



DADONVILLE



# 3.

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DADONVILLE

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

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

*Le Maire – Evelyne CHARVIN*



## SOMMAIRE

Introduction	p. 3
1- Secteur « le Grand Réage »	p. 5
2- Secteur « Bourgneuf – la Varenne »	p. 8
3- Secteur « Bourgneuf – docteur Marcille »	p. 11
4- Secteur « Bourgneuf – école »	p. 14

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 Dadonville.

### • 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.

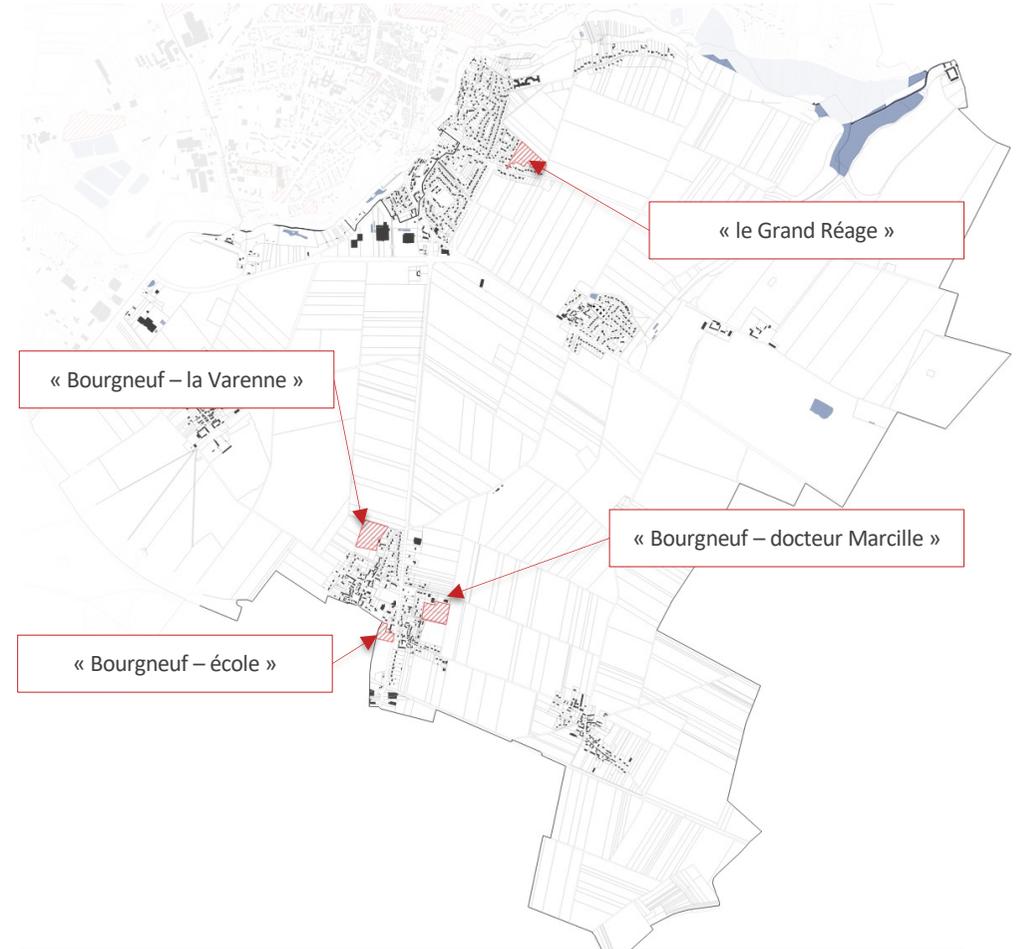
Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

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 4 sur le PLU de Dadonville révisé :



### • Principes de trame viaire et accessibilité

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

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

## Exemples d'aménagement des voies et abords :



### • Localisation et contexte

#### • Surface : 2 ha

Le secteur correspond à un fond d'ilot, en partie cultivé (grandes cultures), ponctué de fonds de jardin.

Il est ceinturé par la RD123 (rue d'Yevre le Chatel), et deux chemins ruraux qui occupent un rôle d'interface entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Compte tenu de l'urbanisation autour du site, un seul accès direct depuis la RD 123 est possible.

Le secteur se situe en entrée d'agglomération de Pithiviers, en conurbation avec Dadonville. Il s'inscrit dans une volonté de structurer cette entrée de ville caractérisée à ce jour par une urbanisation linéaire.

Carte de localisation du secteur :



### • Enjeux

- Qualifier l'entrée de l'agglomération ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et équipements de la communauté de communes ;
- Qualifier la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- Préserver et valoriser les chemins ruraux ;
- Assurer la sécurisation des flux existants et nouveaux sur la RD 123.

• Schéma de principes



### • Programme attendu

#### Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation possible de services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation d'environ 36 logements, à minima, 10% de logements aidés.

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Le principal accès au site est conçu à partir de la RD 123.
- La desserte interne s'organise autour d'une trame viaire traversante depuis le chemin rural à l'Est du site jusqu'à la rue d'Yèvre.
- Une structuration du chemin rural à l'Est du site permettra de fluidifier la circulation vers le site.
- La voie structurante est constituée d'un axe raccordé au réseau existant, ru de Yèvre (la RD 123). Elle assure la perméabilité du site en proposant une tra versée. 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.
- Les voies de desserte locale (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).
- Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs, en connexion avec les chemins ruraux ceinturant le site.

#### Qualité paysagère et environnementale

- Une percée visuelle depuis la RD 123 sur le clocher de l'église de Pithiviers sera maintenue.

- La limite Est du site sera aménagée d'une bande végétalisée afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions visibles depuis la RD123. Elle permet d'assurer une transition entre la RD et les nouvelles constructions pour des questions de sécurité et de nuisances.
- La transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole sera assurée par la création d'une zone tampon végétalisée. Cet aménagement prendra en considération la qualité paysagère offerte le long des chemins ruraux et filtrera les vues sur les nouvelles constructions.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Le projet veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

#### Qualité urbaine et architecturale

- L'organisation des implantations bâties permettra d'assurer l'ensoleillement des baies et évitera les effets d'ombre portée sur les constructions voisines.
- L'opération permettra d'offrir une certaine diversité de parcelles et de logements. Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle.
- Pour une meilleure intégration à leur environnement, les constructions s'implantant au plus près des franchises Nord-Est et Est du site, présenteront une hauteur limitée afin de ne pas entraver les perceptions depuis les chemins ruraux.

#### 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 compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2023.

### • Localisation et contexte

- **Surface : 2,37 ha**

Le secteur correspond à un ilot exploité en agriculture (de grandes cultures) desservies par la rue de la Varenne et un chemin communal au Nord.

L'aménagement du site s'inscrit dans la volonté de structurer le tissu urbain entre la rue de la Varenne et la rue de la Croix Rouge. Il s'organise autour espace urbain végétalisé, composé de verger. La délimitation du site est faite par les voies de cheminements existantes. Ces voies servent également à assure la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole et délimite la lisière urbaine de Bourgneuf sur cette partie Nord du village.

Le secteur est visible depuis l'entrée de ville Ouest (rue de la croix rouge).

Carte de localisation du secteur :



### • Enjeux

- Renforcer la rue de la Varenne et structurer le chemin communal ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et équipements de la commune ;
- Qualifier la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- Intégrer et valoriser la proximité avec l'espace boisé comprenant des vergers ;

• Schéma de principes



### • Programme attendu

#### Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation possible de services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation d'environ 18 logements dont, à minima, 10% de logements aidés.

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Le principal accès au site est conçu à partir d'un voirie traversante se composant :
  - du prolongement de la rue de la Varenne jusqu'au chemin communal
  - et de la structuration du chemin communal vers la rue de la Croix-rouge.
- Cette voie traversante 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. 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 accès aux terrains (non représentés sur le schéma) se feront principalement depuis la rue de la Varenne et du chemin communal restructuré.

#### Qualité paysagère et environnementale

- La transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole sera assurée par la voirie. Néanmoins, afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions et leur permettre une meilleure intégration dans le paysage, les clôtures donnant sur la voirie de la Varenne et l'actuel chemin communal au Nord devront être simple et accompagné d'une haie végétal d'essences variées.

- Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans leur environnement notamment pour celles qui seront visibles depuis la rue de la Croix rouge afin de qualifier l'entrée sur Bourgneuf.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Le projet veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

#### Qualité urbaine et architecturale

- L'organisation des implantations bâties permettra d'assurer l'ensoleillement des baies et évitera les effets d'ombre portée sur les constructions voisines.
- L'opération permettra d'offrir une certaine diversité de parcelles et de logements. Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle.

#### 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 compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2025.

#### • Localisation et contexte

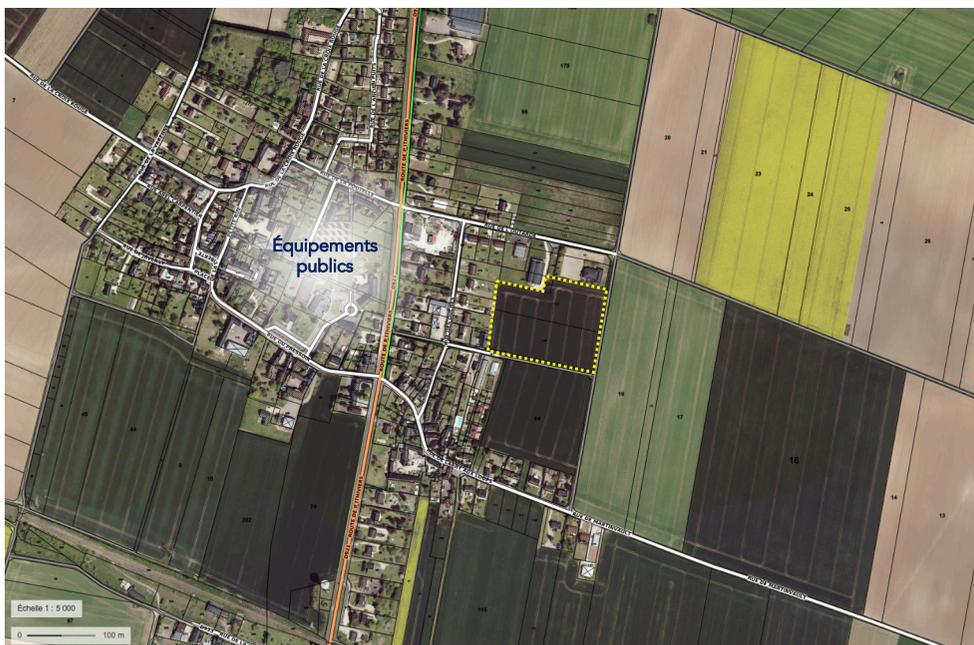
- **Surface : 1,9 ha**

Le secteur correspond à des parcelles agricoles (de grandes cultures) localisées derrière la salle polyvalente et un entrepôt d'activité, à moins de 250 mètres des équipements scolaires.

Il est à l'angle de la rue du Docteur Marcille, dont la voie carrossable est à prolonger, et un chemin rural occupant le rôle d'interface entre l'espace urbain et l'espace cultivé.

Le secteur est visible sur des perspectives lointaines depuis la rue de Martinvault.

Carte de localisation du secteur :



#### • Enjeux

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des services et équipements de la commune ;
- Renforcer la rue du docteur Marcille ;
- Qualifier la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- Intégrer et valoriser les chemins ruraux limitrophes ;
- Assurer une cohabitation des fonctions entre l'habitat et les activités ou équipements d'intérêt collectif existants (salle polyvalente privée).

#### • Schéma de principes



#### • Programme attendu

##### Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation mixte avec une dominante d'habitat, ponctuée par l'implantation possible de services et équipements adaptés à la vocation résidentielle du site.
- L'opération permettra la réalisation d'environ 34 logements, à minima, 20% de logements aidés.

##### Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir de la rue du docteur Marcille. Le prolongement de la voie assure la perméabilité du site en proposant une traversée la reliant à la rue de l'Outarde. 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.
- Les accès aux terrains (non représentés sur le schéma) se feront principalement depuis la voie traversante.
- Le réseau de desserte locale comprend également des cheminements dédiés aux modes actifs en connexion avec les chemins ruraux ceinturant le site.
- 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 limite Est, la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole sera assurée par la création d'une zone tampon. Cet aménagement prendra en considération la qualité paysagère offerte le long des chemins ruraux et filtrera les vues sur les nouvelles constructions.
- La transition entre les nouvelles constructions et les constructions existantes sera assurée par la création d'une zone tampon : bandes végétalisées, afin de conserver des espaces d'intimité.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Le projet veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

##### Qualité urbaine et architecturale

- L'organisation des implantations bâties permettra d'assurer l'ensoleillement des baies et évitera les effets d'ombre portée sur les constructions voisines.
- L'opération permettra d'offrir une certaine diversité de parcelles et de logements. Le programme de logements contribuera à la diversification de l'offre résidentielle.
- Sur les franches Nord du site, l'implantation des nouvelles constructions prendra en compte la présence d'activités et d'équipements publics.

##### 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 compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2024.

### • Localisation et contexte

- Surface : 0,8 ha

Le secteur correspond à une terre agricole (de grandes cultures) localisée à côté des équipements scolaires.

Il est desservi par la RD 921, artère principale du village de Bourgneuf.

Le secteur est en limite communale avec la commune d'Ascoux.

Carte de localisation du secteur :



### • Enjeux

- Permettre le développement de l'école ;
- Sécuriser les accès aux équipements publics ;
- Qualifier la transition entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- Qualifier l'espace visible depuis la RD 921.

• Schéma de principes



### • Programme attendu

#### Vocation et programmation

- Le secteur est à vocation de services et équipements publics ou d'intérêt général.

#### Accessibilité, trame viaire, stationnement

- Les principaux accès au site sont conçus à partir de la RD 921 (route de Pithiviers) et la rue du Pressoir. La perméabilité du site est assurée par une traversée reliant les deux voies. Elle présente un aménagement qui favorise le partage de l'espace entre les différents modes. Elle a vocation à accueillir une desserte scolaire et le stationnement temporaire aux heures d'entrée et de sortie des écoles. 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 accès aux terrains (non représentés sur le schéma) se feront principalement depuis la voie traversante.
- La perméabilité du site est également assurée par des cheminements dédiés aux modes actifs dont l'axe permet de dégager des vues sur le plateau agricole.
- 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 limite Ouest, la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole sera assurée par la création d'une zone tampon : bandes végétalisées, afin de filtrer les vues sur les nouvelles constructions.
- L'interface avec la RD 921 sera traité par un espace paysager, enherbé et planté d'arbres et/ou arbustes d'essences locales. Cet espace peut également se composé d'aménagement de gestion des eaux pluviales.
- L'espace public sera traité de manière qualitative en intégrant le traitement des eaux de ruissellements et le renforcement d'une trame végétale.
- Le projet veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

#### Qualité urbaine et architecturale

- L'intégration du bâti se fera par un jeu de volumes et de teintes harmonieux afin d'éviter l'effet de masse.
- Les nouvelles constructions s'implanteront en respectant un retrait par rapport à la RD 921 afin de ne pas obstruer la perspective depuis la route de Pithiviers.

#### 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 compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2025.