

4. Orientations d'aménagement et de programmation

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2026



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 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 ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les secteurs ont été choisis de sorte à ne pas présenter de risque particulier pour les habitants et pour les constructions. Néanmoins, Donnery étant un territoire d'eau, le caractère potentiellement humide des sols devra être vérifié par le maître d'ouvrage de manière préalable à l'aménagement d'un secteur de projet couvert par une OAP. Dans le cas où une celui-ci est avéré, il devra être procédé à la mise en œuvre de modes constructifs et d'aménagement ne remettant pas en cause le caractère humide des secteurs concernés et permettant une bonne prise en compte des enjeux de ruissellement et de gestion des eaux pluviales.





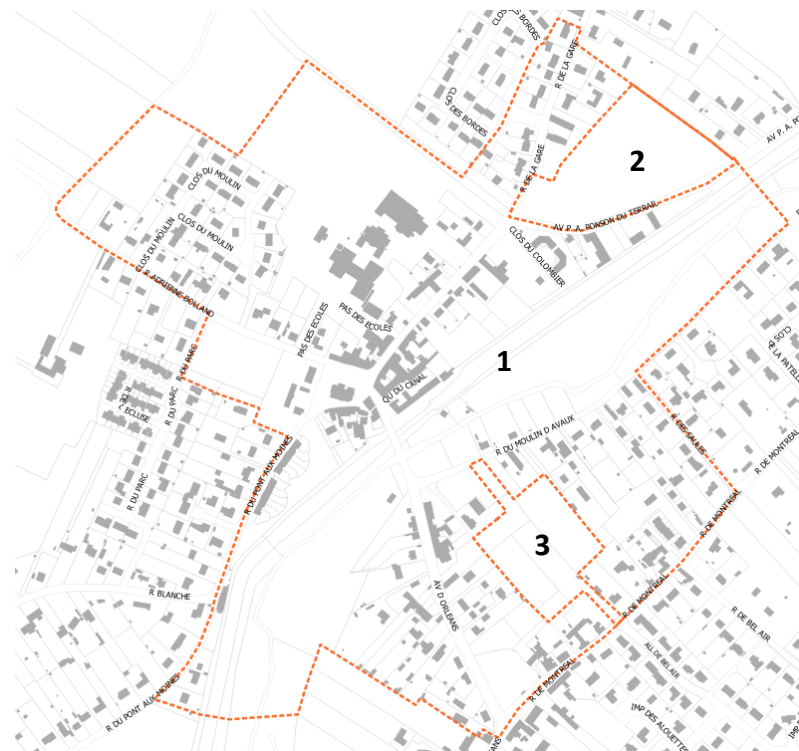
Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD et traduire localement ses orientations, 3 OAP sectorielles sont définies sur le territoire de Donnery :

1. Le centre-bourg,
2. Les Petites Charmettes,
3. Le Clos Canard Nord.

Par ailleurs, deux OAP thématiques ont été définies : l'OAP Environnement, risques et paysages, comprenant notamment un zoom sur la vallée du Cens et le canal d'Orléans et l'OAP Village touristique.



Le centre-bourg

Le parti d'aménagement, les grands objectifs de l'OAP

Traversé par le canal d'Orléans et le Cens qui en font l'identité et marqué tout à la fois par des formes urbaines patrimoniales et les principales fonctions de centralité de la commune (équipements, commerces...), le centre-bourg présente une fonction identitaire majeure pour la commune. Il participe grandement au cadre de vie communal, notamment par la présence d'espaces paysagers de qualité, publics comme privés.

Dans ce contexte, l'OAP centre-bourg, d'environ 40 hectares, entend articuler à la fois les caractéristiques patrimoniales et identitaires de cet espace, les futurs projets de logement qui doivent s'y développer, ainsi que les différentes fonctions de centralité du centre-bourg. Il s'agit également de favoriser une dynamique de proximité, en favorisant la sécurisation des mobilités douces et un accompagnement de la présence des commerces et services au sein du centre-bourg.





■ Valoriser les espaces verts publics qualitatifs du centre-bourg et conforter les liens entre eux par les mobilités douces

↔ Valoriser la présence du Canal d'Orléans et du Cens comme une colonne vertébrale pour le centre-bourg élargi

■ Conforter la ripisylve de la vallée (espaces boisés humides le long des cours d'eau), en accompagnant une diversification des plantations au profit de la biodiversité des sites

■ Valoriser les jardins en confortant leur caractère arboré et paysagé

🌳 Poursuivre la diversification des usages des espaces verts par la création de jeux pour enfants, équipements de proximité...

🌳 Conforter la présence des jardins partagés en valorisant leur présence au sein du centre-bourg

■ Conforter la fonction de centralité du centre-bourg grâce à la valorisation de l'offre en équipements

Ⓟ Favoriser une mutualisation des espaces de stationnement

● S'appuyer sur la qualité des espaces publics du centre-bourg pour favoriser la convivialité pour la commune et la fonction commerciale du centre-bourg (commerces de proximité, marché...)

▲▲▲ Créer une passerelle piétonne pour faciliter les circulations des piétons entre les deux rives du Canal et du Cens, en évitant le pont historique (localisation indicative)

→ S'appuyer sur les liaisons douces existantes pour favoriser les déplacements actifs à travers le centre-bourg, et en particulier pour les écoliers. Compléter le réseau si nécessaire.

↔ Sécuriser les circulations à travers la commune en lien avec le Département, en particulier en accompagnant un apaisement des circulations automobiles

○ Conforter les entrées du centre-bourg en y valorisant les paysages urbains spécifiques du centre-bourg

■ Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg

🏠 Permettre la création de nouvelles opérations de logement bien intégrées

Les Petites Charmettes

Le parti d'aménagement, les grands objectifs de l'OAP

Le site de 2,4 ha en cœur de village, est localisé entre la rue de la Gare au nord et la rue P.A. Ponson du Terrail au sud. Ancien jardin, le site a été épargné par les inondations de 2016 et ne présente pas de caractéristique particulière pouvant contraindre son aménagement.

Pour des raisons de sécurité routière, les deux accès principaux seront réalisés depuis la rue P.A. Ponson du Terrail.

L'orientation porte sur la construction de 32 logements au total, sous une forme diversifiée au sein d'espaces paysagers généreux et qualitatifs :

- Des logements seront réalisés sous la forme de quatre petits collectifs résidentiels qualitatifs de 5 logements chacun (appartements de 2 ou 3 pièces) en accession à la propriété, sur une emprise de 8 880 m².
- Les autres logements seront sous la forme de 12 maisons individuelles (sur une emprise d'environ 8 430 m²) reprenant la forme et le gabarit des constructions environnantes et tout en respectant le règlement du PLU.

L'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble, et est envisagée à partir de 2029, afin d'être en adéquation avec les capacités de la station d'épuration.

Le parti d'aménagement repose sur la valorisation de larges espaces paysagers, et en particulier un espace faisant le lien entre les deux parties de l'opération. Les arbres de qualité existants seront préservés au maximum, ceci afin de limiter les déboisements/replantations. Par ailleurs, le stationnement sera mutualisé sur la partie comprenant de l'habitat collectif et des liaisons douces seront aménagées à travers le site. La qualité architecturale des constructions sera recherchée, avec un langage architectural pouvant être contemporain. Le choix de matériaux biosourcés et d'une architecture bioclimatique sera privilégiée. Par ailleurs, une harmonie au niveau des toitures et des clôtures sera également recherchée sur les deux sites de logements.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée aux capacités du réseau d'assainissement et à la capacité de la station d'épuration de Chécy à accepter le développement de nouvelles activités en fonction de la programmation envisagée sur cette zone.





-  Créer une opération d'habitat semi-collectif en accession à la propriété de 20 logements, sous la forme de quatre ensembles de 5 logements chacun
-  Créer une opération d'habitat individuel (12 logements)
-  Créer un espace vert boisé, maintenant une perspective depuis l'ancien portail donnant sur l'avenue Ponson du Terrail par la création d'une clairière herbacée pouvant comprendre une aire de jeux centrale et/ou un espace de convivialité
-  Maintenir un environnement urbain qualitatif, arboré et paysager
-  Maintenir ou créer des espaces de transition paysagère
-  Remplacer la haie existante par une haie vive variée
-  Conserver le mur existant, hormis pour la création des accès
-  Créer une clôture grillagée rigide avec un portail
-  Créer uniquement deux accès disjoints : un pour l'opération d'habitat semi-collectif et un pour l'opération d'habitat individuel
-  Créer des liaisons douces traversantes. Favoriser la restauration de la grille existante sur l'avenue Ponson du Terrail
-  Permettre la création d'un stationnement lié aux besoins en logements, à réaliser sur le site (localisation indicative)



Le Clos Canard

Le parti d'aménagement, les grands objectifs de l'OAP

Espace aménageable à proximité directe du centre-bourg et aujourd'hui vaste cœur d'îlot, le secteur du Clos Canard, d'une emprise de 1,7 hectares, peut recevoir l'aménagement d'une opération comprenant 30 logements, sous une forme de maisons de ville avec garage dont le langage architectural pourra être contemporain. Il est notamment attendu de ne pas proposer d'homogénéité architecturale (notamment par un jeu sur les hauteurs), ni d'implantation homogène des constructions par rapport à l'espace public. L'urbanisation du site se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble, et est envisagée à partir de 2031, afin d'être en adéquation avec les capacités de la station d'épuration.

Une attention particulière sera également portée sur la création d'importants espaces paysagers et végétalisés, par une préservation *a maxima* des arbres et espaces paysagers d'intérêt. Par ailleurs des espaces de stationnement seront proposés pour conforter l'offre en centre-bourg, et faciliter le stationnement des visiteurs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée aux capacités du réseau d'assainissement et à la capacité de la station d'épuration de Chécy à accepter le développement de nouvelles activités en fonction de la programmation envisagée sur cette zone.





-  Créer une opération de logements en accession à la propriété sous la forme de maisons de ville présentant une implantation à l'alignement de la place ou avec un très léger retrait (jardinet), comprenant 30 logements (voir ci-contre les formes urbaines préconisées) accolés par le garage, à moyen/long terme
-  Développer des espaces de jardin pour chaque logement et d'une profondeur suffisante
-  Apaiser les espaces publics pour limiter la vitesse des véhicules
-  Maintenir des espaces de transition paysagère sur l'ensemble du pourtour du site
-  Créer un accès unique au sud de l'opération.
-  Mettre en œuvre une voie apaisée à sens unique, non rectiligne
-  Intégrer l'opération urbaine dans un réseau de circulations douces et venelles, notamment pour une liaison avec la venelle existante
-  Créer un jardin d'usage public, arboré et paysager comprenant des bancs publics
-  Prendre en compte l'existence du risque inondation, notamment en mettant en œuvre des espaces de stationnement perméables et par la conservation d'une part importante d'espaces verts de pleine-terre



Village touristique

Le parti d'aménagement, les grands objectifs de l'OAP

Plusieurs projets d'aménagement à vocation touristique sont récemment apparus et devraient venir conforter l'offre touristique de la commune, aujourd'hui essentiellement fondée autour du golf. En effet, la situation privilégiée de la commune à proximité directe d'Orléans, conjuguée à ses paysages naturels et urbains identitaires, lui permet de bénéficier d'une certaine attractivité dans la perspective du développement d'un tourisme durable, notamment pour des courts séjours.

Aussi, la présence de longue date du golf témoigne d'un potentiel qu'il convient de valoriser en s'appuyant sur les qualités propres de Donnery, pour un tourisme ancré dans son territoire, qui ne bouleverse pas les équilibres actuels mais propose une offre qualitative et à une échelle humaine.

Ainsi, l'OAP Village touristique entend permettre une articulation entre les différents projets, pour mettre en valeur une offre touristique qui, loin d'être déconnectée de son territoire, s'appuie sur lui et est profitable à la commune dans son ensemble, au service de l'amélioration de la qualité de vie donnerysienne.



Village touristique



Préserver et valoriser les espaces boisés et forestiers comme support paysagers, de randonnée

PROJET - Les Lodges de la Bergerie

Création de 6 à 8 habitations légères de loisir (en bois) fondées dans la végétation existante (1)

Aménagement paysager du plan d'eau existant

Réalisation d'une aire de jeu / loisirs / sportifs

Chemin de halage (Vélo route)

PROJET - Village vacances La Motte Melleraye

Réalisation du projet touristique d'ensemble suivant, ne pouvant être dissocié :

Création de 60 hébergements touristiques sous la forme de chalets (2a) accompagnés d'un accueil, d'un espace de restauration, d'une piscine, d'une salle de sport et d'une salle de séminaire (2b).

PROJET
Création d'un hôtel avec des matériaux biosourcés de 30 chambres maximum

Préserver et valoriser l'hydrographie / les zones humides comme support de biodiversité :
Canal d'Orléans / Le Cens / les plans d'eau

Projet d'installation d'une ferme en agriculture biologique avec accueil pédagogique et création de chambres d'hôtes dans la construction existante

Création d'une passerelle vers le Parc Wiesenbach

Renforcement du rayonnement commercial et d'équipements du Centre-bourg
Point d'accueil et de service vélos à proximité du Pont et de l'Ecluse, au croisement des voies cyclables

Plaine sportive

Terrain de motocross

Lien vers la Loire à vélo

Projet de constructions touristiques en zone naturelle

◆ Hébergement touristique

◆ Équipements touristiques

Projet d'aménagements

○ Aménagements de loisirs de plein air

500 m

Environnement, trame verte et bleue

Les grands objectifs de l'OAP

La présence de la vallée du Cens, du canal, de la forêt et des nombreux espaces verts donnerysiens constitue un support de qualité à la trame verte et bleue de la commune.

Elle est porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant propice aux espèces végétales et animales, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants.

Elle expose aussi des préconisations à respecter dans le cadre de la conception de tout projet, permettant de sensibiliser les habitants et professionnels de l'aménagement.

Des extraits de l'étude « Avant-projet pour la réalisation d'un sentier pédagogique dans la Vallée du Cens, la réhabilitation du parc boisé de la mairie et la création d'un théâtre de verdure » Avril 2015 - sont annexés aux OAP.

Réalisation : Bureau d'étude de paysage - F.Chevalier – M.Frinault – architecte DPLG - Orléans.



bureau d'études de paysage
f.chevalier - m.frinault

architectes-paysagistes d.e.s.a.j.
54 fbg madeleine - 45000 - orléans
tél. 02.38.43.19.24
fax. 02.38.72.15.06
chevalier-frinault-paysage@wanadoo.fr



Trame verte

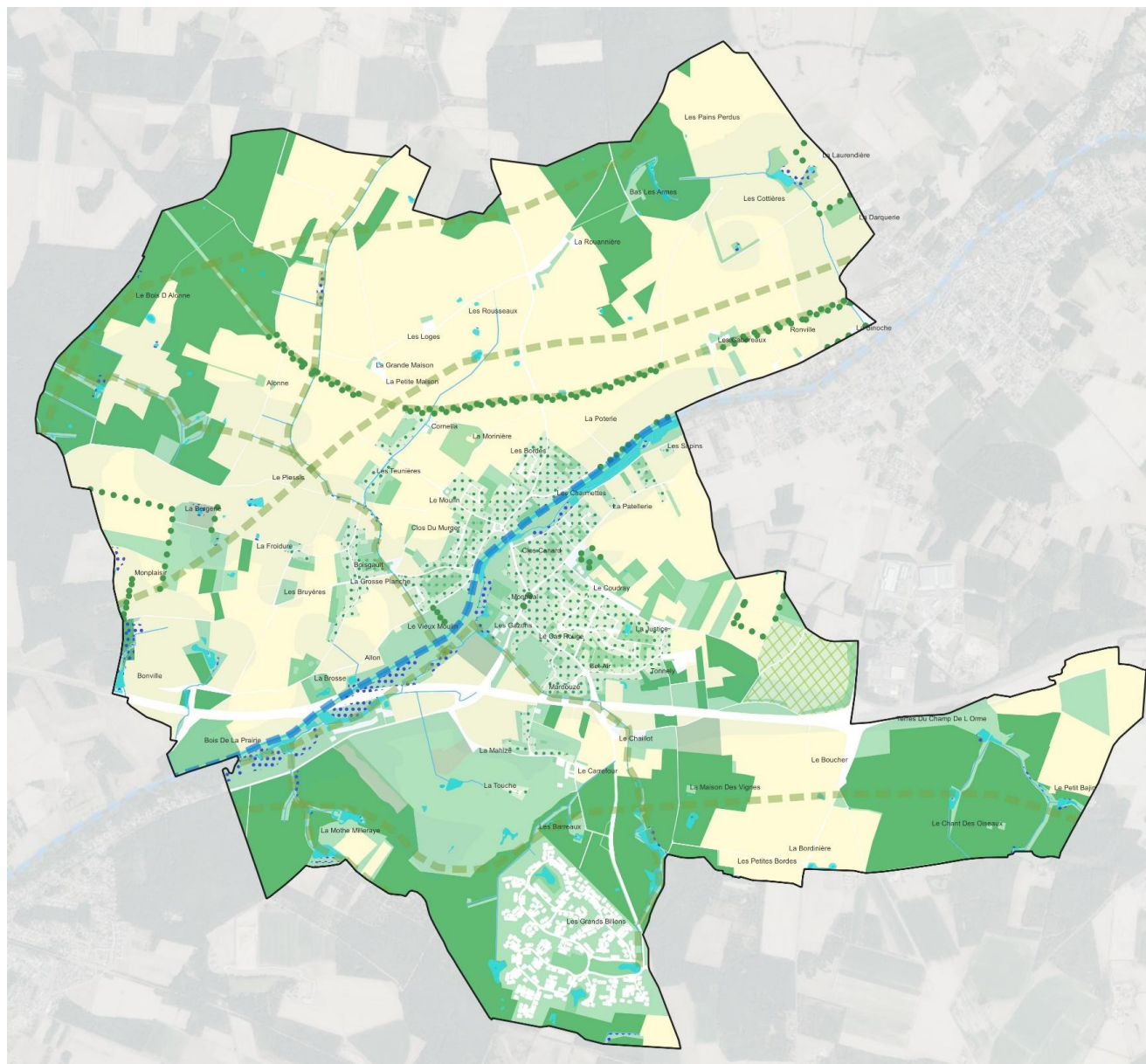
-  Valoriser et préserver les espaces verts et boisement du territoire
-  Préserver les milieux agricoles ouverts
-  Assurer la perméabilité des sols dans les zones urbaines via la présence d'espaces verts de pleine terre
-  Garantir la préservation des espaces verts et de la biodiversité au sein des zones urbaines. Préserver les jardins des quartiers à dominante résidentielle
-  Encourager le développement d'espaces paysagers au sein des secteurs d'activités économiques

Trame bleue

-  Préserver les éléments diversifiés de la trame bleue (plans d'eau, mares, canal, cours d'eau)
-  Protéger les zones humides après études de détermination (source : SAGE)
-  Préserver les zones humides révélées

Corridors

-  Valoriser la présence du Cens et du canal d'Orléans comme élément majeur de la trame bleue et assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité fluviale
-  Assurer la perméabilité des corridors écologiques
-  Protéger les continuités boisées linéaires





Préserver les jardins et la biodiversité dans les quartiers pavillonnaires

Délimiter préférentiellement les terrains par des haies vives et diversifiées, permettant le passage de l'eau et à une efficacité plus grande dans l'absorption des surplus d'eau : les haies diversifiées seront en outre plus résilientes face aux intempéries.

Préserver les bassins et mares, permettant un amortissement des crues à l'échelle de la parcelle. Y favoriser les plantations de plantes aquatiques. Encourager la création de bassins, noues végétalisées ou fossés pour favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle et la présence d'une biodiversité aquatique.

Privilégier les terrasses légères et n'imperméabilisant pas le sol.

Favoriser la création d'un ou plusieurs espaces de jardin potagers, rendant l'espace vert utile et encourageant une certaine autonomie alimentaire. Privilégier leur paillage, limitant l'entretien du potager et préservant les ressources en eau

Limiter l'imperméabilisation des chemins d'accès en évitant autant que possible les surfaces bitumées et ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer.

Encourager une diversité des strates de végétation sur le terrain, permettant de stabiliser davantage le sol et de favoriser l'absorption des surplus d'eau que les pelouses tondues.

Favoriser la plantation d'arbres fruitiers.

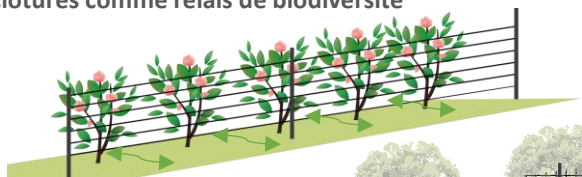
Privilégier les clôtures perméables, limiter la hauteur des murets, hormis, dans les secteurs comportant des murs historiques et en continuité de ceux-ci, où un mur peut permettre de qualifier le paysage urbain.

Favoriser les trottoirs perméables.

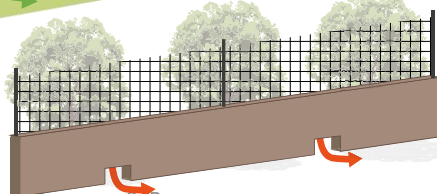


Assurer la perméabilité des corridors écologiques

Les clôtures comme relais de biodiversité



Installer des clôtures permettant le passage de la petite faune, ou privilégier les haies vives



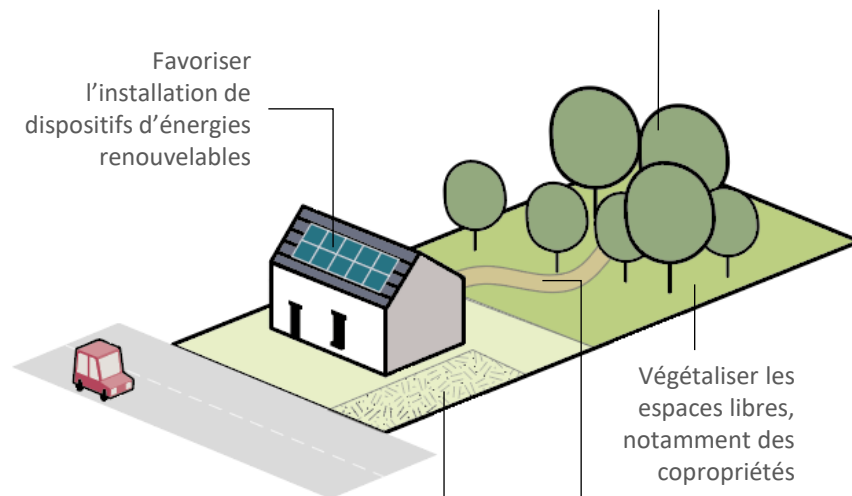
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Donnery - OAP



Garantir la préservation des espaces verts et de la biodiversité au sein des zones urbaines de petits logements collectifs

Maintenir la végétation existante autant que possible

Favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables

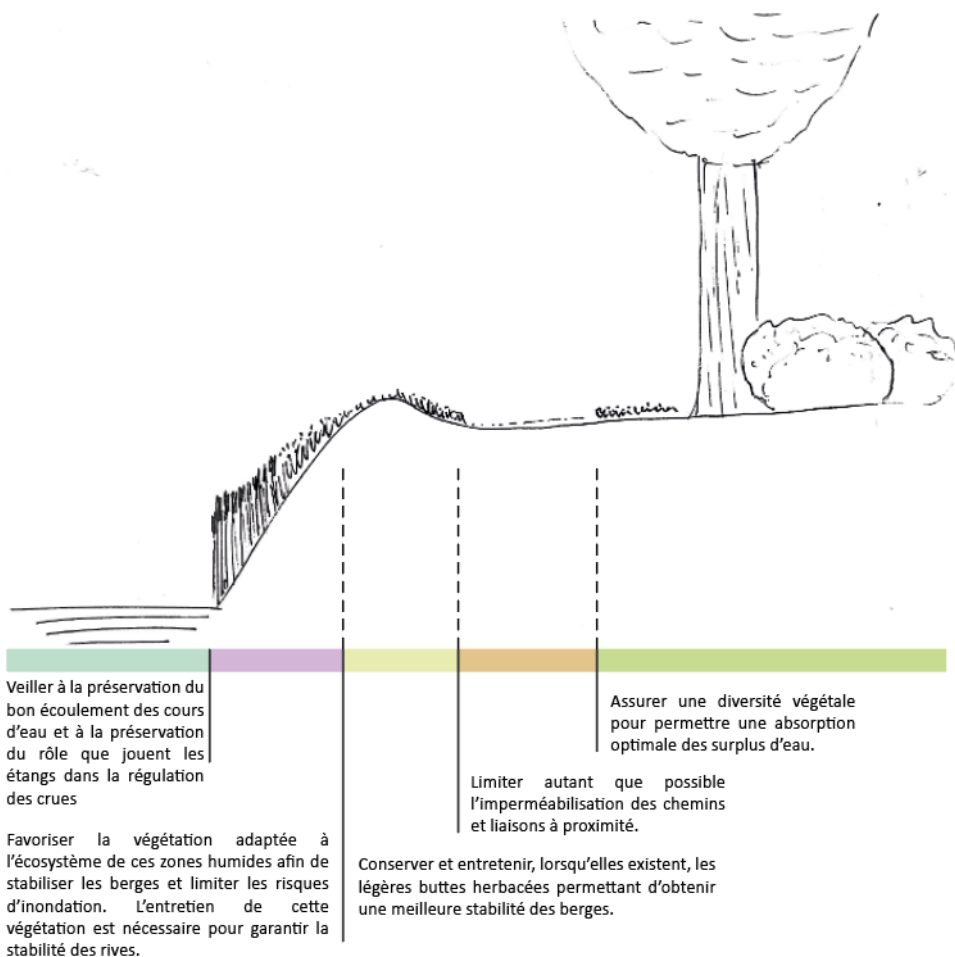


Végétaliser les espaces libres, notamment des copropriétés

Privilégier des cheminements et des espaces de stationnement perméables



Valoriser la présence du Cens et du canal d'Orléans comme élément majeur de la trame bleue et corridor écologique, assurer un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité alluviale



Protéger les alignements d'arbres

Lutte contre les îlots de chaleur urbains par les alignements d'arbres :

La lutte contre les îlots de chaleur urbains passe par des choix en termes d'aménagement.

La plantation d'arbres d'alignement permet de réduire l'intensité des îlots de chaleur urbains concentrés au niveau des espaces fortement urbanisés. Ils apportent de l'ombre et de la fraîcheur aux espaces publics.

Le choix des espèces et essences d'arbres doit être fait de façon à assurer une bonne densité du feuillage qui permettra, lorsque l'arbre est mature, une filtration d'au moins 60 % du rayonnement solaire.

L'intention générale est alors de réduire autant que possible les espaces bitumés sans ombre, dans les rues ou sur les parkings.



Accorder espaces imperméables et surfaces végétales :

Il est préférable que les pieds d'arbres soient végétalisés, perméables.



Zoom sur la Vallée du Cens et le canal d'Orléans

A la fois historique, culturelle, paysagée, environnementale la vallée du Cens, parcourue par le Canal d'Orléans, est jalonnée à Donnery d'éléments marquants qui ponctuent son parcours (écluse, pont, gué empierré, quai de déchargement, chemin de halage...). L'objectif est de développer un projet de protection, de mise en valeur et de développement touristique où la cohérence globale sera assurée par le fil conducteur naturel : Le Cens. Cette proposition d'aménagement, aujourd'hui assez ancienne, entend donner de grandes orientations que la commune souhaite accompagner, plutôt que définir un parti d'aménagement précis et formalisé.

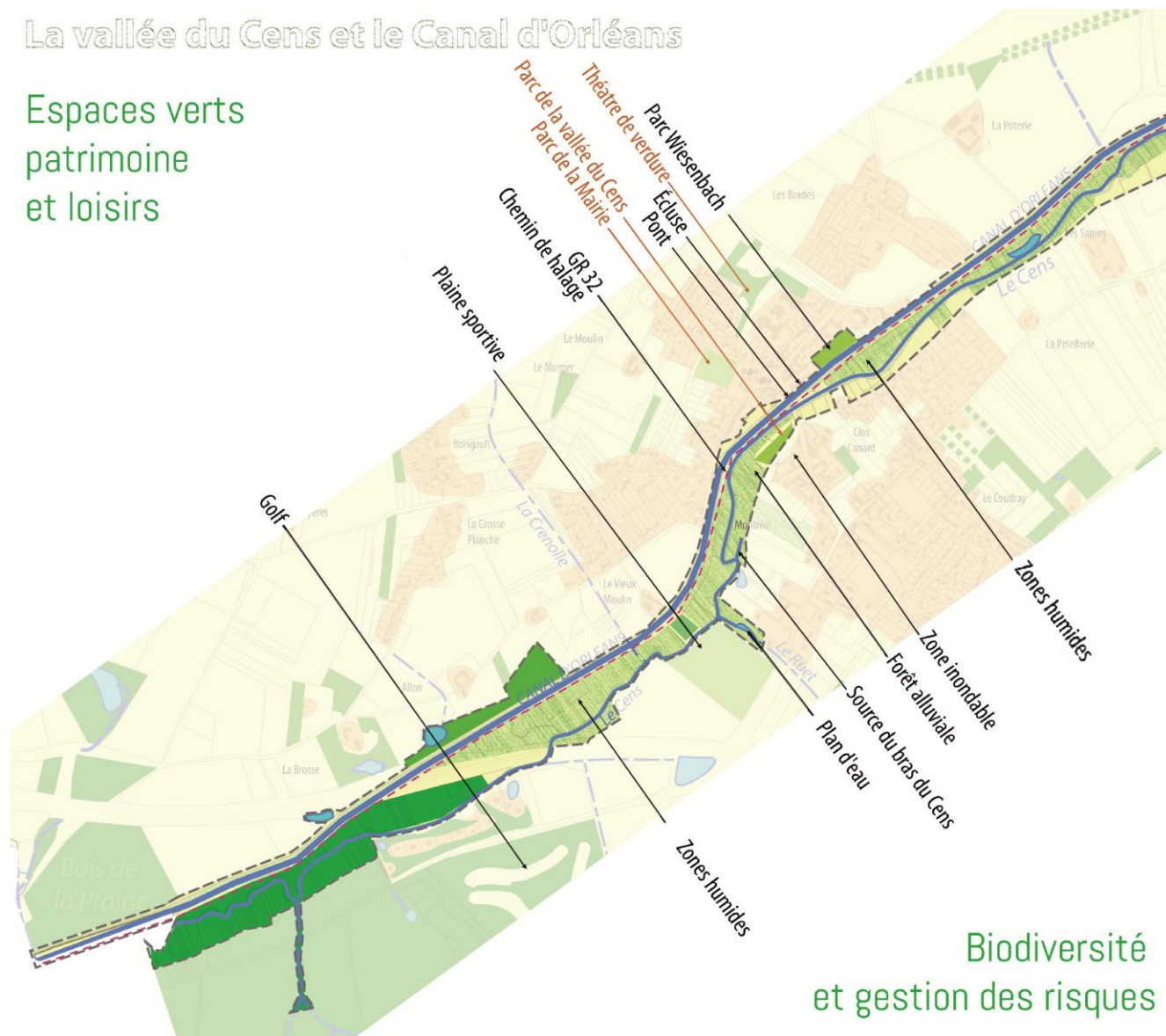
16

Des objectifs :

- Entretenir et valoriser le canal d'Orléans,
- Restaurer et assurer l'entretien écologique de la rivière et des zones humides,
- Aménager et entretenir les circulations douces (chemin de grande randonnée et autres) tout au long du Cens (accès piéton, pêcheur),
- Organiser les usages récréatifs et culturels (Parc « de la vallée du Cens », Parc de la Mairie, Théâtre de verdure),
- Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau,
- Prendre en compte les risques d'inondation.
- Faire vivre le patrimoine paysager, à l'image du théâtre de verdure.

La vallée du Cens et le Canal d'Orléans

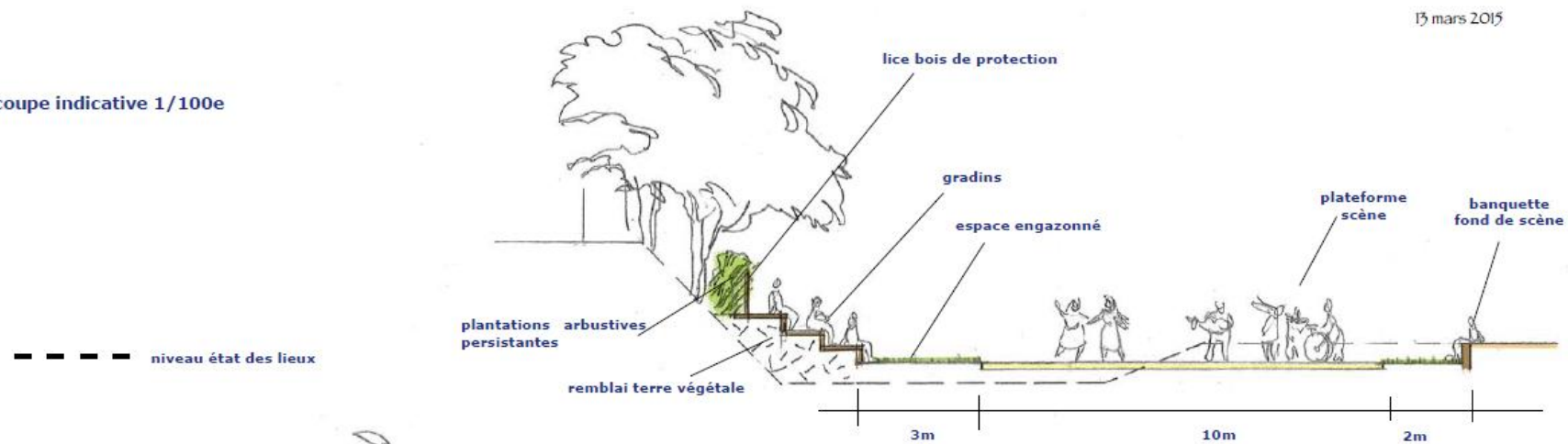
Espaces verts patrimoine et loisirs



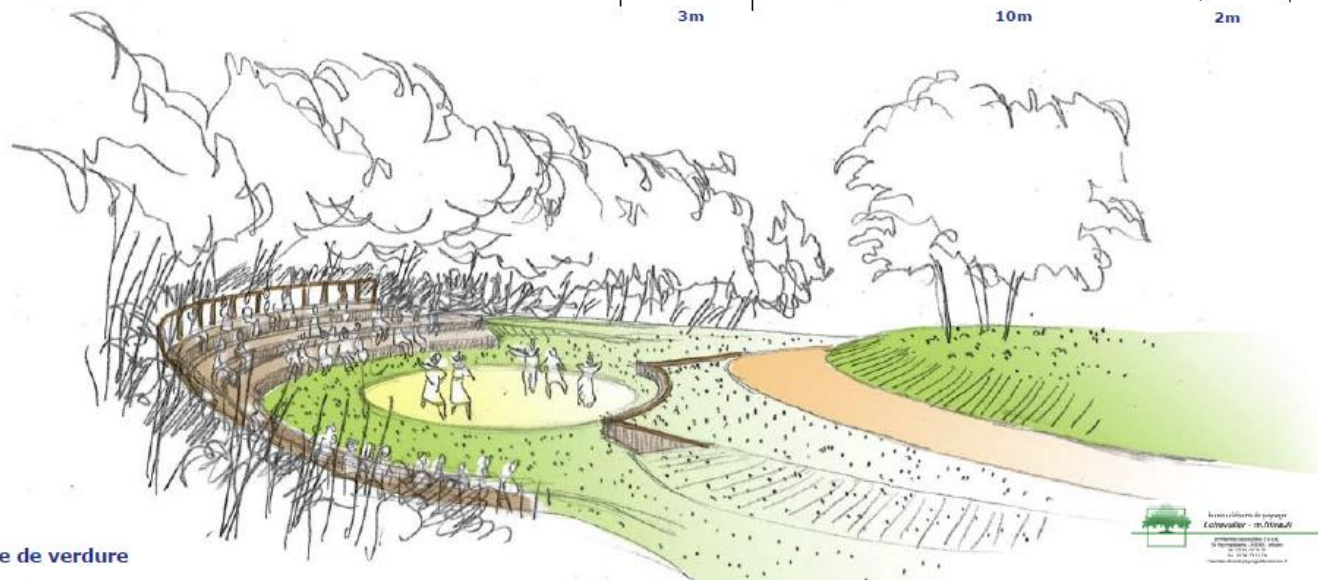
Espace concerné par le zoom de l'OAP concernant la vallée du Cens et le canal d'Orléans



coupe indicative 1/100e



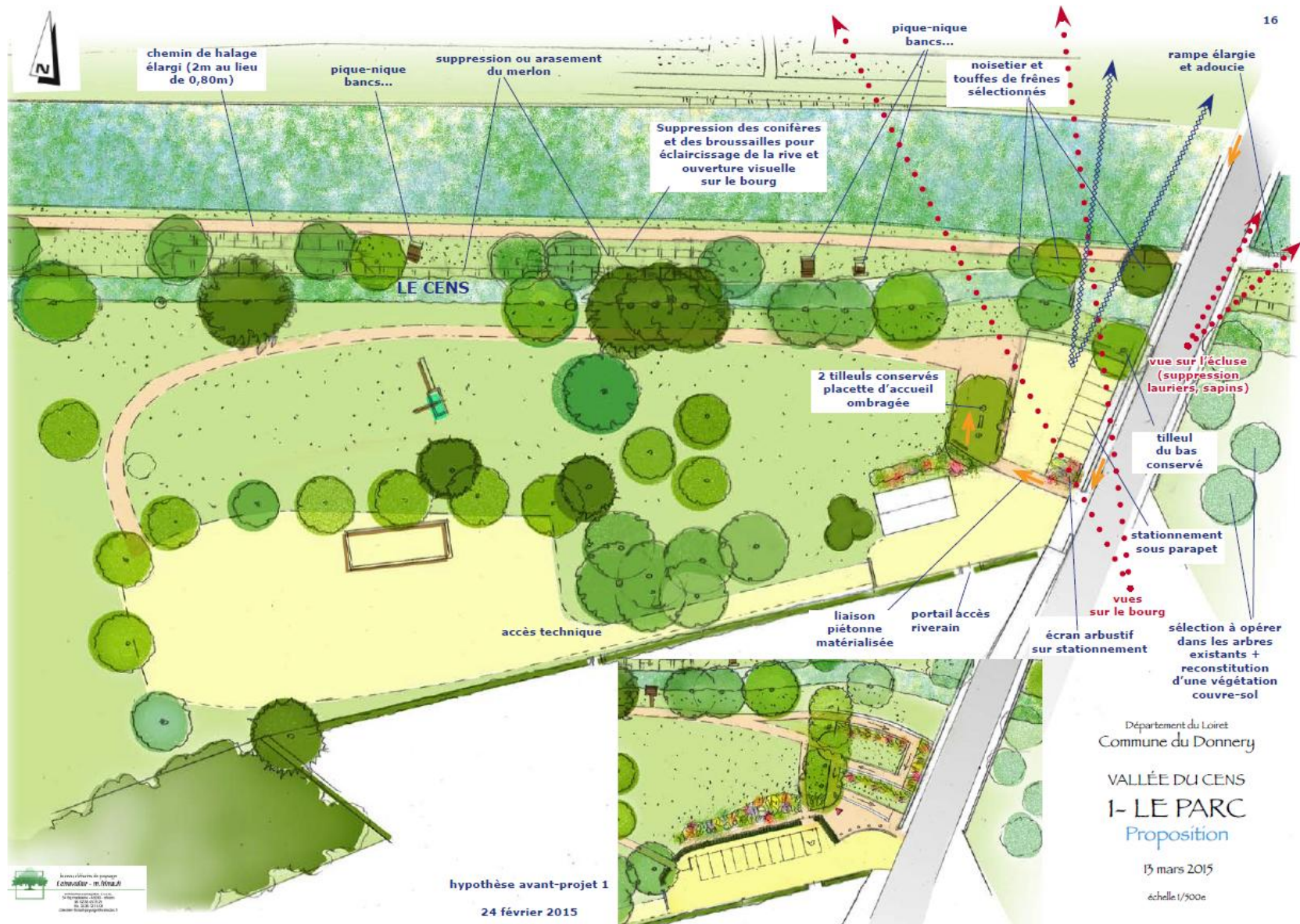
18



Croquis d'ambiance sur le théâtre de verdure

Aménager les abords du Cens et du canal d'Orléans dans une logique écologique, paysagère et de loisirs





Département du Loiret
Commune du Donnery

VALLÉE DU CENS 2- LA FORÊT ALLUVIALE Proposition

13 mars 2015

échelle 1/500e



25

21



