



# PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ Commune d'Olivet (45)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 23 MARS 2007  
MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 24 JUILLET 2009  
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE 20 JUILLET 2012  
RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 20 JUILLET 2012  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE 16 OCTOBRE 2015

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN ORLÉANS MÉTROPOLE  
APPROUVANT LA RÉVISION N°1 DU PLU

DU

Monsieur Matthieu SCHLESINGER  
Vice Président de la  
COMMUNAUTÉ URBAINE ORLÉANS MÉTROPOLE

# SO mmaire

## INTRODUCTION

p.05

## LEXIQUE DE LA LEGENDE

p.06

## O.A.P. N°1 : LES BRIANDES

p.10

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

## O.A.P. N°2 : L'ANGUILLE

p.14

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

## O.A.P. N°3 : CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD

p.18

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

## O.A.P. N°4 : LA CROIX BRETON

p.22

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

## O.A.P. N°5 : LA PETITE CERISE

p.26

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

## O.A.P. N°6 : LA VANOISE

p.30

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable



#### O.A.P. N°7: RUE DE LA VALLEE – RUE SAINT-MARTIN

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.34

#### O.A.P. N°11: LE CLOS DU DÉSERT

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.50

#### O.A.P. N°8: RUE DE LA PETITE MOTTE - RUE D'IVOY

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.38

#### O.A.P. N°12: LA FOSSE LE ROI

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.54

#### O.A.P. N°9: LES BOUILLIERS

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.42

#### O.A.P. N°13: ENTRÉE DE VILLE - RUE DE LA SOURCE

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.58

#### O.A.P. N°10: RUE MARCEL BELOT

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.46

#### O.A.P. N°14: CLOS DE LA SOURCE

1. Contexte de l'OAP
2. Programme
3. Composition urbaine et paysagère
4. Prise en compte environnementale et durable

p.62



# INTRO duction

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »  
Article L. 151-6 du code de l'urbanisme.

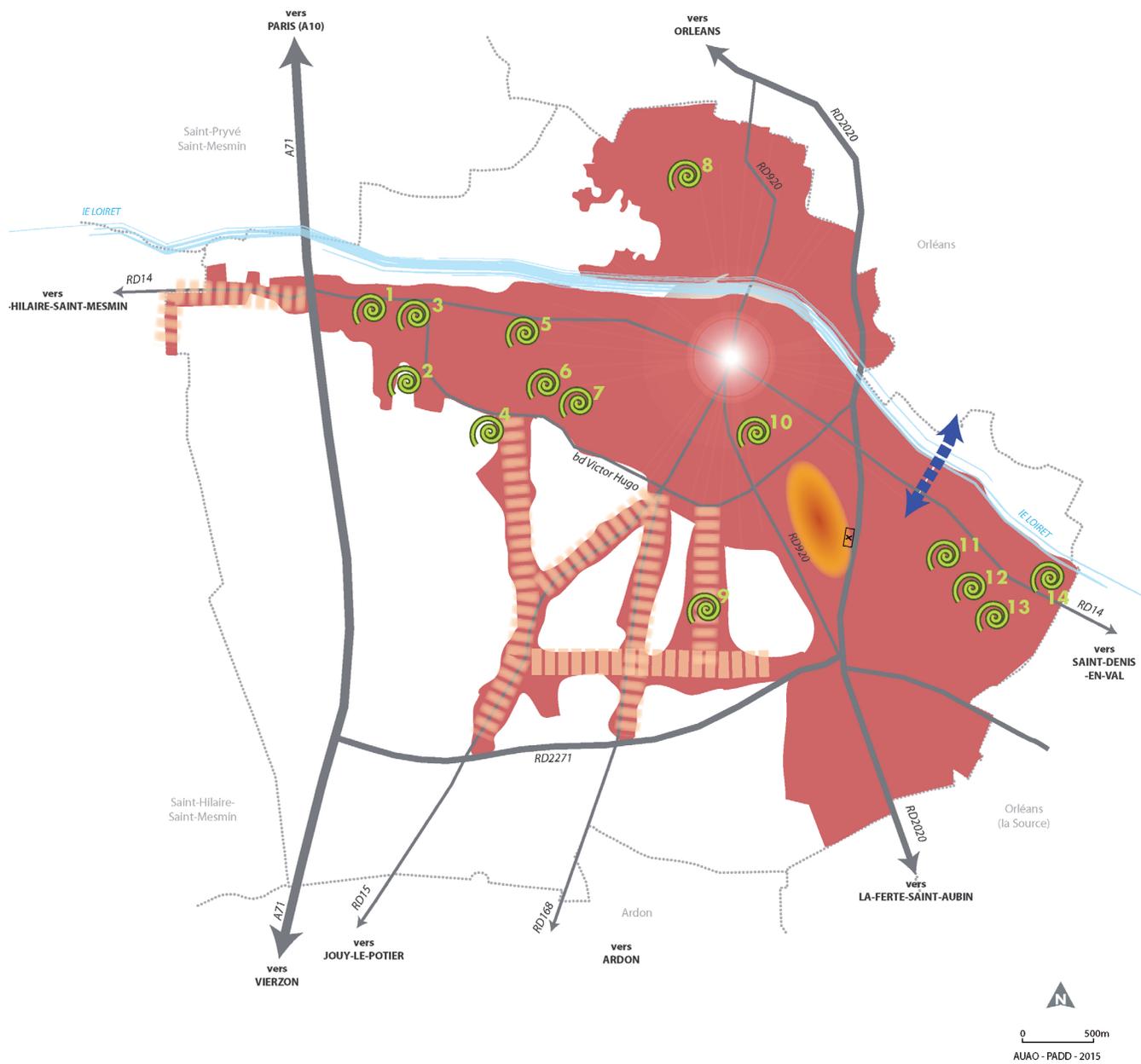
L'article L. 151-7 précise également que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) ».

Pour répondre aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le plan local d'urbanisme d'Olivet se dote de quatorze Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces OAP visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune destinés à être urbanisés et/ou restructurés.

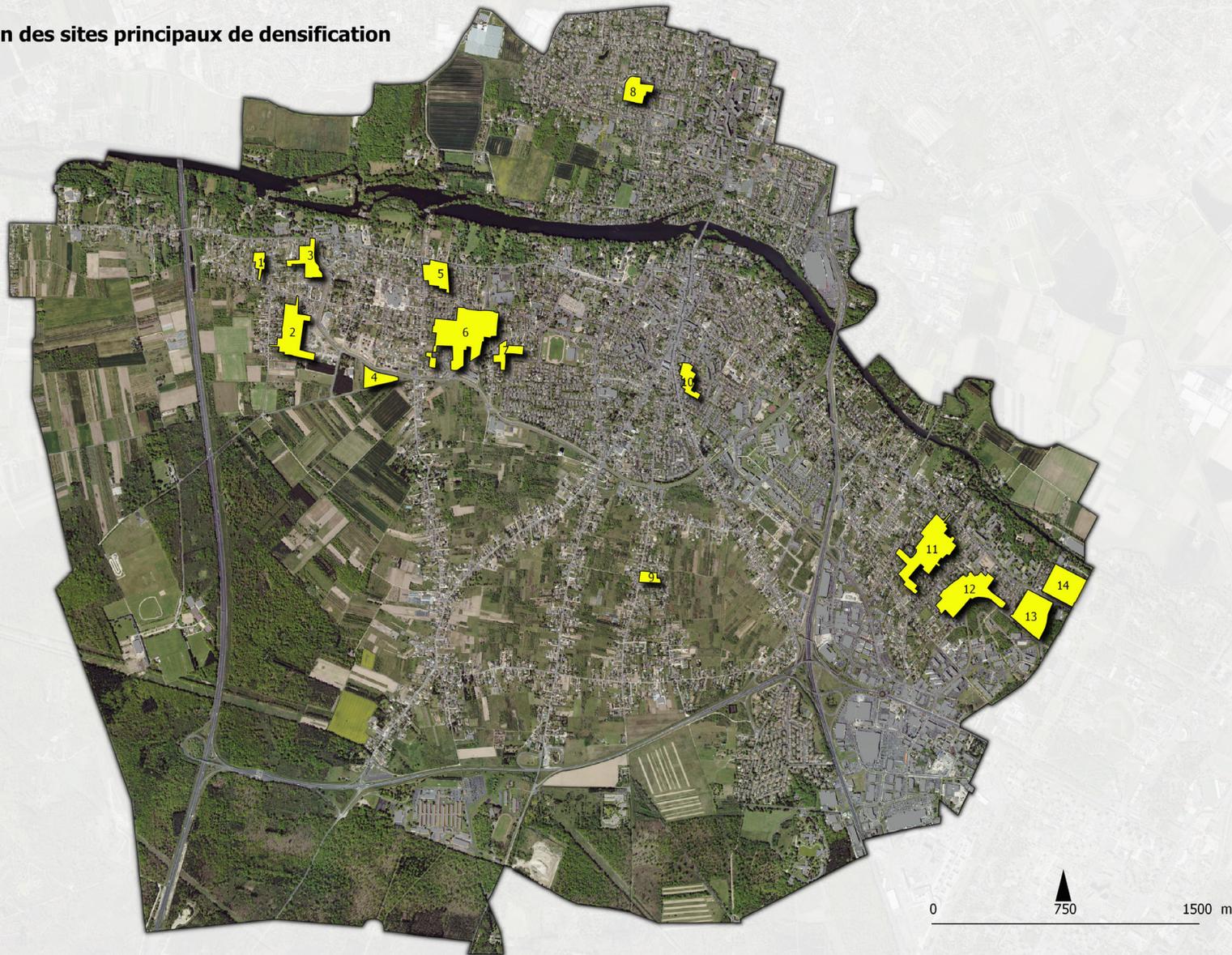


1. Les Briandes
2. L'Anguille
3. Clos de la Bretonnière Nord
4. Croix Breton
5. La Petite Cerise
6. La Vanoise
7. Rue de la Vallée - rue Saint Martin
8. Rue de la Motte – rue d'Ivoy
9. Les Bouilliers
10. Rue Marcel Belot
11. Le Clos du Désert
12. La Fosse le Roi
13. Entrée de ville - rue de la Source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

Source : AUAO



## Localisation des sites principaux de densification



Source : BD Ortho, IGN 2016 ; réalisation de la carte et des données : AJAO 2018





# LEX ique

**Zone constructible:** zone susceptible de faire l'objet de constructions neuves, dans le respect du règlement du plan local d'urbanisme.

**Liaison routière:** voie dédiée au trafic routier et raccordée au réseau viaire existant.

**Liaison douce:** cheminement piéton ou cycliste aménagé.

**Espace paysager existant ou à créer:** espace végétalisé, planté d'arbres (arbres fruitiers préservés ou replantés) et/ou d'arbustes, qui contribue à la qualité du paysage et du cadre de vie.

**Lisière boisée à préserver:** espace densément planté existant assurant une limite ainsi qu'une fonction paysagère et écologique.

**Alignement d'arbres:** linéaire d'arbres régulièrement plantés, souvent le long des voies routières ou des cheminements.

**Place:** espace ouvert non bâti structurant, végétalisé et/ou minéral, pouvant accueillir partiellement des places de stationnement.

**Placette:** petit espace ouvert non bâti, végétalisé et/ou minéral.

**Équipement public:** construction ayant vocation à accueillir un service public (administratif, culturel, sportif, scolaire ...).

**Bâti à protéger:** édifice présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

**Mur à protéger:** mur qui, par son aspect et/ou sa situation, participe à la structuration du paysage.

**Cône de vue:** préservation, à partir d'un point de vue donné, d'un champ de vision et de l'ensemble des éléments patrimoniaux ou paysagers le constituant.



# O.A.P. 1 Les Briandes

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Le secteur des Briandes est situé à l'ouest de la commune et accessible au sud par la rue des Briandes. Le tissu urbain environnant est composé de bâti ancien typique de l'architecture locale, et de pavillons plus récents.

Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardin privés et des clôtures végétales. Le site est entretenu sous la forme d'une prairie fauchée.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **0,6 hectare** est destiné à l'accueil de logements individuels pour se raccorder au tissu existant.

Le programme porte sur la création de 6 maisons individuelles.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet et des franges paysagères borderont tous les arrières de jardin.

L'opération sera desservie depuis la rue des Briandes au sud par un accès en double sens. La nouvelle voie sera paysagère et accueillera tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

Les bâtiments seront implantés en continuité de ceux existants.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

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

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;

- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;

- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;

- implantant des espèces végétales locales,

non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;

- implantant des écrans paysagés pour protéger les riverains des éventuels traitements liés à l'activité agricole, au sud ;

- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;

- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;

- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

# O.A.P. n°1 : LES BRIANDES

## LEGENDE

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Zone constructible



Liaison routière



Liaison douce



Espace paysager existant ou à créer



Alignement d'arbres



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



# O.A.P. 2 L'Anguille

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Le secteur de l'Anguille est situé à l'ouest de la commune. Cet espace constitue une transition entre la ville et les espaces agricoles situés plus au sud. Le contexte urbain est peu dense avec de l'habitat individuel en drapeau où se mélangent différentes époques de bâti.

Le secteur est composé de jardins privés, de vergers et de friches, avec des limites sous la forme de clôtures légères, voire d'absence de clôture.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur de **3,4 hectares** est contigu à un secteur pavillonnaire et à un espace agricole. De ce fait, il a une vocation résidentielle.

Le programme porte sur une **quarantaine** de logements : une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions **dans le type d'habitat** (logements intermédiaires, et maisons individuelles).

Un **espace vert** collectif d'environ **1 500 m<sup>2</sup>** accompagnera l'opération.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Des rangs de vergers et des bosquets boisés seront maintenus (préservés et/ou restaurés) pour créer une connexion paysagère avec la frange agricole au sud. La plupart de ces éléments paysagés seront au sein des parcelles privatives.

Un espace vert collectif sera défini au cœur du site.

L'opération sera desservie depuis les rues de l'Anguille au nord et le prolongement de la rue Roland Belouet jusqu'à la rue Bretonnière à l'ouest. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons). Une liaison douce reliera le nord et le sud vers l'espace agricole.

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles riveraines habitées.

Les bâtiments seront organisés en continuité du lotissement existant, dans une volumétrie moins importante pour s'adapter au tissu rural environnant. L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

• La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** :

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le

paysage (noues, fossés...);

- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

• L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- implantant des écrans paysagés pour protéger les riverains des éventuels traitements liés à l'activité agricole, au sud ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

• La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

# O.A.P. n°2: L'ANGUILLE



## LEGENDE

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Zone constructible
- Liaison routière
- Liaison douce
- Espace paysager existant ou à créer
- Espace paysager non planté
- Alignement d'arbres

Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



# O.A.P. 3 Clos de la Bretonnière Nord

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Le secteur du Clos de la Bretonnière nord est situé à l'ouest de la commune, à la jonction entre la rue du Général de Gaulle et le boulevard Victor Hugo. Cet espace constitue une dent creuse au sein du tissu existant entre un bâti traditionnel au nord et un lotissement pavillonnaire récent au sud. Un front urbain fait face à ce secteur marqué par des collectifs d'une hauteur plus importante.

Le secteur est composé de boisements et de friches avec des limites non marquées par la présence de clôtures.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie d'environ **1,9 hectare** est situé au cœur d'un secteur pavillonnaire et fait face à une zone de logements collectifs plus dense. De ce fait, il a une vocation résidentielle.

Le programme porte sur :

- la réalisation d'une **quarantaine** de logements: une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions dans le **type d'habitat** (collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles) ;
- l'aménagement d'une placette comme espace central de l'opération.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Des bosquets boisés seront maintenus (préservés et/ou restaurés) pour créer des respirations au sein du tissu urbain et favoriser une connexion paysagère avec les quartiers existants.

Les éléments paysagés seront en majorité au sein des parcelles privatives pour créer un espace de transition entre le secteur bâti existant et les nouvelles constructions. Une frange verte sera également à préserver le long du boulevard Victor Hugo.

L'opération se connectera sur le réseau existant via la rue de Brunette et le boulevard Victor Hugo.

Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement: voitures, vélos, piétons. Une liaison douce traversera l'opération.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**:
  - adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en:

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- implantant des écrans paysagés pour protéger les riverains des éventuels traitements liés à l'activité agricole, au sud ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

# O.A.P. n°3: CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD



Source : Cadastre départemental, Ville d'Olivet



# O.A.P. 4 La Croix Breton

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Le secteur de la Croix Breton est situé à l'ouest de la commune marquant la transition entre la zone urbaine et la zone agricole. Il constitue une porte d'entrée vers la zone agricole protégée.

Le secteur est composé de vergers et de friches, marqué par une absence de clôture.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur actuellement desservi par la rue de la Fougère à l'ouest et d'une superficie de **1.1 hectare** environ est situé en limite entre un secteur bâti récent et l'espace agricole que la commune souhaite mettre en valeur. De ce fait, il a une vocation d'équipement lié aux activités agricoles.

Le programme porte sur la construction d'un équipement lié à la zone agricole, comme par exemple un point de vente de produits locaux.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'angle entre le boulevard Victor Hugo et la rue de la Fougère sera marqué par un espace paysagé, sans plantation d'arbre de haute tige, afin de maintenir une vue ouverte vers la zone agricole.

Une frange de vergers sera à reconstituer le long du Boulevard Victor Hugo afin de marquer l'aspect agricole du secteur.

L'opération sera desservie depuis la rue de la Fougère au sud. Il n'est pas prévu de voie nouvelle.

Une liaison douce existante sur les rues de la Fougère et sur le boulevard Victor Hugo reliera le nord urbanisé et le sud agricole.

Le bâtiment sera implanté vers le centre du secteur. Son intégration au cœur de l'espace agricole sera recherché, notamment par l'emploi de matériaux naturels (bois...).

L'architecture sera sobre et de hauteur limitée pour ne pas fermer les vues sur la zone agricole.

Les stationnements seront le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités par un plan paysager.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**:
  - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que

possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);

- L'affirmation de la **présence du végétal** en :
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants.

# O.A.P. n°4: LA CROIX BRETON

## LEGENDE

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone constructible
-  Liaison routière
-  Liaison douce
-  Frange paysagère à reconstituer
-  Espace à maintenir ouvert
-  Zone aménageable sans bâtiments
-  Cône de vue à préserver vers la zone agricole



Source : Cadastre départemental, Ville d'Olivet



# O.A.P. 5 La Petite Cerise

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Le secteur de la Petite Cerise est situé à l'ouest du centre-ville et délimité au nord par une voie structurante d'Olivet: la rue du Général de Gaulle, et à l'ouest par la rue de Navrin.

Il est protégé de la vue par des murs de clôture en pierre au cœur d'un quartier d'habitat individuel où se côtoient du bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent.

Le secteur est dominé par la présence de rangs de vergers plus ou moins denses.

Deux bâtisses anciennes marquent les angles de la rue du Général de Gaulle avec la rue de Navrin au nord-ouest, et en limite sud-ouest du secteur.

Trois ouvertures permettent d'entrer sur le site par la rue du Général de Gaulle au nord, dont une sert d'accès à la maison située à l'angle nord-ouest du secteur.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **2,2 hectares** a principalement une vocation résidentielle. Un espace ouvert planté d'arbres fruitiers sera préservé comme trace de cet ancien verger.

Le programme portera sur :

- la réalisation d'**une trentaine de logements**: une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions ;

- l'aménagement d'un **espace vert** d'environ **1 800m²**, en accompagnement de la liaison piétonne nord/sud, à laquelle s'ajoutent les espaces verts privés (arrières des jardins) dans lesquels seront conservés et / ou replantés les rangs d'arbres fruitiers existants.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Elle préservera une partie des vergers (préservés et/ou replantés) comme respiration dans le tissu urbain pavillonnaire.

Ces espaces arborés joueront le rôle d'un mail planté traversé par une liaison piétonne.

Les murs de clôtures, les ouvertures existantes et les deux ensembles bâtis aux angles seront maintenus ou restaurés à l'identique à l'exception du mur côté rue de Navrin où un percement sera réalisé.

L'opération sera desservie depuis les rues du Général de Gaulle au nord et de Navrin à l'ouest par une voie nouvelle paysagère accueillant tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines.

Les logements seront organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet: ensemble de bâtiments (bâti principal, grange, annexe...) organisés autour d'une cour et s'ouvrant à

l'arrière sur des jardins clos de mur. L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

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

- adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en:
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits

# O.A.P. n°5: LA PETITE CERISE

phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;

- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



# O.A.P.6 La Vanoise

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense. Le clos est composé d'anciens vergers, de friches plus ou moins développées, de jardins privés.

Les accès au clos sont aujourd'hui restreints sur la majeure partie de l'opération du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie d'environ **8 hectares** à la fois une vocation résidentielle et d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions, notamment **dans le type d'habitat**, (individuel, maison de ville, logements intermédiaires, petits collectifs).

Compte tenu du potentiel du site, ainsi que de l'absence de parc public dans ce secteur de la ville, le programme porte sur :

- la création d'environ **120 logements** ;
- la réalisation d'**équipements publics ou d'intérêt collectif**: une école, une micro-crèche ainsi qu'une maison médicale ;
- l'aménagement d'espaces publics et de loisir d'environ 1,5 hectare comprenant **un parc boisé public, une noue paysagère ainsi que des espaces de respiration paysagers répartis dans l'opération.**

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du clos traditionnel où seront replantés certains rangs de vergers comme respirations dans le tissu urbain pavillonnaire environnant.

L'opération sera desservie par les rues du Général de Gaulle au nord (via l'allée Bad Oldesloe), de Navrin à l'ouest et de la Vallée au sud.

Des circulations douces traverseront l'opération, cheminant au cœur des espaces verts.

Dans le prolongement du collège existant, les équipements publics s'articuleront autour de la création d'un parvis marquant la transition avec la nouvelle école et l'espace vert central. La maison médicale sera créée au sud de l'opération pour en faciliter l'accès depuis la rue de la Vallée.

L'ouest de l'opération sera consacré à la création des logements: du pavillonnaire en continuité du lotissement existant (rue du Prompt Bourgeon) aux logements intermédiaires et collectifs.

Une attention particulière sera portée à l'épannelage des constructions.

Des franges paysagères seront également introduites le long des parcelles riveraines habitées. Certains bâtiments pourraient pour partie être organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**:
  - adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.
- L'affirmation de la **présence du végétal** en:
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
  - gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement ;
  - autorisant l'accueil de la végétation sur les

## O.A.P. n°6: LA VANOISE

structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets;  
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.





O.A.P. 7  
Rue de la Vallée  
Rue Saint-Martin

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Ce secteur est situé sur la frange urbaine, au sud-ouest du centre-ville. La rue Saint-Martin et la rue de la Vallée en assurent la desserte.

Les limites du site sont composées des clôtures végétales des jardins privés qui entourent le secteur et d'ouvertures directes sur les voies.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **1,25 hectare** est destiné à l'accueil de logements dans un environnement végétalisé et arboré. Le programme porte sur :

- la réalisation d'une **quinzaine de logements**, de type maison individuelle en continuité des opérations récentes, et de logements intermédiaires et maisons de ville à l'ouest du site ;
- l'aménagement d'un **espace ouvert végétalisé** d'une superficie de **500 m<sup>2</sup> environ**, situé au nord du site.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Les rangs de vergers seront maintenues (préservés et/ou restaurés) ainsi que les arrières de jardins boisés (préservés et/ou restaurés). Des franges paysagères seront plantées le long des parcelles habitées riveraines.

L'opération sera desservie depuis les rues de la Vallée au nord, Saint Martin à l'ouest. Les voies nouvelles accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

Les bâtiments seront organisés en continuité des bâtiments existants.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**:
  - adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.
- L'affirmation de la **présence du végétal** en :
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
  - implantant des espèces végétales locales,

non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;

- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.

- La valorisation du **potentiel climatique des parcelles**.

# O.A.P. n°7: RUE DE LA VALLÉE - RUE SAINT-MARTIN



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



O.A.P. 8

Rue de la Petite Motte  
Rue d'Ivoy



## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Ce secteur est situé au nord de la commune, en zone inondable (aléa fort hauteur et aléa très fort hauteur), dans un contexte pavillonnaire peu dense, avec la présence d'un immeuble sur la parcelle limitrophe. On note également la présence d'équipements scolaires à proximité.

Le site accueille actuellement une pépinière et des arbres remarquables à proximité d'une bâtisse ancienne. Les limites sont diverses, entre murs anciens, murs préfabriqués, clôtures végétales, voire absence de clôtures à certains endroits.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de plus de **1,9 hectare** a principalement une vocation résidentielle. Le programme porte sur :

- la réalisation d'**une quarantaine de logements**: une mixité de logements sera recherchée dans les programmes de constructions. L'**habitat de type** « maison de ville » sous la forme de logements intermédiaires sera privilégié en complément des maisons individuelles ;
- un **espace ouvert** « zone humide » d'une superficie de **3 000 m<sup>2</sup>** minimum sera réalisé au cœur de l'opération ;
- une place d'une superficie d'**environ 1 400 m<sup>2</sup>** structurera l'accès à l'opération au niveau du « virage » rue de la Petite Motte.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les

caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Les murs de clôture anciens seront maintenus (préservés et/ou restaurés). Le front bâti sera prolongé le long de la rue de la Petite Motte.

Un espace planté sera aménagé pour sécuriser l'entrée du site par la rue en courbe de la Petite Motte. Le patrimoine arboré de l'ancienne pépinière sera conservé (préservé et/ou restauré) au sud le long des habitations existantes. Une nouvelle frange boisée sera implantée à l'ouest de la parcelle. Un espace central vert sera adapté aux conditions d'inondabilité du site.

L'opération sera desservie depuis les rues de la Petite Motte au nord et d'Ivoy à l'est. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement. Une liaison douce traversera le site depuis les mêmes dessertes.

Les bâtiments au nord seront orientés vers la rue de la Petite Motte et à l'est sur la rue d'Ivoy. Au cœur du site, les bâtiments seront orientés vers l'espace vert central.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales et dans une démarche résiliente.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

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

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des écrans paysagés pour protéger les riverains des éventuels traitements liés à l'activité agricole, au sud ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°8: RUE DE LA PETITE MOTTE - RUE D'IVOY

## LEGENDE

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone constructible
-  Liaison routière
-  Liaison douce
-  Espace paysager existant ou à créer
-  Alignement d'arbres
-  Mur à protéger
-  Place
-  Zone humide



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet





# O.A.P. 9 Les Bouilliers

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Le secteur des Bouilliers est situé au sud de la commune dans un contexte rural dominé par l'habitat individuel. L'espace est aujourd'hui ouvert à l'est sur la rue du Cormier et à l'ouest sur la rue Rodolphe Richard.

La parcelle est entretenue et exploitée avec la présence de cultures maraîchères de proximité. Au nord et au sud, le secteur est limité par les clôtures des jardins privés des maisons environnantes.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **6 700 m<sup>2</sup>** est destiné à l'accueil de logements une fois que l'activité maraîchère aura cessé.

Le programme porte sur la création de **6 maisons individuelles**.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet. Le tracé de l'actuel chemin sera la trame de l'aménagement et sera souligné par des plantations d'arbres fruitiers.

L'opération sera desservie depuis les rues Rodolphe Richard à l'ouest et du Cormier à l'est, par une voie non traversante.

Les bâtiments seront organisés en courées, telles qu'elles

subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet: ensemble de bâtiments (bâti principal, grange, annexe...) organisés autour d'une cour et s'ouvrant à l'arrière sur des jardins. Les bâtiments installés sur la rue Rodolphe Richard seront en pignon sur rue.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**:
  - adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.
- L'affirmation de la **présence du végétal** en:
  - maintenant sur place des spécimens arborés existants ;

- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°9: LES BOUILLIERS

## LEGENDE

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone constructible
-  Liaison routière
-  Liaison douce
-  Espace paysager existant ou à créer
-  Alignement d'arbres



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet





# O.A.P. 10

# Rue Marcel Belot

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Ce secteur, situé dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville d'Olivet, est enclavé entre de l'habitat ancien à l'ouest, du tissu pavillonnaire au sud et au sud-est et des logements collectifs au nord. Il présente une difficulté d'accès particulièrement importante. L'espace est composé de jardins entretenus, de prairies fauchées, et de potagers cultivés. Les limites du secteur sont constituées de clôtures privées des arrières de jardins, de parties collectives d'immeubles et de haies disparates.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur de **1,3 hectare** situé au cœur du centre-ville a une vocation résidentielle.

Compte tenu de la localisation, le programme porte sur **une cinquantaine de logements**: une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions **dans le type d'habitat**, (collectifs, logements intermédiaires et maisons de ville).

Un **espace vert** collectif d'une superficie d'environ **1 500 m<sup>2</sup>** accompagnera l'opération de logements collectifs dans le nord de la parcelle.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet en définissant une graduation dans l'aménagement. Une frange paysagère constituera une zone tampon entre

les arrières des parcelles de la rue Marcel Belot et les nouvelles constructions. Un front bâti traditionnel sera reproduit le long de l'axe central alors que l'esprit sera plus pavillonnaire au sud.

Un espace vert sera programmé au cœur de l'îlot. Deux espaces ouverts seront aménagés pour accueillir le stationnement lié à l'opération ainsi que des espaces de convivialité.

L'opération sera desservie depuis la rue Marcel Belot à l'ouest. Une solution de desserte par le sud-est sera recherchée à terme. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement. Une liaison douce reliera le cœur du site au nord et au sud à rue des Marronniers. Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines.

Deux typologies bâties seront présentes dans l'idée d'une gradation allant du plus haut au nord au plus bas au sud. Les bâtiments au nord seront organisés en plots au sein d'un large espace vert. Les bâtiments au sud seront de type maisons accolées avec jardinets. L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

### • La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** :

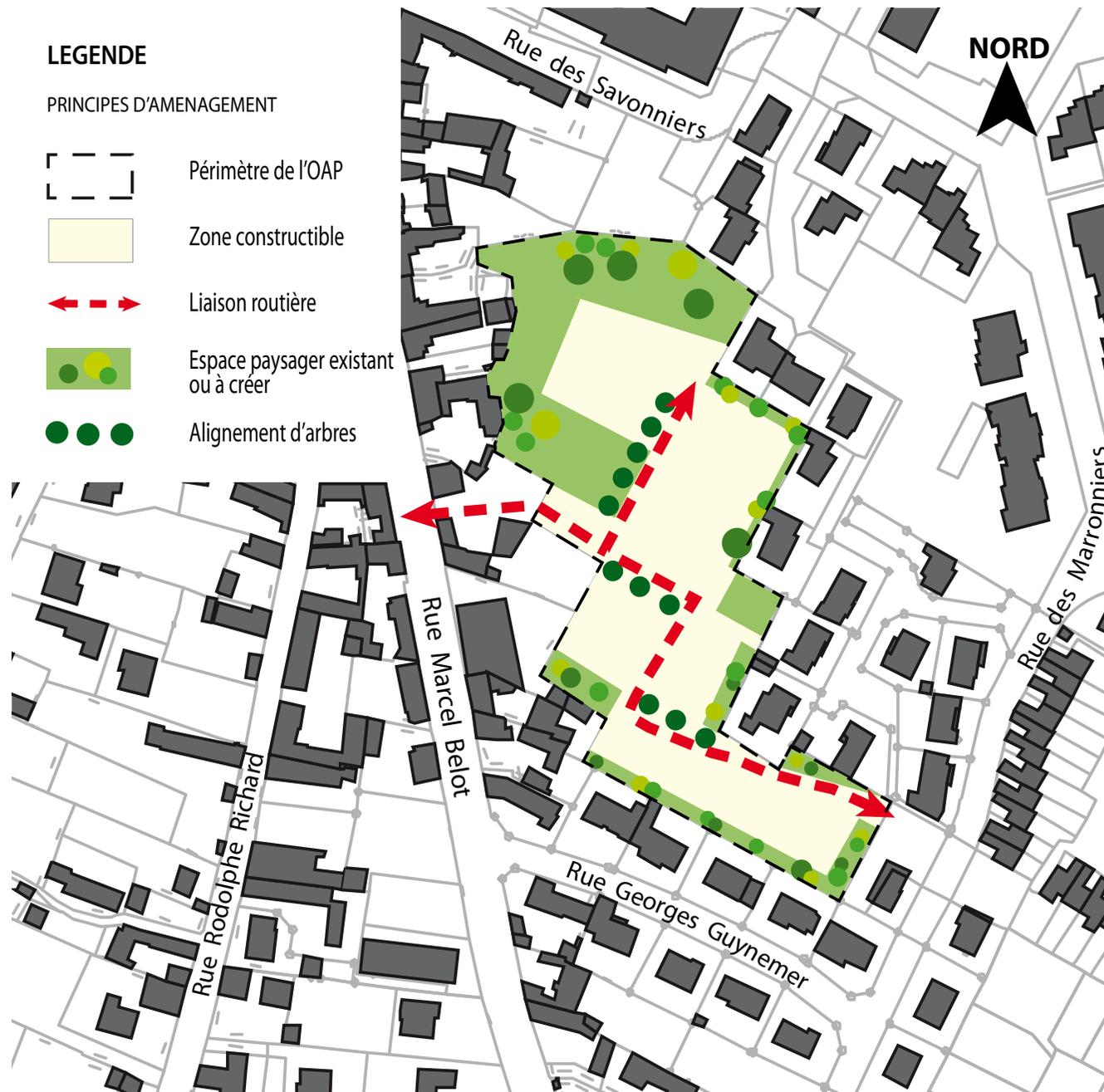
- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

### • L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

### • La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°10: RUE MARCEL BELOT



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet





# O.A.P. 11

# Le Clos du Désert

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Ce secteur est situé à l'est de la commune et enclavé au cœur d'un contexte pavillonnaire peu dense.

Le clos est composé de nombreux vergers et d'anciennes prairies plus ou moins enfrichées qui donnent sur l'arrière des jardins privés des pavillons, offrant ainsi de nombreux vis-à-vis.

Les accès au clos sont restreints du fait de la présence d'une ceinture pavillonnaire qui entoure le secteur, il en existe toutefois par la rue de la Source au nord, la rue de l'Aumône à l'ouest et par la rue de Lorette à l'est.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **plus de 5 hectares** a principalement une vocation résidentielle.

Une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions **dans le type d'habitat**, (individuel, maison de ville, logements intermédiaires, petits collectifs).

Compte tenu du potentiel du site et de l'absence de parc ou square public dans ce secteur de la ville, le programme porte sur :

- la création d'environ **une centaine de logements** ;
- la réalisation d'un **équipement** qui reste à définir, pourrait également être envisagée au cœur du site ;
- l'aménagement d'espaces publics comprenant un **parc public et une place**.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du clos traditionnel avec un cœur d'îlot arboricole où seront préservés (et / ou replantés) les

vergers et des prairies comme respirations dans le tissu urbain pavillonnaire environnant.

Des rangs de fruitiers seront ponctuellement maintenus pour créer des séquences distinctes et non un ensemble homogène.

L'opération sera desservie depuis les rues de la Source au nord, de Lorette à l'est et de l'Aumône à l'ouest par une voie nouvelle, paysagée et accueillant tous les modes de déplacement. Deux traversées douces mailleront le site dont l'une pourrait déboucher dans l'allée du Coudray.

Un espace de centralité arboré sera créé et des espaces verts prendront place au cœur du clos. Une place ou une placette de caractère plus minéral accueillera le stationnement destiné aux usagers des espaces publics.

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles riveraines habitées.

Les bâtiments pourraient être organisés en courées, telles qu'elles subsistent encore aujourd'hui dans le tissu rural d'Olivet: ensemble de bâtiments (bâti principal, grange, annexe...) organisés autour d'une cour et s'ouvrant à l'arrière sur des jardins clos de mur.

Une attention particulière sera portée à l'épannelage des constructions; les hauteurs les plus importantes s'implantant en cœur d'opération et les plus basses en connexion du tissu existant afin de ne pas créer de rupture brutale.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

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

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- prévoyant des espaces de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°11: LE CLOS DU DÉSERT



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



# O.A.P. 12

## La Fosse le Roi

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

À proximité du clos du Désert, le clos de la Fosse le Roi est situé à l'est d'Olivet, entre un tissu pavillonnaire peu dense, le tramway et la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Moulin.

La présence d'une station du tramway sur ce site constitue un potentiel de développement important pour celui-ci, de même que les emplois de la ZAC du Moulin.

Le secteur est aujourd'hui composé de jardins privés, de potagers, de vergers, et de friches. Les limites sont constituées par les clôtures des jardins privés et par les aménagements du tramway.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **5 hectares** a principalement une vocation résidentielle.

Une **mixité** de logements sera recherchée dans les programmes de constructions **dans le type d'habitat**, (individuel, maison de ville, logements intermédiaires, collectifs).

Les logements collectifs seront situés près de la ligne de tramway.

Compte tenu de la bonne desserte du secteur par les transports en commun (arrêt du tramway) et de sa proximité aux pôles d'emplois et aux équipements, le programme porte sur environ **150 logements**.

Un **espace vert** public, d'une superficie d'environ **3 000 m<sup>2</sup>** accompagnera l'aménagement de ce secteur.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les

caractéristiques du tissu traditionnel d'Olivet en se basant sur les tracés anciens des chemins et du parcellaire.

Un espace paysager de respiration se dégagera entre les façades bâties et le tramway.

L'opération sera desservie au nord par la rue de la Source, à l'ouest par la rue de Lorette, au sud par l'allée du Mercantour, à l'est par une nouvelle voie qui rejoindra le site de l'OAP n°4 (entrée de ville – rue de la Source).

Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons). Des connexions relieront la voie douce qui longe le tramway à la rue de Lorette.

Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles riveraines habitées.

Les bâtiments situés en bordure du tramway auront les volumes les plus hauts en respectant les gabarits existants sur la commune.

Les bâtiments qui jouxtent le tissu pavillonnaire existant auront des échelles et des proportions plus modestes.

Les implantations bâties riveraines du tramway seront tournées en façade sur celui-ci. L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

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

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
- gérant avec des tailles douces et en prélevant par unités restreintes des bosquets et arbres fruitiers et en anticipant les renouvellements nécessaires à la pérennisation du boisement et du verger ;
- prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°12: LA FOSSE LE ROI



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



O.A.P. 13  
Entrée de ville  
Rue de la Source

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Ce secteur est situé en entrée de ville est de la commune, en limite de l'université. Il est desservi au nord par la rue de la Source comme voie principale, à l'est par la rue de Châteauroux et à l'ouest par la rue Simon Vouet qui finit en impasse.

La proximité du tramway et de la ZAC du Moulin en fait un secteur à fort potentiel de développement.

Le site est bordé au nord d'une bâtisse ancienne, de clôtures des jardins privés à l'ouest, et de boisements de résineux denses au sud et à l'est.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de **3,8 hectares**, dont 4 600 m<sup>2</sup> sont déjà aménagés en bordure de la rue de la Source est destiné à accueillir un programme d'activités économiques. Les bâtiments existants protégés pour leur qualité architecturale pourront être réhabilités pour accueillir des programmes de bureaux.

Un boisement sera maintenu en périphérie de la zone notamment le long de la ligne de tramway et sur une épaisseur d'environ 27 mètres depuis la rue de Châteauroux.

Un **espace vert** collectif, de type « mail planté » d'une superficie d'environ **3 000 m<sup>2</sup>** accompagnera l'opération.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur l'axe de construction de la demeure située le long de la rue de la Source. Cet ensemble bâti et ses clôtures seront maintenus (préservés et/ou restaurés) à l'exception du mur situé à l'arrière des bâtisses qui pourrait être percé pour créer une liaison douce.

Un mail planté sera l'axe structurant de l'aménagement du site. Les lisières boisées situées vers la rue de Châteauroux et du tramway seront maintenues (préservées et/ou restaurées).

L'opération sera desservie depuis les rues de la Source au nord, de Châteauroux à l'est et sera connectée au sud vers le clos de la Fosse au Roi. Les voies nouvelles seront paysagées et accueilleront tous les modes de déplacement. Une liaison douce reliera la voie douce qui longe le tramway à la rue de la Source.

Une frange paysagère sera introduite le long des parcelles riveraines habitées.

Les aménagements techniques seront implantés à l'arrière des bâtiments favorisant des façades orientées vers les voies internes. L'architecture intégrera les préoccupations environnementales.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

Seront ainsi particulièrement étudiées :

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

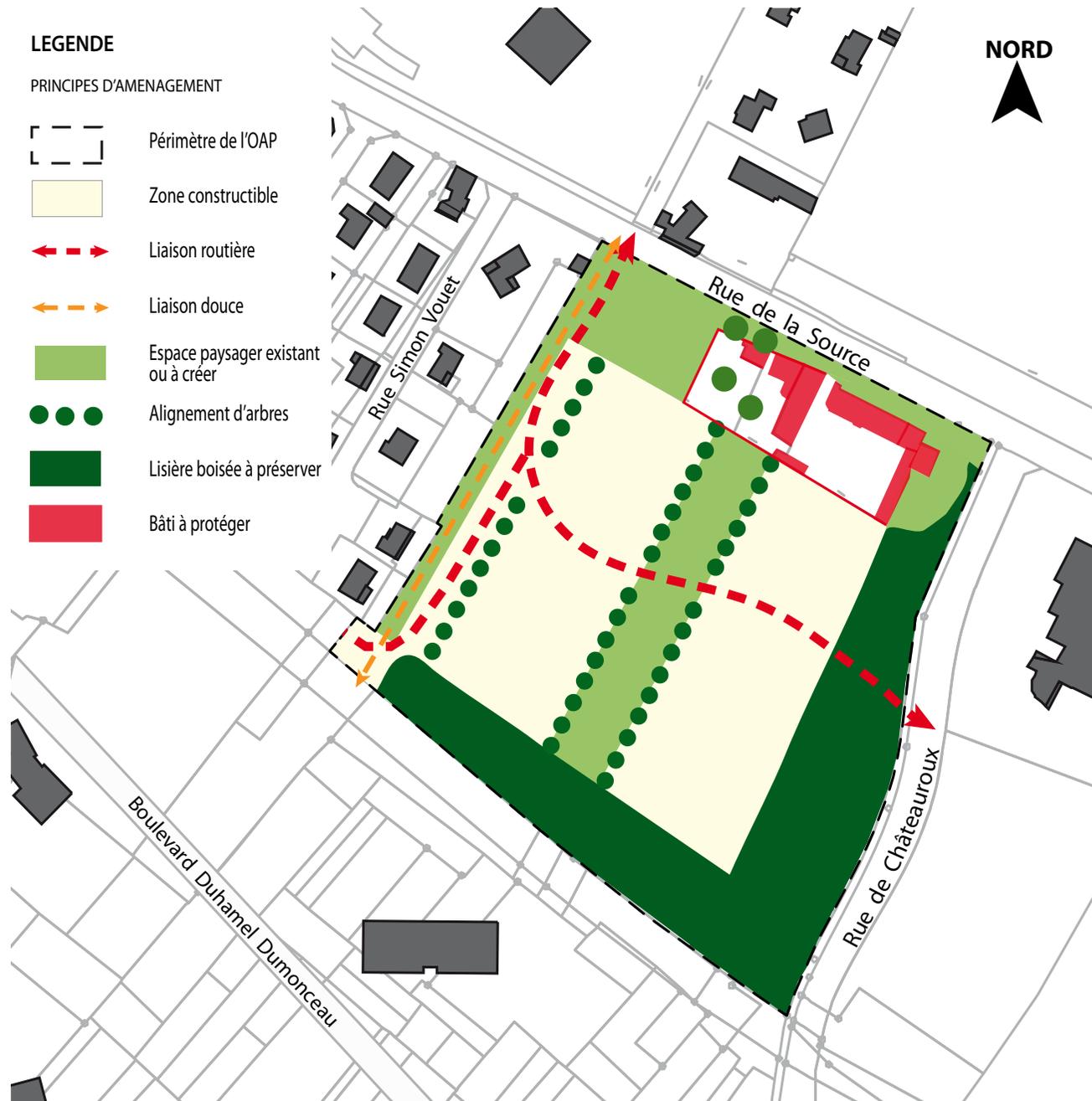
- adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.

- L'affirmation de la **présence du végétal** en :

- maintenant sur place des spécimens arborés existants ;
- implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;
- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°13: ENTRÉE DE VILLE - RUE DE LA SOURCE



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet



# O.A.P. 14

# Le Clos de la Source

## 1. CONTEXTE DE L'O.A.P.

Positionné en entrée de ville, le secteur est situé à proximité du Loiret et du Parc Floral. Le tissu urbain environnant est varié avec le château de la Source, des bâtiments universitaires, du pavillonnaire et des logements collectifs. Les bâtiments présents sur le site sont désaffectés.

Trois des limites du site sont constituées de murs anciens.

À noter également que le secteur est inclus dans le site patrimonial remarquable de la rivière du Loiret.

## 2. PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de près de **3,9 hectares** est destiné à l'accueil d'un programme touristique, économique ou tertiaire.

## 3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les murs anciens seront maintenus et restaurés à l'exception du mur donnant sur la rue de la Source dans lequel un percement pourra être réalisé.

Une lisière plantée longera le mur le long de la rue de la Source. Une surface sera maintenue non construite au nord de la parcelle pour conserver un espace vert. Les limites ouest et est seront plantées.

L'opération sera desservie depuis la rue de la Source au

sud et l'aménagement d'un rond point sera envisagé pour sécuriser les entrées et sorties et permettre une fluidification du trafic de la rue de la Source.

Des reculs et espaces seront aménagés pour valoriser la profondeur paysagère.

## 4. PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

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

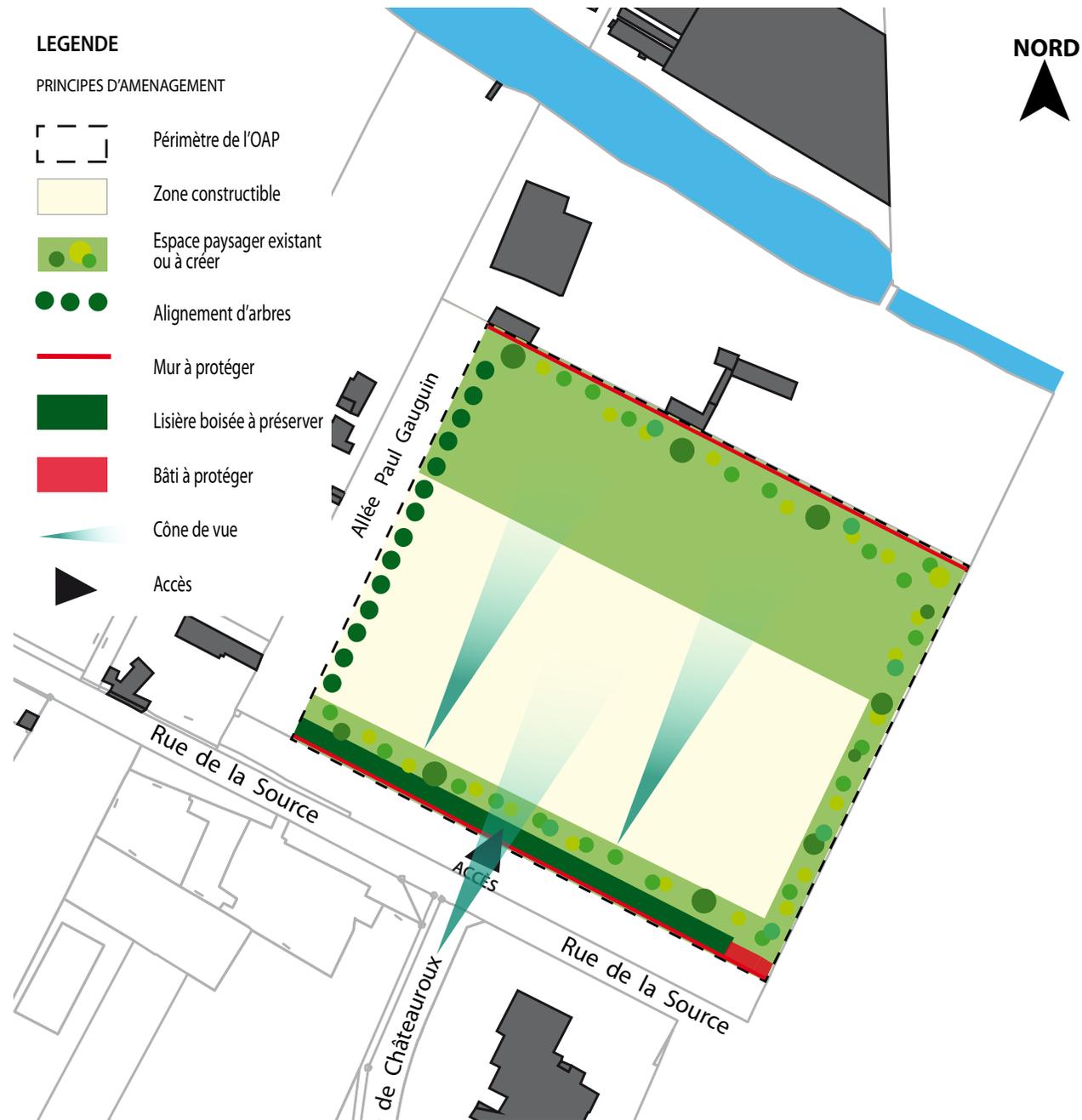
Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**:
  - adaptée au contexte de la parcelle: nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
  - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...);
  - qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.
- L'affirmation de la **présence du végétal** en:
  - implantant des espèces végétales locales, non invasives et en anticipant une **gestion différenciée des espaces verts pour enrichir la biodiversité** (sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité) ;

- autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets.

- La valorisation du **potentiel climatique de la parcelle** par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants et en retrait par rapport aux arbres existants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables.

# O.A.P. n°14: LE CLOS DE LA SOURCE



Source : Cadastre départemental, La Fabrique du Lieu, Ville d'Olivet