

# DOSSIER DE CONCERTATION

préalable à la création de la ZAC

**QUARTIER DE L'ARGONNE**  
avril 2019



[www.orleans-metropole.fr](http://www.orleans-metropole.fr)

#OrleansMetropole  

**ORLÉANS**  
MÉTROPOLÉ  


Naturellement Val de Loire



# SOMMAIRE

1 LA CONCERTATION, POURQUOI ? COMMENT ? .....	4
2 LE CONTEXTE DU PROJET .....	7
3 LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET .....	10
4 LE PROJET SOUMIS À LA CONCERTATION .....	13
5 LA MISE EN ŒUVRE .....	31

# 1 LA CONCERTATION, POURQUOI ? COMMENT ?

---

Le conseil municipal d'Orléans du 12 décembre 2016 a approuvé le lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le site de l'Argonne pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

Par une délibération du 24 mai 2017, le conseil métropolitain d'Orléans Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement « ANRU 2 Argonne », emportant le transfert de la procédure de ZAC en cours.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

De plus, le cadre réglementaire issu de la loi Lamy du 21 février 2014 prévoit que les opérations de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation préalable avec les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en application de l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

À ce titre, les modalités de concertation ont été définies comme telles dans la délibération approuvant l'engagement de la concertation préalable :

- l'organisation, au minimum, de trois ateliers de concertation thématiques ;

- l'organisation, au minimum, de deux réunions publiques ;
- la mise à disposition du public pendant une durée de deux mois d'un dossier et d'un cahier destiné à recueillir les observations du public, en mairie de proximité Est et en mairie centrale, le dossier étant également consultable sur le site Internet de la Ville d'Orléans ;
- la tenue de deux permanences techniques d'une demi-journée en mairie de proximité Est.

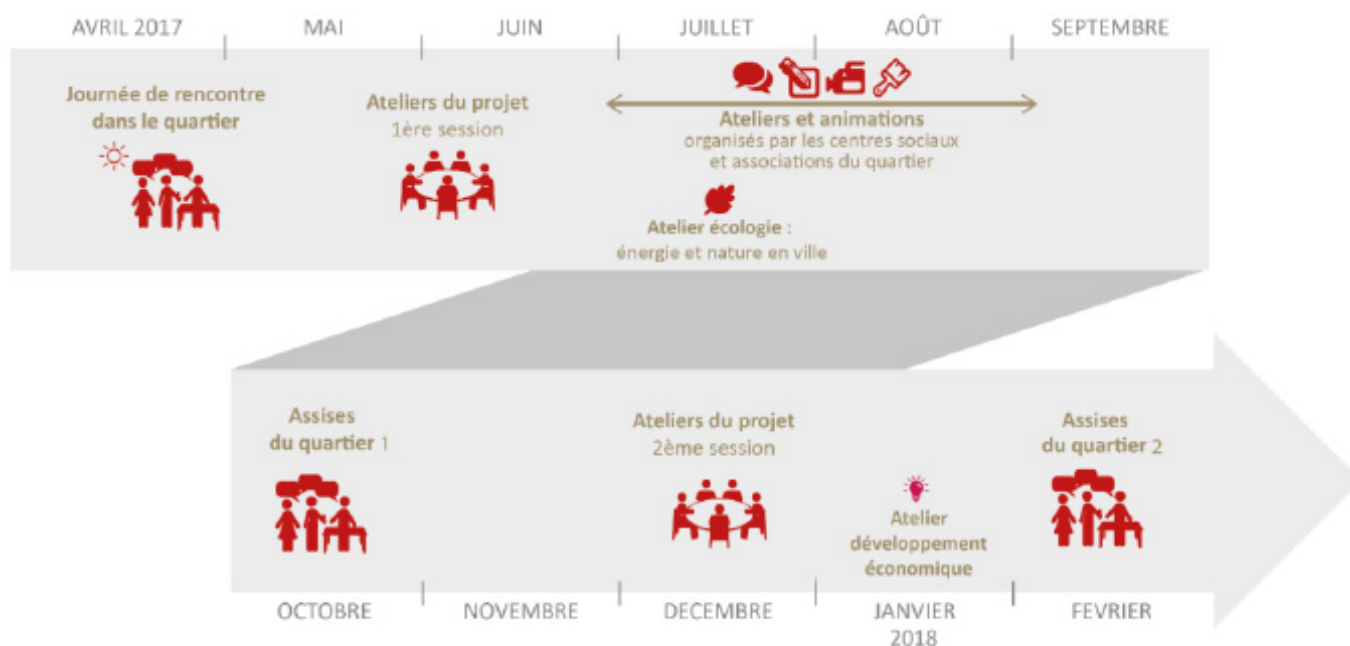
Une première réunion publique a été organisée dans le quartier pour présenter cette démarche de concertation, la phase « protocole de préfiguration » et les grandes lignes du projet, appelé à être enrichi par les études thématiques et cette démarche de concertation associant étroitement les habitants, les structures et les associations du quartier.

Après une journée de lancement de la démarche en différents lieux du quartier, des ateliers thématiques et des ateliers urbains par secteur géographique ont eu lieu pendant une année, avec notamment l'organisation de deux « assises de la concertation » avant qu'une réunion publique ne vienne clore cette première phase de concertation, participant grandement à co-construire la convention partenariale pluriannuelle ANRU et le programme de la future ZAC.

De nouvelles évolutions sur le projet du secteur du Clos Boudard se sont dessinées à l'automne dernier, après une nouvelle concertation avec les habitants et le bailleur social Les résidences de l'Orléanais.



► Les différents ateliers de concertation se sont déroulés selon le calendrier ci-dessous :



La concertation a permis d'être à l'écoute du plus grand nombre, par l'intermédiaire des habitants du quartier, des enfants, des jeunes, des seniors, des salariés, des commerçants, des apprentis et des habitants de la métropole orléanaise, afin de :

- permettre une meilleure appropriation et compréhension des enjeux du projet ;
- enrichir le projet de rénovation urbaine pour prendre en compte l'expression des riverains et des habitants ;
- améliorer le cadre de vie des habitants ;
- valoriser les acteurs locaux et les intégrer dans la démarche.

Grâce à des temps de rencontres réguliers, un travail itératif a été mené. Ainsi, il a pu être utilisé les propositions issues de chaque atelier de concertation pour préciser et faire évoluer le parti-pris d'aménagement, la programmation ainsi que le périmètre de la future opération, et

venir ensuite le partager et encore l'enrichir lors d'un nouveau temps de travail avec le grand public.

Le présent **dossier** est **mis à disposition du public** du 23 avril 2019 au 24 juin 2019 dans les lieux et selon les modalités suivantes :

- Orléans Métropole, 5 place du 6 juin 1944 à Orléans, aux jours et heures habituels (sauf jours fériés) : du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et les vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
- Centre municipal, 1 place de l'Étape à Orléans, aux jours et heures habituels (sauf jours fériés) : du lundi au jeudi de 8h30 à 17h30, les vendredis de 8h30 à 17h et les samedis de 9h à 12h,
- En Mairie de proximité Est, 1 place Mozart à Orléans, aux jours et heures habituels (sauf jours fériés) : les lundis de 14h à 17h, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h et les samedis de 9h à 12h.

Ce dossier est également consultable sur le site Internet d'Orléans Métropole ([www.orleans-metropole.fr](http://www.orleans-metropole.fr)) durant la même période. Les remarques peuvent être consignées dans les registres prévus à cet effet dans les lieux cités ci-dessus ou adressés par courrier à l'adresse suivante : Orléans Métropole – 5 place du 6 juin 1944 – CS 95801 – 45058 ORLÉANS Cedex 1 ainsi que par courriel à l'adresse e-mail suivante : [concertationANRU2argonne@orleans-metropole.fr](mailto:concertationANRU2argonne@orleans-metropole.fr), utilisée tout au long de cette phase de concertation préalable.

Ce dossier comprend :

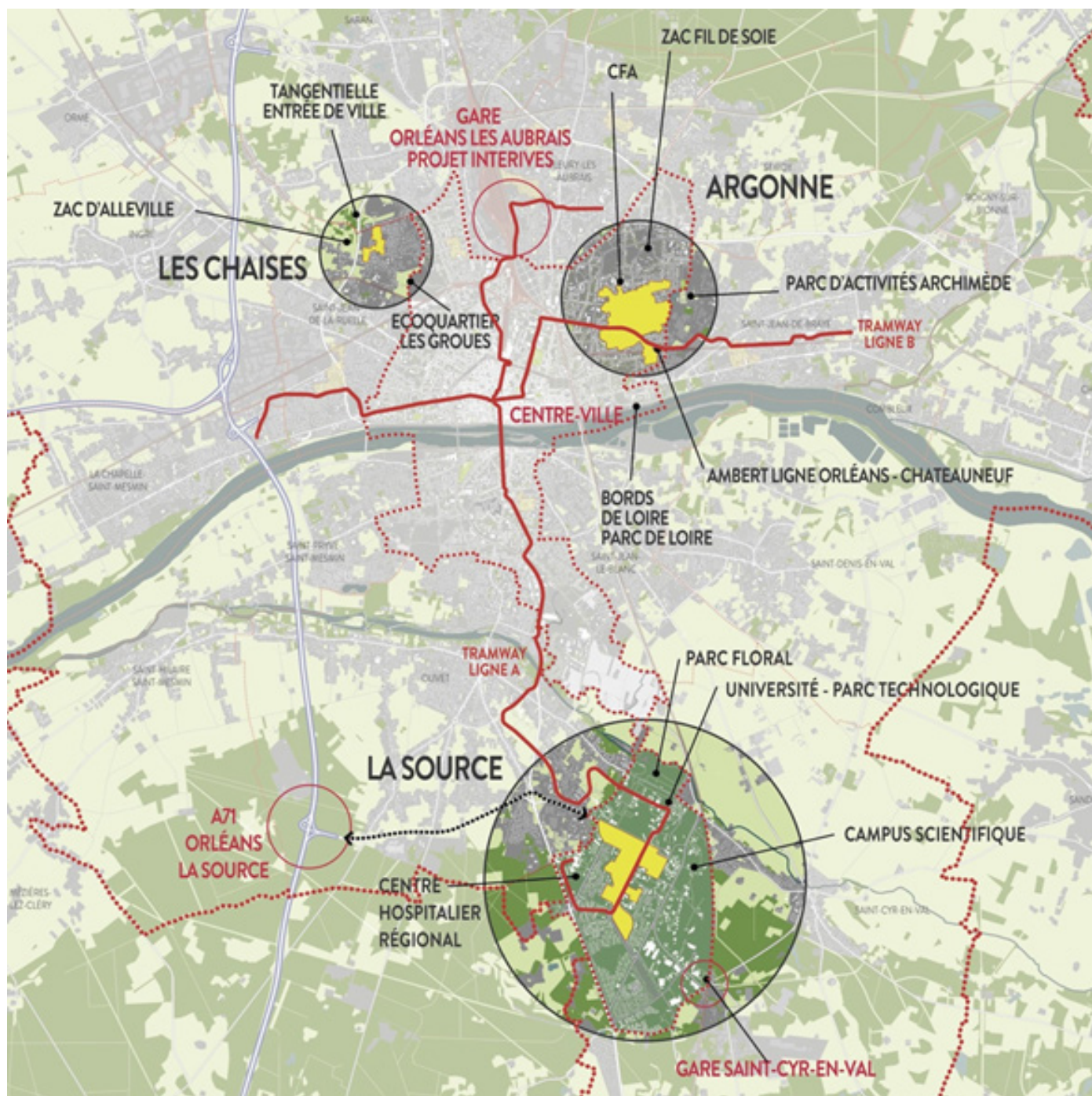
- la délibération du conseil municipal d'Orléans du 12 décembre 2016 approuvant le lancement de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le site de l'Argonne pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;
- la délibération du conseil métropolitain d'Orléans Métropole du 24 mai 2017 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'aménagement « ANRU 2 Argonne », emportant le transfert de la procédure de ZAC en cours ;
- le plan de situation, le projet de délimitation du périmètre de la zone, le plan-guide et le plan-programme ;
- la présente note explicative des objectifs et enjeux du projet ;
- les comptes-rendus ou supports des ateliers de concertation et réunions publiques.

Deux **permanences techniques** seront assurées le mercredi 22 mai 2019 de 16h00 à 20h00 et le jeudi 13 juin 2019 de 09h00 à 13h00, salle Mozart en mairie de proximité Est.

À l'issue de cette période, le conseil métropolitain d'Orléans Métropole délibèrera sur le bilan de la concertation.

Par la suite, la concertation continuera à être menée tout au long de la mise en œuvre du projet.

## 2 LE CONTEXTE DU PROJET





## 2.1. UN QUARTIER CONSTITUÉ PAR UNE MOSAÏQUE URBAINE AU PASSÉ MARAÎCHER, ANTI-MODÈLE DE GRAND ENSEMBLE

Aux portes de l'hypercentre de la métropole orléanaise, le quartier prioritaire de l'Argonne accueille 8 480 habitants sur une superficie de 90 ha. Il se situe dans le quart nord-est de la métropole à proximité de plusieurs secteurs en développement : les opérations d'aménagement du Fil-Soie, du Clos de la Fontaine et du Clos Sainte-Croix, en cours de réalisation ou en phase pré-opérationnelle, participent en effet d'une dynamique urbaine, en matière de production de logements et d'activités économiques. Le quartier de l'Argonne s'est développé par à-coups tout au long du XX<sup>e</sup> siècle. Avant 1925 prédomine un habitat traditionnel composé de corps de ferme jouxtant les exploitations maraîchères. Ces formes d'habitat traditionnel participent encore aujourd'hui d'une mémoire paysanne, viticole et ouvrière du quartier. Les premières cités ouvrières qui apparaissent de 1925 à 1958 constituent des premiers ensembles pavillonnaires.

La période 1958-1978 est marquée par un changement dans la morphologie du quartier avec la construction d'immeubles collectifs s'organisant en poches au nord et au sud de la rue de l'Argonne et autour des avenues Marie Stuart, Wichita et Marne. Le quartier de l'Argonne n'est pas à proprement parler un grand ensemble mais plutôt un archipel de petits ensembles d'habitat collectif qui émergent au sein d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, lui donnant une identité propre. À partir des années 1990, les premières opérations de renouvellement urbain organisent une dédensification de l'habitat, contribuant à l'extension du tissu pavillonnaire. Cette urbanisation a donné lieu à la constitution de plusieurs entités urbaines fonctionnant de manière relativement autonome et porteuses d'une image sociale spécifique.

## 2.2. APPORTS DE LA CONVENTION TERRITORIALE DE L'ARGONNE (CTA) ET DU PREMIER PROGRAMME POUR LA RÉNOVATION URBAINE (PRU)

Marqué par de fortes difficultés sociales et économiques, le quartier entre dans la Politique de la ville à partir des années 2000 : il est classé en zone urbaine sensible (ZUS) puis en zone franche urbaine (ZFU), avant de faire l'objet d'une convention territoriale (CTA) au milieu des années 2000. Signé en 2008, le premier programme de rénovation urbaine a permis la réalisation d'opérations urgentes pour éviter une dégradation rapide et amorcer une transformation du secteur : réalisation de la ligne B du tramway, requalification des avenues Wichita et Marne, résidentialisation de près de 1 000 logements et amélioration de la qualité de services pour environ 2 000 logements, démolition de 225 logements et construction de nouveaux logements, confortement de la centralité principale du quartier (centre commercial Marie Stuart, nouvelle maison de santé pluridisciplinaire, réhabilitation de la tour Marie Stuart), co-construction avec les habitants d'espaces publics de proximité à l'image du jardin enchanté d'Alice, programmation de nouveaux équipements dont le complexe sportif et culturel, « l'Argonaute », inauguré en 2017.



## 2.3. LE QUARTIER DE L'ARGONNE RETENU DANS LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) : LA NÉCESSITÉ D'UNE INTERVENTION PLUS AMBITIEUSE

En dépit des améliorations immédiates initiées par le précédent PRU, le quartier fait face à un phénomène de paupérisation : des ménages aux revenus modestes en-deçà de ceux de la métropole, une faible diversité de catégories socioprofessionnelles et de faibles niveaux de qualification se traduisant par un taux de chômage élevé, une mobilité résidentielle limitée et une faible diversité des statuts d'occupation, des problèmes de sûreté et de tranquillité, ou encore une attractivité résidentielle faible à l'échelle du quartier. Les nombreuses résidentialisations réalisées ont modifié sensiblement le cadre de vie des habitants, mais plusieurs secteurs présentent encore d'importantes difficultés liées notamment à la dégradation des logements qui conduisent la métropole et le bailleur à envisager de nouvelles interventions et la démolition d'immeubles vétustes ou inadaptés à la requalification.

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'ANRU a retenu le quartier de l'Argonne comme priorité nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain afin de poursuivre la requalification engagée par la CTA.

Ce nouveau programme doit permettre de poursuivre et de parachever la requalification urbaine des QPV et leur réintégration aux dynamiques économiques, sociales et résidentielles de la métropole, en continuant d'associer l'ensemble des parties prenantes au projet. Les élus et partenaires du projet s'accordent à porter une ambition de transformation plus forte. Le nouveau PRU se doit de répondre à trois grands enjeux :

- élargir le cadre (spatial) et la vision (temporelle) du précédent PRU, en affirmant le passage d'une logique de réparation à une stratégie d'intégration des quartiers dans les dynamiques de développement de la métropole ;
- renforcer l'articulation entre les projets de renouvellement urbain et le développement économique et social des quartiers, dans un objectif d'équité territoriale et de réduction des inégalités ;
- organiser la cohérence des interventions de manière transversale et par grandes thématiques en vue de l'élaboration du contenu de la convention pluriannuelle et de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Le 10 novembre 2016, le comité national d'engagement de l'ANRU a approuvé le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain présenté par Orléans Métropole.

Dans ce contexte, le NPRU de l'Argonne doit poursuivre et porter une ambition de requalification globale plus active et ambitieuse.

## 3 LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

---

À partir de 2015, des études urbaines et thématiques ont été engagées afin de préparer les futurs programmes et ont permis d'identifier les enjeux et ambitions à l'horizon 2030.

Ces études ont été partagées avec les partenaires, et des ateliers de concertation avec les forces vives et les habitants du quartier ont été mis en place.

Il ressort de l'étude urbaine que le territoire de l'Argonne présente de nombreux atouts, notamment sa proximité avec le centre-ville d'Orléans, ses nombreux équipements et une relative mixité de population. Ces atouts sont cependant sous-exploités ou minimisés du fait d'un manque de cohérence générale, d'un cloisonnement des différents secteurs et d'une perception négative de la part des Orléanais.

Le projet urbain est l'une des dimensions d'un projet de développement d'un territoire, intégré, qui repose plus largement sur une stratégie de vocation et positionnement au sein de la métropole.

Compte tenu de ces potentiels urbains, morphologiques et sociaux, et au regard de l'ambition attendue, plusieurs actions à mener sur le quartier de l'Argonne émergent de l'analyse menée.

### 3.1. LES ENJEUX DU PROJET

Les enjeux majeurs du projet de renouvellement urbain de ce quartier portent sur :

- la réaffirmation d'une double logique de désenclavement et d'intégration du quartier aux dynamiques de développement endogène et exogène ;
- la poursuite des efforts engagés dans le cadre du premier programme ANRU tant pour ce qui concerne l'habitat, que la trame urbaine et paysagère et enfin les équipements du quartier ;
- le développement de la nouvelle image du quartier.

La métropole sera très attentive à la diversification de l'habitat sur le quartier pour mixer les populations. Cet objectif est en corrélation avec la localisation stratégique du quartier et son caractère déjà diversifié (collectif et individuel). Par ailleurs, la collectivité veillera au maintien de la vocation sociale du quartier, qui offre des logements à un coût parmi les plus accessibles du territoire.

La vocation économique du quartier est clairement affichée (orientée vers les TPE et PME, l'intégration d'artisanat à l'échelle du Nord-Est de la métropole, l'économie sociale et solidaire) pour renforcer l'attractivité du quartier et y réintroduire de l'emploi.

La stratégie pour parvenir à la transformation du quartier prévoit :

- d'intervenir massivement sur le logement (réhabilitations, démolitions, résidentialisations, etc.) ;
- d'engager une véritable politique de diversification résidentielle ;

- de conforter l'attractivité économique, la présence des services, des équipements de proximité, dans une logique de centralité ;
- d'achever le désenclavement des clos et l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- de renforcer la polarité du quartier autour de la place Mozart et du Centre commercial Marie Stuart.

## 3.2. LES OBJECTIFS DU PROJET

### 3.2.1. Augmenter la diversité de l'habitat

Les orientations proposées pour le quartier :

- déconcentrer le logement social, proposer une nouvelle offre pour renouveler l'image du quartier et l'attractivité du quartier ;
- créer une offre intermédiaire ;
- recoudre le quartier par un nouveau velum pour attirer de nouveaux habitants avec de nouveaux produits (morphologies, architecture, modes d'habiter) ;
- proposer un îlotage cohérent avec les nouveaux produits proposés ;
- réfléchir sur l'habitat adapté à des publics spécifiques tels que les apprentis, les seniors...

### 3.2.2. Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Le projet urbain prévoit le maintien du niveau de densité sur le quartier grâce à un équilibre entre les démolitions et les reconstructions projetées, compte tenu des fonctions urbaines visées et de la centralité du quartier dans l'aire urbaine.

### 3.2.3. Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements) et consolider le potentiel de développement économique

Les orientations proposées pour le quartier :

- développer l'économie sur le quartier tourné vers l'entrepreneuriat en lien avec les attentes des habitants et les besoins du territoire pour renforcer son attractivité, offrir des services diversifiés aux habitants et réintroduire de l'emploi sur le quartier ;
- consolider et valoriser les commerces et les micros activités ;
- conforter l'offre d'équipements de proximité par la construction d'un équipement culturel intégrant le repositionnement de la médiathèque, un espace pour les associations ainsi qu'une salle polyvalente pour les habitants.

### 3.2.4. Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Les orientations proposées pour le quartier :

- renforcer les connexions entre le quartier, les secteurs environnants en développement et le reste de la métropole ;
- améliorer la structure viaire interne, aujourd'hui très enclavée (clos fermés sur eux-mêmes et nombreuses impasses) ;
- relier les sous-quartiers entre eux et amorcer la porosité inter-quartiers ;
- à l'échelle de la ville durable et du cadre de vie quotidien, créer un réseau de continuités douces.



### **3.2.5. Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier**

Les orientations proposées pour le quartier :

- améliorer les performances environnementales du parc immobilier pour augmenter le reste pour vivre par habitant ;
- définir une stratégie énergétique à l'échelle du quartier ;
- engager la transition écologique des quartiers par une politique environnementale forte : eau, déchets, gestion des chantiers, énergie...

### **3.2.6. Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les futures évolutions**

Les orientations proposées pour le quartier :

- poursuivre l'association des services techniques et des usagers pour anticiper la gestion, la qualité et la sûreté des aménagements et des programmes immobiliers (dont démarche coût global) ;
- recoudre les différents tissus urbains pour atténuer les effets de limite et de discontinuité, avec des opérations au cas par cas (micro-projets urbains) ;
- renforcer la structure des espaces publics et réaliser des espaces publics de proximité en lien avec les polarités de quartier, valoriser la diversité des ambiances urbaines ;
- développer une mixité urbaine (fonctionnelle et morphologique) à l'échelle des îlots ;
- favoriser la mobilité et les pratiques des habitants sur les abords du quartier : parc de la Fontaine de l'Étuvée, plaine du Belneuf, bords de Loire, centre-ville.



## 4 LE PROJET SOUMIS À LA CONCERTATION

### 4.1. PRÉAMBULE MÉTHODOLOGIQUE

#### 4.1.1. Un projet basé sur le déjà-là physique et social

Le projet urbain du quartier de l'Argonne repose en grande partie sur les atouts identifiés dans le diagnostic. Par respect pour les usages existants, mais aussi pour des questions de faisabilité économique, il apparaît incontournable de respecter cet « existant », et en particulier :

- les principales infrastructures de transport :
  - › la ligne B du tramway ;
  - › les liaisons interquartiers existantes, notamment l'avenue des Droits de l'Homme ;
  - › les avenues urbaines existantes : le boulevard Marie Stuart, la rue de l'Argonne, les avenues Wichita et Marne.

- le parc immobilier existant :

La particularité du projet urbain de l'Argonne repose sur la mosaïque de morphologies et typologies bâties du territoire. Le projet intègre donc la conservation maximale de l'important parc privé et les ensembles patrimoniaux de l'OPH, lorsqu'ils sont compatibles avec le schéma urbain projeté.

- les fonctions urbaines :

Les commerces et équipements qui jalonnent le quartier et fonctionnent sont intégrés au projet urbain, notamment :

- › le Centre commercial Marie Stuart ;
- › la fonction commerciale secondaire de la rue de l'Argonne ;
- › les équipements scolaires ;
- › les centres sociaux ;
- › l'Argonaute ;
- › les espaces culturels du quartier (église et mosquée).

#### 4.1.2. Des invariants répondant à des enjeux d'échelles variables

Le présent projet urbain se divise en plusieurs catégories d'opérations, qui répondent chacune à des échelles territoriales. Le projet qui en découle répond ainsi à des enjeux qui couvrent des problématiques à l'échelle du quartier, mais aussi de la ville et de la métropole.

##### 4.1.2.1. Des opérations « leviers », dont l'intérêt dépasse celui du quartier

Le projet urbain tente de répondre à des problématiques d'attractivité ou de défaut d'image. On compte ainsi parmi les opérations envisagées :

- la constitution des continuités des axes viaires traversant le quartier, permettant de le relier aux autres quartiers de la métropole ;
- le renforcement des centralités de quartier, qui rayonnent au-delà du quartier ;
- le renforcement du boulevard Marie Stuart ;
- la mise en valeur des accès aux parcs existants qui pourraient faire référence à l'échelle de la ville (parc de la Fontaine de l'Étuvée et plaine du Belneuf).



#### **4.1.2.2. Des opérations de restructuration du quartier, utiles au quartier lui-même**

À l'échelle du quartier, il a été mis au jour des discontinuités, des fonctionnements en clos, des secteurs de ville mal connectés aux autres, qui ont d'ailleurs été remontés par les habitants eux-mêmes. Aussi, le schéma directeur propose de revoir la trame viaire interne au quartier, et de le jalonner d'espaces de vie du quotidien. Cela se traduit par :

- le percement de rues permettant de relier les clos et/ou les sous-quartiers entre eux ;
- la création d'espaces de proximité : squares, aires de jeux, espaces de jardinage...

#### **4.1.2.3. Des opérations micro-locales, destinées à accompagner la mutation des sous-quartiers ou à anticiper des changements plus profonds qui ne peuvent être conduits à court terme**

À l'échelle des unités d'habitation, des logements, certaines actions visent à résoudre sur le plan urbain des questions quotidiennes ou de gestion. Elles jouent un rôle important pour la qualité du cadre de vie de ses habitants.

- le percement des rues permettant d'ouvrir les impasses à court terme ;
- la poursuite des résidentialisations de patrimoine intéressant à conserver à plus long terme ;
- la valorisation de continuités douces existantes dont la lisibilité est à améliorer.

#### **4.1.2.4. Un scénario optimum, hiérarchisé et varianté, à décliner dans le temps**

Le présent projet urbain n'offre pas plusieurs scénarii contrastés.

En effet, la complexité du site, les travaux engagés précédemment et la multiplicité des partenaires a encouragé à intégrer le plus d'aspects possibles dans la réflexion.

Le schéma global est découpé en secteurs de projets qui répondent à une logique à la fois foncière, opérationnelle, morphologique et fonctionnelle.





## 4.2.2. Action 2 : Mise en place d'une trame d'espaces publics et d'espaces verts de proximité



Source : plan issu du plan guide ER.AMP

Il s'agit de renforcer la structure des espaces publics et réaliser des espaces publics de proximité en lien avec les polarités de quartier, valoriser la diversité des ambiances urbaines. La trame verte du quartier comprend à la fois les dimensions d'embellissement, d'amélioration du confort (îlots de fraîcheur, hygrométrie), d'amélioration de la biodiversité en ville et de mise en scène des espaces publics.

Plus globalement, cette trame verte s'appuie sur les espaces existants, et se voit complétée par de nouveaux espaces à créer.

Outre la trame urbaine générale, le projet renforce deux centralités de quartier existantes : la place Mozart et le centre commercial Marie Stuart d'une part, et le pôle d'équipements entre l'UDAF et l'Argonaute avec la construction à venir d'un équipement culturel.

Le projet renforce, à la fois sur les aspects programmatiques et spatiaux, la fonctionnalité

de ces centralités et leur rayonnement auprès des habitants des quartiers et si possible au-delà de l'échelle du quartier.

### Centralité principale autour du Centre commercial Marie Stuart

- à l'heure actuelle, la centralité se dégageant du centre commercial est principalement liée aux fonctions commerciales, à la maison de santé pluridisciplinaire, à la médiathèque existante et bien sûr à la présence de la station de tramway. Pour autant, la « place » Mozart est avant tout un parking, et les façades des équipements ne laissent pas deviner leurs fonctions structurantes ;
- aussi, le projet prévoit la constitution d'une grande place Marie Stuart à l'avant du linéaire commercial, une mise en scène de la tour « Marie Stuart » réhabilitée, une meilleure qualité spatiale entre le volume de la tour « Marie Stuart » et l'espace public, un renforcement de l'offre d'équipement tourné vers l'entrepreneuriat.



### 4.2.3. Action 3 : Renforcement du positionnement entreprenant (économie, services et équipements)



Source : plan issu du plan guide ER.AMP

Philosophie du quartier entreprenant et solidaire : faire de l'Argonne, un quartier laboratoire au service de l'innovation économique et sociale par :

- le renouvellement de l'image et l'attractivité du quartier en proposant une offre économique adaptée et innovante, favoriser la culture entrepreneuriale et attirer les entreprises, développer l'artisanat et l'économie collaborative ;
- la création de passerelles entre les acteurs en mettant en lien les habitants du quartier, les acteurs de la formation, de l'emploi et de l'insertion et les entreprises et s'appuyer sur le potentiel humain, garantir l'insertion professionnelle et sociale des habitants, mettre en relation les acteurs existants.

#### Grands objectifs de développement économique

- renforcer les compétences et l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi dans un parcours d'accès à l'emploi durable ;

- affirmer la vocation économique de l'Argonne à l'échelle de la métropole pour redonner de l'attractivité au quartier et opérer un changement d'image : développement des activités existantes, implantation d'activités nouvelles à même de profiter aux habitants, soutien à la création d'entreprises, renforcement des liens entre entreprises, habitants et acteurs de l'emploi...
- stimuler la culture entrepreneuriale en imaginant des outils simplifiant les démarches de création d'entreprises et d'appui au développement des TPE, dans le cadre du dispositif « Territoires entrepreneurs » dont bénéficie l'Argonne ;
- créer du foncier à bâtir en vue de l'implantation d'activités économiques ;
- garantir la pérennité de l'offre commerciale de proximité et son rayonnement au-delà du quartier.

## **Orientations d'aménagement et de programmation économique**

- Construction d'un nouvel équipement économique sur le foncier dit « César Franck ». L'ambition est de construire un ensemble immobilier d'activités économiques, le long du boulevard Marie Stuart, pour partie innovante dans sa programmation déclinant la vocation « les fabriques », de rayonnement métropolitain.

L'intervention sur cet îlot devant contribuer :

- au confortement de la centralité de proximité autour des équipements et des commerces ;
- au renforcement de la vocation économique du quartier de l'Argonne ;
- à en faire un lieu innovant pour Orléans Métropole ;
- à contribuer au développement du quartier en menant des actions de promotion autour de la création d'activités, en s'ouvrant aux associations de proximité et aux habitants engagés, et des actions auprès des jeunes vis-à-vis de leur insertion professionnelle ;
- à l'émergence d'un espace public de référence ;
- à répondre à l'ambition d'attractivité et de nouvelle image du quartier avec une offre innovante par le biais d'un tiers-lieu avec une dimension entrepreneuriale ;
- à répondre à la demande récurrente de locaux d'activités dans ce quartier classé en Zone franche urbaine-Territoire entrepreneurs (ZFU-TE).

La constructibilité de ce nouvel ensemble immobilier est de près de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, selon la répartition programmatique suivante :

- 1 100 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ;
- 1 855 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et un tiers-lieu.

Une concession d'aménagement particulière porte l'opération.

- Construction d'un bâtiment d'activités économiques porté par le bailleur Les résidences de l'Orléanais. Il s'agit de repositionner les activités (professions libérales, micro entreprises, activités de l'ESS) déjà implantées dans les rez-de-chaussée des immeubles du bailleur dans le cadre du dispositif Territoire entrepreneurs, et avoir une offre pour répondre aux demandes insatisfaites.

Cette opération doit permettre de répondre à :

- une nouvelle attractivité et une visibilité des services aux habitants ;
- concourir à la restructuration du Clos Boudard, à proximité d'une station de tramway (Grand Villiers).

## **Équipements publics : orientations programmatiques**

- Construction d'un équipement culturel. Par son positionnement urbain, face à l'Argonaute, le long du boulevard Marie Stuart, axe majeur de desserte du quartier, notamment par le biais du tramway, ce pôle d'équipements aura un rôle d'animation urbaine majeur. Dans ce sens, sa programmation intègre le repositionnement de la médiathèque située au-dessus de la mairie de proximité, un auditorium, un espace pour les associations ainsi qu'une salle polyvalente de proximité pour les habitants. Certaines pistes programmatiques qui seront précisées de par les études à venir et la suite de la concertation, ont été identifiées à savoir, des nouvelles activités autour du multimédia, de la bande dessinée.
- Retournement de l'entrée de l'école Jean Piaget et aménagement d'un nouveau parvis. Il est proposé de répondre à ce double enjeu d'entrée confidentielle de l'école et d'enclavement du Clos Gauthier, en repositionnant l'entrée de l'école et son

accès principal sur la rue Flandre Dunkerque accompagné de l'aménagement d'un nouveau parvis généreux et qualitatif.

- Aménagement d'équipements de proximité de plein air. Activités sportives, socio-éducatives selon les secteurs (Clos Gauthier, Clos Notre-Dame) en lien avec les centres sociaux.

#### 4.2.4. Action 4 : Développement de mixité urbaine à l'échelle des îlots et retrouver une plus grande harmonie dans le velum bâti

En lien avec le renforcement des centralités, le projet développe une mixité fonctionnelle et morphologique à l'échelle des îlots.

En effet, on observe actuellement des oppositions frontales entre des pavillons et de grandes barres de logements collectifs, sans aucune transition, et sans logique apparente avec le statut des espaces publics.

Aussi, le projet répond aux principes suivants :

- constituer des îlots présentant plusieurs typologies bâties, afin d'éviter la monotonie spatiale et de mixer les publics ;
- localiser les équipements à des adresses permettant de renforcer la structure urbaine par leur rôle de point de repère ;
- localiser les espaces commerciaux et tertiaires en interface avec les transports en commun.

#### 4.2.5. Action 5 : Objectifs et orientations Nature en ville / Énergie

Les actions Nature en Ville seront appliquées sur :

- les continuités naturelles : aménager des liaisons support d'usages entre les espaces de nature ;
- la désimperméabilisation : limiter le risque

d'îlot de chaleur local et le risque d'inondation à l'échelle de la métropole ;

- la création d'une trame d'espaces verts : implanter des espaces de nature de proximité pour répondre aux demandes des habitants du quartier ;
- la végétalisation des cœurs d'îlots : favorables aux usagers, à la biodiversité et à la résilience du quartier ;
- la gestion et l'entretien : mettre le numérique et l'innovation sociale au service de la gestion des espaces ;
- la conservation : protéger les îlots de biodiversité existants et les aménager pour permettre aux habitants d'y accéder dans une approche pédagogique.

Les actions sur le volet énergétique seront développées sur les thématiques suivantes :

- sobriété et performance énergétique :
  - › maîtriser et baisser au maximum les besoins énergétiques ;
  - › maîtriser les coûts de réhabilitation et de construction ;
  - › baisse des quittances des logements permettant une augmentation du reste pour vivre.
- production d'énergies renouvelables (ENR) :
  - › raccordements au réseau de chaleur ;
  - › complémentarité avec le réseau de chaleur ;
  - › ENR autonome.
- énergie grise :
  - › limitation d'émissions de gaz à effet de serre et gestion des déchets de démolition ;
  - › choix des matériaux de réhabilitation ;
  - › adaptation des modes constructifs.



## 4.2.6. Action 6 : Une ambition portée sur l'habitat



Source : plan issu du plan guide ER.AMP



Source : plan issu du plan guide ER.AMP



L'étude urbaine a identifié trois typologies en vue d'une diversification résidentielle : des logements collectifs (pouvant comprendre un rez-de-chaussée commercial et/ou d'activités), des logements intermédiaires (avec accès individualisés, prolongements extérieurs, volumétries découpées et globalement plus basses que celles des ensembles collectifs) et des logements individuels (de type maisons de ville ou pavillons).

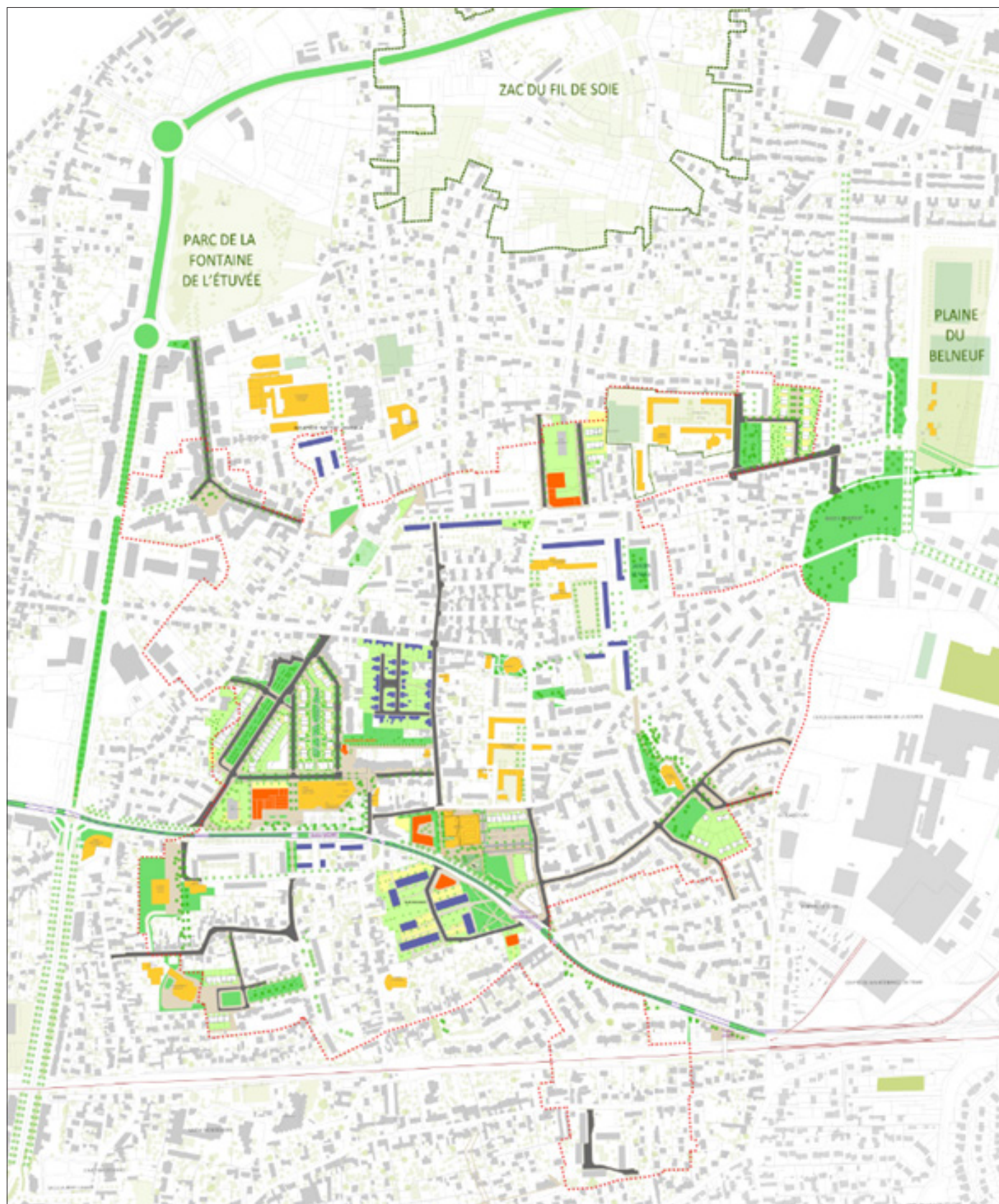
La stratégie en matière d'habitat consiste en premier lieu à requalifier le parc social existant : au moins 504 logements feront l'objet d'opérations de réhabilitation, intégrant une forte dimension énergétique. 484 logements seront résidentialisés. En parallèle, 410 logements sur lesquels se concentrent les difficultés majeures seront touchés par des opérations de démolition, en vue d'offrir de meilleures conditions de logement aux habitants mais aussi de réorganiser la structure urbaine du quartier et de renouveler son image.

En parallèle, le projet de renouvellement urbain de l'Argonne prévoit la construction de nouveaux logements dans le quartier. Une offre de logements abordable sera développée afin de maintenir la population actuelle au sein du quartier et de favoriser la mobilité résidentielle des habitants, en permettant notamment l'accession à la propriété. Le projet prévoit également une diversification de l'habitat afin d'attirer de nouveaux ménages plus aisés dans le quartier : le secteur dit de la Borde aux Mignons, au cœur du projet de renouvellement urbain et vitrine de la transformation de l'Argonne, accueillera de nouveaux logements (estimation de 120 logements) ; au total, les plans de capacités prévoient une offre évaluée à ce stade de 250 logements sur le quartier, dont une partie réalisée par Action Logement (60 logements).

Les orientations à ce stade sont :

- intervenir massivement sur le logement, plus particulièrement sur les immeubles concentrant les fragilités majeures (réhabilitations, démolitions...), en étant vigilant par rapport à l'incidence sur les loyers/charges. 410 logements d'habitat social collectif sont prévus en démolition (Borde aux Mignons-Wichita, Clos Boudard, Clos Gauthier) ;
- engager une véritable politique de diversification résidentielle (diversification en termes de morphologies et d'occupation sociale) ;
- créer une nouvelle offre sur le quartier pour tonifier le cœur de l'aire urbaine, face à l'accroissement démographique de la périphérie au détriment du centre ;
- maintenir la vocation sociale du quartier par une reconstitution sur site d'une proportion de logements sociaux (offre de logements à un coût parmi les plus accessibles de la communauté urbaine), avec pour objectif de mettre à disposition une offre en adéquation avec les revenus des ménages ;
- achever les résidentialisations ;
- faciliter les parcours résidentiels des habitants dans le quartier.

#### 4.2.7. Plan-masse global



Au-delà de la requalification des espaces publics, de l'implantation d'espaces verts et d'arbres d'alignements, et d'un programme de constructions nouvelles, le projet vise surtout à permettre l'émergence d'une nouvelle qualité de vie dans le quartier de l'Argonne.

À ce titre, les intentions thématiques se rejoignent dans le souhait de redonner à l'Argonne la qualité de vie des cités jardins :

- une harmonie des continuums bâtis, avec des architectures variées ;
- une multiplicité d'espaces publics dans lesquels peut prendre place et s'inventer une vie collective, une dynamique habitante portée par des échanges spontanés et simplifiés ;
- une gestion fine des articulations entre les espaces publics et les espaces privés, à la fois en terme visuels et d'usages ;
- une facilité d'intégration des modes doux, pour une ville des petits pas ;
- une inscription des pratiques habitantes, au regard d'une implication du public dans l'aménagement et la gestion de certains espaces publics.

Néanmoins, au regard de la localisation du quartier, de sa desserte, et des typologies bâties existantes, une densité / intensité urbaine est toutefois recherchée, dans le but notamment de pérenniser le niveau d'équipement qui fait aussi l'un des atouts de ce quartier.

### 4.3. POURSUIVRE LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT D'IMAGE LE LONG DU BOULEVARD MARIE STUART

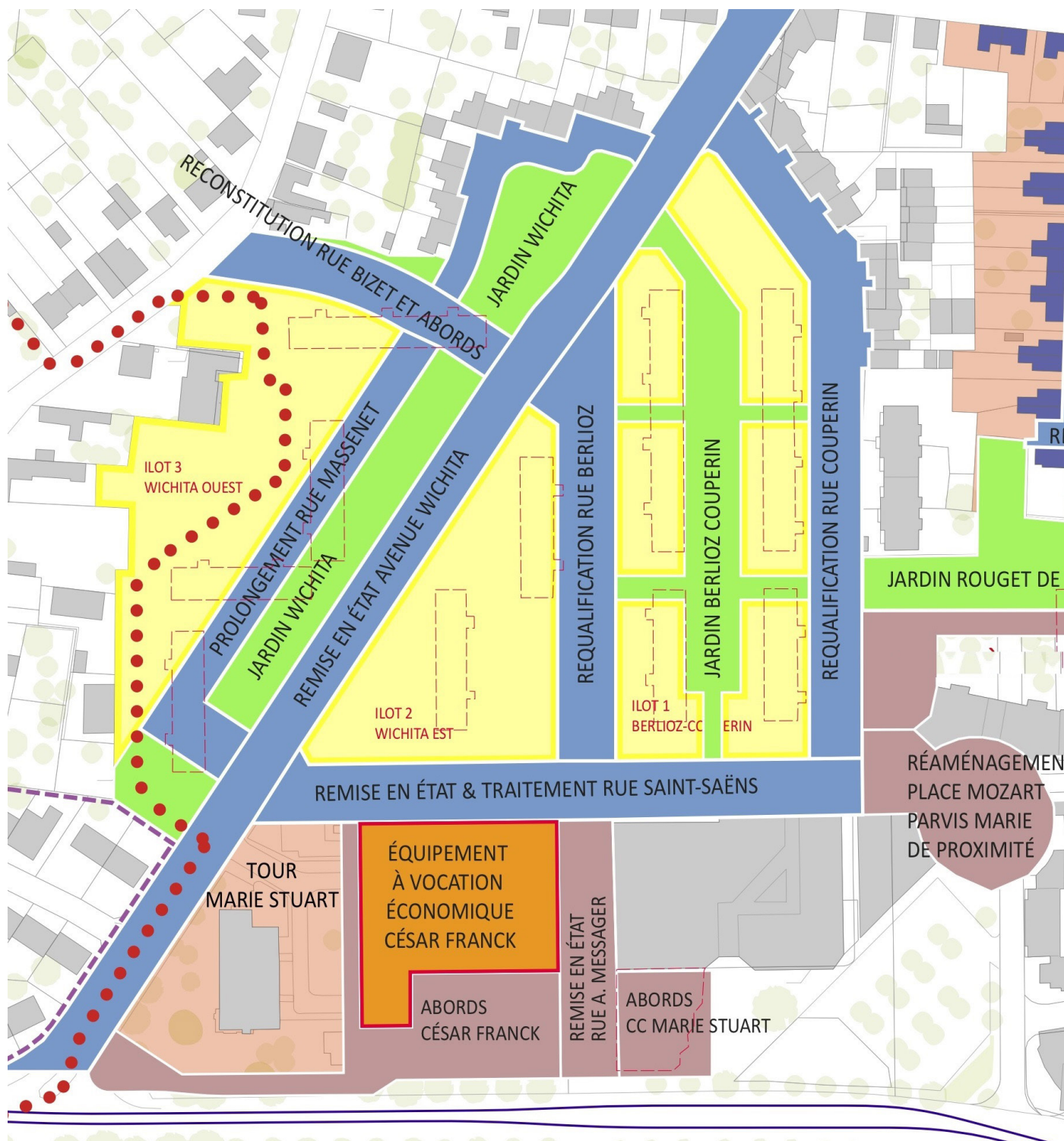
Les actions menées se concentrent principalement le long du boulevard Marie Stuart :

- renforcement de la centralité induite par le Centre commercial Marie Stuart ;
- renouvellement de la Borde aux Mignons en lien avec le renforcement de centralité, permettant de donner de l'épaisseur aux actions menées en façade sur le boulevard ;
- requalification du Clos Boudard par une réouverture du quartier sur le boulevard et la station tramway « Grand Villiers » ;
- accompagnement de l'équipement sportif et culturel de l'Argonaute par de nouveaux îlots en dialogue avec le Clos Boudard renouvelé et un nouvel équipement culturel.



## 4.4. SECTEUR CÉSAR FRANCK / BORDE AUX MIGNONS

### 4.4.1. Présentation générale du secteur





#### 4.4.2. Enjeux du secteur

Le parti d'aménagement du secteur répond à trois enjeux principaux :

- conforter la centralité de quartier autour des équipements et commerces existants ;
- articuler le nord et le sud du quartier, de part et d'autre du boulevard Marie Stuart ;
- donner au quartier un espace public de référence, qualitatif et multifonctionnel.

#### 4.4.3. Parti global d'aménagement du secteur

Les orientations sont les suivantes :

- Un nouvel espace public majeur. La création d'un espace public de référence permettra de mettre en valeur les équipements et commerces existants, ainsi que la station de tramway. Elle doit permettre de conforter cette centralité principale autour du Centre commercial Marie Stuart et du futur bâtiment « César Franck ». Cet espace permettrait également de redonner une continuité de parcours entre le nord et le sud à travers la mise en réseau de la rue Hector Berlioz et de la rue du Clos Gauthier. L'opération, qui nécessite la démolition de l'aile sud-ouest du centre commercial, fait de la tour T le point focal de la place en direction de l'ouest. Ce nouvel espace public jouerait ainsi le rôle de point de repère à l'échelle de l'usager, et permettrait de favoriser les échanges et l'organisation d'événements collectifs.
- Un renforcement de l'offre de locaux en rez-de-place. Le projet prévoit la création de locaux en rez-de-place pour des occupations diverses : commerces, activités tertiaires et tiers-lieu autour de l'entrepreneuriat. L'occupation des rez-de-chaussée jouera un rôle fort dans l'animation de la place. L'opération se déploiera sur le secteur César Franck et en pied de la tour Marie Stuart.

- Une redistribution des fonctions en rez-de-place. La démolition de l'aile sud-ouest du centre commercial modifie la séquence commerciale existante. Des problématiques doivent être posées en termes de relocalisation, de redimensionnement, d'amélioration de l'accessibilité des équipements existants et de création de nouveaux équipements.

#### 4.4.4. Nouvelle offre d'habiter

Les orientations sur le foncier libéré par la démolition des immeubles Couperin / Berlioz, sont plutôt de développer les maisons de ville, le pavillonnaire intermédiaire et du petit collectif. Et ce, dans le but d'engager un renouvellement de l'image du point de vue de l'habitat, dans le même temps que le renouvellement de l'image du Centre commercial Marie Stuart.

Le programme prévisionnel prévoit :

- une nouvelle offre de logements (60 logements en accession) en accession sociale à la propriété, porté par le groupe Valloire, retenu par le groupe Action Logement, dans le cadre des obligations de contreparties foncières ;
- un programme porté par l'OPH de 40 logements sociaux pour répondre à des besoins identifiés de vieillissement et de maintien à domicile (30 logements pour les seniors et 10 primo-locataires). Le travail, déjà en cours, ce fait autour de quatre axes : accessibilité, proximité, construction durable, innovation sociale et participative ;
- environ 50 logements en accession (opérateur à définir) sur la partie ouest de l'avenue de Wichita.

## 4.5. SECTEUR CLOS BOUDARD





Source : maître d'œuvre agence L'Heudé & L'Heudé

#### 4.5.1. Enjeux du secteur

Le parti d'aménagement du secteur répond à trois enjeux principaux :

- désenclaver le clos et l'ouvrir sur le boulevard Marie Stuart, par le biais notamment de la démolition de quatre immeubles ;
- requalifier le parc de logements (dont l'isolation thermique par l'extérieur et l'ambition esthétique des façades) ;
- concourir à une nouvelle attractivité du secteur par la construction d'un équipement économique ayant pour vocation d'accueillir des activités libérales, TPE, associations et structures de l'économie solidaire ;
- recoudre au tissu pavillonnaire limitrophe ;
- résidentialiser le patrimoine conservé.

#### 4.5.2. Orientations d'aménagement

- démolition des quatre immeubles de l'OPH soit 116 logements. Cette démolition doit permettre d'ouvrir le secteur au quartier et sur le boulevard Marie Stuart ;
- la requalification des 158 logements maintenus avec un traitement architectural très ambitieux (retournement des halls, traitement des façades etc..) :
  - › la résidentialisation en plusieurs unités des immeubles maintenus ;
  - › l'aménagement d'une voie de desserte desservant les unités résidentielles ;
  - › la création d'espaces publics et liaisons douces dans la démarche affirmée de « nature en ville ».

## 4.6. SECTEUR CLOS GAUTHIER



Source: plan issu du plan guide ER.AMP

### 4.6.1. Enjeux du secteur

Le parti d'aménagement du secteur répond à trois enjeux principaux :

- désenclaver le clos et l'ouvrir sur les sous-quartiers voisins ;
- modifier l'image du clos, fortement marquée par la délinquance ;
- mettre en valeur l'espace public de proximité rénové en intégralité.

### 4.6.2. Orientations d'aménagement

- démolition des trois immeubles de l'OPH, à savoir la résidence Flandre Dunkerque (64 logements) positionnée en impasse dans le secteur du Clos Gauthier. Cette démolition doit permettre de recoudre au tissu pavillonnaire environnant par l'aménagement d'espaces publics liés à l'école Piaget et la construction de quelques maisons de ville.
- retournement de l'entrée de l'école Jean Piaget et aménagement d'un nouveau parvis. Il est proposé de répondre à ce double enjeu d'entrée confidentielle de l'école et



d'enclavement du Clos Gauthier, en repositionnant l'entrée de l'école et son accès principal sur la rue Flandre Dunkerque accompagné de l'aménagement d'un nouveau parvis généreux et qualitatif.

- création d'un percement permettant de faire déboucher la rue Flandre Dunkerque sur la rue de la Borde, puis la démolition totale du Clos Gauthier.
- changement d'image : le projet défend une démolition définitive à court terme et la recomposition du secteur au moyen du pavillonnaire.

#### 4.7. SECTEUR NORD ET SECTEUR EST



Source: plan issu du plan guide ER.AMP



Source: plan issu du plan guide ER.AMP



#### 4.7.1. Enjeux et programme du secteur Nord

Le parti d'aménagement du secteur répond aux enjeux suivants :

- programme de diversification de l'offre de logements (maisons de ville, intermédiaires) permettant de recoudre au tissu pavillonnaire existant ;
- clarification du maillage viaire et achèvement de l'aménagement des espaces extérieurs de ce secteur ;
- résidentialisation du foyer pour personnes âgées Alice Lemesle (80 logements), programmée dans la continuité des travaux de réhabilitation déjà engagés par le bailleur 3F Résidences.
- clarification du maillage viaire et achèvement de l'aménagement des espaces extérieurs de ce secteur ;

#### 4.7.2. Enjeux et programme du secteur Est

Le parti d'aménagement du secteur répond aux enjeux suivants :

- requalification des voiries du secteur du Clos Notre-Dame / Pot d'argent ;
- aménagement d'un espace public type jardin attenant au programme de construction de dix pavillons par l'OPH (accession sociale à la propriété) livrés fin 2019 ;
- traitement des continuités douces.

## 5 LA MISE EN ŒUVRE

---

### 5.1 CALENDRIER

- **de 2014 à 2016 :**

- › Le quartier de l'Argonne a été retenu dans le NPNRU ;
- › Le 10 novembre 2016 : l'ANRU valide le protocole de préfiguration.

- **de 2017 à 2018 :**

- › Engagement et conduite de la concertation préalable ;
- › Lancement et conclusion des études de consolidation du projet.

- **2018 :**

- › Finalisation du plan-guide et du programme d'actions ;
- › Instruction par l'ANRU (comité technique partenarial en juin et comité national d'engagement en novembre).

- **2019 :**

- › Signature de la convention ANRU ;
- › Création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) ;
- › Lancement d'études pré-opérationnelles ;
- › Fin d'année : mise en œuvre opérationnelle, lancement des premiers travaux.

- **de 2019 à 2030 :**

- › Poursuite des travaux d'aménagement et engagement des dernières opérations en 2028 pour des travaux jusqu'en 2030.



