



Commune de SEMOY

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 22 FÉVRIER 2018

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal	19 septembre 2014
PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire	23 mars 2017
PLU arrêté par délibération du Conseil métropolitain	22 février 2018

Sommaire

PRÉAMBULE	3
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
SECTEUR DU CHAMP PRIEUR	6
SECTEUR DU CHAMP LUNEAU	10
SECTEUR DE LA RUE DE LA VALINIÈRE	14
SECTEUR DU CLOS DE L'ÉGLISE	18
SECTEUR DES CHATELLIERS	22

Agence d'urbanisme
de l'agglomération orléanaise
6 bis, avenue Jean Zay - 45000 Orléans
tél. : 02 38 78 76 76
agence.urba.orleans@auao.org
www.auao.org
Date de publication : février 2018 - ©AUAO

PRÉAMBULE

• LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ...

Les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme ne devront pas remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation définies. Celles-ci sont des principes d'aménagement qui sont opposables en termes de compatibilité. Elles ne constituent pas de nouvelles règles de conformité, celles-ci ont été définies précédemment dans le règlement. Il s'agit bien de schémas de principes.

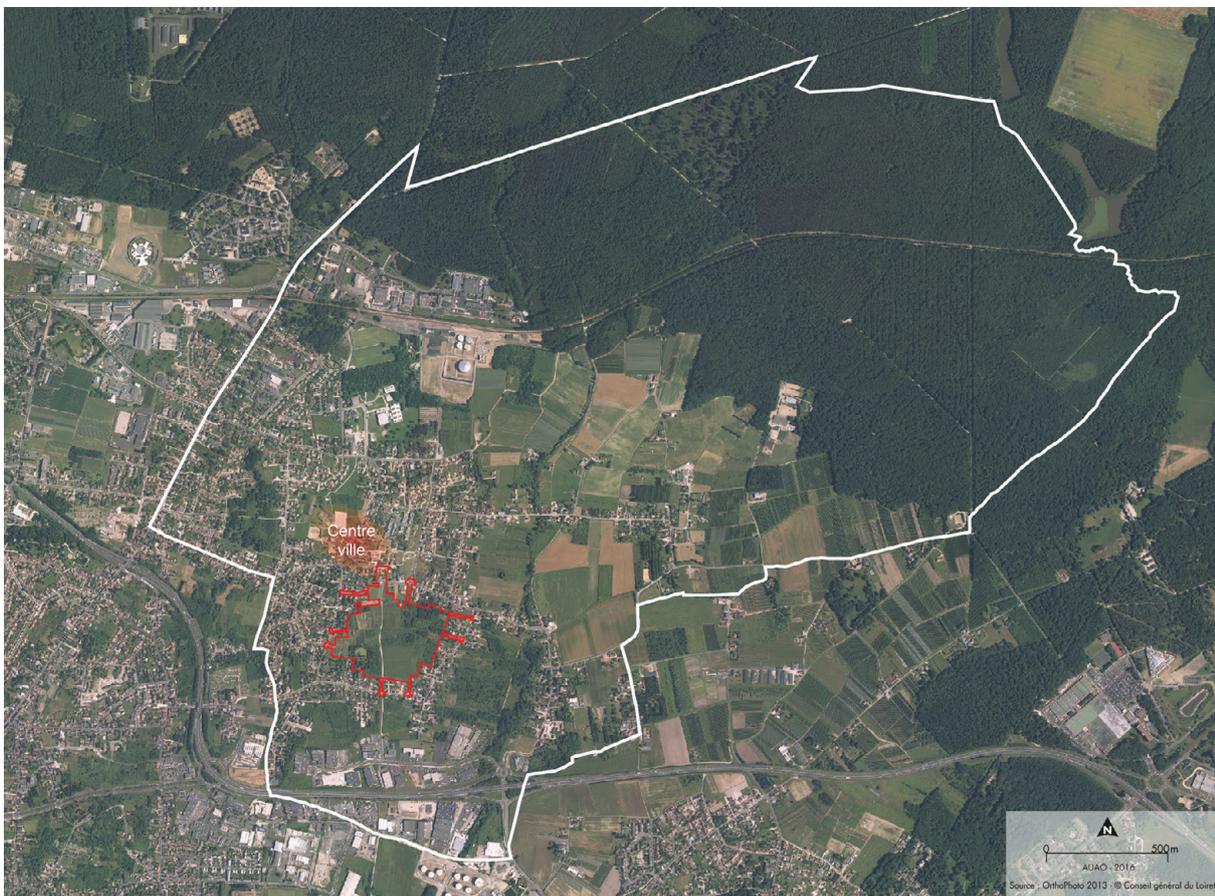
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR DU CHAMP PRIEUR

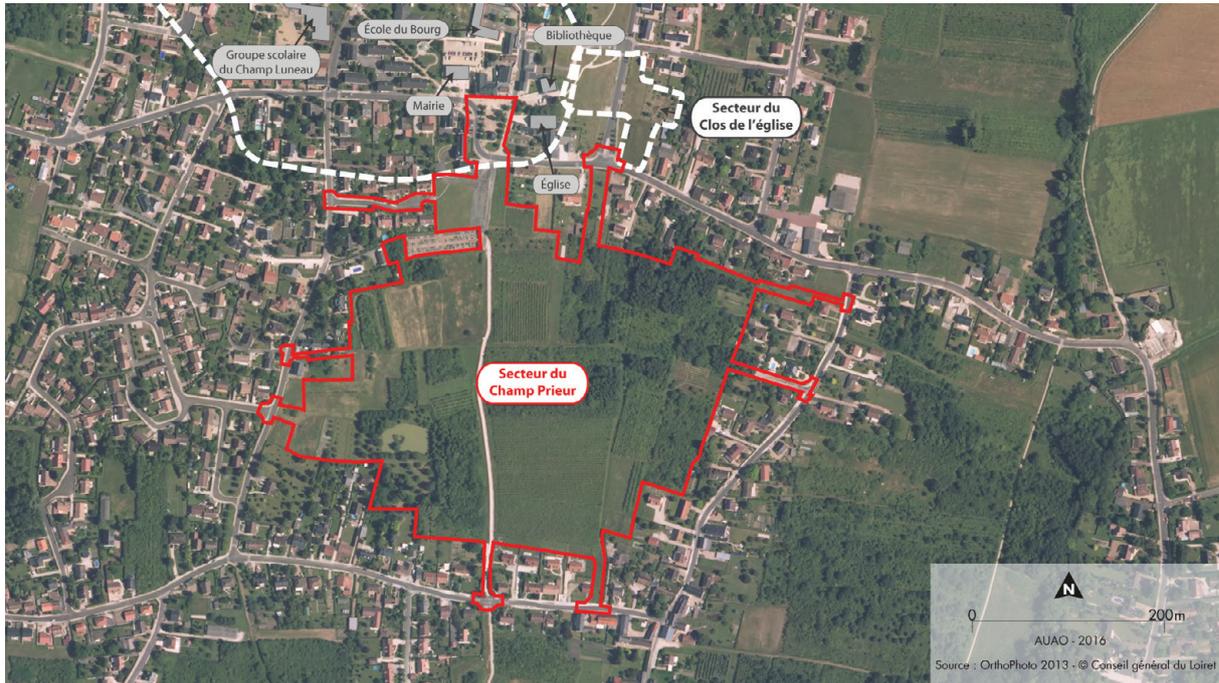
ÉTAT INITIAL DU SITE (extrait du rapport de présentation) :

Ce secteur d'environ 13 d'hectares se situe entre la route de Saint-Jean-de-Braye et la rue des Tarètes. Il profite d'une proximité immédiate du centre ville, des commerces, des équipements publics (Mairie, écoles, plaine de loisirs, bibliothèque...) et des transports en commun. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Semoy. Cette opération fait l'objet d'une étude pour la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

LOCALISATION DU SECTEUR DU CHAMP PRIEUR



SECTEUR DU CHAMP PRIEUR

**OBJECTIFS POUR CE SECTEUR (extrait du rapport de présentation) :**

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat avec une réserve pour un futur équipement public. Cela s'inscrit en même temps dans les objectifs de développement durable du territoire avec une utilisation économe de l'espace, le développement de formes urbaines innovantes et diversifiées, un objectif de réduction de la consommation énergétique etc... Cette opération s'implantant en limite immédiate avec le centre-ville et à proximité des transports en commun, elle bénéficie des services et équipements pré-existants et permet de densifier le bourg et ainsi de renforcer sa centralité.

ZONES DU RÈGLEMENT CONCERNÉES

1AU1, Ua, Uc

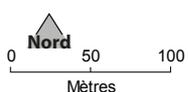
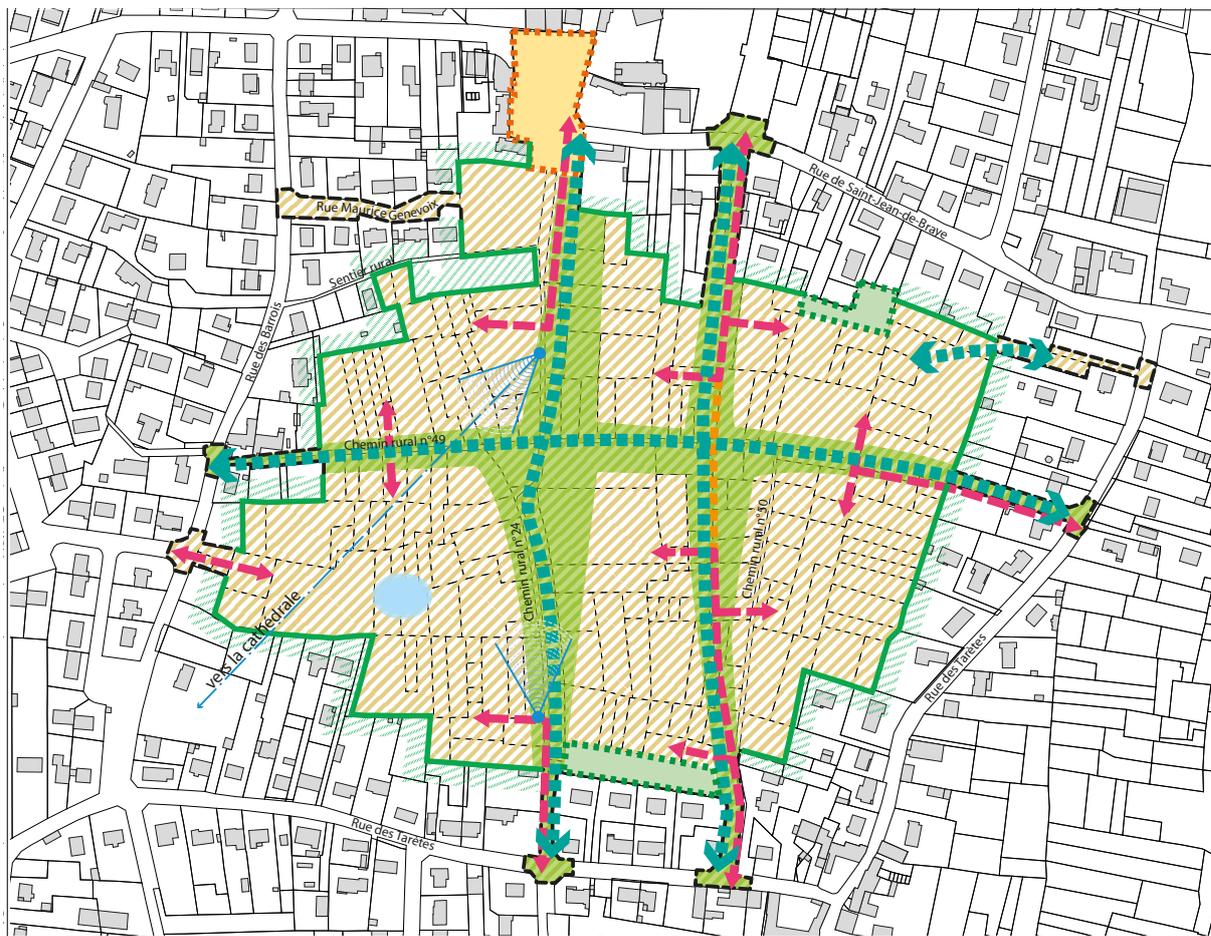
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Une zone à vocation principal d'habitat accueillant environ 230 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux.
- Une mixité de logements avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que des logements en accession et en location.
- Un équipement public.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à la transition avec les espaces habités existants.
- 2/ Assurer l'interconnexion entre le futur quartier et la place François Mitterrand.
- 3/ Aménager le secteur avec une densité et des hauteurs progressives, de manière à organiser une transition paysagère entre milieux urbanisés le long des voies et cœur d'îlot à forte identité de clos agricole.
- 4/ Aménager un espace vert majeur.
- 5/ Prévoir une possible desserte en transport en commun (éventuellement en site propre).
- 6/ Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant, notamment par l'aménagement de voiries entre la route de Saint-Jean-de-Braye, la rue des Tarètes et la rue de Barrois.
- 7/ Mailler le secteur de liaisons douces, notamment dans un axe est-ouest et nord-sud, en s'appuyant sur la coulée verte. Ceux-ci doivent permettre de relier le secteur au reste de la commune.
- 8/ Préserver le cône de vue sur la cathédrale d'Orléans.
- 9/ Préserver le cône de vue sur le centre-bourg et l'église depuis le chemin du Champ Prieur et la zone d'activités des Châtelliers.
- 10/ Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau.
- 11/ Conserver la mare si l'étude d'impact relative à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Champ Prieur révèle un intérêt écologique.
- 12/ Créer un équipement public.
- 13/ Maintenir les jardins existants.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU CHAMP PRIEUR



Source : Cadastre 2013 © DGFIP
AUAD - octobre 2016

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant | | Aménager un secteur d'habitat |
| | Prévoir une possible connexion pour une desserte en transport en commun | | Conservier la mare si un intérêt écologique est révélé par l'étude d'impact de la ZAC |
| | Créer des liaisons douces | | Créer un espace vert majeur |
| | Préserver les cônes de vue | | Maintenir les jardins existants |
| | Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes | | Assurer l'interconnexion avec le centre-bourg |

SECTEUR DU CHAMP LUNEAU

ÉTAT INITIAL DU SITE (extrait du rapport de présentation) :

Ce secteur d'un peu moins de 1 hectare se situe entre la rue de Barbara et la rue de Curembourg, au nord du centre-ville. Il bénéficie d'une proximité avec un grand nombre d'équipements publics (centre culturel, écoles, plaine de loisirs...) et avec les transports en commun de l'agglomération qui circulent rue de Curembourg.

LOCALISATION DU SECTEUR DU CHAMP LUNEAU



SECTEUR DU CHAMP LUNEAU

**OBJECTIFS POUR CE SECTEUR (extrait du rapport de présentation) :**

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante à proximité du centre-ville et bénéficie ainsi des services et équipements pré-existants : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité. Le site est également desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération.

ZONE DU RÈGLEMENT CONCERNÉE

1AU

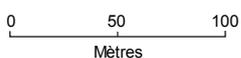
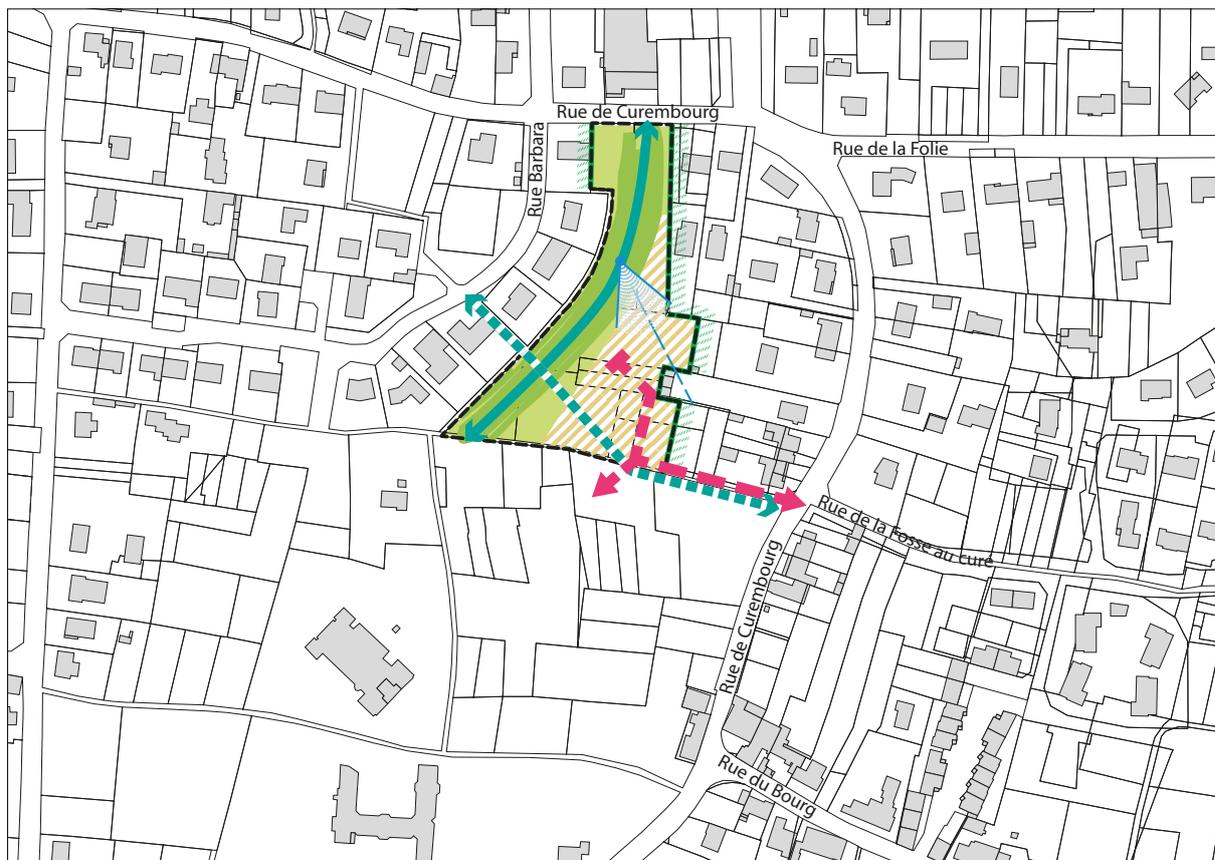
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 20 nouveaux logements dont 25 % de logements sociaux ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant. Il s'agira notamment de veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes.
- 2/ Maintenir la coulée verte existante.
- 3/ Compléter le maillage de liaisons douces avec une voie douce reliant la rue de Curembourg (au niveau de l'intersection avec la rue de la Fosse au Curé) à la rue Barbara.
- 4/ Maintenir le cône de vue sur le clocher depuis la liaison douce.
- 5/ Desservir le secteur par l'aménagement de voies qui relie notamment la rue de Curembourg au secteur d'équipements situé au sud.
- 6/ Limiter la pénétration de la circulation automobile dans le secteur d'habitat ainsi que le stationnement.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU CHAMP LUNEAU



Source : Cadastre 2013 © DGFIP
AUAO - octobre 2016

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Desservir le site en se raccordant au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Connexion douce existante
-  Maintenir la coulée verte existante
-  Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes
-  Maintenir le cône de vue sur le clocher

SECTEUR DE LA RUE DE LA VALINIÈRE

ÉTAT INITIAL DU SITE (extrait du rapport de présentation) :

Ce secteur d'un peu moins d'1 hectare se situe entre la rue de la Valinière et Gourdonnerie. Il profite de la proximité du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Valinière, et d'un arrêt de bus, situé rue de Curembourg.

LOCALISATION DU SECTEUR DE LA RUE DE LA VALINIÈRE



SECTEUR DE LA RUE DE LA VALINIÈRE

**OBJECTIFS POUR CE SECTEUR (extrait du rapport de présentation) :**

L'objectif principal est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante au sein de l'urbanisation de la commune et à proximité des transports en commun de l'agglomération : elle contribue à densifier la tâche urbaine et ainsi à limiter l'étalement urbain.

ZONE DU RÈGLEMENT CONCERNÉE

1AU

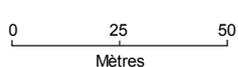
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 20 nouveaux logements dont 25 % de logements sociaux ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- 2/ Desservir le secteur en se raccordant à la rue de la Valinière.
- 3/ Créer une liaison douce entre les rues Jacques Brel et de Curembourg, et relier cette dernière à la rue de la Valinière.
- 4/ Mettre en valeur le cône de vue en direction de la plaine de la Valinière.
- 5/ Aménager un espace public en mettant en valeur le patrimoine arboricole présent au nord du secteur.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA RUE DE LA VALINIÈRE



Source : Cadastre 2013 © DGFIP
AUAO - février 2016

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Aménager un espace public et préserver les vergers existants
-  Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant
-  Créer des connexions douces
-  Mettre en valeur le cône de vue

SECTEUR DU CLOS DE L'ÉGLISE

ÉTAT INITIAL DU SITE (extrait du rapport de présentation) :

Ce secteur d'environ 8 400 m² se situe entre la rue Pierre Mendès France et la route de Saint-Jean-de-Braye, à proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics (Mairie, église, bibliothèque...). Il s'implante au nord du futur quartier du Champ Prieur. Il est desservi par le réseau de transports en commun de l'agglomération, dont une ligne circule notamment rue Mendès France. De par cette localisation, le site constitue un secteur privilégié pour densifier l'urbanisation en cœur de bourg et achever l'urbanisation du secteur du Prieuré.

LOCALISATION DU SECTEUR DU CLOS DE L'ÉGLISE



SECTEUR DU CLOS DE L'ÉGLISE

**OBJECTIFS POUR CE SECTEUR (extrait du rapport de présentation) :**

L'objectif principal est également d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat. Cette opération s'implante au sein de l'urbanisation de la commune et à proximité du centre-ville : elle concourt elle aussi à densifier le bourg et à renforcer sa centralité.

ZONES DU RÈGLEMENT CONCERNÉES

Uc, Ud, Uh

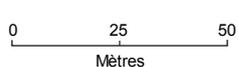
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Une zone à vocation principale d'habitat accueillant environ 15 nouveaux logements dont 25% de logements sociaux ;
- Une mixité de logements avec des logements individuels et des logements intermédiaires ainsi que des logements en accession et en location.
- Un équipement public.

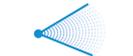
PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Assurer une cohérence globale du développement urbain et veiller à son articulation avec l'existant.
- 2/ Maintenir le cône de vue sur l'église et son clocher qui constitue un repère par rapport à la proximité du centre bourg. Une attention sera portée en termes de hauteur pour ne pas masquer le clocher sans pour autant « théâtraliser » la vue.
- 3/ Aligner le bâti le long de la rue Pierre Mendès France pour plus d'urbanité.
- 4/ Prévoir l'emplacement d'un futur équipement public ou privé de la ZAC du Prieuré.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU CLOS DE L'ÉGLISE



Source : Cadastre 2013 © DGFIP
AUAO - octobre 2016

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Prévoir un front bâti
-  Maintenir le cône de vue sur l'église et son clocher
-  Prévoir un emplacement pour un équipement
-  Coulée verte existante

SECTEUR DES CHÂTELLIERS

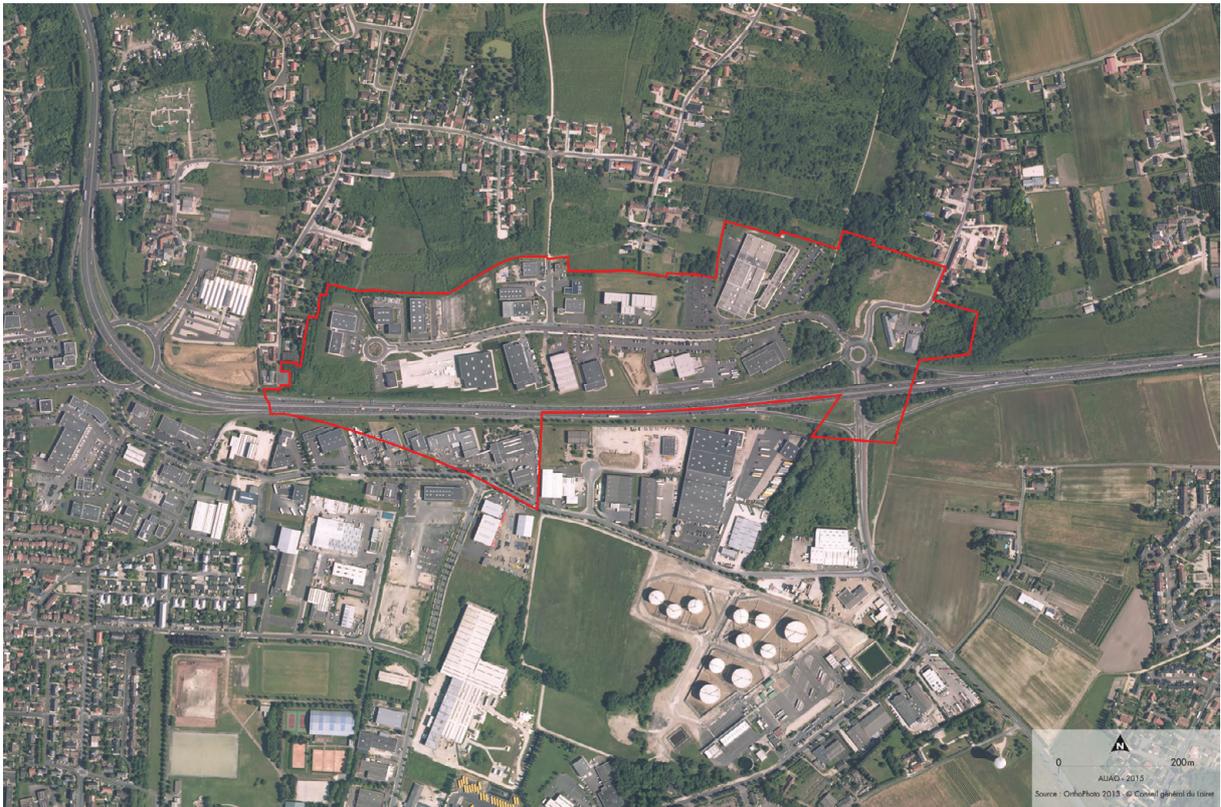
ÉTAT INITIAL DU SITE (extrait du rapport de présentation) :

Ce secteur se situe entre le bourg de Semoy, au nord, et la RD2060 (la « Tangentielle ») qui le traverse dans sa partie sud. Il s'agit d'une zone d'activités d'intérêt communautaire pour l'accueil d'entreprises d'activités de services et commerciales. Le secteur comporte également une extension de la zone d'activités des Châtelliers, à l'est, dédiées à l'accueil d'activités artisanales.

LOCALISATION DU SECTEUR DES CHÂTELLIERS



SECTEUR DES CHÂTELLIERS

**OBJECTIFS POUR CE SECTEUR (extrait du rapport de présentation) :**

L'objectif principal pour le secteur est l'accueil d'entreprises pour des activités de services, commerciales et artisanales.

ZONES DU RÈGLEMENT CONCERNÉES

Ui, Uz, Uz1

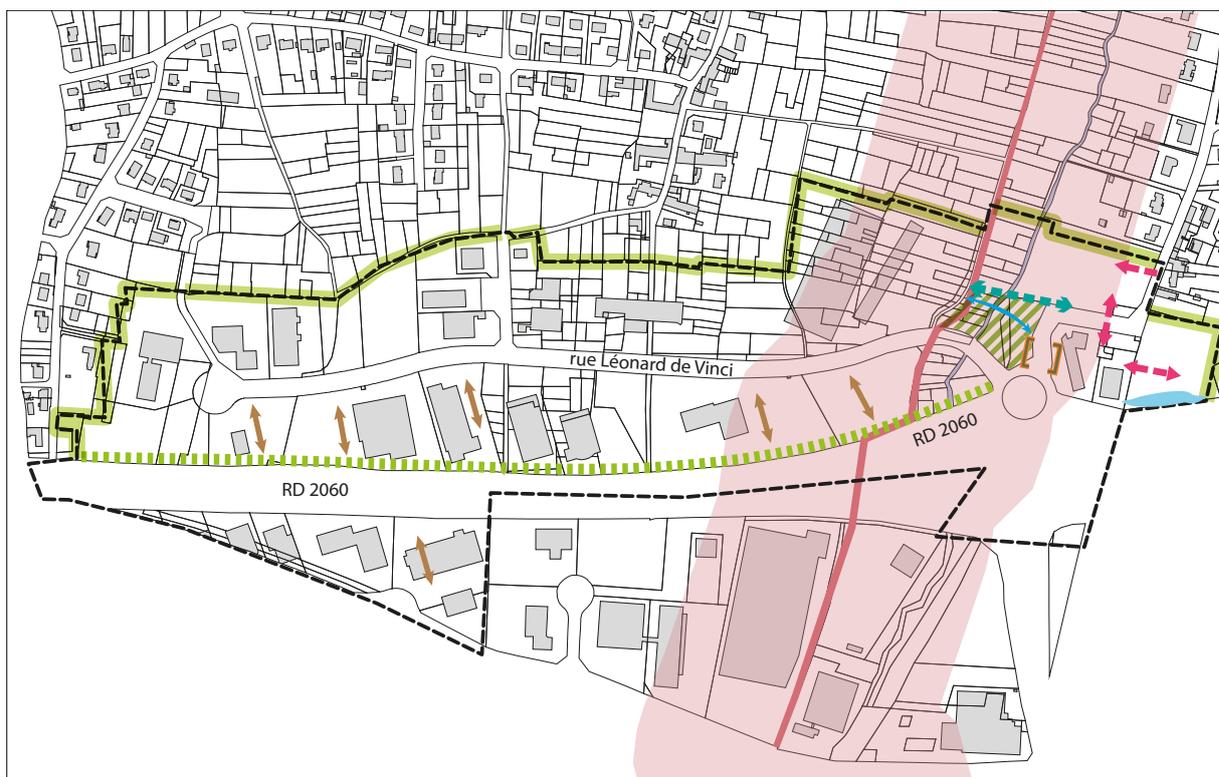
PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Une zone à vocation économique destinée à l'accueil d'activités de services, commerciales et artisanales.

PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ Ne pas implanter les façades des constructions parallèlement à la RD2060 mais perpendiculairement aux axes figurant dans le schéma suivant.
Une implantation différente pourra toutefois être admise, dès lors que l'esprit de l'étude paysagère jointe au rapport de présentation sera respecté, principalement en ce qui concerne la perception des bâtiments depuis la RD 2060.
- 2/ Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD2060.
- 3/ Desservir le secteur situé à l'est de la zone d'activités des Châtelliers en se raccordant au réseau viaire existant, et notamment la Route de Saint-Jean de Braye.
- 4/ Créer, en entrée de ville sud, sur la route de Saint Jean de Braye :
 - un espace boisé rappelant la proximité de la forêt d'Orléans avec des essences locales, souligné par une large bordure de graminées,
 - une noue avec un gabion de pierres, favorable aux insectes, prolongée par une haie d'osier tressé,
 - un cheminement piétonnier avec un passage sur l'Égoutier permettant de rejoindre la liaison douce qui emmène jusqu'à la forêt d'Orléans en suivant le ruisseau.
- 5/ Maintenir la mare et le fossé juré.
- 6/ Réaliser une analyse de compatibilité en cas de construction dans le périmètre de la conduite de transport d'hydrocarbures) et selon le type d'établissement accueilli.

SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DES CHÂTELLIERS



0 100
Mètres



Source : Cadastre 2013 © DGFIP
AUAO - décembre 2017

-  Principe d'orientation des constructions
-  Desservir le secteur en se raccordant au réseau viaire existant
-  Maintenir un espace non urbanisé le long de la RD 2060
-  Créer un espace boisé
-  Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales
-  Prévoir des connexions douces
-  Soigner l'entrée de ville sur la route de St-Jean de Braye
-  Maintenir les espaces boisés
-  Maintenir la mare et le fossé juré
-  Canalisation de transport d'hydrocarbures
-  Périmètre contraint par la canalisation de transport d'hydrocarbures



COMMUNE DE SEMOY
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 22 FÉVRIER 2018

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION