

P.L.U



3.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PITHIVIERS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire **approuvant la modification simplifiée n°1 PLU** en date du **5 mars 2026***

Le Président — James BRUNEAU

SOMMAIRE

Introduction	p. 3
1- Secteur « Croix Falaise »	p. 5
2- Secteur « ruisseau du Val Saint-Jean»	p. 9
3- Secteur « Montgrippet »	p. 14
4- Secteur « Sanitas »	p. 17
5- Secteur « Saint – Aignan »	p. 20
6- Secteur « Saint – Éloi »	p. 23
7- Secteur « Faubourg de Paris »	p. 26
8- Secteur « Faubourg d'Orléans »	p. 29
9- Secteur « Ancien collège »	p. 33
10- Secteur « Caquereau »	p. 36
11- Secteur « Bardy et vallée de Mme Lepape »	p. 40

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.

• 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 10 sur le PLU de Pithiviers :



• 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 :



Localisation et contexte

- **Surface** : 4,9 ha

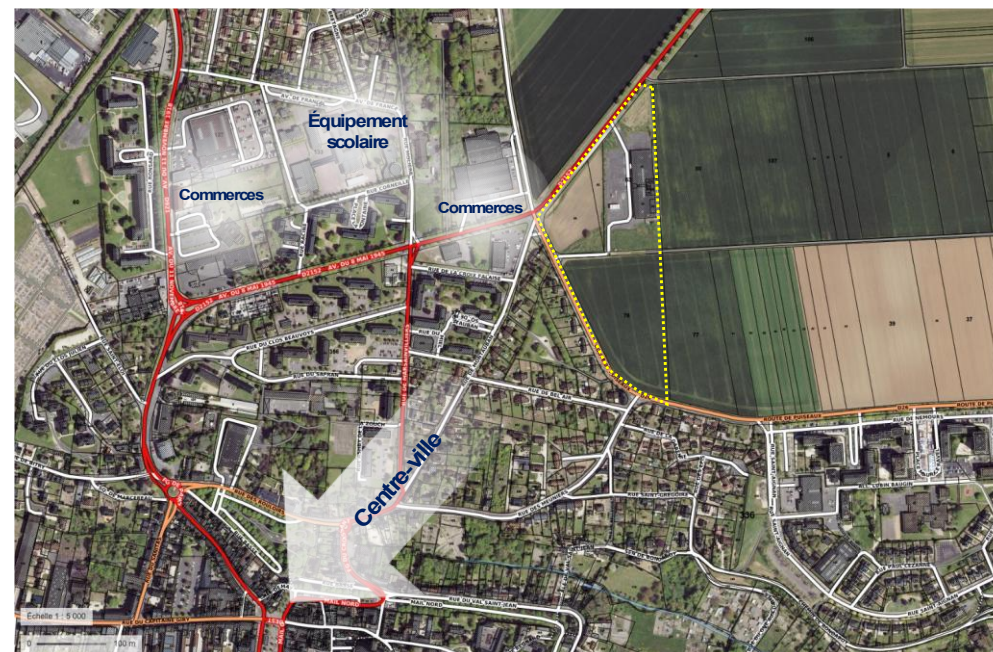
Analyse AFOM du site :

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Faible pente. Démolitions de constructions à prévoir. Risques de pollutions du sol. Sols potentiellement argileux.
Servitudes	-	Secteur de prescription de fouilles archéologiques. Secteur de bruit de catégorie 3 (100mètre à partir de la RD 2152).
Insertion du site dans le tissu urbain existant	++	Entrée de ville à valoriser. Renouvellement urbain partiel (friche commerciale). Secteur à moins d'1 km du centre-ville. Perspective vers le clocher à préserver.
Aménités environnementales	0	Friche bâtie, jachère et terre cultivée. Sensibilités écologiques faibles. Alignement d'arbres existant le long de la RD 2152.
Desserte en voirie	++	Terrain encadré par les RD 2152 et RD 26. Requalification de l'intersection par la création d'un giratoire (porté par le département) à prévoir pour création de l'accès
Desserte en réseaux	+	Desserte en assainissement en eau potable et en eaux usées. Desserte en télécommunications. Tête de bassin versant.
Desserte en transport collectif	+	Proximité du passage de la navette urbaine et des lignes de bus REMI

Enjeux

- Assurer une mixité des fonctions urbaines ;
- Accompagner le renouvellement urbain d'une friche commerciale ;
- Intégrer le quartier dans l'entrée de ville Nord-Est ;
- Assurer une sécurisation des flux existants et nouveaux sur les routes départementales adjacentes ;
- Préserver le cône de vue sur le clocher de l'église Saint-Salomon-et-Saint-Grégoire de Pithiviers ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales dans le périmètre de l'opération.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



Programme attendu

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de commerces, de services et d'équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation à minima de 172 logements pouvant comprendre un maximum de 30% de logements aidés.
- La typologie des logements sera mixte avec des constructions individuelles groupées et de petits collectifs.
- Dans le cadre de programme de logements collectifs :
 - Au moins 20% des logements correspondront à des T2-T3 ;
 - Au moins 20% des logements correspondront à des T4-T5.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Le principal accès au site est conçu à partir futur giratoire au carrefour de la RD 2152, de la route de Puiseaux et de la rue de Moncharville au travers d'une voie primaire.
- Aucun accès individuel (hors mode doux) depuis la RD 2152 et la route de Puiseaux (RD 26) n'est autorisé.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire en bouclage depuis le réseau existant (futur giratoire). A défaut, des voies en impasse sont envisageables, elles seront traitées de manière qualitative (exemple : cour pavée) et permettront le retournement aisé des véhicules (de secours notamment). La desserte interne présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes. 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.

Perspective de l'éco-quartier fluvial de L'Île-Saint-Denis (93).



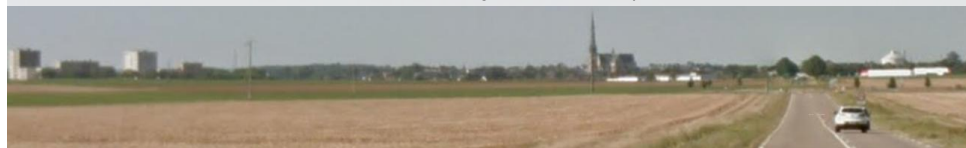
- Les voies de desserte locale (non représentées sur le schéma d'OAP) sont limitées au strict minimum pour irriguer les différents secteurs du site. Elles proposent des aménagements qui privilégient les modes de déplacement actifs (exemple : image ci-contre).

- Un accès à la zone 2AU à l'Est du site devra être conservé. Il sera temporairement une placette de retournement mais conservera une capacité à être prolongée ultérieurement.
- Une connexion avec la future voie cyclable en cours d'aménagement (avenue du 8 mai 1945), le long de la RD 2152, et des connexions avec les liaisons douces piétonnes existantes seront assurées, notamment pour permettre un cheminement aisé vers les arrêts existant ou à venir de transport en commun.
- 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.
- Ce stationnement sera réalisé sous forme de « poches » qui devront être réparties régulièrement le long de la voie interne et desservant des antennes de distribution des logements par des voies douces (cf. illustration ci-contre).

Qualité paysagère et environnementale

- Sur la partie Nord du site, longeant la RD 2152, l'alignement d'arbres sera conservé voir renforcé.
- En limite Ouest du site, la transition entre l'espace public et le domaine privé sera assurée par un espace tampon végétalisé : au moins deux strates arbustives afin de garantir une qualité des parties à l'arrière des lots.
- 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 et des bandes végétalisées, afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions depuis la RD 2152 et la route de Puiseaux.
- La perspective sur l'église Saint-Salomon-et-Saint-Grégoire de Pithiviers sera conservée : valorisation par l'aménagement adapté de l'espace public (vue dégagée), recul des constructions et/ou faible hauteur des constructions.

Vue lointaine sur le clocher de l'église de Pithiviers depuis la RD 2152



Vue rapprochée sur le clocher de l'église de Pithiviers depuis la RD 2152



• *Programme attendu*

- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- L'opération veillera à limiter l'imperméabilisation des sols : des revêtements perméables seront utilisés autant que possible pour les cheminements piétons, les espaces publics et les aires de stationnements.
- Les eaux des emprises publiques internes au projet devront être gérées sur l'emprise du projet via un système de toitures végétalisées, noues, complété éventuellement par un bassin paysager qui devra intégrer un usage récréatif et propice à la présence de la biodiversité.
- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération.

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.
- Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle.
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%
- Les constructions insérées dans le cône de vue sur le clocher de l'église seront limitées à 2 niveaux (R + combles aménageable ou R+1).
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 3 niveaux, soit du R+1+C (ou R+2 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois.

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 2024. .



• Localisation et contexte

• **Surface : 7,1 ha**

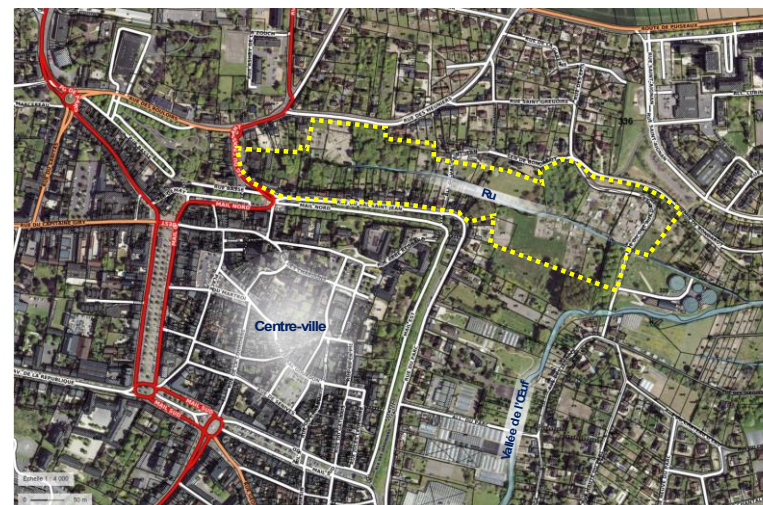
• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	-	Fond de vallon inondable avec pentes significatives Sols potentiellement hydromorphes et pollués (crue de 2016).
Servitudes	+	Secteur d'AVAP et périmètre d'ORT
Insertion du site dans le tissu urbain existant	-	Cœur d'îlot enclavé à l'ouest Perspective vers le clocher, la vieille ville et les remparts à préserver
Aménités environnementales	+	Espaces de verdure des habitations riveraines. Jardin abandonnés et espaces humides propices à la biodiversité. Ecrin paysager du nord-est de la ville médiévale.
Desserte en voirie	-	Espace encadré par la rue du Val St-Jean, le Faubourg du Croissant, la rue des Meuniers et la rue du Gué aux Dames. Quelques venelles propices aux modes de déplacement actifs, mais lacunes en liaisons nord-sud. Cheminements pour modes actifs non protégés rue du Gué aux Dames.
Desserte en réseaux	+	Desserte en assainissement en eau potable et en eaux usées. Exutoire de bassin versant à restaurer et préserver.
Desserte en transport collectif	+	Proximité des points d'arrêt de la navette urbaine et des lignes de bus REMI

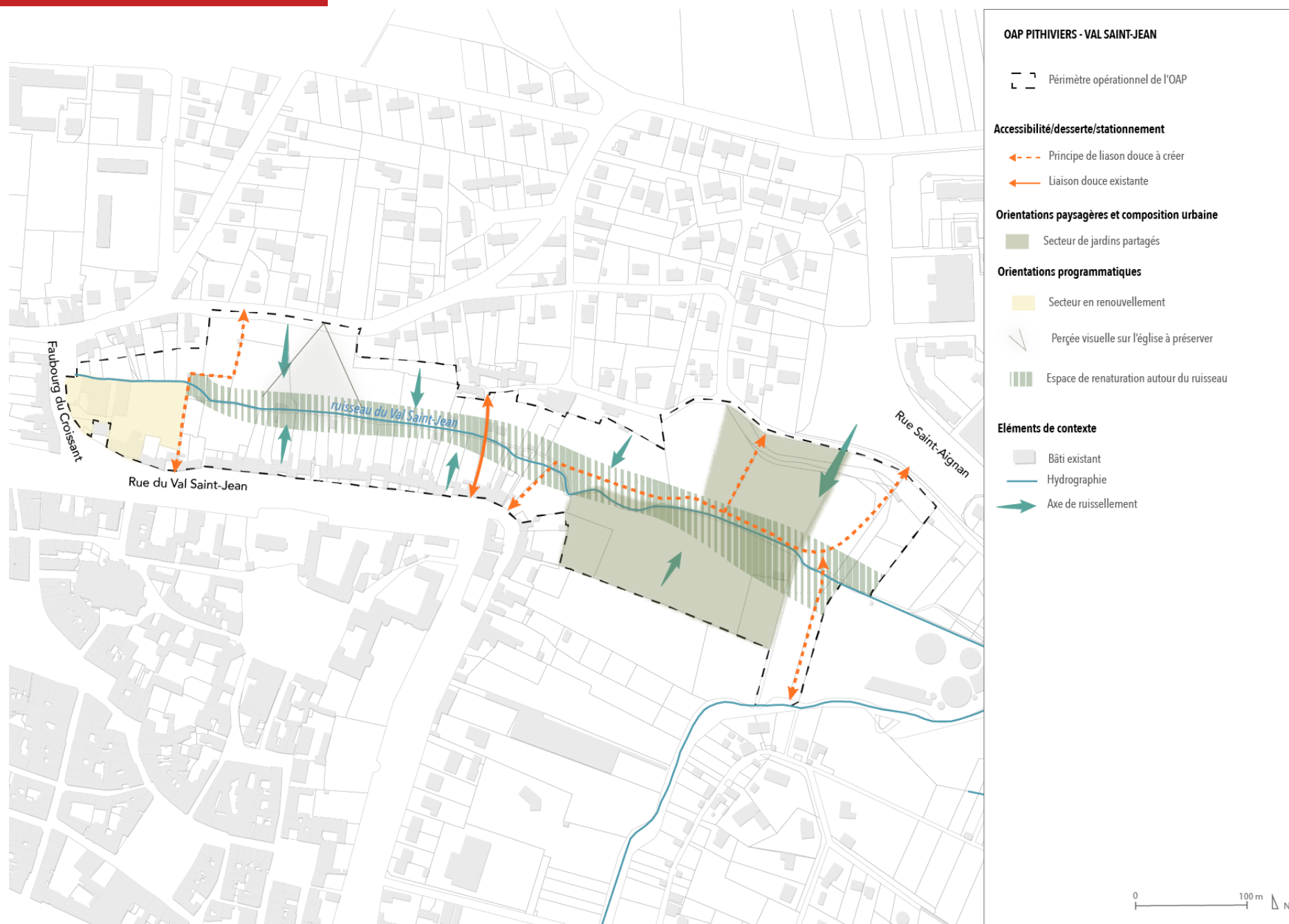
• Enjeux

- Assurer une mixité des fonctions urbaines ;
- Requalifier les friches bâties aux abords du ruisseau (faubourg du Croissant) ;
- Préserver les cônes de vue remarquables ;
- Protéger les réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées et d'évacuation des eaux pluviales ;
- Lutter contre les pollutions par temps d'orage et réduire les risques d'inondation par ruissellement ;
- Accompagner la préservation des abords du ruisseau en y limitant les constructions ;
- Améliorer les fonctionnalités écologiques du ruisseau du Val Saint-Jean, en lien avec la rivière de l'Œuf ;
- Améliorer la perméabilité transversale du ruisseau pour les modes de déplacement actif afin de faciliter les liaisons entre le centre-ville et le nord-est de la commune, tout en préservant l'intimité des jardins en cœur d'îlot ;
- Satisfaire le besoin croissant en nouveaux jardins familiaux.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• Schéma de principes



OAP PITHIVIERS - RUISSEAU DU VAL SAINT-JEAN

— Périmètre opérationnel de l'OAP

Accessibilité/desserte/stationnement

← Voie à requalifier

○ Zone de retournement adaptée aux véhicules de service et de sécurité

← - - - Accès et desserte par les modes doux à créer

Orientations paysagères et composition urbaine

■ Espace vert en pleine terre

Orientations programmatiques

■ Vocation mixte à dominante habitat

/// Exemple d'implantation du bâti

Éléments de contexte

■ Bâti existant

— Hydrographie

0 50 m N

• *Programme attendu*

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation possible de commerces, services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site sur la partie Ouest du périmètre de l'OAP (emplacement réservé placé à cet effet), et une vocation d'espaces verts le long du ruisseau (second emplacement réservé placé à cet effet).
- L'opération permettra la réalisation de 15 logements à minima sur le secteur déjà bâti (par création ou réhabilitation), dont 30% de logements aidés (y compris en accession sociale à la propriété).

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- L'unique accès au site bâti est conçu à partir du chemin du faubourg du Croissant (entrée charretière existante).
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire en impasse. 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. La placette de retournement devra être traitée de manière qualitative (exemple : cour pavée).
- 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. Leur localisation sera intégrée en rez-de-chaussée d'immeuble, en façades nord ou non visibles depuis la voie publique.
- Sur l'espace de vallon, une ou plusieurs liaisons douces discrètes et respectueuses de l'intimité des fonds de jardins sont créés entre le centre-ville et le nord et le Nord-Est de la commune.

Qualité paysagère et environnementale

- La trame verte et bleue que représente le ruisseau du Val Saint-Jean sera restaurée (emplacement réservé placé à cet effet) : réouverture ponctuelle du ru, élargissement de l'espace de liberté du cours d'eau, création de zones humides d'expansion du cours d'eau et de dépollution des eaux de ruissellement.
- Les jardins partagés seront maintenus en limitant les possibles nouvelles installations qui y sont corrélées.
- La vue sur le vallon sera préservée : les gabarits des constructions riveraines seront limités afin de préserver les différentes perspectives et la présence de la verdure.
- Le ruisseau du Val Saint-Jean, qui reçoit les eaux pluviales des réseaux collecteurs situés en amont, fera l'objet d'un programme de renaturation progressive, avec la création d'espaces de stockage des eaux pluviales.
- Le réseau d'assainissement des eaux usées parallèle au ruisseau du Val Saint-Jean sera longé par une voie de service à créer, qui sera destinée à son entretien régulier.
- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales.
- Sur la partie bâtie du secteur, l'espace végétalisé est conservé en espace vert d'agrément de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

• *Programme attendu*

Qualité urbaine et architecturale

- Les friches bâties situées faubourg du Croissant seront réhabilitées (réhabilitation lourde ou démolition-reconstruction). En cas de reconstruction ou de constructions nouvelles, les gabarits des constructions respecteront les volumes existants.
- Les bâtiments marqueront le principe d'alignement le long de la voie publique (faubourg du croissant).
- Le bâtiment de l'ancienne trésorerie sera conservé, réhabilité et intégré au projet.
- A l'exception de l'ancienne trésorerie et des habitations existante, les nouvelles constructions seront limitées à 2 niveaux (R + combles aménageable ou R+1).
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%

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.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• Localisation et contexte

• **Surface : 0,7 ha**

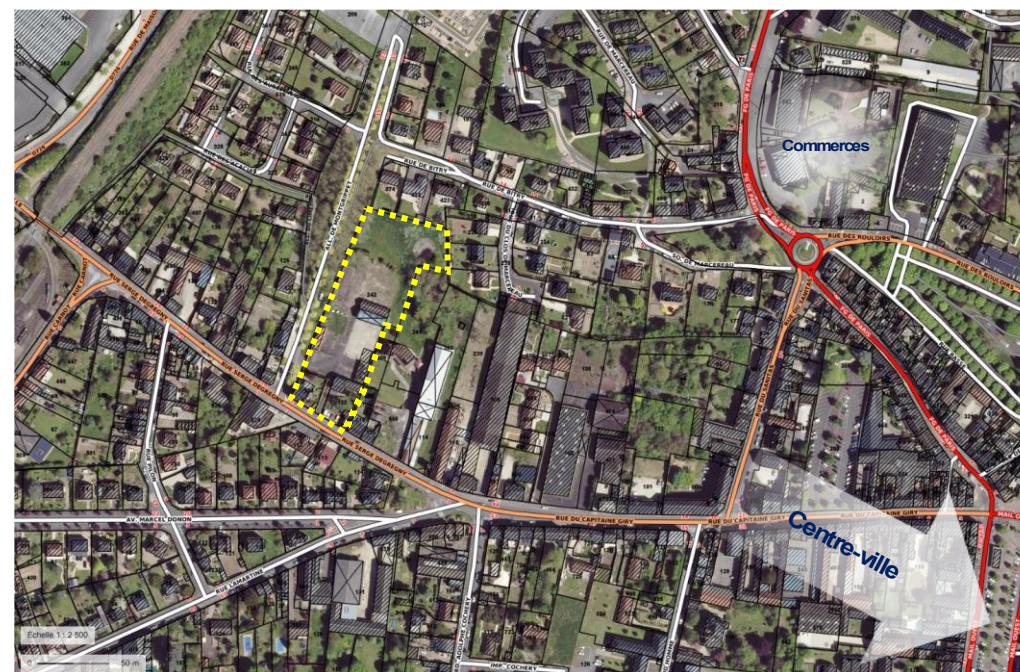
• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	-	Haut de coteau avec pente significative dans la partie basse du terrain. Sol potentiellement pollué (ancien stockage d'hydrocarbures).
Servitudes	+	Secteur d'AVAP.
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Renouvellement urbain sur une friche industrielle insérée dans le tissu urbain. Situé à 700 mètres du centre-ville.
Aménités environnementales	+	Perspective visuelle sur le Val Saint-Jean
Desserte en voirie	+	Espace desservi par la rue Serge Degregny et par l'allée de Mongrippet
Desserte en réseaux	+	Terrain traversé par deux réseaux d'eaux pluviales.
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la navette urbaine

• Enjeux

- Revaloriser le foncier de la friche industrielle après dépollution ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le tissu urbain de Pithiviers ;
- Assurer la gestion et la sécurité des réseaux traversant le terrain ;
- Préserver la qualité de la vue sur le Val Saint-Jean ;
- Limiter les ruissellements d'eaux pluviales.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• **Programme attendu**

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de commerces, de services et d'équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation à minima de 35 logements dont 30% de logements aidés à minima (y compris en accession sociale à la propriété).
- La typologie des logements sera mixte avec au moins 75% de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir des entrées charretières existantes (allée de Mongrippet et rue Serge Degregny). Afin de préserver une perspective d'implantation du bâti en front de rue, l'entrée depuis la rue Serge Degregny peut se faire sous porche.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire en bouclage depuis le réseau existant. 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 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. Le projet devra comprendre des places de stationnement privatives en nombre proportionnel à celui des logements envisagés. Elles seront préférentiellement intégrées dans le bâti projeté (réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble).

Qualité paysagère et environnementale

- Les espaces le plus pentus au nord du site sont maintenus en espace vert.

- La vue sur le vallon et sur l'église sera préservée : les gabarits et les emprises des constructions prévues sur le site seront limités afin de préserver les différentes perspectives et la présence de la verdure.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales.

Qualité urbaine et architecturale

- Afin d'assurer la continuité du front bâti le long de la rue Serge Degregny, les nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies et emprises publiques. La réalisation de porches permettant l'accès à l'intérieur du site sera privilégiée.
- Le long de l'allée de Mongrippet, les nouvelles constructions s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies et emprises publiques. Une implantation en retrait sera admise si la continuité visuelle à l'alignement de la voie est assurée sur au moins 50 mètres de façade cumulés d'une ou plusieurs constructions.
- Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes. Les nouvelles constructions seront limitées à 3 niveaux, soit du R+1+C (ou R+2 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois sous réserve d'une compatibilité avec l'AVAP..
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%

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.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Localisation et contexte

• **Surface : 0,7 ha**

• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Terrain en pente modérée.
Servitudes	0	Périmètre AVAP et périmètre d'ORT.
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Friche urbaine significative en limite du centre-ville.
Aménités environnementales	+	Cœur d'îlot correspondant à un ancien parc, doté d'arbres de grand développement.
Desserte en voirie	+	Desservi par la rue du Sanitas.
Desserte en réseaux	+	Desservi par la rue du Sanitas.
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la navette urbaine

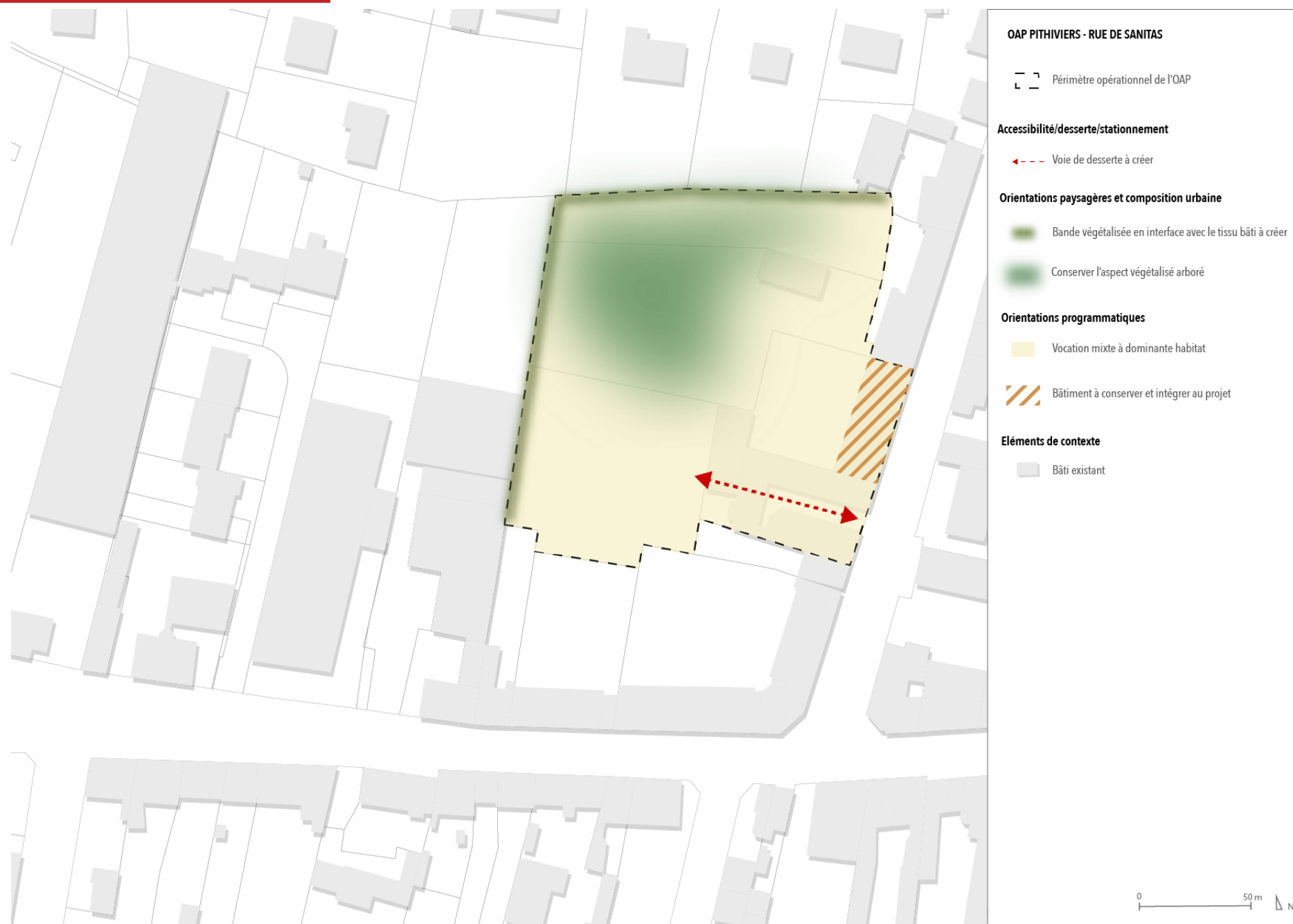
Enjeux

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le tissu urbain de Pithiviers ;
- Requalifier le bâti existant et valoriser le cœur d'îlot ;
- Renouveler le parc social en créant de nouveaux logements sociaux de qualité à proximité du centre-ville.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• **Programme attendu**

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de services adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation à minima de 35 logements dont 30% de logements aidés à minima (y compris en accession sociale à la propriété).
- La typologie des logements sera mixte avec au moins 80% des logements de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Le principal accès au site est conçu à partir de la rue du Sanitas.
- 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. Le projet devra comprendre des places de stationnement privatives en nombre proportionnel à celui des logements envisagés. Elles seront préférentiellement intégrées dans le bâti projeté (réalisés en RDC d'immeuble)

Qualité paysagère et environnementale

- Le cœur d'îlot sera préservé et valorisé autant que possible dans le cadre de l'opération. Les espaces libres sont majoritairement végétalisés par des arbres de hautes tiges afin de préserver l'aspect arboré du coteau.
- La vue sur le vallon et sur l'église sera préservée : les gabarits et les emprises des constructions prévues sur le site seront limités afin de préserver les différentes perspectives et la présence de la verdure sur le coteau
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.

- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales.

Qualité urbaine et architecturale

- Le long de la rue du Sanitas, les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques. La réalisation de porches permettant l'accès à l'intérieur du site sera privilégiée.
- Les constructions en cœur d'îlot sont limités aux annexes. 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.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes. Les nouvelles constructions seront limitées à 3 niveaux, soit du R+1+C (ou R+2 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois sous réserve d'une compatibilité avec l'AVAP.
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%

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.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• Localisation et contexte

• **Surface : 4,8 ha**

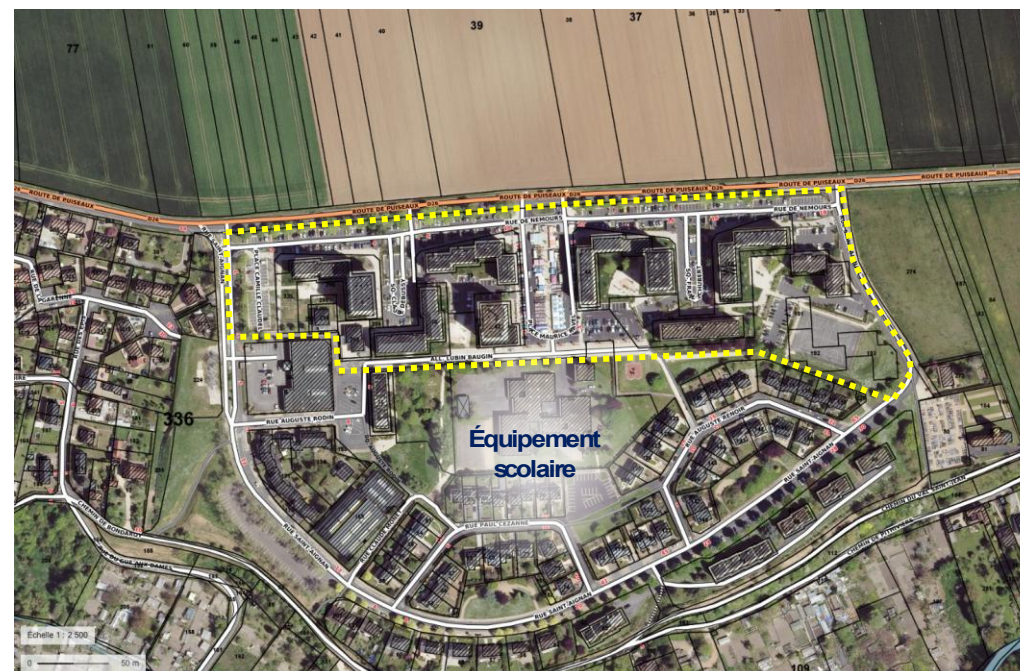
• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Terrain en pente modérée.
Servitudes	0	/
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Quartier résidentielle à requalifier
Aménités environnementales	+	Perspectives sur la vallée de l'Œuf
Desserte en voirie	+	Desservi par la rue route du Puiseaux
Desserte en réseaux	+	Desservi par la rue route du Puiseaux
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la navette urbaine

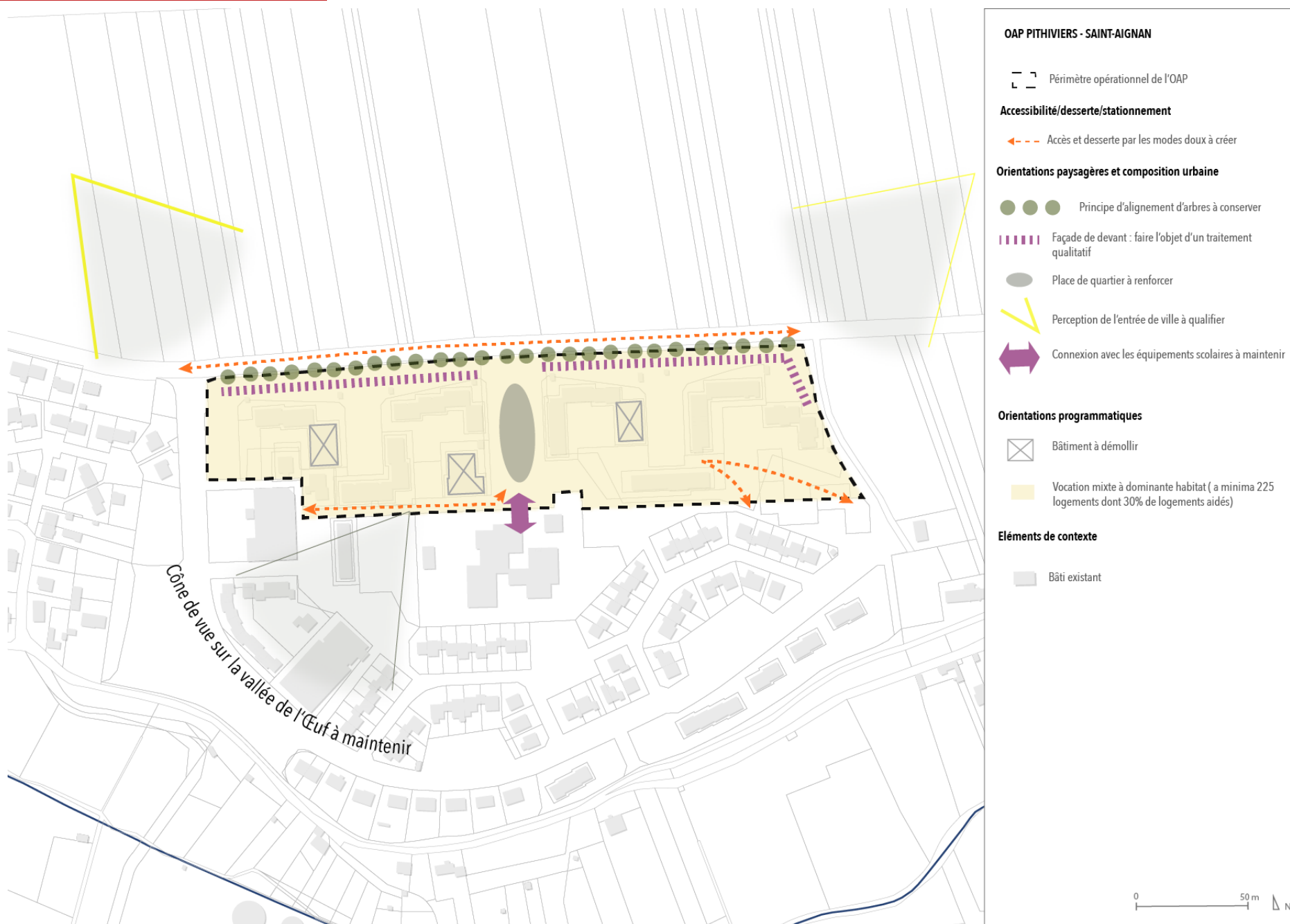
• Enjeux

- Permettre le renouvellement du quartier ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Maintenir voire renforcer une vie de quartier avec la pérennisation de commerces et services ;
- Qualifier l'entrée de ville depuis la route de Puiseaux ;
- Renforcer les liens avec les autres quartiers de la Ville.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• **Programme attendu**

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de services, commerces et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- La requalification du quartier doit permettre une mixité sociale et de logements.
- Toute destruction totale ou partielle de cellule commerciale devra être compenser dans le nouveau projet par la création d'espaces pour de l'artisanat ou du commerces de détail, ou une activité de service accueillant du public sur une surface au moins équivalente à celle détruite. De nouveaux locaux commerciaux ou à destination d'équipements pourront être créés.
- La typologie des logements sera mixte avec au moins 60% des logements de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- La trame viaire existante sera maintenue voire renforcée.
- La perméabilité du secteur sera assurée par un renforcement des liaisons douces afin de connecter le quartier au autres quartiers de la ville.
- Les connexions avec les équipements scolaires à proximité seront maintenues.

Qualité paysagère et environnementale

- Les perceptions du quartier depuis la route de Puiseaux seront retravailler afin de qualifier l'entrée de ville de la commune.
- La vue sur le vallon et sur l'église depuis le site sera préservée : les gabarits et les emprises des constructions prévues sur le site seront adaptés afin de préserver les différentes perspectives et la présence de la verdure sur le coteau
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales.

Qualité urbaine et architecturale

- Les façades visibles depuis le chemin vert à Bondaroy et la route de Puiseaux devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.
- La Place Maurice Ravel sera retravailler pour renforcer son rôle de place du quartier (traitement paysager, cellules commerciales, etc.)
- L'opération permettra d'offrir une certaine diversité de logements. Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle et à assurer une mixité sociale dans le quartier.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes Les nouvelles constructions seront limitées à 4 niveaux, soit du R+2+C (ou R+3 en cas de toit terrasse).
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%

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 : 4,8 ha**

• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Terrain sans relief.
Servitudes	0	/
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Quartier résidentielle à requalifier
Aménités environnementales	++	Proximité immédiate de commerces le long de l'avenue du 11 novembre 1918
Desserte en voirie	+	Desservi par la l'avenue du 11 novembre 1918
Desserte en réseaux	+	Desservi par la l'avenue du 11 novembre 1918
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la navette urbaine

• Enjeux

- Permettre le renouvellement du quartier ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Maintenir voire renforcer une vie de quartier avec la pérennisation de commerces et services ;
- Qualifier les perceptions sur le quartier depuis l'avenue du 11 novembre 1918 ;
- Ouvrir le quartier sur la Ville ;
- Renforcer les liens avec les autres quartiers de la Ville.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• Programme attendu

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de services, commerces et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- La requalification du quartier doit permettre une mixité sociale et de logements. A minima, 50% des logements devront être destinés à du locatif social.
- Toute destruction totale ou partielle de cellule commerciale devra être compensée dans le nouveau projet par la création d'espaces pour de l'artisanat ou du commerce de détail, ou une activité de service accueillant du public sur une surface au moins équivalente à celle détruite. De nouveaux locaux commerciaux ou à destination d'équipements pourront être créés.
- La typologie des logements sera mixte avec au moins 60% des logements de type T2 à T4.
- Une extension du cimetière devra être envisagée sur la frange Ouest du site.
- La requalification du site ne doit pas porter atteinte à l'activité maraîchère à proximité.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- La trame viaire existante sera maintenue voire renforcée.
- La perméabilité du secteur sera assurée par un renforcement des liaisons douces afin de connecter le quartier aux autres quartiers de la ville.

Qualité paysagère et environnementale

- Les perceptions du quartier depuis l'avenue du 11 novembre 1918 seront retravaillées afin de qualifier la perception du quartier.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Une transition entre le quartier et l'extension potentielle du cimetière devra être maintenue notamment par une requalification des espaces de loisirs.

- Une transition entre le quartier et la voie ferrée sera assurée par le maintien voire le renforcement de la haie végétale.
- Les autres alignements d'arbres ou haies sont conservés pour maintenir un filtre paysager entre l'espace résidentiel du site et l'espace d'activités environnant.
- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet vers l'aval.

Qualité urbaine et architecturale

- Le potentiel foncier du cœur d'îlot est privilégié pour l'implantation de nouvelles constructions.
- L'implantation des nouvelles constructions devra éviter la création d'une façade continue sur plus de 20 mètres de long face à l'avenue du 11 novembre 1918. Des coupures de façade ainsi qu'un travail sur les volumes devra garantir une ouverture du quartier vers la Ville.
- L'opération permettra d'offrir une certaine diversité de logements. Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle et à assurer une mixité sociale dans le quartier.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes. Les nouvelles constructions seront limitées à 3 niveaux, soit du R+1+C. Un niveau supplémentaire est autorisé s'il s'agit de constructions à ossature bois (soit du R+2+C).
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%

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.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

- **Localisation et contexte**

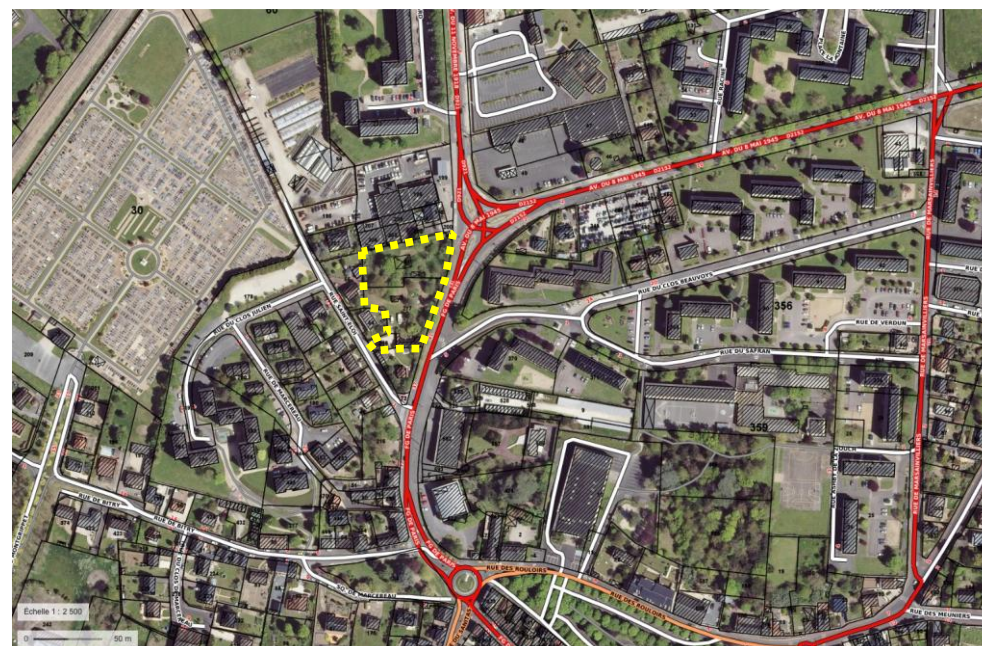
- **Surface : 0,4 ha**
- **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Terrain en pente modérée.
Servitudes	0	/
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Dent creuse du tissu urbain aux limites du centre-ville.
Aménités environnementales	+	Séquence de verdure qui marque l'entrée nord du centre-ville
Desserte en voirie	+	Desservi par la rue du faubourg de Paris.
Desserte en réseaux	+	Desservi par la rue du faubourg de Paris.
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la navette urbaine

- **Enjeux**

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le tissu urbain de Pithiviers ;
- Valoriser le cœur d'îlot ;
- Assurer une sécurisation des flux existants et nouveaux sur les routes adjacentes ;
- Accompagner l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Garantir une bonne cohabitation entre les nouveaux logements et les activités adjacentes ;
- Maintenir l'aspect végétalisé sur le virage du faubourg de Paris ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales dans le périmètre de l'opération.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• **Programme attendu**

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de commerces, de services et d'équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation à minima de 20 nouveaux logements.
- La typologie des logements sera mixte avec une majorité de logements de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les accès au site sont conçus à partir des accès existants depuis la rue du faubourg de Paris et la rue Saint-Eloi.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire traversante entre les deux accès. Elle présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes. 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.
- 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. Le projet devra comprendre des places de stationnement privatives en nombre proportionnel à celui des logements envisagés.

Qualité paysagère et environnementale

- En limite Est du site, la bande végétalisée notamment composée d'arbres de hautes tiges sera conservée voire renforcée afin de maintenir une zone tampon avec l'espace public.
- En limite Nord du site, la transition entre les nouvelles constructions et les constructions existantes sera assurée par la création d'une zone tampon végétalisée : une transition paysagère et des bandes végétalisées, afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions depuis la rue du faubourg de Paris.

- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales.

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.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes et la pente du terrain naturel. Les nouvelles constructions seront limitées à 3 niveaux, soit du R+1+C (ou R+2 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois.
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%

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 : 0,5 ha**

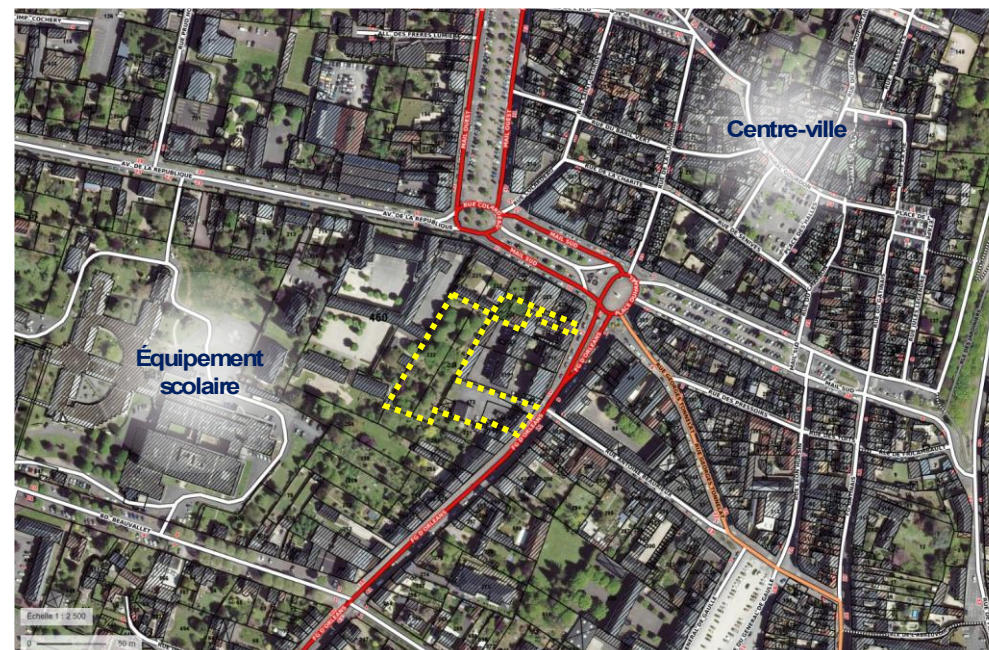
• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Terrain en pente modérée.
Servitudes	0	/
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Cœur d'îlot à optimiser.
Aménités environnementales	0	/
Desserte en voirie	+	Desservi par la rue du faubourg d'Orléans.
Desserte en réseaux	+	Desservi par la rue du faubourg d'Orléans.
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la navette urbaine

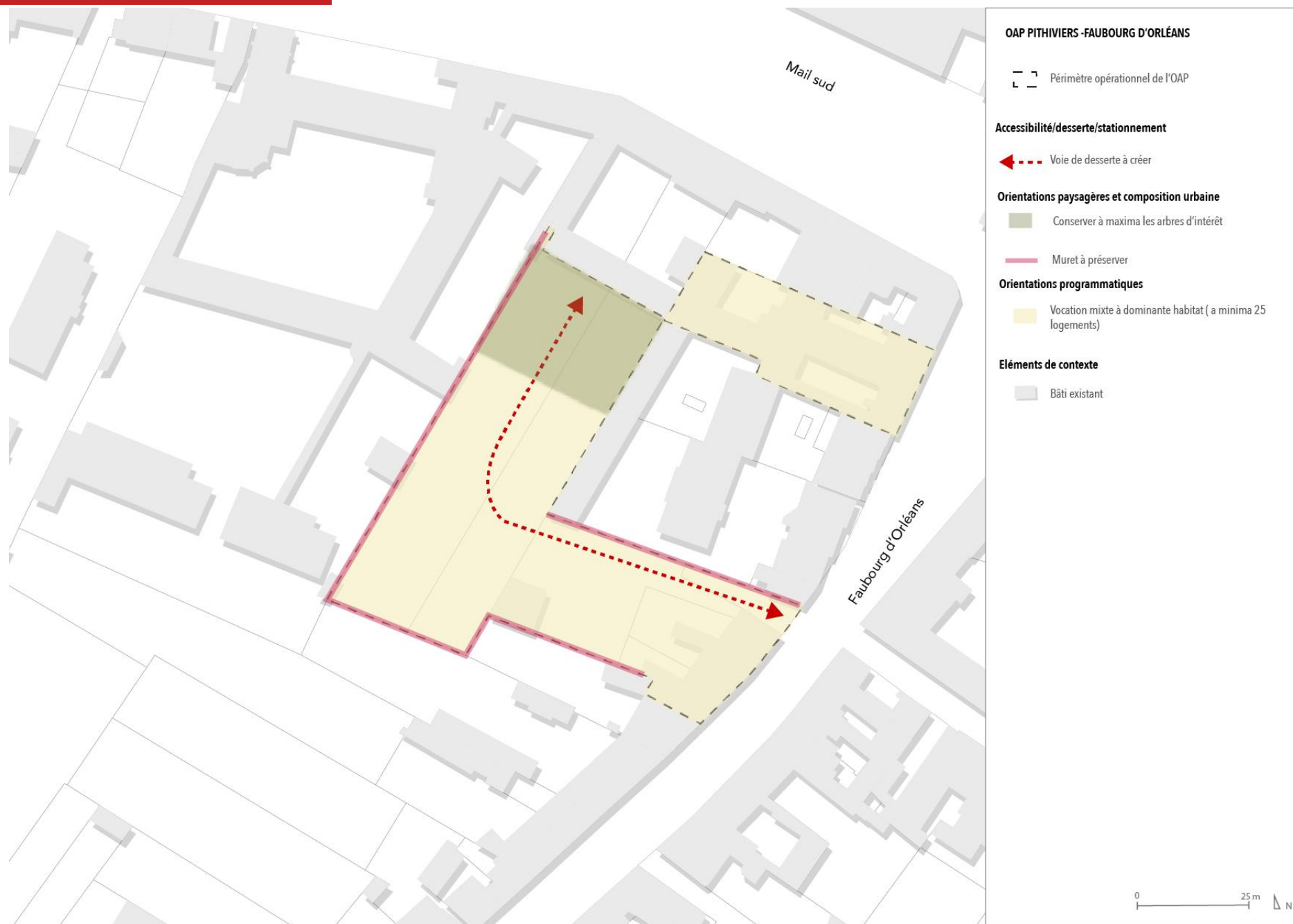
• Enjeux

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans le tissu urbain de Pithiviers ;
- Valoriser le cœur d'îlot ;
- Accompagner l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales dans le périmètre de l'opération.

Carte de localisation du secteur :



• Schéma de principes



• **Programme attendu**

Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation de commerces, de services et d'équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation à minima de 25 logements (comprenant l'existant).
- La typologie des logements sera mixte avec une majorité de logements de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les accès au site sont conçus à partir des accès existants depuis la rue du faubourg d'Orléans.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire traversante. A défaut, une voie en impasse est envisageable, elle sera traitée de manière qualitative (exemple : cour pavée) et permettra le retournement aisée des véhicules (de secours notamment). La voie interne présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes. 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.
- 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. Le projet devra comprendre des places de stationnement privatives en nombre proportionnel à celui des logements envisagés.

Qualité paysagère et environnementale

- Les murs et murets en limite séparative sont conservés.

- En limite Ouest du site, la séparation avec le groupe scolaire et les nouvelles constructions sera assurée par le maintien du muret existant.
- Le projet veillera à conserver un maximum d'arbres de qualité sur la partie nord du site.
- L'opération garantira une gestion des eaux pluviales.

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.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes. Les nouvelles constructions seront limitées à 3 niveaux, soit du R+2+C (ou R+2 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois.
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%.

Phasage et échancier

- L'aménagement du site sera réalisé sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble par secteur géographique d'un seul tenant avec la possibilité d'un phasage par secteur.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• Localisation et contexte

- **Surface : 2,1 ha de l'ancien collège et 1,1 ha concessionnaire automobile**

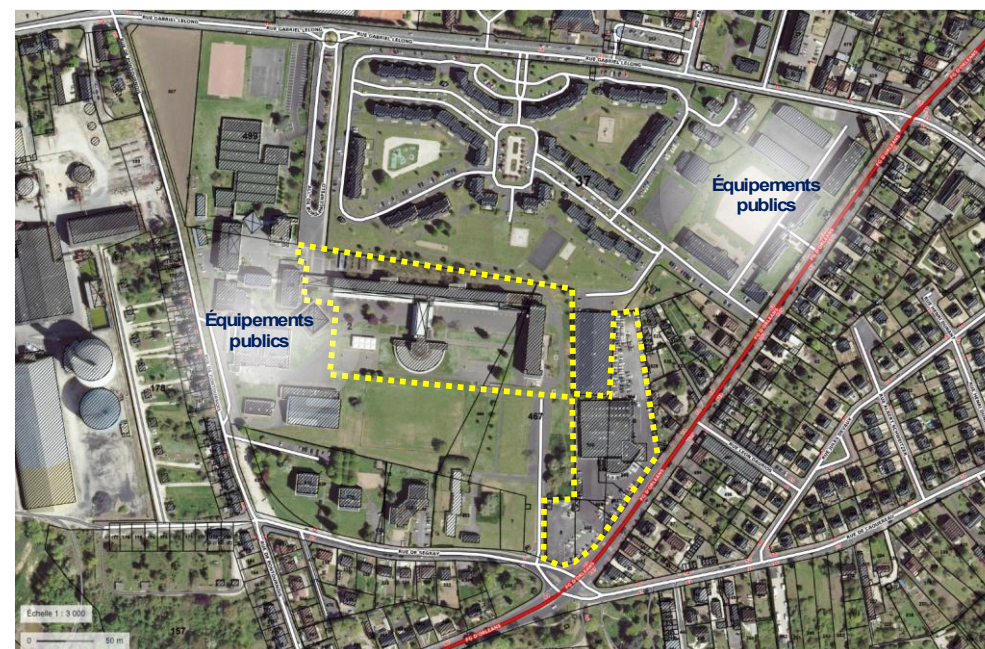
• Analyse AFOM du site :

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	/
Servitudes	0	/
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Secteur de renouvellement urbain
Aménités environnementales	0	/
Desserte en voirie	+	Desservi par la rue du faubourg de d'Orléans.
Desserte en réseaux	-	Renforcement du réseau de distribution d'électricité
Desserte en transport collectif	0	Proximité de la gare routière du collège, desservie par les différentes lignes de bus.

• Enjeux

- Requalifier le bâti existant et valoriser l'entrée de ville ;
- Permettre l'accueil de nouveau habitants dans le tissu urbain de Pithiviers ;
- Accompagner l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Accompagner la désimperméabilisation du site et sa revégatélisation.

Carte de localisation du secteur :



• 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 commerces, services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation d'environ 150 logements, 50 sur le site du concessionnaire automobile et 100 sur le site de l'ancien collège. Chacun des programmes comprendra 35% (minima) à 50% (maxima) de logements aidés (y compris en accession sociale à la propriété).
- La typologie des logements sera mixte avec une majorité de logements de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir du faubourg d'Orléans et l'allée de Burglengfeld.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire en bouclage depuis le réseau existant. A défaut, des voies en impasse sont envisageables, elles seront traitées de manière qualitative (exemple : cour pavée) et permettront le retournement aisée des véhicules (de secours notamment). Elle présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes dont la circulation des véhicules de secours. Elle a vocation à accueillir une desserte pour un trafic automobile de desserte. Ce réseau est aussi support aux déplacements piétons 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

- Le muret existant à l'alignement de la rue Segray et la rue du faubourg d'Orléans est conservé.
- L'espace non bâti sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- L'aménagement du site prévoit l'enfouissement des réseaux aériens.
- Sur le site de l'ancien collège, en l'absence de desserte directe du terrain par le réseau d'évacuation des eaux usées, ces dernières devront être évacuées en gravitaire vers le réseau de la rue de Pontournou ou vers celui de la rue de Segray. La création de ce réseau sera faite par l'instauration d'une servitude de passage sur fond voisin (terrain du Département du Loiret).
- Le projet veillera à assurer la gestion des déchets ménagers par l'intégration paysagère d'un point d'apport volontaire accessible depuis la rue du faubourg d'Orléans.

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'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse.

• *Programme attendu*

- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes. Les nouvelles constructions seront limitées à 3 niveaux, soit du R+2+C (ou R+2 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois.
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%.
- La façade des nouvelles constructions visibles depuis la rue du faubourg d'Orléans devront faire l'objet d'un traitement qualitatif afin de valoriser l'entrée de ville Sud de Pithiviers.

Phasage et échéancier

- L'aménagement du site sera réalisé sous la forme de deux opération(s) d'aménagement d'ensemble, une par secteur géographique d'un seul tenant (secteur 1 et secteur 2) avec la possibilité d'un phasage par secteur.
- avec la possibilité d'un phasage par secteur.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

• Localisation et contexte

• **Surface : 0,6 ha**

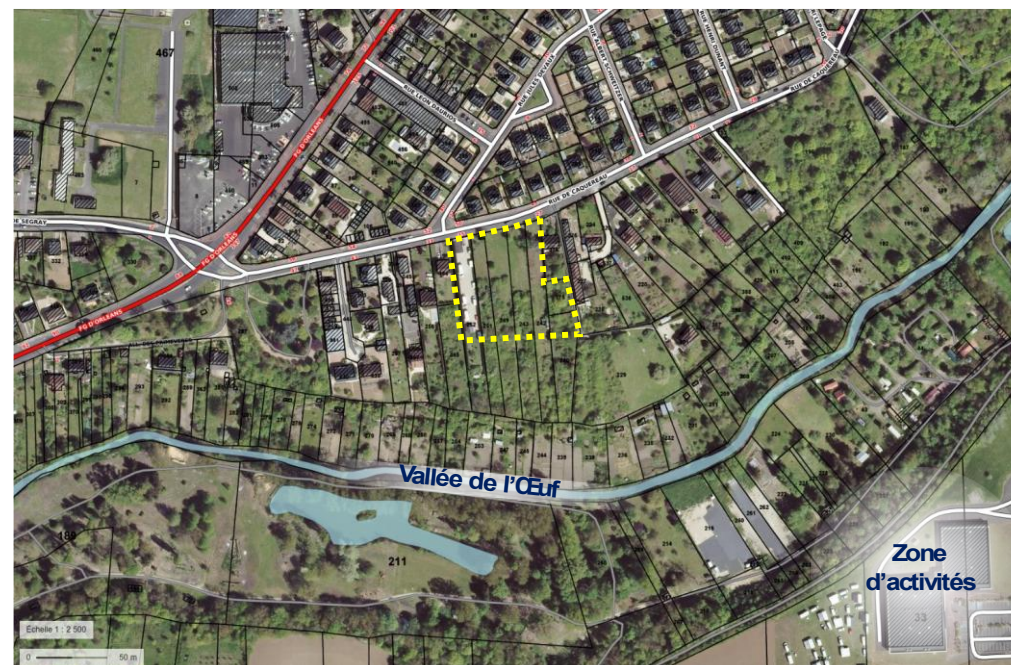
• **Analyse AFOM du site :**

Critères	Evaluation	Commentaires
Configuration du terrain (pente, risque d'inondation, nature du sol, pollutions)	0	Terrain végétalisé avec une pente, progressive vers la vallée de l'Œuf.
Servitudes	+	/
Insertion du site dans le tissu urbain existant	+	Site bordée par une urbanisation pavillonnaire
Aménités environnementales	+	Espaces de verdure, Vue sur la vallée de l'Œuf.
Desserte en voirie	+	Desservi par la rue de Caquereau
Desserte en réseaux	+	Desservi par la rue de Caquereau
Desserte en transport collectif	+	Proximité de la navette urbaine

• Enjeux

- Permettre l'accueil de nouveau habitants dans le tissu urbain de Pithiviers ;
- Diversifier l'offre résidentielle sur la commune ;
- Organiser l'extension mesurée du tissu bâti sur le plateau en limite de la vallée de l'Œuf ;
- Préserver et valoriser le coteau de la vallée de l'Œuf.

Carte de localisation du secteur :



• 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 commerces, services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation d'environ 25 logements. Une offre dédiée aux seniors est à privilégier.
- La typologie des logements sera mixte avec une majorité de logements de type T2 à T4.

Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir de la rue du Caquereau.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire en bouclage depuis le réseau existant. 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 véhicules de secours. Elle a vocation à accueillir une desserte pour un trafic automobile de desserte. Ce réseau est aussi support aux déplacements piétons 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'accessibilité est complétée par la création de cheminement doux notamment en direction de la vallée de l'Œuf.
- 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 sud du site, une zone tampon végétalisée composée de différentes strates arbustives filtre les nouvelles constructions. Cet espace pourra ponctuellement accueillir des constructions et installation légères à vocation d'équipements et des sentiers de promenades.
- L'espace non bâti sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Les vues sur la vallée de l'Œuf depuis ce secteur et en direction de ce secteur seront préservées : les gabarits et les emprises des constructions prévues sur le site seront limités afin de préserver les différentes perspectives et le maintien de la prédominance de la verdure.
- Les eaux pluviales seront gérées dans le périmètre de l'opération.

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'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse.
- Les gabarits des constructions nouvelles respecteront les gabarits des constructions voisines existantes. Les nouvelles constructions seront limitées à 2 niveaux, soit du R+Combles aménageables (ou R+1 en cas de toit terrasse), pouvant être portée à niveau supplémentaire s'il s'agit de constructions à ossature bois.
- Pour les projets soumis à la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées : Bbio secteur OAP < Bbio RE 2020 – 30%.

- ***Programme attendu***

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 d'OAP ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à partir du 1^{er} janvier 2023.

Localisation et contexte

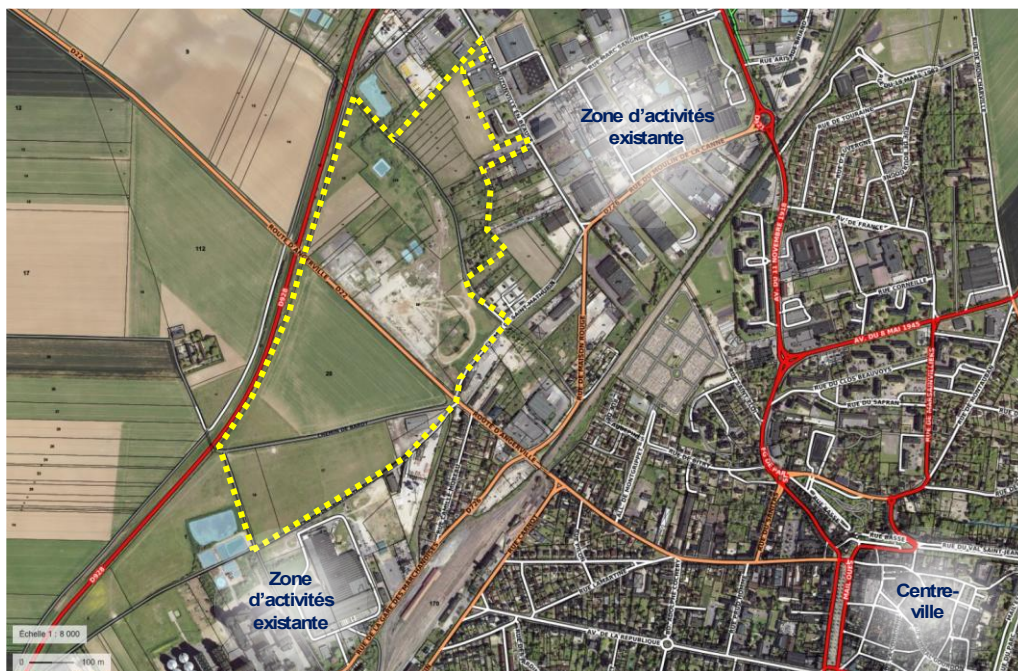
Surface : 35,6 ha

Le secteur correspond au périmètre de la zone d'activités de Pithiviers comprenant un ensemble de terrain (dont près de 22 ha de terres agricoles en grandes cultures ou jachère).

Le secteur constitue la partie Nord-Ouest de l'agglomération de Pithiviers, délimitée par la RD 928 (route classée à grande circulation).

L'OAP a pour objectif d'organiser l'aménagement global de la zone d'activités.

Carte de localisation du secteur :



Enjeux

- Structurer l'aménagement de la zone d'activités et permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- Qualifier la perception de la zone d'activités ;
- Désenclaver les terrains sous occupés et optimiser le foncier disponible ;
- Renforcer la trame viaire de desserte ;
- Assurer une sécurisation des flux existants et nouveaux sur les routes départementales adjacentes ;
- Permettre l'installation d'une ferme photovoltaïque ;
- Favoriser l'utilisation de la chaleur fatale du centre de valorisation énergétique ;
- Qualifier l'aspect des constructions sur ces axes stratégiques.



• **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 22 (route d'Angerville) et la route de Bouzonville en Beauce. La création d'accès individuels depuis la RD 22 est interdite.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire traversante depuis le réseau existant. Elle assure la perméabilité du site en proposant une traversée entre la route d'Angerville et le chemin de Saint-Mathurin et un bouclage depuis la route de Bouzonville en Beauce). En fonction de l'avancement de la réalisation de l'opération, ces voies peuvent être temporairement sans issue mais conservera une capacité à être prolongée ultérieurement. Elles ont 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
- Un axe Nord-Sud sera assuré par le renforcement du chemin de Bitry afin de compléter la perméabilité du site.
- 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 Ouest du site, longeant la RD 928, sera aménagée d'une bande végétalisée, composée de différentes strates arbustives, afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.

- Les autres limites séparatives se composeront d'un espace tampon végétalisé une transition paysagère et des bandes végétalisées afin d'assurer une transition entre les nouvelles constructions et les constructions existantes.
- De part et d'autre de la RD 22, un alignement végétal complété par une bande végétalisée (enherbée et/ou arbustive) permettra de qualifier l'entrée de ville depuis cet axe. La voie ferrée touristique existante est à conserver et à valoriser.
- Les voies principales seront accompagnées d'un aménagement paysager : alignement d'arbres, noues, etc.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire ;
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, à la parcelle.

Qualité urbaine et architecturale

- Depuis l'axe de la RD 928, un retrait d'à minima 45 mètres permettra de sécuriser l'axe.
- L'organisation des implantations bâties permettra d'assurer l'ensoleillement des baies et évitera les effets d'ombre portée sur les constructions voisines.
- L'intégration de chaque bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse.
- Les façades visibles depuis la RD 928 feront l'objet d'un traitement qualitatif : privilégier l'utilisation de matériaux noble en façade (pierre, bois, etc.) et comporter à minima 3 ouvertures.
- Les espace de stockage en extérieur sont traité de manière à limiter leur visibilité depuis la RD 928 et la RD 22.

- ***Programme attendu***

Phasage et échéancier

- L'aménagement du site sera réalisé sous la forme d'une ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
- L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.