

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Orientation d'aménagement et de programmation

› volet  
aménagement

Pièce n°

# 3.2

15 juin 2015

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

Le Président de la Communauté de Communes :

Étude confiée à :

**ROUMET GUITEL**

**urbaniste - environnementaliste mandataire**

40 rue des rouliers - 28 000 CHARTRES

Tel : 02.37.35.00.00

roumet.guitel@wanadoo.fr

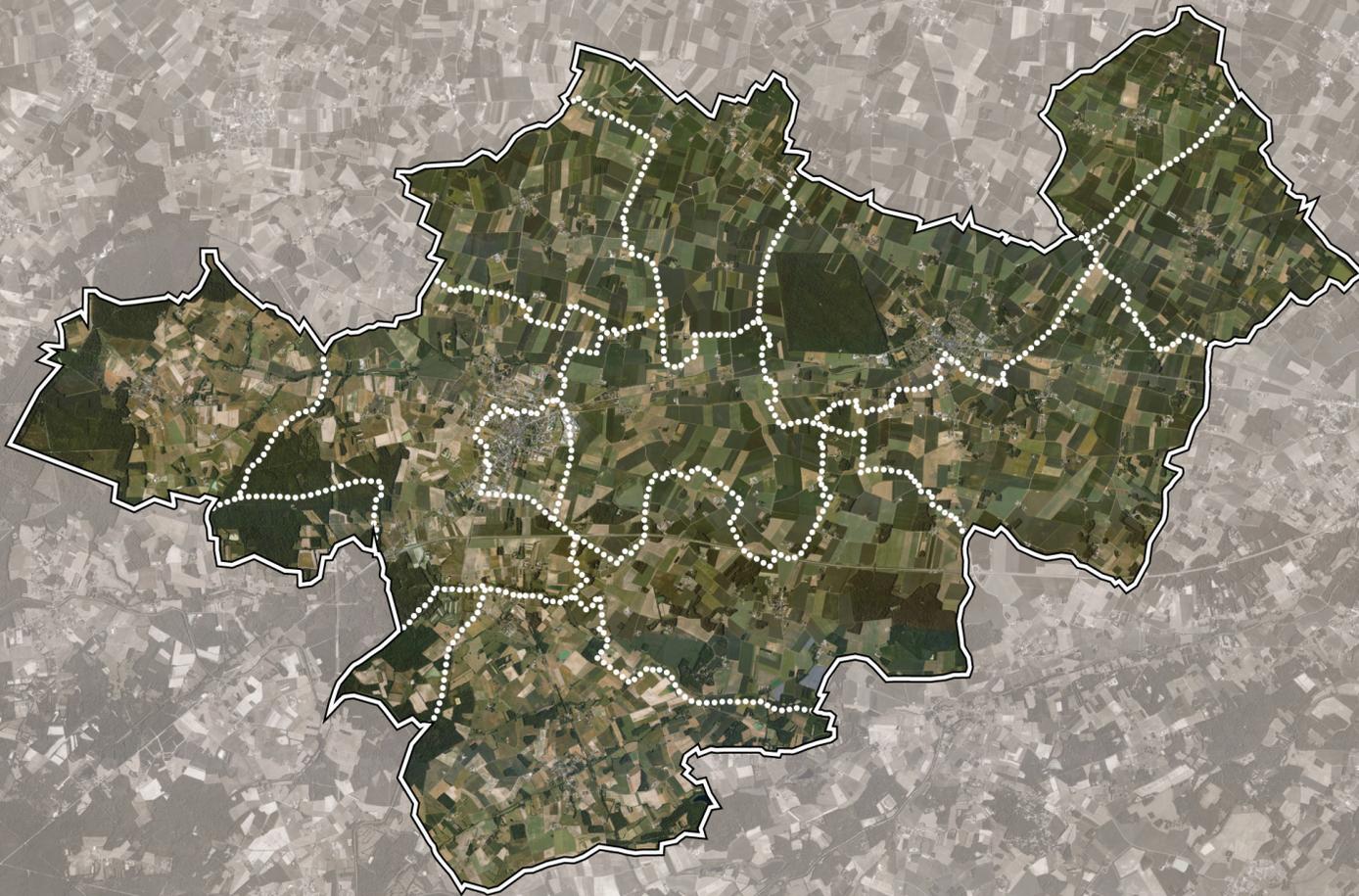
**OMNIBUS (COOPANAME)**

**paysagiste co-traitant**

3 - 7 rue Albert Marquet - 75 020 PARIS

Tel : 06.59.21.12.54

contact@omnibus-paysage.fr





Nota :  
Toutes les photos et les documents graphiques sont une production du groupement Roumet Guitel / Omnibus. En cas contraire, les sources sont indiquées.

# SOMMAIRE

PREAMBULE	4
Bellegarde, l'écoquartier des Arrachis	6
Bellegarde, la Tuilerie du Bastillon	8
Quiers, le Plessis et le Poirier	10
Quiers, le Clos du Plessis	12
Quiers, le Bois du Cimetière	14
Quiers, le Clos du Cimetière	16
Quiers, la Souplière	18
Ladon, route de Mézières	20
Ladon, la Borde	22
Ladon, la Mazure Richard	24
Ladon, le Sentier de la Mothe	26
Ladon, rue du Saulce	28
Ladon, l'Erable	30
Ladon, zone d'activités des Chantereines	32
Auvilliers, entrée nord	34
Beauchamps, entrée sud	36
Beauchamps, le palais	38
Beauchamps, ancienne halte	40
Chapelon, Courtamier	42
Fréville, sud ouest du village	44
Mézières, le village	46
Moulon, sud du village	48
Nesploy, les Terres du Bourg	50
Nesploy, les Prés et Terres de Saint Martin	52
Nesploy, route de Bellegarde	54
Ouzouer, sud du village	56
Ouzouer, Flavécourt	58
Villemoutiers, les Gonnets	60
Villemoutiers, le chemin de l'école	62

---

# PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un des instruments de la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP comprennent un premier volet habitat valant Programme Local de l'Habitat défini par les articles L302-1 à L302-4 du Code de la Construction. Une programmation précise est défini en terme de densité, de typologie d'habitat et de nombre de logements sociaux pour les constructions à venir et les opérations d'amélioration / réhabilitation.

Elles comprennent également un volet aménagement qui traduit, de manière qualitative, des fonc-

tionnements et des modes d'habiter.

Les OAP couvrent les secteurs clefs définis par le projet intercommunal mais aussi les corps de ferme ayant une capacité en création de logements trop importante compte tenu de la capacité des réseaux existants (voirie, eau potable, défense incendie, électricité, assainissement).

Chaque orientation d'aménagement et de programmation est étudiée au cas par cas.

**Les deux volets - habitat et aménagement - font l'objet de deux documents distincts : 3.1 et 3.2.**

#### RAPPEL LÉGISLATIF

##### Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD et sont opposables.

La Communauté de communes du Bellegardois ayant la compétence 'élaboration et suivi du programme local de l'habitat' les orientations d'aménagement de l'habitat doivent répondre aux dispositions en ce qui concerne l'aménagement et l'habitat.

- Rappel de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. [...] »

# Bellegarde, l'écoquartier des Arrachis

71 000 m<sup>2</sup>

## L'intérêt du site

Ce secteur est en limite Sud Est de Bellegarde, au contact de la zone d'activités et de l'EPHAD. L'ancienne voie ferrée forme la limite Est.

Il se situe dans le périmètre de co-visibilité du château : les aménagements à venir seront donc soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ces terrains sont tous propriétés communales. Ils ne sont pas cultivés ni pâturés : la végétation est périodiquement broyée. Quelques anciens alignements de pépinières subsistent au centre, le long du chemin.

Ce secteur est installé sur une partie de l'ancien parc du château : l'orientation d'aménagement s'appuie sur les grandes lignes et les grands tracés de composition qui peuvent être étendus à long terme vers le Sud et l'Ouest. Ces grands tracés, reprenant par exemple le tracé ancien du circuit-de l'eau et des bassins, forment le support des voiries, des trames vertes et bleues de l'ensemble du secteur.

Le secteur plus humide, correspondant en partie à un ancien bassin est à vocation d'équipements, notamment dans le but de recueillir les eaux pluviales.

Les accès automobiles seront effectifs uniquement par le sud du secteur : les liens directs avec le centre de Bellegarde (au nord et à l'Ouest) seront piétons : la circulation automobile y est ainsi volontairement réduite. L'ancienne voie ferrée sera transformée en chemin piéton établissant une limite avec les champs à l'Est.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat et d'équipement : elle peut accueillir ainsi des logements et une école qui correspondra aux besoins nouveaux de la population. Elle regroupe une zone 1AUa et une zone AUE.

La partie nord, classée en AUE, au sol humide ne devra pas être construite. Néanmoins, elle sera traversée par un chemin piéton dans le prolongement de la voie existante le long de l'EPHAD.

La partie Sud, classée en 1AUa, peut être construite avec un habitat continu de type maisons de ville, de manière à constituer des

ensembles cohérents, homogènes, même si la diversité y est présente. L'organisation sera en îlots selon le maillage dessiné. La hauteur du bâti doit se limiter à R+2.

La densité moyenne de cette opération sera, à titre indicatif, de l'ordre de 15 à 20 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## L'échéancier prévisionnel

La zone 1AUa est urbanisable à court ou moyen terme, sous réserve de respecter ce schéma d'organisation d'ensemble, la programmation associée et le règlement de la zone.

### Légende :



### Principes prescriptifs:

lignes de composition

circuit de l'eau

bassin existant

arbres, bois existant

voie piétonne à inscrire dans le réseau «modes doux» communautaire

voie primaire structurante

front bâti continu

# Bellegarde, Les Arrachis, zones 1AU et 1AUE



# Bellegarde, la Tuilerie du Bastillon

Zone Ua : 9 400 m<sup>2</sup>

Zone 1AU : 10 600 m<sup>2</sup>

## L'intérêt du site

Ce site est en partie Sud de Bellegarde. Il est en partie occupé en partie centrale par une pépinière. A l'inverse, tous les réseaux passent sous la rue de Lorris (à l'Ouest du secteur). Le découpage en différentes zones laisse :

- La partie le long de la rue de Lorris, déjà équipée de tous les réseaux, immédiatement constructible mais en respectant le talus existant ;
- une partie constructible avec équipement nécessaire en arrière mais en respectant la non implantation en double rideau et avec un accès obligatoire ;
- une partie, la plus vaste, non constructible aujourd'hui pour laquelle les accès sont à préserver.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## La programmation et les prescriptions

Les prescriptions qui s'appliquent sont indiquées par le schéma page suivante et sa légende ci-contre.

## Légende :



zone urbaine :  
constructibilité de suite



zone à urbaniser



Talus structurant :  
regrouper les entrées  
privées



Non constructible dans  
le PLU



Zone humide non  
constructible



Accès à conserver (futur  
accès automobile)



Voie primaire extérieure



Chemin piéton



# Quiers, le Plessis et le Poirier

## Légende :

### L'intérêt du site

Le secteur du Plessis est en limite nord de Quiers - Bellegarde. Il jouxte directement Ouzouer - sous - Bellegarde. Il correspond à des terrains en partie occupés aujourd'hui par des pépinières ou en friche. Il est -installé de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée qui constituera un axe de circulation piétonne à l'avenir.

Ce secteur offre la possibilité de «recoudre» plusieurs petits quartiers dont la conception a été réalisée au coup par coup. Il est proche des équipements publics. Il laisse une possibilité d'extension en partie Sud Est pour le cimetière de Bellegarde.

Il est organisé à partir d'une place en partie Sud ; en partie nord, le réseau des voies est accompagné d'un réseau d'espaces publics larges et plantés.

### Les accès

La zone est directement accessible parla route de Paris.

Dans ses principes d'aménagement, il garde une ouverture vers le nord, ménageant une extension possible à terme.

### La vocation

La zone est à vocation d'habitat et d'activité compatible avec l'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## Principes prescriptifs:



Espace public central



Voie primaire traversante



Voie secondaire traversante



Voie piétonne traversante à inscrire dans le réseau 'modes doux' communautaire



Espace public planté

Exemple de référence de chaussée assez étroite et d'espace public généreux entre le bâti (Roumanie)





# Quiers, le Clos du Plessis

## L'intérêt du site

Le secteur du Clos du Plessis est comme le site précédent, riverain de la route de Paris à Quiers. Il est à proximité des équipements de Quiers. Il constitue une enclave vaste mais morcelée à l'intérieur du tissu bâti. Aujourd'hui, il est occupé par une pépinière dont l'avenir n'est pas certain et des terres non cultivées.

Il est classé en 2AU pour permettre à l'exploitation agricole de poursuivre son activité avant toute urbanisation du site.

## Les accès

La zone est accessible par la route de Paris à L'Est, le chemin du Plessis au Nord et la rue du hallier au Sud.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## Légende :



Voie principale



Voie secondaire



Espace public



Chemin tertiaire,  
piéton



Sens de desserte  
des parcelles



Orientation  
préférentielle des  
faîtages



# Quiers, Le Bois du Cimetière

## Légende :

### L'intérêt du site

Le secteur du Bois du Cimetière est très peu visible dans Quiers aujourd'hui. Pourtant, il est à proximité immédiate des écoles de Quiers : un chemin piéton y mène sans encombre.

Ce terrain est occupé par quelques jardins, une prairie broyée et des vergers.

Le principe d'aménagement est de réaliser sur ce lieu une urbanisation qui ménage les contacts subtils avec le voisinage de jardins, les accès étroits et discrets.

### Les accès

La zone est accessible par la rue de la Briquetterie au Nord et la rue des Champs à l'Est.

### La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## Principes prescriptifs:

 Circulation automobile traversante en sens unique à créer

 Circulations piétonnes et cyclables traversantes à créer

 Espace collectif à créer

 Espace dédié au jardin, à conserver sans construction principale ni annexe

 Espace de gestion collective des eaux pluviales

 Circuit de l'eau

 Alignement à marquer, par au moins une partie de la construction

 Noyer existant à conserver



# Quiers, Le Clos du Cimetière

## Légende :

### L'intérêt du site

Le secteur du Clos du Cimetière est au nord de l'ancienne voie ferrée qui traversait Quiers. Le terrain est riverain de la mairie et de l'école. Aujourd'hui, des terrains de tennis et une prairie broyée occupent la surface.

Sa situation, sa bonne desserte le désignent pour une extension des équipements scolaires et péri-scolaires.

### Les accès

Le secteur est desservi par la rue de la mairie en arrière par la rue de la Duboiserie.

### La vocation

La zone est à vocation d'équipements publics, en particulier liés à l'école voisine. La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## Principes prescriptifs:



Espace cohérent à créer : notion d'un intérieur et d'un extérieur (formé par la rue de la Duboiserie)



Accès principal



Accès secondaire possible, face au C.R. dit du Sabotier



Circulation piétonne



Éventuelle distribution directe de la ferme vers la cantine de l'école



Ouverture visuelle sur la plaine à conserver depuis la RD 744



Secteur non constructible pour préserver une distance vis-à-vis des constructions existantes



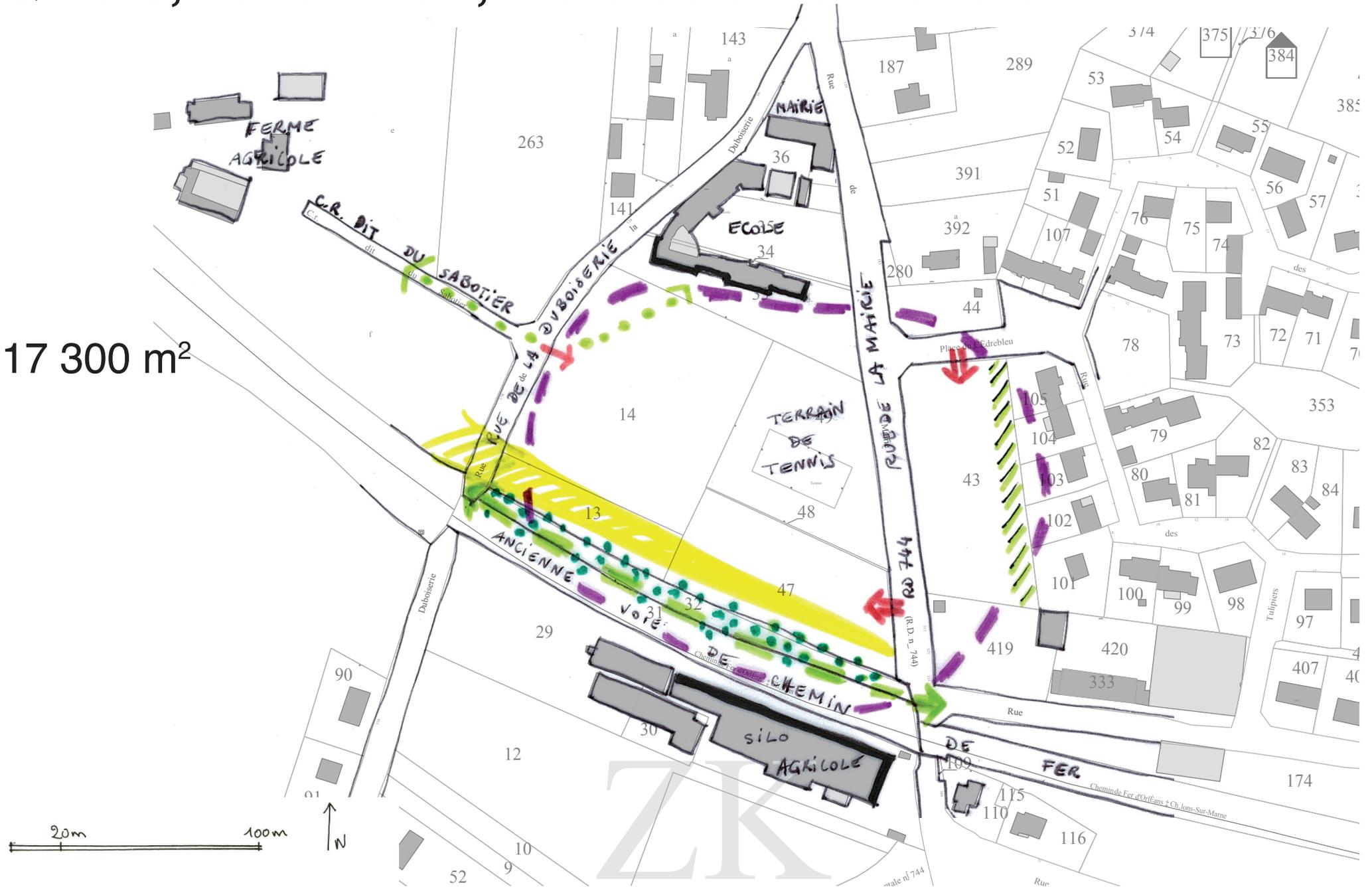
Haie à préserver



Front bâti et gabarit à prendre en compte

# Quiers, zone 1AUE, «le Clos du Cimetière»

17 300 m<sup>2</sup>



# Quiers, la Souplière

## L'intérêt du site

Le secteur de La Souplière est situé en limite Ouest de Quiers, à proximité d'une pépinière. Les terrains sont cultivés aujourd'hui.

Ils sont desservis par la route de Boiscommun passante mais aussi par la rue de la Souplière ainsi que par le chemin piéton qui contourne l'agglomération Quiers - Bellegarde par l'Ouest.

## Les accès

L'accès est dans les 2 sens par la rue de la Souplière mais seulement rentrant par la route de Boiscommun.

## La vocation

La zone est à vocation habitat, classée en 1AU.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



Voie principale  
périphérique



Voie secondaire, avec  
sens de circulation



Chemin piéton vers  
les autres quartiers



Secteur planté,  
absorbant



Orientation  
préférentielle des  
faîtages



# Ladon, route de Mézières

## L'intérêt du site

Le secteur du Nord de Ladon est entre les terrains de la Sablonnière en cours d'urbanisation un peu plus au Sud et un tissu pavillonnaire qui s'étend sur le Nord du bourg.

Il est occupé par des jardins et en bordure de la route départementale 950 par d'anciennes serres, qui ne sont plus exploitées. Cette occupation et le caractère difficilement accessible de cette occupation de la frange Nord Ouest justifie le découpage en une zone 2AU, urbanisable à terme, et la plus grande partie du site classée en 1AU, directement urbanisable.

## Les accès

La zone est accessible par la route de Mézières (RD 950) mais aussi par la petite rue de la Motte Bezin à L'Ouest et par la rue de la Sablonnière au Sud.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## Légende :

## Principes prescriptifs :

	Sens des façades
	Voie tertiaire
	Voie secondaire
	Place
	Sens de circulation



# Ladon, la Borde

## L'intérêt du site

Le secteur de La Borde est en entrée de bourg par la petite rue du 8 mai, parallèle à la Bezonde, qui elle, coule au Nord du site.

L'ouverture vers l'arrière, la Bezonde, et les quartiers neufs plus au nord par un chemin piéton permettra de rejoindre sans utiliser les routes, le centre bourg.

Par son urbanisation ce secteur permettra de donner une entrée plus qualitative qu'un simple alignement de maisons.

L'arbre à l'entrée du site, ou le bouquet d'arbres, symbolisera cette entrée.

L'orientation des maisons souhaitée vers le sud créera une géométrie particulière de desserte des logements.

Toute la partie Nord du terrain, trop humide est inconstructible.; elle permettra de gérer l'eau de pluie et de constituer des espaces publics ou privés pour ce petit quartier.

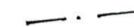
## Les accès

Le secteur est accessible par la rue du 8 mai.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat. La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 15 logements à l'hectare. Elle peut différer suivant les équipements publics à construire.

## Légende :



## Principes prescriptifs :

Espace collectif constituant l'entrée du quartier / ville

Secteur planté pour jardiné

Chemin piéton vers les autres quartiers

Secteur humide absorbant l'eau de pluie

Principe d'un (ou plusieurs) beaux arbres en entrée

Indication d'orientation des façades pour garder une bonne exposition



# Ladon, la Mazure Richard

## L'intérêt du site

Le secteur de La Mazure Richard est à l'entrée Est de Ladon, route de Montargis.

Aujourd'hui, c'est une prairie en léger contrebas de la RD 2060.

Son urbanisation est réservée à la création d'un commerce de proximité.

L'entrée doit être effective par la petite rue en arrière : rue Albert Grenet. Le bâtiment ne doit pas dépasser l'alignement des maisons voisines les plus proches. Le talus concrétisant la différence d'altitudes entre la route et le terrain soit être conservé, ainsi que l'alignement de platanes existant.

## Les accès

Le secteur est accessible par la rue Albert Grenet.

## La vocation

La zone est à vocation d'activités commerciales de proximité, compatible avec l'habitat voisin.

## Légende :



## Principes prescriptifs:

Talus existant à conserver

Platane existant à conserver

Alignement minimal à respecter

Implantation possible du commerce

Implantation possible du stationnement

Principe d'entrée-sortie véhicule

Chemin piéton

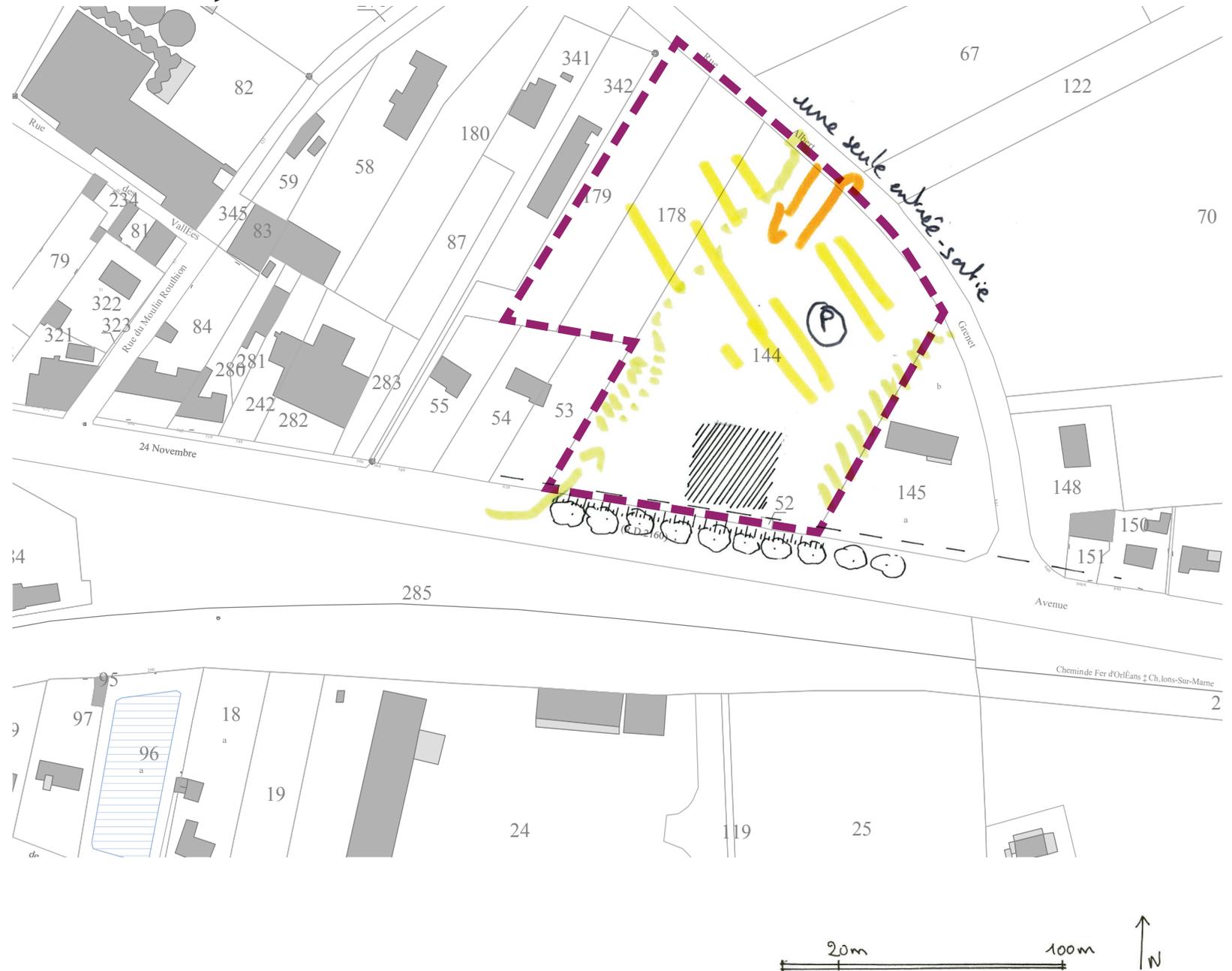
Secteur non constructible



Vue de l'entrée actuelle en venant de Montargis

# Ladon, zone 1AUX, «La Mazure Richard»

15 600 m<sup>2</sup>



# Ladon, le Sentier de la Mothe

## L'intérêt du site

Le secteur est au centre géographique de Ladon, proche de la RD 2060 et de la Bezonde. La salle des fêtes est à proximité immédiate. Le château et son ancien parc jouxte le site au Sud par la grande allée maintenue en pelouse aujourd'hui. La place de l'église et ses grands platanes sont à portée de main.

Actuellement, le site est peu visible, presque confidentiel au bout de petites rues. S'il est nécessaire de l'ouvrir pour le rendre plus accessible, ces accès doivent respecter les caractères des quartiers voisins, notamment les gabarits des voies, les sinuosités de voies. La fréquentation automobile n'est pas forcément nécessaire, le stationnement de la place de l'église est très proche.

Les préconisations sont plus de l'ordre de la recherche d'échelle, de bons contacts avec le voisinage plus que de formes en l'absence d'un programme précis.

## Les accès

Le secteur est accessible par la rue des Vaux, au Nord. Des accès piétons peuvent prendre place depuis le sud en utilisant l'ancienne grande allée du parc.

## La vocation

La zone est à vocation équipements, compatible avec l'habitat voisin.

## Légende :

- Principes prescriptifs:
-  Utiliser au maximum la place pour s'y stationner
  -  Cheminement piéton
  -  Franchissement (indicatif) du fossé
  -  Conserver des arbres le long du chemin



# Ladon, rue du Saulce

## L'intérêt du site

Le secteur est proche de l'école et des équipements sportifs. Il est aujourd'hui cultivé, sur le versant, entre un ancien corps de ferme aujourd'hui abandonné et la lisière d'un ancien bois qui abrite aujourd'hui un quartier de maisons récentes.

L'objectif de la commune et de la communauté de communes est l'implantation d'équipements sportifs et de gymnase en particulier.

Le site n'est vraiment à apprécier que depuis la partie haute, où l'organisation devient claire : la lisière à l'Est, le bâti existant au Sud en contre bas, la limite forte marquée par les bâtiment anciennement agricoles à l'Ouest.

Les préconisations sont plus de la recherche d'organisation en gardant claire la répartition actuelle.

## Les accès

Le secteur est accessible par la rue du Saulce qui relie le futur équipement sportif à l'école.

## La vocation

La zone est à vocation équipements publics, compatible avec l'habitat voisin.

## Légende :

### Principes prescriptifs:



Implantation favorable des bâtiments



Implantation très favorable des bâtiments



Secteur à dégager le plus possible



Lisière d'appui des constructions

# Ladon, zone 1AUE, «rue du Saulce»

8 000 m<sup>2</sup>



# Ladon, L'Erable

## L'intérêt du site

Le secteur se situe aux abords de la rue du lieutenant Thomasset (Route de Bellegarde mais est riverain de la petite route d'Auvilliers, à l'entrée Ouest de Ladon. Le site est limité au Sud par la Bezonde.

Il jouxte le site industriel de Toutenkamion : le but de cette orientation d'aménagement est de permettre une extension de cette activité ou l'implantation d'autres activités en respectant quelques points marquant du site.

- Le bâti doit être orienté vers le sud.
- Ce bâti doit resté à l'écart des maisons riveraines.
- La ripisylve de la Bezonde doit être protégée et rester à l'écart des constructions et des zones d'évolutions des camions.

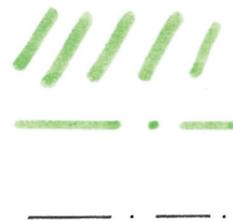
## Les accès

La zone est accessible uniquement par la route d'Auvilliers pour éviter toute entrée et sortie directe sur la rue du lieutenant Thomasset.

## La vocation

La zone est à vocation d'activités mais compatibles avec les habitations proches dans lesquelles il est imbriqué.

## Légende :



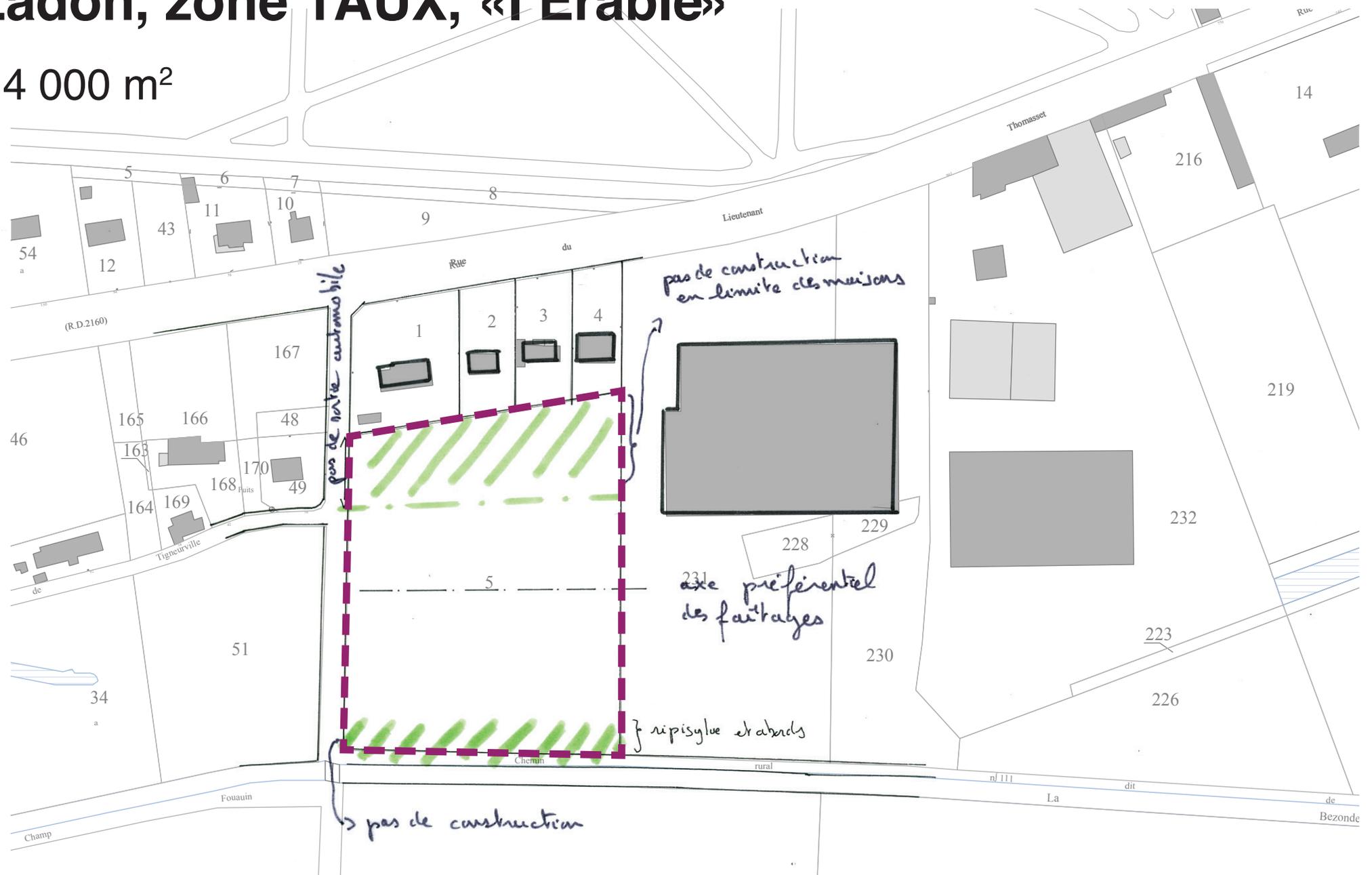
## Principes prescriptifs:

Secteur non constructible  
et limite de ce secteur  
non constructible

Axe préférentiel  
des façades des  
constructions

# Ladon, zone 1AUX, «l'Erable»

14 000 m<sup>2</sup>



# Ladon, zone d'activités des Chantereines

## L'intérêt du site

Le secteur des Chantereines est à l'Est de Ladon, déjà en partie occupé par quelques autres activités, dont un silo agricole. L'essentiel de la surface est cultivée, jusqu'à l'ancienne exploitation agricole du moulin de Chantereine à l'extrémité Sud Est.

Le secteur est donc en entrée de ville et descend jusqu'à la ripisylve de la Bezonde.

L'orientation d'aménagement cherche à préserver ses marges : la ripisylve, le chemin rural ou l'alignement de platanes le long de la route départementale 2060.

Par ailleurs, un certain nombre de directions sont mises en place : un système de voies traversantes, liant la zone d'activités au bourg et l'empêchent de se refermer sur elle-même.

Le sens préférentiel des faîtages se calque sur la disposition du bâti existant. Enfin, le dessin anticipe un phasage dans la réalisation de cette zone d'activités.

## Les accès

La zone est accessible par la RD 2060 mais aussi par la rue de Chantereine à l'Ouest.

Le chemin rural des Chantereines à l'Est reste à l'écart des nouvelles circulations lourdes prévisibles: son gabarit, le franchissement de la voie ferrée, la proximité rapprochée de maisons habitées ne permettent pas cette fréquentation.

## La vocation

La zone est à vocation d'activités.

## Légende :



Espace collectif central



Route existante



Chemin rural existant



Circulation transversale à créer



Circulation transversale de modes doux (piéton, vélo)



Plantations et semis (pouvant servir de collecte, infiltration et écoulement de surface des eaux pluviales (par exemple: noue))



Alignement d'arbres à créer



Alignement d'arbres à préserver



Ripisylve à préserver

## Préconisations

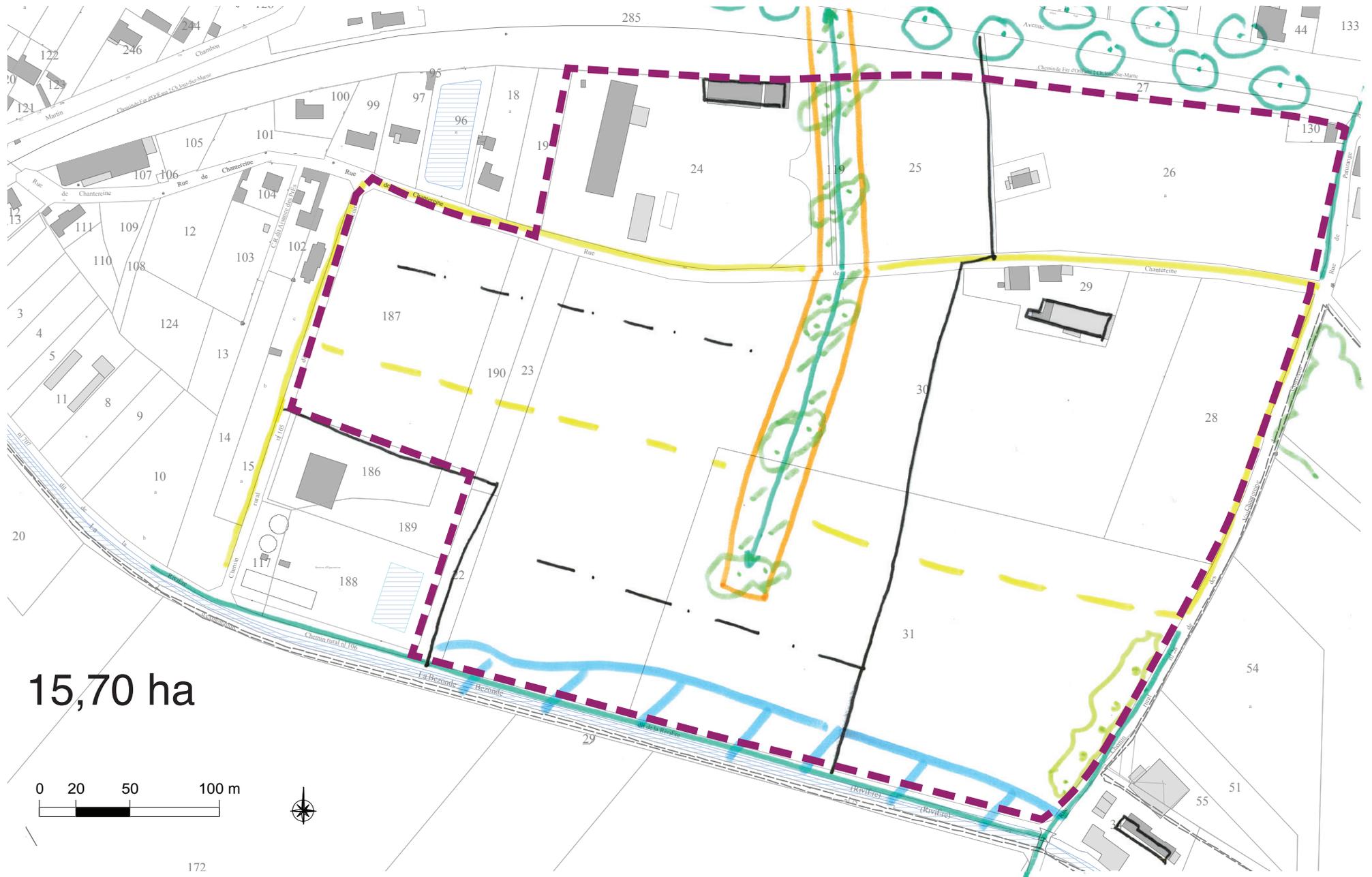
**Gabarit existant**  
dont l'implantation et la taille forment des références pour les nouvelles implantations



**Sens des faîtages préférentiels**



# Ladon, 1AUX et 2AUX, « Chanteraine »



15,70 ha



# Auvilliers, entrée nord

## L'intérêt du site

Le site recouvre l'ensemble de l'entrée au nord d'Auvilliers, de part et d'autre de la route de Ladon.

Côté Est, les terrains sont propriétés communales, mais leur urbanisation n'est pas prioritaire : ils sont classés en 2AU. En face, les terrains seront construits plus rapidement ; leur vocation est 1 AU.

Les principes communs d'aménagement découlent de cette proximité géographique :

- pour créer et / ou renforcer le verger à l'entrée.
- agencer le bâti avec la façade au sud
- construire autour de voie en boucle dans le village, ou destinées à le devenir.

## Les accès

Le secteur est accessible par la rue de Ladon.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



## Préconisations

Voie primaire

Jardins, surface plantée ou semée

Alignement - verger existant à conforter

Principe de desserte des parcelles

Sens des faîtages

# Auvilliers, entrée nord

1AU à l'Ouest : 7800 m<sup>2</sup> et 2AU à l'Est : 7100m<sup>2</sup>



# Beauchamps, entrée Sud du village

## L'intérêt du site

Le site est proche du cimetière, face à la mairie. Il marque de plus la véritable entrée dans le village, jusque là simplement signalé par quelques maisons.

Aujourd'hui ces terrains sont des jardins, des vergers.

Le principe est de créer une voie de desserte interne et de l'installer en limite du cimetière.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par la grande rue et la rue du cimetière au Sud

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :

<u>Principes prescriptifs:</u>	
	Espace public central
	Circulation traversante automobile
	Circulation transversale de 'modes doux' (piéton, vélo)
	Espace non construit dédié au jardin, plantation.
	Circulation dédiée au ruissellement, recueillement et infiltration des eaux pluviales
	Sens des faitages préférentiel
	Élément bâti devant servir de repère dans l'espace public
	Gabarit existant dont l'implantation et la taille forment des références pour les nouvelles implantations

# Beauchamps, zone 1AU, «entrée sud»



# Beauchamps, Le Palais

## L'intérêt du site

Le site est en sortie sur la route d'Auvilliers mais très proche du centre du village : il correspond à des arrières, en partie cultivés, en partie laissés en friche.

Une partie du site humide, occupée aujourd'hui par un bois de frênes est exclu de l'urbanisation.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par la route d'Auvilliers et le chemin rural.

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



## Principes prescriptifs :

Circulation transversale de 'modes doux' (piéton, vélo)

Circulation traversante automobile

Espace public central

Circulation et espace non construit dédiés au ruissellement, recueillement et infiltration des eaux pluviales

Sens préférentiel des faîtages



# Beauchamps, ancienne halte de la voie ferrée

## L'intérêt du site

Le site est en sortie sur la route d'Auvilliers juste avant le franchissement de l'ancienne voie ferrée.

L'orientation prévoit qu'à terme non fixé, l'urbanisation pourrait se poursuivre en arrière : des passages sont donc réservés pour des accès.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par la route d'Auvilliers.

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat. urbanisable à terme donc classée en 2AU.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :

### Principes prescriptifs:



Circulation traversante automobile desservant les parcelles les terrains ne sont pas accessibles directement par la route



Espace non construit dédié au jardin, plantation, etc.



Circulation dédiée au ruissellement, recueillement et infiltration des eaux pluviales



Sens des faîtages préférentiel



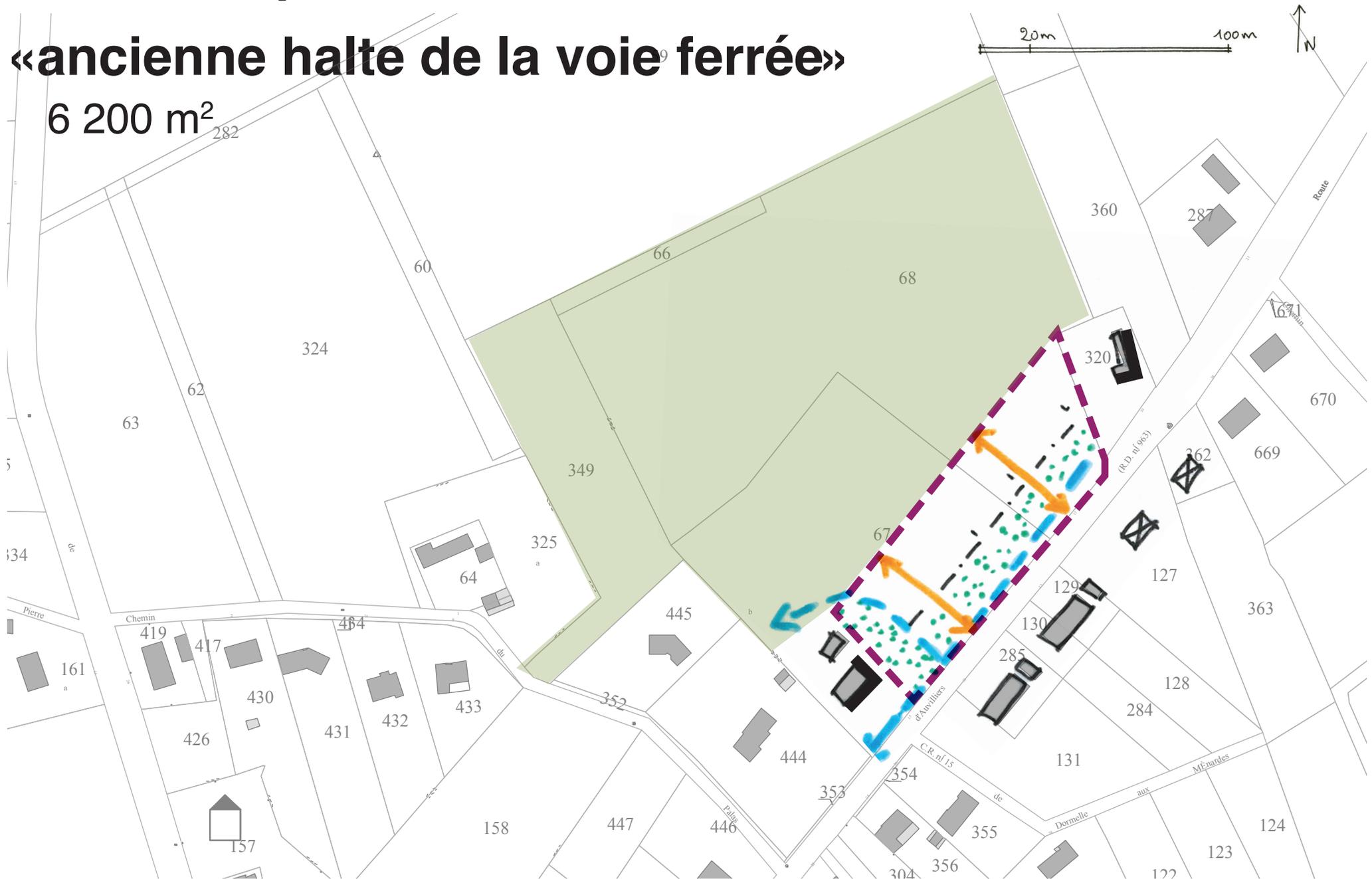
Élément bâti devant servir de repère pour le retrait des futures constructions par rapport à l'alignement



Gabarit existant dont l'implantation et la taille forment des références pour les nouvelles implantations

# Beauchamps, zone 2AU, «ancienne halte de la voie ferrée»

6 200 m<sup>2</sup>



# Chapelon, Courtamier

## L'intérêt du site

Le hameau de Courtamier est situé sur la route de Mignerette au Nord de Chapelon. C'est un hameau équipé : l'ensemble des réseaux passent le long de cette route principale.

L'orientation d'aménagement permet l'organisation du bâti pour respecter les implantations existantes.

Ces terrains sont aujourd'hui occupés par des jardins.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par la route de Mignerette.

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat.

## La programmation

2 logements maximum sont à prévoir sur cette zone.

## Légende :



### Principes prescriptifs:

espace dédié au jardin, à conserver sans construction principale ni annexe



sens des faîtages des constructions principales à respecter

# Chapelon, zone Ub «Courtamier»

2 600 m<sup>2</sup>



# Fréville, sud-ouest du village

## L'intérêt du site

Le site est au sud ouest du village,

- Côté Sud, à l'extrémité d'un chemin privé et déjà construit avec 2 maisons,
- Côté Nord, il est en façade de la grande rue.

Le but de l'orientation est de permettre la construction sur ces terrains sans pour autant créer de gêne ou de 2° rideau.

Ces terrains sont aujourd'hui cultivés, regroupés avec le champ plus à l'ouest.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par la grande rue

## La vocation

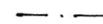
Cette zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



Entrée des logements  
depuis la rue ou le  
chemin privé



Limite maximale  
d'implantation de la  
façade depuis la rue ou le  
chemin privé



Secteur planté ou  
jardiné (30 m au moins  
d'épaisseur)

# Fréville, sud ouest du village, zone Ub

2 000 m<sup>2</sup>



# Mézières en Gâtinais, le village

## L'intérêt du site

Le village de Mézières contient plusieurs possibilités de constructions à l'intérieur de son tissu. Les différentes orientations d'aménagement précisent les conditions d'implantation et d'insertion, notamment par la conservation d'arbres, de haie ou de contact avec la plaine agricole.

## Les accès

Route de Juranville : l'accès est possible par la route de Juranville et la rue des Gilberts.

Chemin de l'abreuvoir : l'accès est possible par la rue des Gilberts et le chemin de l'abreuvoir

Chemin de l'alambic : l'accès sera effectif par ce chemin.

Dans chacun de ces secteurs, les circulations automobiles restent extérieures, sur les voiries existantes.

## La vocation

Ces zones sont à vocation d'habitat.

Les zones du chemin de l'abreuvoir et du chemin de l'alambic sont déjà équipées : elles sont classées U.

La zone du chemin de Juranville est classée AU.

La densité moyenne de ces opérations sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



Espace dédié au jardin, à conserver sans construction principale ni annexe



Ouverture visuelle sur la plaine à conserver depuis l'impasse des Gilberts



Circuit de l'eau pluviale à prévoir



Espace de gestion collective des eaux pluviales



Sens des faîtages des constructions principales à respecter



Alignement à marquer, par au moins une partie de la construction



Circulation piétonne à prévoir

## Principes prescriptifs:



Un des noyers existant à conserver



Haie plantée définissant la limite du bourg à conserver



# Moulon, sud du village

## L'intérêt du site

Le site est au sud du village de Moulon, qui est un village organisé autour de la grande rue.

L'intérêt est de garder la vue entre le bâti à venir ; en cela, la prescription ne fait que respecter l'organisation traditionnelle du village.

Ces terrains sont aujourd'hui cultivés ou en jachère.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par la grande rue

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat.

## La programmation

2 logements maximum sont à prévoir sur cette zone.

## Légende :



### Principes prescriptifs:

Secteur humide, à préserver de toute construction



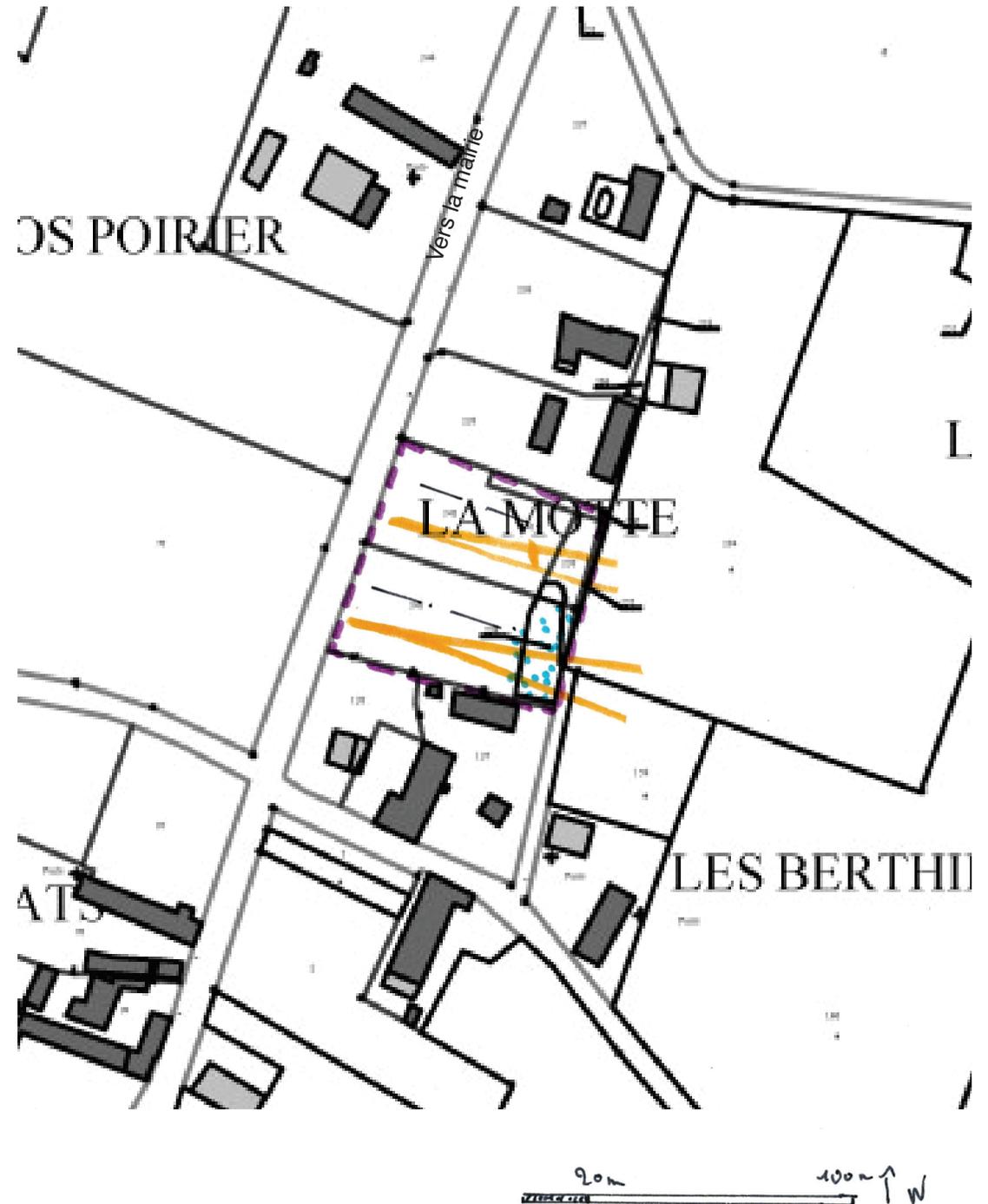
Principe d'une entre la rue et la campagne à préserver



Orientation des faîtages

# Moulon, sud du village, zone Ub

4 400 m<sup>2</sup>



# Nesploy, les Terres du Bourg

## L'intérêt du site

Le site s'étend en frange Sud du village, entre la route de Sury à l'Ouest et la route départementale 114 à l'Est.

Aujourd'hui, une partie des terrains n'est pas cultivée et une autre est occupée par une pépinière jugée peu pérenne par les élus.

L'aménagement met à profit une parcelle non construite, permet de relier par un chemin piéton la maison de retraite un peu plus au nord.

Les circulations piétonnes à prévoir ou à réserver sont orientées vers le nord ou le sud alors que la voirie automobile est globalement Ouest - Est.

## Les accès

Les accès automobiles sont possibles par les 2 routes latérales : la voie centrale, pas forcément rectiligne doit être traversante.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



Prescriptions

Voie principale



Chemin piéton



Jardins



Réserve pour une voie à terme



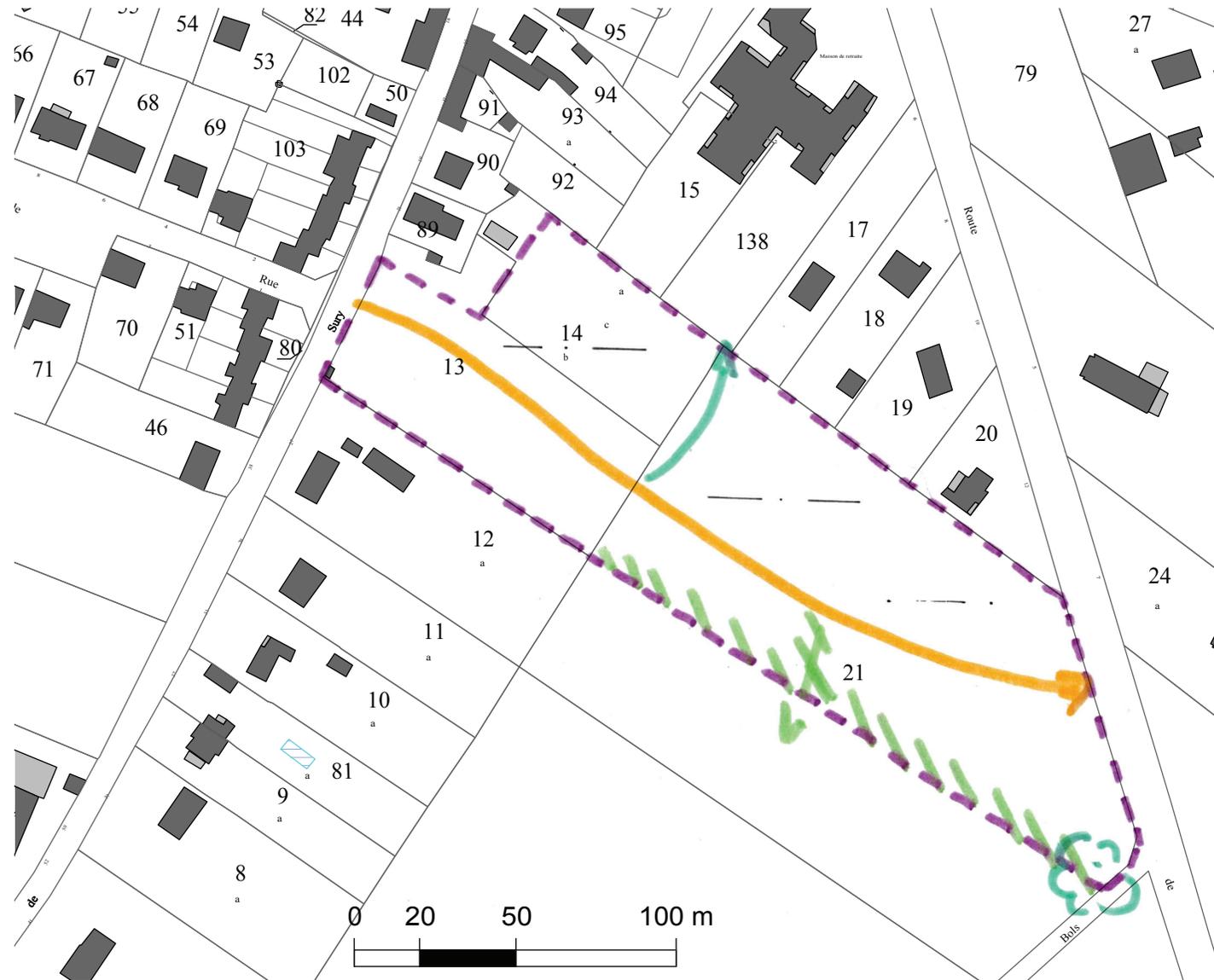
Un ou plusieurs arbres en entrée de bourg



Orientation préférentielle des faîtes

# Nesploy, zone 2AU, «les Terres du bourg»

12 700 m<sup>2</sup>



# Nesploy, les Prés et Terres de Saint Martin

## L'intérêt du site

Le site est en arrière immédiat du village, tout proche du carrefour originel : sa configuration permet 2 entrées - sorties sur les routes principales : route de Bellegarde et route de Montliard. Aujourd'hui, ces terrains sont occupés par des jardins.

La voirie automobile doit être traversante.

L'orientation des constructions doit suivre l'orientation générale des maisons du bourg. Par ailleurs, les nouvelles implantations ne devront pas être en deuxième ou troisième rideau.

## Les accès

Les accès automobiles sont possibles par les 2 routes : Montliard et Bellegarde.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



Prescriptions

Voie principale

Chemin piéton

Orientation  
préférentielle des  
faîtes

# Nesploy, 1AU, «prés et terres de Saint Martin»

7 000 m<sup>2</sup>



# Nesploy, route de Bellegarde

## L'intérêt du site

Le site est une parcelle non construite au-delà de l'entrée de village de Nesploy.

L'orientation réserve un passage vers le nord pour anticiper un possible développement à terme.

## Les accès

L'accès automobile est obligatoirement par la route de Bellegarde.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat : elle est déjà équipée et donc classée U.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :

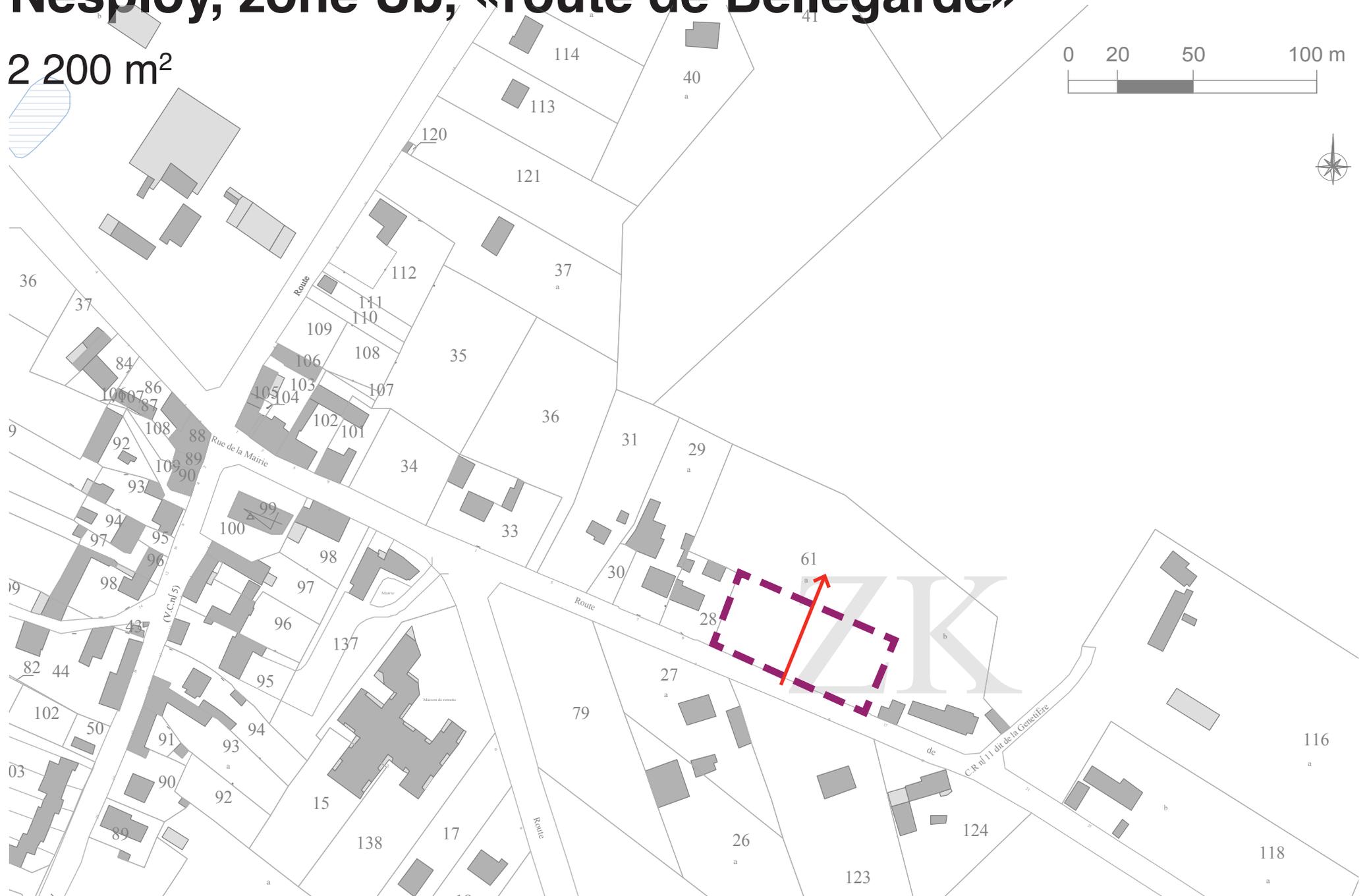
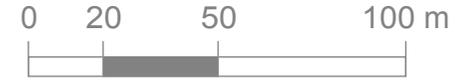


## Principes prescriptifs :

Espace à réserver pour un accès ultérieur pour un véhicule léger depuis la route de Bellegarde jusqu'à l'arrière de la parcelle. Cet espace devra être éloigné des limites latérales du secteur concerné par l'OAP, d'au moins 20 mètres

# Nesploy, zone Ub, «route de Bellegarde»

2 200 m<sup>2</sup>



# Ouzouer sous Bellegarde, Sud du village

## L'intérêt du site

Le village d'Ouzouer sous Bellegarde est très proche du pôle de Bellegarde et riverain de la zone d'activités.

Le projet de nouveau quartier complète le tour du village existant en s'appuyant sur un ancien corps de ferme à l'Ouest.

Aujourd'hui, les terrains sont cultivés.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par les routes existantes rue de la mairie et chemin de la Bigardière

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



Voie principale limitrophe



Voie secondaire



Chemin piéton et /ou rural



Indication d'orientation des façades pour garder une bonne exposition



Bâtiments repères existants (volumes, agencements)



Vue de l'entrée Sud du village entre l'ancien corps de ferme à gauche et le nouveau quartier à droite

# Ouzouer, zone 2AU au Sud du village

8 600 m<sup>2</sup>



# Ouzouer sous Bellegarde, Flavecourt

## L'intérêt du site

Flavecourt est un hameau équipé au nord du village d'Ouzouer.

L'installation des constructions est intéressante ; elle laisse place à la vue sur la plaine agricole que le village domine légèrement. Les maisons sont rarement à l'alignement des voies et plutôt vers le sud tout en suivant les circonvolutions des petites rues.

L'orientation cherche à densifier ce lieu en conservant ses caractéristiques urbaines.

## Les accès

L'accès est obligatoirement par les routes existantes.

## La vocation

Cette zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :



### Principes prescriptifs:

Espace public

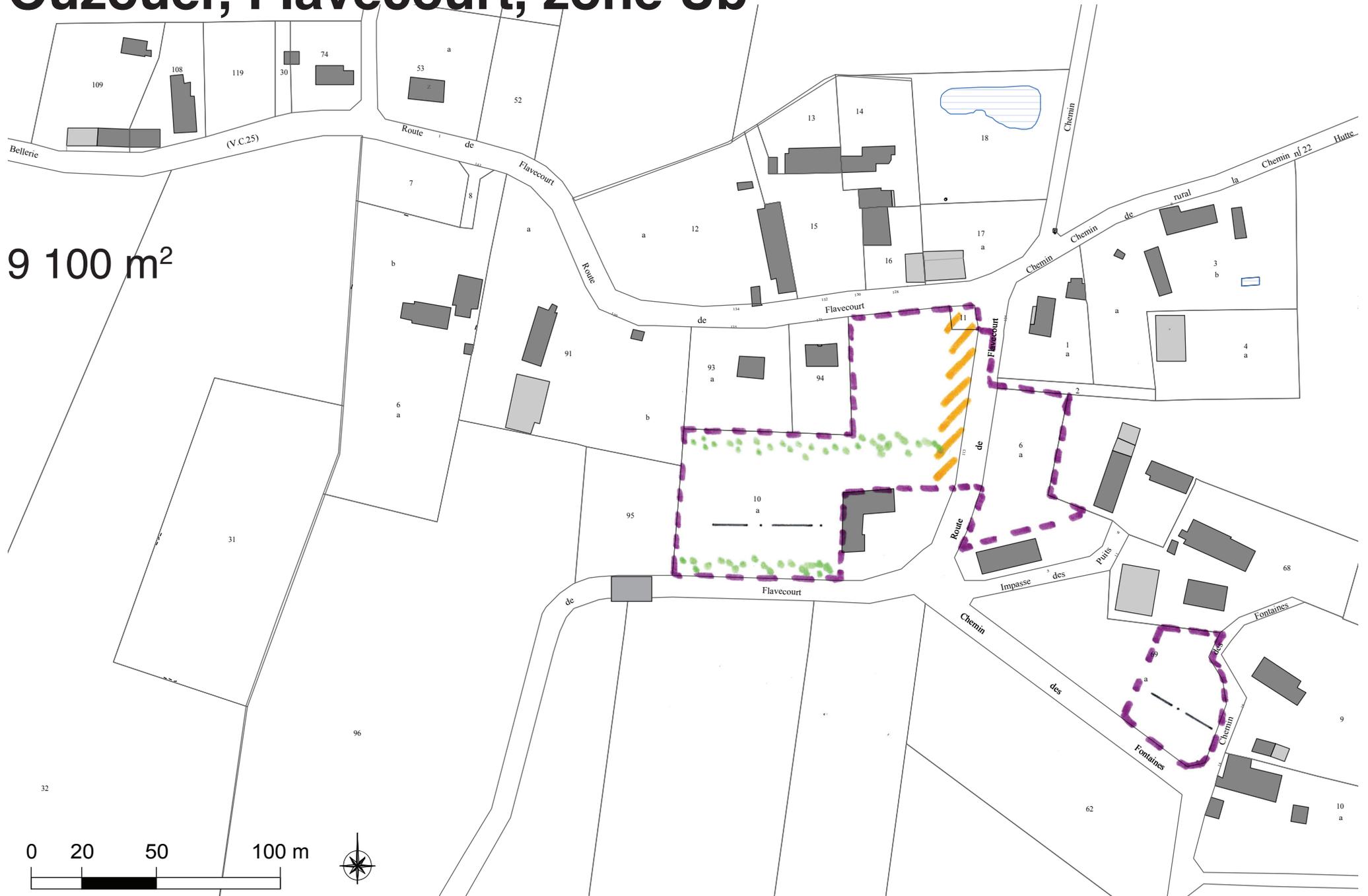


Espace non construit dédié au jardin, plantation



Sens des faîtages

# Ouzouer, Flavecourt, zone Ub



# Villemoutiers, les Gonnets

## L'intérêt du site

Le secteur des Gonnets est au nord du village de Villemoutiers, juste au Sud de l'ancienne voie ferrée mais également à proximité de la route de Montargis (RD 2060).

L'aménagement du quartier laisse la place à un stationnement de co-voiturage à proximité de l'arrêt de bus sur la ligne Orléans - Montargis.

Le quart Sud-Est du secteur n'est pas constructible, trop humide : il peut servir à recueillir et infiltrer doucement cette eau pluviale.

Les voiries sont réduites et optimisées, dans le prolongement de l'existant. Une place au Sud assure le contact avec le village.

L'aménagement s'appuie sur la haie de la voie ferrée qui isole du nord et qui constitue une limite franche pour le village.

## Les accès

La zone est accessible par la route départementale qui elle-même rejoint la RD 2060. Le chemin dit du Bois Caillat dessert ce secteur au Sud et à l'Est.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :

-  Voie principale
-  Aire de covoiturage (implantation indicative)
-  Voie secondaire
-  Espace public
-  Chemin piéton
-  Chemin de l'eau de pluie
-  Secteur planté et perméable
-  Principe de plantation d'un bel (ou beaux) arbre(s)
-  Boisement existant
-  Principe d'orientation des faitages



# Villemoutiers, chemin de l'école

## L'intérêt du site

Le Chemin de l'école est à l'Est du village, occupé par des jardins en friche. Les haies forment une belle transition avec les champs alentour : l'implantation des logements sera le long de la rue de l'école en laissant les jardins au sud.

Plusieurs bâtiments proches forment des repères d'implantation, de gabarit, d'organisation dont les futures constructions peuvent s'inspirer et sur lesquelles elles peuvent s'appuyer.

Ces terrains sont déjà équipés : les réseaux passent rue de l'école; ils sont donc classés en zone urbaine U.

## Les accès

Le secteur est accessible par la rue de l'école.

## La vocation

La zone est à vocation d'habitat.

La densité moyenne de cette opération sera au moins égale à 10 logements à l'hectare.

## Légende :

### Principes prescriptifs:



Haie plantée définissant la limite du bourg à conserver



Espace dédié au jardin, à conserver sans construction principale ni annexe

### Information:



Éléments de composition paysagère formant la sortie du village

