

Région Centre-Val-de-Loire  
Département du Loiret

# Commune de Saint-Lyé-la-Forêt

Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
Le Maire,

POS approuvé le

PLU approuvé le .....

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du .....



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

**SOMMAIRE**

**LE CONTENU D'UN PLU ..... 3**

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 3**

**ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 3**

**LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 4**

    URBANISATION ET CHIFFRES CLES ..... 4

    ACCES, DESSERTE INTERNE ET LIAISONS DOUCES ..... 4

    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ..... 4

    CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGE ..... 5

    GESTION DE L'EAU ..... 5

    MIXITE FONCTIONNELLE ..... 5

    ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION..... 5

    ESPACES PUBLICS ..... 5

**SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RIVES DE NAN ..... 6**

**LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET RIVES DE NAN..... 7**

**SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE DU NAN ..... 8**

**LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET RIVES DE NAN..... 9**

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

## ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

## LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### URBANISATION ET CHIFFRES CLES

La commune comporte un site de projet urbain à vocation d'habitat situés entre l'espace bâti le long de la RD97 et la Rue du 8 mai 1945, le long du Nan.

L'habitat développé sera essentiellement individuel mais des possibilités de densification ne sont pas interdites par le règlement.

La surface de la zone 1AU est de 2ha85, entièrement consommée à partir de pâtures agricoles.

Le nombre de constructions potentielles est d'environ 40 et l'aménagement d'ensemble devra être réalisé dans un principe de compatibilité avec ce chiffre conformément au code de l'urbanisme.

Le nombre d'habitants potentiels est d'environ 100 à terme au regard des prévisions démographiques communales.

La densité visée est d'environ 14 logements par hectare, soit environ 575m<sup>2</sup> en moyenne par parcelle (avec 20% d'aménagement Voirie et Réseaux Divers et paysagers).

L'aménagement du secteur se fera en maintenant un espace naturel inconstructible majoritairement le long du Nan. Cet espace, accessible depuis la Rue Neuve ne sera pas enclavé et aura pour objectif dans les prochaines années de préserver un cœur non urbanisé dans la commune.

### ACCES, DESSERTE INTERNE ET LIAISONS DOUCES

La desserte du site s'effectuera via deux accès motorisés à créer sur la Rue du Nan et la Rue du 8 mai 1945.

La desserte interne se fera par une rue à double sens avec un profil légèrement courbe afin d'éviter une longue ligne droite, assurant par ailleurs une meilleure sécurité des usagers.

Une attention sera portée sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les aménagements.

Des accès piétons sont à créer, notamment via une passerelle passant au-dessus du Nant au niveau du Stade pour rejoindre facilement les équipements publics et l'école, le long du Nant pour rejoindre la Rue Neuve et une connexion avec la Rue Louis Vappereau afin de relier les lotissements entre eux.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Une autre orientation sera néanmoins possible au regard de la nouvelle voirie créée et des contraintes en résultant.

L'opération devra chercher à préserver l'intimité de chacun avec les parcelles voisines et maîtriser les vis-à-vis en cherchant les implantations en décalage, décroché, en ayant une recherche sur les ouvertures et via la réalisation de filtre végétal de préférence.

## **CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGE**

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création notamment de noues paysagères afin de favoriser les écoulements des eaux pluviales vers une cuvette paysagère plantée, éventuellement de plantes absorbantes de pollution tels que les roseaux.

Par ailleurs, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

Enfin, un espace planté pourrait être aménagé le long du Nant afin d'anticiper un risque de débordement.

Un vaste espace inconstructible a également été préservé le long du Nant pour préserver une éventuelle ressource d'approvisionnement pour les espèces situées dans la forêt d'Orléans et notamment les sites Natura 2000 au sud de la zone de projet.

## **GESTION DE L'EAU**

La présence du Nant à proximité implique une prise en compte de l'eau très en amont.

La commune a souhaité prévoir l'aménagement de noues paysagères traversant les espaces bâtis ainsi qu'une cuvette plantée de réception des eaux pluviales.

Les rives du Nant ne seront pas bouleversées et doivent au contraire être renforcées.

## **MIXITE FONCTIONNELLE**

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

## **ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

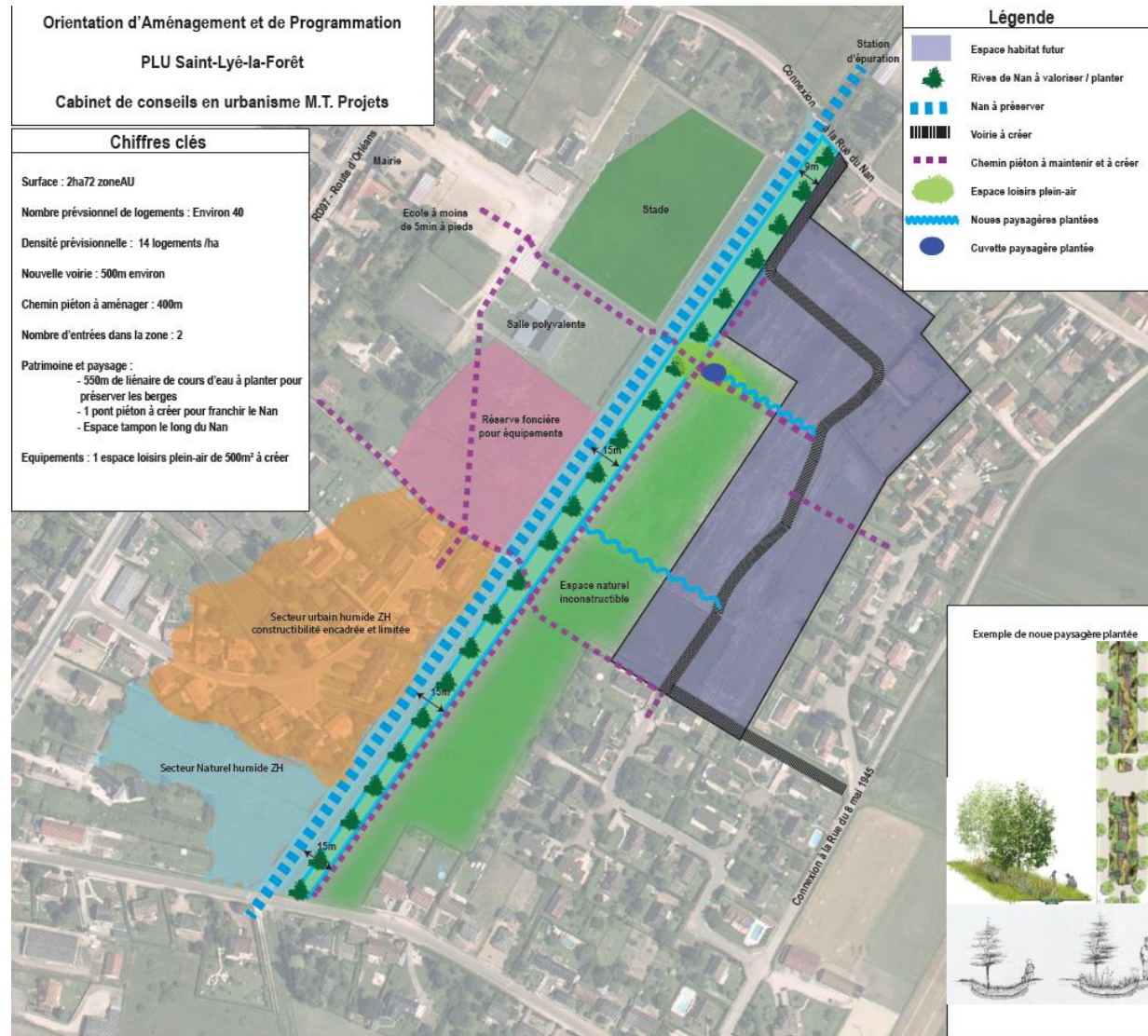
La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

## **ESPACES PUBLICS**

Le projet comporte un espace public dit de socialisation de type "loisirs plein-air". D'une surface d'environ 500m<sup>2</sup>, cet espace servira d'interface pour accéder à la passerelle traversant le Nan mais aussi d'aménagement paysager pour la cuvette plantée de réception des eaux pluviales.

Le choix de la commune se porte donc sur un aménagement qualitatif des équipements, qu'ils soient utiles socialement, techniquement ou de façon paysagère.

# SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RIVES DE NAN

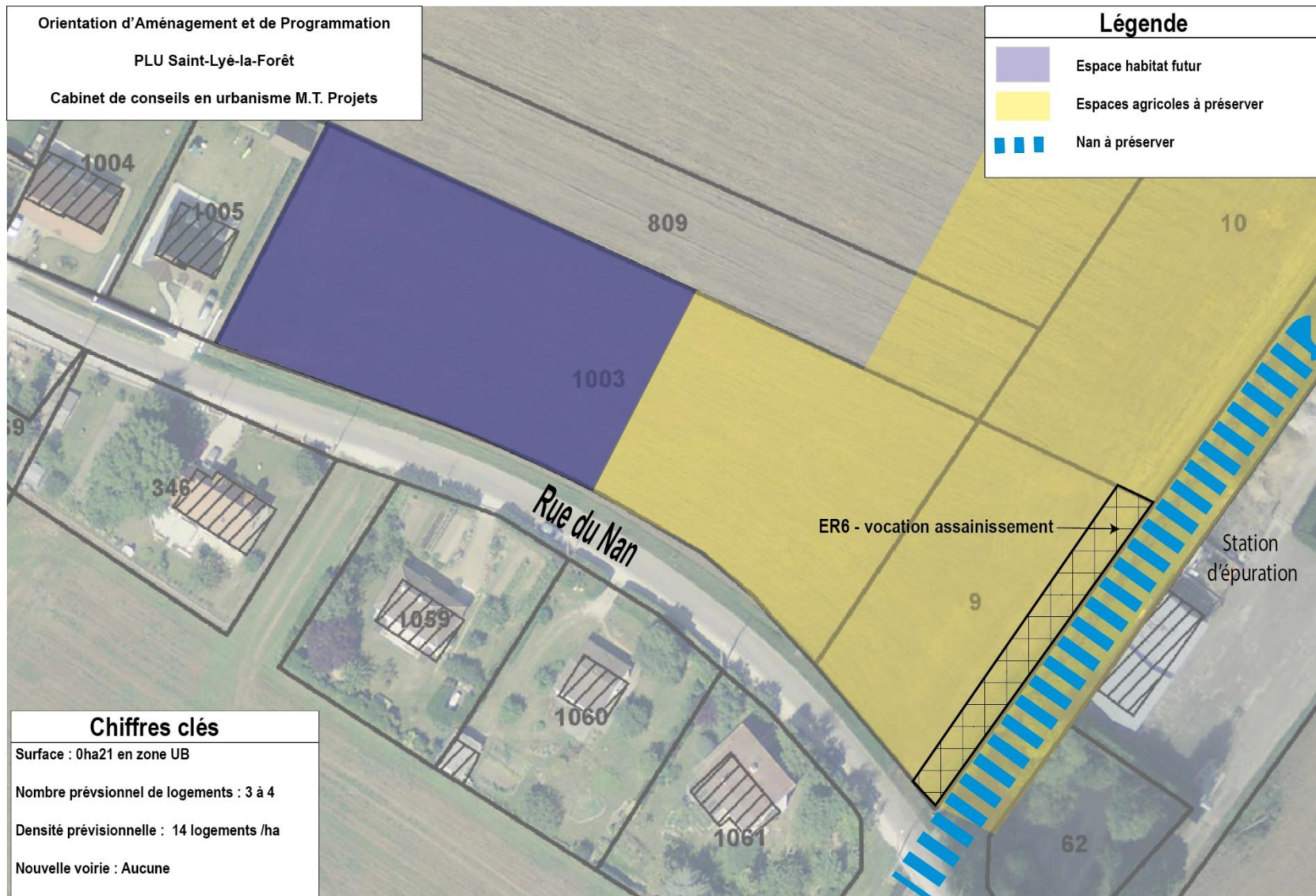


## LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET RIVES DE NAN

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Situation géographique</b> : Est de l'espace bâti du bourg</li> <li>➤ <b>Occupation actuelle</b> : Prairie</li> <li>➤ <b>Contraintes d'urbanisation</b> : Maintenir une bande inconstructible au bord du Nant</li> <li>➤ <b>Classement POS</b> : Zone constructible</li> </ul>	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Fronts bâtis</b> : Parallèles à la voie, pas de pignon</li> <li>➤ <b>Intégration paysagère</b> : Plantations en fonds de jardins et préservation d'une bande paysagère d'environ 15m le long du Nan, support de cheminements doux et de biodiversité.</li> <li>➤ <b>Mixité habitat</b> : Mitoyenneté autorisée</li> <li>➤ <b>Mixité fonctionnelle</b> : Activités compatibles avec l'habitat autorisées</li> </ul>
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Cohérence urbaine</b> : Cœur non urbanisé entre les lotissements Vappereau, Bel Horizon et les lotissements Jean Moulin et la RD97</li> <li>➤ <b>Liaison viaire</b> : Liée à la Rue du Nan et la Rue du 8 mai 1945</li> <li>➤ <b>Liaison bâtie</b> : Habitat type pavillonnaire au voisinage</li> <li>➤ <b>Extension à court / moyen / long terme</b> : Extension possible à moyen terme sur la partie naturelle inconstructible</li> </ul>	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Surface</b> : 2ha72</li> <li>➤ <b>Nombre de constructions potentielles</b> : 40</li> <li>➤ <b>Superficie moyenne des parcelles d'habitation</b> : 550-600m<sup>2</sup></li> <li>➤ <b>Densité</b> : 14 logements par hectare</li> <li>➤ <b>Potentiel démographique</b> : 100-110 habitants</li> <li>➤ <b>Réseaux</b> : présents sans renforts nécessaires</li> <li>➤ <b>Longueur de nouvelle voirie</b> : 500m de voirie nouvelle, soit 16m par façade en moyenne</li> </ul>



# SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE DU NAN





## LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET RUE DU NAN

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Situation géographique</b> : Nord Est de l'espace bâti du bourg</li> <li>➤ <b>Occupation actuelle</b> : Espace cultivé</li> <li>➤ <b>Contraintes d'urbanisation</b> : Espaces agricoles à préserver à l'est du secteur</li> <li>➤ <b>Classement POS</b> : Zone constructible</li> </ul>	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Fronts bâtis</b> : Parallèles à la voie, pas de pignon</li> <li>➤ <b>Intégration paysagère</b> : Plantations en fonds de jardins à privilégier</li> <li>➤ <b>Mixité habitat</b> : Mitoyenneté autorisée</li> <li>➤ <b>Mixité fonctionnelle</b> : Activités compatibles avec l'habitat autorisées</li> </ul>
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Cohérence urbaine</b> : Bâti en prolongement de la Rue du Nant et de l'autre côté de la rue</li> <li>➤ <b>Liaison viaire</b> : Liée à la Rue du Nan</li> <li>➤ <b>Liaison bâtie</b> : Habitat type pavillonnaire au voisinage</li> <li>➤ <b>Extension à court / moyen / long terme</b> : Aucune extension envisagée</li> </ul>	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Surface</b> : 0ha21</li> <li>➤ <b>Nombre de constructions potentielles</b> : 3 à 4</li> <li>➤ <b>Superficie moyenne des parcelles d'habitation</b> : 550-700m<sup>2</sup></li> <li>➤ <b>Densité</b> : 14 logements par hectare</li> <li>➤ <b>Potentiel démographique</b> : environ 10 habitants</li> <li>➤ <b>Réseaux</b> : présents sans renforts nécessaires</li> <li>➤ <b>Longueur de nouvelle voirie</b> : aucune voirie nouvelle</li> </ul>