



Rue Jean de la Ruelle



# TERRAIN DES GROUES

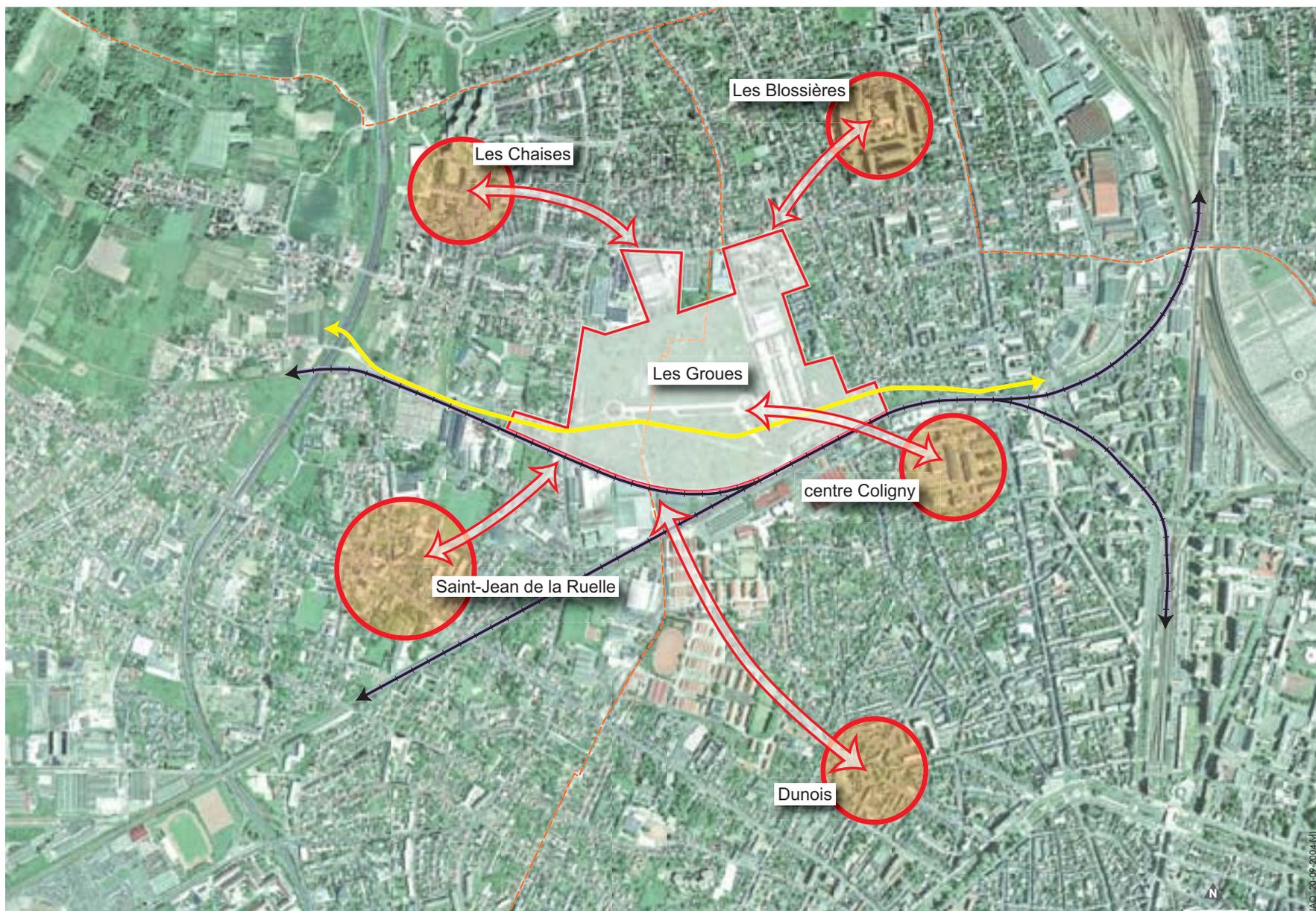
Concertation préalable en vue de la création de la zone d'aménagement concerté

<b>Les enjeux</b> .....	<b>p4</b>
<b>Projet de périmètre</b> .....	<b>p6</b>
<b>Le temps de la ville durable</b> .....	<b>p8</b>
<b>Échéancier prévisionnel</b> .....	<b>p12</b>

## INTRODUCTION

- Courant 2004 l'Agglo, en lien étroit avec les communes, a missionné l'agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise pour réaliser les études préalables à l'urbanisation (diagnostic, faisabilité, simulations d'aménagement, programme de réalisation des espaces publics) du terrain des Groues.
- Sur la base de ce travail, les deux communes (Saint Jean-de la Ruelle et Orléans) ont décidé de lancer la concertation préalable à l'aménagement du site. A l'issue de cette concertation, sur la base du projet présenté et des remarques formulées dans le cahier d'observations et lors de la réunion publique, un programme sera établi de façon à lancer un concours d'urbanisme et de paysage.

## ENJEUX



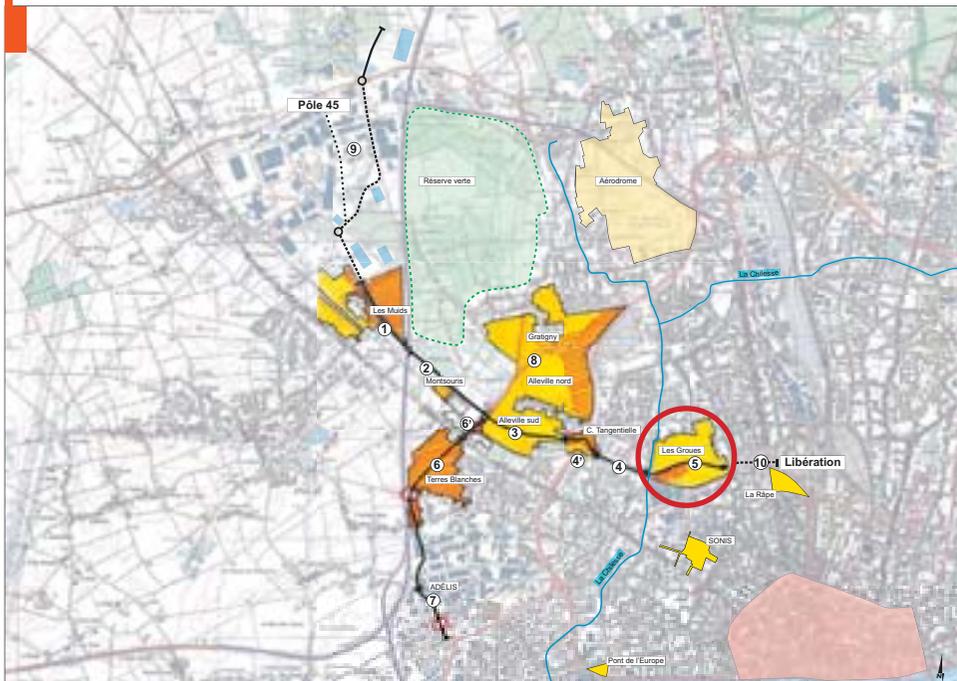
## Un site stratégique...

Par sa taille (environ 39ha) et sa localisation à proximité des centres de Saint Jean de la Ruelle et d'Orléans, le terrain des Groues offre d'importantes perspectives pour le développement du nord ouest de l'agglomération.

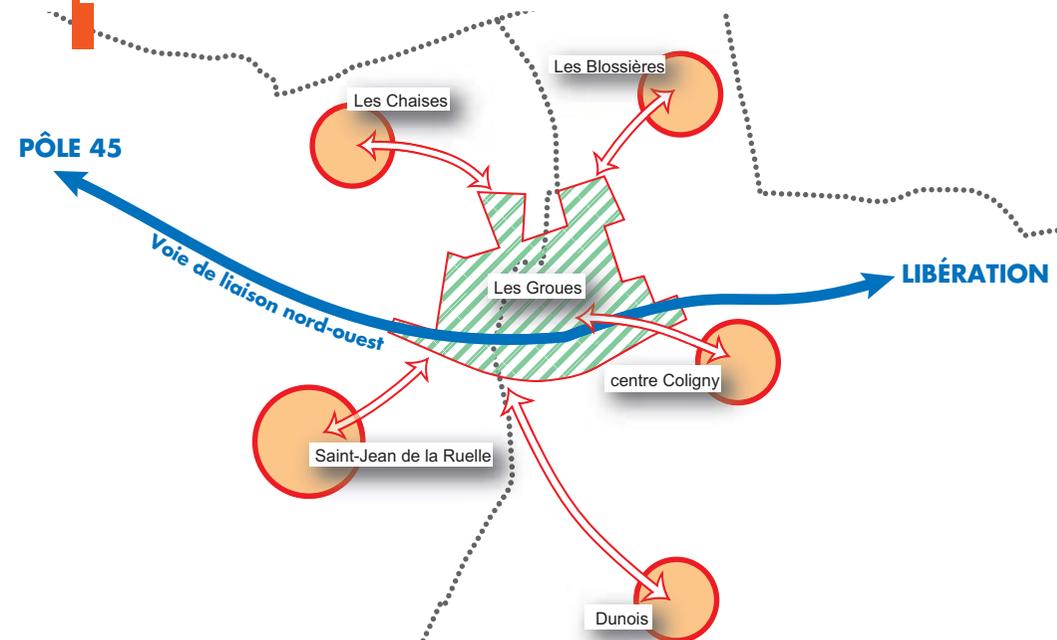
## ...qui s'inscrit dans un projet à l'échelle de l'AggLO

Le terrain des Groues fait partie d'un ensemble au nord ouest de l'agglomération qui sera desservi par la future voie structurante Libération/Pôle 45. Cette voie traversera les communes d'Orléans, de Saint-Jean de la Ruelle et d'Ingré. Comme l'a été l'avenue Jean Zay, comme l'est aujourd'hui l'avenue des Droits de l'Homme, cette future voie (Libération/Pôle 45) sera une infrastructure primaire support de l'urbanisation future, en particulier dans le secteur des Groues et celui d'Alleville.

## Le terrain des Groues : porte du nord ouest à partir de Libération

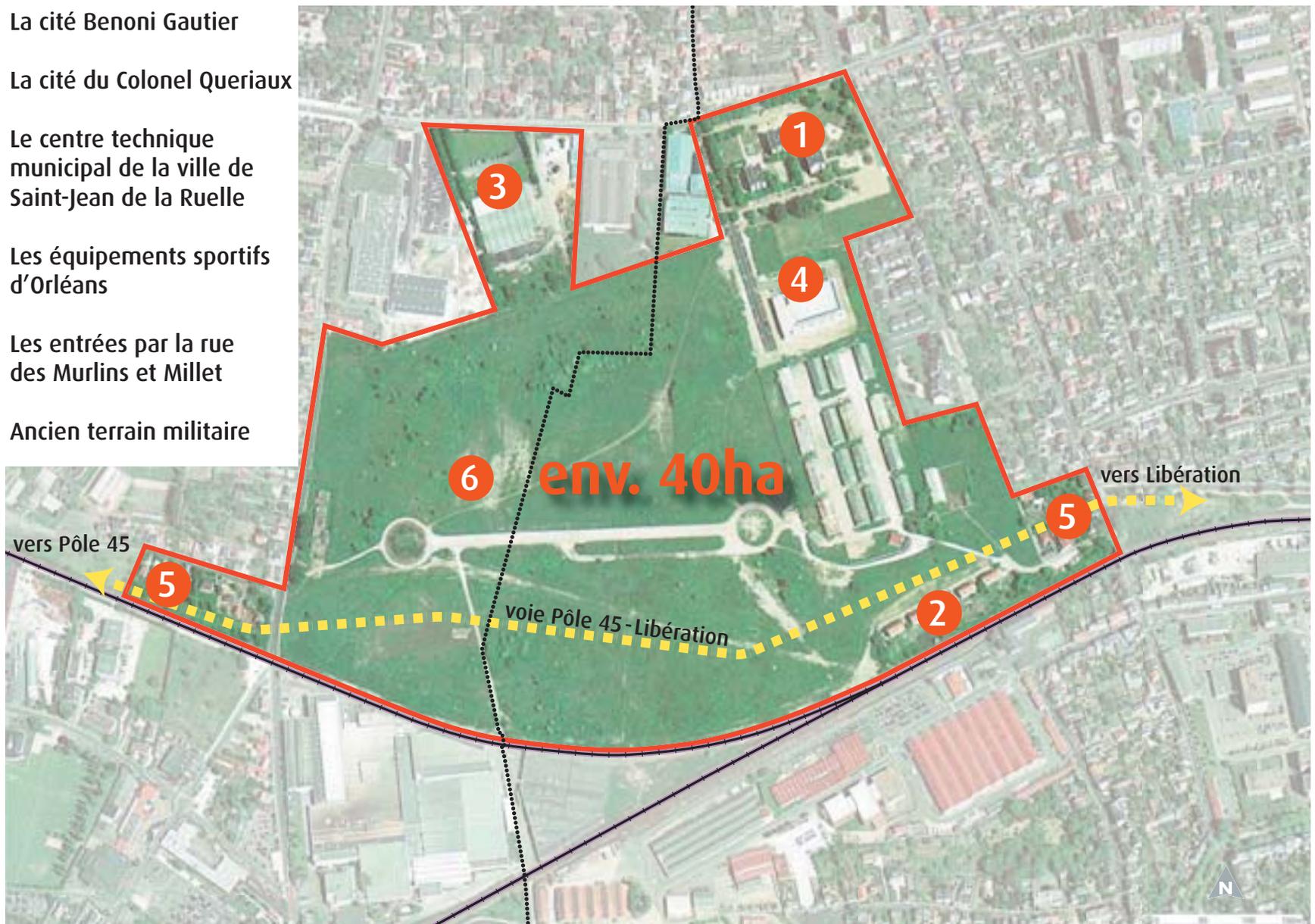


## Le terrain des Groues : Un site intercommunal qui sera traversé par la future voie libération/pôle45 dont l'AggLO a décidé d'engager les études préalables et qui devrait être réalisée progressivement.



## PROJET DE PÉRIMÈTRE

- 1 La cité Benoni Gautier
- 2 La cité du Colonel Queriaux
- 3 Le centre technique municipal de la ville de Saint-Jean de la Ruelle
- 4 Les équipements sportifs d'Orléans
- 5 Les entrées par la rue des Murlins et Millet
- 6 Ancien terrain militaire



## LE FONCIER

Situation actuelle et mutations possibles

RAPPEL

### FONCIER LIBRE D'OCCUPATION

**1** En vert foncé 25,74 ha acquis par l'AggLO.

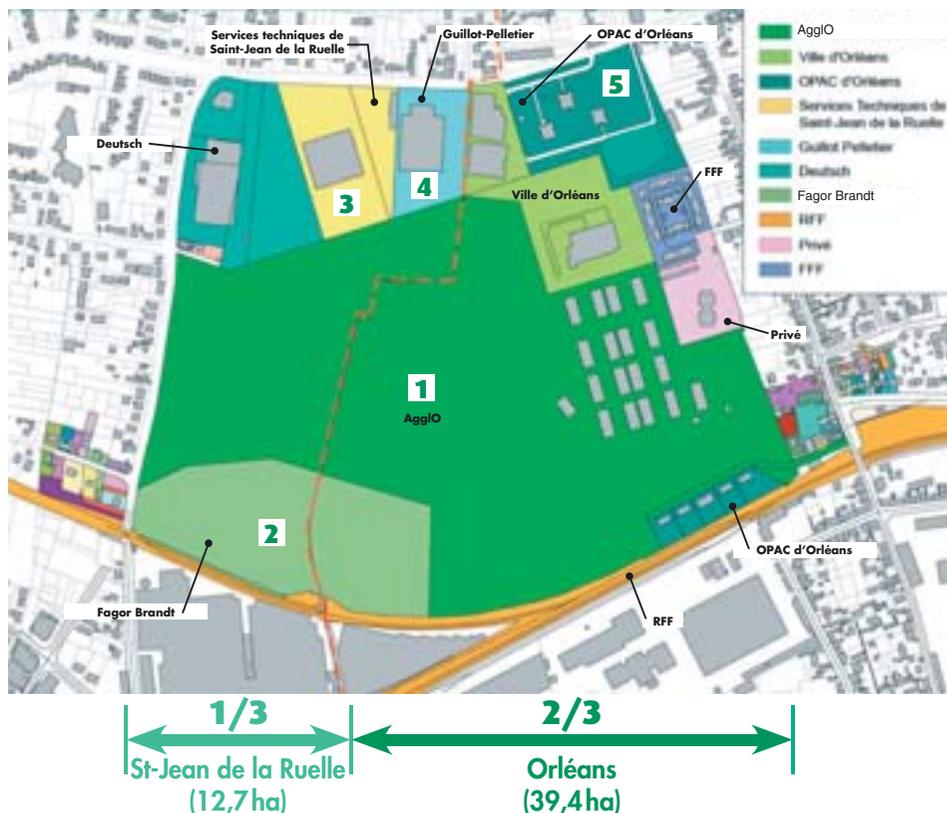
**2** En vert clair 5,30 ha cédés en 1998 par la Commune de Saint Jean de la Ruelle à Brandt-industrie pour l'extension de son activité. Ce projet n'ayant pas abouti sur place, ces terrains doivent être rachetés par l'AggLO à Fagor-Brandt.

### FONCIER MUTABLE

**3** En jaune le centre technique municipal de Saint-Jean-de-la-Ruelle : 2,23 ha intégrés au périmètre d'étude.

**4** En bleu l'entreprise Guillot Pelletier : 1,35 ha (à négocier à terme).

**5** En bleu foncé la Cité Benoni Gaultier : 2,70 ha intégrés au projet d'ensemble, après relogement des occupants et démolition des bâtiments.



**Mettre en œuvre une opération d'aménagement qui s'inscrit, dès la conception, dans la démarche «développement durable» initiée par chacune des deux communes d'Orléans et Saint-Jean de la Ruelle.**

**Imaginer de nouvelles formes urbaines en associant un parc public, des quartiers d'habitations et des activités autour d'une avenue traversante ossature de l'organisation du site.**

### **Les grandes lignes du parti d'aménagement:**

- Le parc urbain (environ 9 hectares) intégrera la mise en valeur de la Chillesse ce qui permettra d'affirmer une composante « eau » au côté du végétal.
- Le programme des constructions cherchera à établir une mixité entre habitat et activités tertiaires, mais aussi à proposer une diversité dans les programmes de logements; petits collectifs, individuel groupé ou non, maisons de ville avec ou sans jardins... en accession et en locatif.

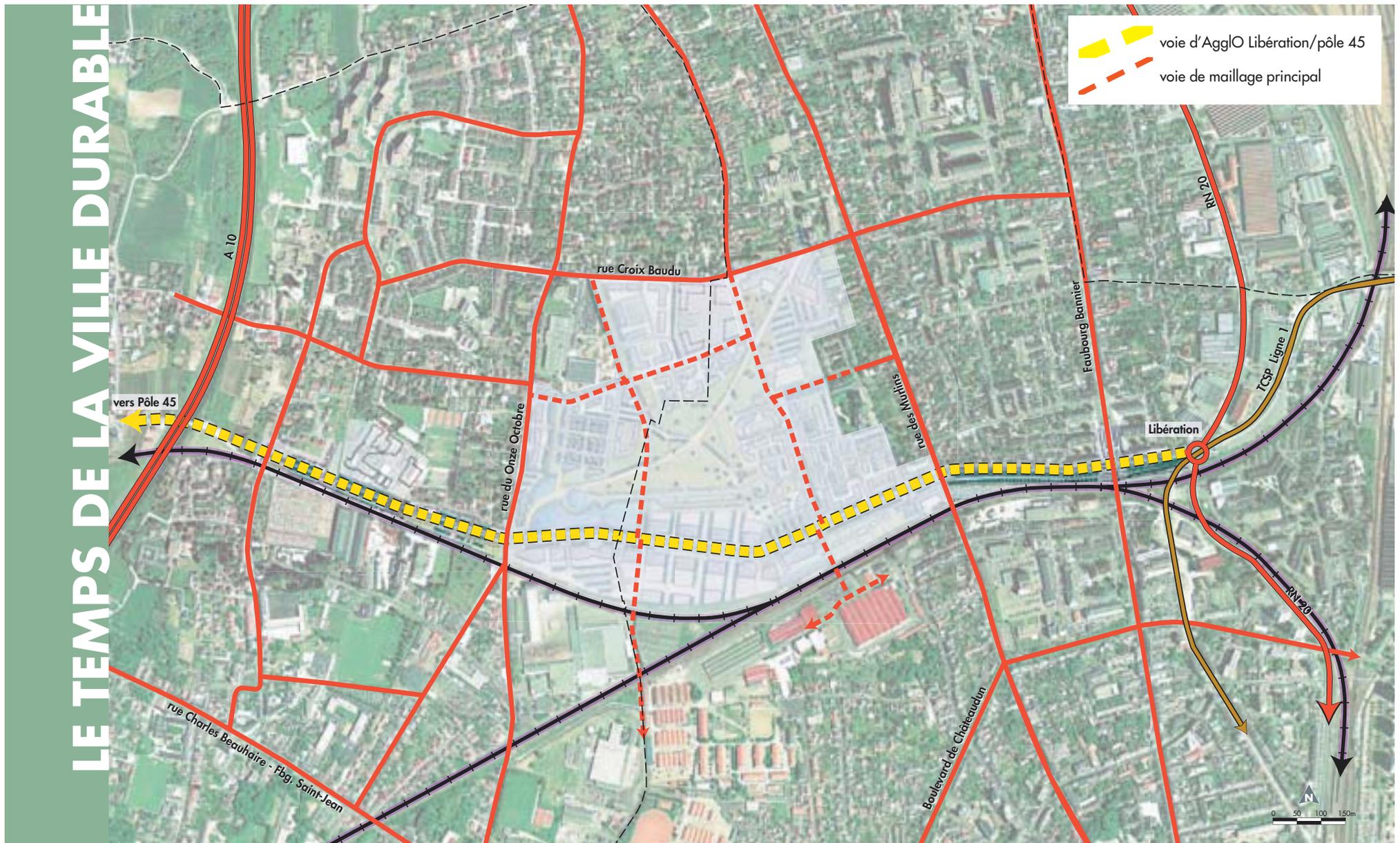
- La première approche quantitative établie dans le cadre de l'étude préliminaire de l'Agence d'urbanisme fait ressortir une potentialité d'environ 1 200 logements, 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 10 000 m<sup>2</sup> d'activité.
- Il s'agira d'organiser le site comme un parc habité avec un maillage d'espaces publics et de liaisons douces hiérarchisées constituant des îlots urbains.
- Une grande attention sera portée sur les liens avec les quartiers environnants, notamment par un travail de couture urbaine garantissant une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.



- 1** Des îlots en cohérence avec le bâti existant
- 2** Une conception urbaine d'îlots en relation avec le parc
- 3** Un parc avec une composante «eau»
- 4** Une avenue structurante
- 5** Des liens et des perméabilités renforcés

# TERRAIN DES GROUES : schéma de maillage voirie

CONCERTATION PREALABLE



# TERRAIN DES GROUES : schéma de maillage vert

CONCERTATION PRÉALABLE



### **Commune d'Orléans**

Le 23 juin 2006 et le 12 juillet 2006 délibération du conseil municipal pour l'engagement de la concertation préalable à la mise en œuvre de la ZAC du terrain des Groues.  
Concertation préalable du 13 juillet au 20 septembre.

### **Commune de Saint Jean de la Ruelle**

Le 30 juin 2006 délibération du conseil municipal pour l'engagement de la concertation préalable à la mise en œuvre de la ZAC du terrain des Groues.  
Concertation préalable du 13 juillet au 20 septembre.

## Échéancier :

### **Automne 2006**

Approbation du dossier de création de la ZAC du terrain des Groues et désignation de l'aménageur en application de la loi du 21 juillet 2005 sur les concessions d'aménagement. Sur la base du bilan de la concertation et d'un cahier de charges validé par les deux communes l'aménageur désigné aura la mission de lancer un concours de maîtrise d'œuvre d'urbanisme et de paysage.

### **1er semestre 2007**

Désignation du lauréat du concours. L'équipe lauréate se verra confier une mission d'urbaniste en chef de la ZAC afin de garantir la qualité du projet retenu dans toutes ses composantes lors de sa réalisation. Approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

### **2ème semestre 2007**

Nettoyage du terrain et mise en œuvre des plantations en pré-verdissement au vu du projet du lauréat.

