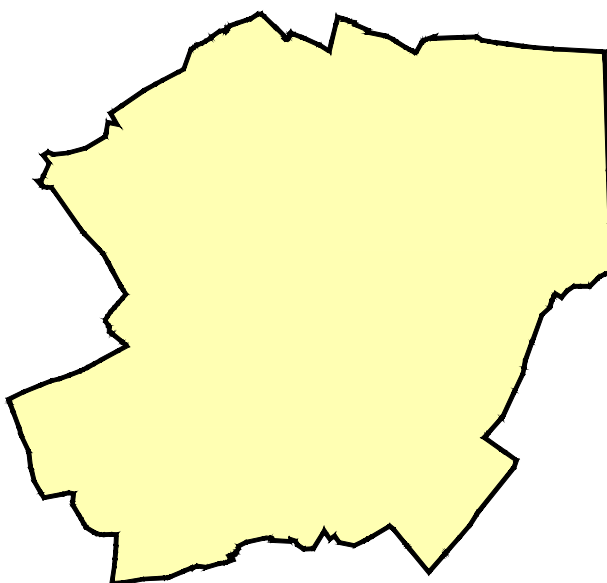




COMMUNE DE FAY-AUX-LOGES (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| Objet         | Date            |
|---------------|-----------------|
| Approuvé le   | 30 octobre 2014 |
| Révisé le     |                 |
| Modifié le    |                 |
| Mis à jour le |                 |

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme spécifie que le PLU comprend « *des orientations d'aménagement et de programmation* »

L'article L.123-1-4 de ce même code précise, « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*[...] En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...]* »

Ainsi le présent document expose les orientations retenues dans le cadre du PLU de FAY-AUX-LOGES.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ses futurs quartiers situés :

- Route de Gourdet.
- Au lieu-dit « Reuilly ».
- Entre « Gare et canal ».
- ZAC des Loges.

De ce fait, les opérations de constructions ou d'aménagement dans ces secteurs doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

Les secteurs d'habitat faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sont repérés par un indice « o » sur les plans de zonage, hormis pour la ZAC des Loges classée en zones 1AUI et 2AUI.

## **Contexte**

Le secteur de la route de Gourdet se situe dans le bourg, non loin de l'entrée Ouest qui correspond également à la limite communale avec la commune de Donnery.

D'une surface de 1,5 ha, ce site est actuellement occupé par des cultures céréalières. Il permettra la création d'un nouveau quartier qui renforcera l'urbanisation dans un secteur où cette dernière, plutôt lâche, s'identifie difficilement à celle d'un bourg.

## **Objectifs d'aménagement de la zone**

- Renforcer l'urbanisation du quartier.
- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles.
- Sécuriser les accès et sorties en instaurant un sens unique pour la circulation automobile.

## **Définition des principes d'aménagement**

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après.

### **1. Les voies routières et les accès à la zone**

Les liaisons automobiles avec le quartier environnant devront s'organiser autour d'une voie à sens unique. En effet, le carrefour avec la rue du Moulin d'Avau offre une visibilité réduite ce qui rend les sorties sur la route de Gourdet dangereuses. Ainsi, le projet devra prévoir une entrée Route du Moulin d'Avau et une sortie Route de Gourdet, là où la visibilité est la meilleure.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

### **2. Les cheminements piétonniers**

La voirie s'accompagnera systématiquement d'un cheminement piétonnier paysager.

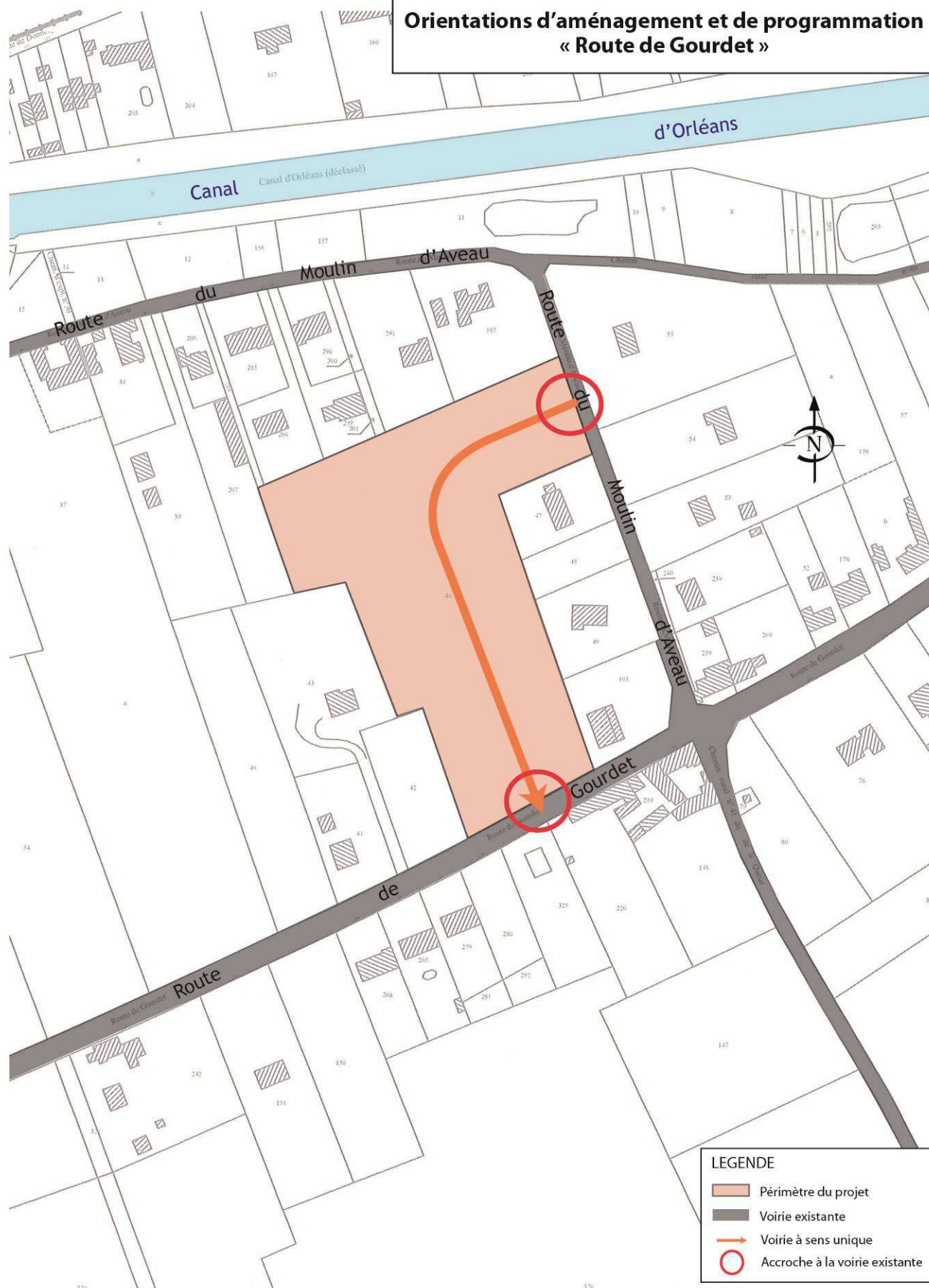
### **3. Les aires de stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur.

### **4. La gestion des eaux pluviales**

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Route de Gourdet »



### LEGENDE

- Périmètre du projet
- Voirie existante
- Voirie à sens unique
- Accroche à la voirie existante

## **Contexte**

Ce secteur se situe en limite Sud du centre bourg et de ses équipements publics. D'une surface de 1,4 ha, ce site, actuellement occupé par des cultures céréalières, permettra de renforcer l'urbanisation aux abords du centre bourg.

## **Objectifs d'aménagement de la zone**

- Poursuivre la densification de ce quartier.
- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles.
- Prévoir une liaison douce directe vers les équipements publics.
- Préserver le cône de vue sur le château de Reuilly.

## **Définition des principes d'aménagement**

Le projet a défini plusieurs principes d'aménagement : cf. préconisations et schémas ci-après.

### **1. Les voies routières et les accès à la zone**

Les liaisons avec le quartier environnant se feront, pour les automobilistes à partir de la rue Jean Parer (R.D.921). Cette nouvelle voie sans issue devra prévoir une aire de retournement des véhicules afin de faciliter la circulation. Elle longera la limite Sud de la zone afin que le cône de vue sur Reuilly ne soit pas composé de fonds de parcelles mais plutôt des plantations qui accompagneront la future voie.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quelque soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

### **2. Les cheminements piétonniers**

La voirie s'accompagnera d'un cheminement piétonnier paysager.

Une liaison douce devra permettre une communication entre la rue Jean Parer et l'ensemble des équipements publics existants au Nord du site (stade, école etc...). Cette liaison offrira un accès sécurisé pour les habitants du lotissement qui éviteront ainsi de cheminer le long de la R.D.921 qui n'est pas aménagée pour les piétons et les cycles.

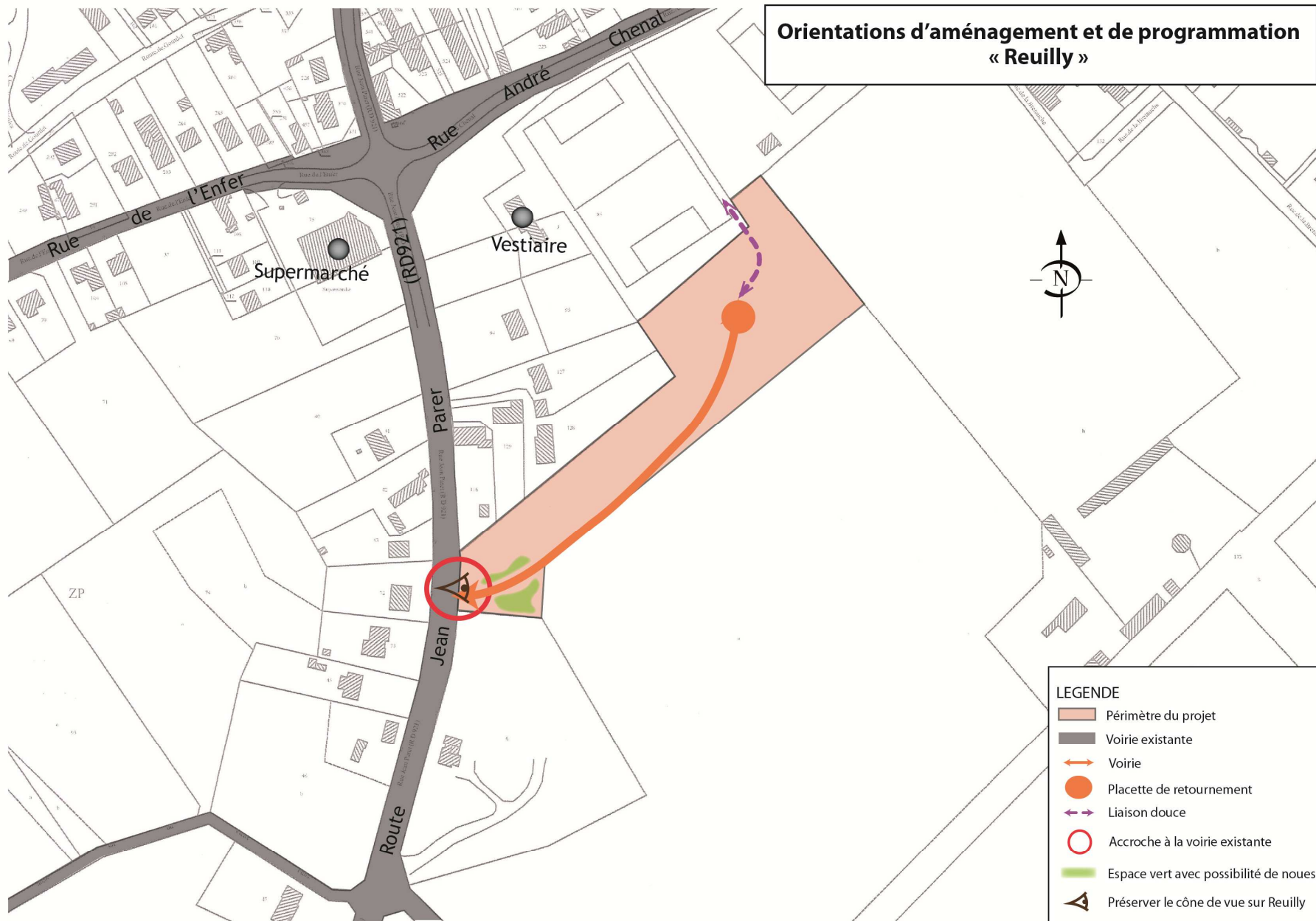
### **3. Les aires de stationnement**

La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des trottoirs lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur.

### **4. Les espaces communs/eaux pluviales**

L'extrémité Sud de la zone, en bordure de la R.D.921 devra être réservée à des espaces verts afin de préserver la vue sur le château de Reuilly. Cette zone pourra également accueillir une noue paysagère pour faciliter la gestion des eaux pluviales.

## Orientations d'aménagement et de programmation « Reuilly »

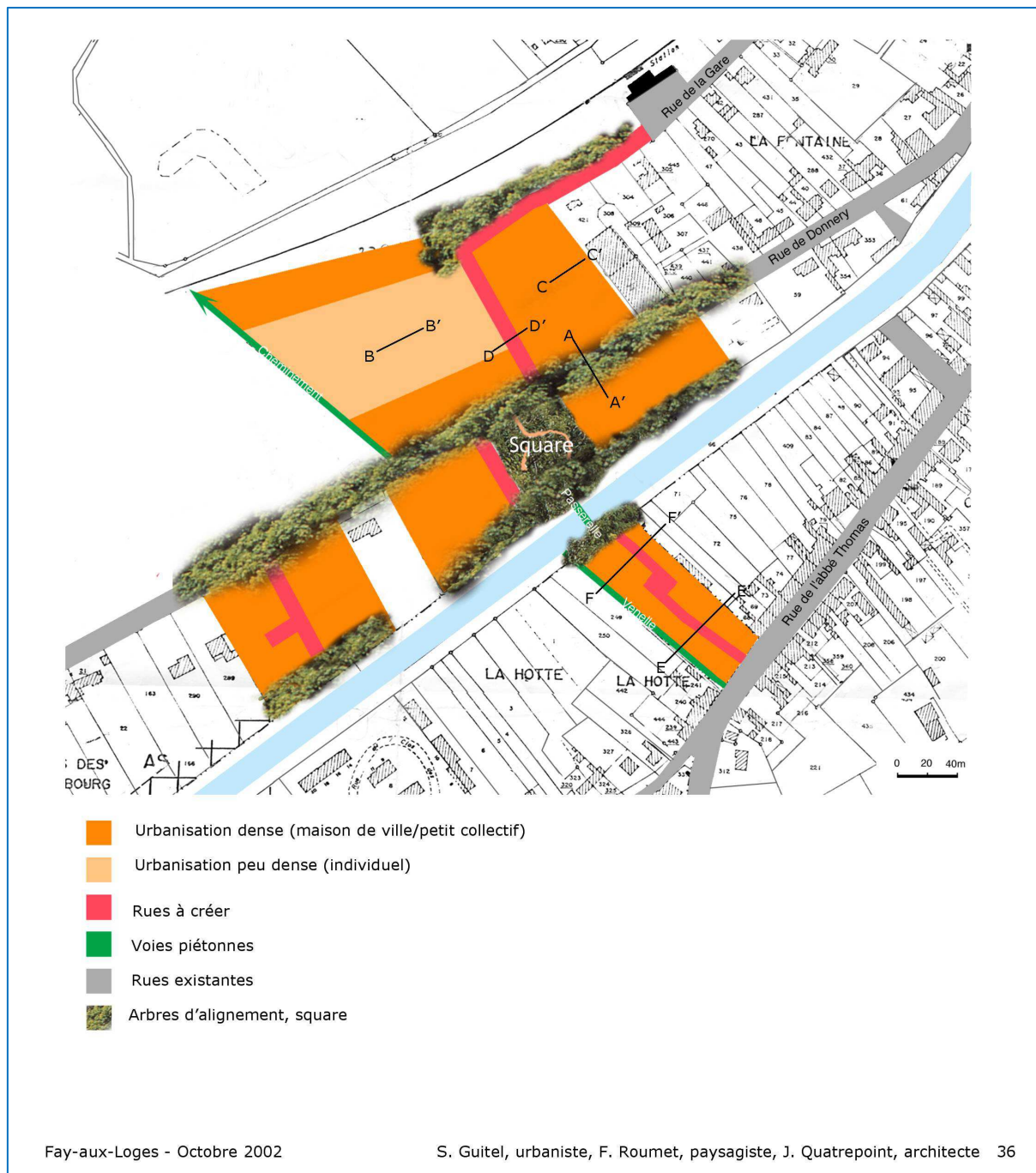




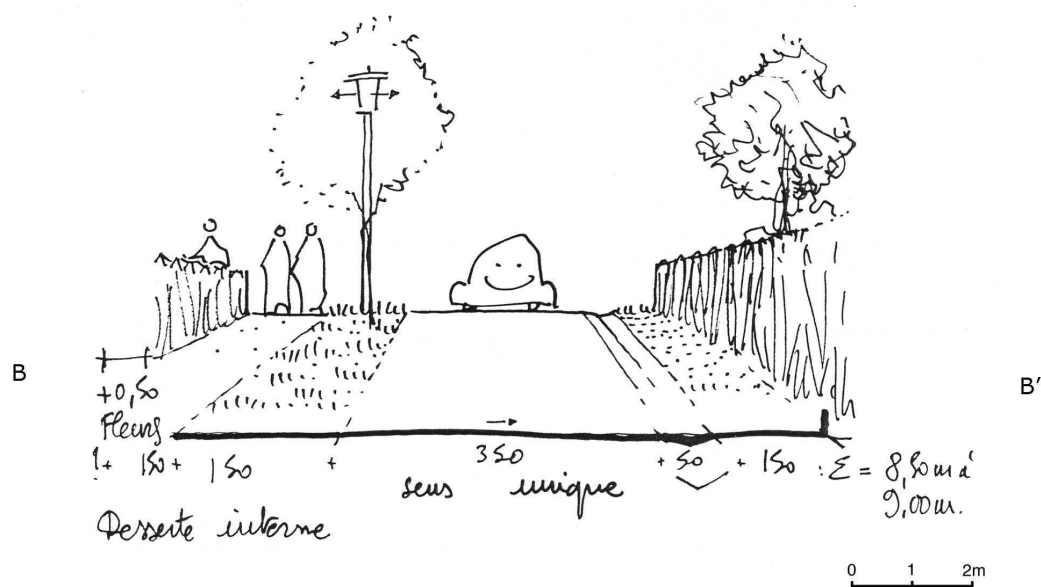
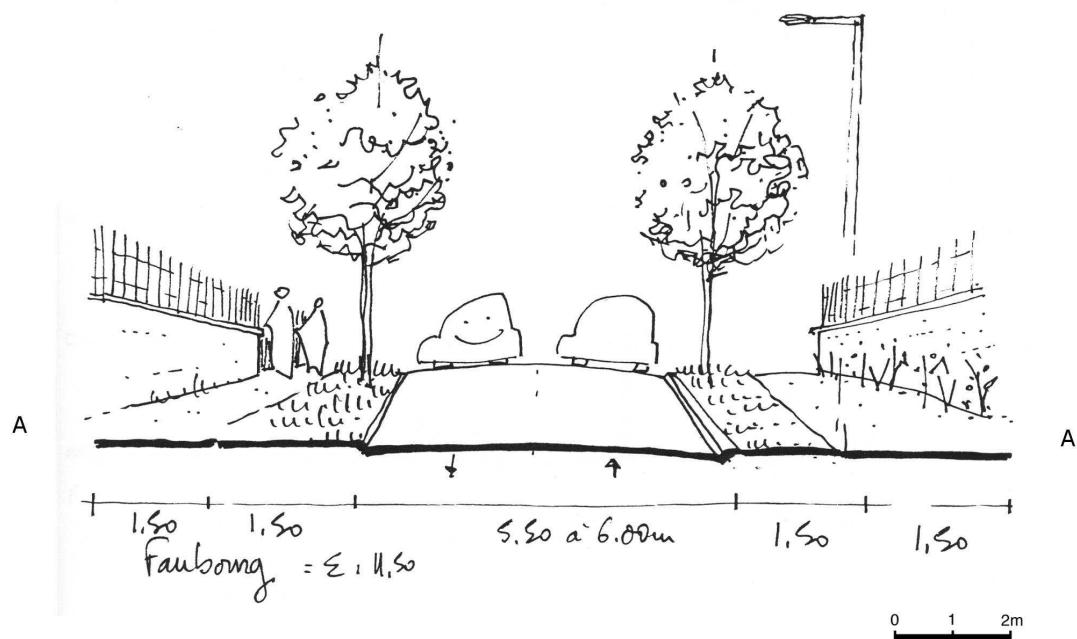
## Orientations d'aménagement et de programmation n°3 : zones AUao « Entre Gare et canal »

*Source : S.Guitel, Urbaniste, F. Roumet, paysagiste, J. Quatrepoint, architecte*

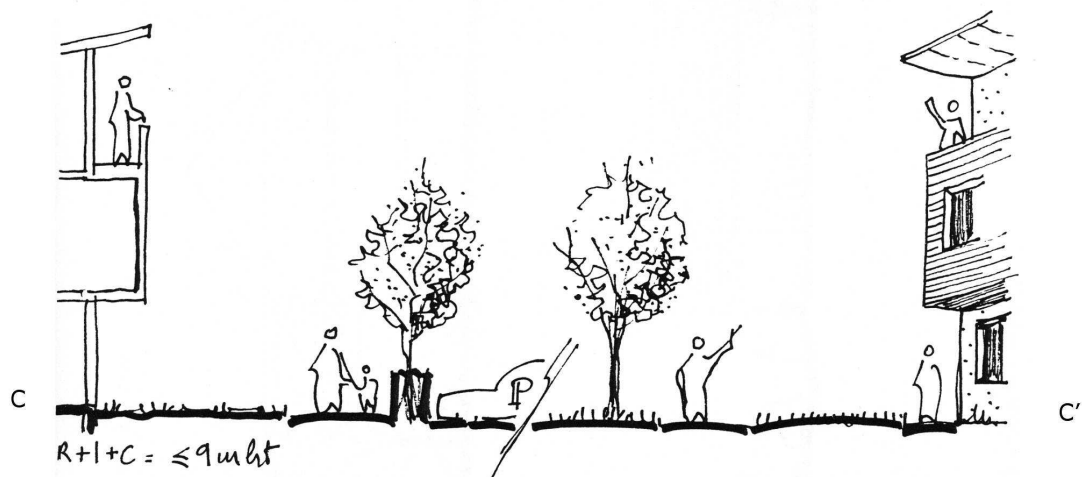
Les orientations d'aménagement et de programmations suivantes ne concernant que les secteurs AUao, l'aménagement de la rue de Donnery et la réalisation de la passerelle au-dessus du canal d'Orléans ; les autres préconisations étant déjà réalisées.



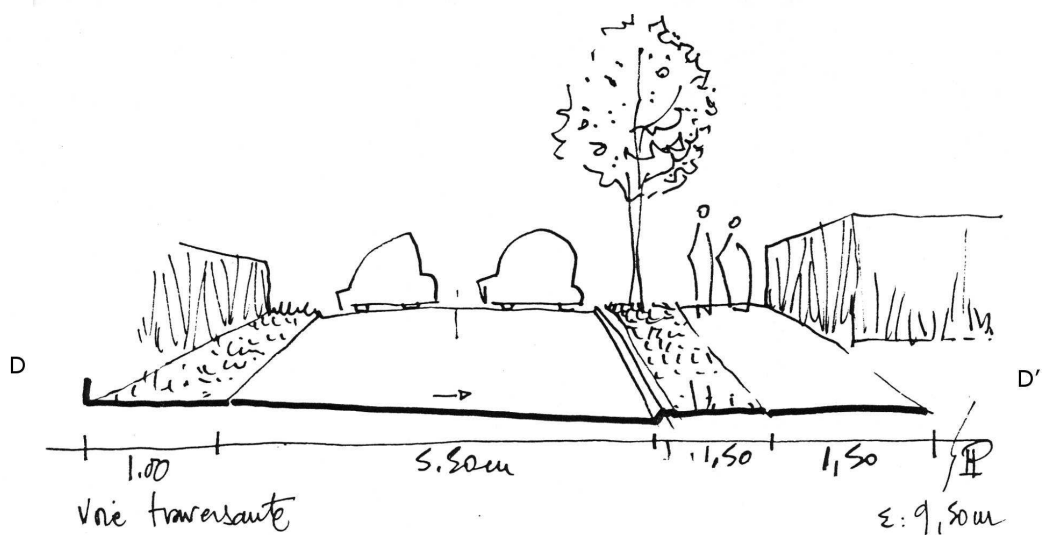
## COUPES ET AMBIANCES



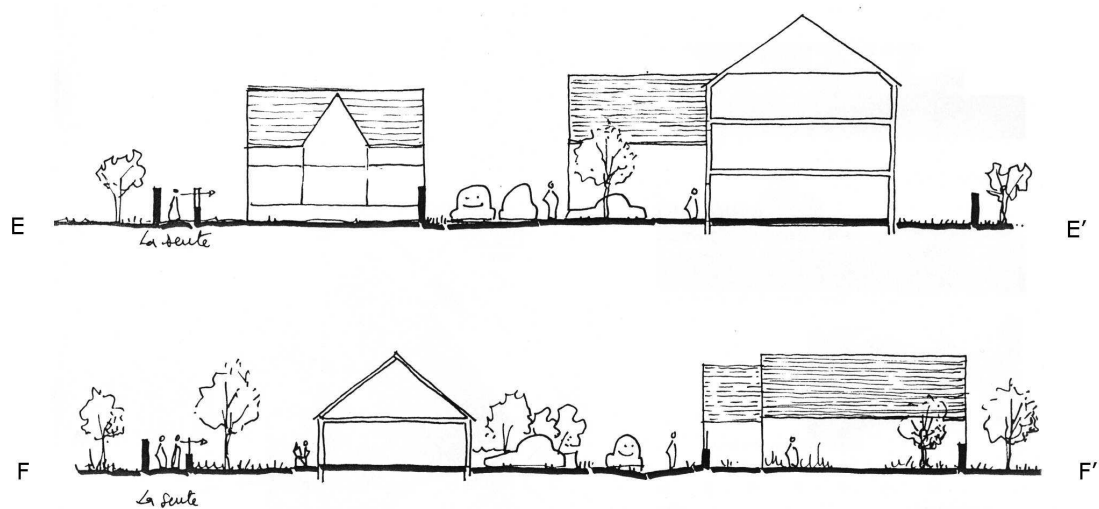




0 1 2m



0 1 2m



Les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur 7 principales thématiques :

#### PAYSAGES - CADRE DE VIE- PATRIMOINE NATUREL

- Limiter l'impact visuel pour les habitations existantes et la frange Nord de l'opération ;
- Gérer l'impact visuel depuis la RD921 ;
- Requalifier l'étang de l'Evangile et ses abords en zone d'accueil et de loisirs paysagée ;
- Gérer l'aspect sur rue des clôtures, gérer les volumétries, l'implantation et de l'aspect extérieur des bâtiments en incitant au recours aux matériaux durables ;
- Réglementer la signalisation et la pré-signalisation commerciale ;
- Favoriser la préservation, la plantation et le pré-verdissement avec des essences locales....

#### TRANSPORT ET INFRASTRUCTURES

- Gérer les flux en sécurisant les circuits (véhicules lourds, véhicules légers, circulations douces) et assurer un raccordement satisfaisant aux voies et équipements existants ou projetés ;
- Développer des solutions alternatives aux seuls accès par le giratoire de la RD 921 pour les véhicules légers, les cycles et les piétons...
- Favoriser dans l'aménagement toutes dispositions favorables à la desserte de la zone par les transports en commun.

#### L'EAU

- Respecter les bassins versants ;
- Maîtriser la qualité et la quantité des rejets aux exutoires naturels ;
- Concevoir des équipements collectifs économes et inciter aux usages économes ;
- Favoriser le recyclage pour les usages d'entretien...

#### LE BRUIT

- Concevoir un plan de voirie pour limiter les nuisances sonores dues au trafic poids lourds généré par le fonctionnement de la zone...

#### L'ENERGIE

- Assurer une offre énergétique variée ;
- Concevoir des équipements collectifs économes ;
- Permettre l'émergence de technologies nouvelles dans le bâti d'activités...

#### ANIMATION ET VIE DE LA ZONE D'ACTIVITES

- Evaluer les nécessités spatiales pour la gestion et l'animation de la Zone d'Activités, les inscrire dans le programme général.

#### DECHETS

- Evaluer les nécessités spatiales pour faciliter le tri et la gestion des déchets, les inscrire dans le programme général.

