



Pithiviers-le-Vieil



3.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PITHIVIERS-LE-VIEIL

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date :

Le Maire – Philippe CHALINE



SOMMAIRE

Introduction	p. 3
1- Secteur « bourg »	p. 5
2- Secteur « ZA - route de Toury »	p. 8
3- Secteur « ZA - Morailles»	p. 11

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.

Les OAP constituent la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Pithiviers-le-Vieil.

• Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP 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.

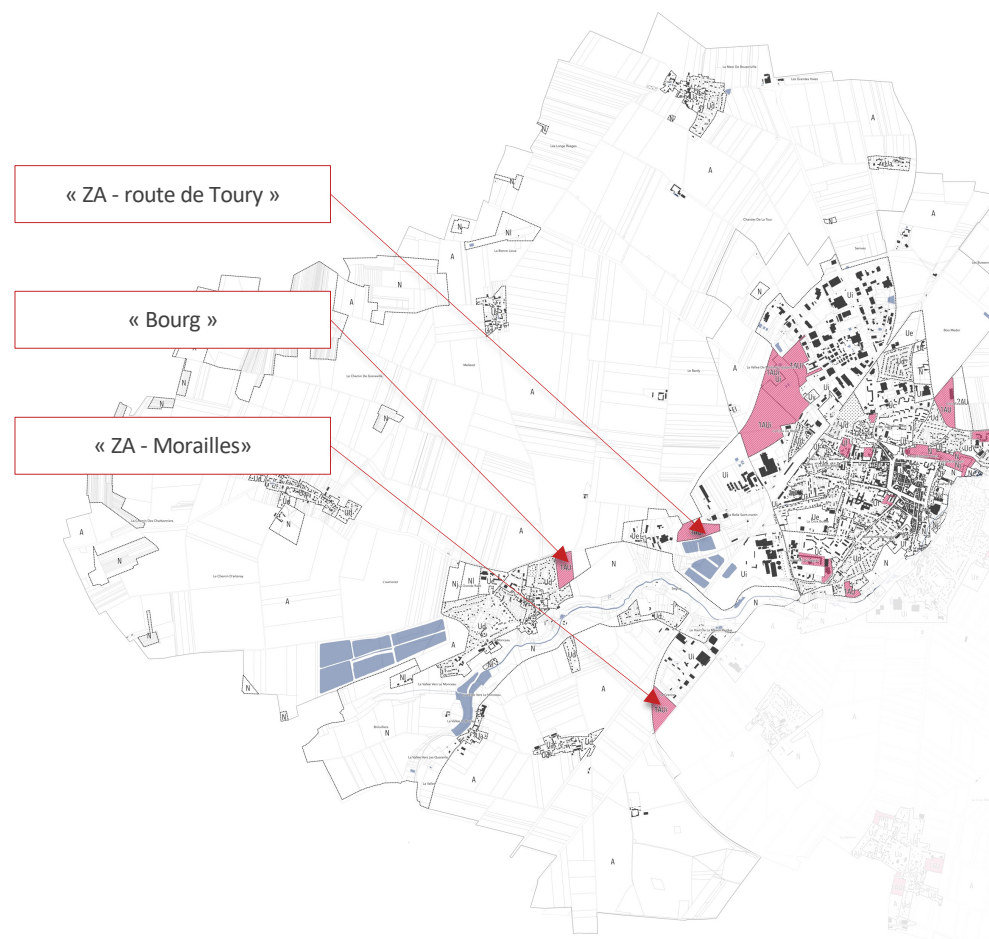
Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

• Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les OAP font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).

Les OAP sont au nombre de 3 sur le PLU de Pithiviers-le-Vieil révisé :



• 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.

D'autres accès au secteur, en complément de ceux matérialisés, pourront être réalisés. Néanmoins, l'aménagement de chaque site est guidé par une recherche d'optimisation des accès et leur multiplication sur une même voie est à proscrire et ces accès ne devront pas remettre profondément en cause les principes d'aménagement fixés par d'autres orientations.

Exemples d'aménagement des voies et abords :

> Voies de desserte locale



> Voies structurantes



> Végétalisation des cheminements piétonniers



1- Secteur « bourg »

• Localisation et contexte

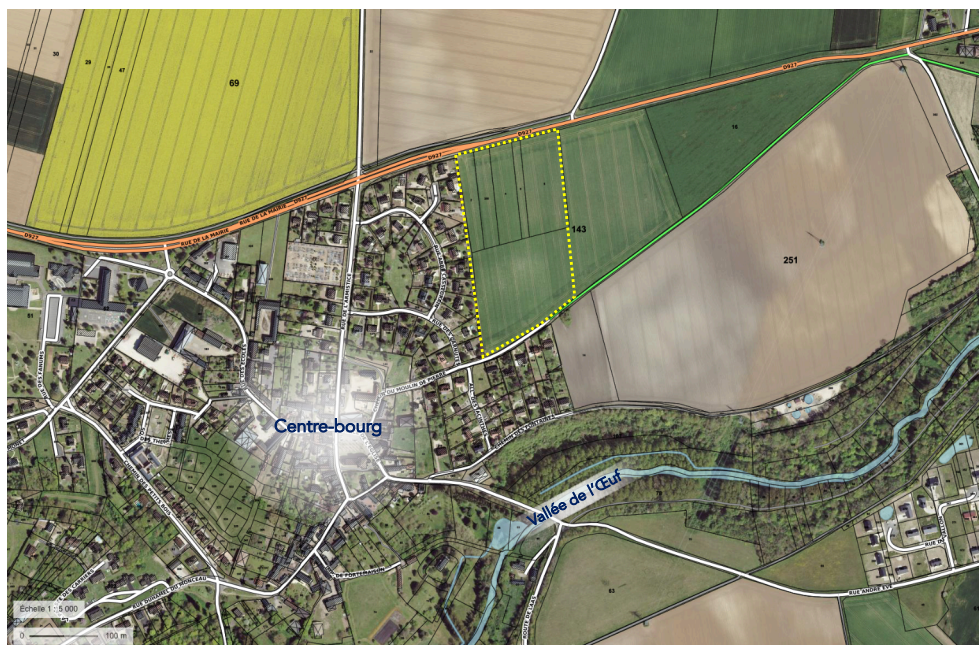
- Surface : 4,1 ha

Le secteur correspond à une terre cultivée (grandes cultures).

Il se présente comme l'entrée de bourg Nord-Est de la commune, longeant la RD 927.

Il est le seul secteur de développement pour l'accueil de nouveaux habitants sur la commune.

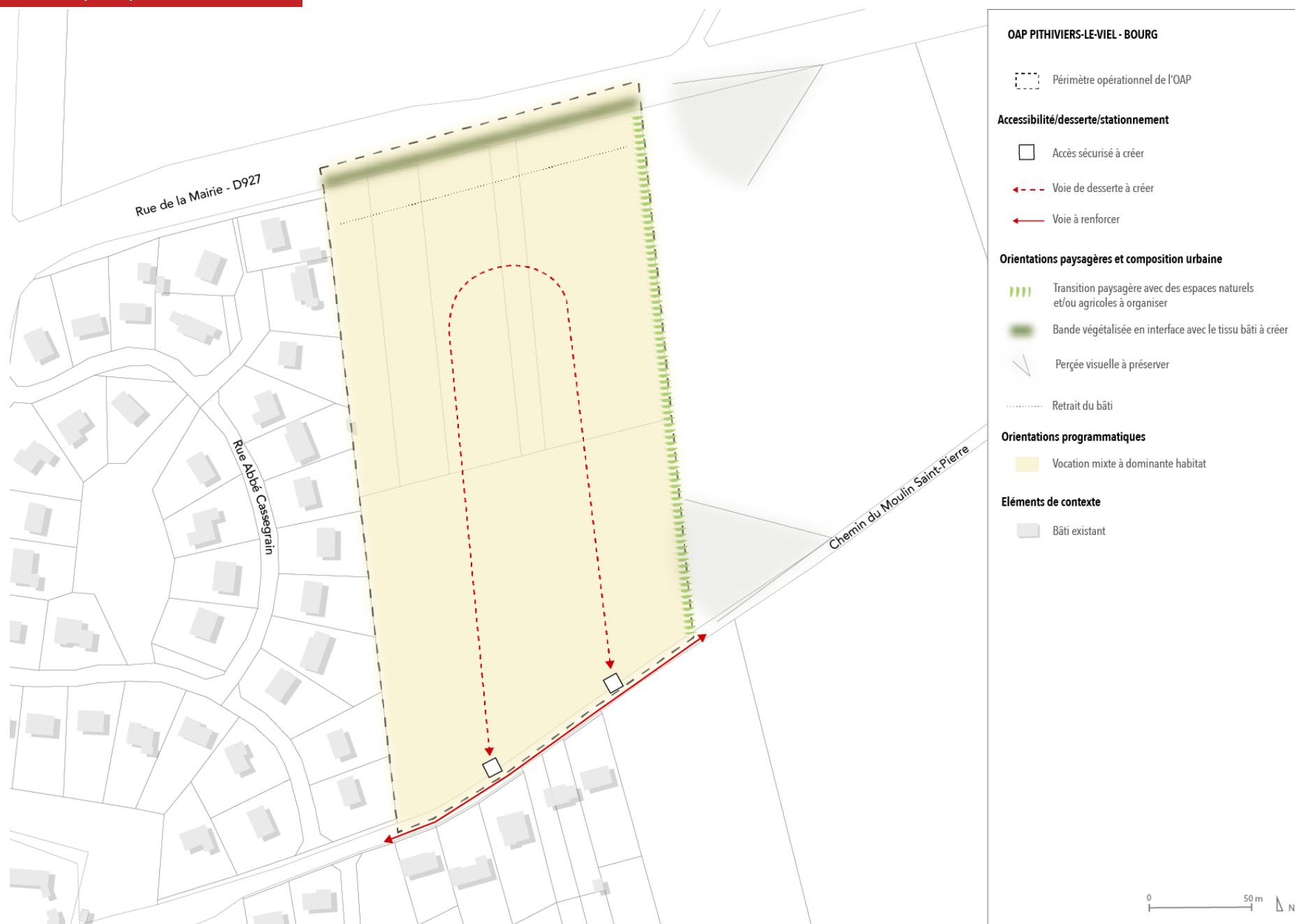
Carte de localisation du secteur :



• Enjeux

- Qualifier l'entrée de bourg ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et équipements de la commune ;
- Qualifier la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- Valoriser la voirie d'accès existante : le chemin du moulin de Pierre.

• Schéma de principes



• Programme attendu

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation possible de services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation d'environ 75 logements dont, à minima, 20% de logements aidés.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir du chemin du Moulin de Pierre qui sera renforcé.
- La création d'accès individuel depuis la RD 927 est interdit.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire en bouclage depuis le réseau existant (chemin du moulin de Pierre). Elle assure la perméabilité du site en proposant une traversée. Elle présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes dont la circulation des engins de service ou de secours. Elle a vocation à accueillir une desserte pour un trafic automobile de desserte. Ce réseau est aussi support aux déplacements piétonniers et aux modes doux. Le partage de la voirie sera assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement.
- Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents secteurs du site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (exemple : zone partagée).
- L'aménagement du site prévoit une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Qualité paysagère et environnementale

- La partie Nord du site, longeant la RD 927, sera aménagée d'une bande végétalisée afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions. Elle permet d'assurer une transition entre la RD et les nouvelles constructions pour des questions de sécurité et de nuisances.
- En limite Est du site, la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole sera assurée par la création d'une zone tampon végétalisée : une transition paysagère afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions depuis la RD 927 et le chemin du moulin de Pierre.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Le projet veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

Qualité urbaine et architecturale

- L'organisation des implantations bâties permettra d'assurer l'ensoleillement des baies et évitera les effets d'ombre portée sur les constructions voisines.
- L'opération permettra d'offrir une certaine diversité de parcelles et de logements. Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle.
- Sur la frange Nord du site, les constructions respecteront un retrait par rapport à l'axe central de la RD 927.

Phasage et échéancier

- L'aménagement du site sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité d'un phasage par secteur.
- Le secteur sera ouvert à l'urbanisation qu'à compter du 1^{er} janvier 2023.

• Localisation et contexte

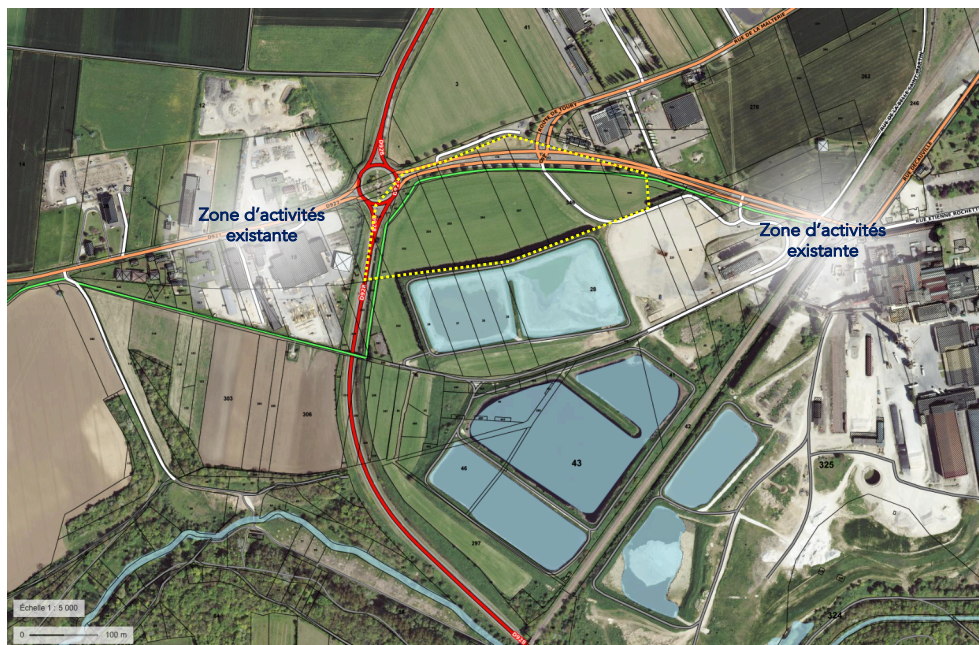
• Surface : 4,7 ha

Le secteur correspond à des terres agricoles (prairie de fauche) desservies par la route de Toury (RD 927).

Situé au croisement entre la RD 928 et la RD 927, l'aménagement du site permet la structuration de la zone d'activités en conurbation avec la commune de Pithiviers. Il présente pour les entreprises un emplacement stratégique à la fois en termes d'accès que de visibilité (effet « vitrine »).

Le secteur élargi comprend des aménagements de bassins hydrauliques nécessaires à la gestion de l'eau sur la zone d'activités.

Carte de localisation du secteur :



• Enjeux

- Permettre l'accueil de nouveaux emplois et entreprises dans la zone d'activités de Pithiviers-le-Vieil ;
- Limiter les nouveaux accès sur les routes départementales et valoriser les accès existants ;
- Assurer une sécurisation des flux existants et nouveaux sur les routes départementales adjacentes ;
- Qualifier l'aspect des constructions sur ces axes stratégiques.

• Schéma de principes



• Programme attendu

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation d'activités et de services.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir de la RD 327 par la valorisation de l'accès existant.
- Aucun accès individuel sur la RD 928 n'est autorisé.
- La voie de desserte interne sera en bouclage facilitant la traversée du secteur (à défaut, une voie en impasse est envisageable si les conditions permettant le retournement aisé des véhicules de marchandises et de secours sont réunies). En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération, cette voie peut être temporairement sans issue mais conservera une capacité à être prolongée ultérieurement. Elle a vocation à accueillir une desserte pour le trafic de marchandises (correspondant aux maillons terminaux de la chaîne logistique et notamment aux livraisons) et un trafic automobile de desserte. Ce réseau est aussi support aux déplacements piétonniers et aux modes doux. Le partage de la voirie sera assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement.
- Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents secteurs du site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée).
- L'aménagement du site prévoit une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Qualité paysagère et environnementale

- L'alignement d'arbres au Nord du site sera conservé voir renforcé (sauf si des raisons phytosanitaires ou de sécurité justifient un abatage).
- En limite Sud, les haies existantes seront maintenues voire renforcées (sauf si des raisons phytosanitaires ou de sécurité justifient un abatage).
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Les nouvelles constructions s'intégreront dans leur environnement afin de qualifier la perception de la zone d'activités constituant une entrée d'agglomération de Pithiviers.

Qualité urbaine et architecturale

- L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse.
- La composition architecturale contribuera à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération occupant un rôle de vitrine depuis la RD 327 et la RD 328.

Phasage et échancier

- L'aménagement du site sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité d'un phasage par secteur.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• Localisation et contexte

- **Surface : 5,2 ha**

Le secteur correspond à des parcelles agricoles (de grandes cultures) enclavées entre la RD 2152 et l'ancienne voie de chemin de fer.

Il constitue le site de développement projeté de la zone d'activités de Morailles offrant un emplacement vitrine depuis la RD 2152.

Situé sur un plateau agricole, le site est perceptible depuis des perspectives lointaines.

La création d'un carrefour depuis la RD 2152 afin de fluidifier et sécuriser la circulation sur la zone de Morailles est à l'étude par le conseil départemental.

Carte de localisation du secteur :



• Enjeux

- Permettre l'accueil de nouvelles activités sur la zone d'activités de Pithiviers-le-Vieil ;
- Limiter les nouveaux accès sur les routes départementales et valoriser les accès existant ;
- Assurer une sécurisation des flux existants et nouveaux sur les routes départementales adjacentes ;
- Qualifier l'aspect des constructions sur cet axe stratégique.

• Schéma de principes



• Programme attendu

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation d'activités et de services.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir de la RD 2152 et la route de la Garenne.
- Aucun accès individuel sur la RD 2152 n'est autorisé.
- La voie de desserte interne sera traversante (à défaut, une voie en impasse est envisageable si les conditions permettant le retournement aisé des véhicules de marchandises et de secours sont réunies). En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération, cette voie peut être temporairement sans issue mais conservera une capacité à être prolongée ultérieurement. Elle a vocation à accueillir une desserte pour le trafic de marchandises (correspondant aux maillons terminaux de la chaîne logistique et notamment aux livraisons) et un trafic automobile de desserte. Ce réseau est aussi support aux déplacements piétonniers et aux modes doux. Le partage de la voirie sera assuré de façon à sécuriser les différents modes de déplacement.
- Les voies de desserte interne (non représentées sur le schéma d'OAP) irriguent les différents secteurs du site. Elles proposent des aménagements qui favorisent la mixité des modes de déplacement (ex. zone partagée).
- L'aménagement du site prévoit une mutualisation des espaces de stationnement afin de contribuer à une minimisation des surfaces dédiées aux véhicules et à une optimisation foncière par une densification du bâti.

Qualité paysagère et environnementale

- En limite Ouest, la zone tampon matérialisée par la haie longeant l'ancienne voie ferrée sera renforcée. Cet aménagement prendra en considération la qualité paysagère offerte le long de cette voie de chemin de faire dans un objectif de valorisation de cet axe.
- Un espace tampon végétalisé sera aménagé le long de la RD 2152, il se composera d'un alignement d'arbre ou d'une haie.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellement et le renforcement d'une trame végétale.

Qualité urbaine et architecturale

- L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse.
- La composition architecturale contribuera à l'élévation de la qualité paysagère et urbaine de l'entrée d'agglomération occupant un rôle de vitrine depuis la RD 2152.

Phasage et échéancier

- L'aménagement du site sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la possibilité d'un phasage par secteur.
- Le secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à partir du 1^{er} janvier 2023.