

I. OAP du secteur d'aménagement dit le « Bourg »

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

DESCRIPTION DU SITE

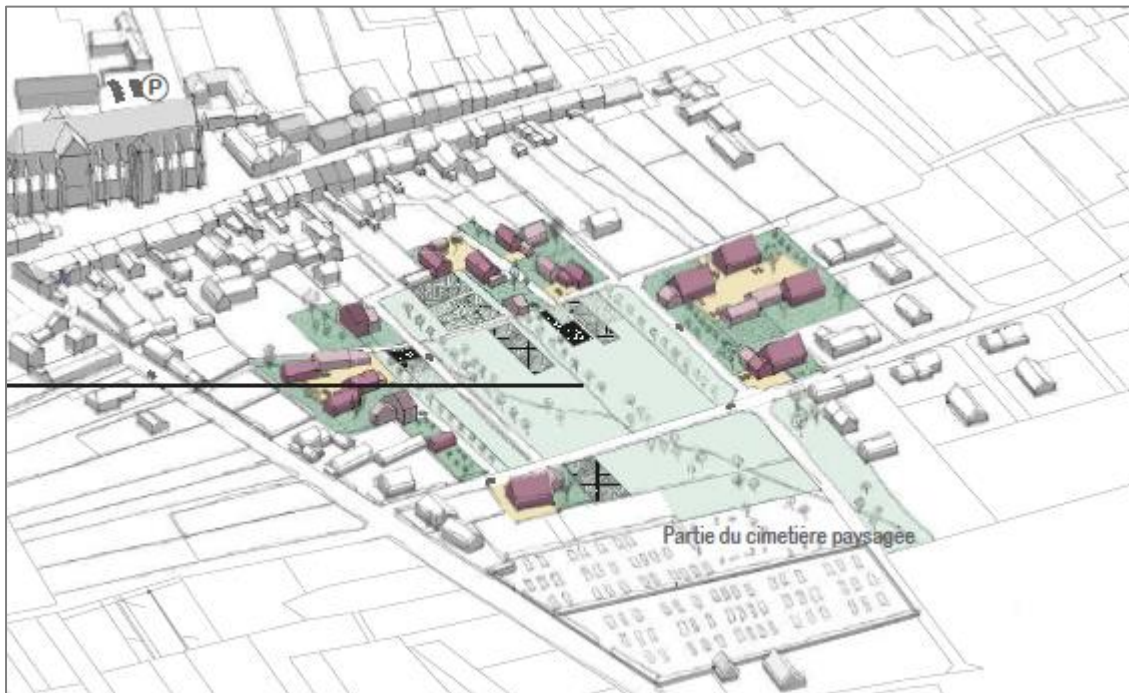
Localisation du secteur et contexte

Ce site est d'une superficie totale de 3.7 ha. Au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux, uniquement 1.6 ha (environ) peuvent recevoir des constructions d'habitation. Le secteur se situe au Nord de la D951 et le long du chemin du Paradis. Il est situé dans le prolongement immédiat du centre bourg, et à proximité du cimetière (partie Nord-Ouest du bourg). Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de préserver le cadre de vie harmonieux de la commune et la vue sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André.

Les objectifs de l'OAP

- Cet îlot est situé en second rideau du front urbain de la D951. Il forme une lisière arrière de la commune depuis l'entrée de ville de la rue de Meung. Il permet une ouverture visuelle sur la Basilique au Sud et sur les espaces agricoles et naturels au Nord. Par cet aménagement, il est envisagé de préserver la perception de l'entrée de ville et de valoriser la vue sur la Basilique, par le traitement des lisières.
- Les abords de ce secteur ont connu un départ d'urbanisation le long du chemin du Paradis, il convient alors d'organiser ce quartier et de le concevoir de manière cohérente dans son aménagement futur pour ne pas l'enclaver.
- Dans l'esprit de l'identité de Cléry-Saint-André, l'aménagement de cet îlot est l'opportunité de créer de nouveaux espaces d'arbres fruitiers (cerisiers, vignes) comme outils créant des lisières entre espace agricole et espace urbanisé. C'est une continuité végétale prenant le sens de frange entre espace construit et espace libre.
- Les formes urbaines sont spécifiques à la création d'un front bâti. En effet, l'organisation des constructions se compose de 3 strates : le front des constructions le long de la D951, puis les cours et jardins, et enfin les annexes ou 2^{nde} construction. Il conviendra de privilégier des constructions à l'alignement avec des placettes et prévoir des espaces de vie à l'abris des regards.

Exemple d'organisation de l'îlot



L'îlot du Paradis, perspective depuis la rue du Paradis



Site existant

Source : Urbaline Kebe Julie EIRL – Broilliard Alice Paysagiste concepteur CAUE Loiret Forum de l'architecture et du paysage - août 2016

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement. Les OAP sont rédigées selon l'article R 151-8 du code de l'urbanisme. A ce titre, elles définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone. Concernant l'usage des sols et destination des constructions, le règlement écrit s'applique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les conditions d'aménagement et d'équipements

Le secteur est inscrit en AU et Uj sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et le cas échéant, le règlement. Dans tous les cas, le maître d'œuvre devra respecter dans son projet, la totalité des caractéristiques d'organisation spatiale du schéma d'aménagement.

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'ambiance attendue

Ce secteur doit s'inscrire dans une ambiance, un esprit de village tout en préservant les caractéristiques communales qui font de Cléry-Saint-André l'une des communes inscrites au patrimoine mondial de l'Humanité :

L'esprit de village : cette orientation résulte à la fois :

- du gabarit des voies à réaliser : assurer le croisement des véhicules tout en maîtrisant et limitant la vitesse de ceux-ci,
- de l'implantation des constructions de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble de la zone, tout en valorisant le cône de vue sur la Basilique.
- d'espaces de « jardin privé » caractéristiques de la qualité de vie sur Cléry-Saint-André qui seront intégrés au projet.

L'harmonie avec l'environnement qualitatif :

- **Environnement proche de la Basilique** : cône de vue à préserver depuis l'entrée sur le territoire communal par la rue de Meung.
- **Environnement plus large qui est celui du Val de Loire** : en plus du traitement spécifique à prévoir pour les lisières de la zone, l'aspect architectural et urbain ne doit pas avoir un impact visuel dénotant avec l'environnement.

Un emplacement réservé a été identifiée entre la zone AU et le mur du cimetière afin d'assurer un retrait de 10.00 mètres par rapport à celui-ci. Cet espace permettra l'aménagement d'un parc de stationnements publics au Sud du cimetière. Ce retrait est reporté sur le plan de zonage.

Hauteur moyenne du bâti

Limiter les hauteurs des constructions à rez-de-chaussée + combles afin de s'insérer au maximum dans l'environnement immédiat. La hauteur doit être limitée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel.

Principe d'implantation des constructions

Les implantations des nouvelles constructions devront s'inspirer des implantations existantes autour de l'îlot. Celles-ci pourront se faire par le pignon ou par la façade en limites de voies ou d'espaces publics. L'implantation des constructions pourra former un système orthogonal pour constituer des espaces centraux privés de type cour. Les constructions, les annexes, seront prioritairement mitoyennes.

De manière générale, le rythme du caractère urbain devra être respecté tout en offrant la possibilité de constituer une trame végétale qui s'accroche à celle existante et à l'espace central constitué de vergers, de jardins ou d'espaces verts. Chaque îlot pourra s'appuyer sur une organisation urbaine reprenant les principes de la cour centrale.

Le gabarit des constructions sera compact pour mieux gérer les questions énergétiques et les apports solaires.

L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation. Ce point pourra être résolu grâce à l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par des réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour masquer et préserver les vues, ...).



Implantation de la construction par le pignon ou par la façade.

Principes paysagers

L'urbanisation du secteur « Le Bourg » devra s'accompagner d'un aménagement paysager de qualité, et plus particulièrement à la lisière Nord de cette zone.

Les lisières avec l'espace agricole seront arborées avec des essences locales ou fruitières afin de proposer une vue paysagère depuis l'entrée de ville, perceptible depuis la route de Meung.

La hauteur des nouvelles plantations ne devra pas obstruer la vue sur la Basilique (une référence est fixée à 10.00 mètres). De manière générale, l'aménagement paysager de la lisière Nord de cet îlot devra contribuer à conserver la vue vers la Basilique.

Certaines essences ne sont pas recommandées : voir « Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Région Centre-Val de Loire 2016 » (annexe du Règlement du PLU)

Les lisières Ouest et Est devront permettre d'assurer une transition douce avec les constructions existantes. L'aménagement de ces lisières ne doivent pas constituer un écran visuel entre les deux secteurs.

Le cœur du quartier sera conservé ouvert, afin de valoriser la vue sur la Basilique. Il sera constitué d'un ensemble de jardins, d'espaces verts ou de vergers afin de former un espace tampon ; sorte de parc connecté au réseau de voies douces.

Les jardins privés formeront une frange paysagère avec les abords de l'îlot. Afin de préserver l'intimité des habitants, ces jardins devront être clôturées par une haie vive d'essences locales.

2. La mixité fonctionnelle et sociale : le programme attendu

Ce secteur est constitué pour accueillir principalement de l'habitat, il pourra accueillir des maisons individuelles et des maisons individuelles mitoyennes. La vocation de ce site n'est pas la quantité de logements à produire mais la qualité recherchée dans les constructions proposées ainsi que la préservation du cadre paysager et prise en compte de la préservation de la vue sur la Basilique.

Environ 15 à 20 logements pourraient être construits, avec des habitations composées de 3 à 5 pièces. Les parcelles seront d'une surface comprise entre 400 à 800 m².

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

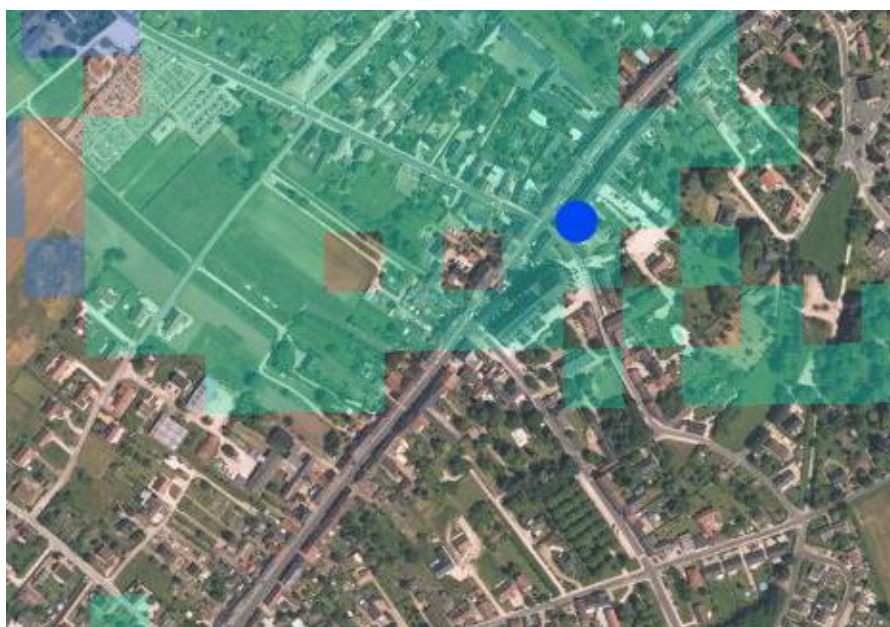
En matière de fonction sociale du logement, la volumétrie de la construction pourra être évolutive pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle compatible avec l'habitat (exemple : bureau, ...).

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Environnement

Les haies d'alignement champêtres et l'espace paysager central pourront créer un corridor semi-naturel pour favoriser le passage de la faune et favoriser le développement de la flore.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.



La légende

- ✗ Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides :
 - - probabilité assez forte
 - - probabilité forte
 - - probabilité très forte
- Plans d'eau
- Estrans

Prélocalisation des zones humides (Source : <http://sig.reseau-zones-humides.org/>)

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Le secteur du Bourg se trouve dans un milieu potentiellement humide, de probabilité assez forte. Par conséquent, des études complémentaires seront réalisées lors de la concrétisation du projet d'aménagement.

4. Voies - desserte – stationnements

Principe de desserte du quartier : organisation et nature des voies

La desserte du secteur pourra s'effectuer depuis l'axe existant du chemin du Paradis. Les accès sont prévus à partir de la rue de Meung (RD18) et de la rue du Four à Chaux.

Le chemin du Paradis permet actuellement de connecter la rue de Meung et la rue du Four à Chaux. Cet axe devient, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, un axe principal de desserte et d'accès à la zone. Le gabarit de cet axe principal doit permettre un double sens de circulation, tout en évitant les excès de vitesse des véhicules qui pourraient être dus à un aspect linéaire et large de la voirie. De plus, l'aménagement de cette desserte ne doit pas favoriser le contournement du bourg de Cléry-Saint-André.

Parallèlement à cet axe principal, un aménagement spécifique doit permettre d'assurer la sécurité des déplacements « doux ». Cet aménagement, devra permettre d'assurer la continuité des déplacements sur cette partie Nord du territoire communal. Ils seront en connexion avec les espaces communs (lieu de vie, espaces paysagers). Leur trajet sera alors sécurisé lorsqu'ils sont parallèles à la voie pour les véhicules. Un emplacement réservé (n°7) est prévu afin d'assurer la connexion entre le centre bourg et le quartier « Le Bourg ».

La desserte secondaire assurera l'irrigation de la zone et sera raccordée à l'axe principal.

Conditions de desserte par les transports en commun

4 arrêts de bus sont répartis sur la RD951. Le site du Bourg bénéficie de l'arrêt de la Mairie situé à environ 200 mètres.

Conditions de stationnement

Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à l'intérieur de l'îlot.

Le nombre de places de stationnements devra être en cohérence avec le type de logement.

Pour les habitations individuelles, les places de stationnement par logement pourront varier de 2 à 3 selon le type de logement.

Pour les habitations collectives (+ de 5 logements), chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement minimum.

Deux emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage pour la création de stationnements et la création de voie douce.

Entrée de ville

L'entrée de ville ne fait partie du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation. Néanmoins, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la sécurisation du croisement entre la route de Meung et le chemin du Paradis.

Dans cette perspective, un aménagement dont l'objectif est de sécuriser les riverains sera réalisé à l'entrée de l'îlot (mentionné sur le schéma de l'OAP).

5. Conditions d'équipement et de desserte de la zone

En matière de desserte par les réseaux, tous les raccordements devront être conformes avec les réglementations en vigueur au moment de l'instruction des dossiers relatifs à l'aménagement du site.

Réseaux

Concernant le zonage d'assainissement, la faisabilité du raccordement du site aux réseaux existants a été vérifiée avec le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement C3M dont les conclusions sont jointes à l'Annexe sanitaire du dossier PLU.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales pourront être traitées par des noues le long des voies ou un bassin paysager implanté au cœur de l'espace paysager central. Ceci sera confirmé par les études sur la gestion des eaux pluviales au moment de l'aménagement de la zone.

Des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales sont encouragés avec par exemple, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie sur chaque parcelle lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau au sein des habitations pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...

Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un minimum de 40% de l'unité foncière sera perméable. Par conséquent, un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol.

6. Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale

