



Commune de Saint-Ay  
(Loiret)

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

**OAP**

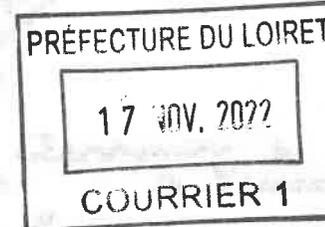
Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 29 septembre 2022



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**TERRES**  
DU VAL DE LOIRE



Révision prescrite le : 30 novembre 2015  
Projet arrêté le : 12 juin 2019  
PLU approuvé le : 3 février 2020



**Modification n°1 approuvée le**



Commune de Saint-Ay  
(Loiret)

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

**SLO**

ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP

Révision prescrite le : 30 novembre 2015  
Projet arrêté le : 12 juin 2019  
PLU approuvé le : 3 février 2020

**Modification n°1 approuvée le**

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

The logo for SLOW, featuring the word "SLOW" in a stylized, italicized blue font with a white outline.

ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE



## SOMMAIRE

LES OAP DANS LE PLU .....	5
LES OAP AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE .....	5
<b>1</b> DEUX OAP SECTORIELLES	
OAP n° 1 : Les Laprès .....	8
OAP n° 2 : La Grand-Maison .....	10
OAP n° 3 : Montafiland .....	12
UNE OAP FONCTIONNELLE	
<b>2</b> La trame verte et bleue .....	15

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

The logo for SLOW, featuring the word "SLOW" in a stylized, italicized font with a blue-to-purple gradient and a white outline.

ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

## PRÉAMBULE

### LES OAP DANS LE PLU

Conformément aux articles L.123-1 et L.123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

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

Le PLU de Saint-Ay intègre trois OAP spatialisées en vue de la réalisation d'opérations à vocation de logements et une OAP fonctionnelle qui a pour ambition de conforter et constituer un maillage, support de la trame bleue des vallées et de la trame verte des espaces boisés, de prairies et autres sites paysagers ainsi qu'un réseau de circulations douces.

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ou par quartier s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

### LES OAP AU SERVICE DE L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

Les OAP répondent au projet de PADD qui vise à concilier la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et le développement urbain dans le cadre d'une gestion maîtrisée du foncier d'autre part. Il demande également à favoriser un essor de la commune qui profite à l'ensemble des habitants grâce à un développement solidaire et intergénérationnel.

#### > Trois OAP SECTORIELLES

Outre la capacité résiduelle du territoire qui identifie un potentiel foncier (sous réserve de regroupements adéquats) permettant à terme la construction d'environ 60 logements, la politique de la commune en matière de création d'habitat ne nécessite pas de libérer des espaces nouveaux pour accueillir les opérations futures ; les actuelles zones à urbaniser non encore aménagées doivent permettre la création des logements nouveaux.

Le PLU définit 3 OAP sectorielles dont l'objectif est :

- la création de logements sous forme d'opérations globales,
- la préservation et la valorisation, au sein de chacune des opérations, d'entités paysagères et naturelles remarquables afin d'assurer le maillage et les continuités paysagères et écologiques au sein du territoire communal.

Les OAP sectorielles sont situées en franges d'agglomération de part et d'autre du bourg ancien dans le secteur de la route de Voisinas et dans le hameau de Montafiland, en extension des récentes opérations d'urbanisation. Elles concernent en moyenne, des ensembles parcellaires de 20 000 à 35 000 m<sup>2</sup>. Ce sont des parcelles nues, actuellement occupées par des activités agricoles (cultures céréalières ou prairies).

## Révision du PLU de Saint-Ay (Loiret)

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

Plus précisément, il s'agit de trois ensembles :

1. Le site *Les Laprès*, en continuité sud du lotissement de *Moulin à Charles* : 30 500 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue de Laprès et du chemin de la Bardonnerie,
2. Le site *La Grand-Maison*, en continuité nord du lotissement du *Rivage* : 21 100 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue du Rivage et de la voie ferrée.
3. Le site de *Montafiland* nord : 12 800 m<sup>2</sup> en rive sud de la rue de la Bretagne.

C'est au total, un potentiel foncier de 65 000 m<sup>2</sup> disponibles qu'il est possible de dégager pour réaliser des opérations d'extension urbaine, en limite d'agglomération. Au regard des opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation, ce potentiel foncier permet d'envisager la réalisation de 100 à 130 logements.

# 1. LES OAP SECTORIELLES

OAP n° 1 : Les Laprès

OAP n° 2 : La Grand-Maison

OAP n° 3 : Montafiland

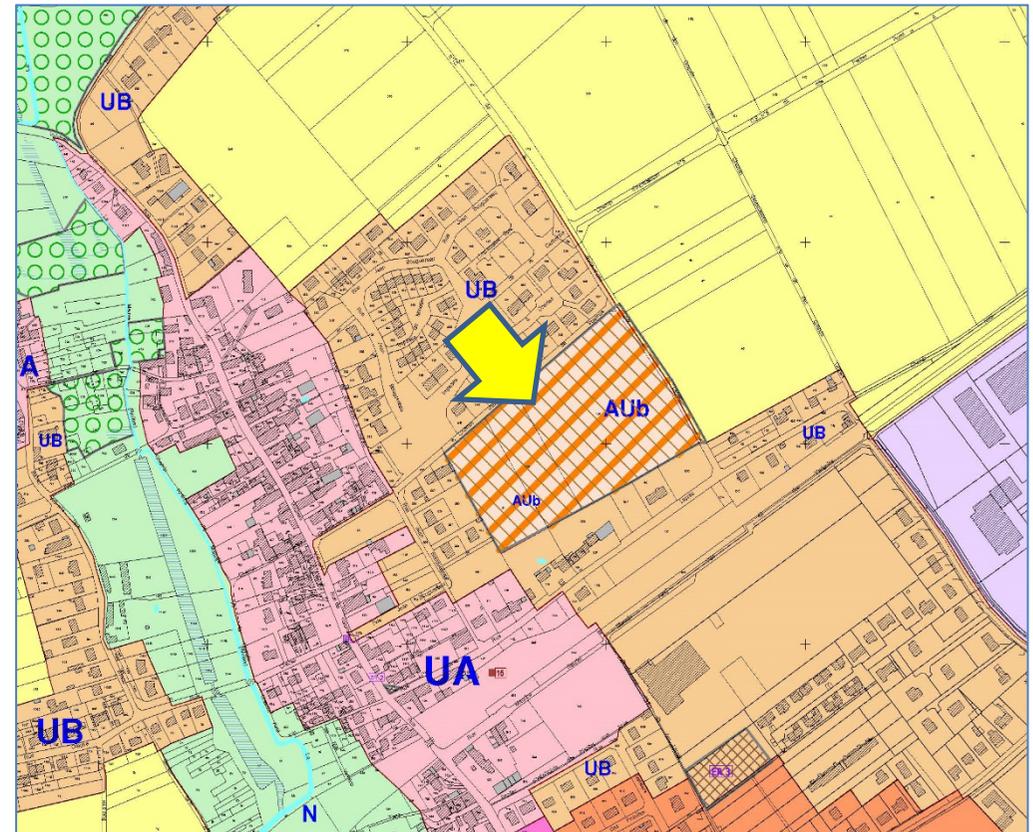
## OAP Les Laprès – Modification 2022

### Description du site

Unité foncière en continuité sud du lotissement de Moulin à Charles, à l'angle de la rue de Laprès et du chemin de la Bardonnerie.

Le site est le pendant sud du lotissement de du Moulin à Charles actuellement en fin de commercialisation Le secteur immédiatement urbanisable est limité par une haie et s'étend sur environ 3ha10.

À l'instar du lotissement du Moulin à Charles, en fin de commercialisation, cette OAP assurera la nouvelle limite de l'urbanisation au nord-est de la commune



## Principes d'aménagement

- ❖ A partir de la voie des Laprès, création d'une desserte interne avec deux accès, au nord en élargissant le chemin d'exploitation existant, et à l'ouest vers la voie du lotissement existant.

Création d'une piste cyclable dans l'emprise de ce chemin jusqu'à la rue Jean Bouguereau.

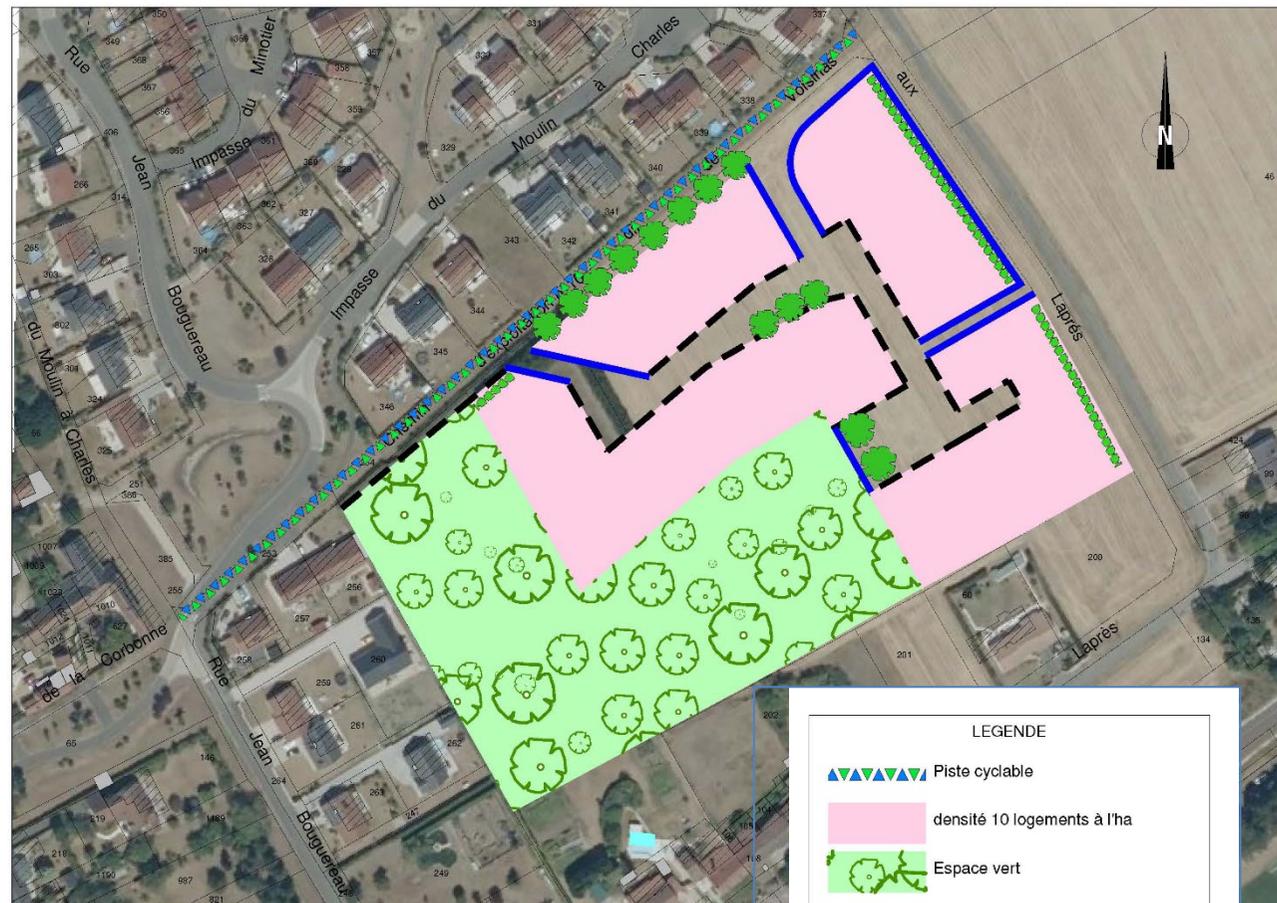
- ❖ Le tracé des voies nouvelles est indiqué sur le schéma ci-contre, avec une partie fixe et une autre, dont la position peut être modifiée, dans la limite de + ou - 5 m.

- ❖ Création de 4 îlots constructibles, avec une densité d'au moins 10 logements à l'ha.

En principe, les dessertes telles que prévues autorisent 18 à 20 constructions nouvelles.

- ❖ Plantation de haies en limites de lots selon les indications de principe du schéma d'aménagement.

- ❖ Création d'un espace vert d'environ 1 ha 20 prenant en compte les dispositions du PADD.



LEGENDE	
	Piste cyclable
	densité 10 logements à l'ha
	Espace vert
	Haie
	plantations de l'espace collectif
	Emprise de voirie - tracé indicatif
	Emprise de voirie- limite fixe

## 2 L'OAP LA GRAND-MAISON

### DESCRIPTION DU SITE

Unité foncière en continuité nord du lotissement du *Rivage* : 21 100 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue du Rivage et de la voie ferrée.

Le site est constitué de deux ensembles géographique séparés par le chemin rural reliant la rue du Rivage au talus de la voie ferrée.

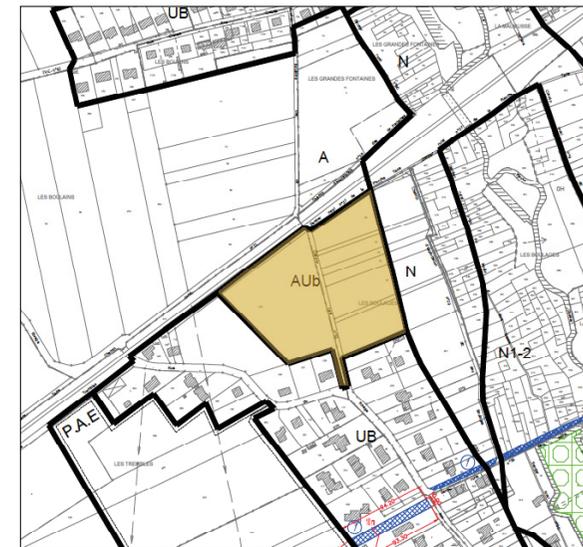
On notera les servitudes liées à la ligne HT, aux nuisances dues au bruit de la voie ferrée ainsi que les boisements de la forêt des Mauves qui imposent de limiter la zone urbanisable.

### OBJECTIFS

- > Sur la partie nord, réserver une bande inconstructible de protection contre le bruit
- > Maintenir le petit espace boisé de liaison avec les boisements de la vallée des Mauves
- > S'appuyer sur le chemin existant pour composer l'ensemble urbanisé.
- > Prévoir la réalisation d'une vingtaine de lots d'habitation.



> Vue aérienne du site



> Zonage PLU sur le site



> La voie ferrée impose un paysage spécifique à prendre en compte dans l'organisation du site.

# Révision du PLU de Saint-Ay (Loiret)

## NATURE DE LA PRESCRIPTION

- > Réaliser une opération de maisons individuelles de type T3 à T5 avec une densité moyenne de 15 à 20 logements / hectares
- > Création d'une lisière végétale en limite orientale du site, au contact avec les boisements existants
- > Accès au site par la rue du Rivage, au sud du site
- > Afin d'assurer une continuité urbaine et paysagère, les constructions seront de gabarits similaires aux immeubles d'habitation existantes sur les rives de la rue du Rivage
- > Les eaux pluviales seront recueillies à la parcelle



# Les Orientations d'Aménagement

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le  
ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE



> Projet d'organisation du site

> Le débouché actuel du sentier d'accès au site sur la rue du Rivage. En second plan, le site et les franges boisées de la vallée des Mauves.

### 3 L'OAP MONTAFILAND

#### DESCRIPTION DU SITE

Ensemble foncier au sud de la route de la Bretagne et à l'angle de la route de Montafiland : 12 800 m<sup>2</sup> en continuité de l'urbanisation du secteur confortant le pôle urbain du hameau.

Le site est ouvert. L'OAP permettra de densifier le nord du hameau de Montafiland tout en maintenant son caractère urbain linéaire de part et d'autre des deux voies d'accès.

#### OBJECTIFS

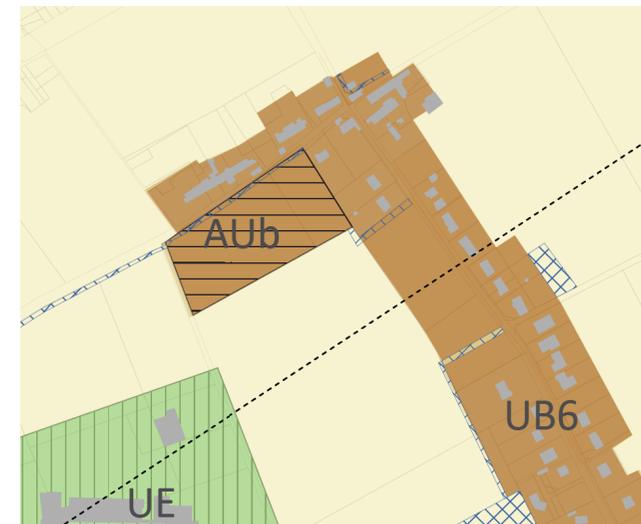
- > Urbanisation linéaire limitée au sud de la route de la Bretagne
- > Délimiter l'espace urbain par une lisière végétale vers le sud sur l'espace agricole ouvert
- > Créer une voie de circulation douce en accès vers le collège notamment.
- > Prévoir la réalisation d'une opération de densité d'environ 15 à 20 logements / hectare.



> Vue aérienne du site



> Vue sur le site à la sortie du hameau route de la Bretagne



> Zonage PLU

## NATURE DE LA PRESCRIPTION

- > Réaliser une opération de maisons individuelles de type T3 à T5 avec une densité moyenne de 15 à 20 logements / hectares
- > Création d'une lisière végétale en limite sud du site, au contact avec l'espace agricole
- > Accès au site par la route de la Bretagne
- > Afin d'assurer une continuité urbaine et paysagère, les constructions seront de gabarits similaires aux immeubles d'habitation existantes sur le hameau
- > Les eaux pluviales seront recueillies à la parcelle.
- > Les contraintes spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales nécessiteront le respect strict du règlement de la zone UB6.



> Projet d'organisation du site

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le   
ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

# 2. L'OAP FONCTIONNELLE

La trame verte et bleue  
Le réseau de circulations douces

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le   
ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

La commune de Saint-Ay offre un territoire sur lequel la part des milieux naturels, agricoles et d'espaces verts est importante (plus de 85 % du territoire communal) : la vaste plaine agricole, les vallées de la Loire et des Mauves, les sites du château de Voisins et de l'Évêché, les espaces de loisirs, les voiries bordées de plantations etc.

L'OAP **La trame verte et bleue** a pour ambition de conforter et constituer un maillage entre les vallées, les grands espaces ouverts et boisés et les espaces plus confidentiels publics ou privés, en y intégrant les espaces verts remarquables de la commune et en permettant les liaisons douces internes, créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.

La structure particulière de la commune au confluent de deux vallées au sein d'un vaste espace agricole, milite pour valoriser deux axes stratégiques naturels, paysagers et culturels s'appuyant sur la RD 2152 et la rue de Voisinas, articulées sur le cœur de bourg.

La présence de milieux naturels remarquables renforce la nécessité de préservation de ces espaces à vocation naturelle et paysagère. Le classement en secteurs N et A permet de conforter cette trame.

Pour leur part, les zones de projet respecteront les trames vertes et bleues existantes. Par ailleurs, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des principes de maintien ou de création des haies sont imposés.

Le réseau est composée de trois trames :

- > La trame bleue **Vallées de la Loire et des Mauves** dont l'objectif est d'assurer une continuité paysagère et naturelle le long des berges : maintien des berges végétalisées, valorisation des cheminements.
- > La trame verte de **la voie ferrée**, lien fonctionnel entre la vallée des Mauves et les territoires agricoles.
- > La trame verte, plus **diffuse** et intégrée au sein même des ensembles bâtis, constituée par les espaces publics de parcs et jardins, les alignements plantés le long de voiries ainsi que certains coeurs d'îlots qui présentent une forte densité végétale.

Les orientations de l'OAP fonctionnelle seront mises en œuvre au fur et à mesure des aménagements programmés et notamment lors des opérations de valorisation des voiries et autres espaces publics. À noter, la volonté de la municipalité de marquer les limites des fronts urbains lors de la réalisation d'opérations nouvelles en franges d'urbanisation.

L'OAP s'articule autour de 3 actions :

### • FAVORISER LES LIAISONS INTERNES ET INTERCOMMUNALES AU TRAVERS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

> Relier la trame verte et bleue aux espaces ouverts et boisés périphériques sur les communes de Chaingy et Meung-sur-Loire sur les berges de Loire et Huisseau-sur-Mauves au nord. Cette orientation répond aux enjeux mis en exergue au sein du projet de SCoT Pays Loire Beauce.

> Ouverture ou réouverture de cheminements le long de la rivière et en traverse de la vallée.

> Assurer un maillage de circulations douces sur les principales voies afin de permettre les liaisons entre les différents sites d'équipements publics.

### • CRÉER UNE CONTINUITÉ ET UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET NATURELLE

> Valoriser les espaces verts existants

> Favoriser la mise en réseau des espaces verts au sein du village en aménageant les cheminements piétons et les circulations douces et en valorisant le réseau de sentiers et, le cas échéant de chemins ruraux.

> Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité et les continuités écologiques. Cela passe également par la préservation des grandes entités agricoles assurant le maintien d'espaces ouverts entre les vallées.

> Favoriser une gestion durable des eaux pluviales en multipliant les espaces perméables de pleine terre.

### • CRÉER DES ESPACES DIVERSIFIÉS POUR L'USAGE DE TOUS

> Aménager des espaces contigus à la trame verte et bleue avec des sols minéraux perméables, végétaux ou mixtes

> Renforcer les qualités et aspects paysagers

> Aménager les espaces en cohérence avec la présence des espaces publics

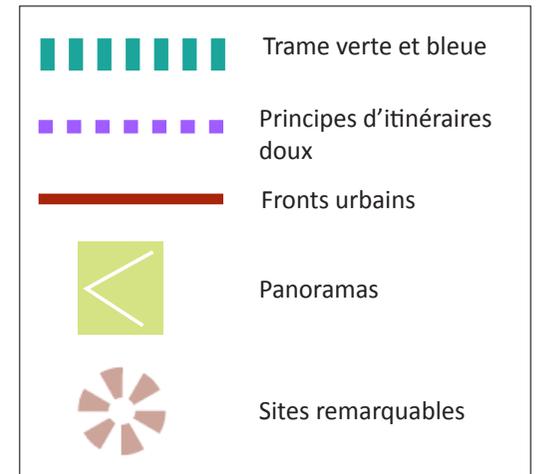
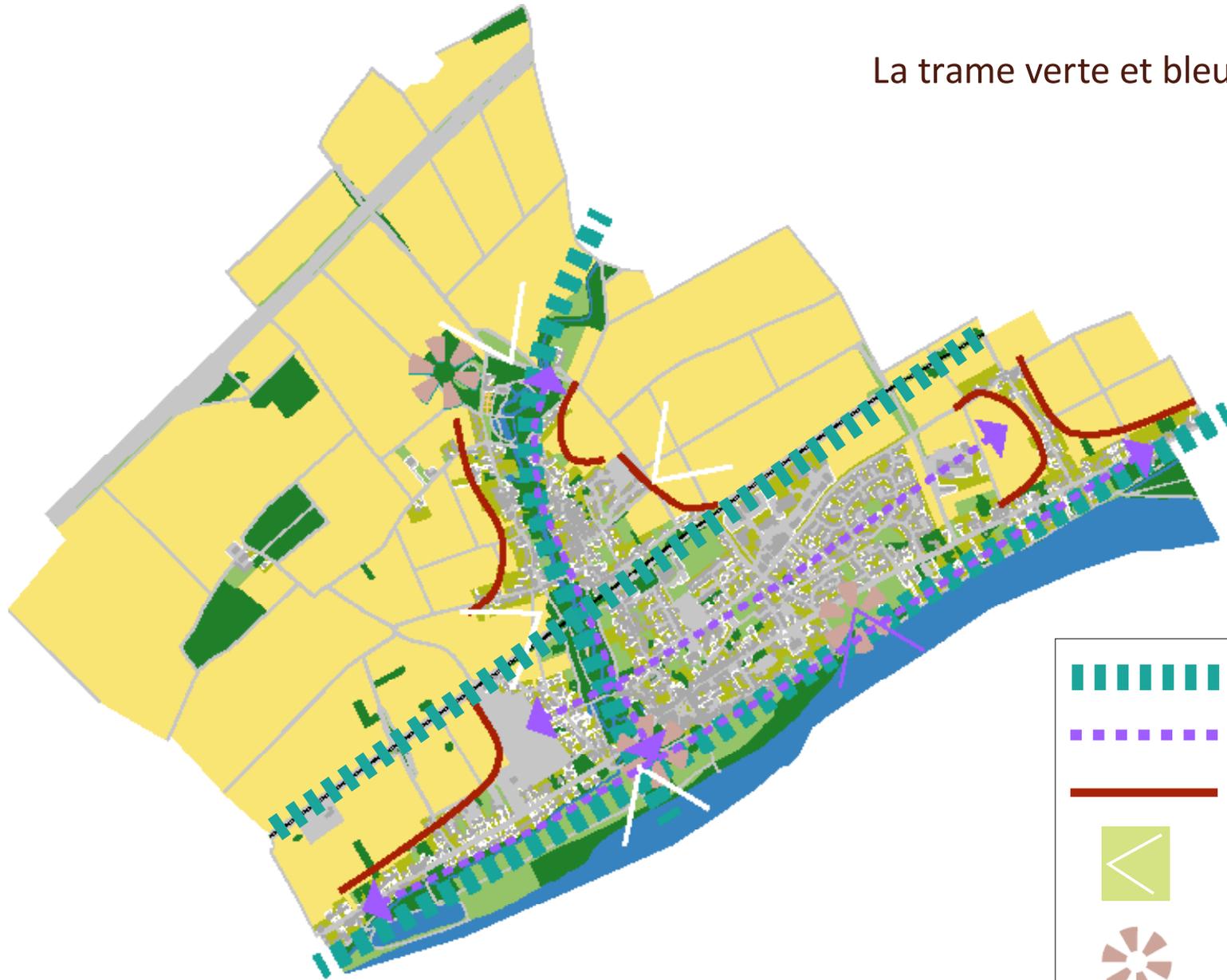
> Développer des usages diversifiés sur les espaces publics : cheminements piétons, placettes, assises en pieds d'arbres, lieux récréatifs et de loisirs.

Les cartographies suivantes synthétisent :

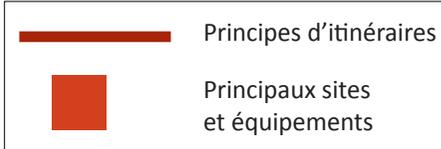
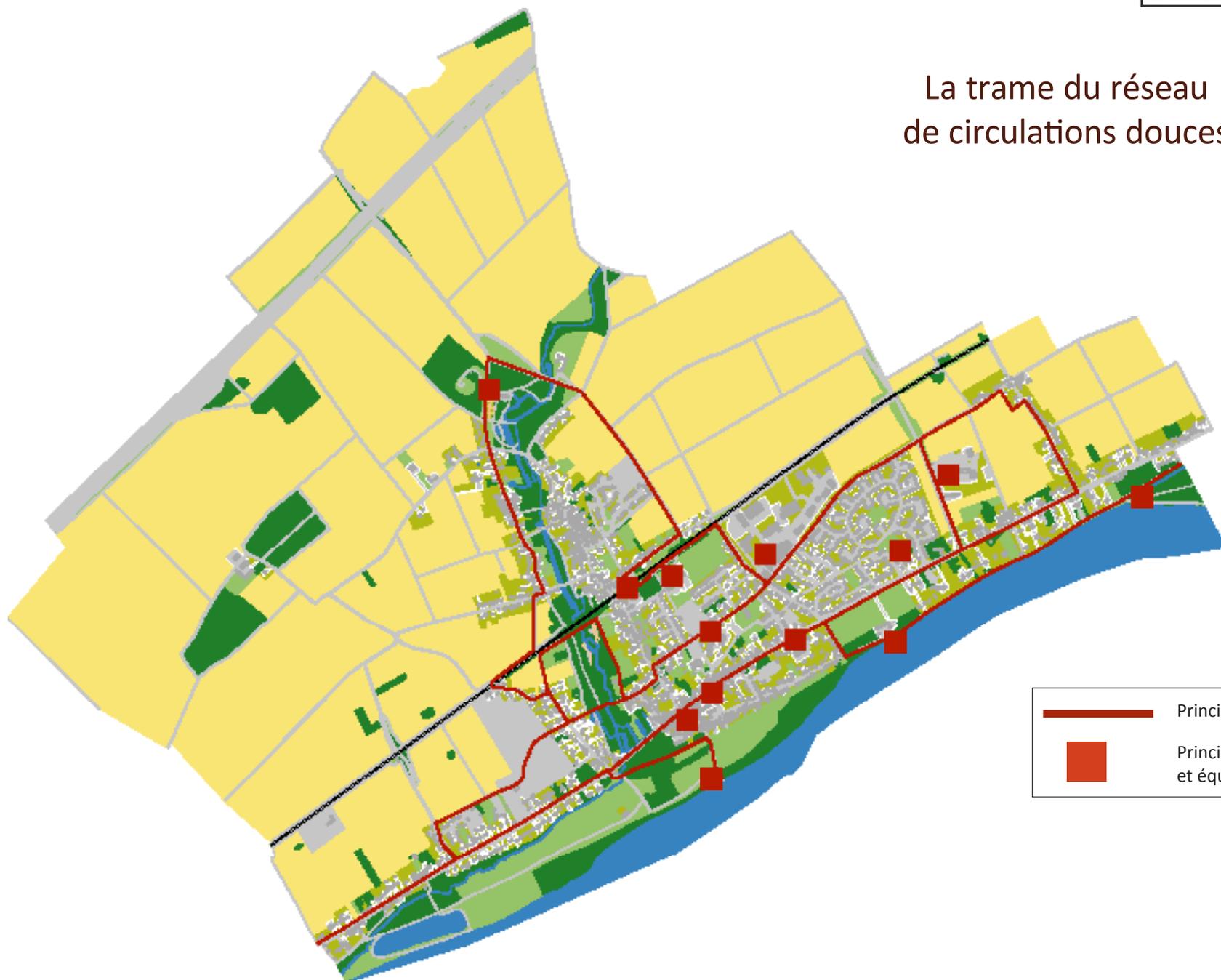
> Les principes retenus en matière de trame verte et bleue

> Les principes de réalisation d'un réseau de circulations douces.

## La trame verte et bleue



## La trame du réseau de circulations douces



# Révision du PLU de Saint-Ay (Loiret)

# Les Orientations d'Aménagement

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le   
ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Reçu en préfecture le 06/10/2022  
Affiché le   
ID : 045-200070183-20220929-2022\_171-DE