des silouhettes découpées caractéristiques des façades qui rythment les voiries historiques du quartier. Cette lanière comporte des logements mitoyens ou groupés ayant des accès indépendants ainsi que des petits collectifs

4 LANIERE DES GRANDS EQUIPEMENTS

Architecture-sculpture venant compléter les volumétries plus importantes des équipements publics futurs. L'échelle du mail central multi-modal (piétons-cycles-TC-VL), rythmé par les parvis del'école, du collège et de la crèche, permet de projeter des bâtiments de logements collectifs contemporains ré-inventant les usages de la courée centrale et partagée tout en préservant, de façon absolue, les intimités et domesticités des logemens de rez-de-chaussée. Le long du mail viennent se tisser des vergers et potagers collectifs qui permettent de faire le lien avec la zone agricole protégée du Sud, ouvrant Olivet sur son territoire nourricier. On retrouve ici aussi, dans l'épaisseur des cheminements piétons, les silouhettes des découpes bâtisses-murets.

5 TRAVERSEE DES ECHANGES

Architecture-sensible inscrite finement en milieu boisé dense. Sur la première séquence en venant du bourg, le *«bois secret»*, un micro-hameau vient faire l'articultation entre les lotissements existants et permet de créer une interface avec les logements de fonctions situés à l'arrière du collège.



Vue du projet depuis la rue de la Vallée - Angle Sud-Est



Vue du projet depuis la rue de Narvin - Angle Nord-Ouest

RAISONS URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DU PROJET RETENU

4.2 Le projet à venir et son potentiel : éviter l'étalement (suite)

4.2.2 - Description du projet retenu (suite)

Les axonométries et visuels ci-contre et ci-après permettent de saisir la volumétrie et les ambiances du projet exprimé ci-dessus ; avec un système de lanière très perceptible en représentation 3D.

Dossier création ..... Rapport de présentation
Z.A.C. de la Vanoise Olivet

Maîtrise d'ouvrage ..... Ville d'Olivet
A.M.O. ..... Hodos
Échelle 0:0
Format ..... 00 x 00

Mai 2021

Olivet Proche de vous

hodos



Vue du projet à l'angle des rues de la Vallée et de Narvin - Angle Sud-Ouest



Vue du projet deouis la rue Charles de Gaulle - Angle Nord-Est

Dossier création Rapport de présentation	Z.A.C. de la Vanoise Olivet	**Maîtrise d'ouvrage** Ville d'Olivet	**A.M.O.** Hodos	**Échelle** 0:0	**Format** 00 x 00	*Mai 2021*	Olivet Proche de vous · hodos



Zoom sur la lanière des Equipements - Angle Sud-Est



Zoom sur la lanière des faubourgs - Angle Ouest

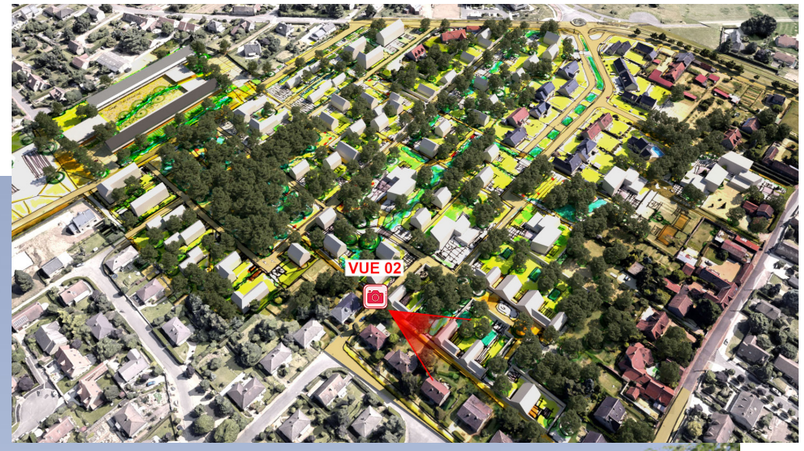


Zoom sur la lanière du Loiret - Angle Sud



Ambiance noues paysagères dans la lanière du Loiret

Dossier création Rapport de présentation	Z.A.C. de la Vanoise Olivet	**Maîtrise d'ouvrage** Ville d'Olivet	**A.M.O.** Hodos	**Échelle** 0:0	**Format** 00 x 00	*Mai 2021*	Olivet Proche de vous · hodos



Ambiance jeu de façades typique d'Olivet dans la lanière des faubourgs

Olivet
Proche de vous

hodos
ATELIER
DE LA VILLE-SOL
SOLIDAIRE

hodos • Avril 2021 • Imagerie 3D : Graphic Image
www.gi-nantes.com - Conception graphique documentaire : gtgraphisme