

Département du Loiret

## COMMUNE DE BRAY-SAINT-AIGNAN

### Plan Local d'Urbanisme de Bray-en-Val

## MODIFICATION SIMPLIFIEE

Evolution du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.3

Date	Modifications / Observations
juillet 2020	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :  
E06805

<b>I. LES BARDOLIÈRES.....</b>	<b>4</b>
<b>II. LES GRANDES VALLÉES.....</b>	<b>7</b>
<b>III. LA FONTAINE SAINT-JACQUES .....</b>	<b>10</b>
<b>IV. LES AJEAUNIÈRES .....</b>	<b>13</b>

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

Elle peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :  
*« 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.** »*

« Elles 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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Ainsi le présent document expose les orientations sectorielles retenues dans le cadre du PLU de Bray-en-Val.

Les orientations sectorielles concernent 4 secteurs :

- « Les Bardolières »
- « Les Grandes Vallées »
- « La Fontaine Saint Jacques »
- Zone d'activités « Les Ajeaunières »



Les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les présentes orientations d'aménagement et de programmation.

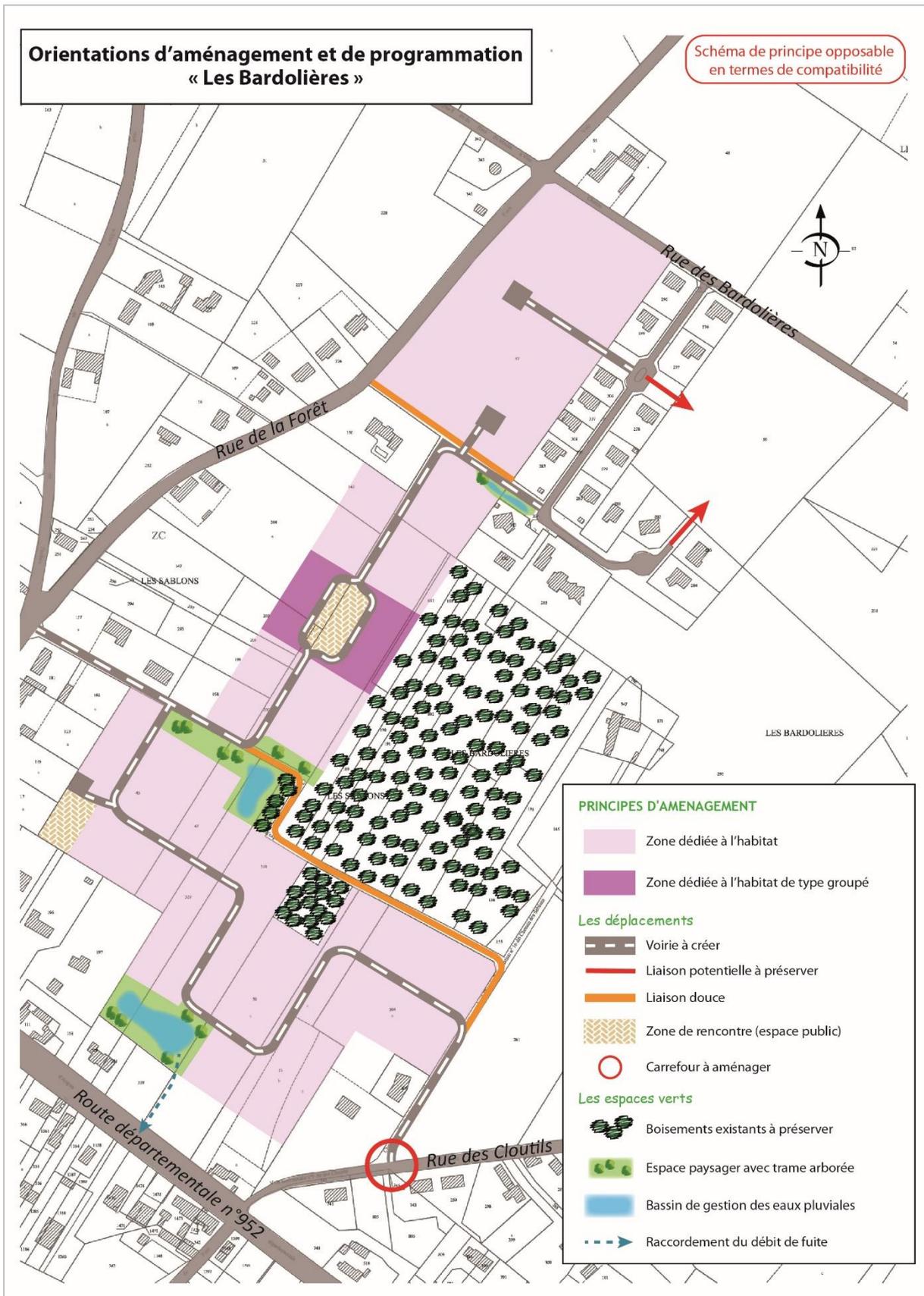
## I. LES BARDOLIÈRES

CONTEXTE	
<b>Surface</b>	8 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'aménagement interne à la zone
ENJEUX ET OBJECTIFS	
<p>Cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat se situe dans le prolongement du bourg, au Nord de la route départementale 952. Elle jouxte le secteur bâti dit « Les Sablons », et son parcellaire est très découpé, notamment dans sa partie Sud.</p> <p>L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs objectifs communaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Finaliser l'urbanisation déjà amorcée sur ce secteur notamment sur la partie Nord.</li> <li>› Préserver les éléments significatifs du paysage ainsi qu'une trame naturelle au sein du secteur</li> <li>› Conserver l'identité rurale au village.</li> <li>› Mettre en place un schéma de circulation structurant le nouveau quartier afin : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'assurer des coutures urbaines avec les voies existantes aux abords du secteur</li> <li>- d'éviter toute sorties directes sur la RD 952,</li> <li>- de multiplier les infrastructures ouvrant des alternatives à l'usage de l'automobile,</li> <li>- D'aménager les carrefours sensibles notamment avec la RD 952.</li> </ul> </li> <li>› Créer des coutures urbaines avec les quartiers environnant et développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles.</li> <li>› Créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social.</li> <li>› Assurer une gestion des eaux pluviales.</li> <li>› Favoriser la création de nouveaux logements sociaux, facteur de mixité sociale.</li> </ul>	
PRINCIPES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
Desserte et déplacements	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Aucun accès direct depuis la Route Départementale 952 n'est prévu,</li> <li>› Afin de reconnecter le secteur aux quartiers environnants, de nouveaux bouclages viaires sont envisagés, accompagnés, le cas échéant, des emprises nécessaires aux déplacements en mode piéton ou cycle. Les bouclages se réaliseront avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La rue de la forêt (1 seul accès).</li> <li>- Le Chemin des Cloutils.</li> <li>- La voie du lotissement existant.</li> </ul> </li> <li>› La desserte par la rue de la Forêt sera faite en sens unique pour mieux répartir les flux automobiles et ne pas surcharger le carrefour à feux existant sur la RD 952.</li> <li>› L'accès par la rue des Cloutils, au carrefour avec la RD 952, devra quant à lui faire l'objet d'aménagement de confort et de sécurisation par les pouvoirs publics.</li> <li>› Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à</li> </ul>

	partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.
<i>Stationnements</i>	La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.
<i>Cheminements doux</i>	Les liaisons douces seront créées afin de relier le secteur de développement en mode piéton à la rue de la Forêt et à la RD 952.
<b>Ambiance paysagère et espaces publics</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les boisements existants seront conservés tels que le définit le schéma de l'OAP et un usage devra leur être affecté au sein du nouveau quartier (parc, gestion des eaux pluviales etc...).</li> <li>▸ Des espaces verts et publics seront créés afin de favoriser les liens sociaux et d'apporter des espaces de loisirs aux futurs habitants.</li> <li>▸ Pour l'ensemble du secteur, des revêtements perméables seront utilisés pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnements.</li> </ul>	
<b>L'habitat</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.</li> <li>▸ Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale.</li> </ul>	
<b>Desserte en réseaux</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales par la mise en place de dispositifs adaptés à la taille de la zone.</li> </ul>	

# Orientations d'aménagement et de programmation « Les Bardolières »

Schéma de principe opposable  
en termes de compatibilité



## II. LES GRANDES VALLÉES

<b>CONTEXTE</b>	
<p>Cette zone d'aménagement futur à vocation d'habitat se situe au Sud de la RD 952, entre le lotissement des Vignes et le lotissement de la rue des Genêts.</p> <p>Cette zone s'inscrit dans un environnement boisé et peu dense. Elle se caractérise par des espaces en herbe non cultivés.</p>	
<b>Surface</b>	2,4 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
<b>ENJEUX ET OBJECTIFS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Créer des coutures urbaines avec les quartiers environnants et assurer un maillage avec les rues adjacentes, en mode piéton ou viaire.</li> <li>▸ Développer les perméabilités piétonnes et/ou cycles.</li> <li>▸ Préserver des espaces verts en lien avec le développement de « la nature en ville ».</li> <li>▸ Créer de nouveaux espaces publics, facteurs de lien social.</li> <li>▸ Assurer une gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	
<b>PRINCIPES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b>	
<b>Déplacements</b>	
<i>Liaisons viaires</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li> <li>▸ Afin de reconnecter le secteur aux quartiers environnants, de nouveaux bouclages viaires sont envisagés, accompagnés, le cas échéant, des emprises nécessaires aux déplacements en mode piéton ou cycle. Ce secteur sera donc desservi exclusivement par la rue des Genêts qui revient vers la rue des Monteaux.</li> <li>▸ Aucun accès vers la rue des Acacias n'est prévu.</li> </ul>
<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.</li> <li>▸ Ces aires de stationnement seront traitées en matériaux perméables.</li> </ul>
<i>Liaisons douces</i>	<p>Une liaison douce devra être envisagée entre la future voie du quartier et la rue des Acacias comme cela est figuré au schéma de l'OAP.</p>

### **Ambiance paysagère et espaces publics**

- Un espace paysager sera créé entre ce futur aménagement et le lotissement des Acacias situé en frange Nord. Il sera composé d'arbustes e d'arbres de taille variée.
- Le règlement du lotissement devra également imposer la création d'une haie végétale en bordure Sud des lots du projet d'aménagement.
- Pour l'ensemble du secteur, des revêtements perméables seront utilisés pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnements.

### **L'habitat**

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune.

### **Desserte en réseaux**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et prendre en compte le risque inondation.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Les Grandes Vallées »

Schéma de principe opposable  
en termes de compatibilité

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
-  Voirie à créer
-  Liaison douce
- Les espaces verts**
-  Espace paysager avec trame arborée à créer
-  Haie végétale d'essences variées
-  Boisements existants à préserver



### III. LA FONTAINE SAINT-JACQUES

<b>CONTEXTE</b>	
<p>Ce secteur se situe au carrefour de la rue du Val et de la RD 952, dit carrefour « à feux ».</p> <p>Le secteur est composé d'une ancienne bâtisse agricole de caractère et d'espaces en herbe.</p> <p>De par sa localisation en appui sur la RD 952 et à l'entrée du centre-bourg, ce secteur bénéficie d'une position de « vitrine » ce qui lui confère un grand intérêt mais aussi des enjeux en matière d'urbanisme et de qualité d'entrée de « ville ».</p>	
<b>Surface</b>	1,6 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
<b>ENJEUX ET OBJECTIFS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Prendre en compte les enjeux liés à la RD 952 : enjeux paysagers, enjeux de sécurité et d'accessibilité.</li> <li>▸ Créer <b>un pôle de « proximité »</b> alliant les équipements publics, les commerces et l'habitat.</li> <li>▸ Préserver les éléments marquant du patrimoine paysager.</li> </ul>	
<b>PRINCIPES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b>	
<b>Desserte et déplacements</b>	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li> <li>▸ Un seul accès sera autorisé à partir de la rue du Val.</li> </ul>
<i>Stationnements</i>	<p>La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel à la destination des équipements ou des commerces envisagés sur la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La mutualisation des parcs de stationnements est à privilégier.</li> </ul>
<i>Cheminements doux</i>	<p>Un maillage de cheminements « piéton » devra être prévu sur l'ensemble des espaces réservés aux aménagements paysagers afin de connecter le pôle de proximité à la rue du Val et à la RD 952. La sécurisation des piétons au niveau de la RD 952 est donc une condition essentielle à la réussite du maillage de liaisons douces.</p>

### **Ambiance paysagère et espaces publics**

- Un espace paysager sera créé sur l'ensemble de la façade de la RD 952 dans l'objectif :
  - d'aménager un espace public de qualité, composé d'une strate arboré et arbustive variée tout en préservant des vues sur le bourg.
  - préserver le cône de vue existant en venant d'Orléans sur l'ancienne bâtisse et l'espace dégagé en avant plan.
  - apporter une réponse à la question de la gestion des eaux pluviales.
  - Préserver un espace de respiration autour de la bâtisse existante.

### **Bâtiments**

- Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la ville.
- La possibilité de créer du logement locatif sociale est à étudier.
- Les espaces dédiés aux activités économique devront prendre place dans un seul bâtiment (une unité bâtie) qui s'intègrera parfaitement dans le contexte paysager et architectural environnant.

### **Desserte en réseaux**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales ~~et créer des bouclages entre le rue de Rosette et la rue de la Corne.~~

## Orientations d'aménagement et de programmation « La Fontaine Saint-Jacques »

Schéma de principe opposable en termes de compatibilité

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

 Zone dédiée à l'habitat collectif ou à un équipement public

 Zone dédiée aux commerces et aux services

### Les déplacements

 Voirie à créer

 Liaison douce

 Abri de bus

### Les espaces verts

 Espace paysager avec trame arborée

 Bassin de gestion des eaux pluviales

### Le patrimoine

 Cône de vue paysager à préserver



## IV. LES AJEAUNIÈRES

CONTEXTE	
<p>Ce secteur se situe sur les franges de la RD 952, à la sortie Ouest du bourg de Bray-en-Val. Le secteur est composé d'une vaste clairière en herbe et borduré par des lisières forestières et/ou boisées.</p> <p>Ce secteur est donc desservi par un axe départemental majeur, de manière privilégiée en « vitrine » vis-à-vis de la RD 952. Cette situation lui confère à la fois un grand intérêt mais également des enjeux en matière d'urbanisme.</p>	
<b>Surface</b>	11,1 ha
<b>Mode d'aménagement</b>	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
ENJEUX ET OBJECTIFS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Prendre en compte les enjeux liés à la RD 952 : enjeux paysagers, enjeux de sécurité et d'accessibilité.</li> <li>▸ Prendre en considération les conclusions de l'étude d'entrée de ville réalisée sur le secteur.</li> <li>▸ <del>Phaser</del> Respecter l'aménagement <del>progressivement</del> de la zone en progressant d'Est en Ouest.</li> <li>▸ Préserver les éléments marquant du patrimoine paysager.</li> </ul>	
PRINCIPES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	
<p>L'urbanisation de la zone devra s'effectuer d'Est en Ouest. Il est donc attendu que la commercialisation des terrains et donc l'obtention des PC à l'Ouest de la zone ne soit effectuée qu'une fois l'urbanisation à l'Est largement entamée.</p> <p>L'aménagement sera priorisé sur la zone Sud plutôt que la zone Nord dans un premier temps. Néanmoins, au regard des contraintes réglementaires différenciées entre les différents secteurs (implantation, hauteur), la partie Nord pourra être construite en respectant la logique d'urbanisation d'Est en Ouest.</p> <p>Les aménagements paysagers concernent l'ensemble de la zone AUI, seront admis sans distinction de séquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements d'infrastructures (voiries, système de gestion des eaux pluviales, réseaux...),</li> <li>- les aménagements paysagers.</li> </ul>	
Desserte et déplacements	
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Un seul accès sera autorisé à partir de la RD 952 sous la forme d'un carrefour aménagé, de préférence par un système de tourne à gauche.</li> <li>▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement, sont interdits <del>quelque soit</del> quelle que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.</li> <li>▸ La réduction de la vitesse entre le carrefour et l'entrée dans le bourg est à étudier.</li> </ul>
Stationnements	<del>La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel à la destination des</del>

	<p><del>équipements ou des commerces envisagés sur la zone.</del></p> <p><del>La mutualisation des parcs de stationnements est à privilégier.</del></p> <p><del>Les stationnements sont interdits dans la marge de recul paysagée définie le long de la RD 952.</del></p> <p>Se référer à l'article AUI 8 du règlement du PLU.</p> <p>▸ Un arrêt « <b>vus bus</b> » devra également être envisagé au sein de la première séquence, dans l'espace paysager.</p>
Cheminements doux	<p>Un maillage de cheminements « piéton » devra être prévu sur l'ensemble des espaces réservé aux aménagements <b>paysagés paysagers conformément au schéma</b> afin de connecter la zone économique aux secteurs d'habitat proches dont le rue de la Forêt. La sécurisation des piétons au niveau de la RD 952 est une condition essentielle à la réussite du maillage de liaisons douces.</p>
<b>Espaces verts et espaces publics</b>	
<p>▸ Un espace paysagé sera créé dans la marge de recul non aedificandi sur l'ensemble de la façade de la RD 952 dans l'objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un espace paysagé de qualité, avec une strate arborée et/ou arbustive variée <del>mais préservant des vues sur la zone pour un effet « vitrine » réussi et qualitatif.</del></li> <li>- Apporter une réponse à la question de la gestion des eaux pluviales, <del>sur la frange Ouest.</del></li> <li>- Préserver une continuité naturelle en relation avec le contexte boisé environnant.</li> </ul> <p>▸ En limite avec la zone urbaine à l'Est, une zone tampon de 15 m de large permettra d'atténuer les nuisances de la zone pour les riverains. Elle sera plantée assez densément (<del>1 arbre + 20 arbustes pour 100 m<sup>2</sup></del>) <b>et composée de deux strates (arbustive et arborée)</b> afin de créer un écran végétal.</p> <p>▸ Une zone naturelle de transition entre la zone d'activités et les lisières boisées au Nord du site sera réalisée.</p> <p>▸ A l'Ouest du site, dans la zone Ne, une bande de <b>15 m minimum 25 m minimum destinée à l'implantation de noues pour la gestion des eaux pluviales</b> sera paysagée <b>de la même manière que la zone naturelle de transition à l'Est du secteur.</b></p> <p>▸ Un pré-verdissement pour la réalisation des espaces paysagers et des zones tampons <del>sera</del> <b>réalisé. seront réalisées.</b></p>	
<b>Les bâtiments</b>	
<p>▸ Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes <del>et renforcer l'image du village.</del></p> <p>▸ <del>En rive de la RD 952, les bâtiments devront être orientés pour que la façade principale du bâtiment principal donne sur la RD 952 et renforcent ainsi aspect de vitrine.</del></p> <p><del>Les zones de stockage seront interdites en façade de la RD 952.</del></p>	

### Desserte en réseaux

~~▸ Afin de desservir la zone, l'ensemble des réseaux présents à proximité sera prolongé. Une bande de 6 m de large devra être préservée pour gérer la servitude de passage des~~ Les réseaux existants sur le site (réseau d'eaux pluviales et ligne électrique aérienne) ~~devront être pris en compte et traités en conséquence.~~

~~▸ La gestion des eaux pluviales devra tenir compte de la topographie des lieux. La limite Ouest étant le point bas, les noues paysagères y seront implantées (en dehors de la zone constructible afin d'optimiser cette dernière) et le débit de fuite pourra être raccordé au fossé existant sur cette limite Nord-Ouest.~~

L'infiltration des eaux pluviales est interdite. Les eaux pluviales seront récoltées dans un bassin de rétention général pour l'ensemble de la zone.

