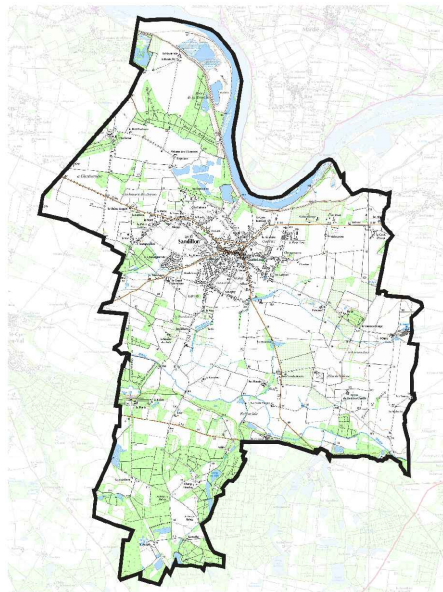




COMMUNE DE SANDILLON (45)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objet	Date
Approuvé le	12 décembre 2017
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
I. LA ZAC Multi-sites « Le Clos Finet »	5
II. LA ZAC Multisites « Cailloux Pauvoir »	8
III. LE SECTEUR GRATTELOUP – BOIS VERT.....	11
IV. LE SECTEUR BOIS VERT – ZONE D’ACTIVITES	14

PREAMBULE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux contraintes patrimoniales, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.** »

« Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

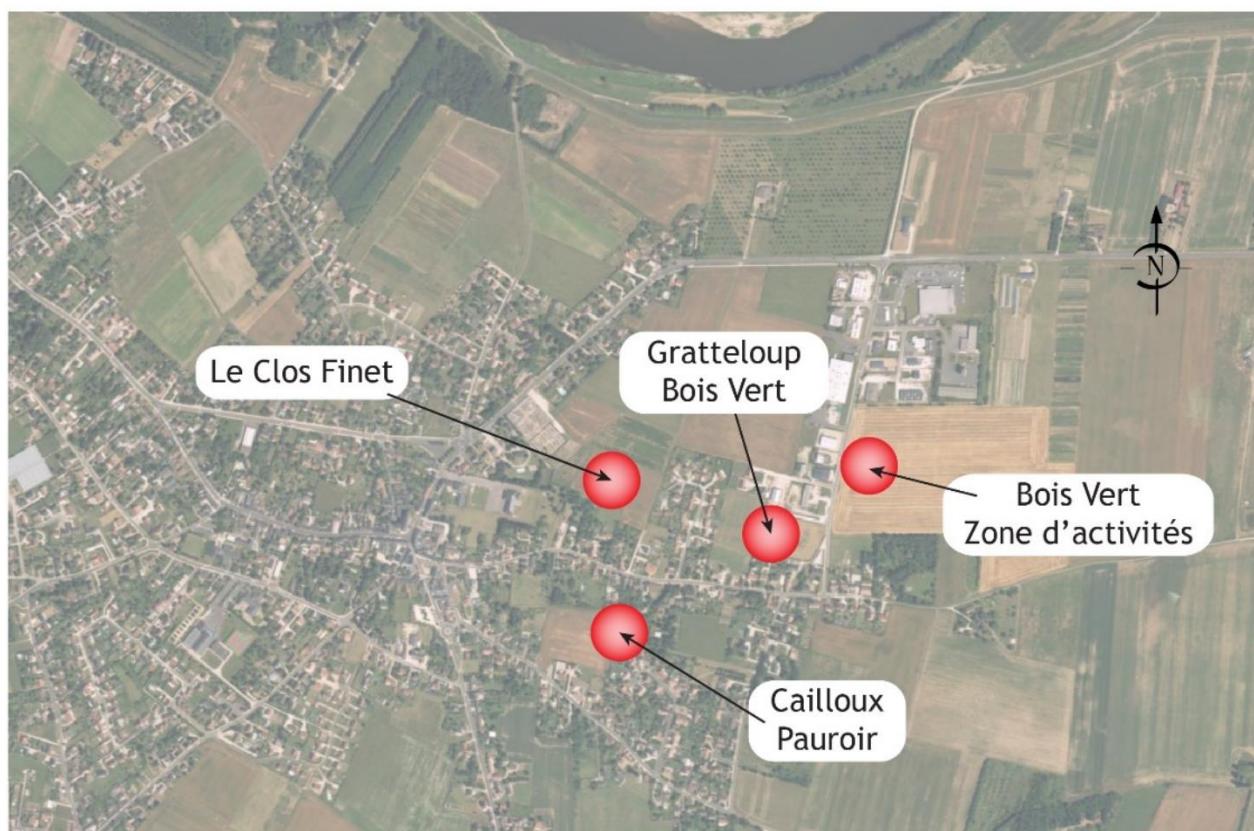
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Ainsi le présent document expose les orientations sectorielles retenues dans le cadre du PLU de Sandillon.

Les orientations sectorielles du PLU concernent 4 secteurs :

- La ZAC multi-sites - secteur « Le Clos Finet »,
- La ZAC multi-sites - secteur « Cailloux Pauvoir »,
- Le site « Gratteloup / Bois Vert »,
- Le secteur « Bois vert – Zone d'activités ».



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

I. LA ZAC Multi-sites « Le Clos Finet »

SITUATION GEOGRAPHIQUE	
<p>Ce site de la ZAC est situé au Nord-Est du territoire. Elle couvre un site compris entre la rue de Jargeau, la rue de Champmarcou et la rue de Gratteloup. Le projet s'inscrit dans l'enveloppe de l'urbanisation actuelle.</p>	
CONTEXTE	
Surface	3,8 ha
Mode d'aménagement	Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
ENJEUX ET OBJECTIFS	
<p>Le secteur de la ZAC occupe une situation privilégiée à proximité des bords de Loire en rive sud.</p> <p>Il constitue l'une dernière zone urbanisable de la commune du fait de l'application du PPRI.</p> <p>L'aménagement de cette ZAC répond à plusieurs objectifs communaux :</p> <p>Proposer une diversité et une densité des formes d'habitat répondant aux besoins ainsi qu'aux attentes de qualité et de cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none">• Gérer de façon optimale les espaces restant à urbaniser et notamment la densité vis-à-vis des contraintes du PPRI,• Promouvoir des réponses adaptées à la diversité des besoins en matière d'habitat,• Favoriser la mixité sociale• Favoriser la mixité intergénérationnelle et notamment l'accès au logement en centre ancien pour les jeunes, les jeunes ménages et les personnes âgées. <p>Améliorer les déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none">• Requalifier les liaisons fonctionnelles entre les différents quartiers d'habitat : rendre plus cohérente les liaisons interquartiers,• Assurer la liaison vers la Loire et les espaces de loisirs qui y sont installés. <p>Requalifier le centre-bourg et ses liaisons fonctionnelles :</p> <ul style="list-style-type: none">• Créer de l'espace "urbain" composé autour de places et de voiries nouvelles, permettant de mailler les différentes fonctions et sous-secteurs du centre ancien,• Conforter les services en centre-bourg,• Recadrer la salle polyvalente dans un schéma fonctionnel du bourg qui lui accorde une place à part entière.	
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
Desserte et déplacements	
<i>Accès et voirie</i>	Réaliser un axe principal transversal conçu sous la forme d'une avenue végétalisée qui jouera un rôle de « colonne vertébrale » pour l'opération.
<i>Stationnements</i>	La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement pourra être en partie

	concentré être dispersé sur une aire de stationnement au niveau de l'entrée nord-ouest (route de Jargeau).
<i>Cheminements doux</i>	<p>Une liaison douce accompagnera l'axe principal et elle sera reliée à celle existante route de Jargeau.</p> <p>Une liaison douce en site propre devra être réalisée au cœur du site afin de permettre la traversée de l'îlot central.</p> <p>Une liaison piétonne devra également permettre de raccorder l'opération vers le chemin d'exploitation dit du Clos Finet et donc contribuer à tisser un lien avec la rue de Gratteloup.</p>
Ambiance paysagère et espaces publics	
<ul style="list-style-type: none"> › En bordure des voies principales internes, de larges espaces paysager avec trame arborée composée d'essences locales seront à privilégier. › La limite du secteur avec la zone agricole devra être pourvue d'un espace paysager avec trame arborée composée d'essences locales, garantissant ainsi une transition plus harmonieuse entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. Cet espace aura également pour fonction de participer au cadre paysager et agir en faveur de la biodiversité. 	
Architecture, densité et performance énergétique	
<ul style="list-style-type: none"> › La densité pressentie pour l'aménagement du secteur fixe un minimum de 15 logements / hectares. › Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune. › Mise en œuvre d'une politique de mixité sociale avec une offre de logements locatifs sociaux à prévoir. 	
Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales	
<ul style="list-style-type: none"> › L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. 	

Orientations d'aménagement et de programmation « Le Clos Finet »

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
 - Voirie à créer
 - Liaison douce
 - Stationnement
- Les espaces verts**
 - Espace paysager avec trame arborée



II. LA ZAC Multisites « Cailloux Pauvoir »

SITUATION GEOGRAPHIQUE

Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg (au sud-est) de Sandillon. Il est encadré par la D13 à l'ouest, la Rue Champcrapaud à l'ouest et la route de Férolles au sud.

CONTEXTE

Ce site se caractérise comme un vaste cœur d'îlot séparé en deux zones principales par un massif arboré. Il est actuellement occupé par des terres agricoles enclavées dans le tissu urbain, des surfaces enherbées et des fonds de jardin.

Le site est soumis aux prescriptions du PPRI qui classe la majorité du secteur en Aléa forte vitesse et Très forte Vitesse. Il encadre notamment l'emprise au sol maximale pour les constructions futures.

L'aménagement de cette ZAC répond à plusieurs objectifs communaux :

Proposer une diversité et une densité des formes d'habitat répondant aux besoins ainsi qu'aux attentes de qualité et de cadre de vie :

- Gérer de façon optimale les espaces restant à urbaniser et notamment la densité vis-à-vis des contraintes du PPRI,
- Promouvoir des réponses adaptées à la diversité des besoins en matière d'habitat,
- Favoriser la mixité sociale
- Favoriser la mixité intergénérationnelle et notamment l'accès au logement en centre ancien pour les jeunes, les jeunes ménages et les personnes âgées.

Améliorer les déplacements :

- Requalifier les liaisons fonctionnelles entre les différents quartiers d'habitat : rendre plus cohérente les liaisons interquartiers,
- Assurer la liaison piétonne entre les équipements et le centre bourg.

Requalifier le centre-bourg et ses liaisons fonctionnelles :

- Créer de l'espace "urbain" composé autour de places et de voiries nouvelles, permettant de mailler les différentes fonctions et sous-secteurs du centre ancien,
- Conforter les services en centre-bourg,
- Recadrer la salle polyvalente dans un schéma fonctionnel du bourg qui lui accorde une place à part entière.

Surface

3,7 ha

Mode d'aménagement

Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone

ENJEUX ET OBJECTIFS

- › Prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire.
- › Créer une couture urbaine entre la rue Champmarcou et la rue de Champcrapaud.
- › Proposer une offre en logements facteur de mixité sociale.
- › Permettre la réalisation d'un équipement public complémentaire de l'offre existante.
- › Maintenir des espaces paysagers à proximité du centre-bourg.
- › Permettre la réalisation de couture piétonne entre le centre bourg et les équipements envisagés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Déplacements	
<i>Accès et Voirie</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ La voirie devra être constituée d'une seule desserte intérieure transversale. ▸ Deux accès seront envisagés. Ils permettront de créer une liaison viaire entre la rue de Champcrapaud et la rue de Champmarcou.
<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés. ▸ Une offre de stationnement devra être aménagée pour l'accueil du public lié à l'équipement envisagé. Le nombre de place devra être adapté à la nature de l'équipement.
<i>Liaisons et cheminement doux</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Une liaison douce accompagnera la voirie afin de relier la rue de la Champmarcou et la rue de Champcrapaud. ▸ Une liaison complémentaire en site propre devra permettre l'accès à l'équipement en cœur d'îlot depuis la rue de Férolles.
Espaces verts, espaces publics et patrimoine	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ Un espace paysager central, composé d'essences locales, sera créé à proximité des équipements publics. Ces derniers auront plusieurs fonctions : <ul style="list-style-type: none"> - Créer un espace public central, facteur de lien social, - Participer au cadre paysager et agir en faveur de la biodiversité urbaine. - Prévoir un système de gestion des eaux pluviales. ▸ La voirie créée devra s'accompagner de plantations issues d'essences locales. 	
Architecture, densité et performance énergétique	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ Les secteurs d'habitat envisagés se concentreront autour de 4 secteurs signalés sur le schéma (les parties nord-ouest, sud-ouest le long de la rue de Férolles, nord-est et est le long de la rue de Champcrapaud). ▸ Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la commune. 	
Equipements	
<p>Deux équipements publics devront être mis-en-œuvre sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▸ Dans la partie centrale, comprise dans le plus fort aléa inondation, devra faire l'objet de l'aménagement d'un équipement public. ▸ Un second secteur d'équipement sera situé à l'est de la zone. 	
Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales	
<p>L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et prendre en compte le risque inondation. Le fossé juré présent sur le secteur ayant un rôle d'écoulement de l'eau, devra être protégé.</p>	

Orientations d'aménagement et de programmation « Cailloux-Pauroir »

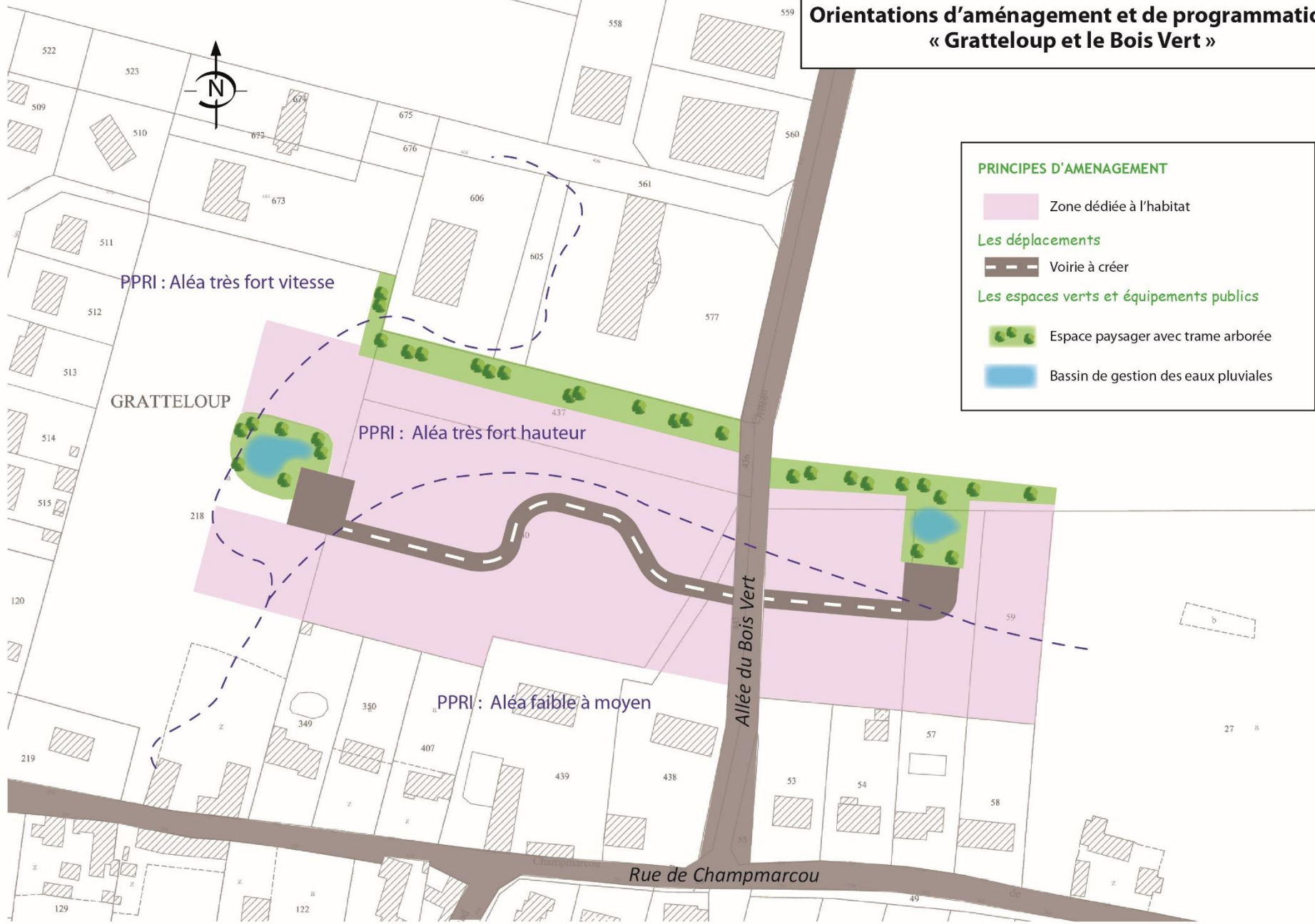


III. LE SECTEUR GRATTELOUP – BOIS VERT

SITUATION GEOGRAPHIQUE	
<p>Ce site constitue un cœur d'îlot, à l'est du bourg de Sandillon. Il est compris entre la rue de rue Champmarcou au sud, l'allée du Bois Vert à l'est et la rue Gratteloup à l'ouest.</p>	
CONTEXTE	
Surface	2 ha
Mode d'aménagement	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
ENJEUX ET OBJECTIFS	
<p>Ce secteur se situe en périphérie au Nord-Est du territoire de Sandillon, dans un secteur présentant un caractère semi-rural. Il est desservi par la rue de Bois qui sépare le site en deux. Une partie du foncier de ce site est la propriété de la commune de Sandillon.</p>	
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">▸ Prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire.▸ Proposer une offre en logements.▸ Maintenir des espaces paysagers.	
Desserte et déplacements	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none">▸ Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération. Cette prescription ne s'applique pas pour la partie maintenue en blanc (à l'ouest du site) où l'aménagement s'effectuera dans la limite des contraintes fixées par le PPRI Val d'Orléans.▸ Deux accès seront envisagés de part et d'autre de l'allée Bois Vert. L'OAP maintien la possibilité d'assurer un bouclage avec la rue de Champmarcou.▸ Deux placettes de retournement prendront la forme d'espace central pour chacun des deux secteurs de part et d'autre de la rue Bois Vert devant permettre le retournement des véhicules. Son emprise devra être suffisante pour assurer l'accès et la manœuvre des engins de collecte des déchets.▸ Les possibilités d'extension sur la partie ouest seront anticipées en maintenant les possibilités de prolongement de l'axe central

<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ La zone devra comprendre des places de stationnement sur le domaine public afin d'éviter la surcharge des espaces réservés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs. Ce stationnement devra être dispersé sur tout le secteur et proportionnel au nombre de lots envisagés.
<i>Cheminements doux</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▸ Une liaison douce accompagnera la voirie afin de relier l'intérieur des sites avec la rue de Champmarcou.
Espaces verts et espaces publics	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ Un espace paysager, composé d'essences locales, central sera créé pour le secteur impacté par un aléa en forte vitesse. Ce dernier aura plusieurs fonctions : <ul style="list-style-type: none"> - Créer un espace public central, facteur de lien social, - Prévoir un système de gestion des eaux pluviales. ▸ La frange verte, composée d'essences locales, devra être implantée sur la limite nord de la zone afin de marquer une coupure avec la zone d'activité et sa zone d'extension future. 	
Architecture, densité et performance énergétique	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ La densité pressentie pour l'aménagement du secteur fixe un minimum de 15 logements / hectares. Cet objectif devra être modulé compte tenu des prescriptions du PPRI Val d'Orléans, notamment sur la partie maintenue en blanc à l'ouest du site. ▸ Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image de la ville. 	
Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales	
<ul style="list-style-type: none"> ▸ L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. ▸ Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte. L'équipement de récupération des eaux pluviales devra être paysagé. ▸ La localisation du bassin pourra différer de celle présentée sur le schéma d'aménagement afin de tenir compte des réalités morphologiques du terrain et des opportunités foncières. ▸ Le dimensionnement du bassin devra être suffisant pour ne pas engendrer un effet de ruissellement. 	

Orientations d'aménagement et de programmation « Gratteloup et le Bois Vert »



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Zone dédiée à l'habitat
- Les déplacements**
 - Voie à créer
- Les espaces verts et équipements publics**
 - Espace paysager avec trame arborée
 - Bassin de gestion des eaux pluviales

PPRI : Aléa très fort vitesse

PPRI : Aléa très fort hauteur

PPRI : Aléa faible à moyen

GRATTELOUP

Allée du Bois Vert

Rue de Champmarcou

IV. LE SECTEUR BOIS VERT – ZONE D'ACTIVITES

SITUATION GEOGRAPHIQUE	
Ce site constitue une extension de la Zone d'Activités du Bois Vert, à l'est du bourg de Sandillon, allée du Bois Vert.	
CONTEXTE	
Surface	2,2 ha
Mode d'aménagement	Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
ENJEUX ET OBJECTIFS	
Ce secteur se situe en périphérie au Nord-Est du territoire de Sandillon, dans un secteur présentant un caractère semi-rural.	
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none">▸ Prendre en compte les enjeux du risque inondation de la Loire.▸ Permettre l'arrivée de nouvelles entreprises dans la zone d'activités.▸ Maintenir des espaces paysagers intégrant un rôle de gestion des eaux pluviales.	
Desserte et déplacements	
<i>Accès et voirie</i>	<ul style="list-style-type: none">▸ Les accès routiers se feront via l'Allée du Bois Vert.
<i>Stationnements</i>	<ul style="list-style-type: none">▸ Néant
Espaces verts et espaces publics	
<ul style="list-style-type: none">▸ La limite du secteur avec la zone agricole devra être pourvue d'un espace paysager avec trame arborée composée d'essences locales, garantissant ainsi une transition plus harmonieuse entre l'espace résidentiel et l'espace d'activités mais aussi et surtout avec l'espace agricole. Cet espace aura également pour fonction de participer au cadre paysager et agir en faveur de la biodiversité, peu présent dans les espaces d'activités.	
Architecture, densité et performance énergétique	
<ul style="list-style-type: none">▸ Les nouvelles constructions répondront aux dernières normes énergétiques applicables (Réglementation Thermique) et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du bourg. <p>Le PPRI interdisant l'urbanisation de la partie située en aléa Très Fort vitesse, celle-ci sera non aedificandi.</p>	
Desserte en Réseaux et gestion des eaux pluviales	
<ul style="list-style-type: none">▸ L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.▸ Le recueil des eaux pluviales devra privilégier l'aménagement d'une ou de plusieurs noues ou d'un bassin de collecte.▸ Le dimensionnement du bassin devra être suffisant pour ne pas engendrer un effet de ruissellement.	

Orientations d'aménagement et de programmation « Le Bois Vert » - Zone d'activités

