



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

SECTEUR DU BEAUNOIS

Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Communauté de communes Pithiverais Gâtinais

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE, EN DATE DU : 20 février 2024

LÉGENDE DÉTAILLÉE – Orientations programmatiques	p.5
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 13
SYNTHÈSE DES OAP	p.14
AUXY	p.15
OAP ZAE de la Gare d'Auxy	p.16
BEAUNE-LA-ROLANDE	p.20
OAP Renouveau rue de Batilly	p.21
OAP Zone d'activités industrielles	p.23
OAP Moulin de la Chapelle	p.25
OAP Rue de Pithiviers	p.27
OAP Bougréau	p.29
BOISCOMMUN	p.29
OAP Extension de la zone artisanale	p.30
OAP Zone des Trois Moulins	p.32
CHAMBON-LA-FORÊT	p.34
OAP chemin des Murailles	p.35
NIBELLE	p.37
OAP Rue de la Cave	p.39
SAINT-LOUP-DES-VIGNES	p.40
OAP Mesnard Catteau	p.42
OAP CIMETIERE _ SECTEURS 1AUe	p.45

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations sont opposables, dans un **rapport de compatibilité**, aux projets qui s'inscrivent dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la pièce n°3 du PLUi.

Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD :

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.
- Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les

objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLUi.

Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLUi).

Principes de trame viaire et accessibilité

Les principes de tracé viaire et des accès représentés dans les schémas des OAP sont indicatifs. Ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

LÉGENDE DÉTAILLÉE

Orientations programmatiques

Les éléments suivants figurent sur l'ensemble des plans des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi du Beaunois.

Chaque élément peut trouver sa déclinaison en fonction de son contexte topographique et ses spécificités morphologiques.

PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ, DESSERTE, STATIONNEMENT



Accès et desserte par les modes doux à créer

Afin de permettre une accessibilité piétons et cyclistes (mode doux et mobilité alternative) une voie propre dédiée à cette mobilité peut accompagner la voie de desserte. Ceci peut être réalisé en forme de pistes cyclables longeant le réseau viaire.



Accès sécurisé à créer

Un accès sécurisé permettra l'accessibilité du secteur OAP aux réseaux viaires existants. L'emplacement précis et la forme de l'intersection viaire pourront être définis au regard de la morphologie du terrain. La représentation ne symbolise pas un carrefour giratoire.



Espace de stationnement mutualisé

L'intégration du stationnement sur le terrain de projet peut être accompagné par la création d'un espace végétalisé aux abords et avec un traitement au sol perméable en forme de revêtement engazonné ou de grille semi-végétale par exemple.

PRINCIPES D'ORIENTATIONS PAYSAGÈRES (1/2)



Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Afin de permettre une intégration paysagère du terrain, une bande végétalisée peut créer une interface avec les terrains limitrophes en forme de jardins et/ou des plantations linéaires et ponctuelles.

La déclinaison du principe de bande végétalisée n'implique pas nécessairement la présence d'une strate arborée.



Espace tampon végétalisé à préserver, renforcer ou créer

Certains espaces aux abords des tissus limitrophes ou des espaces naturels remarquables représentent une valeur écologique importante. Une attention doit être portée à leur conservation et renforcement en forme de plantations ou des revêtements végétaux du sol.

La déclinaison du principe d'espace tampon entend la présence de plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) et une limitation des constructions ; seules les annexes non nuisantes (bruit, lumière) pourront y être réalisées.

Ces espaces tampons correspondent à une distance de 5 à 10 mètres par rapport à la zone de contact avec les espaces naturels remarquables.



Accompagnement paysager des axes principaux

Les axes viaires peuvent faire objet d'un accompagnement végétal et/ou arboré afin d'augmenter leur qualité paysagère et urbaine. Des plantations ainsi que du mobilier urbain seront intégrés.

PRINCIPES D'ORIENTATIONS PAYSAGÈRES (2/2)



Inscription du projet dans le paysage agricole

L'aménagement des terrains situés à proximité d'espaces ouverts offrant des larges perspectives sont amenés à prévoir des aménagements permettant de gérer cette sensibilité paysagère : insertion des lisières urbaines, maintien de transparences visuelles entre le tissu urbain et les espaces ouverts environnant.



Principe de front bâti à maintenir

Afin de permettre une implantation harmonieuse du futur bâti dans son environnement, un alignement de front bâti peut viser une qualité architecturale renforcée de l'ensemble urbain et de la morphologie urbaine du tissu environnant.



Valorisation de l'entrée de ville

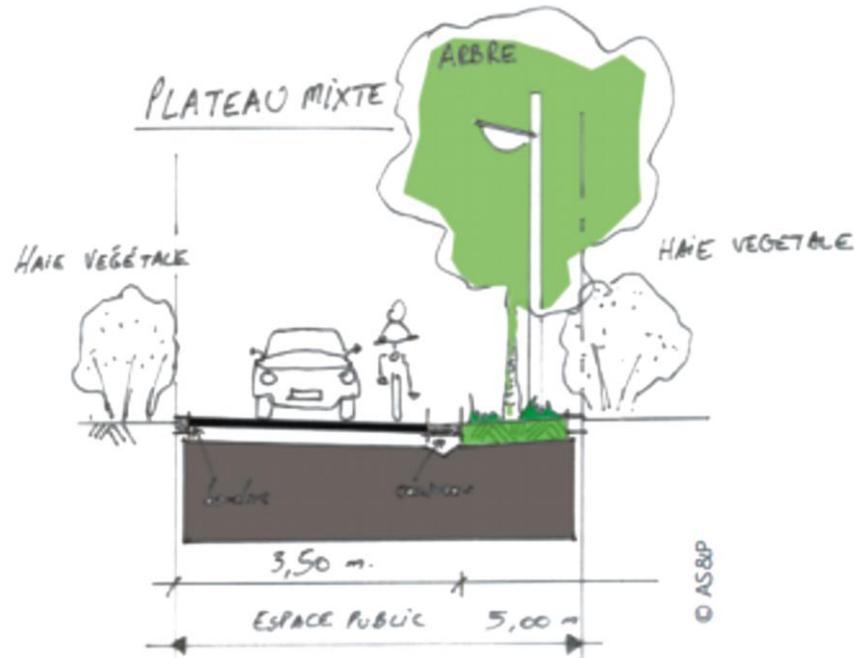
Un accompagnement paysager spécifique permet de valoriser l'entrée de ville par le biais de plantations d'alignement d'arbres ou d'une gestion du bâti (hauteurs et gabarits par exemple).



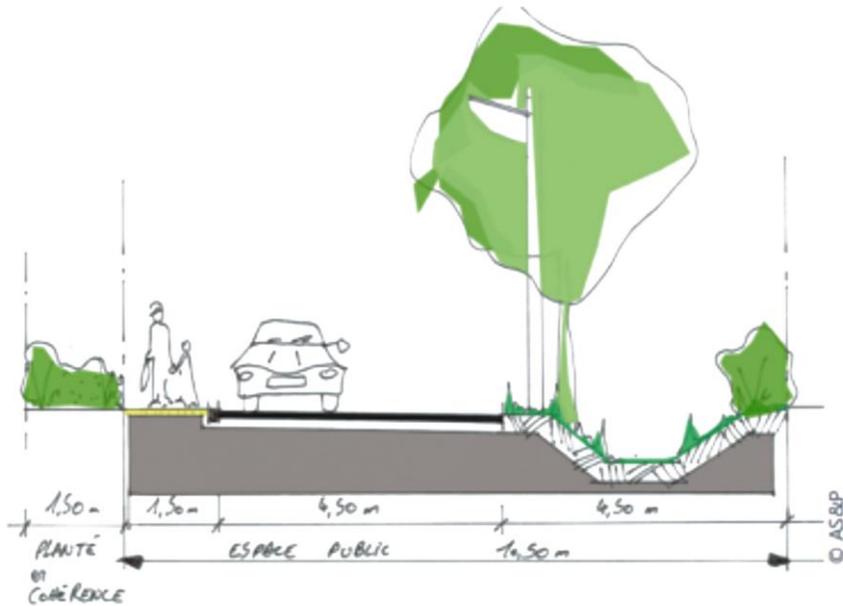
Placette végétalisée

L'intégration paysagère du futur réseau viaire et d'espaces publics peut être réalisée sous forme d'un aménagement de placettes végétalisées. Un parking végétalisé pourra être intégré à cet espace. L'OAP n'impose pas un aménagement spécifique.

■■■■■■■ Accompagnement paysager des axes principaux



Traitement végétal :
voie sens unique
(Source : AS&P)



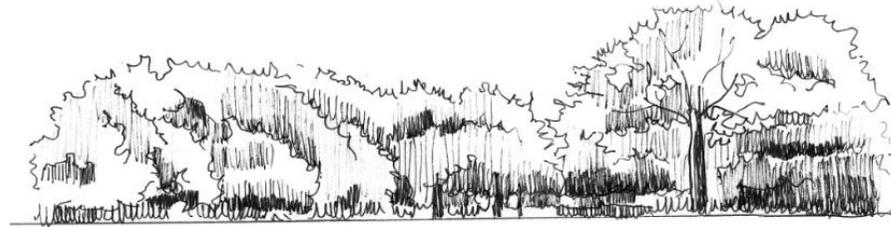
Traitement végétal :
voies partagées
: voitures, piétons, vélos
(Source : AS&P)



Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants



Exemple de haies stratifiées encadrant les terres agricoles.



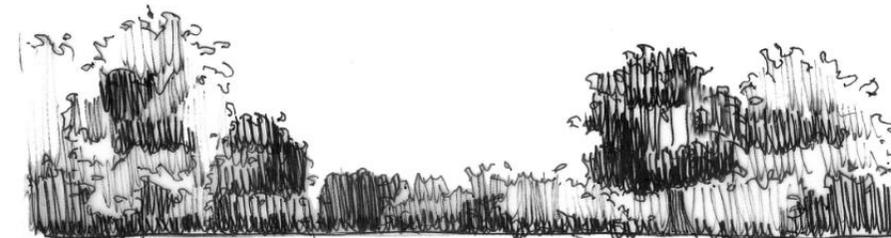
Haie complète avec les trois strates arborées, arbustives et herbacées, composée d'essences locales (hêtres, chênes, noisetiers, etc)



Haie clairsemée 1 : essences arborées et arbustives éparses et locales en privilégiant des essences de fruitiers et de feuillus persistants.



Exemple de haies stratifiées et entretenue structurant la route.



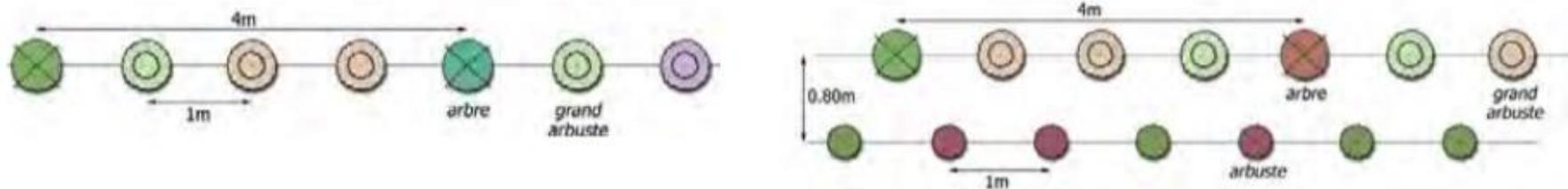
Haie clairsemée 2 : à dominante arbustive persistant avec quelques arbres de haut jet.



Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants

Le rideau végétal et la bande boisée composée d'essences variées, peut accueillir parfois des arbres sur tige à intégrer dans une masse arbustive de grande ampleur. Ce procédé permet de créer d'efficaces brise-vents. La bande boisée propose les mêmes atouts que le rideau avec davantage d'épaisseur puisqu'elle est plantée d'arbres et d'arbustes. Ces derniers sont à placer en priorité en lisière de la strate arborée, sur une ligne.

Principes de plantation



Comment réussir sa plantation ?

1. Travailler le sol en profondeur mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines ;
2. Enrichir le sol avec du fumier ou un engrais organique (éviter les engrais chimiques) ;
3. Acheter des « jeunes plants » de 2 ans plutôt que de forts sujets. Un jeune plant assure une meilleure reprise, une pousse plus vigoureuse et coûte 5 à 20 fois moins cher ;
4. Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé ;
5. Accompagner la plantation d'un paillage naturel de type paille broyée, chanvre ou broyat de bois ou d'un paillage biodégradable (fibre naturelle) pour limiter la concurrence entre les jeunes plants et les plantes indésirables et pour conserver une humidité du sol ;
6. Protéger les plantations des animaux (lapins, chevreuils, etc) ;
7. Haies taillées : pour obtenir une haie fournie, tailler légèrement plus étroit en haut qu'en bas. Cela donne de la lumière aux branches basses et évite qu'elles ne se dégarnissent.

(Source : Planter sa Haie, CAUE DU LOIRET, avril 2015)

PRINCIPES D'ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Secteur à vocation résidentielle – individuel groupé ou petit collectif

Le projet peut principalement viser à une implantation de logements à l'intérieur du périmètre du projet. La forme urbaine sera également définie en fonction du tissu urbain environnant. Ici, le tissu bâti correspond soit à du logement individuel groupé soit à des petits collectifs.

Secteur à vocation résidentielle – individuel diffus

Le projet peut principalement viser à une implantation de logements à l'intérieur du périmètre du projet. La forme urbaine sera également définie en fonction du tissu urbain environnant. Ici, le tissu bâti correspond à du logement individuel diffus.

Secteur à vocation économique

Secteur à vocation économique dédié au prolongement de certaines activités existantes et à l'installation de nouvelles activités. Afin de préserver les abords du périmètre, des bandes inconstructibles peuvent être mises en place s'il y a proximité avec les secteurs d'habitats. Des lisières boisées autour du secteur seront plantées afin de préserver l'aspect visuel depuis l'espace public et les voies de circulation, notamment en entrée de ville.

Secteur à vocation commerciale

Ce secteur est dédié à l'installation des activités commerciales dans le respect du règlement de la zone AUd. Le projet sera défini en fonction du tissu urbain environnant. Des lisières boisées autour du secteur seront plantées afin de préserver l'aspect visuel depuis l'espace public et les voies de circulation, notamment en entrée de ville.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune	Nom de l'OAP	Superficie	Programmation	Nb logements	Type d'OAP
Beaune-la-Rolande	Rue de Batilly	0,96 ha	Mixte logements	Env. 20	Intensification
	Moulin de la Chapelle	1,94 ha	Mixte logements	Env. 30	Projet d'extension
	Rue de Pithiviers	1,1 ha	commerce	néant	Projet d'extension + entrée de ville
	Zone industrielle	4,5 ha	Activités économiques	Néant / hors besoin de gardiennage	Projet d'extension + entrée de ville
	Société Bougréau	1,0 ha	Activités économiques	Néant / hors besoin de gardiennage	Projet d'extension + entrée de ville
Boiscommun	Zone des Trois Moulins	1,05 ha	Mixte habitat	15 à 20	Projet d'extension + entrée de ville
	Extension de la zone artisanale	1,6 ha	Activités économiques	Néant	Intensification
Auxy	ZAE de la Gare d'Auxy	73,4 ha	Activités économiques	Néant / hors besoin de gardiennage	Projet d'extension + entrée de ville
Chambon-la-Forêt	Le Pigeonnier	0,89 ha	Mixte habitat Maison. Senior	Env. 15	Intensification
Nibelle	Rue de la Cave	0,25 ha	Mixte habitat	Env. 5-10	Intensification
Saint-Loup-des-Vignes	Société Mesnard Catteau	0,78 ha	Activités économiques	Néant / hors besoin de gardiennage	Projet d'extension + entrée de ville

1/ OAP zone d'activités d'Auxy

A vocation économique, ce secteur d'urbanisation s'étend sur une zone d'aménagement concertée ancienne, qui dispose à la fois d'un embranchement fer à l'ouest et d'un accès rapide à l'autoroute A19 qui s'inscrit dans le plan du Grand contournement de Paris. Ainsi, elle dispose d'excellentes conditions d'accessibilité et a vocation à accueillir des établissements économiques de différentes tailles. La zone d'Auxy s'inscrit dans la stratégie de développement économique menée à l'échelle du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais.

Localisation du secteur d'OAP – commune d'Auxy (source : Géoportail, IGN vue aérienne ; atopia)

-  Secteur d'OAP
-  Centralité du bourg : concentration de l'offre commerciale de proximité





AUXY - GARE

PROGRAMMATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation économique
-  Route à déclasser
-  Séquence impactée par L111-6 (périmètre d'inconstructibilité)

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

-  Accès et desserte par les modes doux à créer
-  Accès sécurisé à créer
-  Carrefour à aménager pour les modes doux
-  Principe de desserte interne accompagné d'une gestion des eaux pluviales
-  Voirie d'accès

PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

-  Valorisation du paysage d'entrée de ville
-  Inscription du projet dans le paysage agricole
-  Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
-  Accompagnement paysager des axes principaux
-  Adapter les réseaux d'irrigation, de drainage et de gestion des eaux pluviales du secteur en lien avec la réalisation du projet pour ne pas impacter le réseau des communes alentours
-  Sens de la pente - gestion des eaux pluviales
-  Espace tampon à qualifier par un traitement paysager (bassin de rétention paysager accepté)

Auteur : ATOPIA
Source : IGN/INSEE 2017

0 200 400m



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 71,3 ha

Programmation : la destination du secteur d'OAP est à dominante économique (cf. les dispositions indiquées dans le règlement font foi). Des constructions et aménagements dédiés aux services aux entreprises pourront être implantés en accompagnement des établissements tels que la restauration d'entreprises ou des multi-accueil interentreprises...

L'urbanisation de la zone participera au renforcement et à la diversification de l'emploi local de la commune et de l'intercommunalité. Il s'agit d'une zone aux enjeux intercommunaux qui affirme la stratégie économique de l'ensemble de la CC du Pithiverais Gâtinais, au-delà du seul secteur du Beaunois.

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} juillet 2024.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

Le réseau viaire du secteur d'OAP sera conçu pour se raccorder aux voiries existantes. Un réseau de desserte interne sera également réalisé pour l'accessibilité des différents lots. Les aménagements liés seront conçus de manière à limiter les nuisances sur les tissus urbains existants.

Plusieurs accès au site seront aménagés afin d'éviter une croissance des flux traversant le hameau « Gare d'Auxy » sur la RD 975 :

- Par le sud du secteur, via la réalisation d'une voie nouvelle reliant le giratoire existant menant à l'embranchement autoroutier n°6 de l'A19 à la voie de desserte interne du site. Cette nouvelle voie sera calibrée pour permettre la circulation sécurisée des poids lourds et des véhicules légers. Au sud du hameau « Gare d'Auxy », elle fera l'objet d'aménagements spécifiques limitant les nuisances sonores liées au trafic routier.
- au nord, une desserte appropriée sera aménagée permettant notamment l'accès de défense incendie ;

Les abords du secteur de projet ne pourront donner lieu à la réalisation d'espaces de stationnement à destination des poids lourds compte-tenu des potentiels accidents que cela pourrait supposer. Le stationnement des poids lourds hors heures d'ouverture des entreprises devra être assuré par les entreprises au sein du périmètre de l'OAP en question.

Le réseau viaire interne desservira les différents lots du secteur de projet. Ces voies nouvelles devront être proportionnées et dimensionnées en fonction de l'importance des flux routiers. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité et confort à tous les usagers.

Un réseau de cheminements réservés aux modes de circulation doux sera mis en place et sera raccordé aux aménagements du même type présents aux abords afin d'assurer une continuité des itinéraires modes doux sur le territoire intercommunal et communal. Les cheminements doux liés aux voies d'accès et à l'intérieur de la zone seront qualitatifs. Ainsi il pourra être prévu que ces cheminements soient déconnectés de la bande roulante par création d'une bande enherbée plantée d'arbres et/ou arbustes entre les deux aménagements.

Le stationnement sera également proportionné aux activités présentes sur le site. Si le potentiel solaire du secteur est avéré, l'installation d'ombrières photovoltaïques est recommandée dans le respect de l'insertion paysagère du site dans le paysage de proximité.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Afin d'accompagner la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels situés au voisinage immédiat, l'urbanisation du secteur d'OAP fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif :

- **Les aménagements du secteurs de projet veilleront à créer une interface paysagère et écologique** avec les espaces avec lesquels il s'inscrit en continuité, pour limiter son impact paysager et environnemental. Le long des habitations du hameau de la Gare d'Auxy (rive est de la RD975), des haies champêtres et des arbres de haute tige seront plantés afin de ménager les espaces d'intimité des jardins voisins ;
- Le nouvel accès à la zone industrielle depuis l'A19 comportera un aménagement appliquant des mesures nécessaires à **l'atténuation du bruit** lié à la circulation induite.
- **Le réseau viaire au sein de la zone d'activités fera l'objet d'un traitement paysager soigné.** Les voiries seront végétalisées, soit en continu (par exemple en bande végétalisée, tranchée plantée pouvant également participer à la gestion des eaux pluviales au sein du secteur) ou plus ponctuellement (en cas d'encoche du trottoir pour du stationnement, avec des arbres de haut jet ou de jet intermédiaire), sur au moins un de ses accotements. **Cette végétalisation participera à la constitution d'une trame verte urbaine au sein du secteur de projet.**

La réalisation de ce secteur de projet poursuivra des objectifs de gestion adaptée des eaux pluviales et d'absence d'impact sur les occupations et activités avoisinantes (tissus résidentiels des hameaux d'Auxy et de Juranville en particulier).

Pour cela :

- **la gestion des eaux pluviales au sein du secteur de projet doit répondre à une approche globale et intégrée.** Les nouveaux rejets d'eaux pluviales doivent être entièrement traités et infiltrés en priorité à la parcelle. Les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées par les constructeurs et les aménageurs. La gestion des eaux pluviales liés tant aux aménagements propres à la zone (voirie, parkings,...) qu'aux aménagements sur les parcelles (surfaces imperméabilisées) ne doit pas générer d'apports d'eau de ruissellement supplémentaires par rapport à la situation actuelle aux secteurs limitrophes de la zone.
- Plus **particulièrement, les espaces publics** (voiries, stationnements, placettes, etc.) **et les espaces privés** (cheminements piétons, bande de roulement automobile, espaces de stationnement, espaces publics végétalisés, notamment) **devront permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie** (suppression des bordures entourant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes filtrantes, espaces réversibles multiusages, etc.)
- **Ces dispositions pourront être adaptées aux regard des activités développées sur la zone**, notamment si elles nécessitent une imperméabilisation des surfaces de stationnement visant à limiter l'infiltration de polluants dans le sol et à maintenir la fonctionnalité des drainages agricoles. Il sera également nécessaire d'adapter les réseaux d'irrigation, de drainage pour, notamment, ne pas impacter les réseaux des communes alentours.

La topographie du site devra être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels.

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le site a vocation à accueillir de nouvelles activités prenant place dans des bâtiments aux volumes simples dont la hauteur devra permettre une insertion au site (hors éléments de superstructure), dans le respect des constructions existantes sur le hameau de la gare d'Auxy.

Au-delà de 12 mètres de hauteur, les constructions seront de teintes neutres dont l'insertion dans le paysage devra être recherchée afin de limiter leurs impacts visuels.

Une décomposition du programme sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents pourra être recherchée, pour présenter une diversité architecturale en rapport avec les usages (économie de construction, d'entretien, d'énergie,...) et adapter la composition des constructions au terrain naturel. Les couleurs sombres et matériaux mats seront recommandés pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

Les projets privilégieront les formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de

dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

1/ OAP Rue de Batilly

Ce secteur urbain mixte a vocation à organiser le devenir d’un vaste tènement situé au cœur du tissu bâti ancien de la commune. Il s’insère entre le cimetière à l’est, le mail planté au nord et la rue de Batilly au sud. Il se situe à une distance à pieds du centre-bourg et de son offre de commerces de proximité (marché, restaurants, café, épicerie, etc.).

Il a vocation à accueillir une offre d’habitat mixte, tant en formes urbaines qu’en statut d’occupation (accession et sociale).

2/ OAP extension de la zone d’activités

À vocation économique, ce secteur d’urbanisation vise à structurer et qualifier l’espace économique le long de la voie ferrée, aujourd’hui caractérisée par l’absence de transition entre l’urbain et l’espace agricole. Elle vise également à renforcer le rôle de Beaune-la-Rolande comme pôle économique du Nord Loiret.

3/ OAP Moulin de la Chapelle

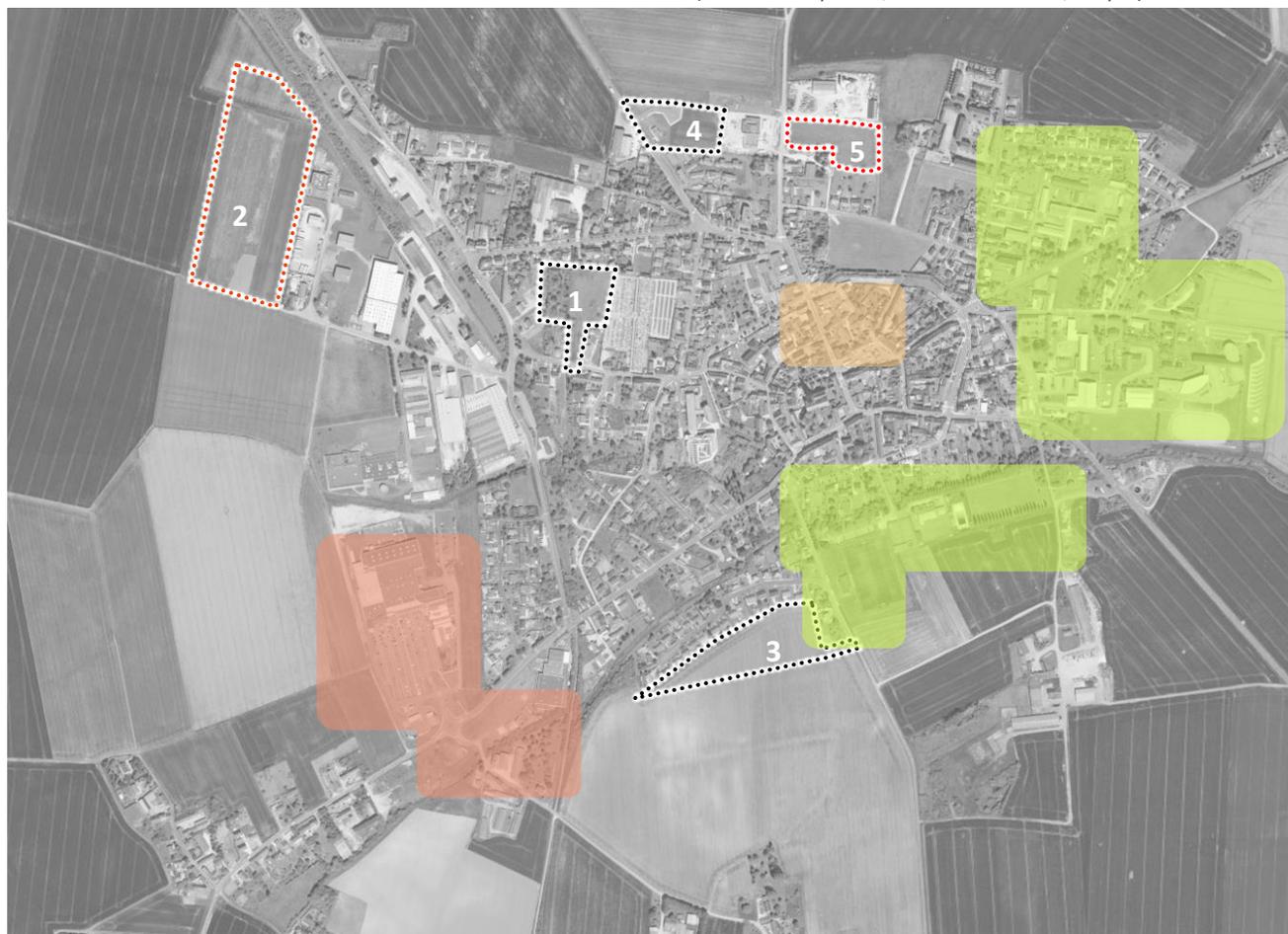
À vocation mixte, ce secteur de projet a vocation à aménager la lisière urbaine sud, en achevant l’urbanisation du secteur et en assurant une transition avec les terres agricoles voisines. Il permettra de diversifier l’offre résidentielle (statuts d’occupation) par la pluralité des formes d’habiter (petits collectifs, individuels groupés).

Il est situé à proximité de zones d’équipements structurants : les modes de déplacement doux seront donc privilégiés par la réalisation de voirie dédiée ou mixte (zone de rencontre par exemple).

4/ OAP Rue de Pithiviers

À vocation commerciale, ce secteur d’urbanisation vise à permettre le développement de nouvelles activités commerciales. L’OAP sera l’occasion d’améliorer l’entrée de ville depuis la Rue de Pithiviers.

Localisation des secteurs d’OAP – commune de Beaune-la-Rolande (source : Géoportail, IGN vue aérienne ; atopia)



-  OAP à vocation économique
-  OAP à vocation mixte
-  Centralité du bourg : concentration de l’offre commerciale de proximité
-  Zone commerciale
-  Secteur d’équipements publics structurants : lycée professionnel, collège, équipements sportifs

5/ OAP Bougréau

À vocation industrielle, ce secteur d’urbanisation vise à permettre le développement de l’entreprise existante en plein essor. L’OAP sera l’occasion d’améliorer l’entrée de ville depuis la Rue de Puiseaux.



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 0,96 ha

Programmation : 20 logements à réaliser environ, la mixité des formes bâties est recherchée pour favoriser l'insertion paysagère et urbaine du projet. Toutefois, le secteur sud pourra accueillir de manière privilégiée des logements collectifs pour créer un signal architectural marquant l'entrée dans ce nouveau quartier. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} juillet 2023.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

En cœur de ville, ce secteur dispose d'un accès piéton rapide à l'offre de services, de commerces et d'équipements publics de la ville centre.

Ce nouveau quartier sera desservi par le réseau viaire existant, auquel il se raccordera par un seul accès, au sud via la rue de Batilly.

Ce point de raccordement avec les voiries existantes sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties, en double sens, de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, PMR) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Au sein du secteur d'OAP, le réseau viaire sera proportionné et dimensionné en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

Le stationnement sera mutualisé entre les logements créés avec un espace dédié.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Quelques soient les solutions de desserte envisagées, les voies de desserte feront l'objet d'un accompagnement paysager.

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limites des tissus résidentiels existants, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les habitations et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place à l'interface des tissus pavillonnaires de périphérie du centre-ville de Beaune-la-

Rolande et ce dernier, plus dense, avec un alignement caractéristique. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 4,5 ha

Programmation : Ce secteur aura une vocation économique. Son urbanisation participera à l'augmentation et la diversification de l'offre économique dans la commune et l'intercommunalité, et accompagnera notamment le besoin de confortement des activités beaunoises.

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

En face du centre-ville, ce secteur dispose d'un accès piéton et cycliste rapide au reste de la ville de Beaune-la-Rolande.

Ce nouveau quartier sera desservi par le réseau viaire existant, auquel il se raccordera par un accès par le sud via la rue des Plantés.

Ce point de raccordement aux secteurs urbanisés sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone économique.

Au sein du secteur d'OAP, la desserte sera réalisée par une nouvelle voie viaire principale aboutissant sur un espace de retournement suffisamment dimensionné pour permettre aux véhicules liés aux activités de manœuvrer facilement et en toute sécurité. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité et confort à tous les usagers.

Si le potentiel solaire du secteur est avéré, l'installation d'ombrières photovoltaïques est recommandée dans le respect de l'insertion paysagère du site.

Enfin, une desserte modes doux sera prévue sur le secteur, elle suivra le tracé de la voirie routière principale.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une lisière paysagère, en bordures ouest et nord du secteur afin de réduire l'impact visuel des nouveaux bâtiments sur la vue d'ensemble depuis l'entrée nord-ouest de la ville.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place à l'interface des tissus économiques et agricoles du centre-ville de Beaune-la-Rolande. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain

avec les tissus bâtis économiques environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...) L'installation de dispositifs types « panneaux photovoltaïques » devra être réalisée en toiture. Les couleurs sombres et matériaux mats seront recommandés pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des bureaux) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 1,94 ha

Programmation : 30 logements à réaliser environ ; sur le secteur central principal, des logements individuels seront à privilégier ; sur le secteur nord-est, des logements de type « petits collectifs » permettront de créer un signal architectural marquant l'entrée dans ce nouveau secteur d'urbanisation.

L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

De plus, un espace public central permettra une connexion entre les logements collectifs et les logements individuels.

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

Ce nouveau quartier sera desservi par une voirie traversante à sens unique qui reliera la rue de la Cité et la rue de moulin de la Chapelle.

Ces points de raccordement seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement.

Son organisation prendra en compte la topographie du site pour éviter la convergence des ruissellements sur le point bas du site.

L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera

dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (modes doux, véhicules légers motorisés).

Une desserte interne modes doux traversera la totalité du secteur et desservira les différents types de logements. Ce chemin sera connecté à l'ouest au chemin déjà existant et au nord donnant sur la rue du Moulin de la Chapelle (voirie partagée).

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une lisière paysagère, en limites des parcelles agricoles existantes au sud.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les habitations et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place en continuité des tissus

pavillonnaires du centre-bourg de Beaune-la-Rolande et constitue une transition avec les espaces agricoles voisins. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural avec les tissus bâtis résidentiels environnants mais également à un dialogue paysager avec les espaces agricoles situés au sud du secteur.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 1,1 ha

Programmation : Ce secteur est destiné au développement des activités économiques et commerciales autour des pompes funèbres déjà existantes sur le site. Lesdites activités devront être définies dans une logique de complémentarité avec l'offre commerciale existante.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

Située à l'entrée nord de la commune, ce secteur est facilement accessible à la fois en voiture depuis les communes environnantes, et également en modes actifs (marche à pied, vélo etc.) depuis le centre-ville de Beaune-la-Rolande.

Le point de raccordement avec la rue de Pithiviers sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement.

Les activités commerciales seront accessibles via une voie d'accès desservant à la fois lesdites activités, mais également les parcs de stationnements.

Ces parcs de stationnement seront conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols, à travers des moyens techniques tels que la végétalisation, l'utilisation de matériaux poreux, etc. .

Si le potentiel solaire du secteur est avéré, l'installation d'ombrières photovoltaïques est recommandée dans le respect de l'insertion paysagère du site.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation

d'une lisière paysagère, en limites des parcelles agricoles existantes au sud du périmètre.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place en entrée de ville de Beaune-la-Rolande. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural avec les tissus bâtis résidentiels environnants mais également à un dialogue paysager avec les tissus agricoles situés autour du secteur.

Les bâtiments d'activités commerciales feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif et seront ouverts aux formes contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...). Les couleurs sombres et matériaux mats seront recommandés pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

D'une manière générale, les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).



Beaune-la-Rolande

Principes d'accessibilité, desserte, stationnement

-  Accès possible à créer
-  Accès à privilégier

Principes d'orientations paysagères

-  Espace de transition avec l'espace résidentiel à renforcer
-  Aménagement paysager qualitatif en entrée de ville
-  Interface paysager à créer entre le site et l'espace agricole

Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation économique
-  Assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain : hauteur, implantation, style architectural, vis-à-vis...

Auteur : ATORSA
Source : IGN/INSEE 2019

0 50 m



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 0,99 ha

Programmation : Ce secteur est destiné au développement de l'activité industrielle en place, déjà existante sur le site. Ladite activité devra s'assurer d'une transition douce avec l'espace résidentiel limitrophe.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phase.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

Le site industriel comprend déjà un accès depuis la RD28 – rue de Puiseaux. Une mutualisation de l'accès existant devra être privilégié pour la desserte du site en développement via un prolongement des voiries privées existantes au sein du terrain de l'entreprise. Les points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Un seul nouvel accès direct sur la rue de Puiseaux est autorisé.

Le stationnement des véhicules légers et poids lourds sera réalisé sur le terrain de l'entreprise et sera adapté au besoin de livraison et de chargement. Les espaces de stationnement seront conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols, à travers des moyens techniques tels que la végétalisation, l'utilisation de matériaux poreux, etc.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée sur sa frange Est. De plus, en cas de pose d'une clôture, celle-ci répondra à l'objectif de perméabilité pour la faune. À ce titre, une clôture végétalisée doublé d'une grille à large maille est à privilégier.

Sur la frange Sud, adjacente au secteur résidentiel, l'espace paysager de transition devra être renforcé par des plantations végétales.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place en entrée de Ville. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain qualitatif pour l'entrée de Ville Nord.

Des aménagements paysagers sont à créer le long de la rue de Puiseaux.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires,

éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Localisation des secteurs d'OAP – commune de Boiscommun (source : Géoportail, IGN vue aérienne ; atopia)

1/ OAP Zone d'activités

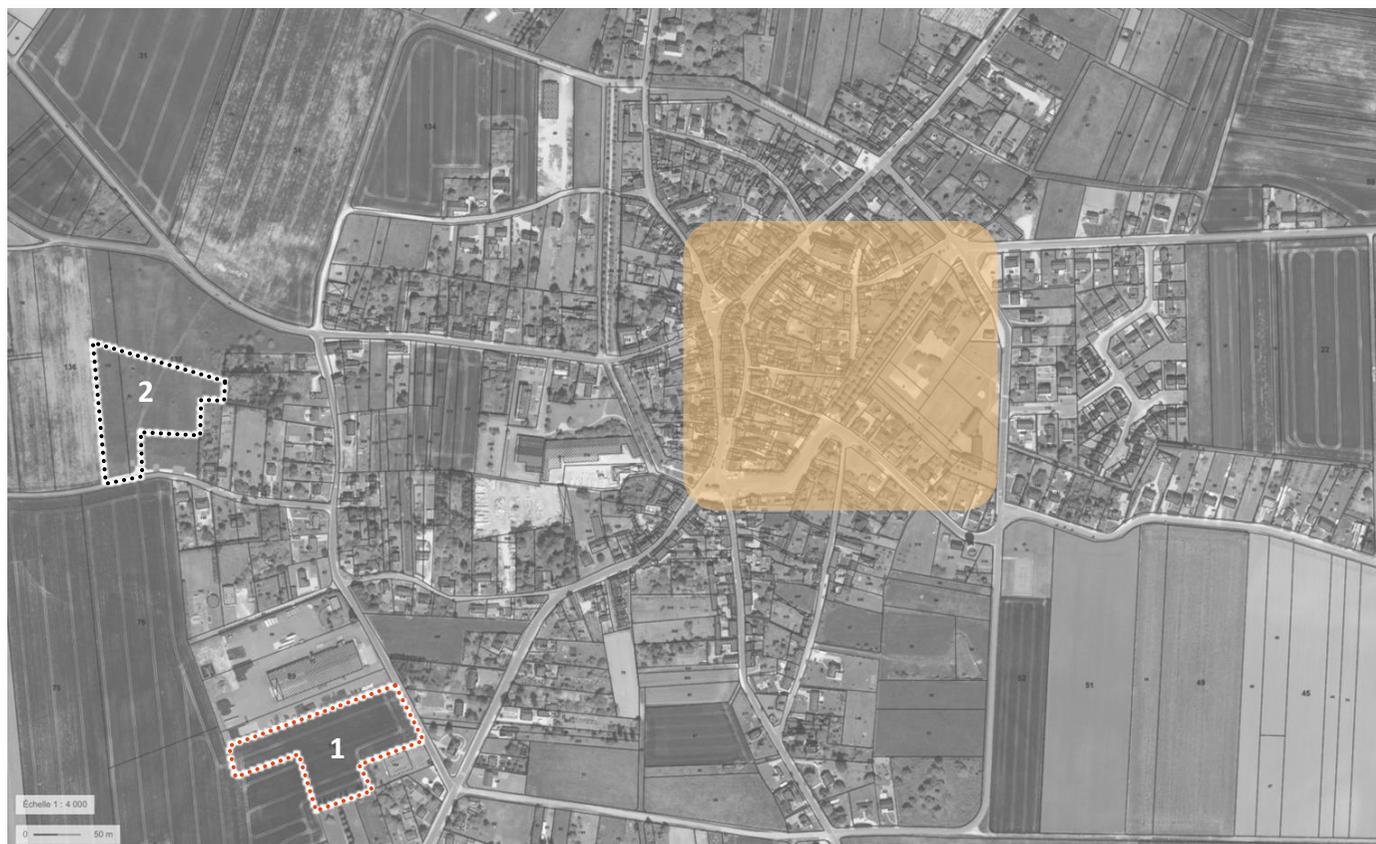
Ce secteur urbain à vocation économique (industrie légère et artisanat) constitue l'extension de la zone d'activités actuelle de Boiscommun. Elle participe à l'affirmation de la commune comme pôle structurant du territoire en diversifiant ses fonctions (emplois, commerces de proximité, équipements, résidentiel).

Sa réalisation est l'occasion de mieux intégrer les bâtiments d'activités existants et futurs dans le paysage, notamment depuis l'entrée de ville sud (RD9).

2/ OAP Zone des trois moulins

Ce secteur urbain résidentiel s'inscrit sur un tènement ayant fait l'objet d'un lotissement communal en début des années 2000. Une priorisation des sous-secteurs ont permis un redécoupage de ce lotissement.

Il dispose d'un accès piéton rapide au centre-bourg et à la zone d'activités artisanales. En entrée de ville ouest, son aménagement permettra d'améliorer la qualité du cadre paysager dans ce secteur, et de ménager une transition plus douce entre secteurs agricoles et secteurs urbanisés.



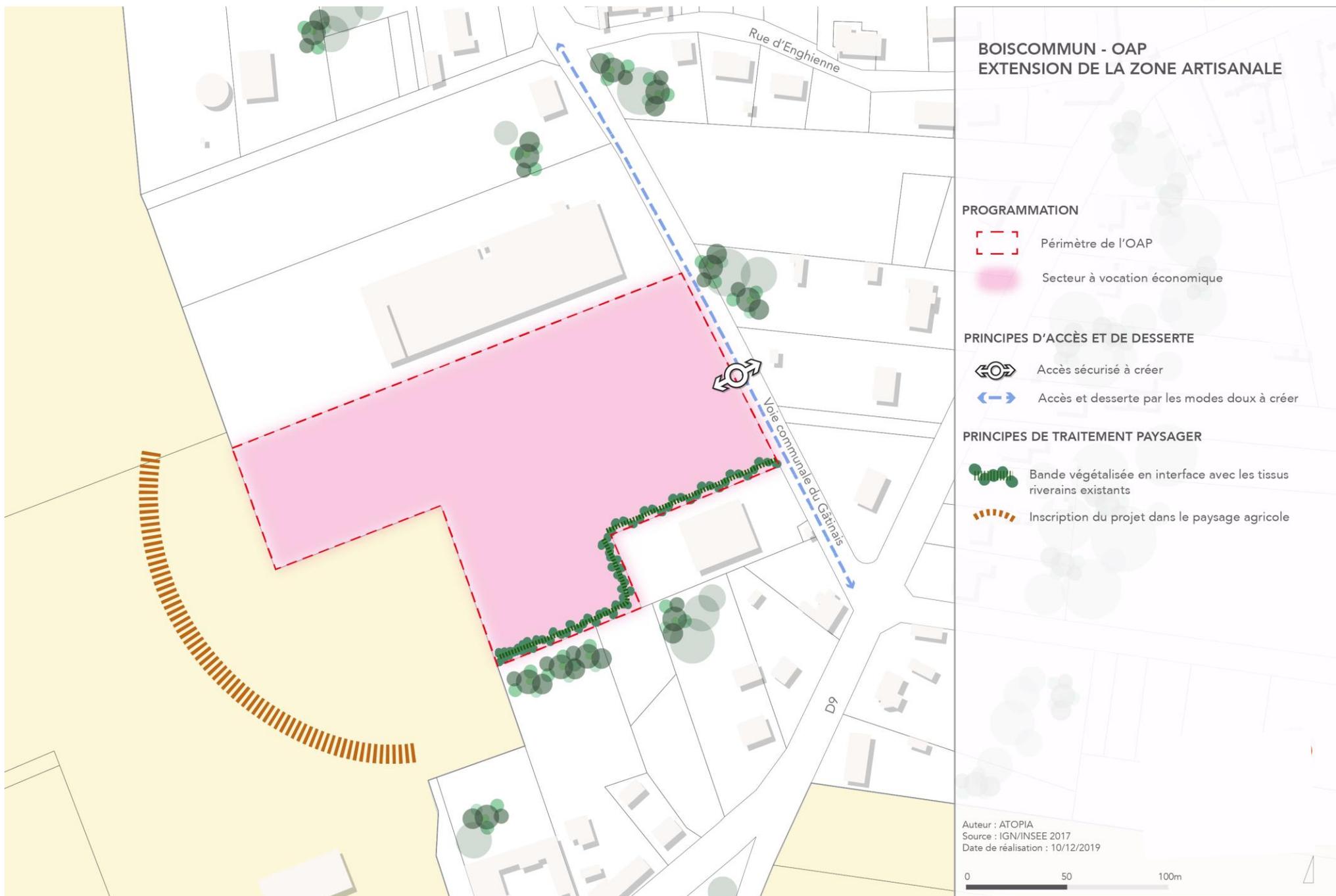
OAP à vocation économique



OAP à vocation mixte



Centralité du bourg : concentration de l'offre commerciale, équipements et services publics



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 1,6 ha

Programmation : Un secteur à vocation économique viendra s'inscrire sur ce secteur, il permettra l'extension de l'actuelle zone artisanale. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre économique dans la commune et l'intercommunalité.

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} janvier 2024.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

En limite sud de la commune de Boiscommun, ce secteur dispose d'un accès piéton et cycliste rapide au reste de la ville.

Ce nouveau quartier sera desservi par le réseau viaire existant, auquel il se raccordera par un accès par l'est via la voie communale du Gâtinais.

Ce point de raccordement aux secteurs urbanisés sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone économique.

Au sein du secteur d'OAP, la voie principale sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité et confort à tous les usagers.

Enfin, une desserte modes doux sera prévue sur le secteur, elle suivra le tracé de la voirie routière principale existante le long de la voie communale du Gâtinais.

Si le potentiel solaire du secteur est avéré, l'installation d'ombrières photovoltaïques est recommandée dans le respect de l'insertion paysagère du site.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une lisière paysagère, en bordure sud du secteur.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

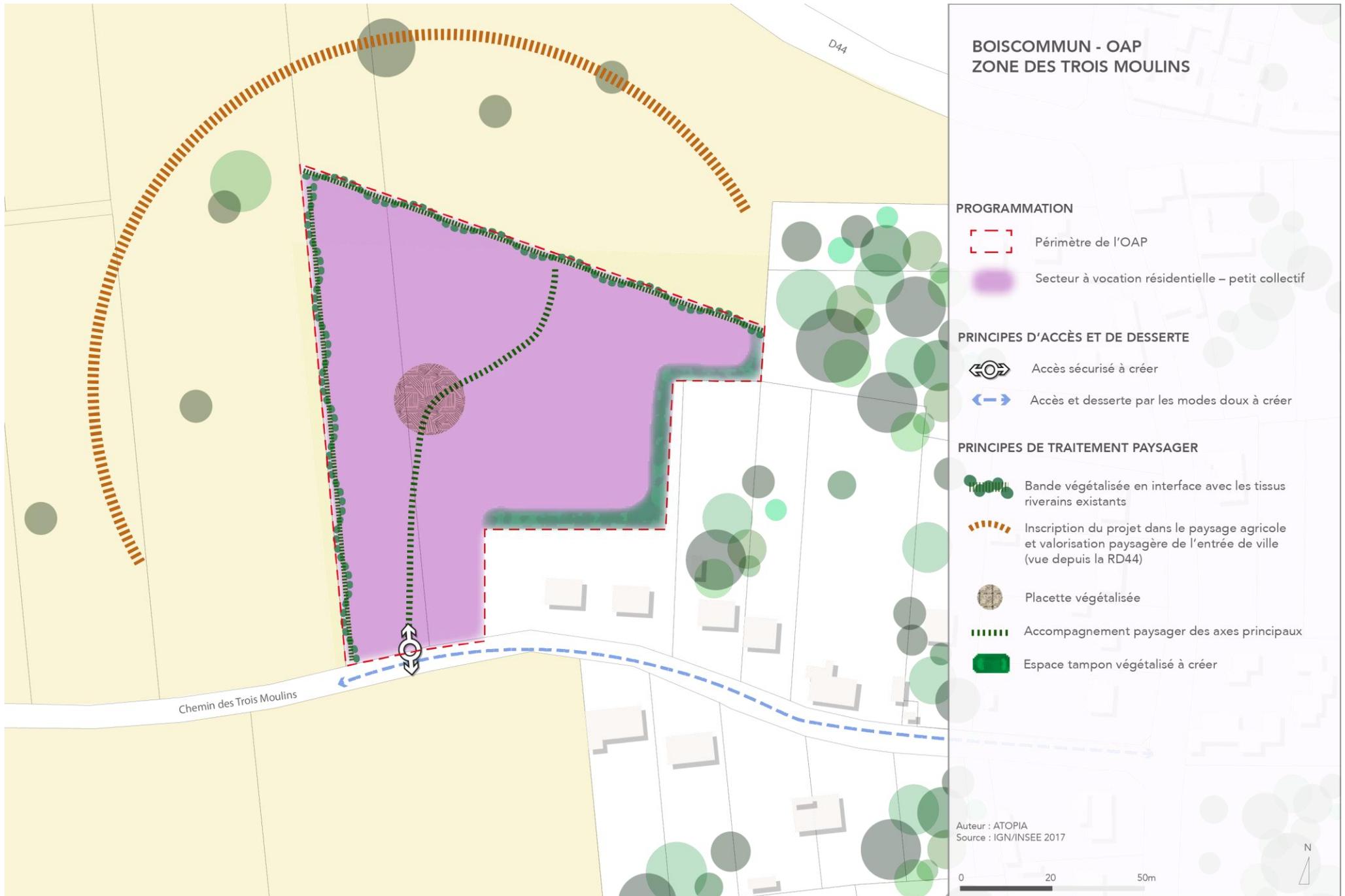
3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place à l'interface des tissus économiques et agricoles du centre-ville de Boiscommun. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus

bâti économiques environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...). Les couleurs sombres et matériaux mats seront recommandés pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des bureaux) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 1,05 ha

Programmation : 15 à 20 logements à réaliser environ, dont le format petit collectif sera à privilégier. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} juillet 2023.

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

En limite ouest de la commune, ce secteur dispose d'un accès piéton à l'offre de services, de commerces et d'équipements publics de la ville centre.

Ce nouveau quartier sera desservi par le réseau viaire existant, auquel il se raccordera par le sud via le chemin des Trois Moulins. Ce chemin communal fera à l'occasion l'objet d'un aménagement dimensionné au trafic routier supplémentaire engendré par la réalisation du secteur de projet.

Une raquette de retournement permettra la manœuvre des véhicules de sécurité incendie et d'entretien.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement.

Au sein du secteur d'OAP, la desserte interne se raccordera à la voie pénétrante et sera dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis et aux cheminements sécurisés, au confort et à la

convivialité à tous les usagers.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

La voie de desserte figurant sur le schéma de l'OAP fera l'objet d'un accompagnement paysager.

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira le traitement des lisières, en limite des parcelles agricoles présentes à l'ouest du secteur. Au sud, un alignement d'arbres permettra une transition paysagère avec le tissu résidentiel existant, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place à l'interface des tissus pavillonnaires de périphérie du centre-bourg et des tissus

agricoles présents à l'ouest. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain entre les tissus bâtis résidentiels et les espaces cultivés environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Localisation du secteur d'OAP – commune de Chambon-la-forêt (source : Géoportail, IGN vue aérienne ; atopia)

1/ OAP des Murailles

Ce secteur urbain mixte a vocation à organiser le devenir d'un vaste tènement situé au cœur du tissu bâti ancien de la commune. Il s'insère au sein de tissu résidentiel de type pavillonnaire et se situe à une distance à pieds du centre-bourg et de son offre de commerces de proximité (marché, restaurants, café, épicerie, fleuriste) et des équipements sportifs (stade particulièrement).

Il a vocation à accueillir une offre d'habitat mixte, tant en formes urbaines qu'en statut d'occupation (accession et sociale).



 OAP à vocation mixte

 Centralité du bourg : concentration de l'offre commerciale, équipements et services publics



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 0,9 ha

Programmation :

Une opération mixte habitat/équipements viendra s'inscrire dans ce secteur. Elle permettra le développement à destination de publics spécifiques, et éventuellement d'un projet d'offre médicale rurale adaptée au contexte local. Elle comportera, entre autres, une offre à destination de l'accueil de seniors autonomes sous forme de petits habitats (5 à 8 logements et salle de vie commune) adaptés et regroupés, proche des commerces et des services situés au centre du bourg.

Au total, ce seront donc environ 5 à 8 logements qui seront à réaliser ; sur le secteur sud-ouest, des logements type « petits collectifs » permettront de créer un signal architectural marquant l'entrée dans ce nouveau secteur d'urbanisation. Ce secteur a également vocation à accueillir une résidence de type seniors. L'urbanisation du secteur participera à l'augmentation et la diversification de l'offre résidentielle dans la commune et l'intercommunalité (accession ou location, libre ou aidée).

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} juillet 2023 et est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

En cœur de ville, ce secteur dispose d'un accès piéton rapide à l'offre de services, de commerces et d'équipements publics de Chambon-la-Forêt.

Ce nouveau quartier sera desservi par le réseau viaire existant, auquel il se raccordera par un accès par le sud via le Chemin des Murailles.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Au sein du secteur d'OAP, la desserte sera réalisée par une nouvelle voie principale et qui permettra de traverser du nord au sud ce nouveau quartier. Elle sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération et du nombre de logements desservis. L'emprise des chaussées créées dans le secteur d'OAP sera dimensionnée pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers.

De plus, un espace de retournement sera prévu au nord du secteur de l'OAP. Il permettra de laisser une ouverture à la future urbanisation de la partie nord du secteur.

Le stationnement sera mutualisé entre les logements créés avec un espace dédié situé près du centre du secteur, à proximité de la voirie principale et des logements collectifs créés.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les voies de desserte figurant sur le schéma de l'OAP feront l'objet d'un accompagnement paysager.

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée, en limite des tissus résidentiels existants et au nord du secteur, pouvant être composée par des jardins privatifs des futures constructions.

A la limite sud du secteur de l'OAP, un alignement d'arbres sera envisagé afin de créer une continuité paysagère avec les bords de voirie déjà existants à proximité du secteur.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place à l'interface des tissus pavillonnaires de périphérie du centre-ville de Chambon-la-Forêt. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Localisation des secteurs d'OAP – commune de Nibelle (source : Géoportail, IGN vue aérienne ; atopia)

1/ OAP Rue de la Cave

Ce secteur urbain mixte a vocation à permettre le développement d'une offre résidentielle mixte, de forme bâtie « individuelle » ou dite « groupée », à proximité immédiate du centre-bourg.

Le développement de ce secteur correspond pleinement à l'objectif de diversification de l'offre de logements à destination de la population sur le territoire.



 OAP à vocation mixte

 Centralité du bourg : concentration de l'offre commerciale, équipements et services publics



NIBELLE - OAP RUE DE LA CAVE

PROGRAMMATION

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation résidentielle – individuel groupé ou petit collectif

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

-  Accès sécurisé à créer
-  Espace de stationnement mutualisé

PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER

-  Bande végétalisée en interface avec les tissus riverains existants
-  Espace tampon végétalisé à préserver ou renforcer

Auteur : ATOPIA
 Source : IGN/INSEE 2017
 Date de réalisation : 10/12/2019

0 10 20m



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 0,25 ha

Programmation :

Une opération mixte habitat / équipements viendra s'inscrire sur ce secteur. Elle permettra le développement de logements à destination des ménages du territoire (pouvant être à destination des seniors), et participe à la diversification de l'offre résidentielle communautaire. Elle comportera entre 5 et 10 logements.

L'urbanisation de la zone ne débutera qu'à compter du 1^{er} juillet 2023.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

À proximité immédiate du centre du bourg de Nibelle, ce secteur bénéficie d'un accès rapide à pieds aux commerces et services s'y situant.

Les nouvelles constructions bénéficieront d'un accès tous modes sur la rue de la Cave.

Ce point de raccordement avec la voirie existante sera aménagé afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Le stationnement réalisé sur la zone sera dimensionné pour répondre aux besoins des résidents et des visiteurs. Les espaces de stationnement seront conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols, à travers des moyens techniques tels que la végétalisation, l'utilisation de matériaux poreux, etc.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET

ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée le long de la rue de la Cave.

Au nord du secteur, la plantation d'arbres de haute tige, de préférence d'essences locales, assurera la transition entre les nouveaux bâtiments et les abords d'étangs et ruisseaux densément boisés.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

De plus, en cas de pose d'une clôture, celle-ci répondra à l'objectif de perméabilité pour la faune.

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place à l'interface des tissus

pavillonnaires de périphérie du centre-ville, des espaces humides et densément boisés au nord-ouest, et des espaces agricoles au sud-est. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Localisation des secteurs d'OAP – commune de Saint-Loup-des-Vignes (source : Géoportail, IGN vue aérienne ; atopia)

1/ OAP Mesnard Cateau

Ce secteur industriel a vocation à permettre le développement de l'entreprise en place en plein essor, sur son site d'implantation historique.

Le développement de ce secteur correspond pleinement à l'objectif de maintenir et de renforcer l'emploi sur le territoire en pérennisant les activités existantes.



 OAP à vocation économique

 Centralité du bourg : concentration de l'offre commerciale, équipements et services publics



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale du secteur d'OAP : 0,78 ha

Programmation : Ce secteur est destiné au développement de l'activité industrielle en place, déjà existante sur le site. Ladite activité devra s'assurer d'une transition douce avec l'espace agricole limitrophe.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phasage.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

Le site industriel comprend déjà un accès depuis la RD151. La desserte du site se fera par un prolongement des voiries privées existantes au sein du terrain de l'entreprise. Les points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin de sécuriser les entrées et sorties de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite...) et de répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'un accès en zone agglomérée.

Aucun nouvel accès direct sur la RD151 n'est autorisé.

Le stationnement des véhicules légers et poids lourds sera réalisé sur le terrain de l'entreprise et sera adapté au besoin de livraison et de chargement. Les espaces de stationnement seront conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols, à travers des moyens techniques tels que la végétalisation, l'utilisation de matériaux poreux, etc.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

L'aménagement du secteur d'OAP prévoira l'implantation d'une bande végétalisée sur sa frange Ouest. De plus, en cas de pose d'une clôture, celle-ci répondra à l'objectif de perméabilité pour la faune. À ce titre, une clôture végétalisée doublée d'une grille à large maille est à privilégier.

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futurs constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Le secteur d'OAP prend place dans une plaine agricole ouverte. En conséquence, l'aménagement du secteur d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural harmonieux dans le paysage et/ou dissimulé à travers une végétation plus prégnante.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).

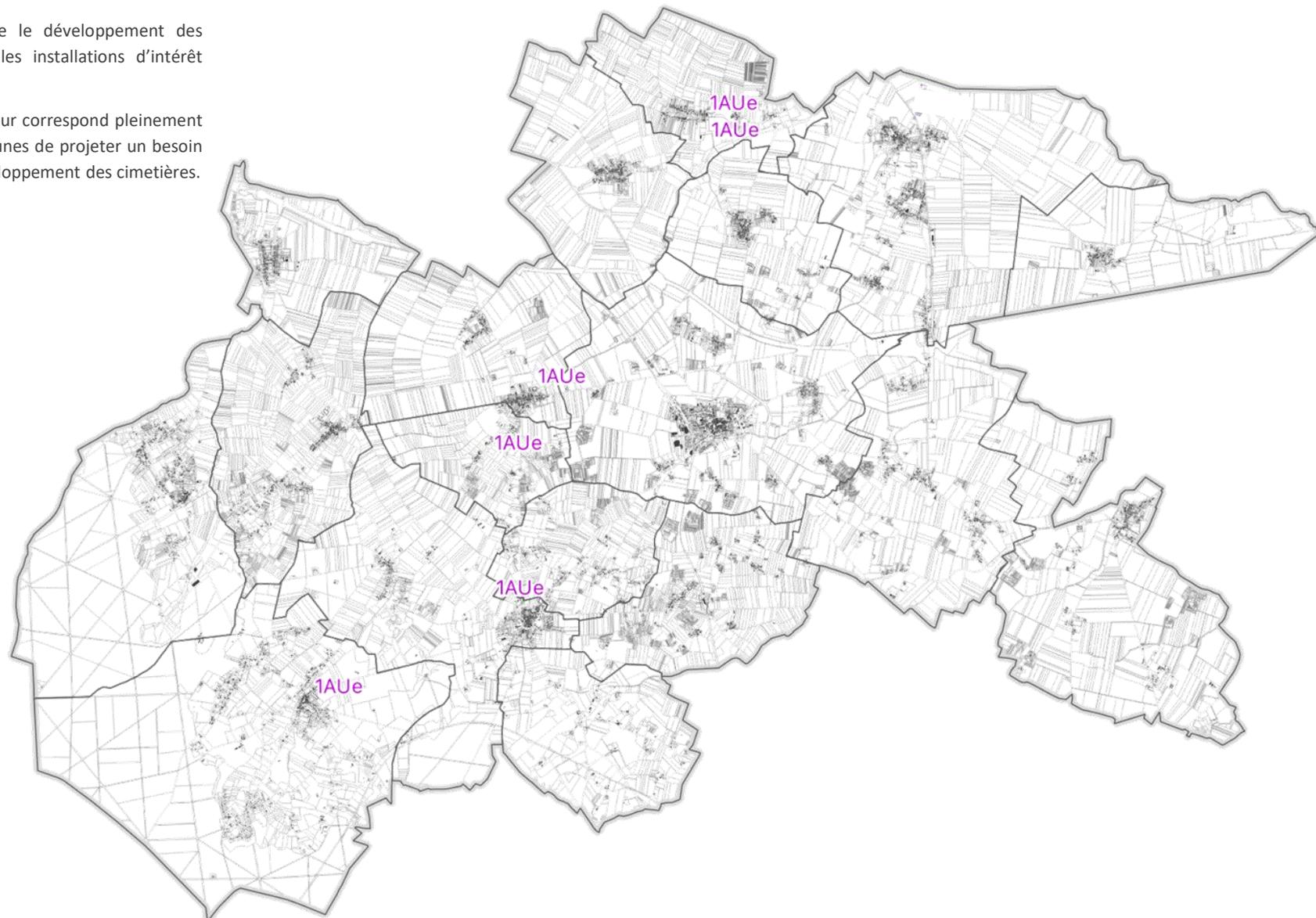
D'une manière générale, les plans de composition valoriseront l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie...).

Localisation des secteurs d'OAP – secteur du Beaunois (source : atopia)

1/ OAP générale Cimetière et installations d'intérêt général

Ces secteurs a vocation à permettre le développement des cimetières communaux existants et les installations d'intérêt général sur ces sites.

Le développement de ce type de secteur correspond pleinement à une stratégie de chacune des communes de projeter un besoin immédiat ou à plus long terme de développement des cimetières.



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES, ÉCHÉANCIER ET PHASAGE

Surface totale des secteurs d'OAP : 2,05 ha

Programmation :

Une opération à vocation d'équipements viendra s'inscrire sur ce secteur. Elle permettra le développement des cimetières dont l'intérêt est général, et de leur besoin annexe (stationnement notamment) ainsi que les installations d'intérêt général.

L'urbanisation de la zone ne comporte ni échéance ni phases.

aménagements et des constructions sur les écoulements naturels. La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle pour les lots construits et au sein du périmètre de l'OAP en question pour les espaces publics ou mutualisés (voiries, parkings, etc.).

De plus, des aménagements paysagers (haie végétale, mur ou muret traditionnel) devront être réalisés aux abords de l'extension du cimetière et des équipements d'intérêt général, dans la continuité de l'existant afin d'assurer leurs intégrations dans l'environnement.

Enfin, les aménagements et les constructions devront prendre en compte l'aléa gonflement / retrait des argiles.

1 - OBJECTIFS D'ACCESSIBILITÉ, DE DESSERTE INTERNE ET D'ORGANISATION DES STATIONNEMENTS

Selon la localisation de l'accès actuel au cimetière, un deuxième accès pourra être créée directement sur la zone en extension à condition que les dispositions de sécurisation de la voie le permettent.

L'aménagement des aires de stationnement devra privilégier un sol perméable et assurer la sécurité des utilisateurs par rapport à la voie d'accès.

2 - OBJECTIFS DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans l'ensemble du secteur d'OAP :

- La végétalisation du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité, notamment par la plantation d'espèces en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan écologique.
- La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception des futures constructions et aménagements afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et d'assurer une fonctionnalité à la trame bleue en ville. La topographie du site doit être prise en compte afin de limiter l'impact des

3 - OBJECTIFS DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE

Les secteurs d'OAP prennent place dans des espaces agricoles. En conséquence, l'aménagement des secteurs d'OAP doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec l'environnement.

Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture...).