

Région Centre Val-de-Loire  
Département du Loiret

**Commune d'Aschères-le-Marché**

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de  
Programmation**

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire,

Version approuvée



## **SOMMAIRE**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| INTRODUCTION                      | p.3  |
| OAP DE SECTEUR – 5 CHEMINEES      | p.4  |
| OAP DE SECTEUR – ZONE D'ACTIVITES | p.10 |

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Aschères-le-Marché.

### **OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATON**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant

aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

### **REPERAGE DES OAP AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

### **PRINCIPES DE TRACE VIAIRE ET ACCESSIBILITE**

Les principes de tracé viaire représentés et des accès dans les schémas des OAP sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

## **OAP 5 cheminées**

### *Localisation et reportage photographique*



### **Contexte et enjeux urbains**

- **Surface**

Le périmètre de l'OAP de secteur s'étend sur une surface de 1,91 ha, classé en zone 1AU (sur 1,86 ha) et UB (sur 0,05ha) au règlement graphique du PLU.

- **Contexte**

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains privés, localisés à l'Est du centre-bourg, à l'arrière de la récente opération de 4 lots rue de Rougemont. Les terrains utilisés sont de nature agricole, dont une partie (plus de 0,5 ha) sont classés en jachère de 6 ans ou plus au Registre Parcellaire Graphique de 2019.

- **Transition paysagère**

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une dynamique d'extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant. En outre, il s'agira de qualifier la transition entre le bâti existant implanté à l'alignement et les espaces agricoles. Ainsi, l'OAP visera essentiellement à maintenir un cadre de vie rural et végétalisé, et à ne pas dénaturer l'esprit village de la commune. Outre l'ambition de transition, le projet consiste à redessiner la silhouette du bourg largement déstructurée par un urbanisme diffus et linéaire.

- **Connexions urbaines**

La zone de développement correspond à une partie du projet initial « des 5 Cheminées ». Son aménagement consiste à poursuivre une logique d'urbanisation d'un secteur proche du bourg et ceinturée par l'urbanisation.



### ***Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD***

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des 5 cheminées répond notamment aux objectifs suivants :

1.1 « Valoriser les paysages de la commune et préserver la fonctionnalité des continuités écologiques », par le biais d'orientations en matière de paysagement (trame de jardins, espaces tampons, haies et alignements d'arbres...)

1.2 « Affirmer l'identité rurale du paysage bâti de la commune », par le biais d'orientations architecturales cherchant à garantir une composition d'ensemble harmonieuse.

2.1 « Conduire une attractivité résidentielle choisie et maîtrisée » avec la programmation d'une OAP à vocation résidentielle à proximité du centre-bourg.

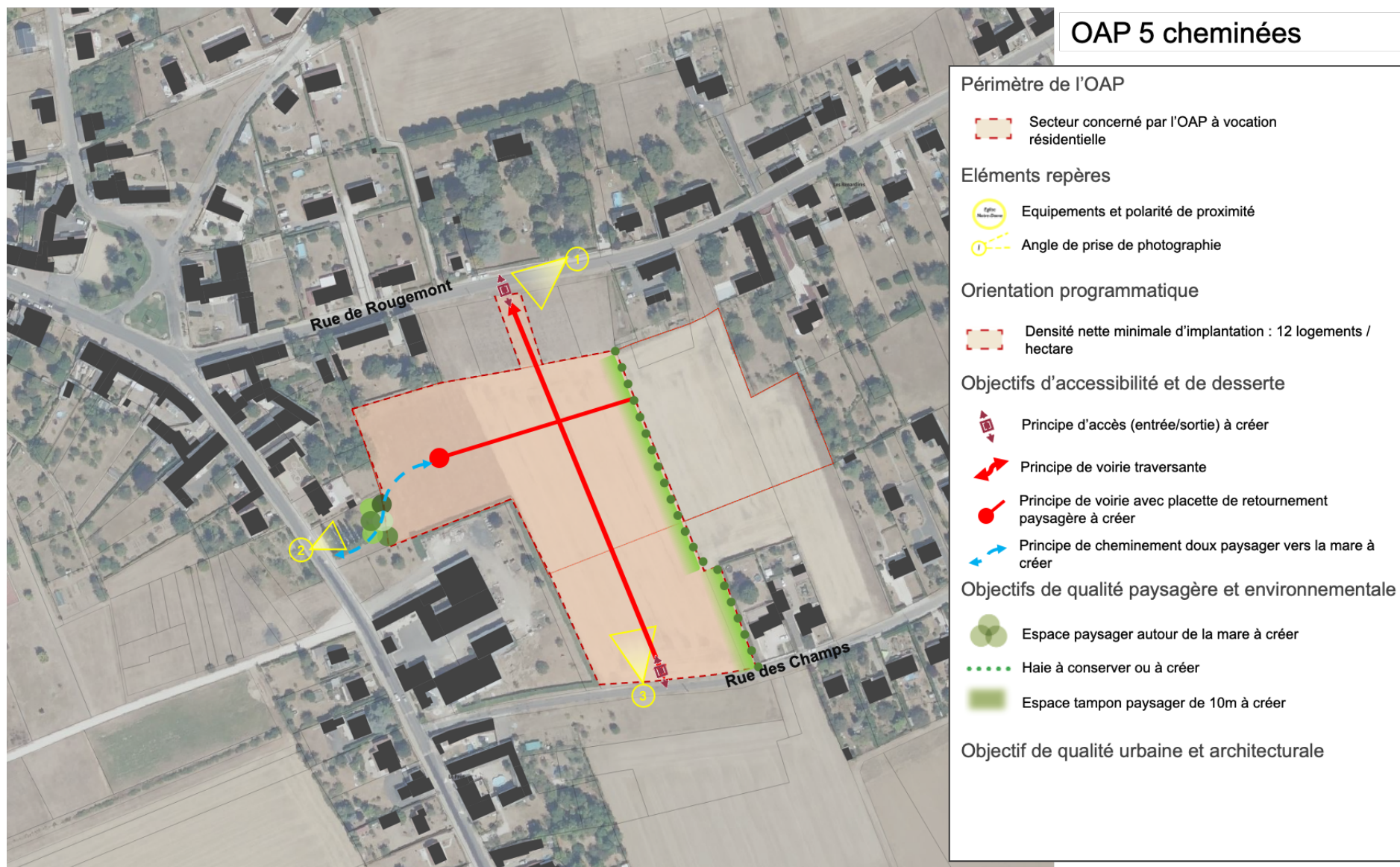
2.2 « Conforter l'organisation villageoise » avec la programmation d'une OAP à vocation résidentielle et d'équipements visant à renforcer la centralité villageoise.

### ***Orientations programmatiques et échéancier***

Le secteur OAP 5 Cheminée saura une vocation privilégiée d'habitat et d'équipement liée à l'implantation d'une maison seniors.

L'opération devra respecter une densité nette de 12 logements / ha (densité brute de 15 logements/hectare). Le nombre de petit logements (T1 à T3) représenterons à minima 50% de la production de logements sur le site"

Le secteur OAP 5 Cheminées devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.



### ***Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements***

Le réseau viaire du secteur OAP sera conçu par une voirie traversante entre la rue de Rougemont et la rue des Champs.

L'organisation du secteur OAP sera structuré autour de cette voirie sécurisée à double desservant des voies en impasse avec placette de retournement paysager au sein du secteur.

L'aménagement de voirie devra prendre en compte les modalités suivantes :

- Sécuriser la voie existante, les entrées et sorties des automobilistes et usagers (piétons et cyclistes...) ;
- Répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée :
  - La voirie sécurisée ne poursuivra pas un tracé droit afin de limiter les flux de transit et les élancées de vitesse automobile.

- La largeur des voies de desserte interne au site sera proportionnée et dimensionnée en fonction des logements desservis pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite, ...).
- Les stationnements seront à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération. Un traitement paysager qualitatif des espaces de stationnement sera à rechercher, l'aménagement des places de stationnement favorisera les sols perméables.

- Créer une voirie partagée perpendiculaire à la voirie principale en boucle.
- Créer un cheminement doux menant vers la mare à l'ouest du secteur.



### ***Objectifs de qualité urbaine et architecturale***

L'aménagement du secteur veillera à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis en place, et l'environnement agricole :

- L'implantation des logements cherchera à s'inscrire dans le respect des constructions jouxtant le secteur. Les implantations des futures constructions et des futurs aménagements rechercheront dans leur composition d'ensemble un équilibre entre le bâti et le non bâti pour préserver des perceptions de qualité sur les espaces agricoles ou les espaces végétalisés.
- L'aménagement du secteur d'OAP cherchera à inscrire les futures constructions dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des tissus urbains environnants.
- Une typologie de logements en mitoyenneté sera privilégiée au centre de la zone de projet et pour les logements de petites taille (T1 à T3).
- Les futures constructions répondront aux échelles bâties de ce secteur d'Aschères-le-Marché.
- Les constructions devront respecter une orientation préférentielle afin de limiter au mieux les vis-à-vis avec les constructions environnantes.
- Les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces...), les préconisations architecturales encourageront les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

### ***Objectifs de qualité paysagère et environnementale***

La conception générale du secteur veillera à intégrer des objectifs de qualité paysagère et environnementale, afin de maintenir un cadre de vie rural et végétalisé où les fonctionnalités écologiques sont maintenues :

- Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures minérales bordant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multi-usages...). Il sera également recommandé de favoriser les habitats linéaires en plantant des haies avec des espèces locales et rustiques.
- Les aménagements et les opérations d'entretien veilleront à mettre en œuvre une pratique et une gestion d'entretien favorables aux enjeux écologiques :
  - Les haies existantes seront à conserver (sauf percement ponctuel pour la création d'accès) afin de préserver au mieux le cadre de vie rural et végétalisé du secteur. Lorsqu'elles n'existent pas, des haies sur le pourtour du secteur devront être plantées.
  - Une partie des arbres existants sur la partie Ouest du site seront à conserver afin de favoriser l'intégration des

nouvelles constructions dans leur environnement.

- Un espace paysager et récréatif sera créé autour de la placette de retournement.
- Une zone tampon végétalisée de 5 mètres minimum, comme participant à la trame jardin, sera plantée au Sud du secteur afin d'assurer la transition paysagère entre l'aménagement du secteur et les espaces agricoles.
- Les clôtures discrètes seront à privilégier pour fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune, tout en répondant aux impératifs de sécurité.
- Il est recommandé de mettre en place des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes dans le cadre des opérations d'aménagements et lors des opérations d'entretien du site.
- La gestion des eaux devra être pensée dans l'aménagement du site en privilégiant une infiltration à la parcelle. Le cas échéant, les noues devront participer à la composition paysagère de la voirie traversante ou à la zone tampon en limite du site.



## **OAP ZONE D'ACTIVITES**

### *Localisation et reportage photographique*



Vue 1 : depuis la rue du Pavé (RD 11)



Vue 2 : depuis le parking du bâtiment

### ***Contexte et enjeux urbains***

- **Surface**

Le secteur s'étend sur une surface de 5,4 ha, classé en zone 1AUX au règlement graphique du PLU.

- **Contexte**

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de terrains privés, localisés au Sud du bourg, au droit de la rue Pavé (RD 11). Les terrains utilisés sont aujourd'hui agricoles, la culture de l'orge y est recensée au Registre Parcellaire Graphique de 2019.

- **Transition paysagère**

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une dynamique d'extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant. En outre, il s'agira d'agrandir la zone d'activités existante, aujourd'hui classée en zone UX au règlement graphique du PLU. Ainsi, l'OAP visera essentiellement à encadrer l'aménagement de ce secteur.

- **Connexions urbaines**

La création d'une voirie sécurisée avec placette de retournement, desservant l'ensemble des bâtiments, participera à la facilitation des flux intrinsèques aux activités présentes et à venir sur le secteur.

### ***Objectifs et cohérence avec les orientations du PADD***

En cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'Orientations d'Aménagement et de Programmation zone d'activités répond notamment aux objectifs suivants :

1.1 « Valoriser les paysages de la commune et préserver la fonctionnalité des continuités écologiques », par le biais d'orientations en matière de paysagement (trame de jardins, espaces tampons, haies et alignements d'arbres...)

2.3 « Affirmer la fonction et la vocation de village animé et vivant », par le renforcement de la fonctionnalité et le redimensionnement de la zone d'activités économiques, aujourd'hui Zone de Revitalisation Rurale, d'intérêt communautaire.

### ***Orientations programmatiques et échéancier***

Le secteur OAP zone d'activités aura une vocation privilégiée d'activités économiques.





### OAP zone d'activités

 Périmètre opérationnel de l'OAP (6,56 ha)

### Eléments repères

 Cônes de vue

### Orientation programmatique

 Implantation préférentielle des bâtiments

### Objectif de qualité paysagère et environnementale

 Haie à conserver ou à créer

 Espace tampon paysager de 10 m à créer

 Boisement devant faire l'objet d'un défrichement

### Objectif de qualité urbaine et architecturale

 Orientation préférentielle du bâti

### Objectifs d'accessibilité et de desserte

 Principe d'accès et de desserte sécurisés à créer sur la rue du Pavé (RD 11)

 Principe de voirie sécurisée avec placette de retournement



### ***Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements***

L'organisation du secteur OAP sera structuré autour d'une voirie sécurisée depuis la rue Pavé (RD 11). Le point de raccordement sur cette route sera aménagé afin de :

- Sécuriser les voies existantes, les entrées et sorties des automobilistes ;
- Répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée :
  - L'accès sécurisé se fera uniquement à partir de la rue Pavé (RD 11).
  - La voirie sécurisée comportera une placette de retournement, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.
  - La largeur des voies de desserte interne au site sera proportionnée et dimensionnée en fonction des bâtiments d'activité desservis pour assurer sécurité et fonctionnalité aux automobilistes.
  - Les stationnements seront à dimensionner en fonction de l'importance de l'opération. L'aménagement des places de stationnement favorisera les sols perméables.

### ***Objectifs de qualité urbaine et architecturale***

L'aménagement du secteur veillera à développer un dialogue architectural et urbain dans le respect de l'environnement agricole :

- L'implantation des constructions devra se faire préférentiellement autour de la voirie (cf. schéma page précédente).
- Les constructions devront respecter une orientation préférentielle afin de limiter au mieux la transition paysagère avec les espaces agricoles.

### ***Objectifs de qualité paysagère et environnementale***

La conception générale du secteur veillera à intégrer des objectifs de qualité paysagère et environnementale, afin de maintenir un cadre de vie rural et végétalisé où les fonctionnalités écologiques sont maintenues :

- Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures minérales bordant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multi-usages...).
- Les aménagements et les opérations d'entretien veilleront à mettre en œuvre une pratique et une gestion d'entretien favorables aux enjeux écologiques :
  - Une zone tampon végétalisée de 5 mètres minimum, comme participant à une trame verte, sera plantée sur tout le pourtour du secteur, afin d'assurer la transition paysagère, en entrée de village, entre l'aménagement du secteur et les espaces agricoles.
  - Le petit boisement à l'entrée du secteur devra faire l'objet d'un défrichement dans le cadre de l'opération.

- Les haies seront à créer afin d'insérer au mieux l'aménagement du secteur dans son environnement agricole.
- Les clôtures discrètes seront à privilégier pour fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune, tout en répondant aux impératifs de sécurité.
- Il est recommandé de mettre en place des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes dans le cadre des opérations d'aménagements et lors des opérations d'entretien du site.
- La gestion des eaux devra être pensée dans l'aménagement du site en privilégiant une infiltration à la parcelle.