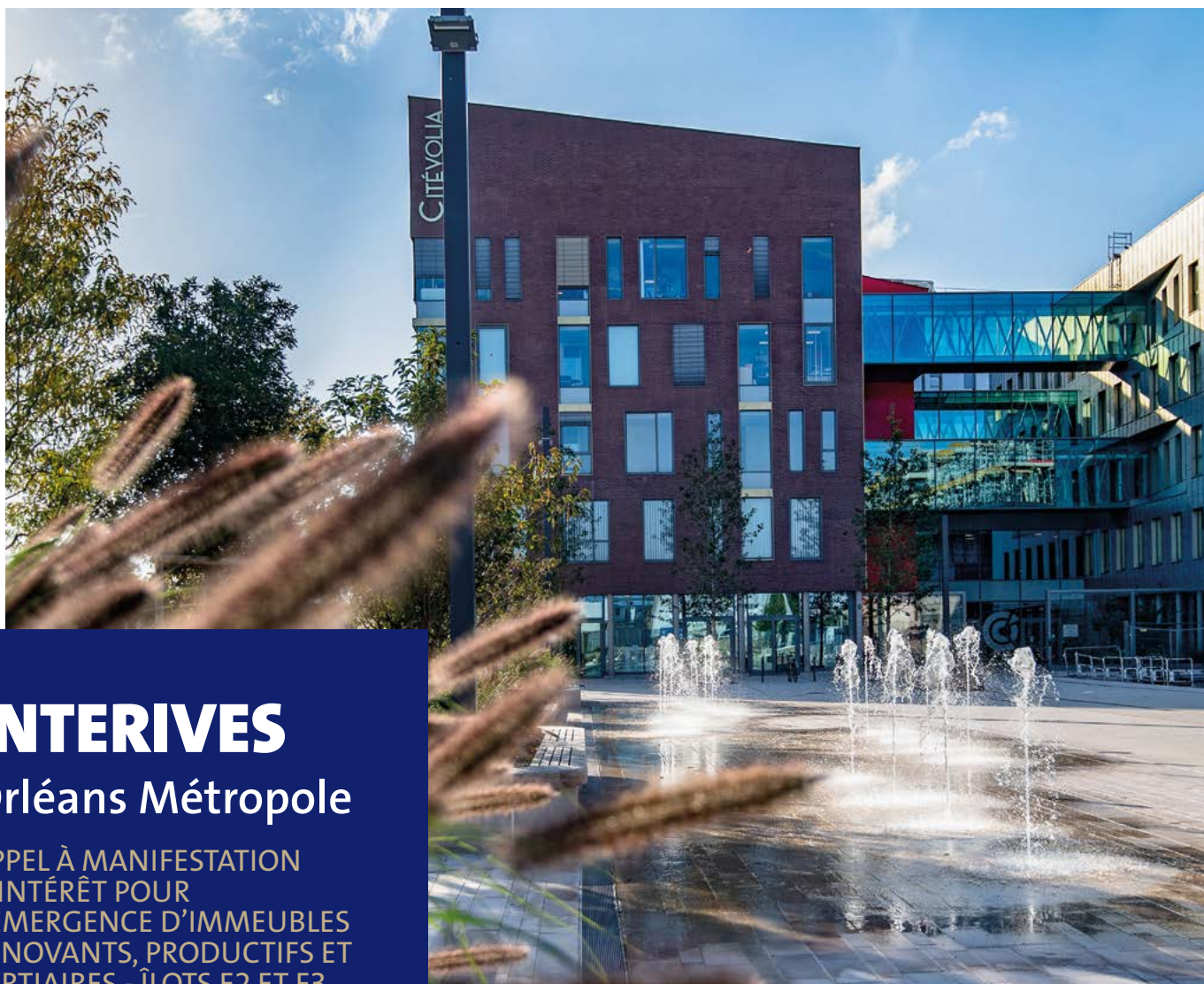


Bâtissons ici une nouvelle économie urbaine



INTERIVES

Orléans Métropole

APPEL À MANIFESTATION
D'INTÉRÊT POUR
L'ÉMERGENCE D'IMMEUBLES
INNOVANTS, PRODUCTIFS ET
TERTIAIRES - ÎLOTS E2 ET F3



Promoteur de l'intérêt général
Aménageur de la sobriété





Participez à la construction d'un quartier d'affaires à vivre

Cette brochure porte sur la pré-commercialisation des lots E2 et F3 de la ZAC Interives 1, au sein du Grand Interives. Ce projet vise la reconquête urbaine d'un territoire de 110 hectares, requalifiant ainsi l'entrée Nord d'Orléans Métropole.

Avec cet Appel à Manifestation d'Intérêt, Orléans Métropole et son aménageur, la SEMDO, cherchent à diversifier les activités économiques à implanter dans un nouveau centre urbain : tertiaires, créatives et de service. À cela pourra venir s'ajouter la possibilité d'une offre minoritaire d'hébergements ou de logements (uniquement sur l'îlot F3), dans une logique de mixité d'usage.

En véritable démonstrateur de l'économie urbaine d'aujourd'hui, Interives a vocation à développer une « nouvelle économie » entre tertiaire et activités productives. Sa singularité viendra aussi de l'originalité des propositions qui émergeront dans le cadre de cet AMI.

**Entrepreneurs, investisseurs,
promoteurs, architectes,
nous comptons sur vous !**



Table des matières

ORLÉANS MÉTROPOLE

Territoire dynamique,
innovant et connectép.5

GRAND INTERIVES

Un projet de reconquête urbaine
de 110 hectares en entrée
de métropolep.10

ZAC INTERIVES 1

Un quartier d'affaires à vivrep.14

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

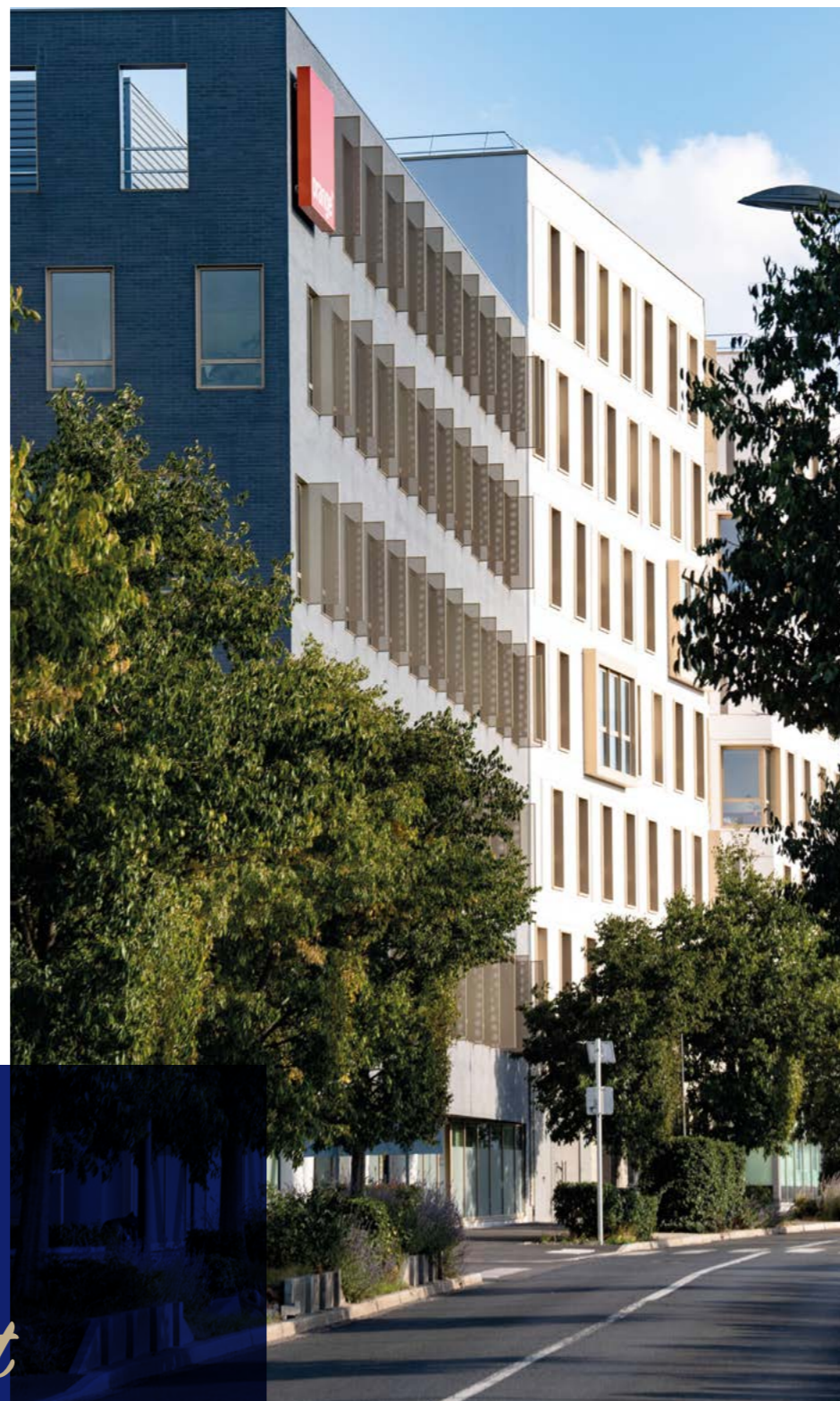
Quels objectifs?p.24

Lot E2p.26

Lot F3p.27

Procédure, Annexes

& Contacts utilesp.28



*« Pour ce qui est
de l'avenir, il ne s'agit
pas de le prévoir, mais
de le rendre possible. »*

Antoine de Saint-Exupéry

ORLÉANS MÉTROPOLE

Territoire dynamique,
innovant et connecté

*Bienvenue dans une métropole
performante à 1h de Paris !*

Au cœur de la région Centre Val de Loire, Orléans Métropole se situe à la croisée des routes et des marchés européens.

Forte de 280 000 habitants, Orléans Métropole est l'épicentre d'une aire d'attraction urbaine de 153 communes et de 440 000 habitants. Territoire dynamique, innovant et connecté, Orléans Métropole bénéficie du 10ème PIB de France par habitant.

Parmi les 22 communes qui composent Orléans Métropole, Fleury-les-Aubrais, aujourd'hui 4^{ème} ville du Loiret, est une ville facilement accessible depuis sa gare Orléans Les Aubrais (situant ainsi la ville à 1h de Paris), par l'autoroute A10, mais aussi connectée au reste de la métropole grâce au réseau de tram, de bus et ses pistes cyclables.

Orléans Métropole s'impose comme un centre de décisions avec la présence de toutes les instances politiques et administratives, avec Orléans, Ville Centre et Capitale Régionale qui accueille la Préfecture de Région, le Conseil Régional, une Cour d'Appel, le barreau le plus important du Bassin parisien après Paris, un Tribunal Administratif et les directions régionales de tous les services déconcentrés de l'État.

Orléans Métropole s'est engagée sur un projet de territoire fort et volontariste, vers une métropole rayonnante au niveau national et attractive au niveau international. Ses nombreux atouts sur le plan de la performance économique, de la recherche scientifique, et des nouvelles technologies, combinés au dynamisme culturel, événementiel, à la qualité de vie, à un riche patrimoine et son ouverture sur le monde, font d'Orléans Métropole le territoire idéal pour accueillir et accompagner toutes les réussites. En novembre 2023, Orléans a été désignée 2ème ville la plus attractive de France pour travailler et se loger. (source : meilleurtaux.com et meteojob.com)

Un terreau économique fertile

De la cosméto-pharmacie à la logistique, en passant par les écotecnologies et l'agroalimentaire, la métropole d'Orléans est un territoire propice au développement des entreprises. Des sociétés mondialement connues comme les Parfums Christian Dior, Shiseido, Amazon, John Deere mais aussi des PME tout aussi performantes s'y développent en toute confiance.



En novembre 2023, Orléans a été désignée 2ème ville la plus attractive de France pour travailler et se loger.

(source : meilleurtaux.com et meteojob.com)

Sur le plan économique, le palmarès d'Orléans est incontestable :

1^{er}

pôle pharmaceutique de France, avec 70 % de la production nationale. 1 médicament sur 2 est produit en région Centre Val de Loire.

2^{ème}

région française pour la cosmétique et les parfums.

3^{ème}

plate-forme logistique de France : plus gros employeur de la métropole, avec 9 000 salariés, 406 entreprises ou établissements spécialisés dans le conditionnement, l'entreposage, le transport : Deret, XPO Logistics Europe, Kuehne+Nagel, Wincanton, FM Logistic, Amazon.fr.

4 600

chercheurs

ET

88

laboratoires de recherche

De grands Instituts de recherche publics et privés : CNRS, INRAE, BRGM, CEA, Greenpharma, Biochemics ou encore LVMH Recherche...

7^{ème}

meilleure ville étudiante

Un centre hospitalier universitaire, une université et de grandes écoles totalisant 20 000 étudiants (AgroParisTech, ISC Paris, ESTP Orléans, Polytech Orléans, École IOT,...).

source : classement l'Étudiant du 21/09/2023

93

entreprises

et quelque 2 400 salariés

Orléans Métropole arrive en tête de la filière régionale dans les domaines du recyclage, de la gestion des déchets et de l'eau. Ce secteur d'activité très présent à Orléans.

Ici se croisent les filières d'excellence

Orléans Métropole est une terre de rencontres et d'échanges grâce à un tissu économique riche et diversifié. Des pôles de compétitivité y sont nés et renforcent les filières d'excellence.



Cosmetic Valley

Capitale scientifique de la Cosmetic Valley, Orléans Métropole propose un écosystème qui permet des synergies entre sociétés cosmétiques, laboratoires de recherche et instituts d'enseignement supérieur.

NEKOE

Premier pôle français dédié à l'innovation par les services et au design de services, ce cluster accompagne les entreprises dans l'émergence et la conception de services orientés utilisateurs.

AgreenTech Valley

Pôle d'excellence de niveau international dédié aux technologies numériques appliquées au végétal, créé à Orléans, au cœur de la première région agricole de France pour la variété de ses cultures. Un campus Xavier Beulin dédié regroupe l'Agreen Lab'O Village by CA, incubateur/pépinière/hôtel d'entreprises, et propose des fonciers pour le développement d'entreprises en lien avec le végétal.

POLYMERIS

Ce pôle vise à rapprocher les forces industrielles, scientifiques et universitaires de la filière dans le cadre de projets collaboratifs.

S2E2 - Smart Electricity Cluster

Ce pôle de compétitivité accompagne les projets de recherche et développement entre entreprises, centres de recherche et organismes de formation relatifs aux énergies électriques et thermiques.

DREAM Eaux & Milieux - Durabilité de la Ressource en Eau associée aux Milieux

Composante du pôle de compétitivité France Water Team, ce pôle rassemble les acteurs économiques de la filière de l'eau.



Le Lab'O Village by CA, lieu totem labellisé Capitale French Tech

Pour favoriser la création des emplois de demain et offrir aux jeunes pousses un environnement sécurisé pour se développer, Orléans Métropole a ouvert en 2016 un accélérateur d'entreprises innovantes, le Lab'O labellisé Village by CA.

Toutes les conditions sont réunies dans cet espace de 14 000 m² pour faire grandir les entreprises : diagnostic, mentoring, mise en relations avec un réseau de partenaires dédiés, accompagnement financier sur mesure...

Le Lab'O Village by CA propose également des outils technique au service de l'écosystème local avec un Industry Lab, un centre de ressources technologiques, le CRESITT, une technopole ou encore une école de code, la Wild Code School.

GRAND INTERIVES

Un projet de reconquête urbaine de 110 hectares en entrée de métropole

Vers un pôle d'attractivité innovant et durable

Situé à 80% sur le territoire de Fleury les Aubrais et à 20% sur Orléans, le Grand Interives s'étend sur environ 110 hectares entre la RD 2020 / rue André Dessaux jusqu'au faisceau de voies ferrées, et du stade de la Vallée au Nord au parking relais (P+R) Libération au Sud. Cette zone comprend actuellement des activités commerciales et économiques, des friches et quelques habitations.

Composé à terme d'environ 350 000 m² de bureaux, de 3 000 logements, de commerces, d'équipements publics et d'espaces verts, le Grand Interives est marqué du double sceau de l'innovation et du développement durable.

Véritable pôle d'attractivité à l'entrée de la ville, il se présente comme un **quartier d'affaires et de vie**, animé par les différents programmes qui s'implanteront au fil des années. Il se développera sur plusieurs décennies, avec un échelonnement dans le temps.

Ce projet d'envergure doit engendrer, à un horizon d'une trentaine d'années, la **mutation de ce secteur** hétérogène et insuffisamment mis en valeur dont l'ambition est de devenir une nouvelle polarité urbaine et économique de la Métropole.

Traversé par la RD 2020, qui fera l'objet d'une requalification majeure vers une véritable avenue urbaine, le Grand Interives deviendra la vitrine économique de demain. Cette mutation permettra en effet de qualifier l'image de cette entrée de métropole et de proposer une restructuration urbaine globale offrant des quartiers mixtes organisés par des espaces publics en adéquation avec les nouveaux usages.

Le développement de ce projet s'appuie sur un plan guide établi en 2014 qui projette une programmation mixte à hauteur de plus de 415 000 m² de surface de plancher (SDP).



Des espaces publics repensés à l'échelle du projet

Afin de structurer et d'accompagner cette reconquête urbaine et le vaste programme de constructions à venir sur le Grand Interives, d'importantes opérations d'infrastructures, notamment de voirie, de réseaux et d'espaces publics paysagers structurants seront menées. Il s'agit notamment de :

1 – Requalifier des voiries structurantes :

- la RD2020 (rue André Dessaux et Avenue de la Libération, du carrefour Libération au sud, jusqu'au carrefour dit « Crocus » au nord), entrée Nord de la Métropole qui offre une réelle vitrine économique, est amenée à devenir une véritable avenue urbaine ;
- la rue de Joie, barreau Est-Ouest, permettant de franchir les voies ferrées, accompagnera la mutation de la RD 2020 ;
- la rue Victor Hugo et la création de son prolongement jusqu'à la RD2020 à partir de la rue du 11 octobre desservira l'ensemble du projet.

2 – Créer des voiries de desserte des îlots urbains recomposés (majoritairement est-ouest)

3 – Créer un parc linéaire accueillant des déplacements doux

Ce parc linéaire, poumon vert au cœur du projet sur deux kilomètres de long, facilitera la connexion du quartier à la station de tram « Libération » et participera à une écologie urbaine engagée.

Il permettra par ailleurs d'offrir un cadre de vie de qualité, de lutter contre les îlots de chaleur urbains et de renforcer la biodiversité.

À terme, il sera parcouru par un transport en commun en site propre (TCSP).

Ces aménagements organiseront la desserte des futurs bâtiments au travers des voiries et réseaux publics, assureront la sécurisation et le confort des déplacements piétons, et prendront en compte l'amélioration de l'accès aux équipements (gares, autres transports, équipements et services publics divers).



Une programmation mixte ambitieuse

Avec son ambitieux programme de restructuration, Interives fait l'objet d'un projet urbain novateur porté par la dimension et l'originalité du site (110 ha). L'objectif est d'y créer un quartier mixte :

- un pôle urbain d'activités et de tertiaire métropolitain ;
- une offre de logements pour tous ;
- une offre commerciale et de services réinventée.

La mixité de fonctions sera organisée de façon à offrir une qualité résidentielle et une vraie vie de quartier, selon trois grands principes directeurs :

- des bâtiments d'activité situés en « écran » le long des axes structurants générateurs de bruit ;
- des logements protégés du bruit, en cœur de quartier ;
- un parc linéaire central accueillant un transport en commun en site propre.



55%
d'activités

Un nouveau centre urbain en construction :
la ZAC Interives 1

Première phase opérationnelle en cours, la ZAC Interives 1 initie cette grande mutation vers la reconquête urbaine de l'entrée Nord de la Métropole.

Les travaux entrepris depuis 2017 font émerger aujourd'hui un quartier de vie et d'affaires, qui combine l'ensemble des fonctions pour une urbanité nouvelle : espaces publics généreux et qualitatifs, logements, bureaux, commerces, équipements et services publics.

10%
de commerces
et services



35%
de logements

Interives se présente comme un quartier d'affaires et de vie, animé par les différents programmes qui s'implanteront au fil des années.

ZAC INTERIVES 1

Un quartier d'affaires à vivre

Vers la reconquête de l'existant

La première déclinaison opérationnelle du projet Interives est la ZAC Interives 1 d'une superficie initiale d'environ 13,5 hectares, située sur la commune de Fleury les Aubrais.

Cette opération, qui initie la mutation de l'ensemble du périmètre, en permettant la reconversion de friches industrielles et de fonciers peu valorisés, a été inscrite dans le projet d'AggLO Orléans-Val de Loire 2014- 2020.

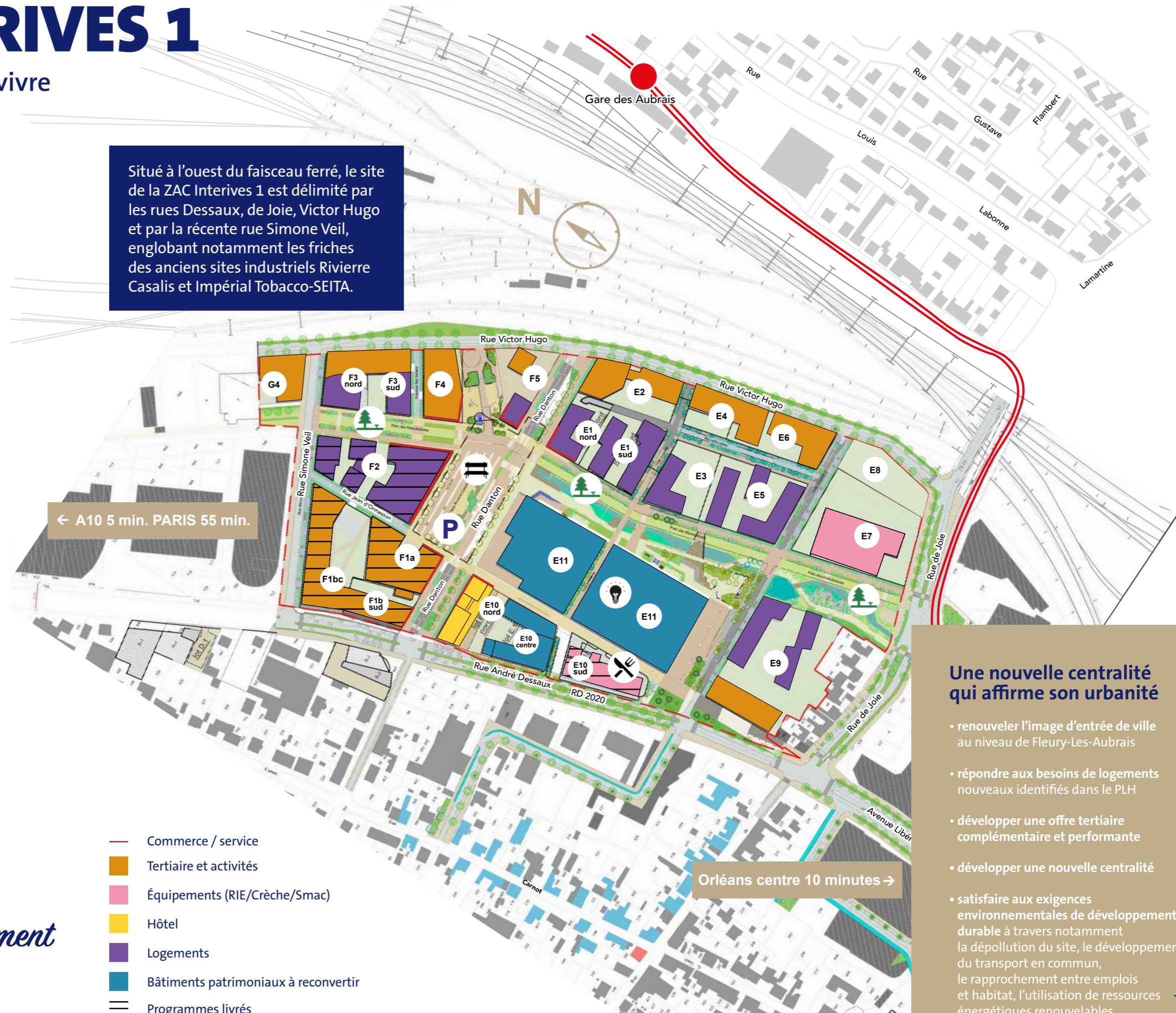
Son périmètre a été étendu en 2018 par l'intégration de la totalité du site Impérial Tobacco-SEITA.

L'environnement du site est qualifié d'**entrée de ville** et le paysage est composé d'une **imbrication d'entreprises et d'activités** localisées dans des bâtiments type « boîtes à chaussures » et de friches industrielles. Un des objectifs de la ZAC est la reconquête de ces espaces à fort potentiel de développement, en réinventant un quartier mixte à destination des futurs usagers, riverains, travailleurs, usagers ponctuels...

Le projet prévoit la **reconversion** et la valorisation d'une partie du patrimoine industriel existant, combinées avec l'installation de nouveaux programmes de logements, bureaux, commerces, hôtel et parcs de stationnement.

Un des objectifs de la ZAC est la reconquête de ces espaces à fort potentiel de développement

Situé à l'ouest du faisceau ferré, le site de la ZAC Interives 1 est délimité par les rues Dessaux, de Joie, Victor Hugo et par la récente rue Simone Veil, englobant notamment les friches des anciens sites industriels Rivierre Casalis et Impérial Tobacco-SEITA.



Une nouvelle centralité qui affirme son urbanité

- renouveler l'image d'entrée de ville au niveau de Fleury-Les-Aubrais
- répondre aux besoins de logements nouveaux identifiés dans le PLH
- développer une offre tertiaire complémentaire et performante
- développer une nouvelle centralité
- satisfaire aux exigences environnementales de développement durable à travers notamment la dépollution du site, le développement du transport en commun, le rapprochement entre emplois et habitat, l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables...

L'objet de l'opération consiste essentiellement à :

- reconquérir un espace urbain aujourd'hui composé de nombreuses friches industrielles ;
- offrir une diversité fonctionnelle (logements, hébergements hôteliers, immobilier tertiaire, équipements...);
- créer des espaces publics généreux, dont une place centrale et un parc nord/sud à l'ouest des voies ferrées, amorce de l'armature verte de tout le projet Interives ;
- développer un quartier exemplaire, par les services proposés aux entreprises et/ou aux habitants (Restaurant inter-entreprises, crèche, ...), par sa performance énergétique, par le cadre de vie proposé, par la diversité et la complémentarité des mobilités intégrées (modes doux, deux roues, bus, tram, train, VL ...).

Les mesures mises en œuvre visent à :

- conforter et développer la trame verte et bleue (corridor écologique, biodiversité positive, gestion des eaux pluviales...);
- favoriser l'accessibilité et la mobilité (multi-modalité, éco-mobilité, transports en commun, réduction de l'impact de la voiture...);
- gérer durablement les consommations énergétiques (performances constructives, optimisation des apports énergétiques en utilisant les sources d'énergie disponibles à proximité, mutualisation des besoins, ...);
- réduire l'impact des nuisances et pollutions (dépollution du site...);
- favoriser une mixité dans les usages, les fonctions et les générations ;
- valoriser la mémoire et l'identité des lieux (conservation de bâtiments identitaires du site Impérial Tobacco-SEITA, donner une identité au quartier...).

Un quartier mixte « nouvelle génération »

La programmation de l'opération de la première ZAC (12 ha), dont le cœur de quartier se développe autour de la Place Rivierre Casalis – lieu de vie animé de 8 700 m² bordé par des commerces et des services qui dispose d'un parking public souterrain de 349 places – est la suivante :



Un Restaurant Inter-Entreprises ouvert depuis janvier 2022 :
capacité actuelle de **400** couverts extensible à 500

Bureaux et Activités :

84 000 m²

dont 3 immeubles déjà occupés :
CITEVOLIA, ORANGE, PÔLE EMPLOI

850 salariés



Logements :
42 000 m²
en cours de livraison sur l'îlot F2 :
161 logements



Hôtel 3* :
4 000 m²
/ 80 à 100 chambres avec services associés (Appel à projets en cours)

Équipement culturel (SMAC) :
4 000 m²

Commerces et services (crèche, cabinets médicaux, ...)
4 000 m²





SHED :
11 400 m²
 au sol en cours de
 restructuration
 – occupation
 transitoire par
 un incubateur
 d'économie créative
 « Moule à Gaufres »
 sur 3 000 m²

Des aménagements pensés pour les usagers

L'aménagement du quartier Interives s'organise autour de l'ancien tracé du chemin de fer historique du lotissement industriel « Dessaux », qui devient le support des modes doux dont le futur transport

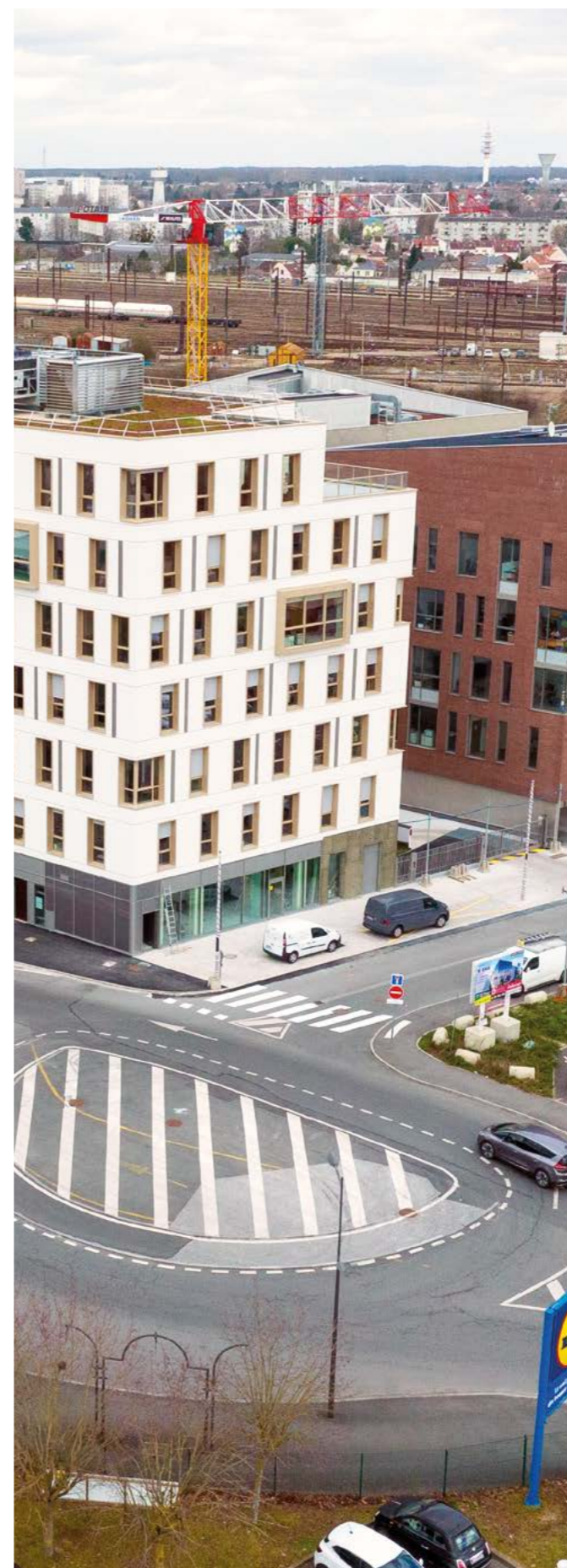


en commun en site propre (TCSP) qui desservira à terme le site. Celui-ci s'insère dans un espace public linéaire, tantôt parc urbain le « parc des manufactures », tantôt place urbaine, qui irrigue le projet d'aménagement du nord au sud.

Les îlots constitués de part et d'autre de cet espace public central s'organisent selon le principe de l'îlot ouvert vers l'intérieur du quartier. Cette forme urbaine permet une porosité des cœurs d'îlot, à la fois en termes de fonctionnement et de continuité visuelle par leur végétalisation, prolongeant ainsi naturellement l'ambiance du parc linéaire.

A contrario, le long des axes routiers et ferroviaires, sources de nuisances sonores, les îlots prennent une forme plus « classique » : la forme architecturale des bâtiments, assurant un front bâti continu implanté sur la limite de parcelle, permet de former des écrans acoustiques protégeant le cœur de quartier.

Des infrastructures de transports majeures



Infrastructure ferroviaire :

- L'opération est bordée par le plateau ferroviaire et de triage d'Orléans Les Aubrais, d'une largeur allant jusqu'à 400 m.
- Les voies voyageurs situées le plus à l'est permettent la desserte de la ZAC par le train via la gare SNCF « Les Aubrais », qui a une très bonne fréquence et qui accueille notamment les trains Intercités, Corail, Téoz, Aqualys, Rémi TER région Centre.
- La liaison avec Paris est assurée en 55 minutes, à raison d'environ 34 allers-retours quotidiens. La fréquentation journalière est en moyenne de 4 500 voyageurs/jours, dont 2 500 sur le trajet Paris/Orléans.
- Une offre de stationnement assortie d'une tarification spécifique permet le stationnement des pendulaires.

Infrastructure routière :

- La ZAC Interives 1 est bordée selon un axe nord-sud par la principale pénétrante du nord de l'agglomération, la rue André Dessaux (ex RD2020).
- La ZAC est reliée directement au réseau routier majeur : l'A10 et la Tangentielle *via* la RD2701 qui sert de bretelle d'accès. Cette dernière, partiellement requalifiée au nord de la rue Danton, s'inscrit au sein d'un projet global de requalification.
- La rue André Dessaux a partiellement été requalifiée au nord de la rue Danton.
- La rue Victor Hugo à l'Est, la rue Danton élargie et requalifiée, mais aussi une future voirie traversante constituent avec la récente rue Simone Veil le réseau communal secondaire du site Danton.

Mode doux et transports urbains :

- La ligne A du tramway relie le quartier à la gare SNCF d'Orléans - les Aubrais et aux centres-villes d'Orléans et de Fleury-les-Aubrais.
- Les axes routiers bordant la ZAC sont pourvus de trottoirs permettant la circulation des piétons.
- La desserte du site par les transports en commun est rendue possible par plusieurs lignes de transports en commun (TAO) : le site est accessible par la ligne de bus 25 (Interives) et depuis la ligne 1 qui passe sur la rue du Faubourg Bannier.
- Des embryons d'aménagements cyclables rendent possible une pratique cycliste via différents aménagements : pistes, espaces piétons-vélos, double-sens cyclables, stationnement vélos, vélo plus... finalisés par une liaison douce, grâce au parc urbain des Manufactures constitués de 15 000 m² d'espaces verts et de loisirs pour rejoindre le tramway à l'arrêt Libération.

Le développement durable et l'innovation comme marqueurs

Orléans Métropole souhaite construire un quartier axé sur le développement durable et l'innovation. D'une manière générale, l'économie de la ressource et la limitation de l'impact environnemental sera recherché, tant dans l'aménagement que dans la construction et la réhabilitation des immeubles dans la ZAC.

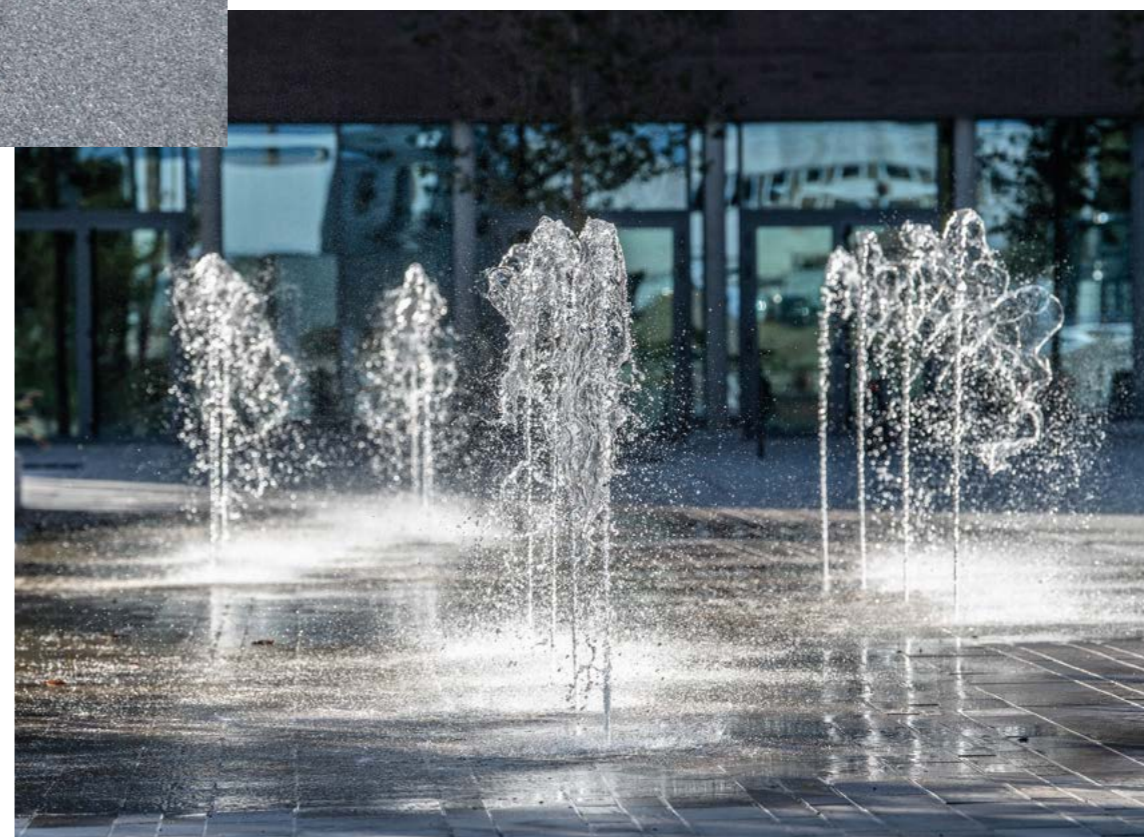
- **Gestion de l'eau :** les espaces publics prennent en compte la gestion de l'eau de manière alternative au « tout tuyau ». La réflexion est à étendre aux constructions privées autour de ces espaces publics, de façon à respecter des débits de fuite limités, et si possible à transformer l'eau pluviale en ressource.
- **Biodiversité :** on parle ici de biodiversité ordinaire, à favoriser sur les espaces publics, mais également dans les espaces privés et bâtiments.
- **Énergie et performance des bâtiments :** les questions des dépenses énergétiques, des matériaux de construction, de la mutabilité/évolutivité, de la gestion des nuisances, etc., sont à prendre en considération.
- **Mixité :** le quartier Interives porte le souhait d'une mixité fonctionnelle (commerces, bureaux, logements...), sociale et générationnelle. Cette mixité peut être gérée de façon « classique » à l'îlot ou au bâtiment (spécialisation des bâtiments), mais on peut aussi imaginer la gérer de façon plus fine au sein d'un même bâtiment et au sein des espaces libres (locaux mutualisés, évolution de la taille des logements, logements adaptés au vieillissement ou au handicap, mélange social et privé...).



- **Emploi :** le quartier Interives doit être un moteur pour l'emploi dans le bassin orléanais, tant pendant les phases de travaux qu'à terme, par l'accueil de nouvelles entreprises.
- **Services :** Orléans Métropole souhaite que le quartier Interives puisse être un lieu de développement pour des services innovants aux habitants, entreprises et salariés. Une première réflexion a eu lieu sur le sujet. Ce volet est à approfondir et mettre en œuvre en lien avec la logique de développement d'applications de type smart city.

Situation juridique et règles d'urbanisme

- La ZAC Interives 1 a été créée le 7 juillet 2016 par délibération du Conseil Métropolitain, puis son périmètre étendu le 27 septembre 2018.
- Le contrat de concession entre Orléans Métropole et la SEMDO a été approuvé par le Conseil Métropolitain le 23 mars 2017, puis modifié par avenants les 27 septembre 2018, 31 janvier 2019 et 29 septembre 2022.
- Le dossier de réalisation, le Programme des Equipements publics, et les modalités prévisionnelles de financement ont été approuvés par le Conseil Métropolitain le 21 décembre 2017 puis modifiés le 31 janvier 2019.
- La totalité des terrains situés dans le périmètre de la ZAC Interives 1 sont classés en zone UP-I au PLUM de la Métropole d'Orléans.
- Les règles d'urbanisme sont consultables sur le site d'Orléans Métropole : <https://www.orleans-metropole.fr/urbanisme-habitat/plan-local-durbanisme-metropolitain-1>
- En application de l'article R311-2 du code de l'Urbanisme, la ZAC Interives 1 est exonérée de la part communale de taxe d'aménagement. La commune de Fleury-les Aubrais a pris une délibération dans ce sens le 25 juillet 2016.



Programme des constructions de la ZAC INTERIVES 1

Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC Interives 1, est de 134 000 m² de surface de plancher (SDP) à construire et à réhabiliter sur le site Danton seulement.

Ce programme se décompose comme suit :

Logements

La programmation prévisionnelle est de 42 000 m² SDP soit environ 750 logements.

La répartition prévisionnelle du programme de logements par mode de financement est la suivante :

- logements libres : 85 %
- logements locatifs aidés : 15 %

Bureaux et locaux d'activités :

La programmation prévisionnelle est estimée à 84 000 m² SDP, dont environ 34 200 m² SDP en cœur de quartier. Le projet d'aménagement va permettre la construction de locaux tertiaires performants répondant à la fois à une demande endogène en solution d'hébergement de qualité et à des activités exogènes.

Enfin, le bâtiment C des sheds pourra abriter un pôle artisanal d'économie créative et de services associés pour un potentiel de l'ordre de 3 500 m² SDP.

Commerces et services

La programmation commerciale sur le secteur de la ZAC Interives n'a pas vocation à concurrencer le tissu commercial environnant.

Cependant, le nombre potentiel d'habitants est estimé, à terme, à environ 1 700 habitants et à au moins 3 000 employés, soit à terme près de 5 000 clients quotidiens.

Aussi, afin de permettre une véritable vie de quartier, il est prévu dans la ZAC

des commerces de proximité, services et une offre de restauration, notamment sur la place Rivierre Casalis. Le potentiel est estimé à environ 4 000 m² SDP.

Des locaux de services pour environ 1 000 m² SDP sont prévus pour permettre notamment l'installation d'un restaurant inter-entreprises et l'accueil de la petite enfance au rez-de-chaussée des bâtiments A et B du site Impérial Tobacco-SEITA.

Hôtel

La localisation particulière de la ZAC aux abords immédiats d'une gare SNCF et du principal axe routier nord/sud permet d'envisager y programmer une offre hôtelière moyen-haut de gamme avec des services associés (restauration, coworking, salle de sport,...) de l'ordre de 4 000 m² SDP, correspondant à une capacité d'hébergement de 80 à 100 chambres (îlot E10 nord). Un appel à projets est en cours pour ce lot, pour lequel 3 offres seront présentées en février 2024.

Équipements publics

Espaces publics et voiries :

Le projet prévoit la création de voiries et venelles piétonnes de desserte locale, la requalification de la rue Danton et la création d'espaces publics de quartier, constitués notamment d'une place structurante (la place Rivierre Casalis) et d'un parc linéaire nord-sud support

des mobilités douces (vélo, piétons...) dans un premier temps, et à terme d'un transport en commun en site propre dans le cadre du développement du projet Interives à plus grande échelle.

Réseaux :

Les réseaux de distribution (EDF basse tension, éclairage public, eaux usées, eaux pluviales, eau potable, gaz, France Télécom) devront être créés et raccordés aux réseaux existants conformément aux prescriptions du PLUM.

Un réseau de chaleur sera déployé par le concessionnaire de la chaufferie biomasse construite récemment dans le secteur de

Groues, sur la Ville d'Orléans.

Le raccordement des immeubles y est obligatoire selon des conditions financières et techniques précisées en annexe du cahier des charges de cession des terrains.

Parking :

Un parking d'une capacité de 340 places a été construit sous la place Danton. Il sera mis en service début 2024 et devrait permettre d'accueillir les visiteurs occasionnels et les visiteurs des entreprises auxquelles des places en amodiation pourront être proposées.



SMAC - Scène de Musiques Actuelles

Un équipement adapté aux nouvelles pratiques des musiques contemporaines sera construit en entrée de quartier sud, au niveau de la rue de Joie

Son ouverture prévue au printemps 2027 permettra d'offrir au public 2 salles de concerts de 1000 places et 250 places et d'accueillir une grande variété d'artistes dans des espaces conviviaux, propices à la création et aux répétitions.

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

Pour l'émergence d'immeubles innovants productifs et tertiaires

La présente procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est issue d'une recherche de projets innovants par la SEMDO, aménageur concessionnaire de la ZAC Interives 1, en lien direct avec Orléans Métropole, collectivité concédante.

Elle s'adresse aux opérateurs immobiliers (seuls ou en groupement) souhaitant proposer un programme et une architecture dans un bâtiment destiné à accueillir une mixité d'activités économiques, dont l'occupation pourra évoluer dans le temps.

Quels objectifs ?

Dynamiser et ouvrir la commercialisation des lots E2 et F3, initialement dédiés à des programmes uniquement tertiaires, en l'élargissant à une nouvelle économie urbaine.

Répondre aux besoins en immobilier d'entreprises pour accompagner de nouvelles activités entre conception, fabrication, commercialisation, services-clients, formation...

Inscrire le quartier Interives dans l'innovation productive compatible avec l'habitat, les bureaux, les commerces, les services et équipements.

Les propositions issues de cet AMI devront respecter et décliner les ambitions fondatrices du projet urbain Interives

Créer un quartier de centre urbain par une qualité d'usages et architecturale

Une qualité résidentielle et une vraie vie de quartier, rendues possibles par une organisation spatiale affirmée :

- bâtiments dédiés aux activités économiques « écrans » le long des axes structurants générateurs de bruit,

- logements protégés du bruit en cœur de quartier,

- parc linéaire accueillant à terme un transport en commun en site propre à propulsion électrique, silencieux et écologique.

Une exigence de qualité architecturale

- attention particulière sur la qualité des façades et le choix des matériaux et coloris harmonieux,

- principe de verticalité dans la perception des constructions, qui est une constante d'Interives,

- bonne intégration dans le tissu urbain et paysager de bâtiments d'activités mixtes, essentielle à la réussite du projet tout comme la proposition d'espaces communs de qualité.

Accueillir une programmation économique qui répond aux enjeux du développement durable

La Métropole d'Orléans s'inscrit dans la mise en œuvre de la Feuille de Route de la Transition Ecologique au profit d'un territoire résilient. À ce titre, l'objectif de créer les conditions d'une ville productive est au cœur de la dynamique économique métropolitaine et du développement des formations d'enseignement supérieur. Alors que la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et le besoin de réimplanter des activités économiques de production amènent à réfléchir à une relocalisation des entreprises dans les zones déjà artificialisées, la mutation en cours de l'ancienne friche industrielle qu'est Interives se doit de participer à ces objectifs majeurs.

Accueillir une mixité d'activités en plein cœur de la métropole permet par exemple de diminuer les chaînes d'approvisionnement, de « relocaliser » des activités pourvoyeuses d'emplois non délocalisables, ou encore de développer des locaux dédiés à la logistique décarbonée.

Développer un pôle économique majeur, vitrine de l'attractivité de la Métropole d'Orléans

La Métropole est lauréate de l'Appel à Manifestation dédié aux « Pôles territoriaux d'industries culturelles et créatives », avec un projet axé sur les technologies de l'image et du son et symbolisé dans un lieu totem, les Sheds, au cœur d'Interives. Ce dispositif ambitieux doté d'un budget total de 47 M€ cherche à encourager l'émergence d'initiatives collectives visant à structurer un écosystème entrepreneurial culturel et créatif local, de types clusters ou hub d'entreprises, notamment dans les secteurs des métiers d'art, design et création de mode, technologies du son et de l'image.

La programmation de la ZAC Interives entame son adaptation aux besoins réels du territoire pour participer à l'attractivité économique de la Métropole en s'attachant à développer la mixité des locaux d'activités. Cette dernière devra être accompagnée d'une capacité de flexibilité et de réversibilité au regard des évolutions des activités économiques de demain.

L'élargissement des typologies d'activités pouvant y être accueillies doit permettre de consolider l'objectif pour la ZAC Interives 1 d'être le pôle économique majeur du territoire.

Il est attendu des propositions innovantes, afin d'assurer le développement économique souhaité au sein d'un quartier urbain dense, dans un cadre résolument démonstrateur, proposant les aménités aujourd'hui attendues par les collaboratrices et collaborateurs des entreprises.

Les grandes questions auxquelles doit répondre l'Appel à Manifestation d'Intérêt:

- Quelle interaction, compatibilité et équilibre entre les lieux de production et lieux de vie urbaine ?
- Quel concept d'« hôtel productif » du XXI^{ème} siècle ?
- Comment verticaliser l'activité en milieu urbain dense ? (organisation des fonctions, formes, types d'activités compatibles...)
- Comment construire des immeubles aux espaces hybrides, évolutifs, réversibles, mutables, capables de répondre à des besoins futurs inconnus ?
- Quels espaces partagés, pour quels usages ?
- Quelle mutualisation des outils de mobilités ? (véhicules, accès, stationnement...)

Deux îlots démonstrateurs de la nouvelle économie urbaine

La SEMDO a souhaité proposer 2 lots pour cet Appel à Manifestation d'Intérêt innovant : le Lot E2 et le Lot F3.

Pour les 2 lots, il est attendu une proposition de programme, d'organisation et d'image architecturale d'un ou plusieurs immeuble(s) dédié(s) à l'accueil de multiples activités, au fonctionnement parfois différencié.

Si le lot E2 sera entièrement réservé à l'activité économique avec une constructibilité de l'ordre de 6 000 à 7 000 m² SDP, le lot F3 permet à la fois d'envisager une réalisation en 2 tranches de l'ordre de 6 000 m² chacune, mais aussi d'introduire une mixité d'usages, avec une proportion minoritaire de locaux d'hébergement (résidences services affaires, mobilité, étudiants / jeunes actifs..., coliving...), ou de logements plus classiques tournés vers le parc des manufactures.



Lot E2 – Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Compte tenu du tissu de jeunes entreprises et de PME présentes sur le territoire de la Métropole, il a été décidé d'élargir la programmation du lot E2, initialement dédié à du tertiaire, pour proposer ce lot à un bâtiment hybride, accueillant une mixité d'activités économiques au sein d'un ensemble immobilier respectant les attendus de la ZAC en termes de gabarit, de surface et de forme au sein, par exemple, d'un village d'entreprises vertical.

Superficie: 2 312 m² de terrain, 6 000 m² de SDP

Gabarit maximum: R+4 / R+5 avec RDC en double hauteur (env. 6,00m)

Activités envisagées: locaux d'activités / locaux de petits stockages / bureaux / laboratoires / pas de commerces B to C

Exemple d'activités envisagées: agences de communication et de création graphique, entreprises de fabrication de petites séries, bureaux d'études et de recherche & développement, artisanat créatif, petits espaces de stockage pour livraison décarbonnée des derniers kilomètres, ...

Possibilité pour les entreprises: location, location avec option d'achat, acquisition

Modèle juridique proposé: ASL, Copropriété, autre.

Services mutualisés de type hôtel d'entreprises: secrétariat, conciergerie, accueil téléphonique, qui pourrait s'élargir à la gestion de livraison, au stockage,...

Organisation de l'espace: dans l'emprise du titre d'occupation futur et dans le cadre d'une recherche d'optimisation de l'espace et de densification, le projet devra intégrer :

- La possibilité de cellules modulables à partir de 200 m²
- La mise en place de monte-charges pour la desserte des étages
- L'installation de portes sectionnelles et d'une zone de déchargement mutualisée
- L'ensemble des constructions ou infrastructures nécessaires à l'exploitation du terrain
- Des capacités de stationnement mutualisées VL et PL cohérentes avec la surface du terrain et l'activité cible qui peuvent être intégrées à l'ouvrage sur un niveau dédié
- Le respect des prescriptions architecturales et paysagères.

Lot F3 – Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Compte tenu du tissu de jeunes entreprises et de PME présentes sur le territoire de la Métropole, il a été décidé de revoir la programmation du lot F3, initialement dédié à du tertiaire seul pour proposer ce lot à principalement à de l'activité économique au sens large.

L'orientation programmatique des activités économiques développées dans la partie Est devra particulièrement être compatible avec l'accueil d'hébergements et/ou de logements qui peuvent s'implanter en partie ouest de l'îlot (côté parc des manufactures).

La construction de l'îlot F3 peut s'envisager en 2 tranches distinctes de taille équivalente: F3 nord puis F3 sud.

Superficie: 1 464 m² (F3 nord) + 1 607 m² (F3 sud) = 3 071 m² de terrain, environ 12 000 m² de SDP (2 fois 6 000 m²)

Gabarit maximum: R+5

Activités envisagées: locaux d'activités / formation / bureaux / laboratoires / commerces en RDC

Exemple d'activités envisagées: bureaux, coworking, agences de communication et de création graphique, entreprises de fabrication de petites séries, bureaux d'études et de recherche & développement, paramédical, centre d'appels, ...

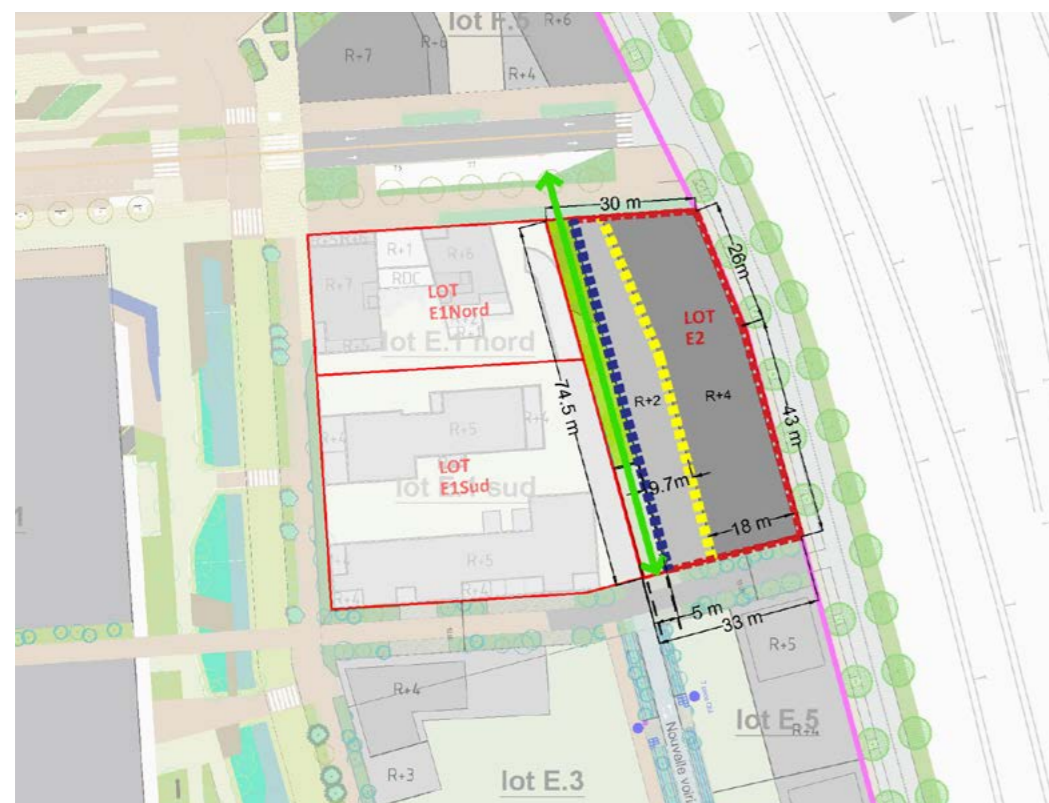
Possibilité pour les entreprises: location, location avec option d'achat, acquisition

Modèle juridique proposé: ASL, Copropriété, autre.

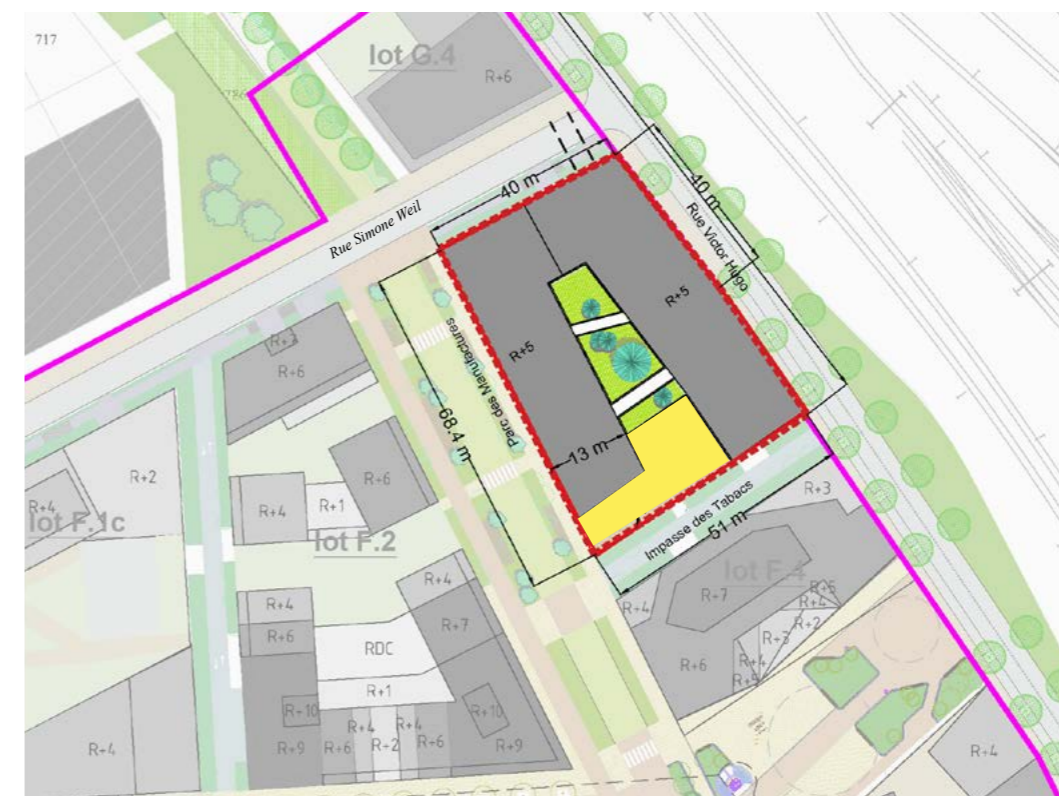
Services mutualisés de type hôtel d'entreprises: secrétariat, conciergerie, accueil téléphonique, qui pourrait s'élargir à la gestion des mobilités partagées entre entreprises et/ou habitants et résidents

Organisation de l'espace: dans l'emprise du titre d'occupation futur et dans le cadre d'une recherche d'optimisation de l'espace et de densification, le projet devra intégrer :

- La possibilité de cellules modulables à partir de 150 m²
- L'ensemble des constructions ou infrastructures nécessaires à l'exploitation du terrain
- Des capacités de stationnement mutualisées VL et éventuellement PL cohérentes avec la surface du terrain et l'activité cible qui peuvent être intégrées à l'ouvrage sur un niveau dédié
- Le respect des prescriptions architecturales et paysagères.



- Alignement strict sur l'espace public projeté
 - Retrait par rapport à la limite séparative
 - Retrait par rapport à la limite séparative
- Prescriptions incitatives :
- Accès véhicule
 - Percée visuelle



- Prescriptions strictes :
- Alignements :
- Alignement strict sur l'espace public projeté
 - Un socle en RDC ponctuel entre les deux corps des bâtiments
- Prescriptions incitatives :
- Accès véhicule / livraison



Étapes de la Procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Phase 1 : AMI

Lancement de l'Appel
à Manifestation d'Intérêt :

**mercredi 13 décembre
2023 au SIMI**

Clôture de l'Appel
à Manifestation d'Intérêt :

mardi 12 mars 2024

Sélection des candidats autorisés
à soumettre une offre de projet :

avril 2024

Phase 2 : OFFRE DE PROJET

Remise des offres de projets
par les candidats sélectionnés :

juillet 2024

Choix des candidats retenus
pour chaque îlot :

septembre 2024

Dossier de participation à l'Appel à Manifestation d'intérêt

À télécharger en suivant ce lien :

https://sem-do-amiap.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2023_ZMV_FL_nVg

Contacts :

SEMDO

Benoît ROCHER
b.rocher@sem-do.fr
02 38 78 00 22

Orléans Métropole

Aude MARCUEYZ
aude.marcueyz@orleans-metropole.fr
06 80 38 57 73