
Pièce 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat et
Plan de Déplacement Urbain - PLUiHD

**Modification de droit commun n°1
approuvée le 3 mars 2026**



Sommaire

SOMMAIRE	2
1.1 PREAMBULE : PORTEE DES OAP- PLUIHD	3
1.2 AMILLY – OAP RUE DU CARRE	7
1.3 AMILLY – OAP COULEUVREUX.....	8
1.4 AMILLY – OAP SAINT-FIRMIN DES VIGNES	10
1.5 CEPOY – OAP RUE DE LA BREGAUDIERE.....	13
1.6 CEPOY – OAP RUE DES ALOUETTES	15
1.7 CHALETTE-SUR-LOING – PANNES – OAP LA RONCE	17
1.8 CHALETTE-SUR-LOING – OAP LANCY	20
1.9 CHALETTE-SUR-LOING – OAP LE BOURG	22
1.10 PANNES – OAP BOURBON NORD	25
1.11 CORQUILLEROY – OAP LES PLESSIS	27
1.12 SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD – OAP BOURG-CIMETIERE	29
1.13 SOLTERRE – OAP LA COMMODITE	31
1.14 VILLEMANDEUR – OAP LA COMTEE	33
1.15 VILLEMANDEUR – OAP LA GRIMBONNERIE	36

1.1 Préambule : Portée des OAP- PLUiHD

a) Définition et portée des OAP

L'article L. 152-1 entré en vigueur le 1er janvier 2016 prévoit que : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Parties du dispositif réglementaire, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet de l'Agglomération Montargoise.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de l'agglomération ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel, à l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. ».

Par ailleurs, les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics. À cet égard « même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, la collectivité peut définir les principes d'aménagement à réaliser lorsqu'elle l'estime nécessaire pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou d'une agglomération » et que « la possibilité d'orienter sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier est d'un grand intérêt ». Elle constitue notamment un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier mais qui souhaitent néanmoins une forte cohérence des opérations sur leur territoire.

b) Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles ont pour point commun d'être instituées sur des quartiers ou des secteurs dont elles définissent les conditions d'aménagement. Elles se rattachent donc globalement à l'objet d'aménagement mentionné à l'article L. 151-6, même si elles peuvent également comporter des orientations portant sur l'habitat, les transports et les déplacements ; ce qui est d'ailleurs souvent le cas dans la mesure où ces OAP traduisent une approche globale, transversale des problématiques liées à l'aménagement d'une partie du territoire.

Elles trouvent leur source dans le 4° de l'article L. 151-7 aux termes duquel les OAP peuvent notamment « porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager », l'article R. 151-6 précisant que le périmètre des quartiers ou des secteurs concernés doit être délimité dans les documents graphiques du PLU.

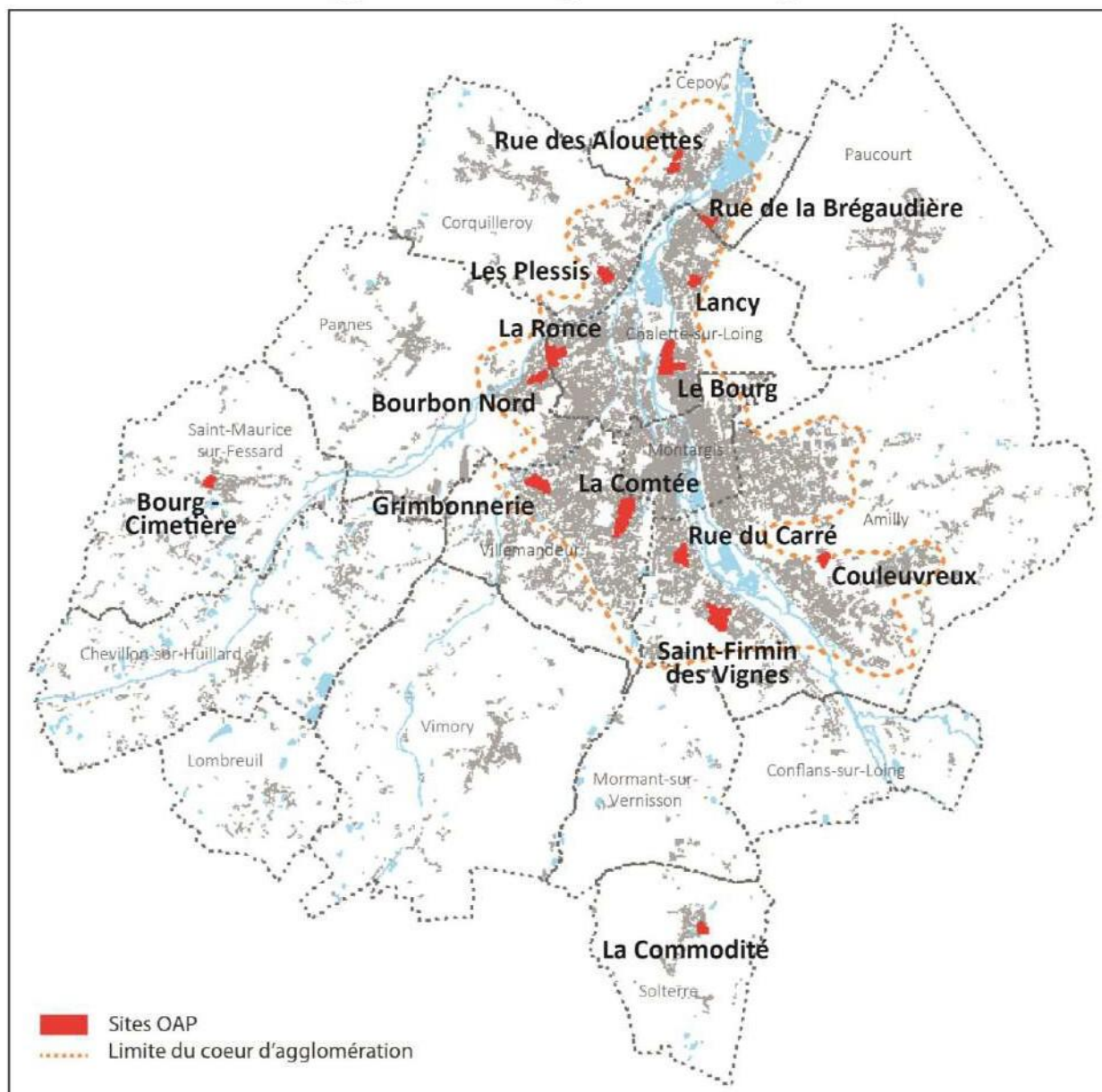
Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

L'article R.151-6 du code de l'urbanisme ajoute que les OAP sectorielles doivent poursuivre des objectifs d'insertion architecturale, urbaine et paysagère par rapport à l'urbanisation existante dans la continuité de laquelle s'inscrit le secteur en question : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

c) Les sites retenus

Les sites OAP du PLUiHD de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing



Le PADD met en avant la volonté de répondre aux besoins de développement de la commune et de structurer les extensions urbaines du cœur d'agglomération.

L'orientation d'aménagement et de programmation, comme cité en préambule, est l'un des outils de maîtrise du développement sur le plan qualitatif.

Le choix a été fait de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les 14 secteurs jugés les plus stratégiques et/ou importants en fonction de leur position par rapport au cœur d'agglomération, aux centres-bourgs et aux bourgs du territoire.

Ont été retenus sur l'ensemble de l'agglomération :

- Un secteur à la frontière de deux communes, qui nécessite une réflexion globale. C'est le cas de la Ronce à vocation d'habitat à la limite entre Chalette-sur-Loing et Pannes ;
- Le site de Bourbon Nord sur la commune de Pannes ;
- Les sites d'OAP de clos « Lancy », du Cœur de Bourg, friches industrielles et grand territoire entre Loing et Canal sur la commune de Chalette-sur-Loing ;
- Les sites d'OAP de clos et d'extension : Grimbonnerie, et La Comtée sur la commune de Villemandeur ;
- Les sites d'OAP de clos et d'extension au cœur d'importants coups-partis : Rue du Carré, Coulevreux, Saint Firmin des Vignes sur la commune d'Amilly
- Le site « bourg cimetière » sur la commune de Saint-Maurice-sur-Fessard ;
- Le site des Plessis sur la commune de Corquilleroy ;
- Les sites de la Brégaudière, et de la Rue des Alouettes sur la commune de Cepoy.

d) Des objectifs compatibles avec le volet habitat et déplacement du PLUi pour l'ensemble des secteurs OAP de l'agglomération

- Une programmation compatible avec les orientations d'actions d'habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur ;
- Une programmation compatible avec les orientations d'actions de mobilité et en cohérence avec le contexte local du secteur.

1.2 Amilly – OAP Rue du Carré

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



- Une emprise en clos, relativement bien placée en limite Sud de Montargis, peu éloignée du collège, d'une zone d'activité et de la zone commerciale d'Amilly Ouest ;
- La rue du Carré suit le « dos » du coteau, en dévers vers le faubourg et la vallée du Loing. ;
- Les terrains sont issus d'anciennes parcelles de vigne, aujourd'hui fauchées et partiellement enfrichées sur ses lisières. Le sol est infiltrant (sous-sol calcaire) ;
- La « rue du Carré » se présente comme un large chemin très emprunté par les habitants des alentours pour la promenade, profitant des ambiances plus intimes des fourrés ;
- La vallée du Loing n'est pas perceptible depuis ce chemin. En revanche vers l'Ouest l'horizon boisé est bien visible au-dessus des bâtiments d'activité existants ;
- Ce clos subit une forte pression de divisions parcellaires pour de l'habitat en lot libre ;
- Les accès possibles au secteur sont à l'Ouest par l'avenue d'Antibes, au Sud par la rue Briselance et au Nord par la rue du Carré.

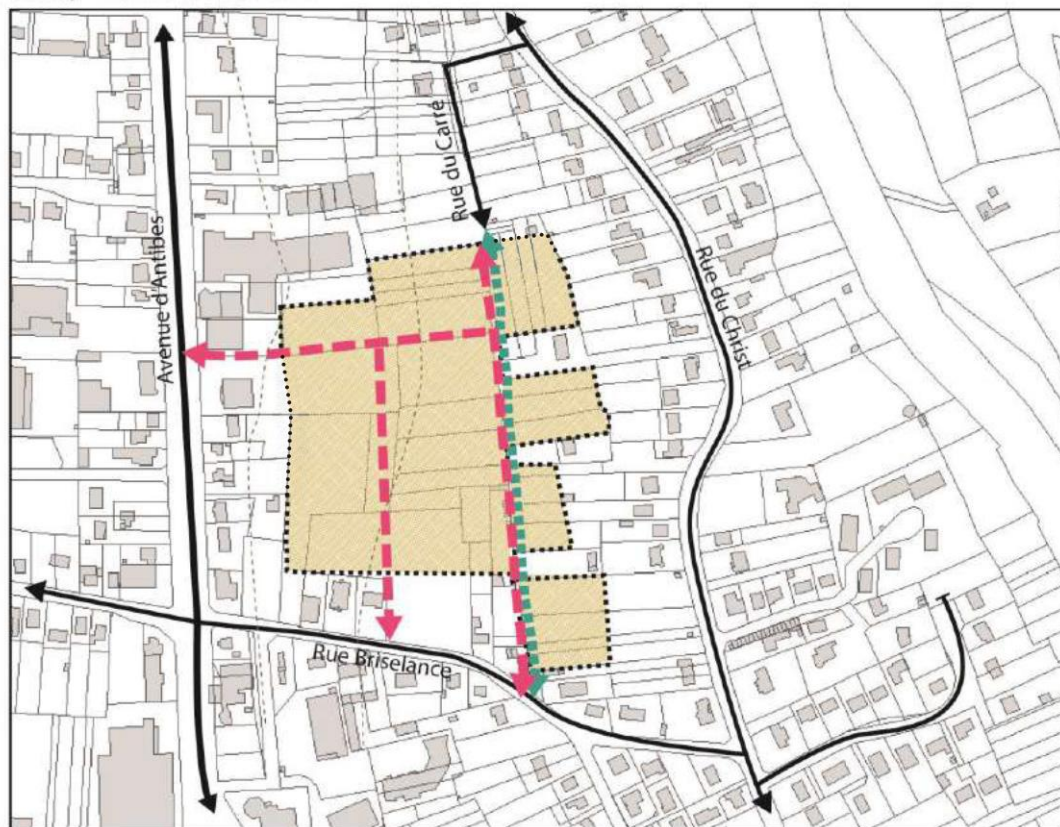
L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Amilly - OAP Rue du Carré



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Courbes de niveau



Réseau viaire existant

Une zone à vocation habitat à réaliser sous forme d'opération d'ensemble

Environ 4,5 hectares à urbaniser

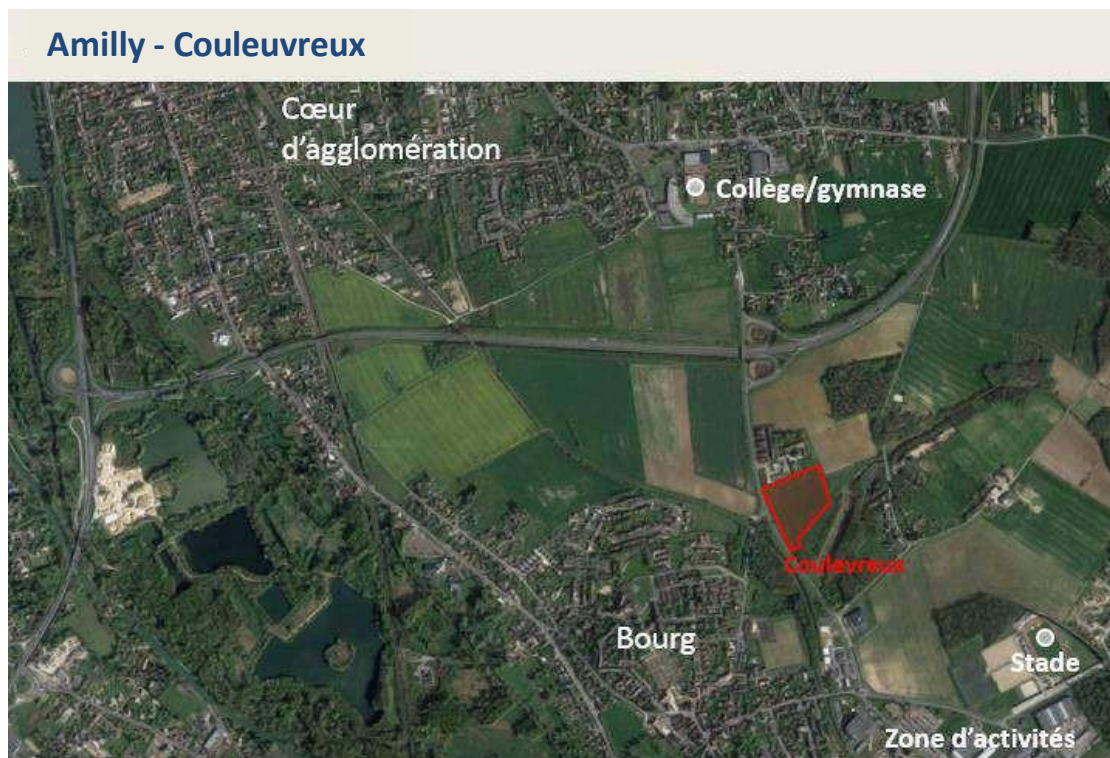
Une mixité en offre de logements individuels et collectifs

Environ 80 logements nouveaux

- ⇒ Une desserte Nord-Sud respectant la structuration historique de l'ilot par la rue du Carré ;
- ⇒ Une desserte Ouest vers l'avenue d'Antibes pour plus de perméabilité des ilots ;
- ⇒ Coté Est, une organisation en lots individuels avec fond de parcelle en espace ouvert ;
- ⇒ Une densité plus forte côté Ouest, avec des typologies d'habitat diversifiées (collectif, intermédiaire, individuel groupé, lot libre) ;
- ⇒ Une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, avec infiltration dans les parcelles et vers les interfaces végétales par le moyen de noues ;
- ⇒ À l'extrémité Sud-Ouest, une desserte complémentaire se raccordant sur la rue Briselance.

1.3 Amilly – OAP Coulevreux

Etat initial du site (extrait du Diagnostic) :



- Un projet de lotissement à proximité d'un plateau cultivé bordant un vallon encaissé, et d'une opération d'habitat adjacente. L'accès au secteur se fera à partir de la rue de Coulevreux, grâce à l'aménagement d'un carrefour sécurisé ;
- Des connexions douces et viaires possibles au Nord pour relier l'opération au quartier et aux cheminements et voies cyclables existantes le long de la rue de Coulevreux.

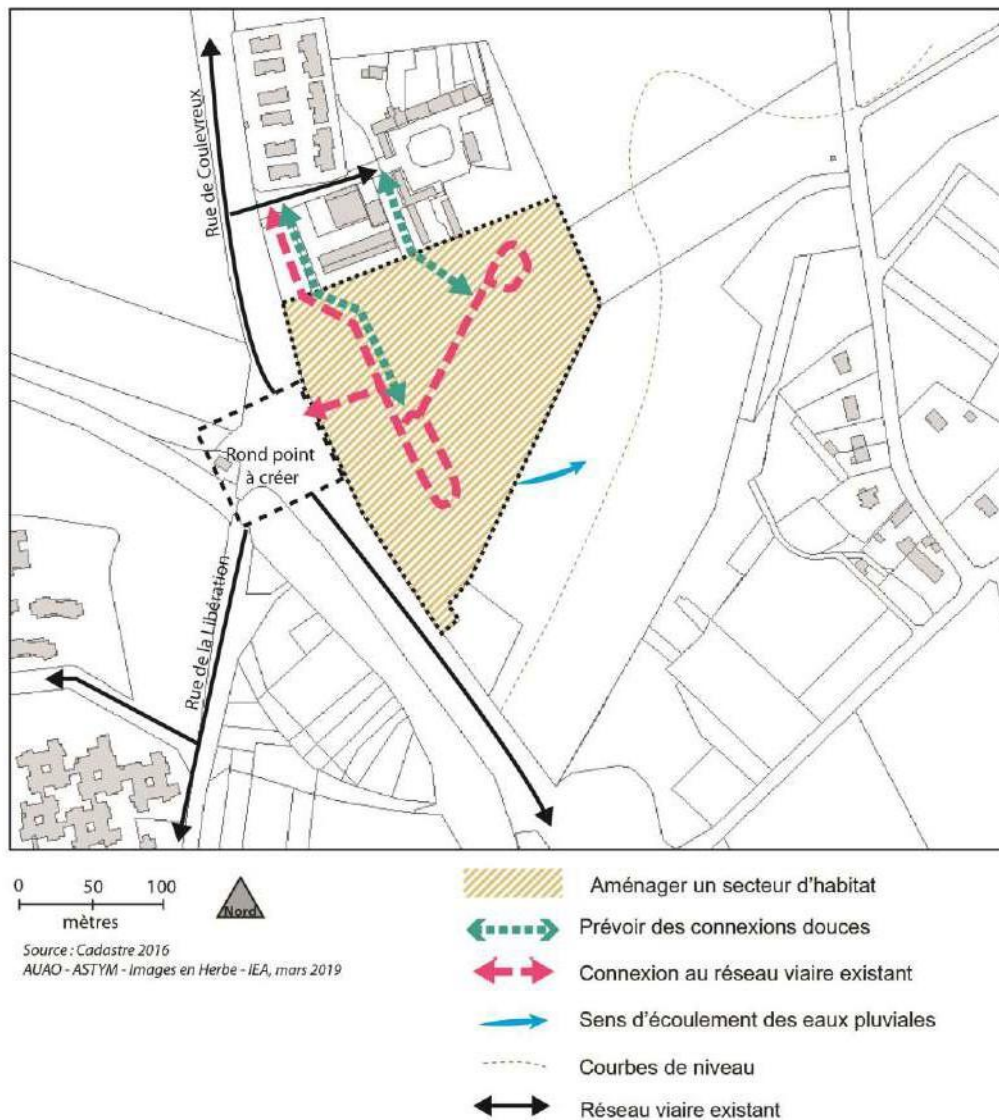
L'objectif est d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune en développant une opération à vocation principale d'habitat.

Zone du règlement concernée :

Ub2

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Amilly – OAP Coulevreux



Une zone à vocation habitat à réaliser sous forme d'opération d'ensemble

Environ 2,5 ha à urbaniser

Une opération de logements en lot libre

Environ 29 logements

- ⇒ Au sein de ce secteur est prévu un lotissement connecté à l'existant par des liaisons douces et une voirie secondaire ;
- ⇒ Pour sécuriser la sortie du lotissement un rond-point est à créer au croisement entre les rues de Coulevreux et Libération.

1.4 Amilly – OAP Saint-Firmin des Vignes

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



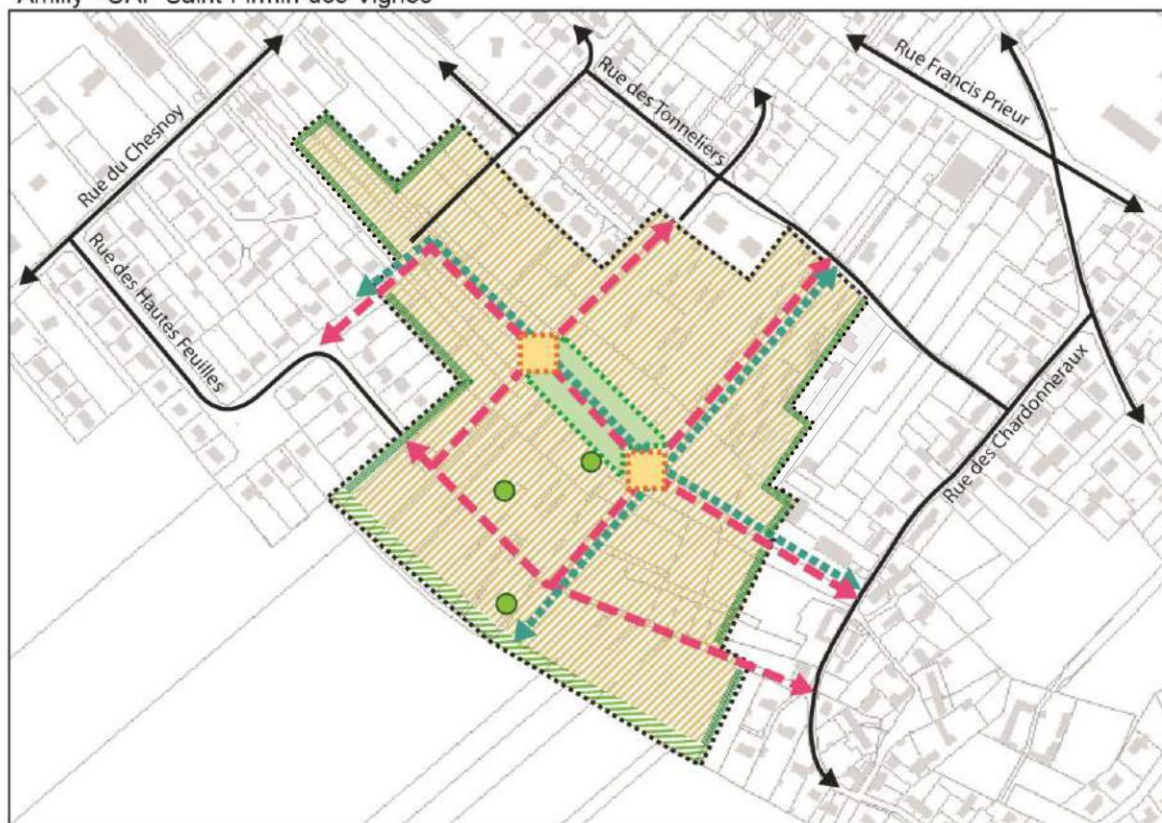
- Le secteur est situé au cœur du quartier de Saint Firmin constitué d'un mélange entre habitat traditionnel, lotissements plus ou moins importants et habitations récentes. Il se trouve à proximité immédiate du petit bourg de Saint Firmin au Nord-Est qui compte quelques commerces de proximité et une école. Au Sud-Ouest, il se trouve en limite de la plaine agricole, dans la continuité du front urbain depuis la RD2007. Le secteur offre une opportunité de liaison intéressante avec la vallée du Loing située de l'autre côté ;
- Le relief est assez marqué : le centre de la zone est situé sur un point haut avec un petit plateau (122m.) bien identifié, la pente est descendante Nord-Est-Sud-Ouest en direction de la plaine agricole et Sud-Ouest-Nord-Est en direction du Loing ;
- Le site dispose de sorties sur les quatre côtés mais il s'agit le plus souvent de voies de faible gabarit non adaptées à recevoir un trafic important, la seule exception concerne le lotissement des Hautes Feuilles où les voies présentent une emprise de 10m. ;
- Les terrains sont actuellement cultivés côté plaine agricole où quelques grands fruitiers subsistent. On note la présence de deux petits ensembles boisés au centre de la zone qu'il serait intéressant de conserver, au moins en partie, pour donner de la qualité paysagère à la zone. La présence de petits bois au centre des quartiers est une caractéristique que l'on retrouve à plusieurs reprises sur le territoire d'Amilly. De plus sur le site existe des arbres de grand développement. Pour ces derniers ceux de plus de 15m. seront à conserver ;
- Le sol est infiltrant (sous-sol calcaire) ;
- La vallée du Loing est perceptible notamment par les voies Nord-Est, formant percées. L'une d'elle est aussi en perspective sur le clocher de l'église. Des vues profondes et larges s'ouvrent sur la campagne agricole (Sud-Ouest) et glissent en coulisse jusqu'à des horizons boisés lointains ;
- Le secteur est impacté par le périmètre éloigné du captage de la Chise.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Amilly - OAP Saint-Firmin-des-Vignes



0 50 100 200
mètres

Source : Cadastre 2016

AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Créer un espace public de cœur de quartier



Espaces verts à préserver ou à créer



Maintenir les arbres remarquables



Maintenir un espace ouvert en lisière de l'espace agricole



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Réseau viaire existant

Environ 11.9 hectares à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.
Environ 180 logements nouveaux dont 20% de locatifs.

- ⇒ Au sein du secteur prévoir une centralité du cœur de quartier pour accueillir des services et commerces de proximité ;
- ⇒ Une desserte respectant la structuration parcellaire historique de l'ilot : maillage composé d'une part, de voies axées dans la pente (selon les perspectives et se raccordant aux voies en attente), d'autre part, de voies épousant les courbes de niveau ;
- ⇒ Les arbres de grand développement à l'état adulte sont à préserver ;
- ⇒ Les boisements conservés permettront d'inscrire l'habitat futur dans une ambiance tout à la fois intime et s'ouvrant en point haut sur le secteur agricole ;
- ⇒ Une frange en limite du secteur agricole fait tampon et transition avec ce secteur cultivé ;
- ⇒ Prévoir une gestion des pluviales à ciel ouvert, avec infiltration dans les parcelles et vers les cloisons végétales par le moyen de noues ;
- ⇒ La voirie principale sera calibrée de manière à permettre le passage d'un futur transport en commun ;
- ⇒ Prévoir des connexions de liaisons douces avec les quartiers et espaces environnants ;
- ⇒ Maintenir un espace ouvert en lisière de l'espace agricole et une transparence des vues.

1.5 Cepoy – OAP Rue de la Brégaudière

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



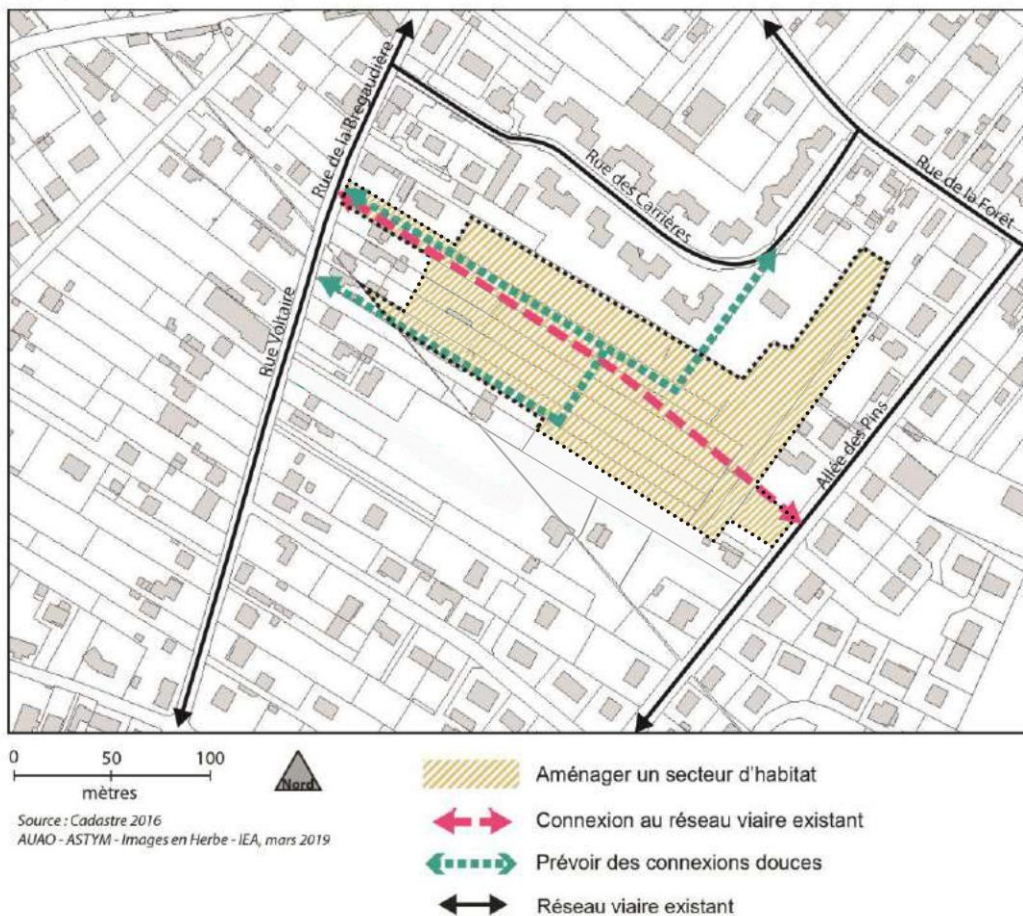
- Un clos qui subit une forte pression de la division parcellaire de l'habitat aux alentours ;
- Un seul accès possible au secteur par la rue de la Brégaudière et des connexions de liaison douces sur les rues Voltaire et de la Forêt ;
- Entouré d'opérations d'habitat mixte, il peut participer de sa densification. Eloigné du bourg par le Loing et le canal de Briare, c'est sur la commune de Châlette-sur-Loing (en limite sud du secteur) que les futurs habitants trouveront équipements et services.

Zone du règlement concernée :

Ub2

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cepoy - OAP Rue de la Bregaudière



Une zone à vocation mixte d'habitat à urbaniser au fur et à mesure.

Environ 1.9 hectares.

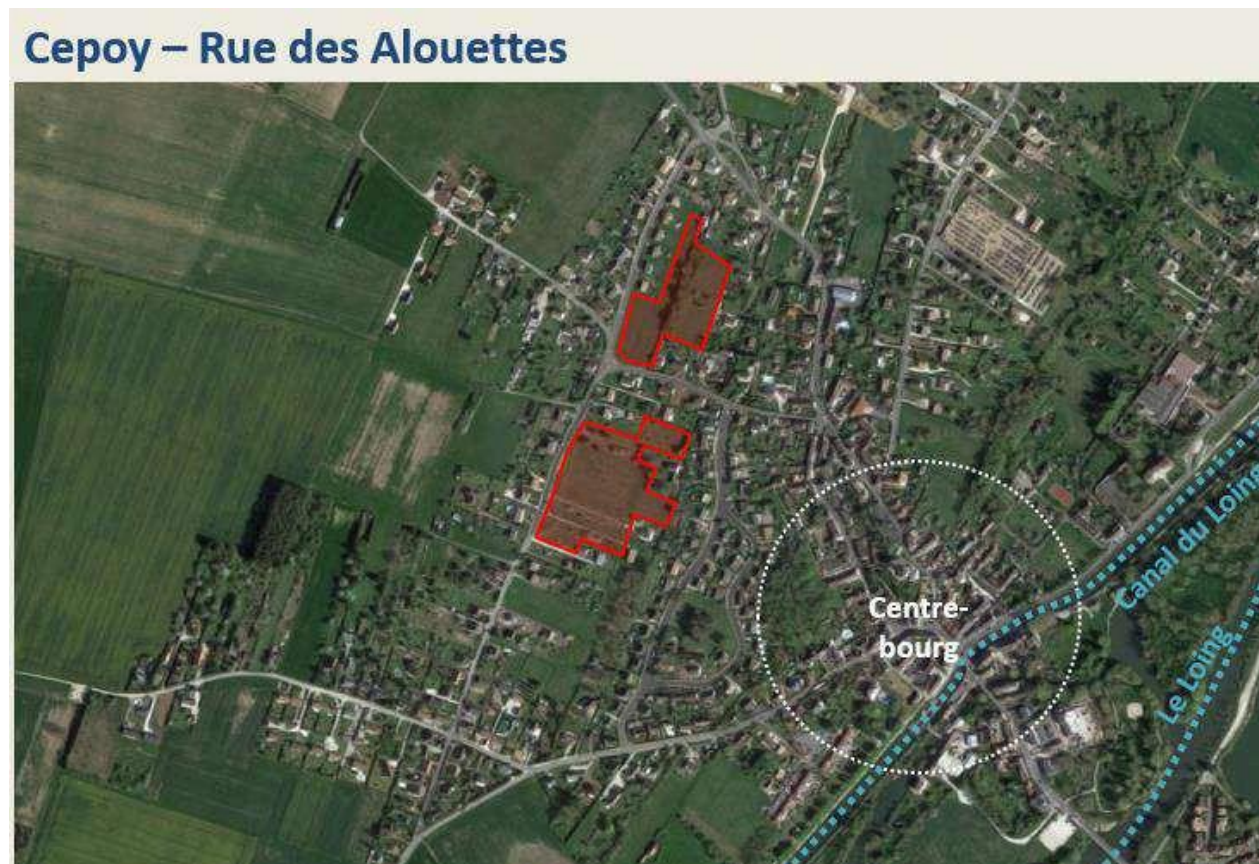
Une mixité de logements à prévoir : intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.

Environ 20 logements nouveaux.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une transition paysagère entre milieux urbanisés existants et futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Desservir le secteur en se connectant sur l'existant ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces pour permettre à terme une connexion avec le parc pour faciliter l'accès piétons aux écoliers ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales.

1.6 Cepoy – OAP rue des Alouettes

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



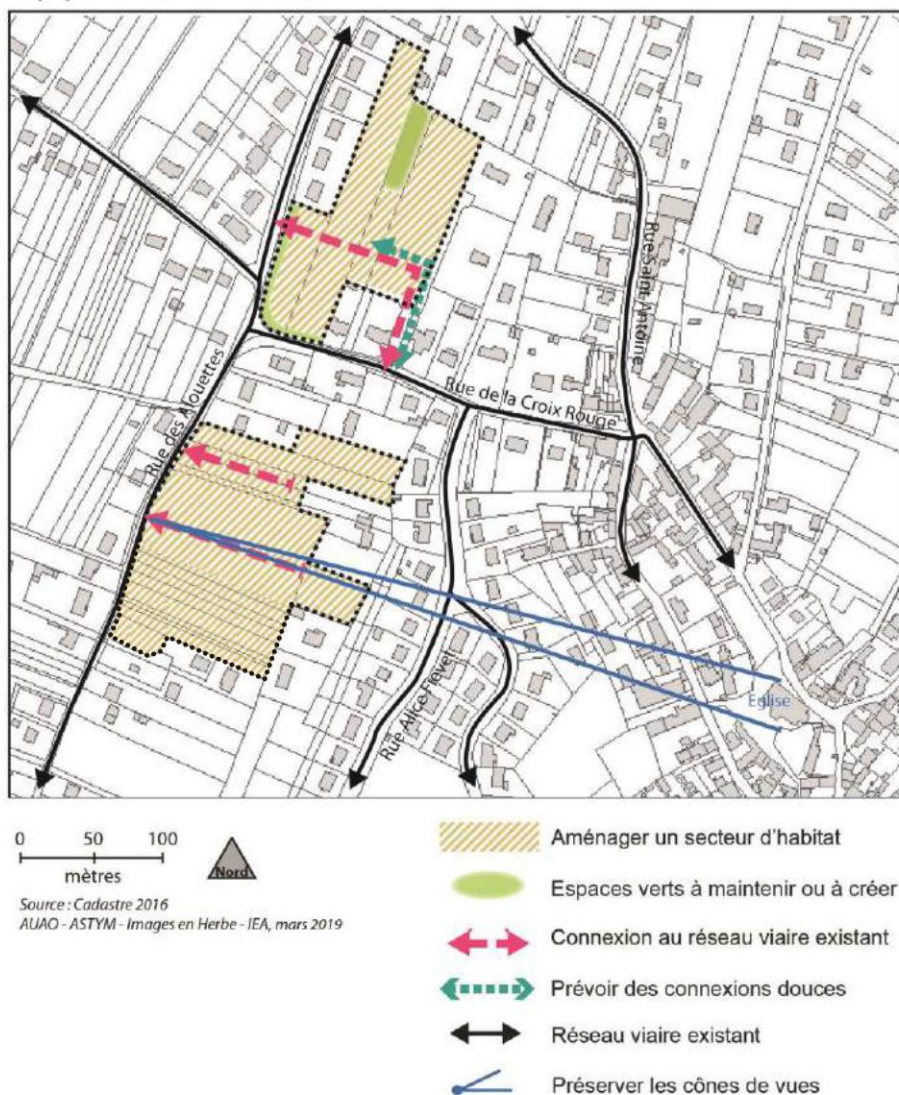
- Des sites subissant de fortes pressions en termes de divisions parcellaires et qui ont pour seule desserte la rue des Alouettes ;
- Au Nord du site, on retrouve un secteur dont une partie est en façade sur la rue des Alouettes et le reste en double rideau de parcelles bâties le long de celle-ci ;
- Entre clos et extension dans la continuité de l'existant, ce secteur, par sa position, participera à la couture et la structuration des ilots adjacents ;
- Le Sud du site est fortement impacté par les divisions parcellaires. Son urbanisation demande une approche innovante sur les formes urbaines et un soin particulier à la gestion des limites de propriétés. Le foncier ouvert sur la rue des Alouettes qui participera à densifier le tissu environnant.

Zone du règlement concernée :

Ub2

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cepoy - OAP Rue des Alouettes



Une zone à vocation mixte d'habitat à urbaniser au fur et à mesure de l'offre foncière.
Environ 3.6 hectares à urbaniser.

Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.
Environ 40 logements nouveaux.

- Veiller à la continuité urbaine entre les trois sites composant le secteur de la rue des Alouettes ;
- Veiller à la protection des franges arborées ;
- Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- Aménager des connections au réseau viaire existant ;
- Préserver des jardins au cœur du site pour plus de nature au sein du clos ;
- Prévoir des promenades et des liaisons entre quartiers.

1.7 Chalette-sur-Loing – Pannes – OAP La Ronce

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



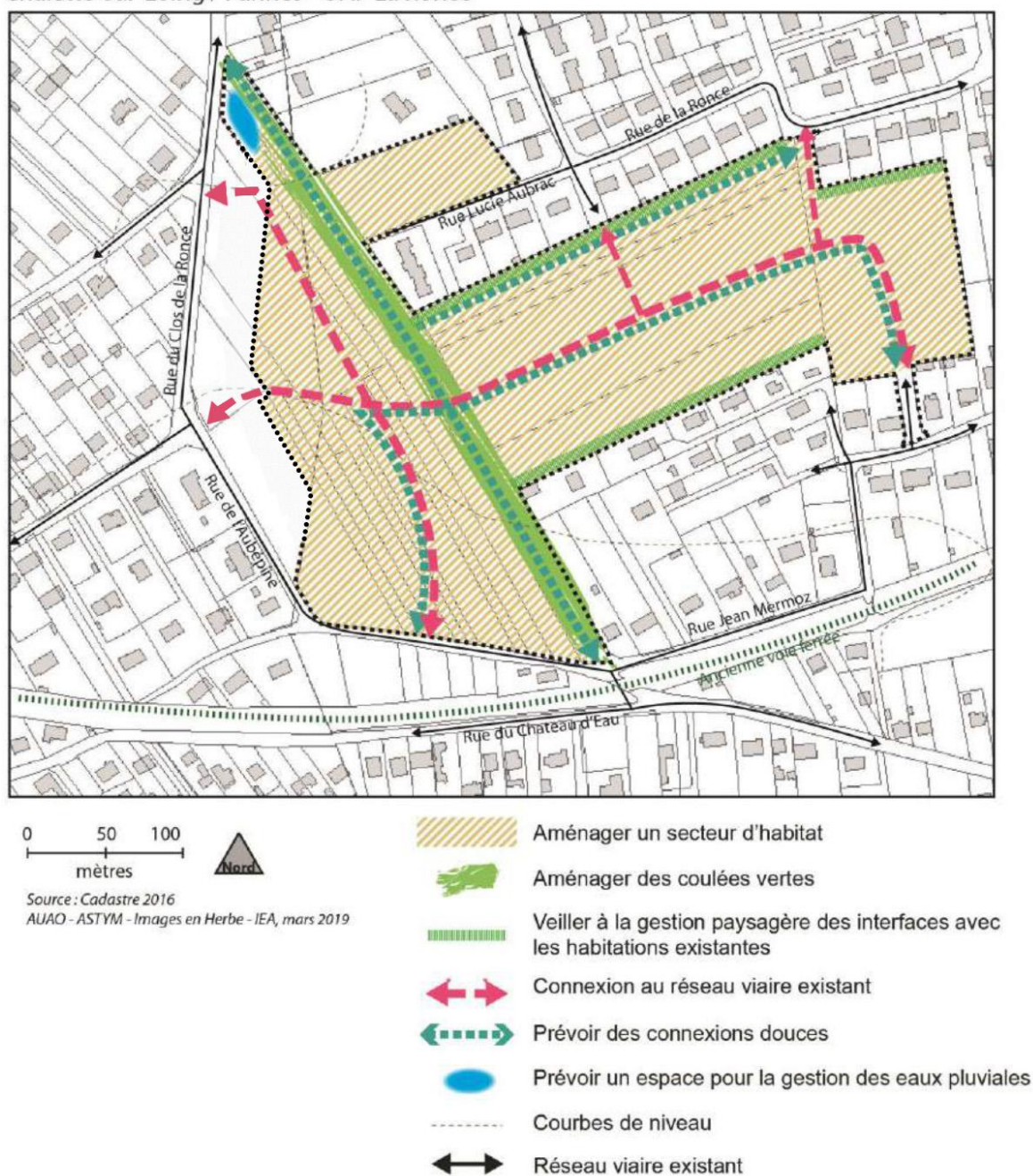
- Le secteur est situé à l'extrémité Ouest de la commune de Chalette-sur-Loing, avec une partie du périmètre sur la commune de Pannes. La zone est située au cœur du tissu existant et donc en retrait des principaux axes que sont la D94 et D40. L'accès n'est donc pas très direct, il se fait principalement par la rue du Château d'Eau et la rue de la Ronce. La liaison vers le bourg de Pannes est beaucoup moins aisée que vers celui de Chalette-sur-Loing (Vésines) ;
- C'est un secteur en frange du cœur d'agglomération bordé par le Canal d'Orléans. Il fait transition entre un habitat relativement dense vers l'Est (équipements, petits collectifs et logements intermédiaires), et un habitat pavillonnaire assez lâche à l'Ouest ;
- Le site est situé sur le coteau de la vallée de la Bezonde (Canal d'Orléans), en pendage vers le Nord et l'Ouest ;
- Ce secteur est issu d'anciennes parcelles cultivées, aujourd'hui aux deux tiers enfrichées (fourrés). Les parcelles sur Pannes étaient autrefois des vergers ; le parcellaire en lanière en est encore bien caractéristique. Son sous-sol complexe du fait du vallon creusé dans les couches géologiques : les limons (en surface) recouvrent les Chailles qui affleurent sur la pente de coteau, par-dessus la craie présente aux abords du canal.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Chalette-sur-Loing / Pannes - OAP La Ronce



Environ 8.2 hectares à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre
Environ 120 logements nouveaux dont 20% de locatif social

- ⇒ Une desserte respectant la forme du parcellaire existant : la charpente viaire longitudinale épouse les courbes de niveau et prolonge les voiries existantes. Le maillage transversal met en lien les ambiances naturelles de la voie verte et celles du Canal. Ce maillage est doublé d'une voie douce valorisant une bande arbustive existante ;
- ⇒ L'espace en pied de coteau est réservé pour la gestion des pluviales et joue un rôle de repère et de rencontre, à proximité du canal ;
- ⇒ Les bordures des voies pourront faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles). ;
- ⇒ Assurer une bonne couture avec les opérations adjacentes par des liaisons en modes doux et viaires. Les deux dessertes se raccordant vers le nord du site sur les rues Lucie Aubrac et la Rue de la Ronce assurent le maillage viaire du secteur.

1.8 Chalette-sur-Loing – OAP Lancy

Etat initial du site (extrait du rapport du diagnostic) :



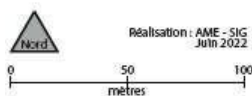
- Le secteur de Lancy est situé au Nord-Est de Chalette-sur-Loing, entre la rue Romain Rolland au Nord, la rue Voltaire à l'Ouest, la rue du Renard au Sud et la rue André Gide à l'Est ;
- L'occupation actuelle s'est constituée autour du cœur d'îlot végétal, progressivement gagné à l'urbanisation par des constructions en second voir troisième rang. A proximité immédiate de la RD2007, le site ne bénéficie cependant pas d'un accès direct à cette voie. De nombreuses voiries, moins importantes, desservent l'îlot :
 - à l'Est, par la rue André Gide et la rue du Renard
 - à l'Ouest, au Nord et Sud par la rue Romain Rolland et la rue du Renard (qui ne constitue qu'une sortie car en sens unique) ;
- Un bois, existant déjà en grande partie au 19^{ème} siècle (Carte d'Etat-Major), s'est conforté en forme de clos avec des parcelles enfrichées où une biodiversité s'est probablement installée au fil du temps en parallèle des arbres de grand développement. L'urbanisation future doit s'inscrire dans une démarche innovante en termes de mode d'habiter et de valorisation du potentiel nature existant.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Chalette-sur-Loing - OAP Lancy



-  Bois et milieux ouverts propices à la biodiversité : les limites, pénétrations et traversées seront définies en préservant les milieux les plus riches
-  Maintenir une bande au nord du secteur en espace partagé
-  Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes
-  Conserver les arbres remarquables
-  Connexion au réseau viaire existant (à définir selon l'emprise bâtie)
-  Prévoir des connexions douces (à définir selon l'emprise bâtie)
-  Réseau viaire existant

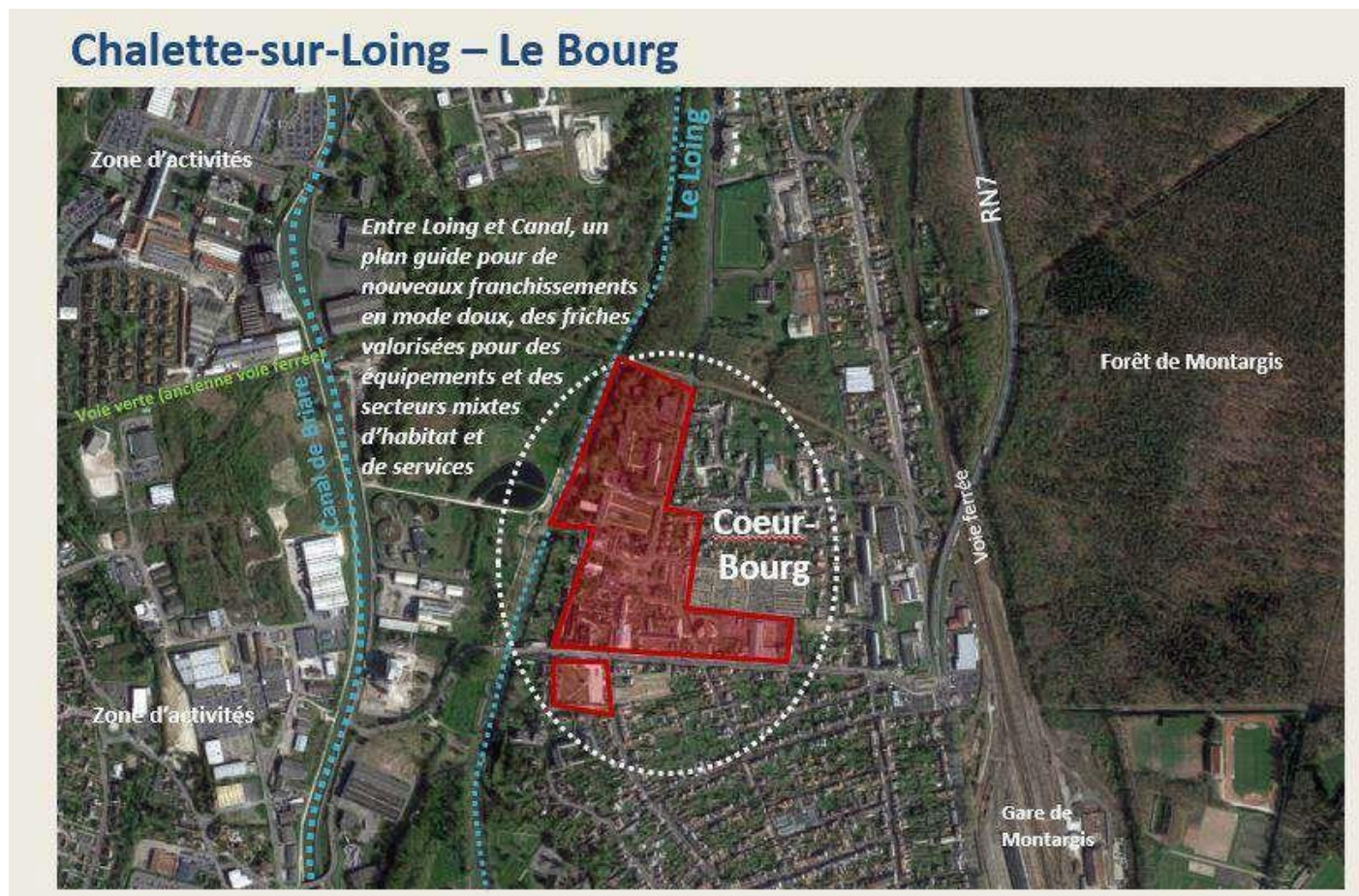
Un clos au cœur des habitations à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.
Environ 3 hectares à urbaniser.

Un secteur qui peut accueillir une opération innovante.
Un potentiel pour un maximum de 60 logements nouveaux.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités à proximité ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une approche et programmation innovante ;
- ⇒ Assurer le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Préserver les arbres adultes en entrée rue Rolland ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ L'accès au site se connectera aux rues existantes ;
- ⇒ Assurer un recul avec des espaces ouverts le long de la rue Rolland ;
- ⇒ Bois et milieux ouverts propices à la biodiversité. Les limites, pénétrations et traversées seront définies en préservant les milieux les plus riches ;
- ⇒ Ménager une traversée en mode doux entre la rue Romain Rolland et la rue Renard ;
- ⇒ Ménager des percées visuelles vers les espaces arborés depuis la rue Romain Rolland.

1.9 Chalette-sur-Loing – OAP Le Bourg

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



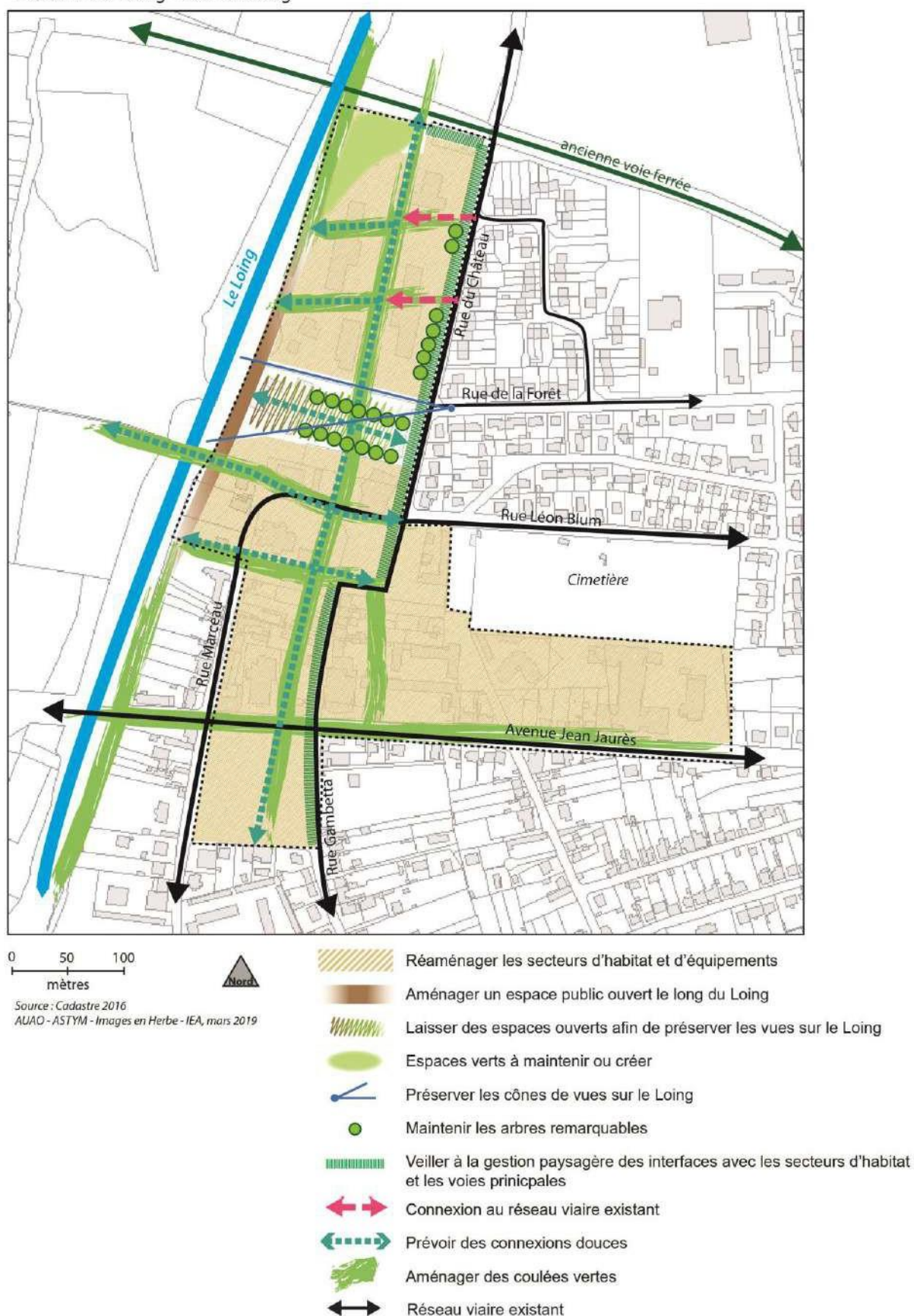
- Un périmètre large, constitué d'anciennes friches, de sites à fort potentiel de mutabilité. Le Loing, ses berges, le bourg et un ensemble d'équipements publics et privés sont au cœur d'une nouvelle stratégie urbaine ;
- Un secteur témoin de l'histoire de l'exploitation par des activités et la navigation sur le Loing ;
- Un périmètre entre la rue du Château, avenue Jaurès, Loing, canal, friches industrielles et ancienne voie ferrée Orléans-Montargis ;
- Le projet sera structuré par une forte ouverture des îlots sur le Loing et ses rives. Une reconquête du centre bourg avec une requalification de l'espace public, de l'offre en équipements et lieux de rencontre ;
- Reconquête du maillage viaire et introduction d'un principe d'avenue en termes de qualité des aménagements ;
- Des séquences autour d'îlots de renouvellement urbain, des espaces stratégiques pour l'accueil d'équipement à l'échelle d'agglomération.

Zone du règlement concernée :

Ua1

Les principes orientations d'aménagement et de programmation

Chalette-sur-Loing - OAP Le Bourg



Une opération de renouvellement urbain pour consolider le centre bourg.
Une mixité de logements à prévoir : intermédiaire-individuel groupé.
Des logements étudiants et des équipements rayonnant à l'échelle de l'agglomération
et au-delà
Environ 200 logements

- ⇒ Re-naturer les rives du Loing, tout en prenant en compte les vestiges et en intégrant un espace public relié à la rivière ;
- ⇒ Diversifier les fonctions urbaines : habiter le Loing, vallée comme poumon de la cité ;
- ⇒ Innover, développement d'une agriculture urbaine et de nouvelles formes d'habiter ;
- ⇒ Aménager des quais et des bâtiments en lien avec la thématique de l'eau ;
- ⇒ Maintenir des percées ouvertes en direction du Loing le long de la rue du Château ;
- ⇒ Valoriser un large cône de vue en direction du Loing au droit de la rue de la Forêt ;
- ⇒ Créer des voies internes qui devront intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles ;
- ⇒ Les bordures des voies doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal afin de favoriser leur intégration paysagère (alignement d'arbres, bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues) ;
- ⇒ Les espaces dédiés aux modes actifs (cycles, piétons et autres modes doux) seront aménagés de façon à rendre les sites perméables et ouverts sur le reste du tissu urbain. Un soin particulier sera apporté à leur qualité en termes d'accompagnement végétal ;
- ⇒ Ménager une organisation en forme de peigne articulée autour de jardins privatifs pour les rez-de-chaussée des habitations ;
- ⇒ Des axes structurants (dont l'avenue Jaurès et la rue Gambetta) qui permettent d'accueillir des transports en commun et des itinéraires cyclables ;
- ⇒ Entre Loing et canal, un plan guide à prendre en compte :
 - En faveur des franchissements en mode doux, au travers d'espaces inondables respectés
 - Avec des friches valorisées pour des équipements et des secteurs mixtes.

1.10 Pannes – OAP Bourbon Nord

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



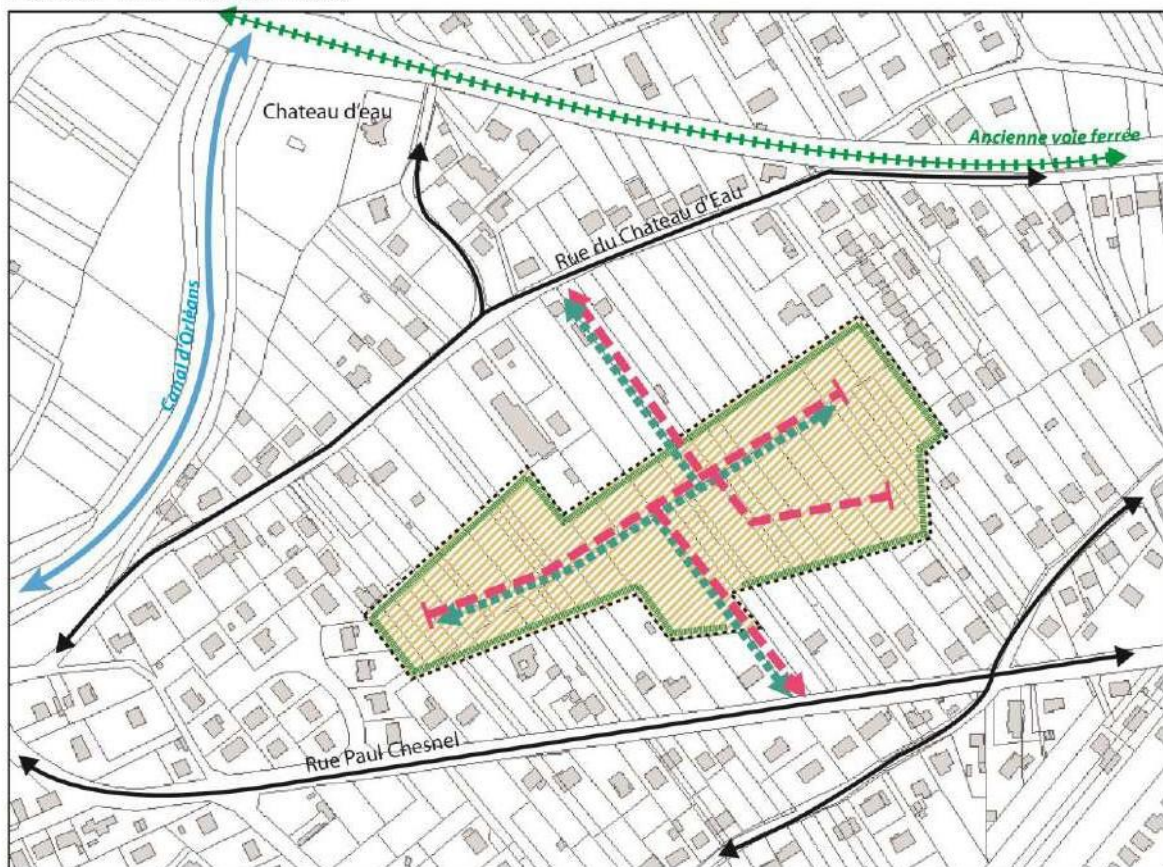
- Le secteur est éloigné du bourg de Pannes et plutôt proche des secteurs à urbanisation future intercommunale Pannes Chalette-sur-Loing ;
- C'est un secteur issu d'anciennes parcelles de vergers, aujourd'hui partiellement cultivé. Le parcellaire en lanière en est encore bien caractéristique ;
- Situé à proximité du canal d'Orléans, entre la rue du Château d'eau au Nord, qui rejoint le canal, et la D94 au Sud rue Paul Chesnel ;
- En forme d'un futur clos, le secteur sera connecté par un axe Nord-Sud à la rue du Château d'eau et la rue Paul Chesnel.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pannes - OAP Bourbon Nord



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
AUAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Réseau viaire existant

Une zone à vocation habitat à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble

Environ 2,4 hectares à urbaniser

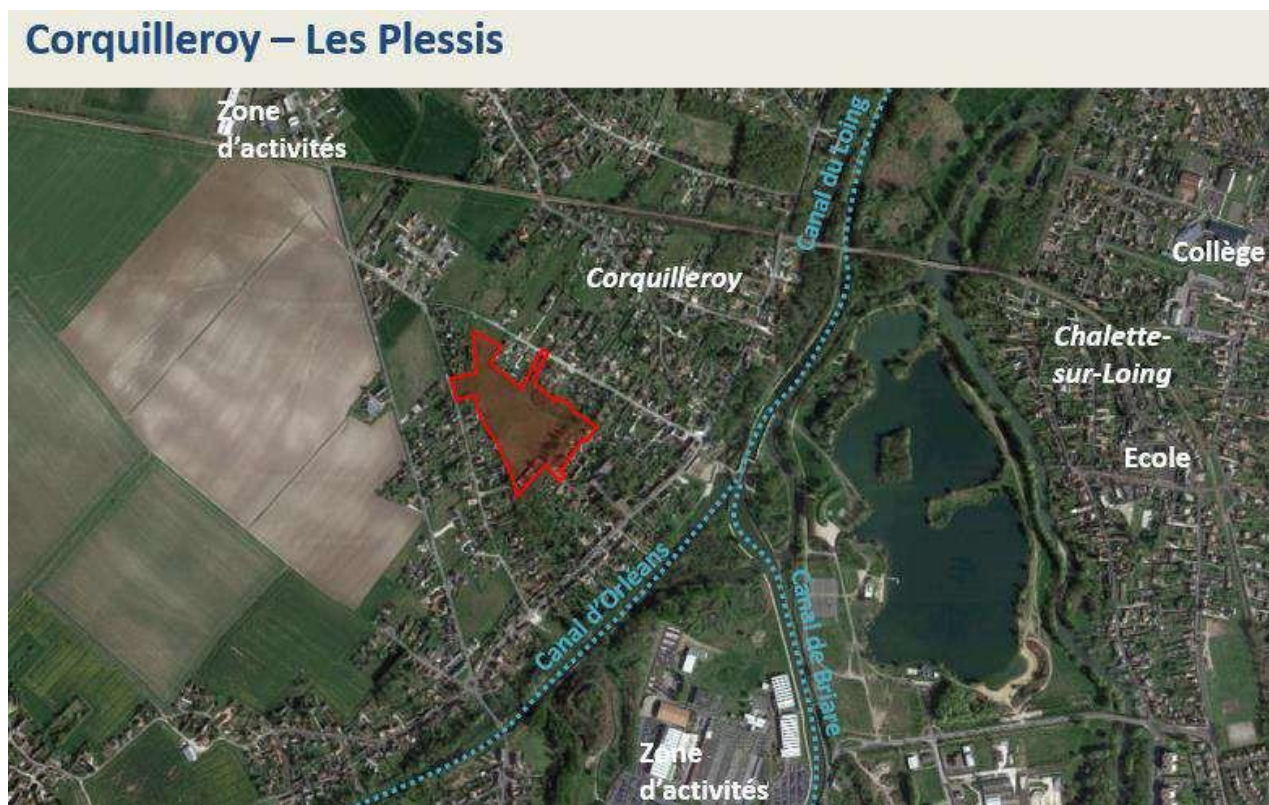
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre

Environ 35 logements nouveaux

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, les équipements à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une densité progressive afin d'assurer une transition paysagère entre milieux urbanisés existants ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ S'appuyer sur les spécificités du site pour plus de cohérence en termes de formes et de type de bâti ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant.

1.11. Corquilleroy – OAP Les Plessis

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



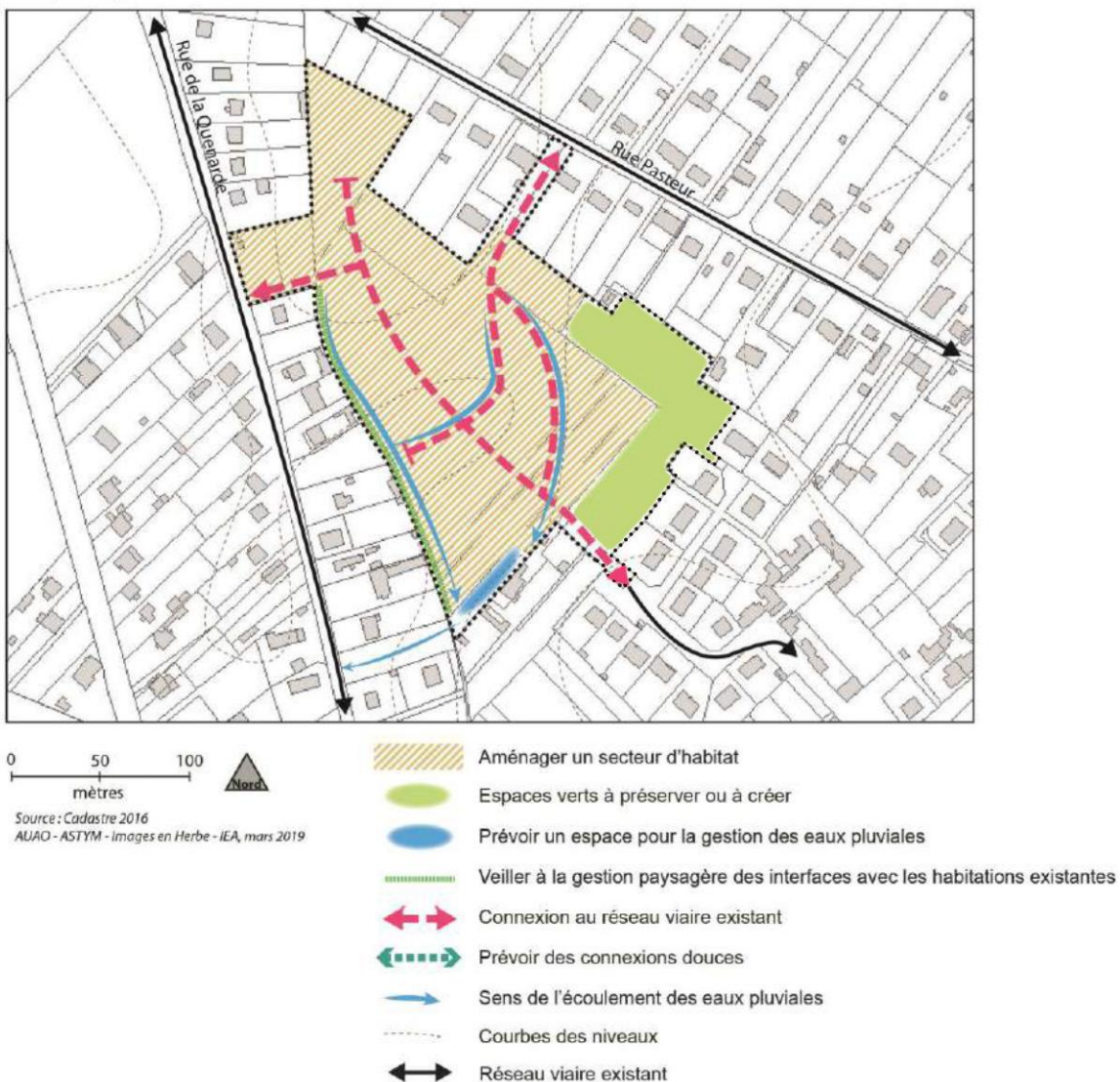
- Le secteur du Plessis se situe au Sud de la commune, à distance du bourg et à proximité du canal du Loing. Il est entouré d'îlots d'opérations d'ensemble et de division parcellaire ;
- Son accessibilité est limitée. Les seules connexions possibles à l'existant se situent au Nord-Est au niveau de la rue Pasteur et à l'Ouest au niveau de la rue de la Quenarde ;
- Des constructions se sont implantées le long des rues bordant le site mais l'intérieur du secteur reste quasiment vierge de bâti ;
- Le site est caractérisé par une forte déclivité du Nord au Sud avec un point bas au cœur du secteur et à l'inverse un point haut depuis les boisements à l'Est qui domine tous les environs.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Corquilleroy - OAP Les Plessis

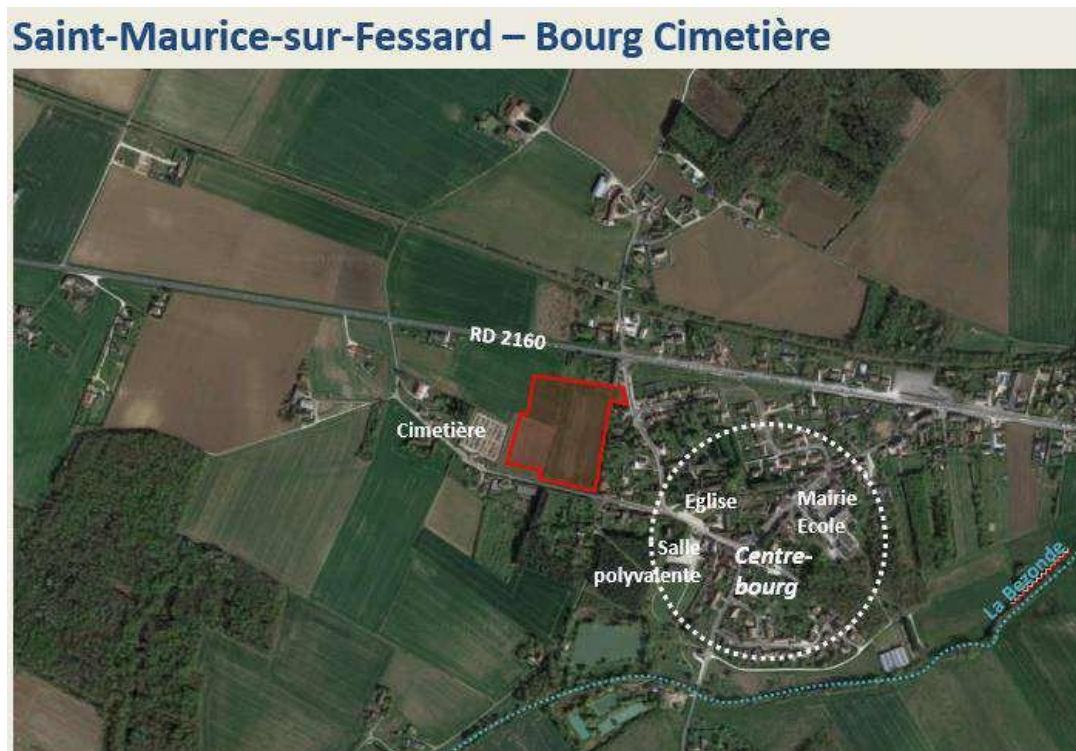


Une zone à vocation habitat à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.
Environ 3.8 hectares à urbaniser (projet de lotissement de 46 lots).
Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités à proximité ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une transition paysagère entre milieux urbanisés existants et futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Tirer parti du relief pour l'implantation du bâti et le parcellaire futur ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces et les connexions Sud Est et Ouest des secteurs habités ;
- ⇒ Assurer une gestion douce et à ciel ouvert des pluviales en cohérence avec le contexte (relief, identité et spécificités du site) ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant.

1.12 Saint-Maurice-sur-Fessard – OAP Bourg-Cimetière

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



Un secteur situé à l'Ouest du cœur de bourg et accessible à partir de la rue de l'Huilerie au Sud et la rue du Parc à l'Est.

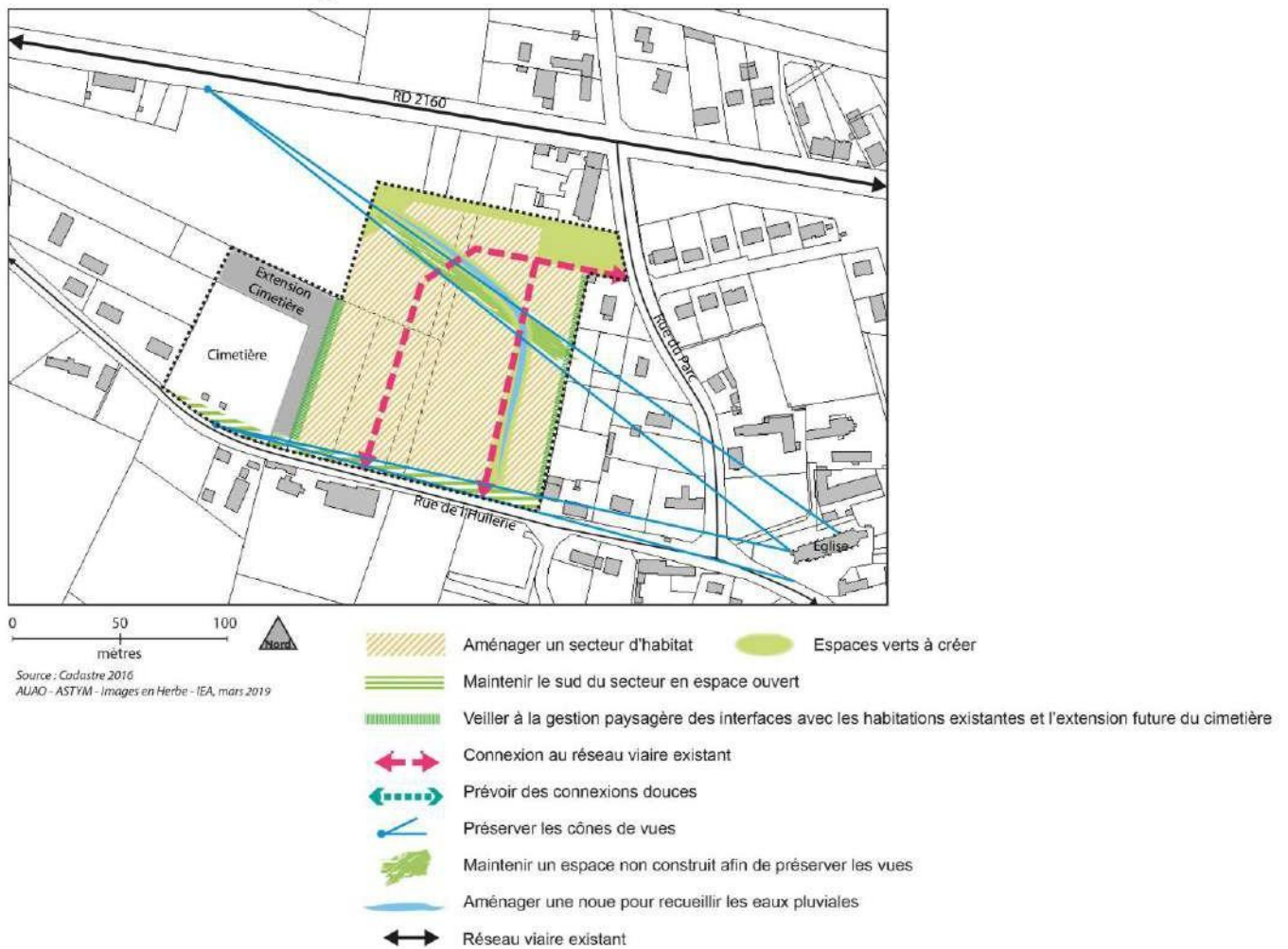
- Par sa position, il est en vitrine sur la RD2160 mais permet aussi de relier les ilots habités du cœur du bourg et l'ilot du cimetière (dont une extension est prévue).

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Saint-Maurice-sur-Fessard - OAP Bourg Cimetière



Une zone à vocation habitat avec une réserve pour l'extension du cimetière
 Environ 1,8 hectares à urbaniser au fur et à mesure de l'offre foncière.
 Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre (accession et location)
 Environ 20 logements

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, agricoles, les équipements existants à proximité ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une transition paysagère entre milieux urbanisés existants et futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Desservir le secteur en se connectant sur l'existant ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Valoriser les cônes de vues sur le clocher à partir de la rue du Bourg mais aussi en entrée Ouest à partir de la RD2160 ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ Maintenir un espace ouvert le long de la rue de l'Huilerie afin de préserver les vues filtrées sur le clocher ;
- ⇒ Veiller à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz

1.13 Solterre – OAP La Commodité

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



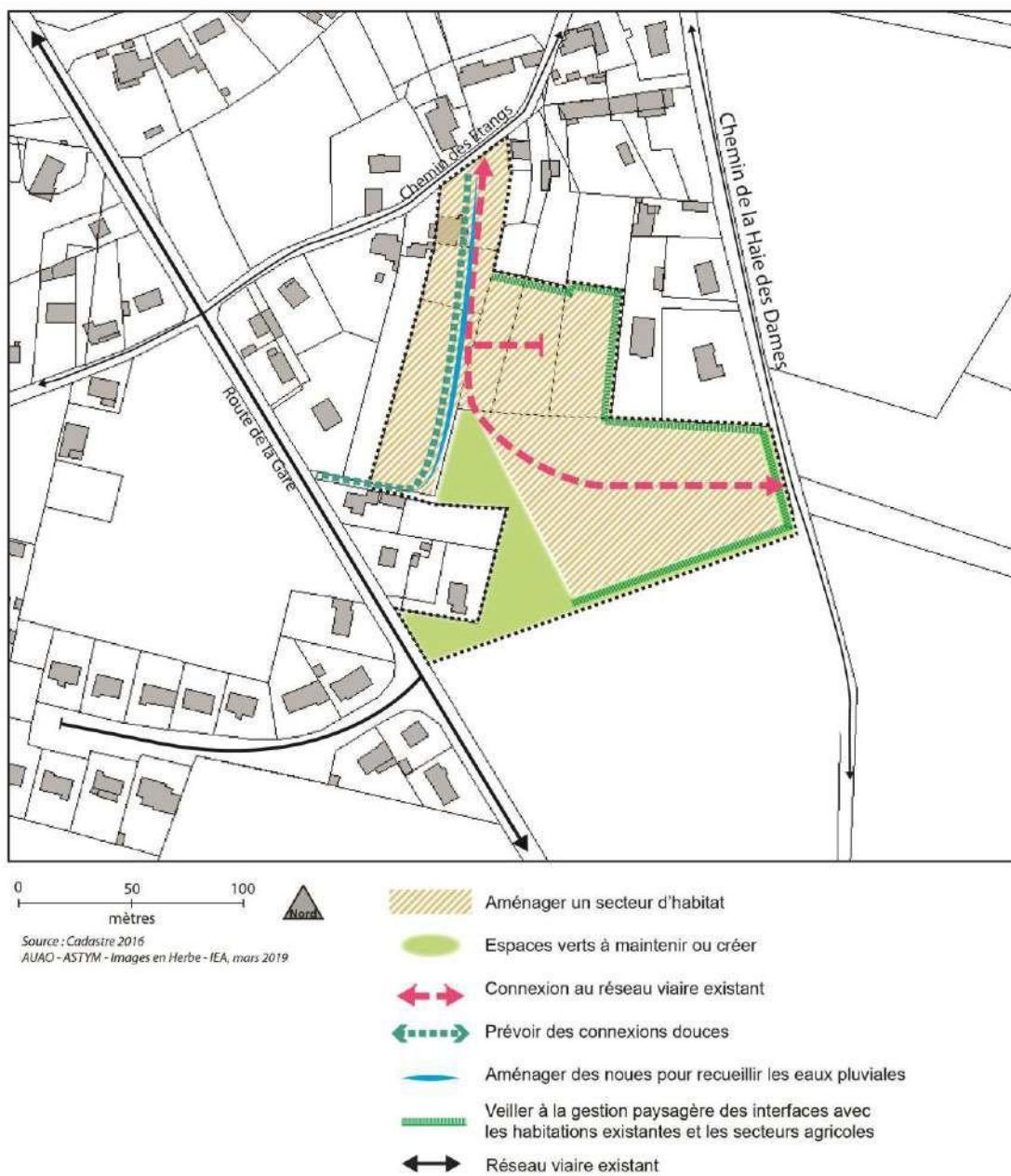
- Le secteur est proche du cœur de bourg par le chemin des étangs et la route de la gare ;
- A l'Est via le chemin de la Haie des Dames il s'ouvre sur la plaine agricole. La desserte du site se fera via les chemins des étangs au Nord et de la Haie des Dames à l'Est ;
- Le site est en pente douce vers le chemin des étangs, en direction du lagunage communal ;
- Aléa élevé concernant les risques de remontée de nappes.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Solterre - OAP La Commodité



Une zone à vocation d'habitat à urbaniser au fur et à mesure de l'offre foncière.
Environ 2,5 hectares à urbaniser dont 1,9 ha pour de l'habitat, le reste en espace nature.
Des logements individuels groupés et du lot libre.
Environ 20 logements dont 5% de locatif.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités et agricoles ;
- ⇒ Desservir le secteur en se connectant sur l'existant ;
- ⇒ Aménager en favorisant des formes d'occupation parcellaire innovantes ;
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant ;
- ⇒ Des espaces verts à maintenir ou à créer.

1.14 Villemandeur – OAP La Comtée

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



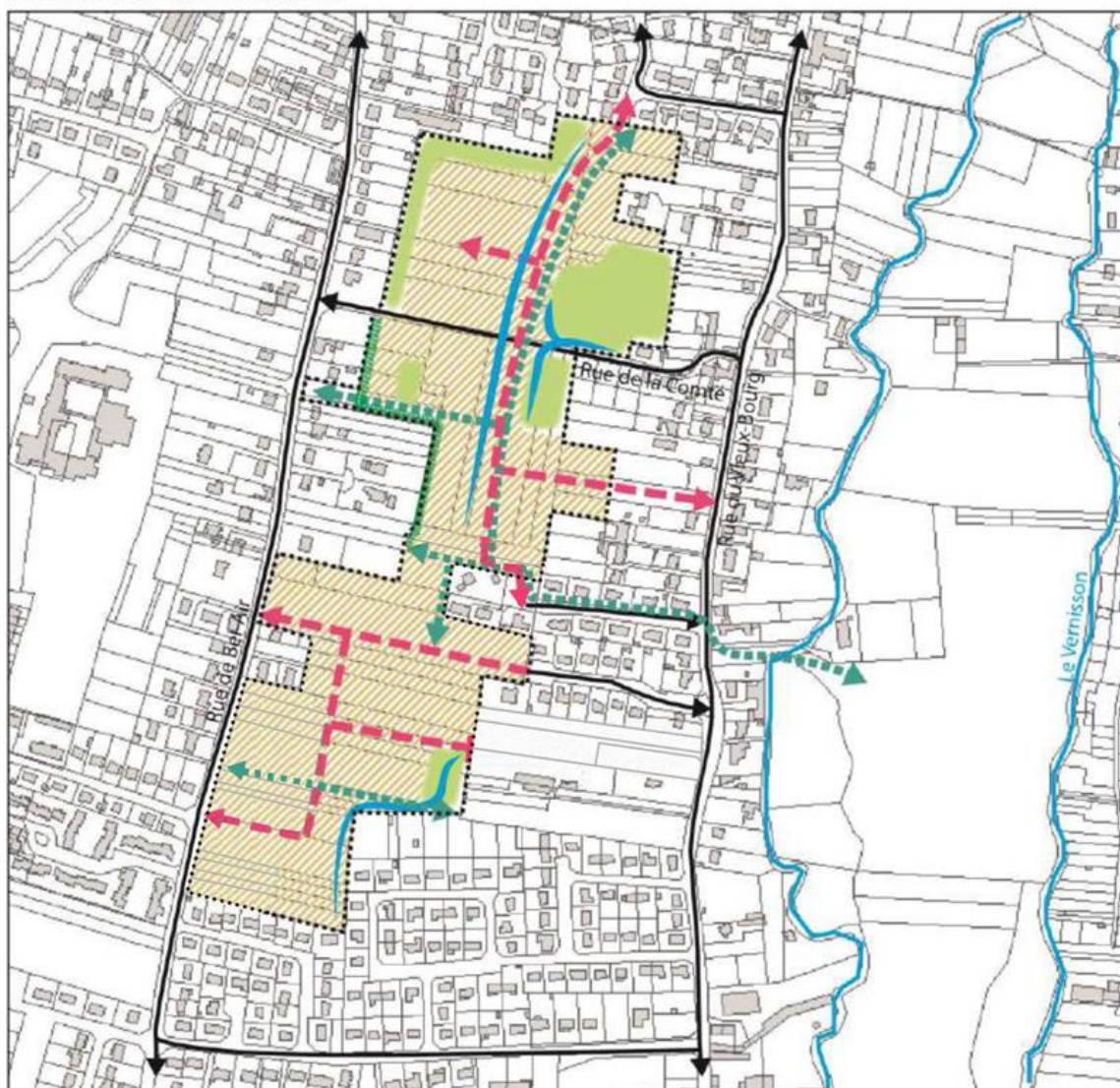
Le secteur est situé dans le prolongement du cœur d'agglomération, à proximité du centre de Villemandeur et de Montargis, entre les rues du Vieux Bourg et la rue de Bel-Air.

- Il est bordé de constructions implantées selon une logique d'urbanisme de voirie, et percé de quatre opérations organisées en impasse.
- Le site est cultivé. La zone est en déclivité vers l'Est vers la vallée du Puiseaux et la vallée du Vernisson. Le sol est perméable donc propice à l'infiltration des eaux de toitures par exemple.
- Desservi par les transports en commun, le site est facilement accessible depuis la rue de la Libération, et son prolongement l'avenue H. Barbusse. Il se situe à proximité des pôles d'emplois du centre de Montargis et de la zone d'activités de la Baraudière à Villemandeur, et plus à l'Ouest la zone d'activités d'Arboria est à quelques minutes.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation



0 50 100 200
mètres



Source : Cadastre 2016

AUAD - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019



Aménager un secteur d'habitat



Espaces verts à créer



Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes et les ilots dédiés aux activités économiques



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Aménager des noues pour recueillir les eaux pluviales



Réseau viaire existant

Une zone à vocation mixte : habitat, à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

Environ 13.2 ha

Une mixité de logements : intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.

Entre 140 et 220 logements dont 20% de locatif.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, les équipements à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une densité progressive afin d'assurer une transition paysagère entre milieux urbanisés existants ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces ;
- ⇒ Assurer une gestion des pluviales ;
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant ;
- ⇒ La gestion des pluviales sur le site devra si nécessaire prendre en compte les eaux pluviales des secteurs environnants.

1.15 Villemandeur – OAP la Grimbonnerie

Etat initial du site (extrait du diagnostic) :



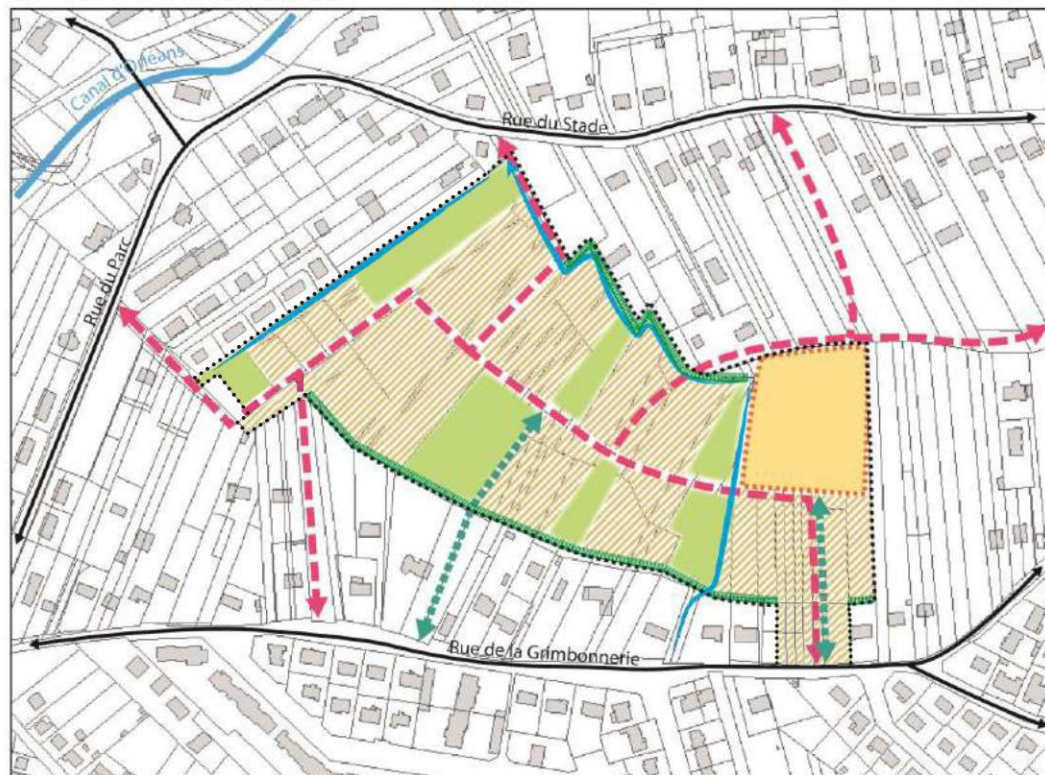
- Le secteur est situé entre bourg et Solin avec des possibles connexions à la rue du Stade au Nord, à la rue de la Grimbonnerie au Sud et à la rue du Parc à l'Ouest. Il est entouré d'habitat individuel développé au coup par coup en double et triple rideau ;
- Un site avec un parcellaire en lanières, témoin de l'activité agricole arboricole ancienne. Un reliquat d'anciens vergers contribuera à la composition paysagère et environnementale du secteur ;
- Un secteur dont le foncier appartient à un bailleur social avec une réserve pour un équipement scolaire nécessaire aux besoins du futur quartier et ceux qui lui sont adjacents.

Zone du règlement concernée :

1AU

Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation

Villemandeur - OAP Grimbonnerie



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
ALIAO - ASTYM - Images en Herbe - IEA, mars 2019

- Aménager un secteur d'habitat
- Espaces verts à conserver ou à créer
- Aménager un secteur dédié aux équipements
- Veiller à la gestion paysagère des interfaces avec les habitations existantes
- Connexion au réseau viaire existant
- Prévoir des connexions douces
- Aménager une noue pour recueillir les eaux pluviales
- Réseau viaire existant

Une zone à vocation habitat avec une réserve pour un équipement scolaire, à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble.

Environ 6.7 hectares à urbaniser dont 3,7hectares pour de l'habitat.

Une mixité de logements à prévoir intermédiaire-individuel groupé et du lot libre.

Environ 75 logements dont 20% de locatifs.

- ⇒ Veiller à la transition avec les espaces habités, l'agriculture urbaine, les équipements à proximité existants ;
- ⇒ Aménager le secteur avec une densité progressive afin d'assurer une transition paysagère entre milieux urbanisés existants/futurs et les espaces naturels ouverts autour ;
- ⇒ Poursuivre le maillage en liaisons douces.
- ⇒ Préserver les espaces jardins et boisements au cœur du site.
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales.
- ⇒ Aménager les connexions à l'existant.