

Département du Loiret

Commune de Loury



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

4

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ELABORATION APPROUVÉ EN DATE DU 25 AVRIL 2017

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 13 DÉCEMBRE 2022

SIAM AMÉNAGEMENT
URBANISME **URBA**

**DECLARATION DE PROJET,
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

Dossier approuvé au Conseil Municipal du 21 janvier 2026



1. INTRODUCTION

1.1 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 être compatibles avec celles-ci.

Elles peuvent 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. Lorry précise son projet de ville grâce à la réalisation de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrées par les articles L. 151-6, L. 151-7 et R 151-6, R 151-7, R 151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 : « *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.* »

Article L.151-7 : « *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. »



Article R.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 »

Article R.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. ».

Article R.151-8 : « Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2°

La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les OAP de Loury portent sur les thématiques relatives à :

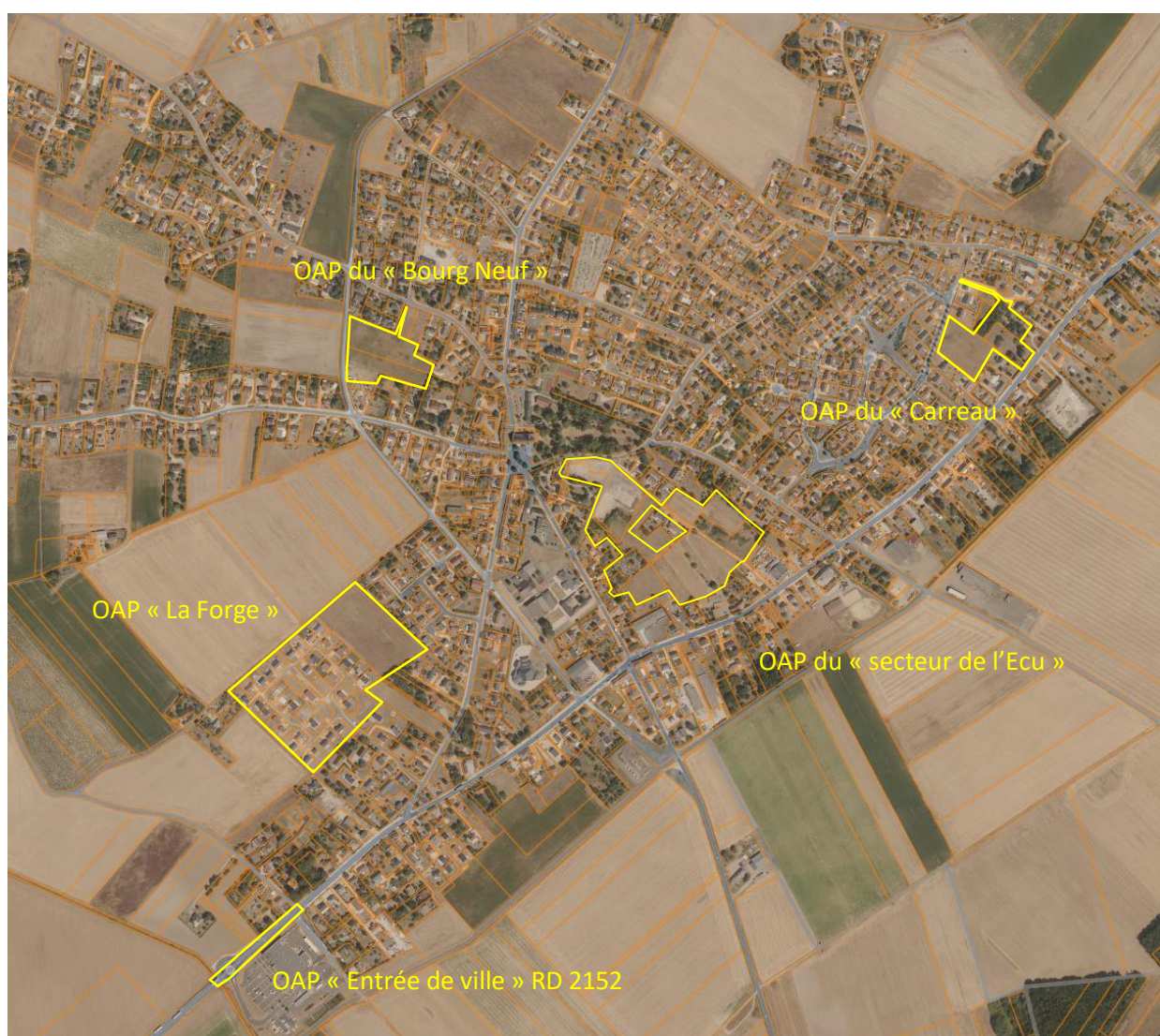
- l'aménagement résidentiel
- l'entrée de ville

Les OAP sont les suivantes :

- «La Forge »
- «Le Bourg Neuf »
- «L'entrée de ville de la RD2152 »
- «Le Carreau »
- « Le secteur de l'Ecu »

1.2 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP doivent contribuer à la valorisation du centre-bourg dynamique de la commune de Loury. Ces orientations permettent d'envisager le maintien des services, des équipements et le développement des commerces par l'extension du tissu urbain à vocation d'habitat ainsi que par la valorisation d'un potentiel économique à l'échelle de Loury. Ces perspectives ne peuvent s'appliquer que par le respect du tissu urbain existant, des formes urbaines, des paysages naturels et patrimoniaux environnants, ainsi que des contraintes de site (secteur humide, voie classée à grande circulation, ...).

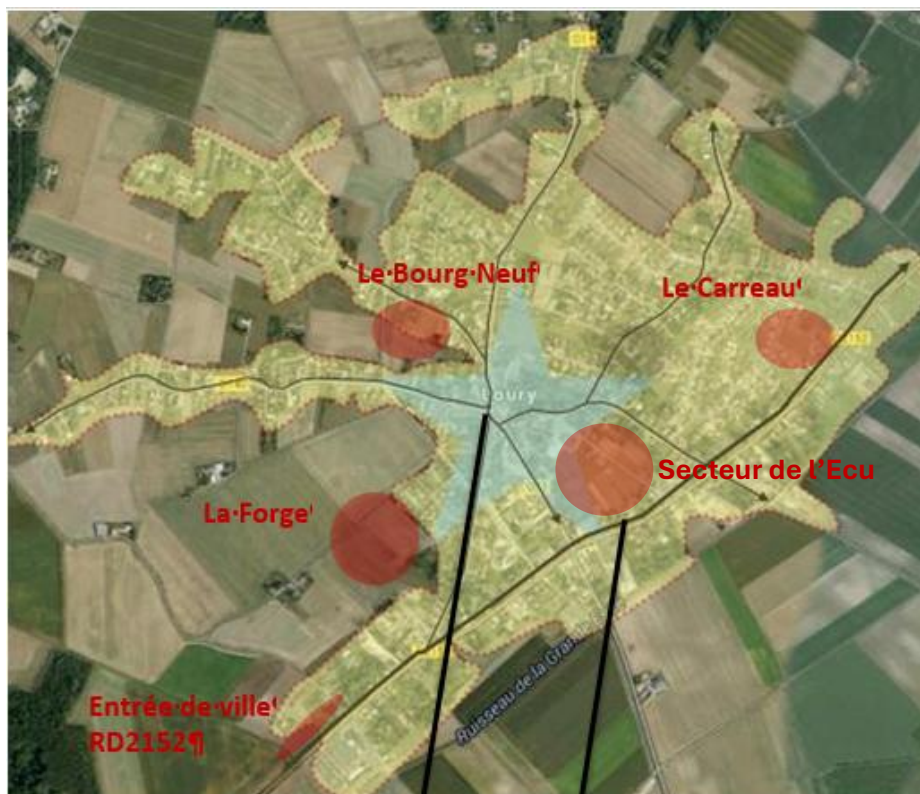




Le secteur urbain possède une structure en « doigt de gant », avec un centre marqué par un réseau viaire en étoile. Le bourg en étoile se construit à la croisée de plusieurs voies, entraînant par la suite un développement linéaire sur la RD2152.

Loury est caractérisée par un double développement :

- En étoile sur sa partie centrale
- Linéaire et en appuis sur la RD2152



Carte de l'Etat-Major 1820-1866



I. « LE BOURG NEUF »



ETAT INITIAL DU SITE

• **Enjeux liés au secteur**

Ce site est d'une superficie de 1.24 ha dans sa totalité.

Le site se trouve à l'Ouest du centre-bourg. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans le cadre de la maîtrise de l'étalement urbain, ainsi que le renforcement de l'attractivité du bourg en confortant son développement à l'intérieur du chemin de l'Esse (contournement agricole). L'objectif est d'intensifier le centre-bourg et proposer un nouveau secteur de vie pourvu d'espaces publics et paysagers en connexion avec ceux qui existent dans le cœur de ville.

L'aménagement de ce secteur se décline sous les enjeux suivants :

- La commune s'est développée en partie le long de la RD 2152, tout en engageant une urbanisation vers le Nord/Ouest, donnant ainsi de l'épaisseur à certains secteurs urbains, par l'intermédiaire d'une urbanisation en étoile. Néanmoins, le centre-bourg conserve un étirement linéaire sur l'axe viaire principal. Par conséquent, il convient de renforcer le dynamisme du bourg en confortant son développement vers le Nord/Ouest et pérenniser ainsi la centralité existante.
- La position géographique du secteur est propice à la réalisation d'opération de mixité. En effet, la proximité des commerces, services et équipements ou encore la possibilité de créer un local associatif au sein d'un ancien local public, permettent de considérer ce secteur comme entité complète de l'enveloppe urbaine. L'enjeu est de proposer un secteur urbain répondant aux besoins de tous aussi bien en matière de typologie (petits, moyens et grands logements) que de parcours résidentiel (accession ou location).
- Ce secteur situé en limite immédiate du centre-bourg permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne également le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques. Son urbanisation répond à l'enjeu d'économie des ressources foncières et financières du territoire. Il permet de préserver les ressources agricoles et naturelles car il s'inscrit à l'intérieur du contournement agricole (chemin de l'Esse).
- En matière de nuisances et de préservation des espaces naturels et de biodiversité, ce secteur n'est pas concerné par la proximité de la RD2152. Son potentiel urbanisable n'affecte pas les secteurs forestiers, ni les milieux naturels, la faune et la flore protégés. L'enjeu est alors de préserver la population des nuisances déjà connus sur le territoire et liés notamment aux déplacements sur la RD2152.

• **Localisation**

Le secteur se trouve à proximité immédiate du centre-bourg puisqu'il est limitrophe de celui-ci ; son fonctionnement doit s'envisager en cohérence avec celui-ci. Il est une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ; dans cette perspective, le site est longé par le contournement agricole (chemin de l'Esse) qui « encadre » le bourg et permet aux engins agricoles de se rendre sur les terres cultivées.



- **Contexte topographique**

Une déclivité est marquée vers l'Ouest - Sud/Ouest, avec un point bas au niveau du chemin du contournement agricole. Cette légère pente permet au secteur d'être bien exposé au soleil.

- **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord par la rue du Bourg Neuf et au Sud par la rue Saint Michel. Ainsi, les accès principaux sont existants et la mise en œuvre des entrées et sorties dans le site sera facilitée. Ces deux voies se raccordent à la RD11 qui traverse le bourg, ainsi qu'aux commerces, services de proximité, et équipements. Les voies permettent également de se rendre dans les nombreux hameaux et sur le plateau agricole.

Ce secteur présente une amorce de cheminement piéton vers le bourg avec la possibilité de se raccorder au secteur de l'ancienne école, restructuré en logements et de l'ancien dojo pouvant évoluer en salle associative.

Le secteur est bordé par le contournement agricole sur sa partie Ouest créant ainsi une rupture naturelle entre urbanisation et zone agricole.

- **Formes urbaines**

Des habitations encadrent la zone sur ces parties Nord, Sud et Est.

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon, généralement d'un simple niveau, permettant ainsi une intégration mesurée dans le paysage.

Les constructions sont récentes et ne présentent pas de caractéristique liée à la préservation du patrimoine architecturale.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées avec des matériaux de teinte similaire à la tuile. Les façades sont généralement de ton clair.

De manière générale, la forme des constructions est simple.

- **Contexte paysager**

En matière de perception visuelle et de paysage, ce site est sensible dans la partie Ouest puisqu'il ouvre sur le plateau agricole ; peu d'éléments de paysage existent sur ce secteur, si ce n'est la proximité des habitations existantes à prendre en considération dans le cadre d'un futur aménagement.

- **Contexte environnemental**

Concernant le volet écologique, le secteur se constitue dans sa partie Ouest, d'une zone de friche qui auparavant devait être cultivée. La partie la plus au Nord se constitue d'une végétation herbacée de type prairiale et celle plus à l'Est se constitue de jardins d'habitations. Nous retrouvons sur ce secteur une faune et une flore communes. Le site sert actuellement de zone de nourrissage pour des espèces d'oiseaux (notamment les Hirondelles) qui nichent actuellement dans les environs. En effet, la bonne exposition au soleil du secteur permet d'accueillir un certain nombre d'insectes. La végétation de type prairie (partie Nord du secteur) permet à plusieurs espèces de papillons d'effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Le site présente dans son quart Sud-Ouest, un cortège floristique plus développé que sur le reste de la zone.



Nous y trouvons quelques plants de Gesse hirsute, espèce végétale assez commune en région (présente sur 15.51 à 31.5% du territoire), et de Gesse de Nissole ; espèce végétale assez rare en région (présente sur 3.51 à 7.5 % du territoire).



Gesse de Nissole Source : CDPNE



Gesse hirsute Source : CDPNE

- **Réseaux et assainissement**

Le secteur est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales existent le long de la rue de Bourg Neuf au Nord et de la rue Saint-Michel au Sud. Les eaux pluviales sont collectées via un réseau séparatif existant le long du chemin de la Grande Esse.

- **Représentation photographique du site**



Vue depuis le site sur les éléments limitrophes Source parenthesesURBaines



Habitats limitrophes - Source : parenthesesURBaines



Vue sur le grand paysage depuis le site - Source : parenthesesURBaines



Secteur de connexion avec le centre-bourg - Source : parenthesesURBaines





PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques d'implantation des ensembles bâtis voisins de telle sorte à montrer une cohérence urbaine entre l'existant et le futur quartier.
- Les formes urbaines proposées seront cohérentes avec l'urbanisation proche tout en recherchant une densité plus élevée que le tissu pavillonnaire alentour. La densité recherchée devra être un compromis entre celle du tissu limitrophe et celle du centre-bourg.
- Les constructions pourront être orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle tout en se préservant des apports solaires thermiques élevés.
- La différenciation physique du logement sera un atout à valoriser (volumes, matériaux, seuil d'entrée).
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au Sud avec une protection pour la chaleur d'été.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et du coût de la construction.
- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, changement de situation, ...).
- L'urbanisation devra prendre en compte et s'appuyer sur la trame végétale existante (haies, ensembles de boisements, fruitiers, arbre isolé, ...) et les préserver dans le futur projet. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espaces publics préférablement accompagnés de plantations). Les plantations choisies devront respecter 5 grands critères :
 - Être des espèces locales, faisant partie du cortège floristique du territoire,
 - Être adaptées aux exigences écologiques locales (type de sol, humidité, ...),
 - Être diversifiées afin de développer l'intérêt paysager et écologique,
 - Être adaptées aux fonctions qu'elles devront remplir (écran visuel, reboisement, ...),
 - Être conformes à la réglementation (attention aux espèces exotiques envahissantes).



Un document réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien peut vous guider dans le choix des essences végétales : *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre*, 2014, 22 pages. Ce document est téléchargeable sur Internet à l'adresse suivante :

http://cbnbp.mnhn.fr/cbnp/ressources/telechargements/Notice_arbres_arbustes_CBNBP.pdf

- L'emplacement des constructions sur la parcelle ne devra pas mettre en défaut le paysage. Il sera appréciable de prendre en considération la topographie du site et d'organiser l'aménagement de ce secteur en respectant les vues sur le paysage proche et lointain, notamment en direction de l'espace agricole.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel,
- l'habitat individuel mitoyen.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules,
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

Cette diversification de typologie des logements prendra en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient jeunes ou âgées,
- les besoins en logements accessibles ou adaptables pour tous, de telle sorte à favoriser le maintien à domicile,
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants sur Lorry.

Une part des logements pourra être affectée au logement social dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH en vigueur.

Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 15 log/ha.

En application des prescriptions du SCoT PAYS FORET D'ORLEANS VAL DE LOIRE, il est demandé la mise en œuvre d'une diversité des tailles de parcelles ; la moyenne sera comprise entre 500 et 800 m².



En matière de lien social, des espaces communs seront envisagés : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage. Ils devront être facilement accessibles par les piétons et préserver des véhicules motorisés.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Les espèces précédemment citées dans l'état initial ne sont pas protégées aux échelles européennes et nationales. Néanmoins, il serait intéressant de laisser non urbanisé une frange le long du chemin de la Grande Esse. A ces endroits la végétation spontanée se développerait à l'issue d'une fauche tardive (juillet-août) pratiquée annuellement. Les insectes favorables au nourrissage des oiseaux pourront également perdurer sur ces espaces. Cela permettrait à la fois d'être bénéfique d'un point de vue de la biodiversité mais également d'un point de vue paysager, assurant une transition entre espace bâti et secteur agricole ouvert.
- Les espèces floristiques les plus remarquables du secteur sont la Gesse de Nissole et la Gesse hirsute. On les retrouve dans le quart Sud-Ouest du secteur, à l'endroit où est envisagée une zone conciliant espace vert public et gestion des eaux pluviales. Afin de permettre à ces essences végétales de perdurer, il est préconisé de laisser se développer sur certains secteurs, une végétation spontanée qui serait fauchée tardivement (fin d'été), afin de constituer un endroit favorable à la biodiversité.

- **Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des voies, en essayant d'éviter une situation géographique systématique à l'intérieur de l'îlot. Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois/préau paysager, qualitatif ; un effort particulier sera appliqué pour que le stationnement soit peu visible depuis les parcelles construites et que l'intérieur du quartier soit sécurisé pour les piétons.
- Les stationnements pour les vélos sur l'espace public seront facilement accessibles et visibles.

- **La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents en centre-bourg à proximité immédiate du site de l'OAP.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

- **: Voirie :**

- L'accès au secteur d'OAP se fera uniquement depuis la rue du Bourg Neuf.
- Une voirie centrale interne, peu large et doublée d'un cheminement piéton pour favoriser le partage de



l'espace entre les différents modes de déplacements, se terminant en impasse avec aires de retournement, permettra de desservir le site.

- Ces voies seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre fortement paysager, fidèle à l'esprit des jardins alentour et ceci avec un souci de création de lieux ombragés. Le choix des essences végétales devra respecter les 5 critères cités dans le document réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien : Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre, 2014.
- Aucun piquage sur le chemin communal, bordant le site à l'ouest, n'est autorisé car le chemin doit rester une voie de contournement agricole utilisée comme voie douce. Elle devra conserver son caractère « rural »; à ce titre le revêtement utilisé pour le sol sera adapté et drainant.

La gestion des eaux usées :

- Conformément au règlement du service de l'assainissement de la commune de Lorry, les eaux usées des habitations doivent obligatoirement être envoyées dans le réseau d'assainissement prévu à cet effet.
- L'aménagement du secteur doit être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

La gestion des eaux pluviales :

- L'aménagement de la zone doit permettre le bon écoulement des eaux pluviales sans accroître le risque d'inondation des terrains en aval. Le réseau d'eaux pluviales existant sur la commune étant saturé lors de fortes pluies, l'aménagement du secteur doit privilégier les dispositifs alternatifs au « tout réseau ». Cela doit être envisagé au niveau des parcelles à construire mais également au niveau du projet d'aménagement.
- Les habitations peuvent par exemple mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle, réaliser un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés.
- Concernant les zones collectives (voieries, infrastructures, ...), l'utilisation de matériaux drainants pour les revêtements de sol doit être privilégiée, tout comme le développement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration au plus proche des zones imperméabilisées (noues, bandes enherbées, espaces verts public, ...).

Selon le profil du projet urbain, les eaux pluviales peuvent être traitées par exemple via des noues au sein desquelles elles s'infiltreront directement ou alors, elles peuvent y transiter avant de rejoindre un espace de gestion des eaux pluviales adapté (envisagé au Sud-Ouest du secteur).

Quoiqu'il en soit, ces noues sont de préférence envisagées en pente douce. La mise en œuvre de solutions de gestion alternative des eaux pluviales dans des ouvrages et aménagements aériens est à privilégier. Ces techniques sont plus simples à surveiller et à entretenir et peuvent se conjuguer à l'échelle du projet avec biodiversité, trame verte et bleue, paysage et espace fréquenté par le public.



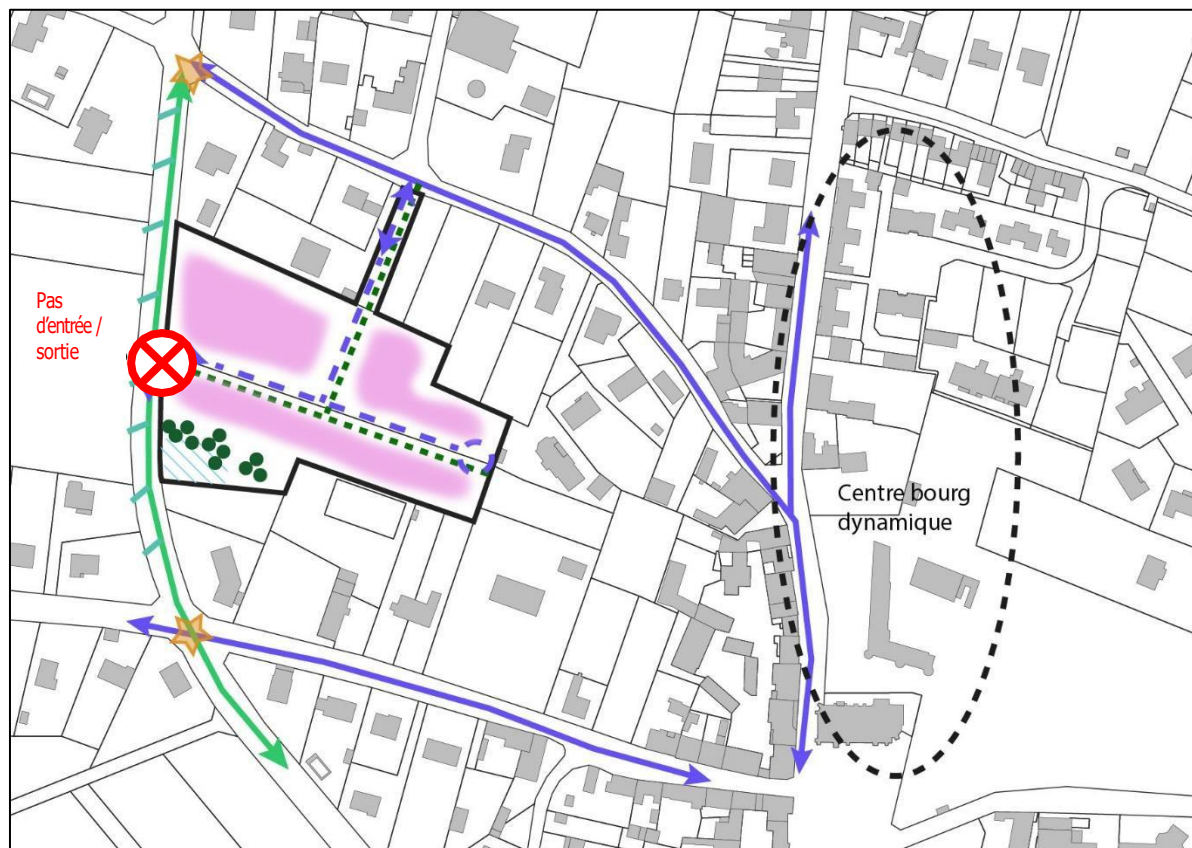
- Si des dispositifs alternatifs aux rejets dans le réseau pluvial ne sont pas envisageables et en l'absence d'étude hydraulique spécifique précisant la valeur autorisée de ces rejets, le débit de fuite maximal dans le réseau pluvial devra être de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (conformément au SDAGE 2016-2021).
- **Les principes de gestion des déchets :**
 - Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit si possible un positionnement des points de collecte en entrée de secteur.
 - Les bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.
 - Une bonne intégration paysagère sera traitée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par la présence des points de collecte.

Précision :

Un schéma d'ensemble devra être présenté pour la totalité du secteur de l'OAP. Néanmoins, les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

SCHEMA D'INTENTION ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Secteur du Bourg Neuf



Maillage viaire

- Voies existantes
- Voies d'accès principales à créer et à raccorder à celles existantes
- Cheminements piétons à créer et à raccorder à ceux existants
- Connexion de l'ensemble des voies de déplacements à relayer de manière sécurisée
- Aménager le contournement agricole en respectant les passages des engins agricoles

Programmation

- Principe de secteur d'aménagement pouvant accueillir : habitat, équipement, espace public, stationnements

Eléments identitaires

- Secteur du centre-bourg dynamique

Eléments de paysages et espaces publics

- Eléments de paysage à valoriser
- Espace public et secteur de gestion de l'eau à valoriser et créer



II. « LA FORGE »



ETAT INITIAL DU SITE

• **Enjeux liés au secteur**

Ce site est d'une superficie de 4.8 ha.

Le site se trouve au Sud/Ouest du centre-bourg, à proximité de l'entrée de ville de la RD2152 et du lotissement du Paradis. Il s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en continuité de l'aménagement du quartier du Paradis.

L'aménagement du secteur dit « La Forge » représente pour Loury, les enjeux suivants :

- La proximité de l'entrée de ville est un élément favorable pour l'aménagement de ce secteur. En effet, Loury connaît de nombreux déplacements domicile/travail vers l'agglomération orléanaise (via la RD2152). Conscient de cet état de fait, la localisation du secteur de La Forge répond à la demande de nouveaux arrivants sur la commune : permettre des entrées/sorties facilitées sur le territoire.
- Géographiquement, les futurs habitants du secteur de La Forge se rendront facilement aux commerces, services et équipements disponibles sur Loury, ainsi qu'au supermarché de proximité. Ces déplacements pourront également s'effectuer à pied, qu'en vélo.
- Ce secteur situé en limite immédiate du centre-bourg et raccordable au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager une urbanisation à coût maîtrisée. Cette notion de coût concerne également le réseau viaire et les enjeux de ressources énergétiques.
- En matière de nuisances, le secteur de La Forge se situe sans connexion directe avec la RD2152, permettant ainsi de protéger les habitants d'éventuelles nuisances.

• **Localisation**

Le secteur de La Forge est situé au Sud/Ouest du centre-bourg. Il est dans la continuité immédiate du quartier du Paradis ; lotissement connecté au contournement agricole. Sa situation géographique, en fait un lieu proche des équipements scolaires et associatifs ainsi que de l'équipement alimentaire principal (moyenne surface).

• **Contexte topographique**

En matière de topographie, une déclivité est marquée vers le Centre/Sud de la zone. Cela est nettement visible lors des épisodes pluvieux ou les eaux ont tendance à ruisseler et stagner à cet endroit.

• **Organisation viaire**

Ce secteur est bordé au Nord par la rue du Paradis, à l'Ouest par la rue au Luc, au Sud par des habitations donnant sur la rue Saint Nicolas puis l'Avenue du Lion d'Or, et à l'Est par le quartier du Paradis donnant sur le contournement agricole, chemin de l'Esse.

Une voie d'accès unique et peu large existe : la rue de la Forge ; la rue du Paradis étant en partie un chemin agricole.

Ainsi, l'accès principal existant praticable est la rue de la Forge devant être aménagée pour permettre à terme des entrées et sorties dans le site. Cette voie de quartier accède au carrefour du Lion d'Or, voie donnant



accès sur la RD2152.

Ce secteur ne présente pas d'amorce naturelle de cheminement piéton vers les autres quartiers si ce n'est le chemin agricole qui la borde au Nord et peut être utilisé comme telle (continuité de la rue du Paradis).

- **Formes urbaines**

Des habitations bordent la zone sur ses parties Sud-Est et Nord-Est.

Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles de type pavillon pour le quartier des Paradis ou des constructions anciennes modifiées (en bordure de la RD2152). Elles sont généralement de 1 à 2 niveaux avec combles aménageables.

Les implantations sur voie sont faites par le pignon ou par la façade principale. Les habitations sont en retrait sur la rue Saint-Nicolas.

En matière de volumétrie, les couvertures sont de pente moyenne et réalisées avec des matériaux de teinte similaire à la tuile ou à l'ardoise. Les façades sont généralement de ton clair.

De manière générale, la forme des constructions est simple.

- **Contexte paysager**

En matière de perception visuelle et de paysage, ce site est sensible dans la partie Nord puisqu'il ouvre sur le plateau agricole.

La proximité des habitations existantes est à prendre en considération dans le cadre d'un futur aménagement, ainsi que la proximité du hameau situé rue du Paradis.

Des ensembles de boisements sur les parcelles voisines apportent également une qualité paysagère au site ; on notera les boisements des habitations de la rue Saint Nicolas.

- **Contexte environnemental**

Concernant le volet écologique, le secteur se constitue essentiellement de cultures. Au niveau du point bas du secteur, du fait d'une humidité plus relative, l'agriculture est plus contrainte. On y retrouve d'ailleurs une végétation herbacée de type prairial.

Sur l'ensemble de la zone la faune et la flore sont communes. Le secteur ne présente aucune espèce végétale protégée et sert actuellement de zone de nourrissage pour des espèces d'oiseaux (comme les Hirondelles, le Pinson des arbres, ...) qui nichent actuellement autour du site.

- **Réseaux et assainissement**

Le secteur est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales existent à proximité le long de la rue de la Forge. Aucune canalisation n'existe actuellement au Nord, rue de Paradis.

En l'absence d'aménagement urbain sur le secteur, les eaux pluviales sont infiltrées directement sur site. Lors des épisodes pluvieux plus importants, les eaux ruissellent et stagnent avant de s'infiltrer au niveau du point bas du secteur, situé au Centre-Sud.



- **Représentation photographique du site**



Vue sur site depuis la rue du Paradis - Source : parenthesesURBaineS



Vue depuis la rue Saint Nicolas - Source : parenthesesURBaineS





PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques d'implantation des ensembles bâtis voisins de telle sorte à montrer une cohérence urbaine entre l'existant et notamment avec le quartier du Paradis.
- Les formes urbaines proposées seront cohérentes avec l'urbanisation proche tout en recherchant une densité plus élevée que le tissu alentour. La densité recherchée devra être un compromis entre celle du tissu limitrophe et celle des quartiers avoisinants.
- La différenciation physique du logement sera un atout à valoriser (volumes, matériaux, traitement des seuils d'entrée) tout en respectant une cohérence d'ensemble.
- L'intimité de chaque logement doit être recherchée ainsi que l'intimité des logements déjà existants situés à proximité, soit par des éléments de paysage ou par l'orientation des pièces de vie et/ou des ouvertures principales.
- Les jardins et les terrasses seront de préférence orientés au Sud avec une protection pour la chaleur d'été.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé ; le petit éolien restera discret et ne devra pas apporter de nuisance au voisinage.
- Les gabarits des constructions seront rationnels pour mieux gérer les questions énergétiques, l'économie des terrains et du coût de la construction.
- Les conceptions architecturales pourront être variées ; elles pourront être contemporaines et proposer des volumétries évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, changement de situation, ...).
- L'urbanisation devra prendre en compte et s'appuyer sur la trame végétale voisine existante (haies, ensembles de boisements, fruitiers, arbres isolés, ...) afin de créer une continuité écologique. Ceux-ci participeront à insérer de nouvelles constructions.
- Le végétal tiendra une place prépondérante et pourra se décliner en paysages urbains (espaces publics préférablement accompagnés de plantations). Les plantations choisies devront respecter 5 grands critères :
 - Être des espèces locales, faisant partie du cortège floristique du territoire,
 - Être adaptées aux exigences écologiques locales (type de sol, humidité, ...),
 - Être diversifiées afin de développer l'intérêt paysager et écologique,
 - Être adaptées aux fonctions qu'elles devront remplir (écran visuel, reboisement, ...),
 - Être conformes à la réglementation (attention aux espèces exotiques envahissantes).



Un document réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien peut vous guider dans le choix des essences végétales : *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre*, 2014, 22 pages.

Ce document est téléchargeable sur Internet à l'adresse suivante :

http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Notice_arbres_arbustes_CBNBP.pdf

- L'emplacement des constructions sur la parcelle ne devra pas mettre en défaut le paysage et les vues sur les espaces agricoles.
- Des franges paysagères seront plantées entre le quartier de La Forge et l'espace agricole afin de traiter la transition et la topographie du lieu. Le choix des essences végétales devra respecter les critères cités ci-avant.

- **La mixité fonctionnelle et sociale :**

Ce secteur pourra accueillir de :

- l'habitat individuel,
- l'habitat individuel mitoyen.

Les logements devront répondre aux besoins :

- des couples sans enfants,
- des familles,
- des personnes âgées,
- des personnes vivant seules,
- et des personnes à mobilité réduite.

C'est-à-dire que le programme de construction devra proposer des logements de type T1 à T5.

Cette diversification de typologie des logements prendra alors en compte :

- les besoins en petits et moyens logements notamment pour les personnes seules qu'elles soient âgées ou jeunes,
- les besoins en logements accessibles ou adaptables pour tous, de telle sorte à favoriser le maintien à domicile,
- la réalisation de logements locatifs pour répondre au parcours résidentiel des ménages et maintenir les habitants à Loury.

Une part des logements pourra être affectée au logement social dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH en vigueur.



Le nombre de logements ne devra pas être inférieur à 11 log/ha.

En application des prescriptions du SCoT PAYS FORET D'ORLEANS VAL DE LOIRE, il est demandé la mise en œuvre d'une diversité des tailles de parcelles ; la moyenne sera comprise entre 500 et 800 m².

En matière de lien social, les espaces communs seront envisagés : exemples : potager collectif, jardin collectif, placette publique, espace de jeux partagé, ... afin de favoriser la convivialité et le bon voisinage. Ils devront être facilement accessibles par les piétons et préserver des véhicules motorisés.

- **La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Concernant le volet écologique, le secteur ne présente pas d'intérêt particulier puisque cultivé de manière intensive sur sa quasi-totalité. Cependant une mise en valeur au niveau du point bas du secteur pourrait permettre à une faune et une flore spécifique de se développer en plantant notamment des essences locales d'arbres et arbustes.

- **Les besoins en matière de stationnements**

- Les stationnements pourront être regroupés par petites poches sur des espaces dédiés à cet effet à proximité des voies, en essayant d'éviter une situation géographique systématique à l'intérieur de l'îlot. Ils seront intégrés au site par des systèmes de pergolas paysagers, de plantations d'arbres ou encore de préau en bois/préau paysager, qualitatif ; un effort particulier sera appliqué pour que le stationnement soit peu visible depuis les parcelles construites.
- Les stationnements sur l'espace public pour les vélos seront facilement accessibles et visibles.

- **La desserte par les transports en commun**

- Des arrêts de transports collectifs sont présents en centre-bourg à proximité du site de l'OAP.

- **La desserte des terrains par les voies et réseaux**

: Voirie :

- Un principe de desserte intérieure de la zone pourra s'effectuer par la création d'une voie peu large et doublée d'un cheminement piéton pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements.
- Ces voies douces s'inscriront dans le cadre d'une ouverture visuelle vers l'espace agricole. Elles permettront de se connecter avec le chemin agricole de la rue du Paradis. Elles donneront accès aux espaces publics et à l'ensemble du quartier. Eventuellement, et si l'opportunité se présente, une voie douce pourra permettre de connecter le quartier de La Forge et le quartier du Paradis.
- Au même titre que la voie douce, si l'opportunité se présente, une voie VL pourra s'envisager entre les



quartiers de La Forge et du Paradis.

- L'ensemble des voies de déplacement seront accompagnées de plantations réalisées dans un cadre fortement paysager, fidèle à l'esprit des jardins alentours et ceci avec un souci de création de lieux ombragés et agréables. Le choix des essences végétales devra respecter les 5 critères cités dans le document réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien : *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre*, 2014.

La gestion des eaux usées :

- Conformément au règlement du service de l'assainissement de la commune de Loury, les eaux usées des habitations doivent obligatoirement être envoyées dans le réseau d'assainissement prévu à cet effet.
- L'aménagement du secteur doit être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

La gestion des eaux pluviales :

- L'aménagement de la zone doit permettre le bon écoulement des eaux pluviales sans accroître le risque d'inondation des terrains en aval. Le réseau d'eaux pluviales existant sur la commune étant saturé lors de fortes pluies, l'aménagement du secteur doit privilégier les dispositifs alternatifs au « tout réseau ». Cela doit s'envisager au niveau des parcelles à construire mais également au niveau du projet d'aménagement.
- Les habitations peuvent par exemple mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle, réaliser un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, ...
- Concernant les zones collectives (voieries, infrastructures, ...), l'utilisation de matériaux drainants pour les revêtements de sol doit être privilégiée, tout comme le développement de surfaces végétalisées permettant l'infiltration au plus proche des zones imperméabilisées (noues, bandes enherbées, espaces verts public, ...). Selon le profil du projet urbain, les eaux pluviales peuvent être traitées par exemple via des noues au sein desquelles elles s'infiltreront directement ou alors, elles peuvent y transiter avant de rejoindre un espace de gestion des eaux pluviales adapté (envisagé au Centre-Sud du secteur). Au regard de la superficie du secteur aménageable, en première approche il faut prévoir d'infiltrer/temporiser entre 350 à 400 m³ d'eau au minimum en cas de pluie décennale voire vingtennale. Lors de l'aménagement et pour que les pentes des zones d'infiltration ne soient pas trop abruptes, il faut prévoir suffisamment de place (ici par exemple pour la création d'une grande noue principale d'infiltration ou de temporisation, entre 800 et 900 m² à minima).
- Quoiqu'il en soit, ces noues sont de préférence envisagées en pentes douces. La mise en œuvre de solutions de gestion alternative des eaux pluviales dans des ouvrages et aménagements aériens est à privilégier. Ces techniques sont plus simples à surveiller et à entretenir et peuvent se conjuguer à l'échelle du projet avec biodiversité, trame verte et bleue, paysage et espace fréquenté par le public. Si des



dispositifs alternatifs aux rejets dans le réseau pluvial ne sont pas envisageables et en l'absence d'étude hydraulique spécifique précisant la valeur autorisée de ces rejets, le débit de fuite maximal dans le réseau pluvial devra être de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (conformément au SDAGE 2016-2021).

- **Les principes de gestion des déchets :**

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les usagers que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de secteur.
- Les bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées, de telle sorte à réduire également les nuisances sonores apportées aux riverains.
- Une bonne intégration paysagère sera traitée afin d'éviter que les entrées du quartier ne soient marquées par la présence des points de collecte.

Précision :

Un schéma d'ensemble devra être présenté pour la totalité du secteur de l'OAP. Néanmoins, les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LA FORGE »

ELEMENTS EXISTANTS

- maillage viaire
- chemins doux
- chemins agricoles
- ensembles boisés

PRESCRIPTIONS

Eléments de paysage et espaces publics.

- espace paysager : trame végétale à créer
- secteur de gestion de l'eau à créer
- espace partagé d'orientation végétal à créer avec voies douces traversantes
- secteur de rencontre à sécuriser

PRECONISATIONS - PRINCIPES

Programmation.

- principe de secteur d'orientation constructible

Maillage viaire.

- principe de voies à créer
- principe de voie douce en doublement de la voie principale
- sécurisation des axes viaires
- entrée principale du quartier

conception parenthesesURBaineS - nov. 2015. HE



III. AMENAGEMENT DE « L'ENTREE DE VILLE RD2152 »



PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE VILLE

- **Contexte**

Le projet d'aménagement de l'entrée de ville côté Ouest de la RD2152, est fonction de l'aménagement prévu pour le magasin de moyenne surface.

Celui-ci est ouvert depuis 2006 et possède une surface de vente de 1200 m².

Sa zone de chalandise est Loury, Rebrechien, Trainou et Sully.

Le projet d'aménagement et d'amélioration de cette moyenne surface consiste à transformer les réserves du magasin en surfaces de vente complémentaires afin de passer à 1800 m² pour répondre aux besoins de la zone de chalandise.

La création d'un carrefour giratoire en entrée de ville permettra ainsi de faciliter les accès au magasin et fluidifier la circulation en entrée de ville.

Le Conseil Départemental sera maître d'ouvrage de l'aménagement du carrefour giratoire.

Un emplacement réservé est précisé dans le zonage du PLU.

- **Représentation photographique du site**





PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMPLEMENTAIRES

Le projet envisagé n'étant pas encore finalisé, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation donne des principes d'accompagnement paysager.

- **Qualité de l'insertion paysagère :**

- Un accompagnement paysager de l'entrée de ville et plus particulièrement du carrefour giratoire permettra de créer une transition entre la RD 2152 et l'Avenue du Lion d'Or.
- Cette transition devra être significative de l'entrée dans la zone urbaine.
- Les plantations seront d'une hauteur et d'un volume adaptés pour ne pas porter préjudice aux conducteurs et ainsi créer une zone sécurisée. Elles devront contribuer à ralentir les véhicules et être positionnées dans le linéaire de la voie.
- Les plantations choisies devront respecter 5 grands critères :
 - Être des espèces locales, faisant partie du cortège floristique du territoire,
 - Être adaptées aux exigences écologiques locales (type de sol, humidité, ...),
 - Être diversifiées afin de développer l'intérêt paysager et écologique,
 - Être adaptées aux fonctions qu'elles devront remplir (écran visuel, reboisement, ...),
 - Être conformes à la réglementation (attention aux espèces exotiques envahissantes).
- Un document réalisé par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien peut vous guider dans le choix des essences végétales : *Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en région Centre*, 2014, 22 pages.

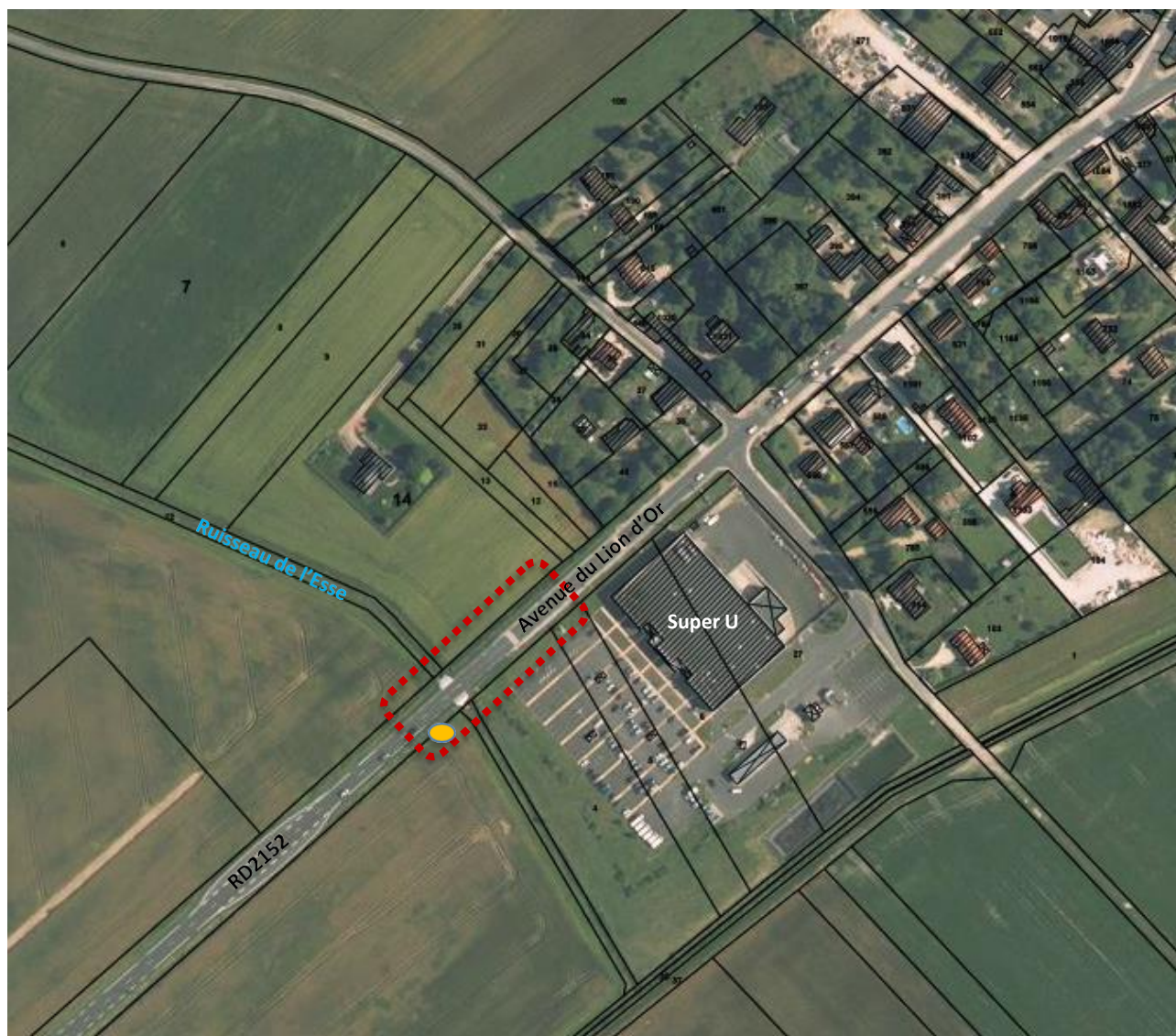
Ce document est téléchargeable sur Internet à l'adresse suivante :

http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/telechargements/Notice_arbres_arbustes_CBNBP.pdf

- Cette séquence paysagère dotera l'axe viaire de cônes de vue vers l'espace agricole mais également vers l'espace d'activités commerciales (Super U). De cette manière, les plantations pourront être organisées de manière à créer des axes visuels forts et directifs.



Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



Panneau d'entrée de ville



Secteur susceptible d'être aménagé en giratoire et bénéficier d'un aménagement paysager

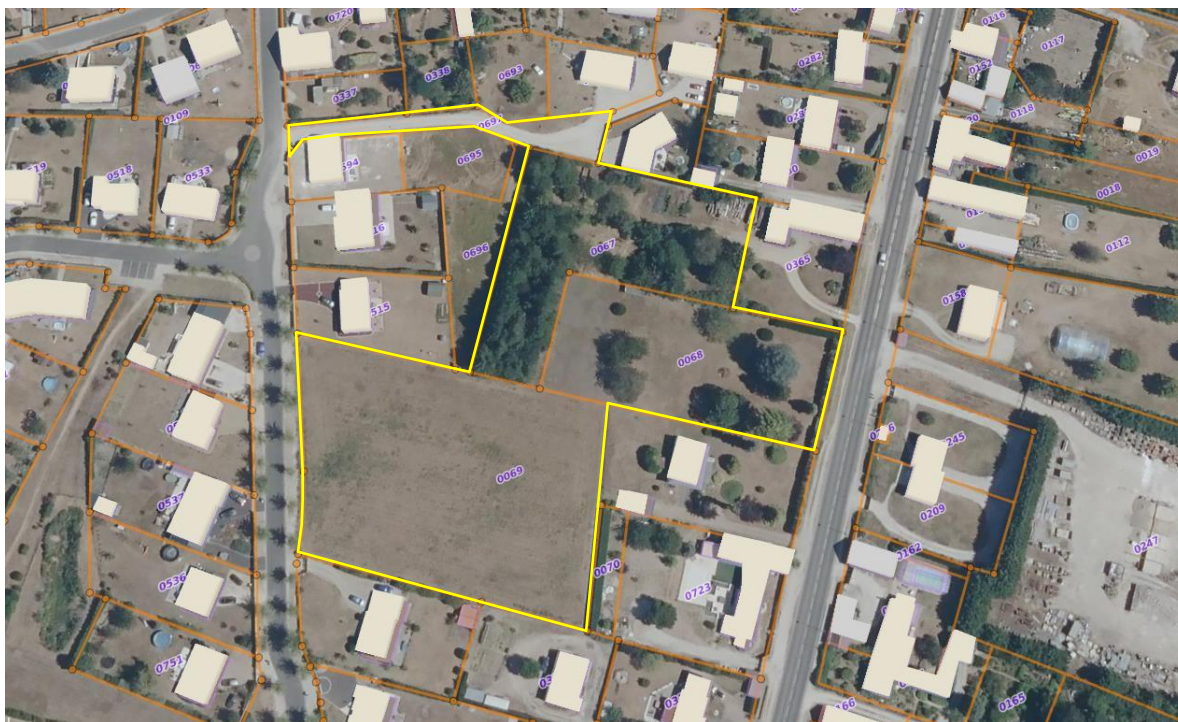


IV. AMENAGEMENT DU SECTEUR DU « CARREAU »

Le secteur du Carreau se trouve **au cœur de la zone urbanisée.**



Le secteur est bordé à l'est par la RD2152 et à l'ouest par la rue du Carreau.



Le secteur regroupe **plusieurs parcelles non construites** et couvre une superficie de **13 250m²**.



Le secteur vu depuis la RD2152.



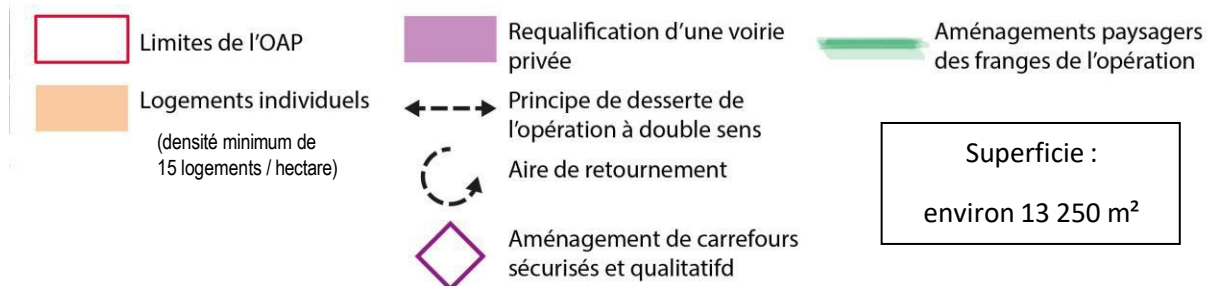
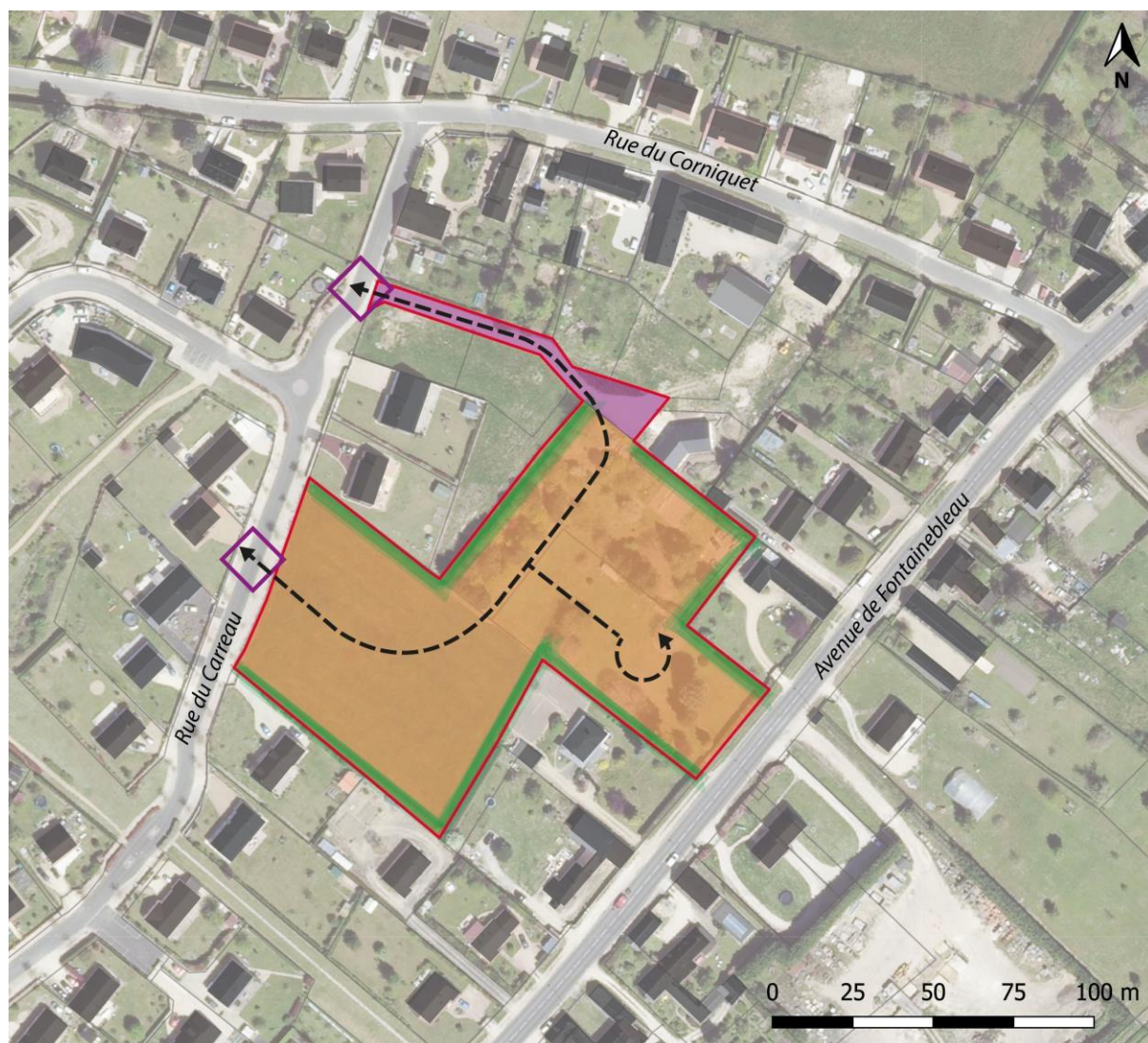
Le secteur vu depuis la rue du Carreau.



SCHEMA D'INTENTION ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Secteur du Carreau

L'OAP du Carreau permet de maîtriser, sans l'empêcher, l'urbanisation d'une dent creuse étendue au cœur de la zone urbanisée.





V. AMENAGEMENT DU « SECTEUR DE L'ECU »

OAP Secteur de l'Ecu : Périmètre



OAP Secteur de l'Ecu : Principes d'aménagement et programmation

Valoriser l'image du cœur du bourg de Loury

Pour y parvenir, sont envisagés dans le projet d'aménagement du Chemin de l'Ecu :

- ➔ L'aménagement d'un espace public structurant, véritable espace de vie et de convivialité (pouvant accueillir marché, brocante, événements ponctuels...),
- ➔ Dans la continuité du parc arboré de la Mairie, la réalisation d'un espace planté et paysager, « véritable colonne vertébrale verte » traversant le futur projet et permettant notamment la gestion des eaux pluviales,
- ➔ Des traitements paysagers et végétaux seront imposés aux constructeurs sur les franges de la future opération, afin de limiter l'impact visuel des constructions,
- ➔ Des logements recherchant une approche de développement durable (bio-climatisme, énergies renouvelables, gestion de l'eau...).

Diversifier le parc de logements

Parallèlement à l'aménagement d'espaces publics, la valorisation du cœur du village, qui s'inscrit dans une réflexion globale, doit être une opportunité et un levier pour diversifier l'offre de logements et ainsi



répondre aux besoins de la population.

Il s'agira, à travers le projet d'ensemble, de :

- ➔ Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle : jeunes couples, familles, seniors, retraités...
- ➔ Promouvoir la mixité des typologies de logements : Petits collectifs R+1+Combles, habitat groupé et/ou intermédiaire...
- ➔ Produire des logements permettant la mixité sociale : locatif aidé, accession aidée, accession libre, structures intergénérationnelles...

A terme, échelonnés sur une quinzaine d'années, environ 65 logements diversifiés (dont une trentaine en résidence senior).

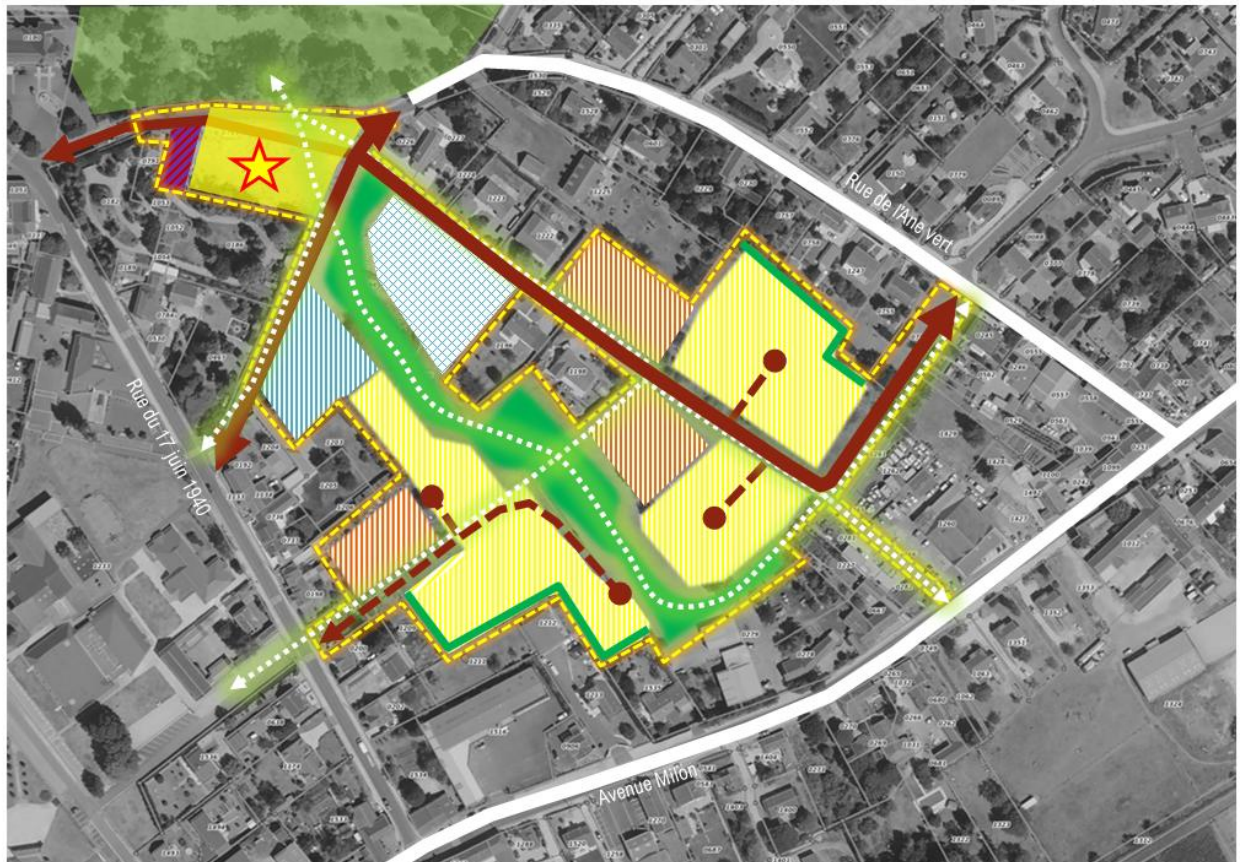
Dynamiser le cœur de village

Cela sous-entend de :

- ➔ Renforcer le niveau d'équipement public et/ou d'intérêt collectif (notamment une structure d'accueil de professionnels de santé : médical et/ou paramédical),
- ➔ Réaliser une halle sur l'espace public structurant envisagé dans le cadre du projet, afin de dynamiser ce futur lieu de rencontres,
- ➔ Permettre l'accueil de services, complémentaires à ceux du centre-bourg, au rez de chaussée de la future construction donnant sur la future placette,
- ➔ Aménager de nouvelles liaisons douces, notamment entre la future opération d'aménagement et les principaux espaces ou équipements publics de la commune, afin de compléter le maillage déjà existant.



OAP Secteur de l'Ecu : Principes d'aménagement et programmation



	Périmètre de l'OAP
	Amgt d'esp. publics : « lieu de vie et de convivialité »
	Construction équipement structurant, type Halle
	Hab. collectif (R+1+C) env. 4 u. et/ou services au RDC
	Hab. groupé (R+1+C) env. 15 u.
	Hab. individuel (R+1) env. 22 u.
	Résidence seniors (R+2) env. 29 u.
	Equipeement public à dominante médicale ou/et para-médicale
	Voirie primaire
	Voirie secondaire (à créer)
	Liaisons douces (à créer)
	Traitements paysagers (intégrant les bassins de gestion eaux pluviales)



ANNEXES

EXEMPLES PHOTOGRAPHIQUES

- Notion d'intimité du logement



Intimité des logements par le végétal – ex. Viikki Finlande Photographies V. Duchiron

- **Espaces publics partagés**



Espaces publics partagés au sein des quartiers – ex. Viikki Finlande Photographies V. Duchiron

- **Espaces de stationnements paysagers**



Exemples de carpot/pergolas paysager pour le stationnement des véhicules – source : direct.chalets