



Département du Loiret

Commune d'ISDES

Plan Local d'Urbanisme



ARRET DE PROJET

O.A.P.

Pièce n° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

urbaniste



69 chemin de la Fontaine
CS 60006
45504 GIEN CEDEX
Tél : 02 38 27 07 07
email: c.ragey@wanadoo.fr

procédures

procédures	

Réf : 15159- 20.12.2016

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à des reconnaissances approfondies du terrain et à des simulations de plan de masse. Ces derniers ne figurent pas dans le présent PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

On a choisi de faire figurer dans les orientations d'aménagement les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser.

1. AU : Extension du lotissement de Bel Air à la Croix du Jubilé Nord

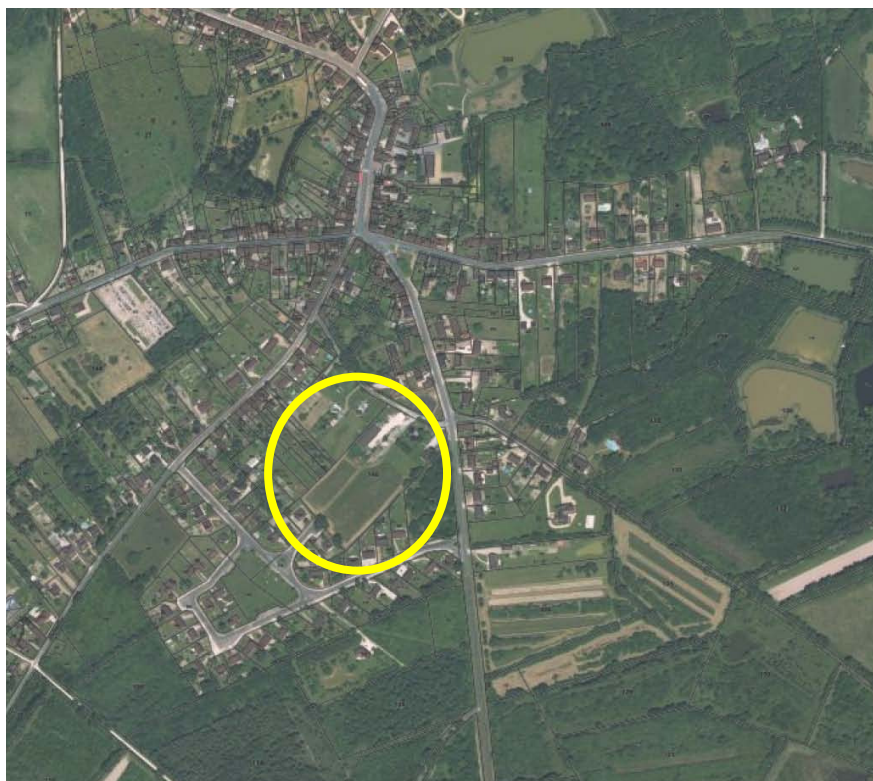
Par sa situation entre le lotissement de Bel Air et le centre bourg dense, ce secteur a une vocation « d'interface » entre des zones urbaines très différentes par leur morphologie, leur paysage et la densité de construction.

L'ensemble qui mesure environ 2ha est desservi par la Rue Vieille et par une voie du lotissement de Bel Air.

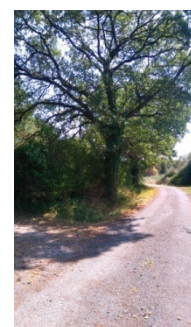
Il jouxte l'espace boisé classé de la route de Clément et la zone de jardins qui joue le rôle d'espace vert entre les différentes zones d'habitat.

Il comprend les ateliers municipaux et le gîte communal desservis par la rue Vieille.

Il est également situé face à une propriété très arborée située de l'autre côté de la rue.



Exemple d'arbres situés face au secteur de zone AU



Pour l'instant, on constate que cet espace est inutilisé et peu entretenu.



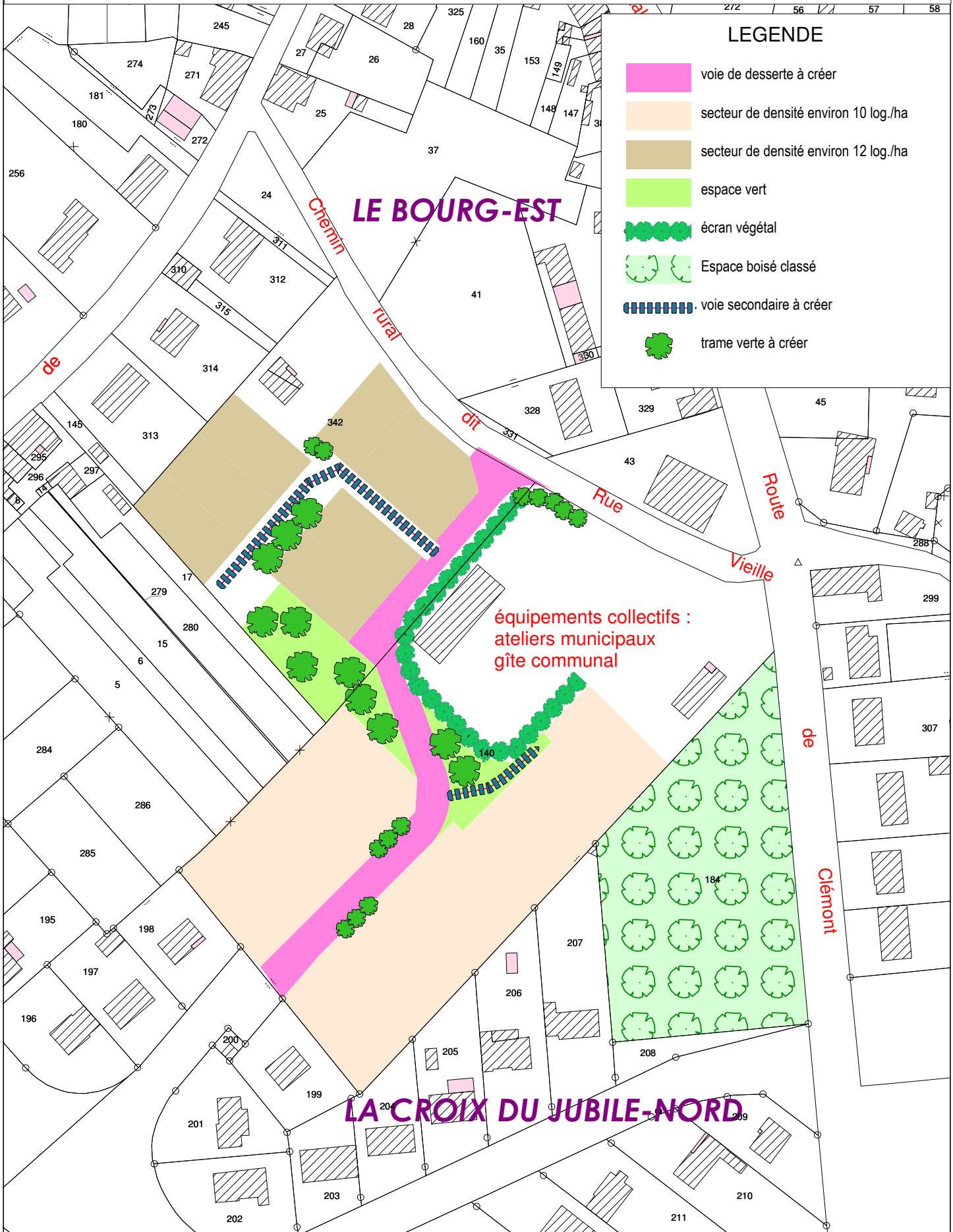
Principes d'aménagement

- ❖ L'ensemble constitué par les ateliers municipaux et le gîte rural, est délimité par un écran végétal faisant séparation avec les nouveaux secteurs d'habitat.
- ❖ La voie de desserte relie le lotissement et la rue Vielle, en passant derrière les ateliers municipaux.
- ❖ Cette voie délimite ainsi deux secteurs de densités différentes, ce qui permet d'assurer la transition entre le lotissement existant avec sa trame pavillonnaire classique, et le centre bourg au bâti serré le long des voies.
- ❖ Les deux secteurs sont reliés par un espace vert planté.

Niveau de prise en compte :

Pour la voie de desserte, les points de départ et arrivée sont pratiquement fixes, le tracé entre ces points peut varier.

Les deux secteurs de densité doivent rester dans les proportions indicatives du schéma et conserver sensiblement la même localisation.



LEGENDE

- voie de desserte à créer
- secteur de densité environ 10 log./ha
- secteur de densité environ 12 log./ha
- espace vert
- écran végétal
- Espace boisé classé
- voie secondaire à créer
- trame verte à créer

1. AU : Croix du Jubilé Nord – Route de CHAON

La parcelle qui mesure environ 6200 m² est desservie par la route de Chaon. Elle n'a aucune liaison possible avec le lotissement de Bel Air.

Son aménagement est de type linéaire, les parcelles nouvelles devant avoir accès à la route existante.

Compte tenu des dimensions de la parcelle, la division en lots conduira à un tissu urbain analogue à ce qui s'est développé de l'autre côté de la route. Les fonds de parcelles devront conserver un jardin planté d'au moins 15 m de large dans lequel seuls les abris de jardin seront admis.

2. AUd : le long du Chemin de la Ligne - secteur du Bourg Ouest

La zone AUd fait partie d'un ensemble plus important situé entre la route de Souvigny et la route d'Orléans. Cet espace à l'origine urbanisable dans sa totalité a été réduit et différé, en raison des viabilités nécessaires et manquantes à ce jour .

Il est toutefois proposé quelques principes d'aménagement.


La zone AUd dispose de deux accès possibles, avec un accès principal route d'Orléans. A terme l'urbanisation de la zone supposera la viabilisation du Chemin de la Ligne. On a conservé un emplacement réservé au PLU pour élargir ce chemin.


L'accès à la zone AUd se fera par le chemin de la Ligne, et la composition du projet réservera des espaces pour voiries et réseaux des secteurs dont l'aménagement n'est pour l'instant pas prévu.


La zone AUd ouvrira à l'urbanisation par une modification du PLU, ce sera l'occasion de préciser les orientations d'aménagement.


Zone AUd du Chemin de la Ligne - Le Bourg Ouest


Le 20/12/2016
éch: 1/2000


 Accès véhicule obligatoire
Positionnement de principe

 Carrefour à aménager et à sécuriser

 Liaison à prévoir a minima
Positionnement de principe

 Liaison douce à aménager :
accès à prévoir depuis la zone AU2

 Aménagement du Chemin de la Ligne
pour la desserte des zones AU2 et AUS

 Franges à traiter - corridor biologique
Ecrans végétalisés - positionnement de principe

