Cléry-Saint-André

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PIECE N°03

Dossier arrêté en date du : 14 mai 2018

Le Maire

Dossier approuvé en date du : 17 décembre 2018

Le Maire

Les OAP comportent 2 parties distinctes ; chaque OAP est organisée selon cette trame identique :

LA DESCRIPTION DU SITE permet de prendre connaissance des éléments constitutifs. 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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION sont opposables. 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.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les dispositions figurant dans la « Localisation des OAP » 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.

La collectivité souhaitant mettre un terme au développement linéaire du bourg a fait le choix de développer son urbanisation en venant renforcer le tissu bâti existant en profondeur par rapport à la rue du Maréchal Foch (axe traversant et structurant le tissu bâti ancien). Afin d'assurer le développement du territoire communal, elle a choisi de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 4 secteurs de zones AU :

- **Le secteur du « Bourg »**
- **Le secteur des » Genêtières »**
- **Le secteur des « Hauts Bergerets »**
- **Le secteur de la Z.A. de la « Salle »**

Pour ces secteurs, la réflexion menée dans le cadre de la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation a permis de mettre en valeur les chemins ruraux existants qui permettent de se connecter aux quartiers environnants. Ces chemins ruraux, actuellement empruntés par les promeneurs, assurent l'accès aux constructions existantes, et aux secteurs agricoles et naturels. Ce fil conducteur est venu structurer les principes d'aménagement proposés par zone afin de préserver et d'assurer une continuité des déplacements « doux » sur toute cette partie du territoire communal.

De plus, la commune a choisi de réaliser **une OAP thématique sur les cônes de vue sur la Basilique** afin de prendre en compte l'inscription au patrimoine mondial de l'humanité et mettre en valeur les vues existantes.

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

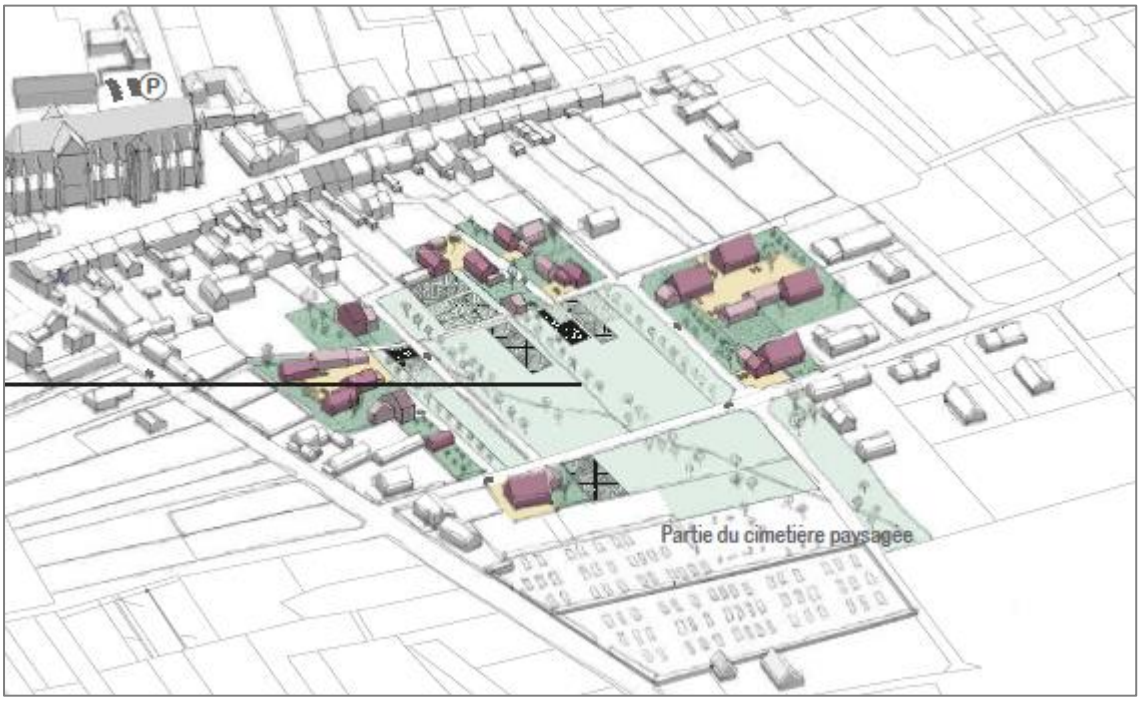
Localisation du secteur et contexte

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 2nde 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'ilôt 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 - aout 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.

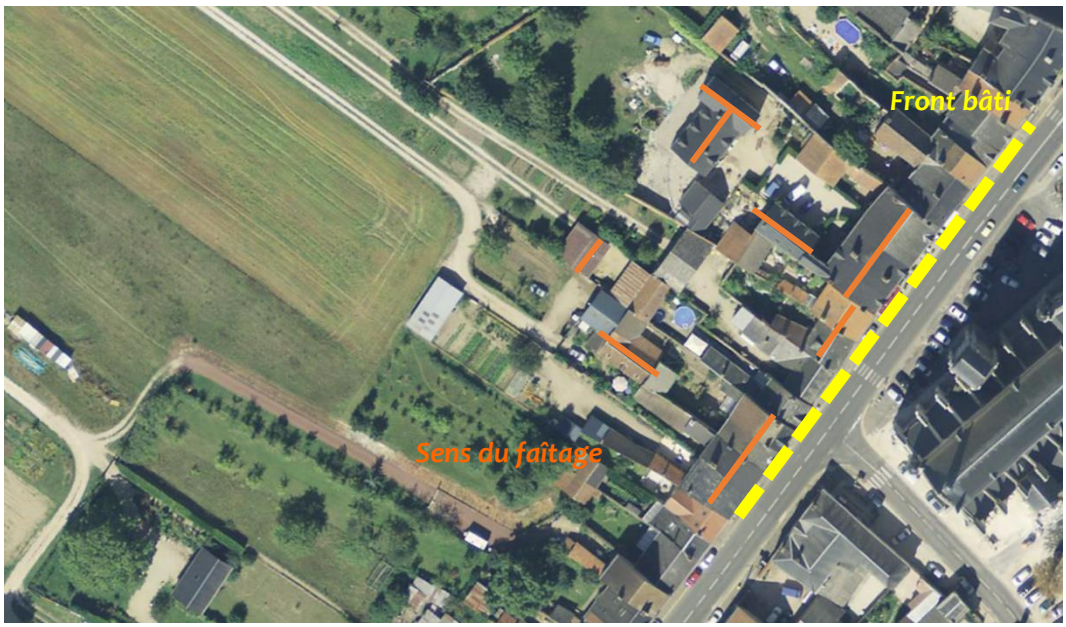
Principe d'implantation des constructions

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.

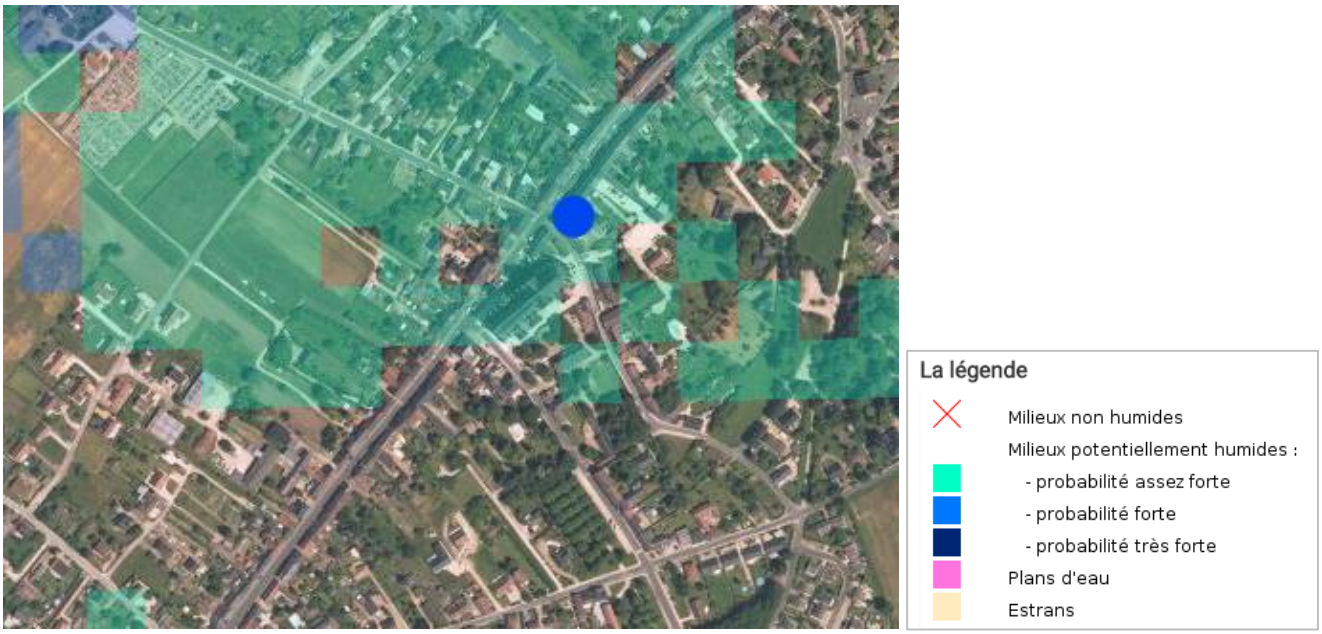
Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

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.



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 les 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 règlementations 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.

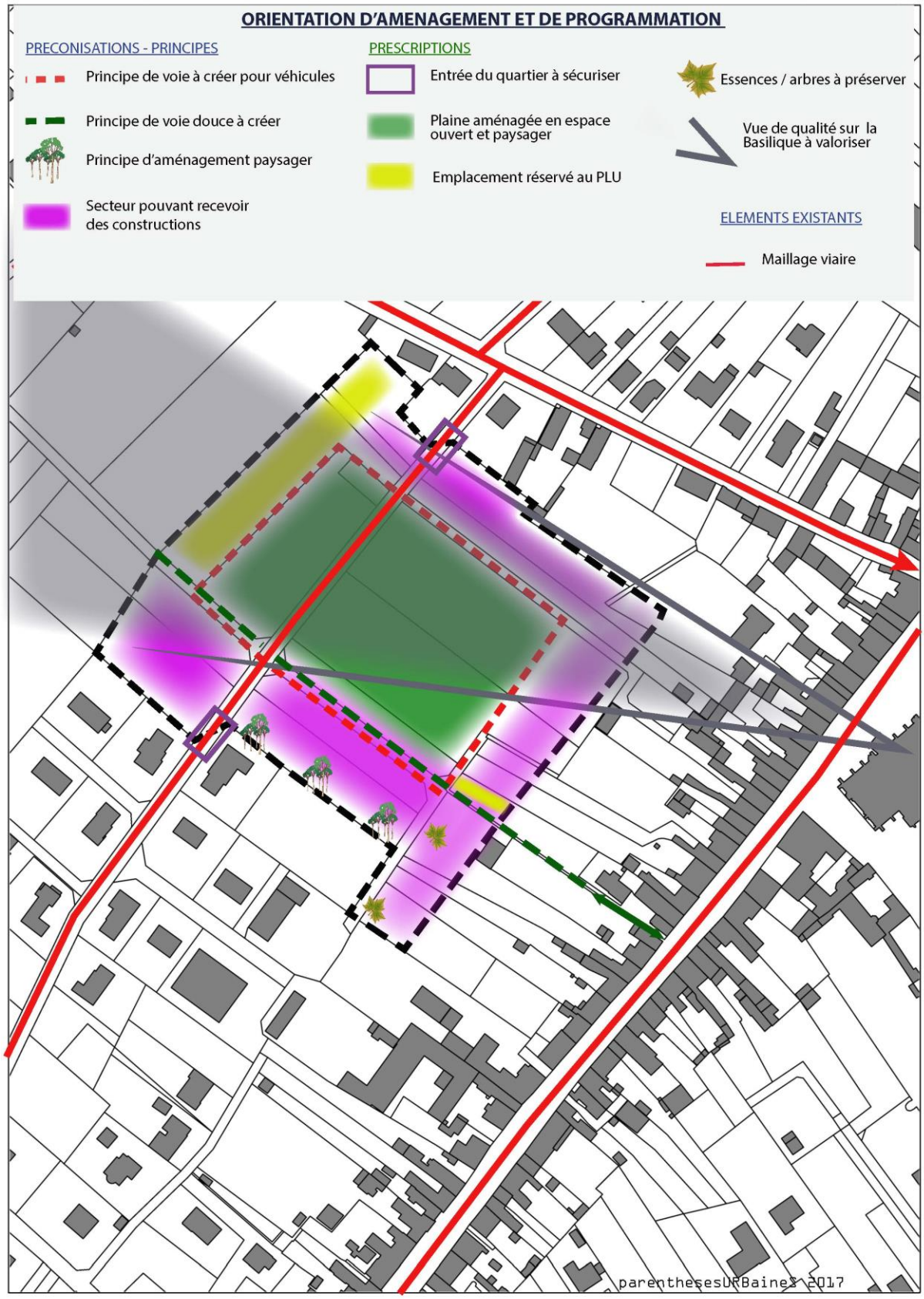
Eaux pluviales

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



II. OAP du secteur d'aménagement des « Genêtières »

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 de 1.8 ha. Le secteur se situe à l'Est du centre-ville et au Sud de la D951. Il est situé à proximité de constructions neuves réalisées dans le quartier de la rue de Bel Air et de la rue des Bonhommes. Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en proposant de ralentir le développement linéaire du tissu bâti et de développer le bourg en épaisseur de part et d'autre de la D951.

Les objectifs de l'OAP

- Cet îlot est situé en second rideau du front urbain de la D951. Il est en relation directe avec les espaces agricoles et naturels de la commune. Il forme une sorte de frange entre les parties urbanisées et les parties libres de construction. L'enjeu est de traiter ce nouvel espace construit dans le respect de la proximité des espaces agricoles et naturels et en adéquation avec les ensembles de feuillus existants.
- Des séquences bâties et non bâties devront être réalisées ; elles s'appuieront sur l'existant (ensembles de feuillus) pour maintenir les continuités écologiques. De nouvelles pourront être créées.
- Des liens fonctionnels seront réalisés avec les quartiers environnants (quartiers pavillonnaires, D951, …) passant par un réseau de circulations douces pour les piétons et un réseau viaire pour les véhicules motorisés. Ce maillage permettra de se rendre en centre-ville ainsi qu'aux équipements publics.

Synthèse cartographique de l'état initial du site

Point d'accès au site pour les modes doux

Point d'accès au site

Trame végétale existante

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 sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y seront 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 paysagère, avec un esprit de village afin de préserver les caractéristiques communales de Cléry-Saint-André :

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

- du gabarit des voies à réaliser : assurer un sens unique pour les véhicules et en maîtrisant et limitant la vitesse de ceux-ci,
- de la création d'un espace paysager central permettant de maintenir les continuités écologiques. Ce lieu sera un espace de convivialité et de promenade,
- de l'implantation des constructions de manière à ne pas reproduire une « implantation type » et uniforme sur l'ensemble de la zone, mais de prendre en compte l'environnement existant, la topographie et l'ensoleillement.
- de petits espaces de « jardin privé » caractéristiques de la qualité de vie sur Cléry-Saint-André qui seront intégrés au projet sur chaque parcelle avec en fond de jardin des plantations qui pourront contribuer à la qualité paysagère du quartier.

L'harmonie avec l'environnement qualitatif :

- **Environnement plus large qui est celui du Val de Loire :** en plus du traitement spécifique à prévoir pour les lisières de la zone (espace tampon en relation avec l'espace agricole / principes de corridors verts), l'aspect architectural et urbain ne doit pas avoir un impact visuel dénotant avec l'environnement.

Hauteur moyenne du bâti

Limiter les hauteurs des constructions à rez-de-chaussée + combles aménageables 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 et sa perception avec le grand paysage (espaces agricoles et naturels).

Principe d'implantation des constructions

Les implantations des nouvelles constructions devront s'inspirer des implantations existantes dans les quartiers avoisinants (rue de Bel Air et rue des Bonhommes). L'implantation des constructions sur la parcelle sera au plus près de la voie centrale (voir schéma d'aménagement).

De manière générale, le rythme du caractère urbain devra être respecté tout en offrant la possibilité de constituer une trame végétale avec des corridors verts qui séquencent les ensembles d'habitations.
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, ...).

Principes paysagers

Le traitement paysager cherchera à renforcer la présence du végétal. L'aménagement devra s'inscrire dans une démarche de préservation des boisements en veillant à limiter la présence des constructions en particulier en limite des espaces agricoles (Sud).
La lisière Sud sera renforcée par un espace paysager tampon afin de traiter l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole. Celui-ci sera un corridor vert jouant le rôle de trame verte. Un maillage végétal sera réalisé sur l'ensemble de la zone.
Les fonds de jardin disposeront d'un accès aux voies douces qui permettront de se rendre sur l'espace paysager central. Les jardins privés formeront une frange paysagère avec les abords du quartier.
Les ensembles de boisements repérés sur le schéma d'aménagement seront conservés ou remplacés en fonction de leur état sanitaire.
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)

2. La mixité fonctionnelle et sociale : le programme attendu

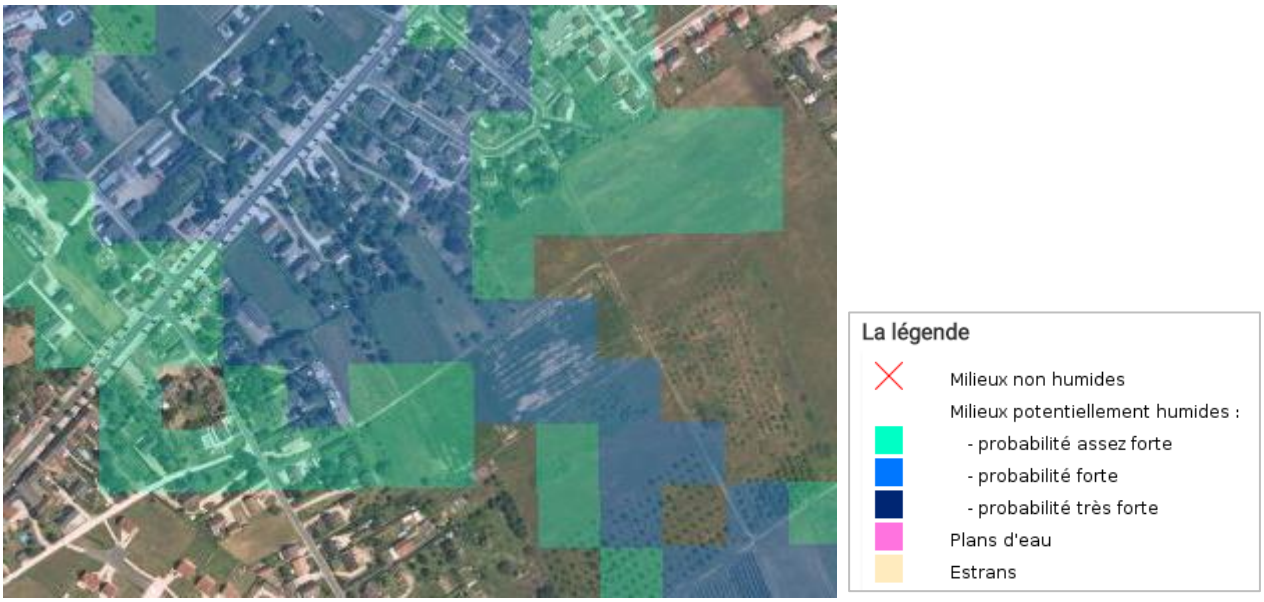
Ce secteur est constitué pour accueillir principalement de l'habitat, il pourra accueillir des maisons individuelles, des maisons individuelles mitoyennes. La vocation de ce site est la qualité des constructions proposées ainsi que la préservation du cadre paysager et la prise en compte de la proximité des franges agricoles.
Environ 25 logements pourraient être construits.
Les parcelles devront être d'une surface inférieure à 1000 m^2.
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

En termes de biodiversité, il sera réalisé des corridors semi-naturels pour favoriser le passage des espèces entre les espaces agricoles et les fonds de jardin.
Des trames végétales seront reconstituées et connectées afin de favoriser la biodiversité.
Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.



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 des Genêtières se trouve dans un milieu potentiellement humide, de probabilité assez forte et 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

Le site pourra être desservi par :

- La rue des Bonhommes (accès en double sens)
- Une sortie en sens unique vers la D951 via la rue des Aiguiches.

Le principe de desserte intérieure du quartier pourra s'effectuer par la création de voies doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements. Les voies qui seront créées pour les véhicules seront à sens unique (excepté la liaison avec les rue des Bonhommes).

La recherche de connexions avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles s'inscriront dans une continuité de déplacement.

Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre paysager.

Les cheminements devront permettre d'irriguer l'ensemble du quartier. Leur trajet sera sécurisé lorsqu'ils sont parallèles à la voie de circulation.
Une voie douce sera réalisée à l'arrière des constructions, au dos des propriétés de la Route d'Orléans et sera accessible individuellement depuis les fonds de jardins.

Condition de desserte par les transports en commun

4 arrêts de bus sont répartis sur la D951. Le site des Genêtières bénéficie des arrêts du Gué du Roi et du Château d'eau situés respectivement à environ 500 mètres et 400 mètres.

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 règlementations 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.
L e projet devra de plus, permettre le raccordement au réseau public d'assainissement des parcelles de la Route d'Orléans, contigües à l'opération et actuellement en assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de voirie pourront être traitées par des noues le long des voies et/ou un bassin paysager implanté au cœur des espaces paysagers. 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 eaux pluviales des habitations seront traitées sur la parcelle.
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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II. OAP du secteur d'aménagement des « Hauts Bergerets »

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

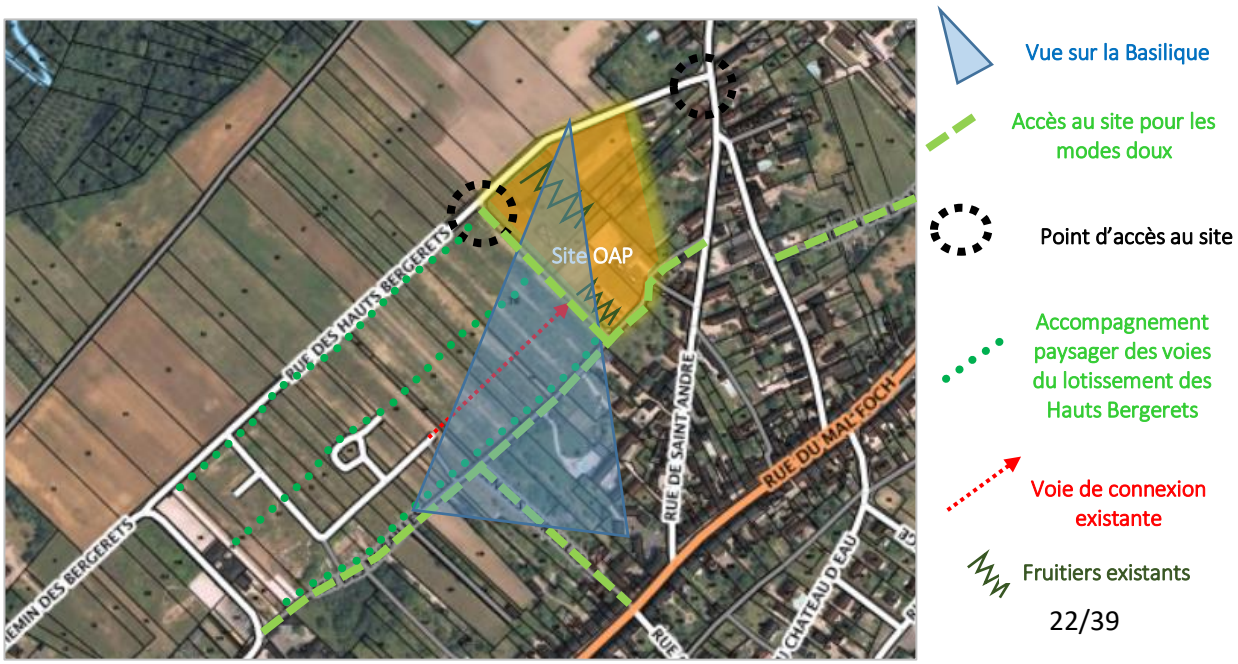
Localisation du secteur et contexte

Ce site est d'une superficie de 1.7 ha. Le secteur se situe au Nord de la commune et de la D951. Il est situé à dans le prolongement de l'opération des Hauts Bergerets en cours de réalisation. Le secteur d'aménagement s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables car il est à proximité de pôles existants (écoles, stade et centre-ville), il est accessible par les cheminements doux à pied et à vélo et permet de réduire l'utilisation de la voiture.

Les objectifs de l'OAP

- Cet îlot est situé dans le prolongement du lotissement des Hauts Bergerets ; il est sa continuité naturelle. Il est en relation directe avec les espaces agricoles et naturels de la commune. De plus, une exploitation agricole est installée sur les parcelles concernées par l'OAP. L'enjeu est de permettre l'urbanisation de ce secteur uniquement dans le cas ou l'exploitation agricole n'est pas maintenue.
- Depuis le site, il existe un cône de vue sur la Basilique Notre Dame de Cléry depuis la rue des Hauts Bergerets. Il permet une ouverture visuelle qu'il convient de valoriser.
- Dans l'esprit de l'identité de Cléry-Saint-André, l'aménagement de cet îlot est l'opportunité de s'appuyer sur les arbres fruitiers existants comme outils de la trame verte. C'est une continuité végétale qui peut permettre également de mettre en valeur la vue sur la Basilique.
- Des liens fonctionnels existants seront utilisés pour se connecter aux quartiers environnants (quartiers d'habitations, centre-ville, commerces et services, …) passant par un réseau de circulations douces pour les piétons et un réseau viaire pour les véhicules motorisés.

Synthèse cartographique de l'état initial du site



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 sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y seront 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. Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement de ce site ne pourra s'effectuer qu'après le déplacement de l'activité agricole, ou si celle-ci est amenée à disparaitre. La continuité d'une activité agricole et par conséquent, le bail agricole demeurent prioritaires.

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

L'ambiance attendue

Ce secteur doit s'inscrire dans une ambiance paysagère, avec un esprit de village afin de préserver les caractéristiques communales de Cléry-Saint-André :

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

- du gabarit des voies à réaliser : assurer un sens unique pour les véhicules en maîtrisant et limitant la vitesse de ceux-ci,
- de la préservation des arbres fruitiers en fonction de leur état sanitaire,
- de l'implantation des constructions de manière à créer une continuité avec le lotissement des Hauts Bergerets en cours de réalisation, aussi bien au niveau des voies que des trames végétales.
- de petits espaces de « jardin privé » caractéristiques de la qualité de vie sur Cléry-Saint-André qui seront intégrés au projet sur chaque parcelle avec en fond de jardin des plantations qui pourront contribuer à la qualité paysagère du quartier.

L'harmonie avec l'environnement :

- Un environnement agricole et paysager : en plus des traitements paysagers à prévoir à l'intérieur du site, l'aspect architectural et urbain ne doit pas dénaturer l'environnement paysager aux abords du site.

Hauteur moyenne du bâti

La hauteur maximum des constructions sera celle des habitations situées sur le lotissement des Hauts Bergerets, (référence : 8.00 mètres au faîtage). Ceci permettra aux futures constructions de s'insérer au mieux dans l'environnement immédiat. La hauteur des futures constructions doit être cohérente avec les hauteurs des constructions d'habitations les plus proches du site de l'OAP.

Principe d'implantation des constructions

Les implantations des nouvelles constructions devront s'inspirer des implantations existantes dans les quartiers avoisinants, c'est-à-dire :

- Principalement pour la tranche 1 : Le nouveau lotissement des Hauts Bergerets pour la partie la plus proche de celui-ci,
- Principalement pour la tranche 2 : Les implantations pratiquées Rue de Saint André pour la partie la plus proche de celui-ci (implantation de la construction sur la parcelle majoritairement avec un pignon sur rue et avec une façade sur rue lorsque les constructions sont jointives). L'implantation des constructions sur la parcelle pourra contribuer à former des espaces centraux privés de type cour. L'intimité des constructions les unes par rapport aux autres sera recherchée afin de conserver le caractère intime de l'espace d'habitation.

Exemple Rue de Saint-André

Principe de cour intérieure

Sens du faîtage

Implantation des constructions formant une cour intérieure.

Principes paysagers

Le traitement paysager devra permettre de renforcer la présence du végétal.
Les lisières du quartier aux abords du Sentier des Murailles et Passage aux Veaux devront être traitées avec une haie végétale composée de plusieurs essences locales dans la continuité de la haie du lotissement des Hauts Bergerets, et ceci afin de traiter l'interface avec ces voies douces. Une profondeur de lisière de 2.00 mètres sera respectée.
La lisière Nord se composera de 2 éléments implantés sur le domaine privé (sur les parcelles) :

- Le 1er sera une haie de façade avec une plantation basse (préférablement inférieure à 0.50 mètre),
- Le 2nd sera des plantations ponctuelles plus hautes, l'objectif étant de ne pas refermer le paysage et ainsi permettre de conserver les vues, notamment vers la Basilique.

Les arbres fruitiers repérés sur le schéma d'aménagement seront conservés si leur état sanitaire le permet. Dans le cas contraire, un aménagement paysager sera réalisé de telle sorte à conserver l'aspect paysager de la lisière « urbaine-rurale ».
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).

3. La mixité fonctionnelle et sociale : le programme attendu et phasage

Ce secteur est constitué pour accueillir principalement de l'habitat : maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes, ...
Environ 25 logements pourraient être construits.
Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.
Deux tranches sont envisagées :

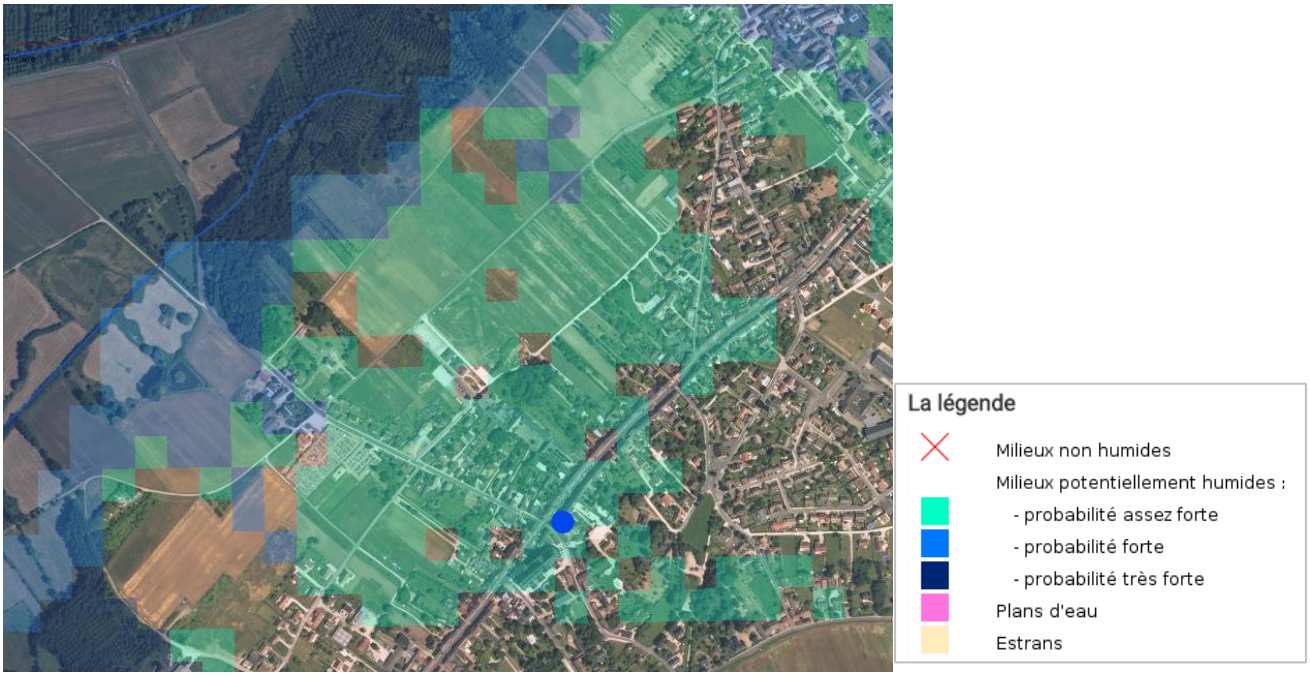
- 1ère tranche à l'Ouest de la zone, au plus près du lotissement des Hauts Bergerets,
- 2ème tranche à l'Est de la zone.

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, ...).

4. Qualité environnementale et prévention des risques

Environnement

En termes de trame verte et bleue, le maintien des arbres fruitiers et les lisières végétales Nord et Sud permettront de favoriser un corridor semi-naturel. L'objectif étant de conforter l'armature verte existante.
Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.



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 des Hauts Bergerets 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.

5. Voies - desserte – stationnements

Principe de desserte du quartier : organisation et nature des voies

Le site pourra être desservi par :

- La rue des Hauts Bergerets pour un accès principal.
- Le chemin n°59, passage aux Veaux, permettra uniquement la sortie des véhicules. Aucun accès aux habitations par véhicule motorisé ne sera possible depuis ce passage. La voie sera partagée avec les piétons qui seront prioritaires en matière de déplacement. Cette voie devra conserver son caractère de « chemin », de type voie douce.

La desserte intérieure du quartier sera doublée de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.

La recherche de connexions avec les voies douces existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles s'inscriront dans une continuité de déplacement, entre autres :

- Continuité avec la voie centrale du lotissement des Hauts Bergerets (perpendiculaire au chemin n°59)
- Connexion avec le sentier des Murailles et le passage aux Veaux

Un partage cohérent sera réalisé entre les voies créées pour les véhicules motorisés et les voies créées pour les déplacements doux.
Un cheminement doux sera situé le long ou à proximité des arbres fruitiers conservés. Il sera connecté au chemin n°59 lui-même connecté au sentier des Murailles. Ceci permettra de développer le réseau des cheminements doux inter-quartier.

Conditions de desserte par les transports en commun

4 arrêts de bus sont répartis sur la D951. Le site des Hauts Bergerets bénéficie des arrêts du Château d'eau et de la Mairie situés à environ 600 mètres pour les 2 arrêts.

Conditions de stationnement

L'espace public sera libéré au maximum des stationnements, par conséquent, le stationnement sera prévu sur la parcelle. Le nombre de places de stationnements devra être en cohérence avec le type de logement.
Dans le cas ou le stationnement n'est pas dans un espace fermé (ex. : garage), l'espace dédié à la voiture sera majoritairement paysagé.

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

En matière de desserte par les réseaux, tous les raccordements devront être conformes avec les règlementations 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 devra être vérifiée avec le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement C3M.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de voiries pourront être traitées par des noues le long des voies. 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 eaux pluviales des habitations seront traitées sur la parcelle.

Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : par conséquent, un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol pour les espaces publics et espaces de stationnements (hors espace de garage), espaces de loisirs, etc.

7. Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatial

IV. OAP du secteur d'aménagement de la « ZA de la Salle »

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

Contexte

Ce site est d'une superficie de 8.8 ha.

La commune, dans le cadre des compétences de la Communauté de communes des Terres du Val de Loire, entend préserver cette zone d'activités de façon à conserver les possibilités de développement économique.

Les objectifs de l'OAP

Les objectifs de développement sont :

- L'accueil d'activités de services, artisans, PME, en lien et complémentaire avec le tissu économique de Cléry-Saint-André.
- Conforter la zone d'activités existantes.
- Permettre un développement dans une temporalité moyenne, avec un phasage flexible pour favoriser la compétitivité.

Localisation et organisation viaire du secteur

Le secteur se situe à l'Ouest de la commune, et au Sud de la D951. Il est situé dans le prolongement immédiat de la zone d'activités existante et en interface avec la zone agricole et la zone naturelle.

Le site est accessible depuis la ZA actuelle par l'Allée de la Bergerie, elle-même raccordée à la D951. Le site est ainsi raccordé à l'ensemble du réseau viaire de la commune.

Le site a vocation à être traversé à terme par une potentielle déviation Sud de Cléry-Saint-André en lien avec un projet de nouveau pont de Baule à Dry, qui irriguerait la zone depuis la D951 à l'Ouest et vers la D18 et l'A71 à l'Est.

La présence de chemins d'exploitations en périphérie du site permet de maintenir un accès aux parcelles agricoles

Topographie

Le terrain présente une topographie relativement plane avec une très faible pente Ouest / Est orientée vers l'Ardoux.

Un fil d'eau rejoignant l'Ardoux borde le site.

Des études de sol seront nécessaires avant tout aménagement. Elles permettront de définir :

- La capacité d'infiltration du site.
- Les mesures à mettre en œuvre afin de limiter le risque de désordre aux constructions et infrastructures projetées.

Formes urbaines

Les formes urbaines alentour sont celles des entreprises de proximité, notamment de bâtiments d'activités.
Les toitures terrasse sont favorisées, plusieurs teintes de bardages sont utilisées : claires ton pierre, rouge, bleu soutenu, ... Les volumétries sont simples afin d'optimiser les surfaces des bâtiments.

Contexte paysager

Le site actuellement en prairie bordé par un ruisseau de l'Ardoux au Sud/Sud Est. Il récupère les eaux de ruissellement des champs environnants et irrigue deux mares.

A L'Est la ferme de la Margottière et des espaces cultivés (prairies) sont présents. A l'Ouest des, des boisements et de nouvelles lignes d'eau parsèment le territoire.

Les principales vues depuis le site se tournent vers l'espace agricole.

Des franges paysagères devront entourer le site pour atténuer l'impact visuel des installations importantes et souvent massives et gérer ainsi les transitions avec l'espace agricole et naturel.

Réseaux et assainissement

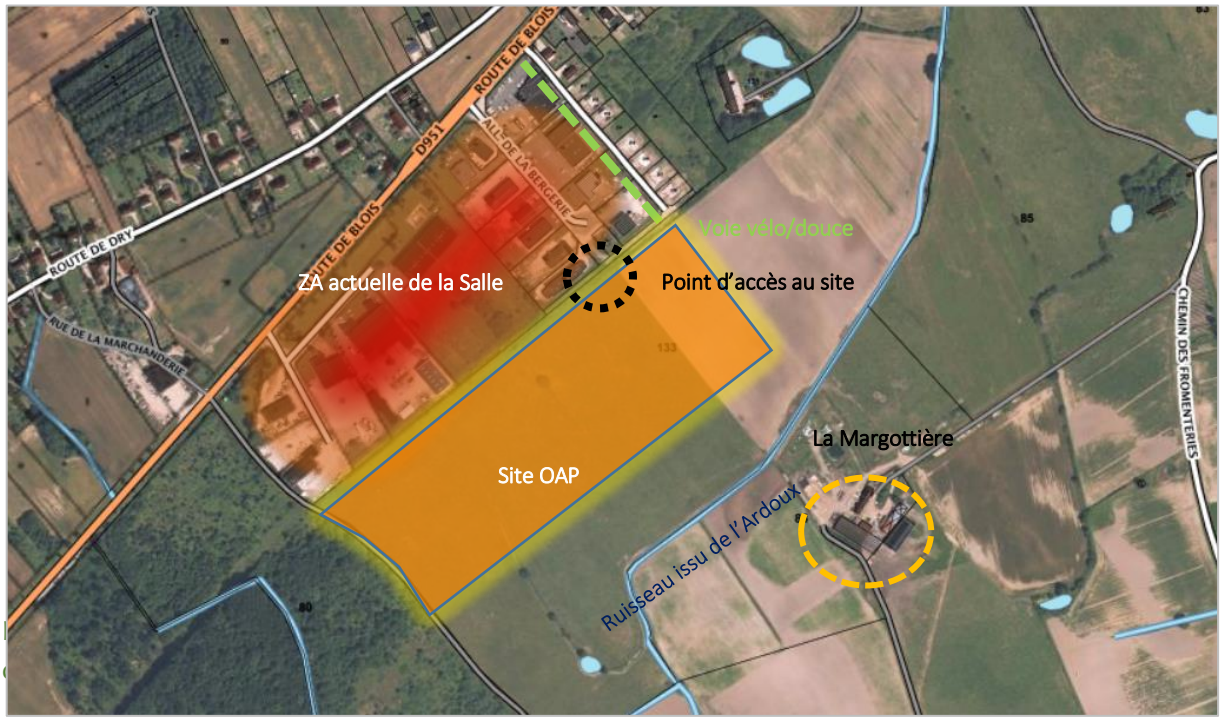
La zone d'activités actuelle de la Salle située en limites séparatives du projet est alimentée par un réseau d'eau potable. L'extension du réseau permettra de desservir le site.

La défense incendie devra être assurée par la pose de poteaux incendie ou de réserves incendie (en fonction des caractéristiques du réseau qui desservira le site).

Actuellement un réseau d'eaux usées existe au niveau de la D951 et de l'allée de la Bergerie. Il sera prolongé sur le site pour permettre d'acheminer les eaux usées vers une station d'épuration adéquate.

Les réseaux électricité et télécommunication existent au niveau de la zone d'activités actuelle de la Salle. Ils seront prolongés pour desservir le site.

Synthèse cartographique de l'état initial du site



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 AUc sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y seront 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

La présence d'activités majeures doit être affirmée en confortant les entreprises présentes et en offrant des opportunités pour de nouvelles entreprises.
Les formes architecturales proposées seront cohérentes avec les typologies industrielles/économiques existantes.
Les constructions et installations de bâtiments d'activités seront limitées à une hauteur maximale de 12.00 mètres au point le plus haut, dispositifs techniques compris, pour réduire l'impact visuel sur le grand paysage.
La toiture sera préférablement traitée en terrasse pour limiter l'impact volumétrique de la construction. Les éventuelles installations techniques en toiture devront être masquées par un système adapté visuellement.
L'ensemble des superficies non bâties devra être planté d'arbres de haute tige afin de garantir l'aspect paysager de la zone d'activités. Des bosquets d'arbres seront composés en conservant le principe de sujets d'essences locales variées. Ils seront implantés dans la zone, par groupes discontinus pour ménager des vues sur les entreprises, et préférablement le long des voies de desserte.
Une transition végétale sera assurée entre le site et le milieu naturel pour limiter l'impact du projet dans l'environnement et notamment vers la zone agricole.
En matière d'enseigne, la hauteur de l'enseigne ne devra pas dépasser celle du bâtiment. Les éléments d'enseigne (totem, ...) ne devront pas masquer les perspectives, gêner l'éclairage public et la signalisation, faire obstacle à la circulation, ni constituer un danger pour la sécurité publique.
L'éclairage des espaces extérieurs devra être conçu pour ne produire aucun éblouissement sur la D951.

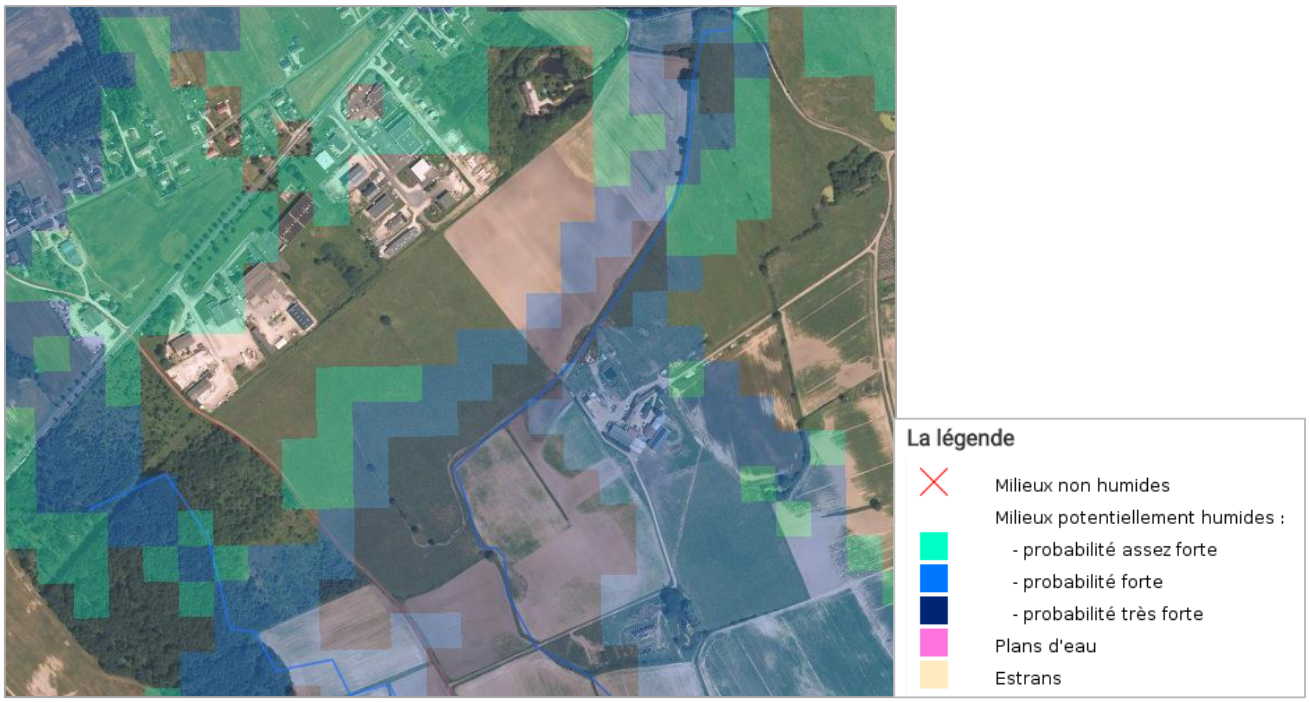
2. La mixité fonctionnelle et sociale : le programme attendu

Ce secteur pourra accueillir de nouvelles entreprises ou des extensions d'entreprises déjà implantées sur la commune. Les entreprises devront être créatrices d'emplois pour le territoire.
Aucune répartition en termes de surface n'est envisagée.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

La mise en valeur et la préservation du ruisseau rejoignant l'Ardoux imposera des précautions nécessaires : accompagnement paysager, marge de recul imposée, traitement qualitatif des abords du ruisseau, ...

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.



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 de la Salle se trouve dans un milieu potentiellement humide, de probabilité assez forte, forte et très forte (du Nord au Sud). Par conséquent, des études complémentaires seront réalisées lors de la concrétisation du projet d'aménagement.

4. Voies - desserte – stationnements

Principe de desserte de la zone : organisation et nature des voies

Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer en fonction des entreprises s'installant sur le site.

Les voies seront suffisamment larges pour garantir le trafic de véhicules motorisés (VL et PL). Elles seront doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et assurer la sécurité des piétons.

Les voies seront aménagées de telle sorte à ralentir les véhicules motorisés (vitesse inférieure ou égale à 30km/h) à l'intérieur de la zone.

Conditions de stationnement

Les stationnements visiteurs et salariés seront implantés sur le foncier de l'entreprise. Aucun stationnement ne sera prévu sur l'espace public. Une attention particulière sera appliquée pour

intégrer les zones de stationnements à l'environnement global du site : plantations, systèmes de pergolas, ...
Les besoins seront calibrés en fonction de l'activité.
Des stationnements pour les vélos seront proposés ; ils seront facilement accessibles et visibles puis situés au plus proche de l'entrée des bâtiments (accueil, entrée salariés, entrée de service, ...).

Conditions de desserte par les transports en commun

4 arrêts de bus sont répartis sur la D951. Le site de la ZA de la Salle bénéficie de l'arrêt de l'Ardoux situé à environ 500 mètres.

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 règlementations 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 devra être vérifiée avec le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement C3M.

Eaux pluviales

Les conditions de traitement des eaux pluviales devront être définies dans le cadre d'un dossier Loi sur l'eau. La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une réflexion globale ; elle devra être conduite en préalable de tout projet d'aménagement.
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 lors de travaux de gros-œuvre, par la réalisation d'un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
Les surfaces imperméables seront réduites au maximum : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol, ainsi que la mise en place de techniques d'infiltration, de surfaces végétalisées, ...

6. Les principes de gestion des déchets

Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les entreprises que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de site.
De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées.
Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée.
Il sera recherché, selon les possibilités, une mutualisation des dispositifs et lieux de collecte entre les entreprises.

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRECONISATIONS - PRINCIPES

- Principe d'entrée
- Principe pouvant recevoir des constructions
- Principe de préservation des espaces agricoles
- Principe pour le faisceau relatif à la déviation reportée sur le plan graphique du PLU

PRESCRIPTIONS

- Espace paysager à créer
- Voie douce à valoriser dans le cadre du projet
- Traitement paysager permettant les vues sur le grand paysage

ELEMENTS EXISTANTS

- Maillage viaire
- Limite d'OAP

V. OAP thématique « protection des cônes de vue sur le patrimoine d'exception »

Définition de cône de vue

C'est une délimitation virtuelle localisée dans un champ visuel définit depuis un observateur positionné à un emplacement précis.

Rappel des enjeux

Le territoire comprend des vues dégagées sur le grand paysage et la présence de la Basilique Notre-Dame de Cléry, classée au titre des Monuments historiques par la liste de 1840 et situé dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Bien que la Basilique dispose de protection et que les paysages soient protégés par les zones Ap et Np, il convient de préciser les cônes de vue à l'intérieur desquels des recommandations sont données afin de participer à la préservation de Cléry-Saint-André.

Les objectifs

- Préserver, depuis le grand paysage, les cônes de vue et les perceptions lointaines vers la Basilique Notre-Dame de Cléry.
- Mettre en valeur les abords de la Basilique et les perceptions alentour.

Recommandations

Pour les hauteurs des constructions, le Règlement écrit s'applique.

Recenser précisément les vues à préserver les plus significatives du territoire :

- Préciser les vues sur la Basilique et ses abords
- Veiller aux multiples vues possibles vers la Basilique
- Hiérarchiser l'importance de ces vues par rapport aux pressions urbaines ou aux implantations de nouvelles exploitations agricoles.

Transposer, en plan, les voies déterminées sous la forme de cône de vue sur le territoire :

- Etablir le cône de vue depuis les zones de perception vers la zone perçue
- Evaluer, le cas échéant, à l'intérieur du cône de vue, les volumes et hauteurs des constructions potentielles afin qu'elles ne troublent pas la perception du site

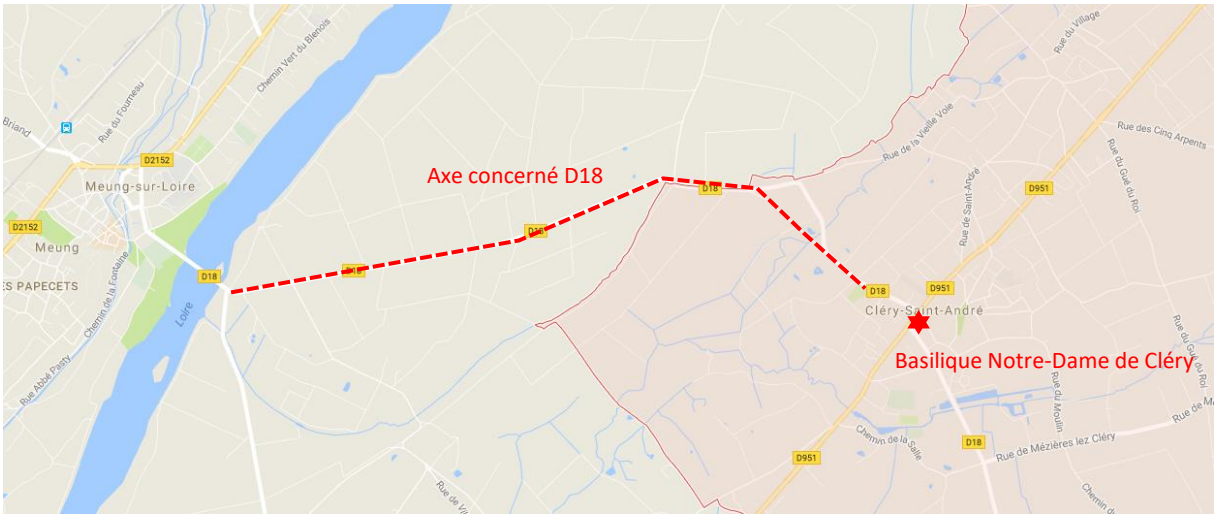
Le repérage des cônes de vue

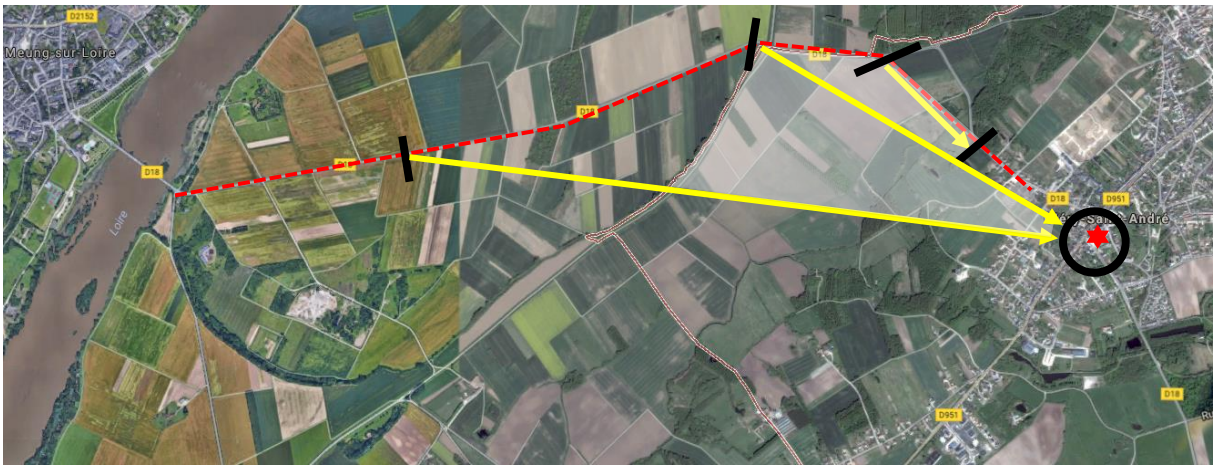
Légende :

- *Noir : zone de départ de vue*
- *Blanc : espaces concernés par les recommandations de protection*
- *Jaune : direction de la vue*

Cas 1 : cône de vue depuis D 18 / Route de Meung-sur-Loire

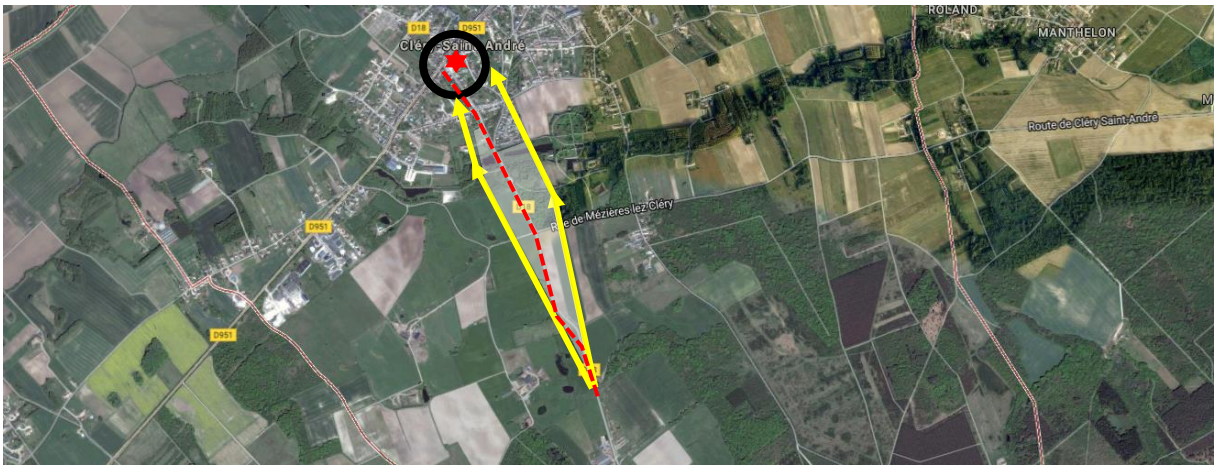
Objectif : préserver la perception lointaine d'entrée de ville Nord sur la Basilique





Cas 2 : cône de vue depuis D 18 / Route de Meung-sur-Loire

Objectif : préserver la perception lointaine d'entrée de ville Sud sur la Basilique (vue depuis 3.6 km)



Recommandations pour les cas 1 et 2 :

- De manière générale, les aménagements ne devront pas occulter les vues sur la Basilique Notre-Dame de Cléry-Saint-André.
- Dans les zones U et AU : limiter les hauteurs des constructions à rez-de-chaussée + combles afin de s'insérer au maximum dans l'environnement immédiat. Le rez-de-chaussée peut également être retenu dans le cas de trop forte présence du bâtiment à construire.
- Dans les zones Ap et Np : limiter la hauteur pour les bâtiments existants à 4.00 mètres au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques).
- La plantation de peupliers et/ou d'arbres de haute tige dont la hauteur moyenne à maturité est susceptible de remettre en cause la vue sur la Basilique est interdite dans ces cônes de vue.