
Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Ouzouer-sur-Loire, Loiret

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :	Plan local d'urbanisme prescrit le : 23 juin 2004	Plan local d'urbanisme arrêté le : 27 novembre 2014	Plan local d'urbanisme approuvé le : 8 juillet 2015
PLU MODIFIE LE 18/12/2018 DPMEC approuvée le 4 mars 2025			



SOMMAIRE

1. Principes transversaux d'aménagement	3
1.1. Le bioclimatisme.....	3
1.2. Le maintien de la biodiversité	4
2. Fouchard / Michelet : secteur à vocation résidentielle.....	6
2.1. L'implantation du bâti	6
2.2. Les espaces publics.....	6
2.3. Les espaces végétalisés	6
3. Flacarneux : secteur à vocation résidentielle	9
3.1. L'implantation du bâti	9
3.2. Les espaces publics.....	9
3.3. Les espaces végétalisés	9
4. Rue du Port : secteur à vocation résidentielle.....	12
4.1. L'implantation du bâti	12
4.2. Les espaces végétalisés	12
5. Port/ Bellevue : secteur à vocation résidentielle.....	15
5.1. L'implantation du bâti	15
5.2. Les espaces publics.....	15
5.3. Les espaces végétalisés	15
6. Sadi-Carnot / Bellevue : secteur à vocation résidentielle.....	18
6.1. L'implantation du bâti	18
6.2. Les espaces végétalisés	18
7. Sadi-Carnot : secteur mixte (vocation résidentielle et d'équipement).....	21
7.1. L'implantation du bâti	21
7.2. Les espaces publics.....	21
7.3. Les espaces végétalisés	21
8. La Jouanne : secteur à vocation d'activité.....	24

1. Principes transversaux d'aménagement

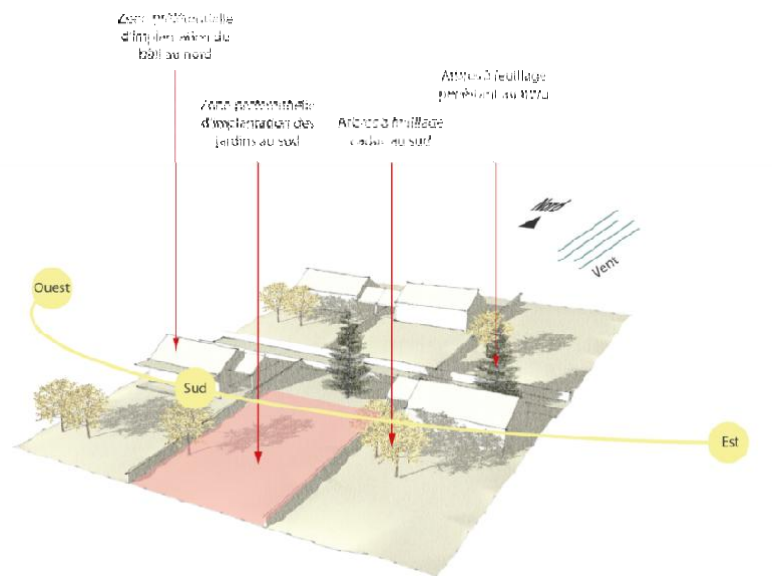
Afin d'aménager les différents secteurs d'OAP, quelques invariants ont été définis. Il s'agit de principes communs à chacune des zones sur différentes thématiques :

1.1. Le bioclimatisme

La conception de nouvelles constructions ou de rénovations doit s'inscrire dans une approche de « développement durable » à l'échelle même du projet, qui passe notamment par :

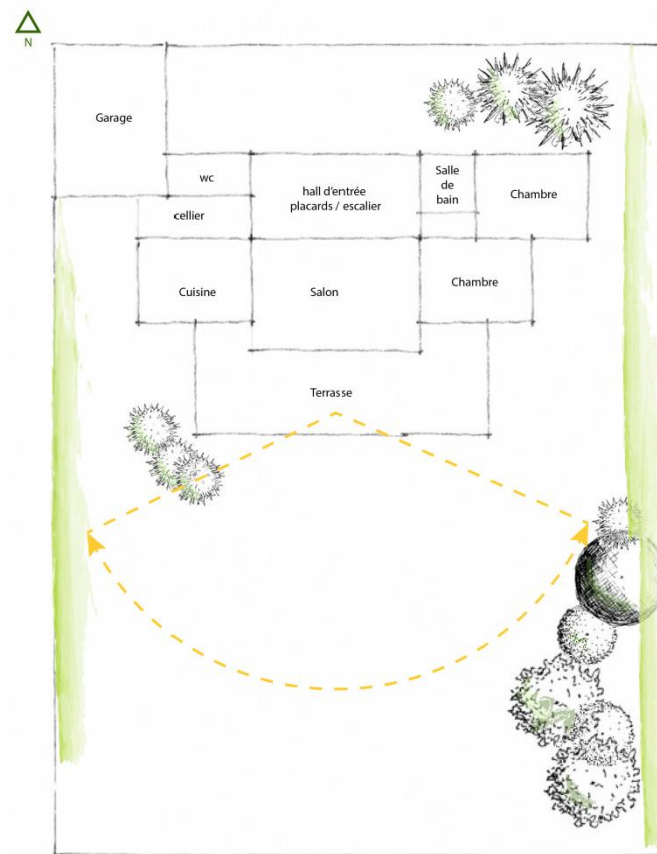
La recherche d'une implantation idéale des futures constructions :

- En valorisant au maximum la partie sud du terrain.
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant.
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours.

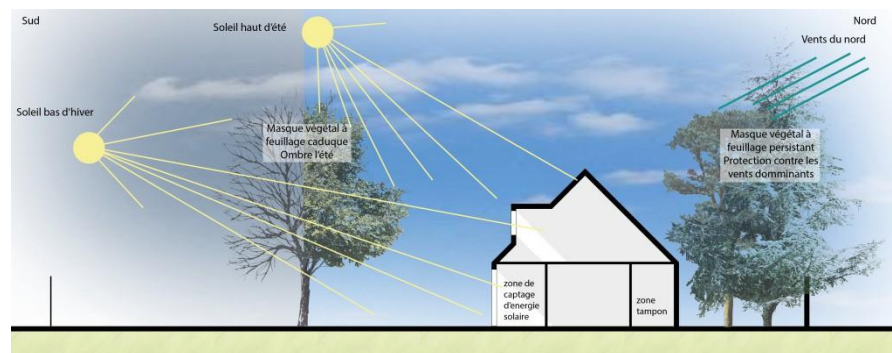


La réflexion sur la disposition des pièces intérieures des constructions :

- Au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée.
- A l'est, les chambres et cuisine (pour profiter du levant).
- A l'ouest, les chambres (pour profiter du couchant).
- Au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



Le positionnement et dimensionnement des ouvertures pour apporter l'éclairage naturel, les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



1.2. Le maintien de la biodiversité

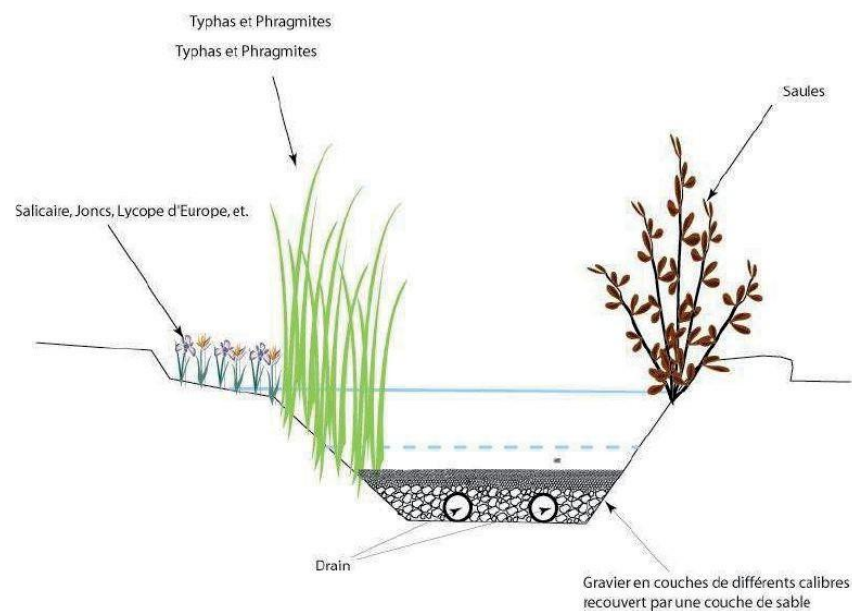
La mise en place des OAP est également l'occasion de travailler sur les corridors biologiques, en poursuivant la trame verte et bleu au sein des différents secteurs d'aménagement. Plusieurs interventions sont possibles:

La création d'habitats faunistiques devra être intégrée aux projet avec :

- La création d'un talus avec un plan incliné (60°) au sol dénudé de toute végétation serait favorable à l'entomofaune tout particulièrement les hyménoptères terrioles ;
- Sur le même principe, un talus de nidification favorable à l'installation du Martin-pêcheur d'Europe pourrait être réalisé en bordure d'un des étangs ;
- Des gîtes artificiels pour les oiseaux (notamment les rapaces nocturnes) pourraient être aménagés/installés dans les parties boisées du site.

L'aménagement des noues favorables à la biodiversité devra également être réalisé :

Les noues existantes en bordure de parcelle peuvent être aménagées selon le principe des filtres horizontaux plantés de macrophytes avec, sur une rive, une haie rivulaire de saules, et sur l'autre côté, une végétalisation sur paliers étagés de typhas, phragmites, Salicaire, Lycopse d'Europe, joncs et autres espèces hygrophytes selon le schéma ci-dessous.



L'intérêt d'un tel aménagement serait de créer des habitats potentiels pour les libellules et les batraciens.



2. Fouchard / Michelet : secteur à vocation résidentielle

Nombre de lots déterminé par faisabilité : 22 (surfaces de parcelles comprises entre 600 et 800m²) - objectif à atteindre

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Fouchard / Michelet a pour enjeu majeur l'organisation du bâti au niveau de l'urbanisation d'une zone située entre le centre ancien dense de la commune et les parcelles plus lâches du tissu pavillonnaire voisin.

2.1. L'implantation du bâti

L'enchaînement de bâtiments d'habitation, de murets ou encore de garages implantés à l'alignement permettra de créer une transition entre l'ambiance urbaine villageoise de la zone UA et le quartier pavillonnaire classé UB. L'opération pourra présenter des caractéristiques architecturales contemporaines, tant au niveau des formes que des matériaux ou des couleurs.

Les bâtiments d'habitations devront être implantés au maximum au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins.

2.2. Les espaces publics

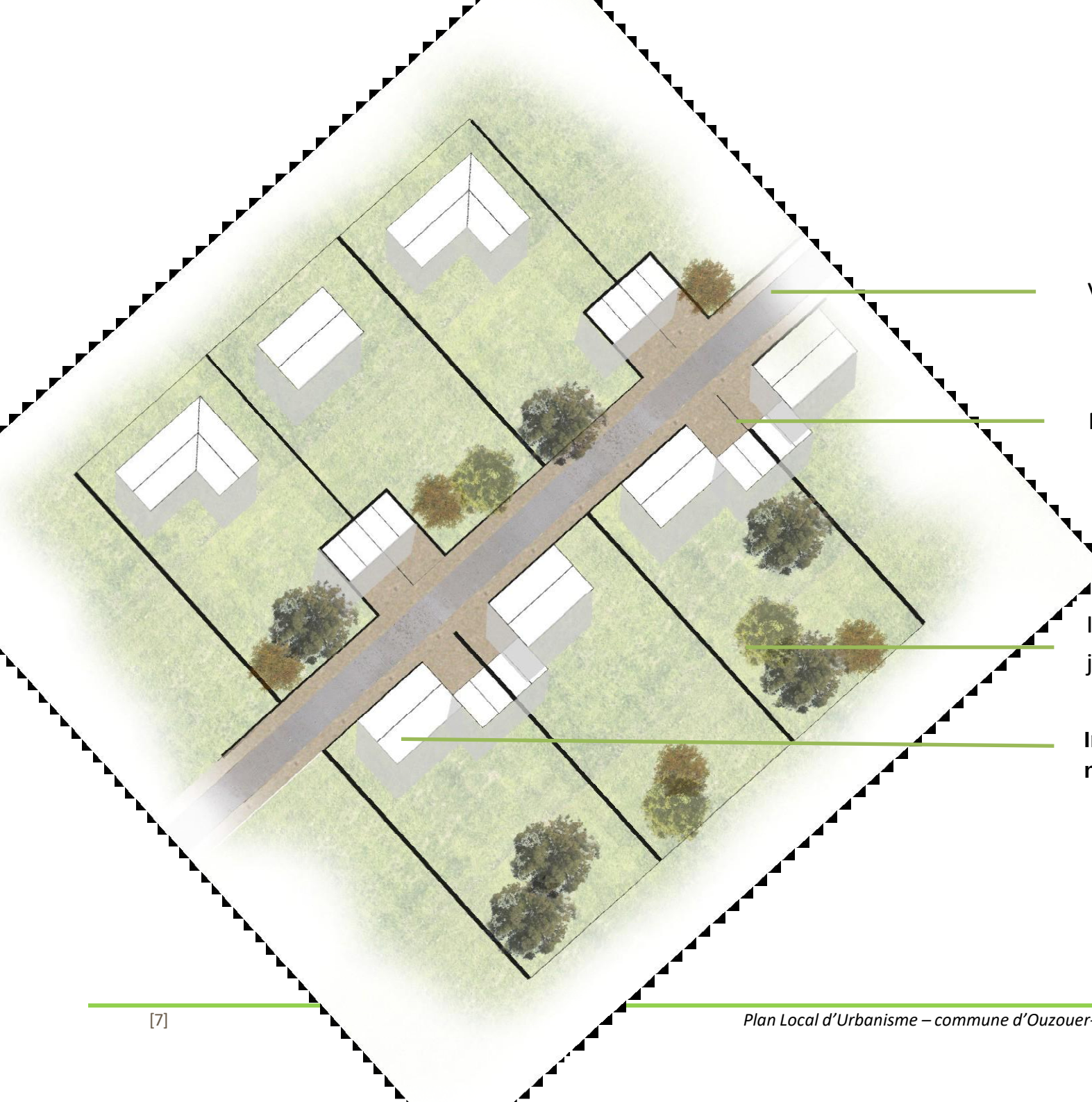
La voie d'accès interne devra être aménagée de façon à desservir l'opération tout en maintenant une possibilité de prolongement et de connexion au nord-est du site, en direction de la rue du Michelet et au sud-ouest vers la rue de Fouchard et son parking.

La voie principale sera à sens unique du centre vers les quartiers pavillonnaires. Sur certaines portions, elle devra être à double sens et accompagnée d'une aire de retournement paysagère afin de pouvoir desservir l'ensemble des parcelles.

2.3. Les espaces végétalisés

Les espaces ouverts devront être maintenus en pleine terre et végétalisés, notamment par l'implantation d'arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximal de la façade sud des bâtiments en hiver et des ombres portées sur cette même façade en été.





Voirie partagée à sens unique

Places de jour à la parcelle

Implantation des plus grands jardins au sud

Implantation des bâtiments au nord des parcelles





3. Flacarneux : secteur à vocation résidentielle

Nombre de lots déterminé par faisabilité : 10 (surfaces de parcelles comprises entre 600 et 800m²) - objectif à atteindre

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Flacarneux a pour enjeu majeur l'organisation de la voirie traversant le secteur du nord au sud.

3.1. L'implantation du bâti

L'implantation du bâti suivra la trame du lotissement voisin afin d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments au tissu urbain existant. Cette implantation se traduit par un bâti en retrait par rapport à l'alignement. L'opération pourra présenter des caractéristiques architecturales contemporaines, tant au niveau des formes que des matériaux ou des couleurs.

Les bâtiments d'habitations devront être implantés au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud, destiné aux jardins.

3.2. Les espaces publics

La voie d'accès interne devra desservir l'ensemble de l'opération de manière à créer un lien entre la place du Commice et la rue de Flacarneux.

Elle sera à sens unique du centre vers les quartiers pavillonnaires.

3.3. Les espaces végétalisés

L'ensemble des espaces ouverts devra être maintenu en pleine terre et végétalisé, notamment par l'implantation d'arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximal de la façade sud des bâtiments en hiver et des ombres portées sur cette même façade en été.

Les eaux de ruissellement sont traitées par l'intermédiaire de noues paysagères. La zone humide (N) au nord en contrebas du secteur, pourra être aménagée de manière à en faire un bassin de rétention naturel.



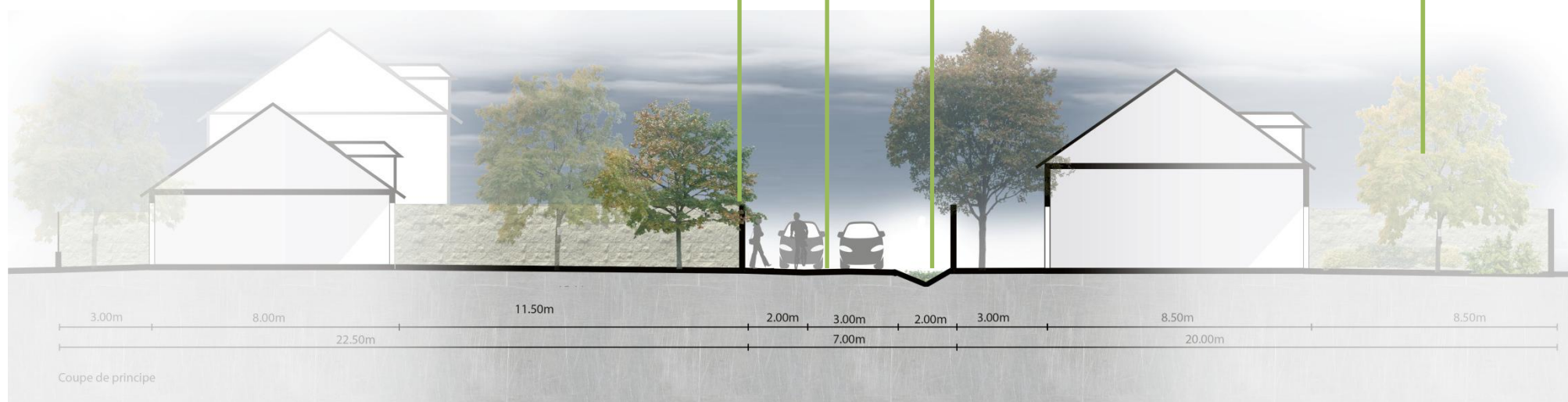


Muret à l'alignement

Voirie partagée à sens unique

Implantation des bâtiments au nord des parcelles

Noue sur l'espace public



4. Rue du Port : secteur à vocation résidentielle

Nombre de lots déterminé par faisabilité : 5 (surfaces de parcelles 1 200 m² intégrant des espaces boisés en fond de parcelles) - objectif à atteindre

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la rue du Port a pour enjeu majeur le traitement des fonds de parcelles. Il s'agit dans ce secteur de traiter la limite du secteur urbanisé de la commune.

4.1. L'implantation du bâti

L'implantation du bâti suivra la trame du lotissement voisin. Cette implantation se traduit par un bâti en retrait par rapport à l'alignement. L'opération pourra présenter des caractéristiques architecturales plus contemporaines, tant au niveau des formes que des matériaux ou des couleurs.

L'accès aux parcelles se fera via la rue du Port et les bâtiments d'habitations devront être implantés à l'est des parcelles afin de dégager un plus grand espace à l'ouest destiné aux jardins et à l'aménagement paysager des lisières.

4.2. Les espaces végétalisés

L'ensemble des espaces ouverts devra être maintenu en pleine terre et végétalisé, notamment par l'implantation d'arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximal de la façade sud des bâtiments en hiver et des ombres portées sur cette même façade en été.





Traitement boisé des lisières



5. Port/ Bellevue : secteur à vocation résidentielle

Nombre de lots déterminé par faisabilité : 32 (surfaces de parcelles comprises entre 600 et 800m²) - objectif à atteindre

L'un des enjeux majeur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur rue du Port et Bellevue est sa rupture de pente dégagant des vues sur la vallée et la Loire. Il s'agit dans ce secteur de traiter la limite du tissu urbanisé de la commune.

5.1. L'implantation du bâti

L'implantation du bâti suivra la trame des bâtiments alentour afin d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments au tissu urbain existant. L'opération pourra présenter des caractéristiques architecturales plus contemporaines, tant au niveau des formes que des matériaux ou des couleurs.

Les bâtiments d'habitations devront être implantés au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins.

5.2. Les espaces publics

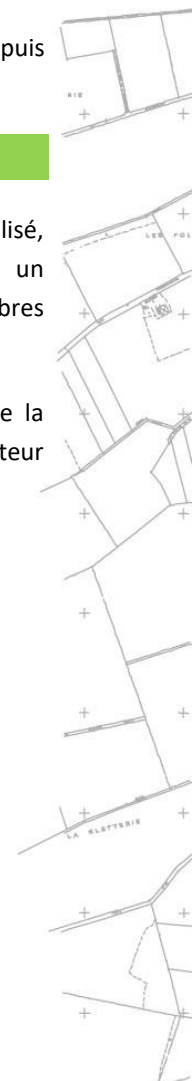
Cette orientation d'aménagement est l'occasion de s'appuyer sur les chemins ruraux existants pour établir un belvédère permettant d'apprécier les vues sur le grand paysage. Cet espace public sera accessible aux piétons et aux modes doux.

En termes de desserte, la voie d'accès interne sera à double sens et accessible depuis la rue du Port et le chemin de la Loché.

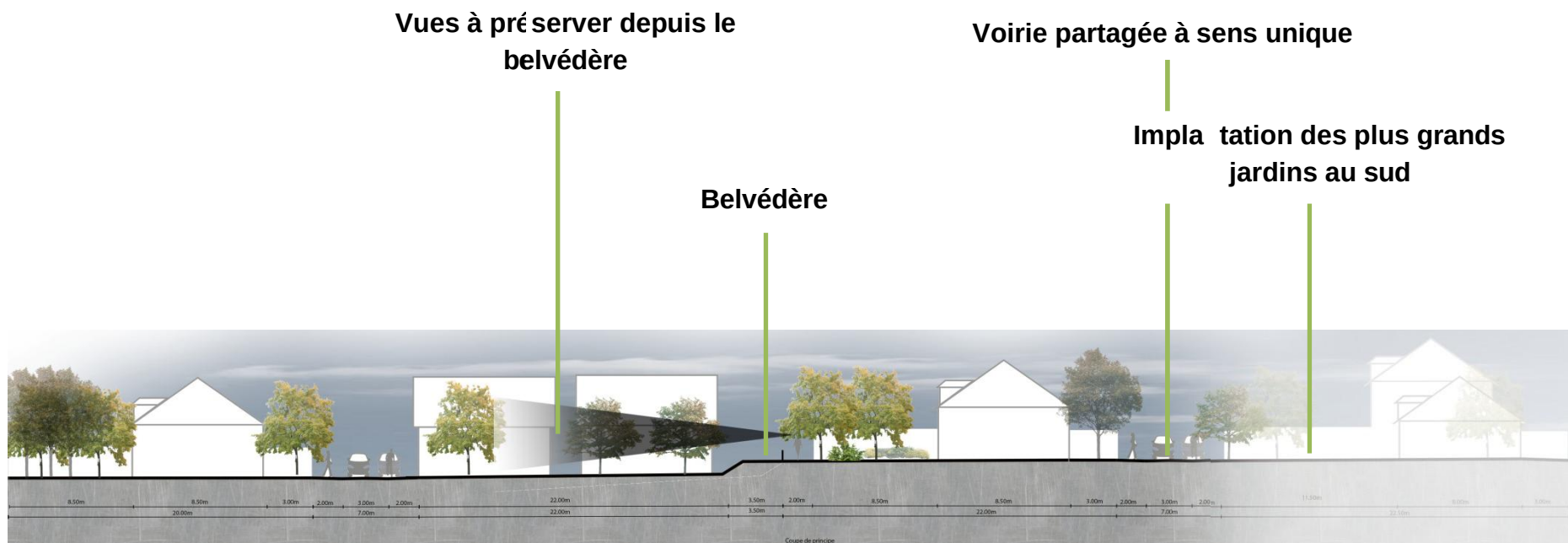
5.3. Les espaces végétalisés

L'ensemble des espaces ouverts devra être maintenu en pleine terre et végétalisé, notamment par l'implantation d'arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximal de la façade sud des bâtiments en hiver et des ombres portées sur cette même façade en été.

Afin de poursuivre cette volonté de transition douce entre l'espace urbain de la commune et l'espace naturel, les fonds parcelles les plus à l'ouest du secteur d'aménagement devront conserver les boisements existants.







6. Sadi-Carnot / Bellevue : secteur à vocation résidentielle

Nombre de lots déterminé par faisabilité : 45 (surfaces de parcelles comprises entre 600 et 800m²) - objectif à atteindre

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Sadi-Carnot / Bellevue a pour enjeu majeur l'organisation du bâti le long de la voie Sadi Carnot.

En effet, cette voie constitue l'une des entrées de ville. L'importance de son traitement prend donc un sens particulier. L'aménagement du secteur devra tenir compte de l'arrivée progressive en zone urbaine. Pour se faire une gradation dans la densité du bâti sera privilégiée le long de la rue Sadi Carnot. Afin de souligner cette progression de la densité bâtie, celle-ci sera accompagnée d'une diminution de la densité végétale.

6.1. L'implantation du bâti

L'implantation du bâti suivra la trame du lotissement voisin afin d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments au tissu urbain existant. Cette implantation se traduit par un bâti en retrait par rapport à l'alignement. Les bâtiments d'habitation devront être implantés au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins.

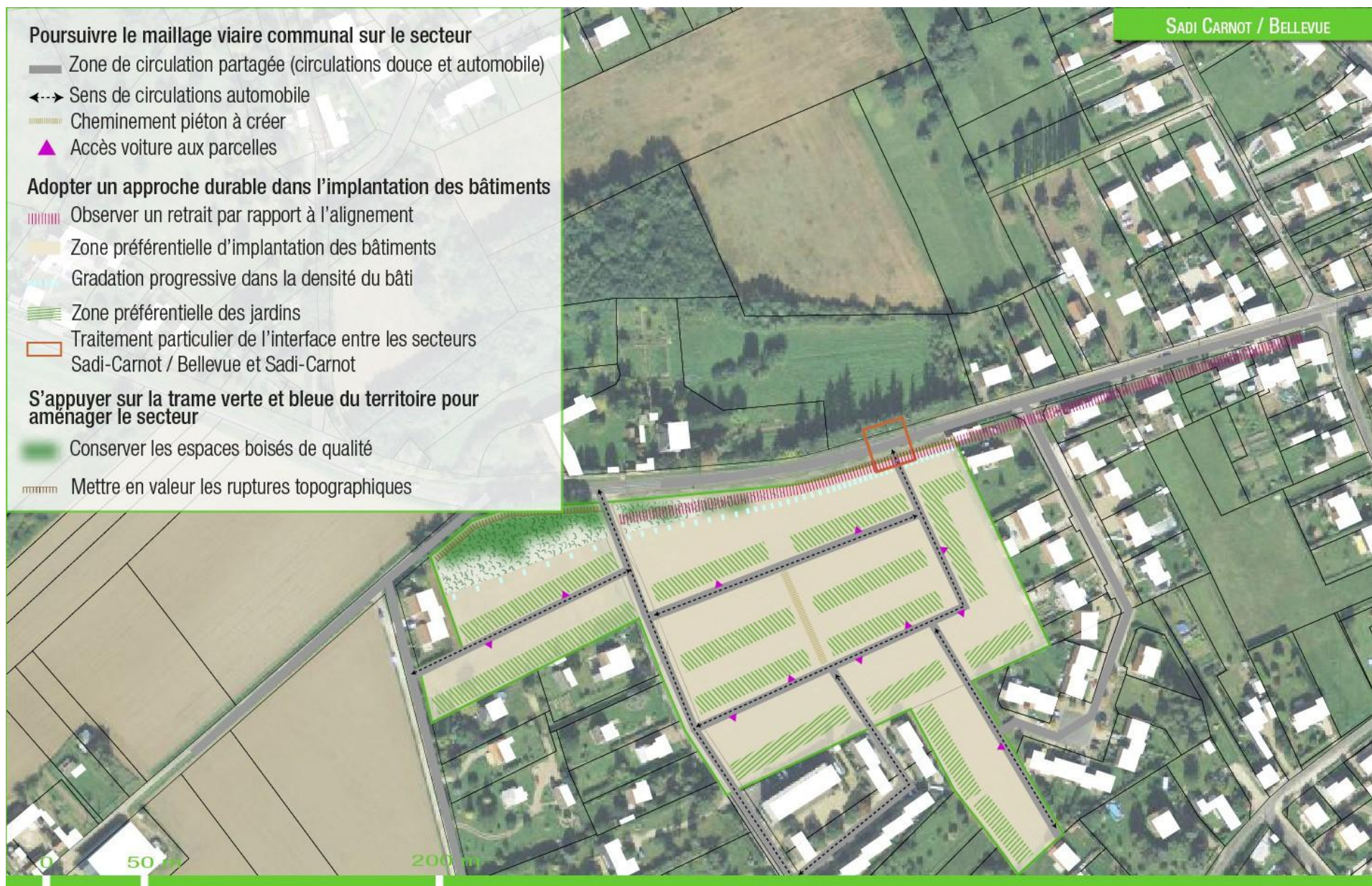
Au sud du secteur, les résidences des Fauvettes présentent des hauteurs et une densité supérieure à l'ensemble du tissu environnant. Dans ce contexte urbain il est possible d'envisager une opération d'ensemble sur la pointe sud du secteur d'aménagement. Cette opération pourra présenter une densité et des typologies d'habitation similaires à la résidence des Fauvettes.

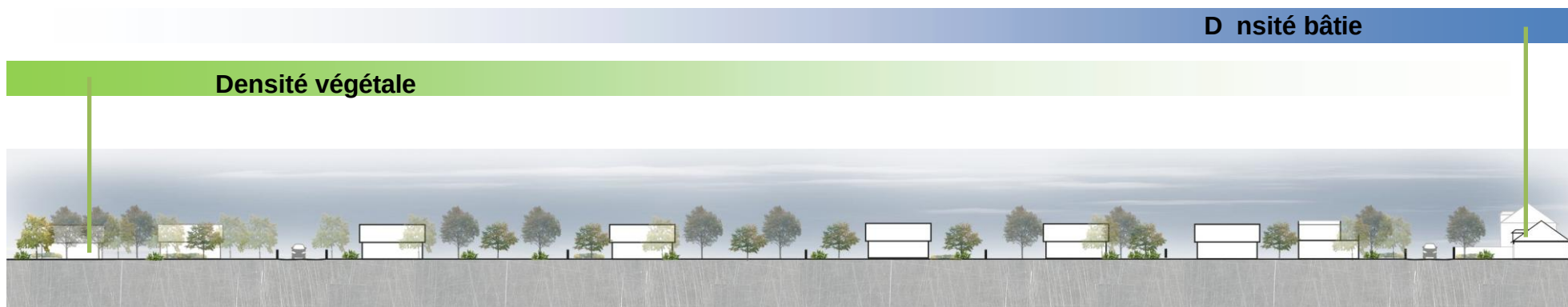
L'opération pourra présenter des caractéristiques architecturales plus contemporaines, tant au niveau des formes que des matériaux ou des couleurs.

6.2. Les espaces végétalisés

L'ensemble des espaces ouverts devra être maintenu en pleine terre et végétalisé, notamment par l'implantation d'arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximal de la façade sud des bâtiments en hiver et des ombres portées sur cette même façade en été.







7. Sadi-Carnot : secteur mixte (vocation résidentielle et d'équipement)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Sadi-Carnot a pour enjeu majeur l'organisation d'un secteur d'habitat pour personnes âgées, à proximité du centre bourg et notamment les espaces collectifs qui peuvent leur être associés. Dans le but de concilier la demande actuelle de résidence sénior et la notion d'économie d'espace à ouvrir à l'urbanisation, cette OAP pourra être scindée en 2 phases.

7.1. L'implantation du bâti

L'opération pourra présenter des caractéristiques architecturales plus contemporaines, tant au niveau des formes que des matériaux ou des couleurs.

7.2. Les espaces collectifs

Une attention particulière sera portée à l'aménagement des espaces collectifs. Ils devront être confortables pour accueillir les futurs habitants des résidences seniors. Cette volonté se traduira par de larges trottoirs ombragés, du mobilier urbain adapté.

7.3. Les espaces végétalisés

L'ensemble des espaces ouverts devra être maintenu en pleine terre et végétalisé, Les eaux de ruissellement sont traitées par l'intermédiaire de noues paysagères.

7.4. Principes d'aménagement

- ❖ L'accès à l'opération se fera par la rue Sadi Carnot, avec aménagement spécifique commun avec le secteur de Bellevue
- ❖ La voie de desserte est à double sens et se partage entre les circulations douce et automobile.

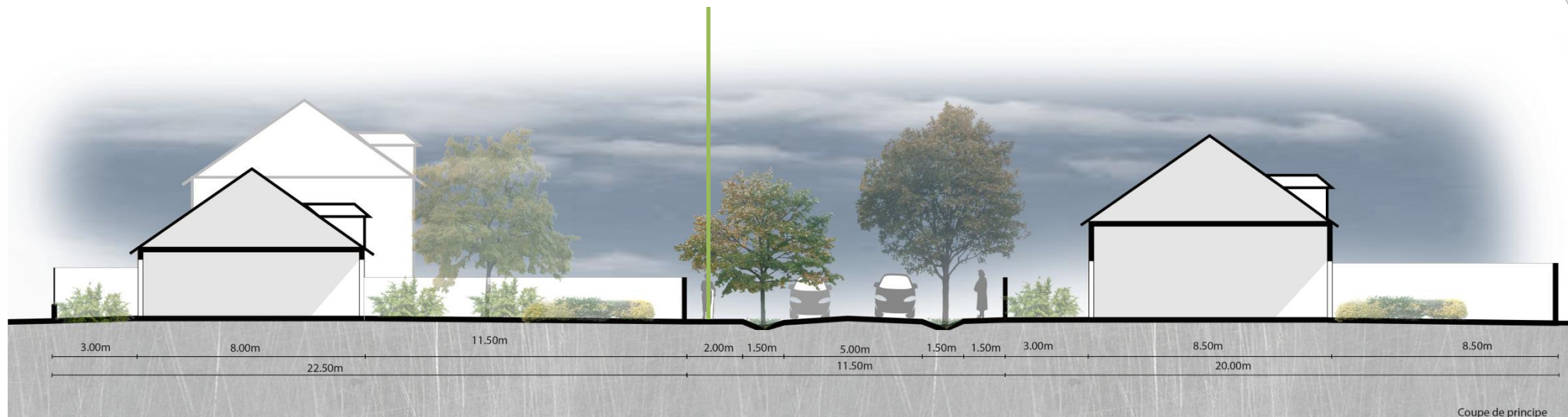
Elle doit permettre la poursuite des aménagements de la 2eme phase

Le tracé des voiries de desserte est indiqué sur le schéma ci-dessus. Les emprises de voirie ont au moins 7 m de large. Elles s'élargissent au niveau des placettes pour permettre des manœuvres, voire le retournement des véhicules.





Privilégier des espaces publics confortables et ombragés



8. La Jouanne : secteur à vocation d'activité

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Jouanne a pour but de créer une extension de la zone d'activités de la Jouanne et vise à répondre de façon spécifique aux besoins d'implantation de nouvelles entreprises.

Principes d'aménagement
Développer une offre de produits diversifiés et adaptés
Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant le projet au maillage de circulation environnant Création d'une voie centrale (à double sens) au sein du secteur d'extension, se terminant sur une aire de retournement. Un accès, depuis l'aire de retournement vers le chemin de la Jouanne, sera aménagé mais utilisé uniquement par les pompiers . Une barrière sera installée pour éviter les circulations anarchiques Principes de stationnement : Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s'installant sur le site.
Intégrer le projet dans son environnement, grâce à un projet paysager Les franges du projet seront aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions. Il sera mis en place une lisière périphérique arbustive et arborée. La végétation sera dense et se régénérera d'elle-même. Visuellement cela formera un cadre végétal pour le secteur construit en transition avec le milieu naturel.
Gérer les eaux pluviales à la parcelle
Traiter qualitativement les espaces publics du futur projet Les espaces publics seront traités de manière qualitative, car ils jouent un rôle essentiel dans l'image de marque de l'opération.
Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération Elaboration d'un CAHIER DES CHARGES QUALITATIF Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..
Connecter le projet aux réseaux existants situés aux abords du site Les besoins en eau du programme seront caractérisés de façon précise pour répondre aux besoins en eau (consommation et défense incendie). Le projet viendra se raccorder aux réseaux souterrains existant du parc d'activité de la Jouanne.



