

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Commune de BAULE

PROJET DE DEVELOPPEMENT D'UNE ENTREPRISE INDUSTRIELLE INNOVANTE « INTACT REGENERATIVE »

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiée



Le Président,



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE : 17 octobre 2019

Mis en compatibilité (n°1) le : 16 juin 2022

Mis en compatibilité (n°2) le : 28 septembre 2023

Septembre 2023

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le



ID : 045-200070183-20230928-2023_158-AR

TABLE DES MATIÈRES

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS SUR LA COMMUNE DE BAULE

Les espaces naturels et le paysage	7
L'éco-gestion et l'éco-construction	7
Les Déplacements et Stationnements	9
Le confort et la santé	9

II. SECTEUR RELATIF À LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS SYNERGIE-VAL-DE-LOIRE

Localisation du secteur	13
Orientations d'aménagement	13

III. SECTEUR INSCRIT À L'INTÉRIEUR DU HAMEAU DE VILLENEUVE

Localisation du secteur	15
Orientations d'aménagement	15
Programmation	15

IV. SECTEUR RELATIF AU PROJET «COEUR DE VILLAGE»

Localisation du secteur	17
Orientations d'aménagement	17
Programmation	18

V. SECTEUR INSCRIT DANS LE PROLONGEMENT DU CLOS SAINT-AIGNAN

Localisation du secteur	19
Orientations d'aménagement	19
Programmation	21

VI. SECTEUR POUR LA RÉALISATION D'UN ITINÉRAIRE CYCLABLE ENTRE MEUNG-SUR-LOIRE ET BEAUGENCY

Localisation du secteur	25
Orientations d'aménagement	25

PRÉAMBULE

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme comprend, entre autres, des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose 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».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de BAULE.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS SUR LA COMMUNE DE BAULE

A l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction, des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Baule.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Prévoir des espaces verts suffisants par opération
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Prévoir des plantations sur les parcs de stationnement (arbres hautes tiges, aménagements paysagers)
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir liste dans le règlement du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)
- Garantir quand elles existent le maintien des vues sur le Val et le maintien des perspectives sur l'église.

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'éco-gestion et d'éco-construction ci-dessous :

- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).

- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).

- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

- utiliser les techniques d'infiltrations naturelles : fossés enherbés, puits, noues, (hormis dans le périmètre rapproché du captage d'eau potable de Foisnard Galerne).
- réaliser des sols perméables ou semi-perméables (trottoirs, parkings) : evergreen, sol stabilisé, prairie renforcée ...

En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur récupération (arrosage, entretien des espaces collectifs...) ou dissipation (toitures-terrasses, citerne, impluvium).

- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

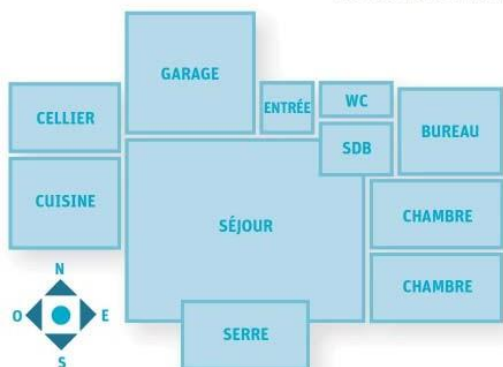
- **Limitier le bruit et informer les riverains pour le chantier**

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver

les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :

- **maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été**

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)

- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

• **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

• **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

• **privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...). Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

• **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).

• **choisir une ventilation adaptée permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs** (VMC double flux...) avec récupérateur de chaleur.

- **Limiter la consommation en énergie des équipements collectifs** (optimiser l'éclairage public, équipements économes en énergie...).

C. LES DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

- Assurer les continuités avec les autres fonctions urbaines (équipements, commerces, services) pour limiter les déplacements contraints
- Réaliser des aménagements en faveur des piétons et des cycles ramenant vers les lieux de vie
- Prévoir un nombre de places de stationnement automobiles suffisants pour les usagers du quartier et les visiteurs (voir règlement du PLU).
- Prévoir des bornes de chargement électrique
- Prévoir le stationnement des deux roues et des poussettes
- Maximiser les surfaces perméables
- Paysager les axes viaires et doux à l'aide de végétaux d'essences locales (voir liste dans le règlement du PLU)

D. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Limitier les apports solaires d'été et évacuer la surchauffe** (protéger les surfaces Sud-Ouest et Ouest, bien isoler la toiture avec un isolant qui retarde et atténue le flux de chaleur, développer une ventilation naturelle traversante...)

- **Favoriser le confort acoustique :**

- Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
- Éloigner les pièces principales des sources de bruit
- Prendre en compte des contraintes d'aménagement visant à respecter la tranquillité du voisinage
- Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- Adapter la nature des vitrages à l'environnement sonore.

- **Favoriser le confort visuel:**

- Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
- Offrir des vues vers l'extérieur dégagées et agréables
- Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

- **Favoriser le confort olfactif :**

- Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchet
- Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions**



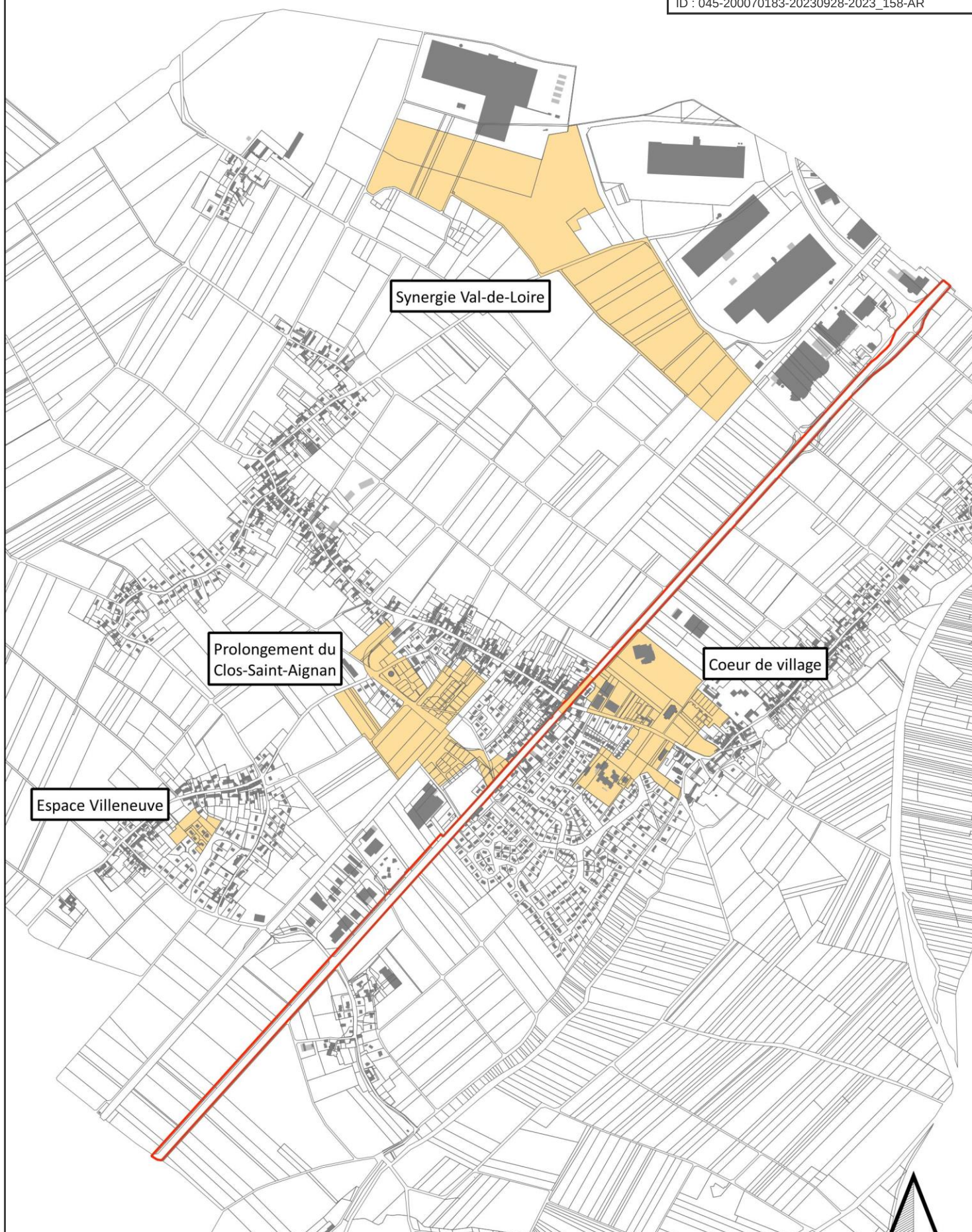
Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20230928-2023_158-AR



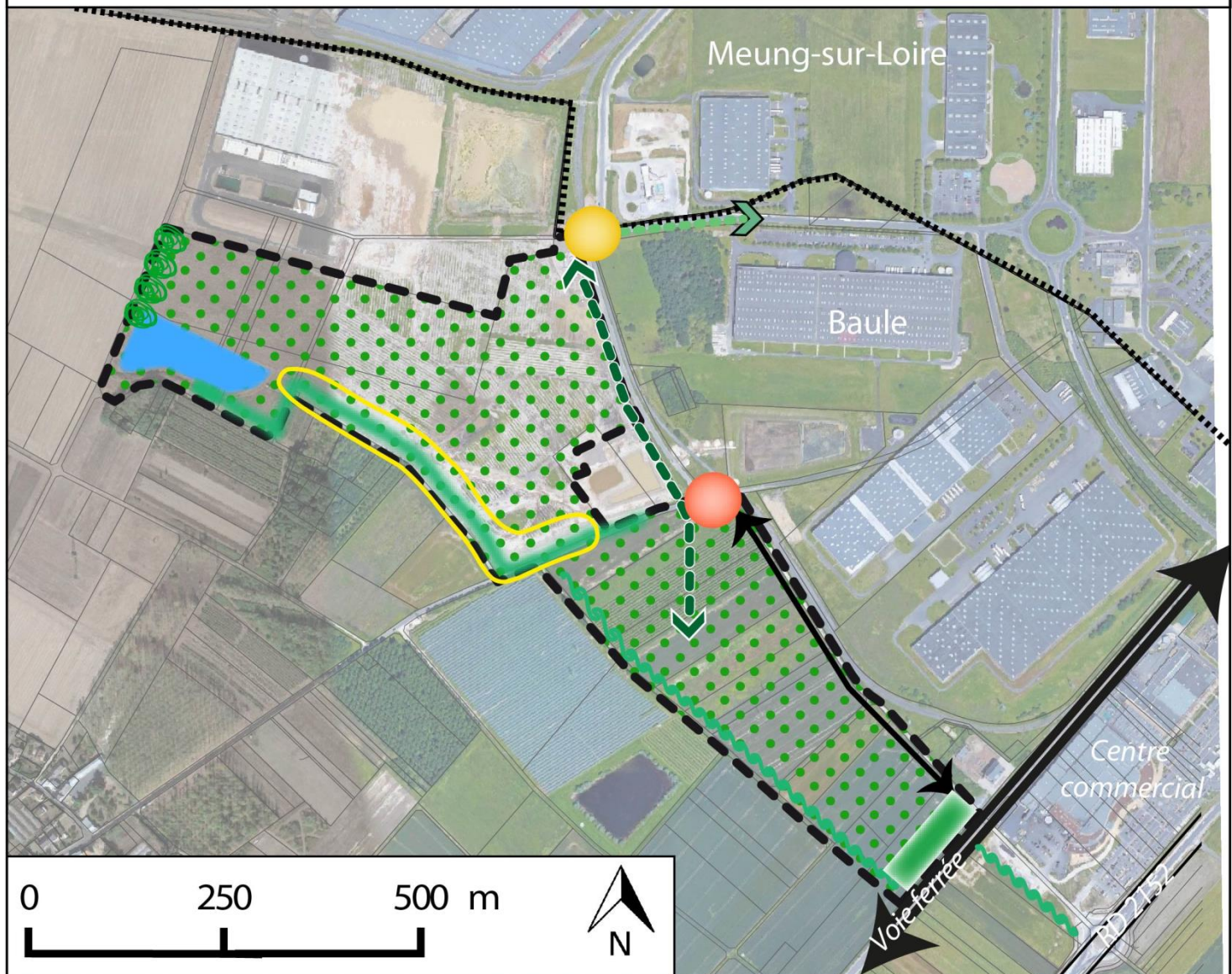
Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Localisation de l'OAP "Itinéraire cyclable entre Meung-sur-Loire et Beaugency"
-  Localisation des autres secteurs soumis à OAP

0 250 500 m



Orientations d'aménagement et de programmation **Secteur de la zone d'activités Synergie Val de Loire**



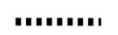
Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en zone urbanisée

-  Espace d'activités à développer en conservant la continuité verte et en privilégiant les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
-  Préserver et conforter le traitement paysager existant
-  Poursuivre le traitement paysager actuel de la zone vis-à-vis de la frange agricole assurant une fonction de continuité écologique
-  Réaliser un traitement paysager le long de la voie ferrée
-  Créer un écran paysager vis-à-vis des espaces agricoles composé d'une frange boisée
-  Réaliser les mesures compensatoires sur les aspects de la faune, la flore et les zones humides

Déplacements et accessibilité

-  Aménager le chemin existant en voie de desserte du secteur d'activités
-  Liaison douce à aménager (localisation de principe)
-  Aménager et sécuriser le carrefour existant
-  Concevoir un carrefour paysager sécurisé desservant le secteur d'activités

Eléments à titre indicatif

-  Limite communale
-  Voie ferrée reliant Paris-Orléans-Blois-Tours
-  Envisager le prolongement de la liaison douce vers le collège
-  Bassin de rétention
-  Périmètre du secteur

II. SECTEUR RELATIF À LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS SYNERGIE-VAL-DE-LOIRE

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur à urbaniser à vocation d'activités est localisé au Nord de la commune. Il fait partie de la zone d'activités «Synergie-Val-de-Loire» et s'étend sur environ 27 ha.

Le projet de développement de ce secteur s'inscrit dans les objectifs suivants :

- Poursuivre le développement des zones d'activités existantes afin de développer les activités économiques et l'offre d'emploi sur Baule ;
- Préserver la qualité de l'entrée de ville ;
- Réussir l'insertion paysagère de la zone d'activité vis-à-vis de la frange agricole;
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ce secteur, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises :

Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en zone urbanisée :

- Réaliser un traitement paysager le long de la voie ferrée pour permettre une insertion paysagère du site.
- Préserver et conforter le traitement paysager existant et poursuivre cette insertion paysagère au Sud-Ouest du secteur afin d'assurer une transition harmonieuse entre la zone d'activités et l'espace agricole et afin d'assurer une continuité écologique. Pour cela, le traitement paysager devra être réalisé sur une épaisseur minimale de 10 mètres permettant d'accueillir les différentes strates herbacées, arbustives et arborées.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
- Créer un écran paysager vis-à-vis des espaces agricoles composé d'une frange boisée.

- Réaliser les mesures compensatoires sur les aspects de la faune, de la flore et des zones humides.

Le principe est de créer une mare fonctionnelle, connectée aux milieux avoisinants, et alimentée par le rejet du bassin de rétention des eaux pluviales. Les principes des mesures sont reportés sur les cartes ci-après :



Figure 9 : Localisation des mesures compensatoires

MESURES COMPENSATOIRES ZONES HUMIDES

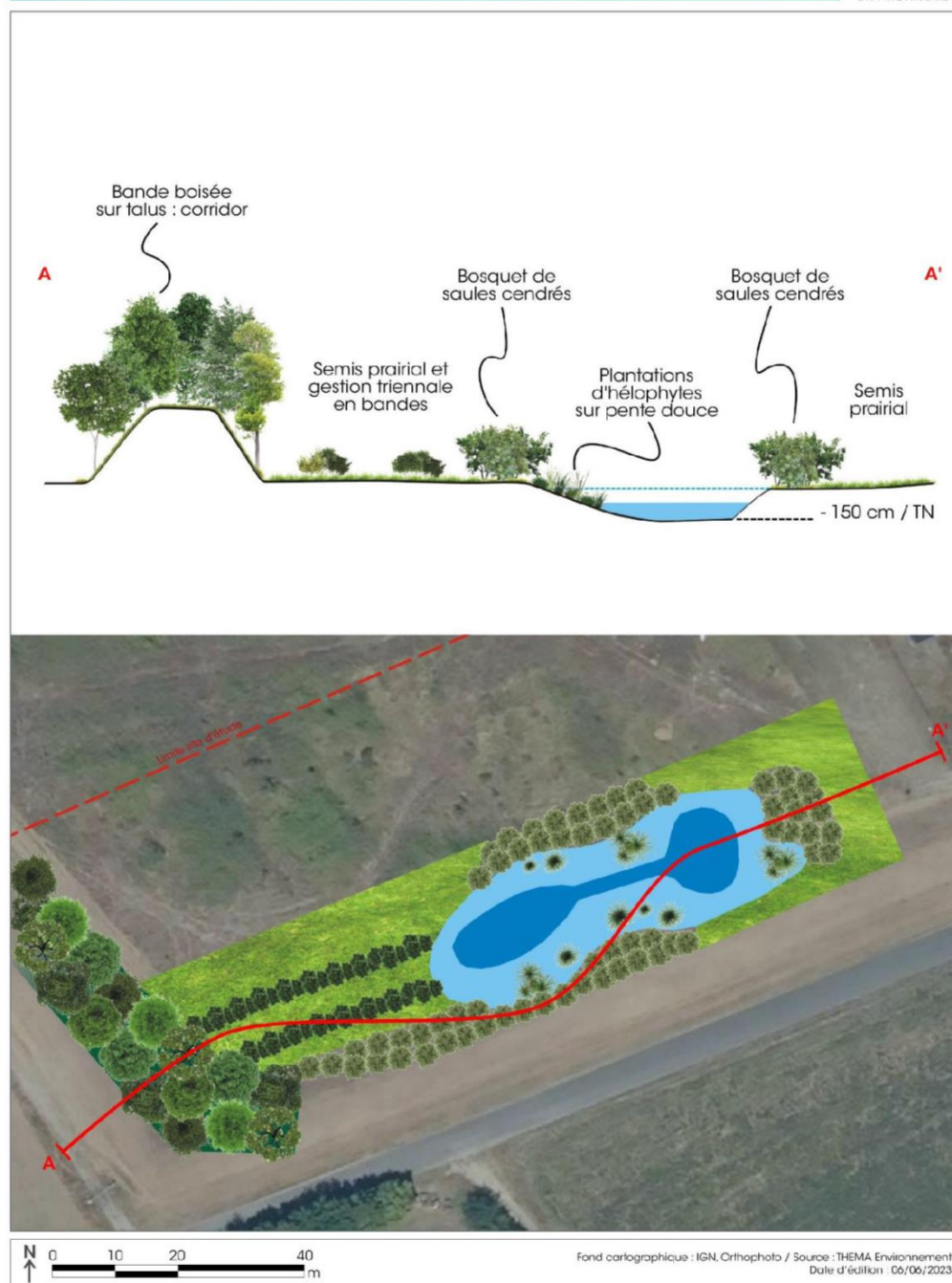
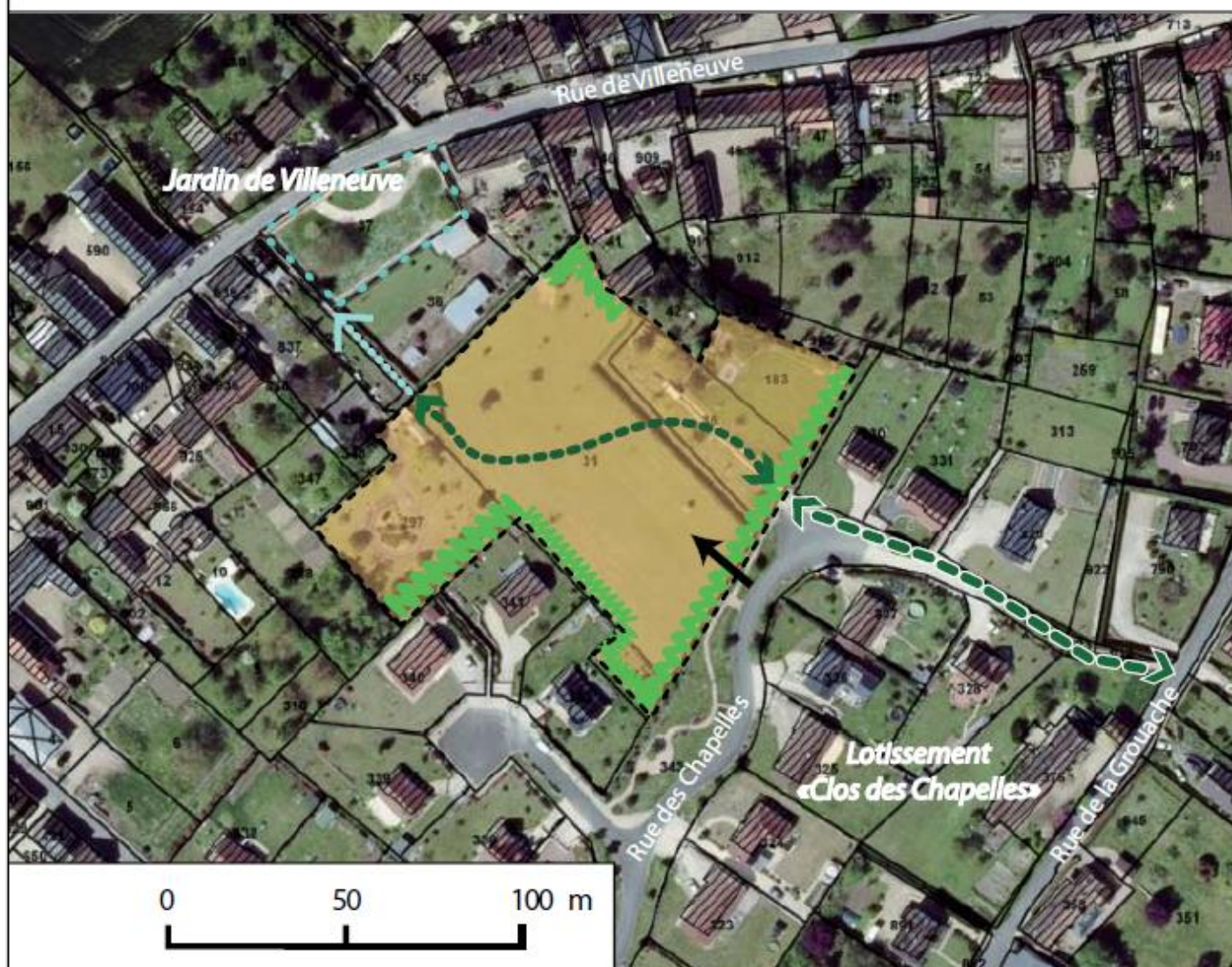


Figure 10 : Mesures compensatoires zone humide et habitats

Déplacements et accessibilité

- Assurer une desserte efficace de l'ensemble du secteur en :
 - Aménageant et sécurisant le carrefour existant à l'intersection des rues 8ème avenue et 1ère avenue.
 - Réalisant un carrefour paysagé et sécurisé au Sud de celui existant.
 - Aménageant le chemin existant en voie de desserte du secteur d'activités, dans le prolongement du nouveau carrefour.
- Afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux à l'intérieur de la zone d'activités ou depuis celle-ci, il est nécessaire d'aménager une liaison douce traversante, rejoignant la rue 1ère Avenue et le collège Gaston Couté.

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Villeneuve



Poursuivre le maillage de la trame viaire et de liaisons douces du lotissement «Clos des Chapelles»



Accès préférentiel au secteur depuis
la rue des Chapelles
(localisation de principe)



Liaison douce à aménager
(localisation de principe)

Concevoir une insertion paysagère du quartier d'habitat



Espace à vocation dominante d'habitat



Créer un espace tampon paysagé avec le bâti
existant

Eléments à titre indicatif



Délimitation du secteur



Liaison douce existante



Envisager le prolongement de la liaison douce
sur le jardin de Villeneuve et la rue de Villeneuve
en créant une ouverture sur le jardin

III. SECTEUR INSCRIT À L'INTÉRIEUR DU HAMEAU DE VILLENEUVE

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le hameau de Villeneuve est situé au Sud-Ouest du centre-bourg de Baule. Le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrit dans l'espace libre d'environ 0,9 hectare à l'intérieur du tissu urbain actuel.

Ce secteur est localisé à la jonction de deux tissus urbains distincts : un tissu ancien relativement dense et le lotissement « Clos des Chapelles » très peu dense. Le projet de développement de ce secteur s'inscrit dans l'objectif d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux tissus urbains.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser un espace d'habitat de qualité, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont envisagées :

Poursuivre le maillage de la trame viaire et de liaisons douces

- Le hameau de Villeneuve est structuré à ses abords par la rue de Villeneuve au Nord-Ouest, la rue du pont au Sud-Ouest et la rue de la Grouache à l'Est. L'accès préférentiel au secteur se fera à partir de la rue des Chapelles qui dessert le lotissement «Clos des Chapelles».
- Depuis la rue de la Grouache, une liaison douce existante dessert le lotissement «Clos des Chapelles». Afin de pérenniser ce maillage doux, une liaison douce doit être aménagée à l'intérieur du secteur. Elle permettra de rallier le jardin de Villeneuve et la rue de Villeneuve et ainsi d'offrir aux habitants un espace de promenade au sein du hameau.

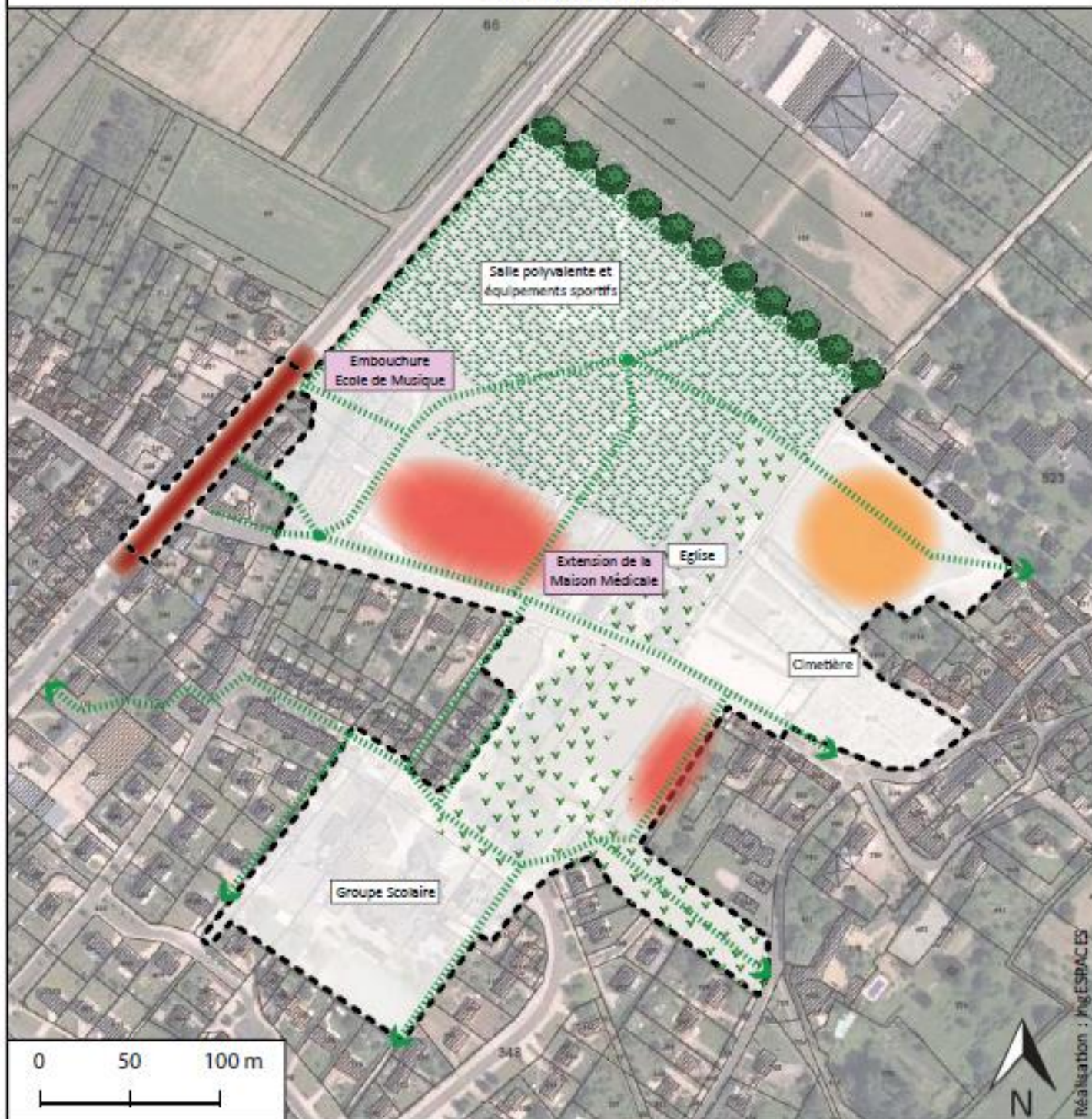
Concevoir une insertion paysagère du quartier d'habitat

- Créer un espace tampon paysagé aux abords du secteur afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions vis-à-vis du bâti existant.

C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité d'environ 15 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 13 logements sur l'ensemble du secteur).

Orientations d'Aménagement et de Pro Coeur de Village



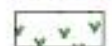
Délimitation du secteur

Développer l'offre de logements



Zones d'habitat plus ou moins dense

Offrir un cadre de verdure au Baulois



Parc paysager



Plaine herbeuse accueillant des équipements



Intégration paysagère du cœur de village vis-à-vis des équipements sportifs

Sécuriser les déplacements doux

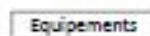


Sécuriser la traversée de la RD 2152 par des aménagements spécifiques

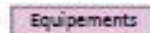


Développer le réseau de liaisons douces (localisation de principe)

Pérenniser et améliorer l'offre en équipements et services



Maintenir les équipements et services existants



Planter de nouveaux équipements et services sur le territoire

IV. SECTEUR RELATIF AU PROJET « COEUR DE VILLAGE »

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur «coeur de village» couvre une large partie du bourg situé à l'Est de la RD 2152. Il comporte les principaux équipements existants (groupe scolaire, salle polyvalente, équipements sportifs, Eglise, cimetière...) ainsi que de large espaces ouverts sans fonctionnalité apparente. Ce secteur s'étend sur environ 11 ha.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du secteur porte sur le périmètre défini sur le plan ci-contre. Afin d'y réaliser un aménagement cohérent, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont requises et dont certaines figurent sur le plan :

Développer l'offre de logements afin de :

- Créer un espace multifonctionnel et approcher au plus près les nouveaux arrivants des équipements, services et commerces.
- Diversifier la typologie de logements sur la commune en proposant des zones d'habitat plus denses de part et d'autre de la rue Abbé Pasty et une zone moins dense à l'Est.

Offrir un cadre de verdure au Baulois :

- Aménager les espaces ouverts existants afin de créer des parcs paysagers à disposition des habitants. Ces espaces peuvent accueillir divers mobilier urbain comme des aires de jeux.
- Maintenir et valoriser la plaine herbeuse existante aux abords de la salle polyvalente et des équipements sportifs.
- Assurer une insertion paysagère au Nord du secteur vis-à-vis des équipements sportifs. Cette insertion contribuera également à la bonne qualité paysagère de l'entrée de ville.

Sécuriser les déplacements doux pour en favoriser leur usage :

- Requalifier le carrefour de la RD 2152 afin de sécuriser la traversée des piétons par la mise en oeuvre d'aménagements spécifiques tels qu'une différenciation des revêtements. Cet aménagement contribuera à la valorisation de l'entrée de ville depuis la RD 2152.
- Développer le réseau de liaisons douces afin de sécuriser les déplacements doux et de favoriser les accès aux équipements, services et commerces.
- De manière générale, un traitement particulier devra être apporté sur l'ensemble des espaces publics créés au sein du secteur afin d'assurer la sécurité des usagers et de créer des espaces de vie agréables.

Développer et pérenniser l'offre en équipements et services :

- Pérenniser les équipements et services existants sur l'ensemble coeur de village.
- Développer une nouvelle offre d'équipements et de services à savoir l'Embouchure, l'école de musique et l'extension de la maison médicale.

C. PROGRAMMATION

Au sein de cet espace, toutes les composantes urbaines sont envisagées pour structurer le nouveau centre :

- des logements,
- des équipements publics et services,
- des espaces publics (parc paysager, plaine herbeuse, placettes...).

En matière d'habitat, environ 40 logements doivent être construits sur le secteur selon une densité globale des espaces d'habitat de 30 logements / ha environ.

L'opération doit comprendre une programmation de l'ordre de 10 % en matière de logements sociaux soit environ 4 logements sociaux.

V. SECTEUR INSCRIT DANS LE PROLONGEMENT DU CLOS SAINT-AIGNAN

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur, d'une superficie de 9,6 ha dont 9,4 ha dédié à l'urbanisation, est localisé de part et d'autre de la voie ferrée, à l'Ouest, en continuité du tissu urbain existant. Il est structuré par la rue du Clos Saint-Aignan qui traverse le secteur d'Est en Ouest et par la rue des Rachets reliant à l'Ouest le hameau de Villeneuve.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ce secteur, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont requises :

Recréer l'esprit village de Baule

- Afin de recréer l'esprit du village de Baule, et notamment de la rue Jean Bordier proche, il est préconisé de manière préférentielle une implantation des constructions par rapport aux voies de desserte alternant des façades gouttereaux et des façades pignon sur rue incluant de la mitoyenneté.
- Prévoir des parcelles de taille variable et pour certains lots (les plus petits) privilégier une implantation en limite séparative.
- Un espace récréatif et paysager est à créer à l'intérieur du quartier le long du cheminement piéton Est/Ouest traversant l'opération.

Concevoir une insertion paysagère et écologique du quartier d'habitat

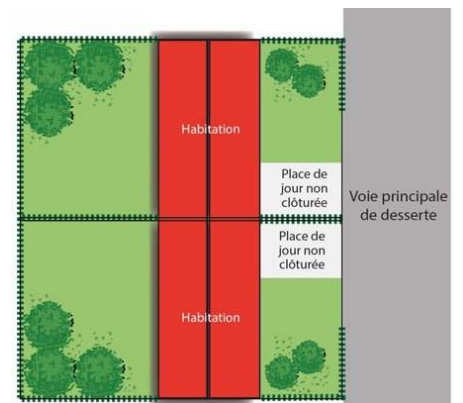
- Réaliser une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de l'espace agricole par la plantation mêlant des arbres de haute tige et de la végétation basse permettant des ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- Le long de la voie ferrée, une frange de protection paysagère de 20 mètres de large minimum depuis l'axe de la voie est à prévoir.
- Une insertion paysagère sera réalisée vis à vis des constructions existantes proches.
- Les plantations existantes doivent être maintenues le long de la rue du clos Saint-Aignan et poursuivies localement, notamment à l'endroit où cette rue s'enfonce vers la voie ferrée.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Une effet de porte d'entrée est à créer dans le quartier sur la rue du clos Saint-Aignan afin de sécuriser et de marquer l'accès au nouveau quartier. De la même manière, rue des rachets, un paysagement spécifique permettra à l'automobiliste d'identifier facilement l'entrée du quartier.

Poursuivre le maillage de la trame viaire et de liaisons douces

- La gare de Baule est présente à proximité du secteur avec la ligne Tours – Blois – Orléans – Paris. Une ligne de bus régulière (Cravant > Meung-sur-Loire > Beaugency > Chaingy > Orléans) circule plus au Sud-Est sur la RD2152 ainsi qu'une ligne scolaire. Le développement de liaisons douces au sein du secteur et l'offre de stationnement devront faciliter l'accès à ces transports en commun.
- Il sera réalisé une place de stationnement de jour sur la parcelle par lot.
- Les itinéraires doux existants matérialisés sur le schéma d'orientations sont à maintenir et à prolonger.
- Un traitement des intersections de la trame viaire avec les liaisons douces est à réaliser afin de les sécuriser.
- Une ou plusieurs voies de desserte à sens unique et/ou à double sens sont à aménager au sein du secteur. Ces voies devront être aménagées selon le principe de la zone de rencontre donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons pour assurer la sérénité de leurs déplacements. Cette zone devra être repérable notamment pour les personnes malvoyantes. Toutes les chaussées seront à double sens pour les cyclistes.
- Un carrefour est à aménager entre la rue du Clos Saint-Aignan et la voie de desserte en intégrant la continuité douce traversante.



Schématisme d'une place de jour



C. PROGRAMMATION

L'opération d'aménagement d'ensemble doit respecter une densité moyenne d'environ 15 logements par hectare sur les secteurs dédiés à l'habitat (soit la construction de 121 à 125 logements environ). Elle doit comprendre une programmation de l'ordre de 10 % en matière de logements sociaux soit environ 12 logements sociaux.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

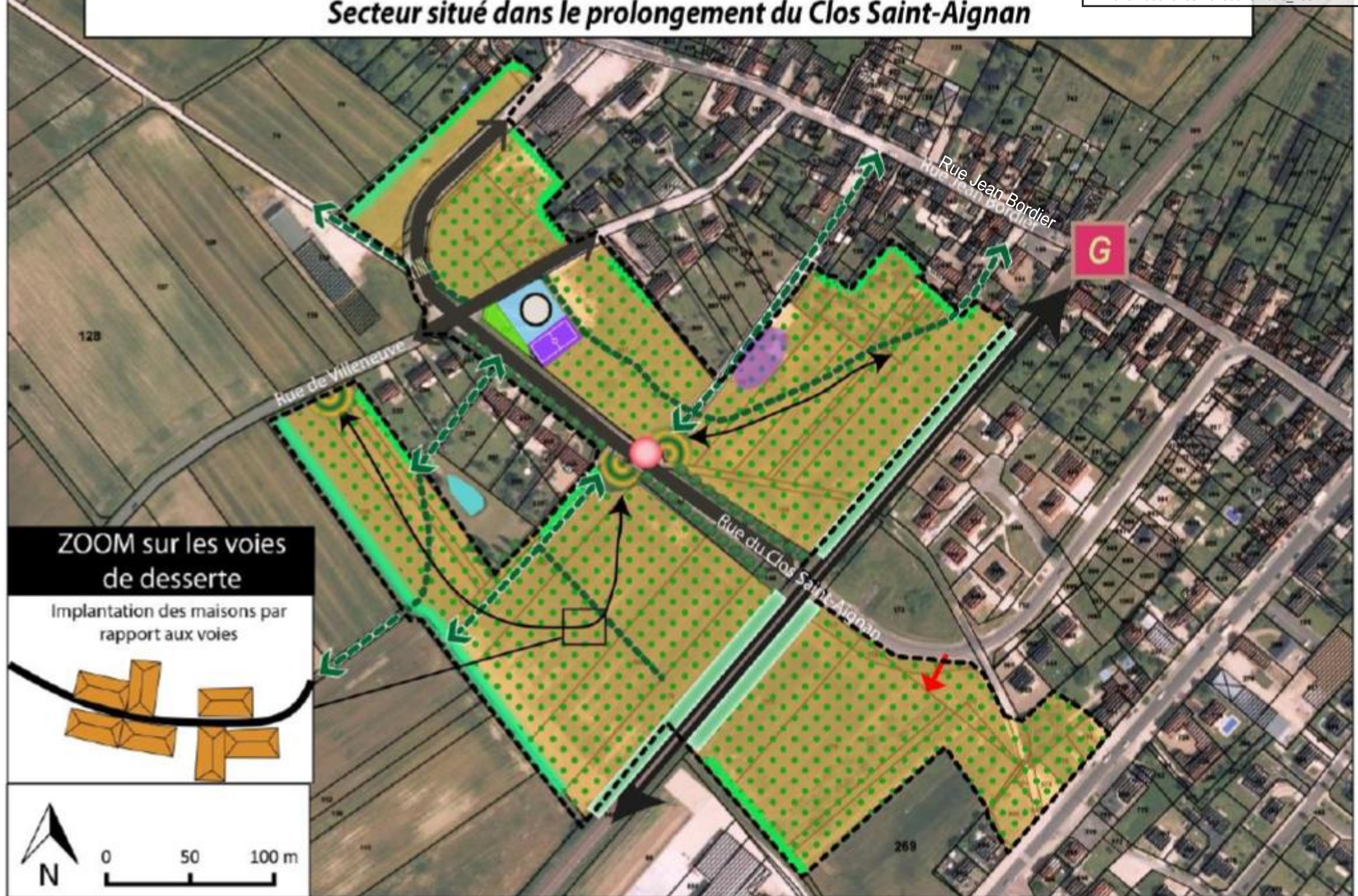
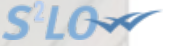
Secteur situé dans le prolongement du Clos Saint-Aignan

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 045-200070183-20230928-2023_158-AR



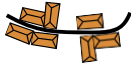
Légende

Secteur situé dans le prolongement du Clos Saint-Aignan

Recréer l'esprit village de Baule



Espace à vocation dominante d'habitat



Recréer l'esprit de rues de village (alternance de façades gouttereaux - façade principale supportant la gouttière - et de pignons sur rue incluant de la mitoyenneté).



Réaliser un espace récréatif et paysagé dans le prolongement du city-stade (localisation de principe)

Concevoir une insertion paysagère et écologique du quartier d'habitat



Réaliser une insertion paysagère de la zone :

- Frange paysagère semi-transparente vis-à-vis de la zone agricole permettant des ouvertures visuelles



- Insertion paysagère par rapport aux constructions existantes



- Frange de protection paysagère le long de la voie ferrée de 20 m de largeur minimum



Préserver la gestion différenciée de l'espace vert



Créer un effet porte d'entrée du quartier (sécurité/paysage)



Concilier la biodiversité et le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune

Poursuivre le maillage de la trame viaire et de liaisons douces



Carrefour à aménager et à sécuriser en intégrant la continuité douce traversante



Accroche à la voirie de desserte (localisation de principe)



Voie de desserte à concevoir (localisation de principe)



Maintenir les liaisons douces existantes



Créer de nouvelles liaisons douces au sein de l'espace habité (localisation de principe)



Traitement des intersections avec les liaisons douces à réaliser

Éléments indicatifs (hors OAP)



City-Stade existant



Gare



Voie de desserte existante



Bassin de récupération d'eau pluviale



Voie ferrée reliant Paris-Orléans-Blois-Tours



Délimitation du secteur

Orientations d'aménagement et de programmation

Itinéraire cyclable entre Meung-sur-Loire et Beaugency



Sécuriser la traversée de la liaison cyclable dans le bourg de Baule et réaliser des connexions avec les liaisons douces existantes et à venir.



Itinéraire cyclable projeté entre Meung-sur-Loire et Beaugency



Accompagner la réalisation de l'itinéraire cyclable d'une mise en valeur des entrées de village via des plantations d'alignement



Baule

Beaugency

VI. SECTEUR POUR LA RÉALISATION D'UN ITINÉRAIRE CYCLABLE ENTRE MEUNG-SUR-LOIRE ET BEAUGENCY

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est localisé de part et d'autre de la RD 2152 et présente une superficie d'environ 9,2 ha.

B. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le secteur a vocation à permettre la réalisation d'un itinéraire cyclable à double sens entre les communes de Meung-sur-Loire et de Beaugency en traversant le village de Baule. La liaison cyclable sera implantée, au Sud de la RD 2152 entre Meung-sur-Loire et le bourg de Baule, et au Nord de la RD 2152 pour la portion entre Baule et Beaugency.

Il convient d'assurer et de sécuriser la traversée de la liaison cyclable au niveau du village de Baule. En outre, afin de créer un véritable maillage, des connexions pourront être établies entre cet itinéraire cyclable et les liaisons douces existantes et futures au sein du bourg.

Enfin, cet aménagement devra être accompagné de la mise en valeur des entrées de village par la réalisation de plantations d'alignement le long de la RD 2152.