



Département du Loiret

**Commune de**

**SAINT-PERE SUR LOIRE**

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU APPROUVE LE 26/06/2019



**Martine RAGEY**  
**Conseil / Urbanisme**

Cabinet RAGEY SARL - 45460 SANDILLON



## DEFINITIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les dispositions de l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

En application des dispositions de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »*

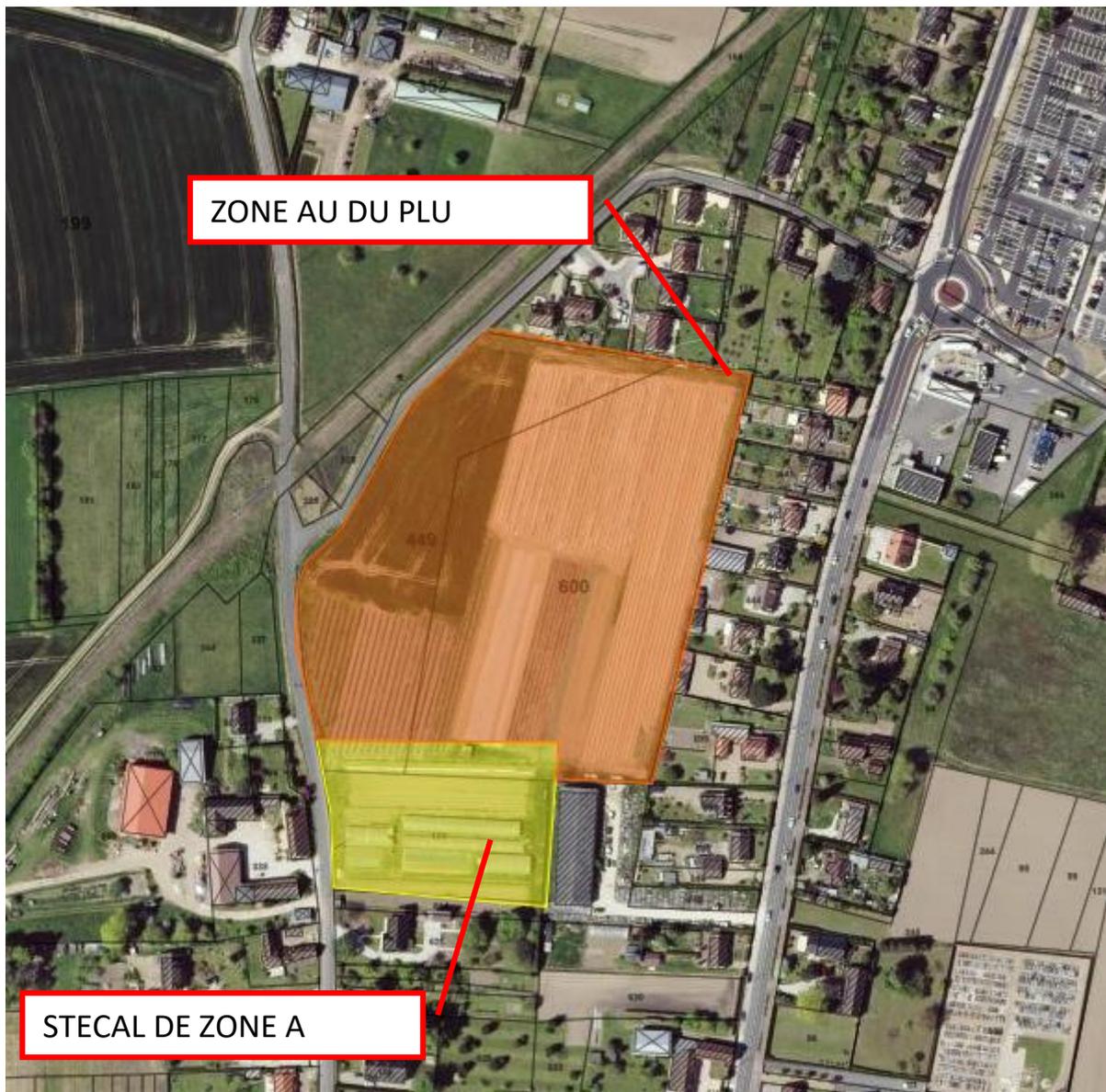
Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur.

Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

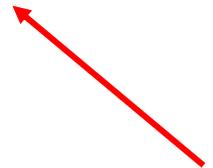
Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.



Ce secteur est le seul à être classé en zone AU et en conséquence le seul à être concerné par les dispositions qui suivent.

# Description du site





## Description générale du site

---

Il s'agit d'un ensemble de parcelles situé à la périphérie immédiate de la zone urbanisée existante. Délimité par la voie ferrée et les rues du Gâtinais et du Maine, le terrain est pratiquement plat et pour l'instant encore en culture.

En limite sud, en zone agricole un STECAL est crée en vue de la construction de hangar de stockage.

Un lotissement de quelques lots a été réalisé au nord en bordure de la rue du Maine.

Au total cet espace mesure environ 27000 m<sup>2</sup>.

## Les accès

---

Ils peuvent être réalisés à partir des voies existantes, qui devront être élargies, notamment la rue du Maine, qui gardera son sens unique au moins sur un tronçon. Compte tenu de l'étroitesse de cette voie au carrefour avec la rue de Paris, aucune sortie ne sera envisageable vers le rond point de la rue de Paris.

## Principes d'aménagement

---

- ❖ A partir des voies existantes, création d'une desserte interne avec deux accès, rue du Maine et rue du Gâtinais.
- ❖ Par son tracé cette voie de desserte délimite plusieurs îlots constructibles.
- ❖ Le tracé de la voie est indiqué sur le schéma ci-après, avec une partie fixe et une autre pouvant être ajustée.
- ❖ Le programme prévoit :
  - \* plusieurs îlots affectés d'une densité de 15 logements à l'hectare environ, dont deux sont situés en bordure de la rue du Maine.
  - \* Plusieurs îlots affectés d'une densité de 10 logements à l'hectare environ
- ❖ Création d'un espace vert qui se poursuit en bordure de la zone agricole, notamment pour un espace intermédiaire planté
- ❖ Plantations d'alignement en bordure de la rue du Maine afin d'assurer une bonne transition entre l'espace agricole et l'urbanisation. Ajoutons que le terrain est très visible en venant du nord par la rue du Gâtinais.  
  
Plantations d'alignement en limite Sud vis-à-vis de la zone agricole
- ❖ Création d'une liaison douce dans l'ensemble à partir de l'espace vert.

## Niveau de compatibilité

---

- ❖ Deux accès à l'opération
- ❖ La situation des voies correspond sensiblement aux trames bâties prévues.
- ❖ Respect de l'espace vert, et de la liaison piétonne
- ❖ Le tracé indicatif des voies suivra à 10 m près maximum les indications du schéma. Les voies au tracé fixe doivent être respectées.

❖ Les densités sont à + ou- 1 par rapport à celles indiquées.

