



Communauté de communes
PLAINE NORD LOIRET

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANDONVILLE
ATTRAY
BAZOUCHES-LES-GALLERANDES
BOISSEAUX
CHARMONT-EN-BEAUCE
CHATILLON-LE-ROI
CROTTE-EN-PITHIVERAIS
CHAUSSY
ERCEVILLE
GRENEVILLE-EN-BEAUCE
JOUY-EN-PITHIVERAIS
LEOUVILLE
OISON
OUTARVILLE
TIVERNON

<i>PRESCRIPTION DU PLU</i>	<i>08/12/2015</i>
<i>DÉBAT RELATIF AU PADD</i>	<i>26/06/2025</i>
<i>ARRÊT DU PROJET DE PLU</i>	<i>11/09/2025</i>
<i>ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	



URBEO

INTRODUCTION	5
CHAPITRE 1 : OAP SECTORIELLES	7
<i>BAZOCHES-LES-GALLERANDES (OAP SECTEUR C1)</i>	10
<i>BAZOCHES-LES-GALLERANDES (OAP SECTEUR C2)</i>	12
<i>BOISSEAUX (OAP SECTEUR D)</i>	14
<i>CHÂTILLON-LE-ROI (OAP SECTEUR F1)</i>	16
<i>CHÂTILLON-LE-ROI (OAP SECTEUR F2)</i>	18
<i>CHAUSSY (OAP SECTEUR G)</i>	20
<i>GRENEVILLE-EN-BEAUCE (OAP SECTEUR J1)</i>	22
<i>GRENEVILLE-EN-BEAUCE (OAP SECTEUR J2)</i>	24
<i>OUTARVILLE (OAP SECTEUR N1)</i>	26
<i>OUTARVILLE (OAP SECTEUR N2)</i>	28
CHAPITRE 2 : OAP «PATRIMOINE»	31
CHAPITRE 3 : OAP «CORRIDORS ÉCOLOGIQUES»	38
CHAPITRE 4 : OAP «FRANGES RURALES»	44

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

Le PLUi de la Communauté de Communes de la Plaine du Nord Loiret comprend différents types d'OAP :

- des **OAP sectorielles** visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur des secteurs déterminés des communes. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces. Dans les zones à urbaniser, les OAP comprennent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones. 8 secteurs délimités au règlement graphique ont identifiés en OAP sectorielles
- des **OAP thématiques** visant à définir les modalités d'application de principes généraux édictés à l'échelle de la CCPNL.

Trois OAP thématiques sont développées :

- *une OAP Thématique « **Patrimoine** » visant à assurer la conservation, la mise en valeur ou la requalification des secteurs, quartiers, îlots ou immeubles pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,*
- *une OAP Thématique « **Protection et valorisation des continuités écologiques** » visant à assurer la pérennité et l'intégrité des corridors écologiques traversant le territoire,*
- *une OAP Thématique « **Franges rurales** » visant à garantir un espace de transition paysagère entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.*

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en oeuvre.

CHAPITRE 1

OAP sectorielles

Le territoire de la Communauté de Communes Plaine du Nord Loiret comptabilise 10 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation «sectorielles». Ces OAP sont présentées synthétiquement dans le tableau suivant. Pour la totalité de la CCPNL, les OAP permettent d'envisager le développement d'environ 115 logements (*dans une fourchette de construction comprise entre 100 et 130 logements*), avec une densité moyenne de 15 logements par hectare. Elles répondent à un échéancier s'étendant de 2026 à 2035.

Communes	Secteurs	Zones	Vocation Principale	Superficie (m ²)	Densité Moyenne (lgt/ha)	Nombre de logements	
						Minimum	Maximum
Bazoches-les-Gallerandes	C1	1AUb	Habitat	7 000 m ²	18	10	15
Bazoches-les-Gallerandes	C2	1AUSe	Equipement	10 700 m ²			
Bazoches-les-Gallerandes		1AUb	Habitat	5 170 m ²	18	8	10
Boisseaux	D	Ub	Habitat	26 603 m ²	15	35	40
Boisseaux		1AUb	Equipement	7 790 m ²			
Châtillon-le-Roi	F1	1AUa	Habitat	2 950 m ²	12	3	4
Châtillon-le-Roi	F2	1AUa	Habitat	2 836 m ²	12	3	4
Chaussy	G	1AUb	Habitat	8 530 m ²	12	8	10
Greenville-en-Beauce	J1	1AUb	Habitat	4 430 m ²	12	5	6
Greenville-en-Beauce	J2	1AUb	Habitat	2 575 m ²	12	3	4
Outarville	N1	1AUb	Habitat	12 253 m ²	18	13	16
Outarville	N2	1AUa	Habitat	12 334 m ²	18	15	20
CCPNL – Total				103 171 m²		103	129

Typologie d'habitat			Nombre	Echéancier												
Individuel	Ind. Groupé	Collectif	Lgt aidés	Nb phases	Période	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
50%		50%	5	2	2025-2035											
				1	2028-2033											
100%				1	2032-2035											
100%			8	1	2025-2030											
				1	2029-2034											
100%				1	2026-2030											
100%				1	2031-2035											
100%				2	2025-2031											
100%				2	2026-2032											
100%				1	2030-2034											
100%			7	1	2029-2032											
	100%		10	2	2032-2035											
			30													

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 1,77 ha dont :
 - 0,70 ha dédiés au développement de logements (zone 1AUb)
 - 1,07 ha dédiés à la création d'espaces publics et d'équipements publics communaux (zone 1AUse)
- Secteur s'inscrivant en «village-rue», en lien direct avec le collège
- Desserte principale par la grande rue

PRINCIPAUX ENJEUX

- Anticiper une urbanisation à long terme d'un secteur stratégique de coeur de bourg (équipements, logements, stationnements...)
- Assurer une continuité urbaine à la Grande Rue



 Périètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Construire entre 10 et 15 logements (soit une densité moyenne de 18 lgt/ha) sur la zone 1AUb dont :

- 8 logements minimum (50% du programme) en petits collectifs, positionnés principalement sur les axes viaires
- 2 à 7 logements individuels et/ou groupés.
- 5 logements locatifs aidés

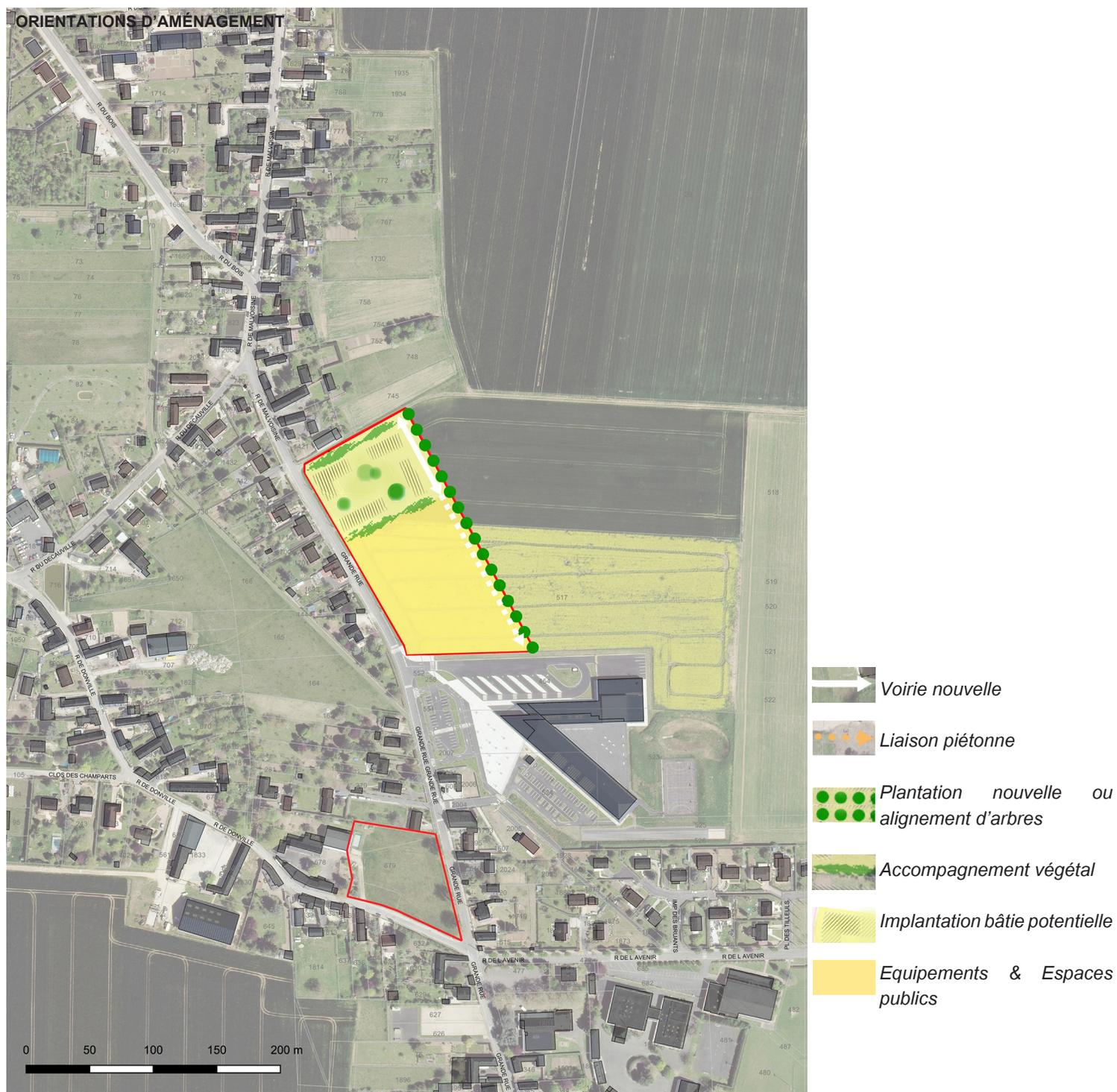
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en deux phases :

- phase 1 (2025-2030) : réalisation de 8 logements minimum,
- phase 2 (2030-2035) : réalisation d'environ 7 logements.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Création d'une voie Nord-Sud avec un alignement d'arbres ou de haies structurantes accompagnées de végétations basses, arbustives ou arborées
- Emprise dédiée aux équipements publics communaux et à différents types d'espaces publics (aire de jeux, parcours de santé, parking).



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 5170 m²
- Secteur en dent creuse à proximité du centre-bourg, positionné au carrefour d'un axe majeur de la commune : la Grande Rue et de la rue de Donville
- Secteur en mitoyenneté d'une ferme agricole

PRINCIPAUX ENJEUX

- Renforcer la densité du centre-bourg
- Intégrer une urbanisation dans un contexte marqué par une architecture traditionnelle

ÉTAT EXISTANT



 Périètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- Construire entre 8 et 10 logements individuels ou groupés (soit une densité moyenne de 18 lgt/ha),
- Réaliser préférentiellement des bâtiments selon un principe de ferme semi-ouverte sur la rue (côté grande rue) et de bâti en continuité, en linéaire, le long de la rue de Donville

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en une seule phase, sur la période 2032-2035.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Création d'une voie intermédiaire Est-Ouest reliant la grande rue à la voie de desserte Nord-Sud existante
- Accompagnement végétal de la voie Nord-Sud
- Maintien des arbres existants le long de la Grande Rue
- Plantation de chaque parcelle obligatoire



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 33990 m² dont :
 - 26200 m² au Nord et Est de l'opération dédiés à la réalisation de logements (zone Ub).
 - 7790 m² au Sud de l'opération à vocation d'équipements publics (zone 2AUb),
- Secteur localisé en périphérie Ouest du centre de Boisseaux, en continuité d'un secteur pavillonnaire.
- Desserte principale par la rue de la Gare

PRINCIPAUX ENJEUX

- Créer une opération de logements venant en accompagnement de la zone logistique
- Greffer l'urbanisation future du site aux secteurs urbanisés périphériques & créer des liaisons inter-quartiers
- Anticiper l'urbanisation à long terme, de manière rationnelle
- Proposer une offre en logements diversifiés
- Restructurer les équipements publics locaux
- Favoriser l'installation de commerces de proximité



 Périimètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- construire entre 35 et 40 logements individuels ou groupés sur la partie Nord dont :
 - 8 logements sociaux (locatifs ou en accession),
 - des logements libres pour le reste du programme.
- réaliser de nouveaux équipements publics (salle communale).

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en plusieurs phases :

- phase 1 (2025-2026) : réalisation de 8 logements sociaux,
- phase 2 (2026-2029) : réalisation d'environ 20 logements,
- phase 3 (après 2029) : réalisation d'une dizaine de logements

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- définition d'un réseau viaire (accompagné de plantations) limité
- regroupement des stationnements en coeur d'opération,
- création de liaisons douces inter-quartier et en coeur de quartier,
- création d'espace public végétalisé multifonctionnel (sport, santé, loisirs) en coeur de quartier,
- création d'une liaison douce transversale, intermédiaire, accompagnée de haies structurantes,
- création d'un espace de fraîcheur végétalisé au Sud de l'opération.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

(SCHÉMA D'ORIENTATION À LONG TERME - HORS SECTEUR SOUMIS À OAP)



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 2950 m²
- Secteur d'extension de l'urbanisation positionné en entrée de village Nord et venant en contact direct avec le centre-village
- Secteur fortement visible localisé face à une bande de constructions pavillonnaires, en contact direct avec de vastes étendues agricoles

PRINCIPAUX ENJEUX

- Définir une entrée de village Nord à Châtillon-le-Roi



 Périètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

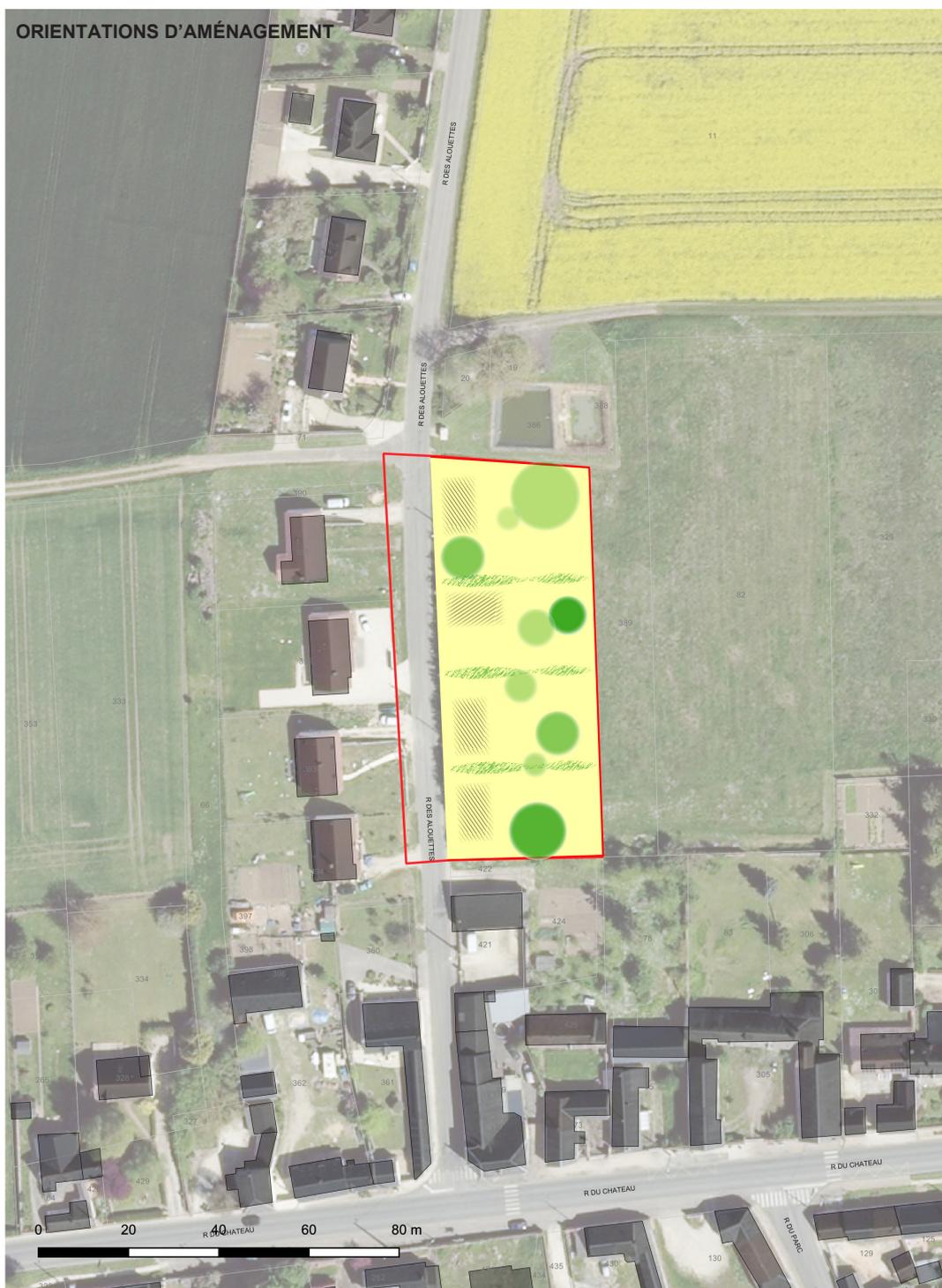
- Construire entre 3 et 4 logements individuels (soit une densité moyenne de 12 lgt/ha),
- Créer une transition bâtie vers le centre-village par un rapprochement des bâtiments le long de la route des Alouettes

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en une seule phase, sur la période 2026-2030.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Plantation obligatoire des parcelles, en particulier en frontage
- Traiter les limites de fonds de parcelles selon les principes définis dans les OAP thématiques «franges rurales».



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 2835 m²
- Secteur en dent creuse dans un contexte de zone pavillonnaire étirée le long de la rue du château
- Retrait important des bâtiments au Nord de la voie avec des haies séparatives fortement présentes

PRINCIPAUX ENJEUX

- Accompagner l'urbanisation de ce secteur en entrée de village Est
- Combler la dent creuse existante avec une urbanisation raccord avec son contexte environnant



 Périètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- Construire entre 3 et 4 logements individuels (soit une densité moyenne de 12 lgt/ha),
- Implanter les bâtiments au Nord des parcelles, dans la lignée des constructions existantes à l'Est et à l'Ouest, de manière à dégager de grands jardins et à adopter des conceptions bioclimatiques des bâtis
- Implanter les bâtis avec un faitage parallèle à la rue du château, et secondairement pour les bâtiments annexes perpendiculairement à la rue.

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en une seule phase, sur la période 2031-2035.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Planter obligatoirement les parcelles
- Traiter les limites de fonds de parcelles selon les principes définis dans les OAP thématiques «franges rurales».



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 8530 m²
- Secteur globalement localisé en cœur d'îlot
- Desserte principale par la rue de l'acacias avec une nouvelle liaison créée par un emplacement réservé au niveau de la rue du château

PRINCIPAUX ENJEUX

- Investir une importante dent creuse localisée en cœur d'îlot par une urbanisation «second rang».
- Anticiper une urbanisation à long terme du secteur



PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- Construire entre 8 et 10 logements individuels et/ ou groupés (soit une densité moyenne de 12 lgt/ha.

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en 2 phases, sur la période 2025-2031 :

- phase 1 (Ouest) : 2 à 3 logements
- phase 2 (Est) : 6 à 7 logements

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Création de 2 voies desservant le coeur d'îlot, reliées par un cheminement transversal Est-Ouest
- Création d'une liaison piétonne Nord-Sud reliant la rue de l'Acacia à la rue du Château accompagnée par un alignement d'arbre comme délimitation de fonds de parcelles
- Création de haies structurantes intermédiaires

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

-  Voirie nouvelle
-  Plantation possible
-  Accompagnement végétal
-  Implantation bâtie potentielle

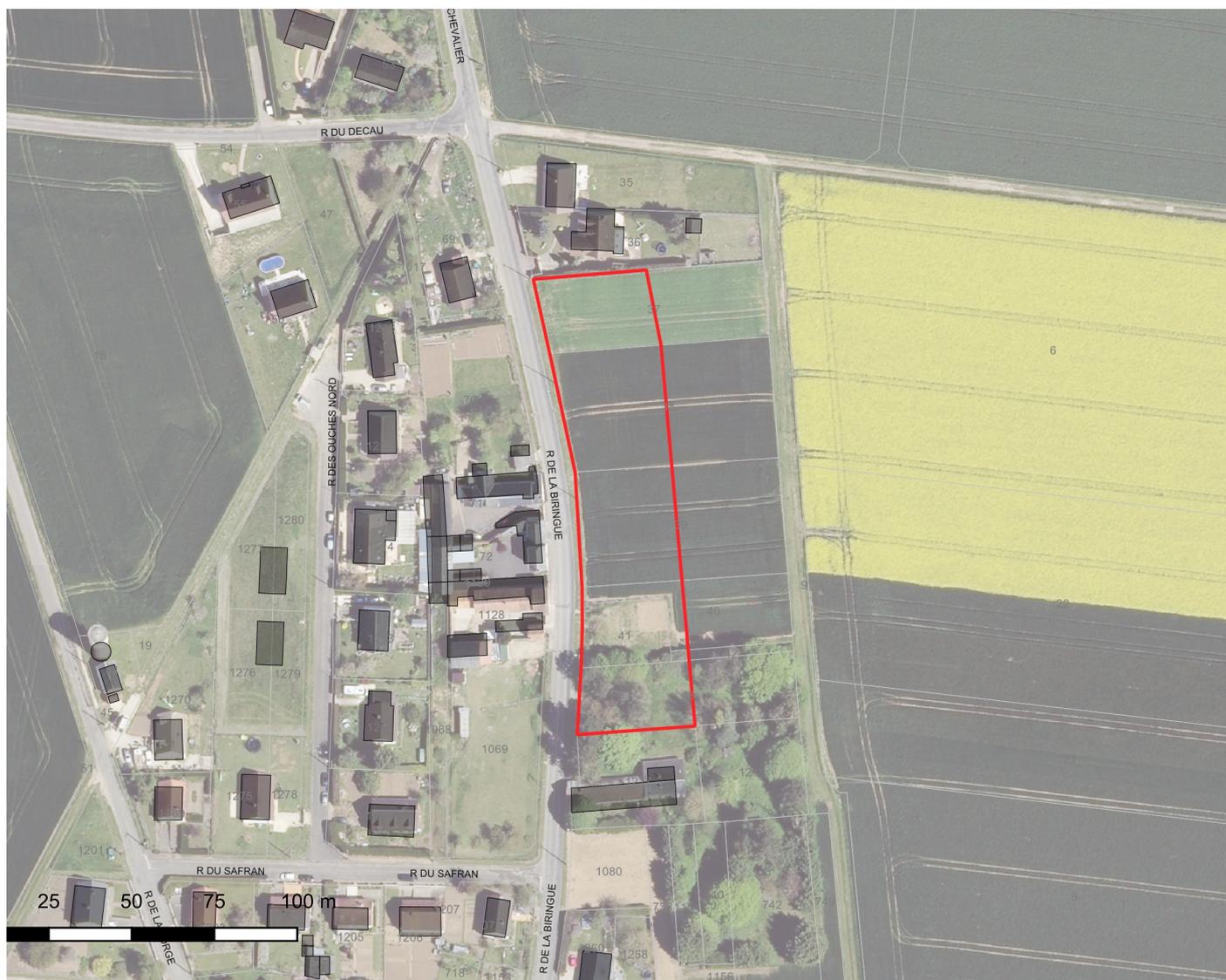
CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 4430 m²
- Secteur linéaire, s'inscrivant en «village-rue»
- Desserte principale directe par la rue de la Biringue (RD20)

PRINCIPAUX ENJEUX

- Anticiper une urbanisation à long terme d'un secteur stratégique, positionné en linéaire et à proximité du centre-bourg.

ÉTAT EXISTANT



 Périètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Construction entre 5 et 6 logements individuels ou groupés (soit une densité moyenne de 12lg/ha).

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Création de trames intermédiaires de haies.

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en une phase entre 2028 et 2032.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Voirie nouvelle



Haie structurante



Plantation nouvelle ou alignement d'arbres



Implantation bâtie potentielle

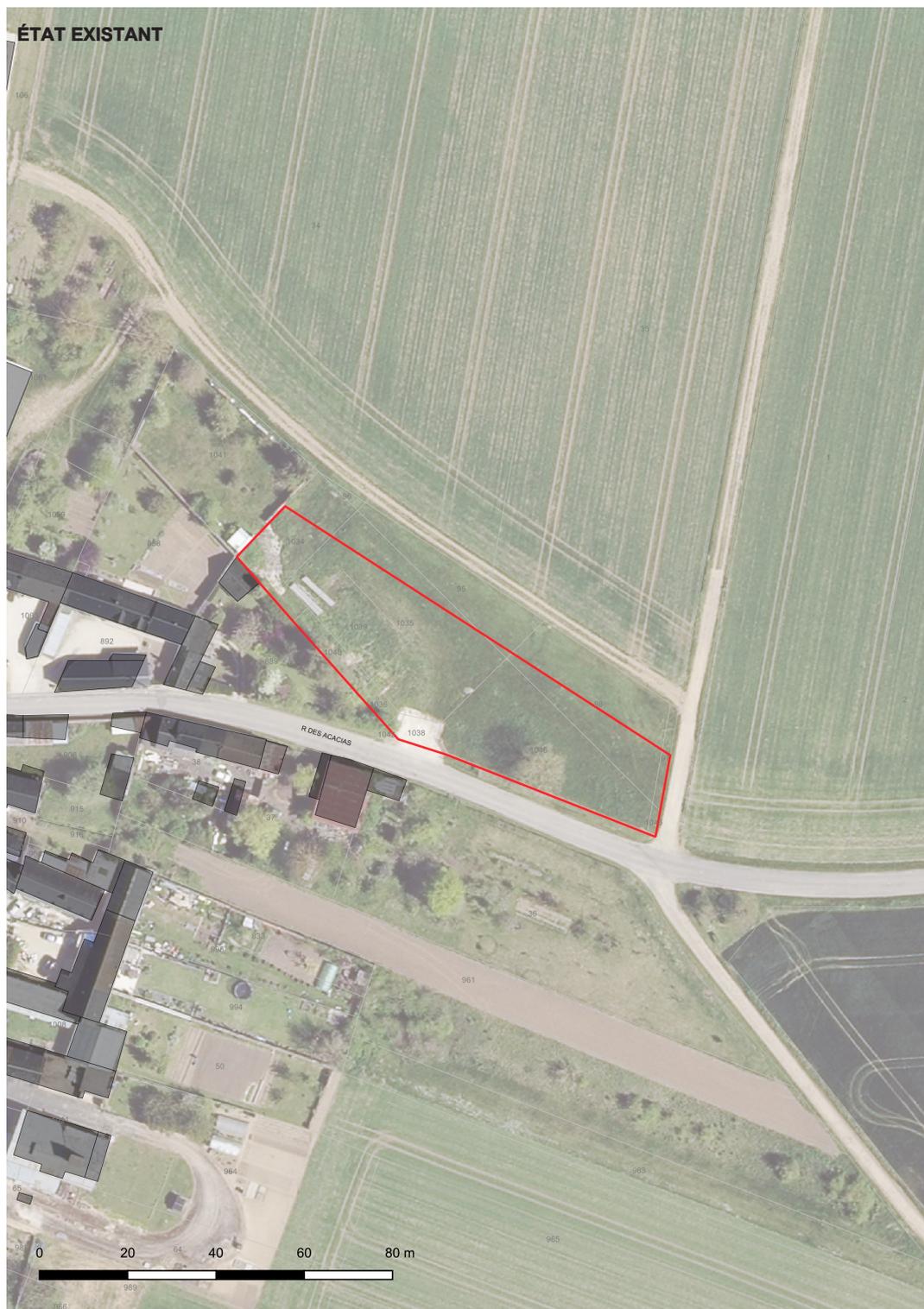


CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie = 2575 m²
- Secteur d'extension en entrée de village Est, en contact direct avec du bâti traditionnel ancien
- Secteur encadré par un chemin agricole et faisant face à de grandes terres agricoles

PRINCIPAUX ENJEUX

- créer une entrée de village reprenant les codes architecturaux des anciennes fermes (refus du lotissement pavillonnaire avec maisons séparées et implantées en milieu de parcelle)



 Périètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- Construire 3 à 4 logements individuels (soit une densité moyenne de 12 lgt/ha),
- Réaliser des bâtiments selon un principe de fermes autour d'une cour carrée ou implantée de manière semi-ouverte avec pignon sur la rue
- Le long de la rue des Acacias, les bâtis doivent présentés pignon sur rue, et avoir un faitage perpendiculaire à la rue. Les bâtiments en second rang s'implantent préférentiellement le long et parallèlement au chemin agricole.

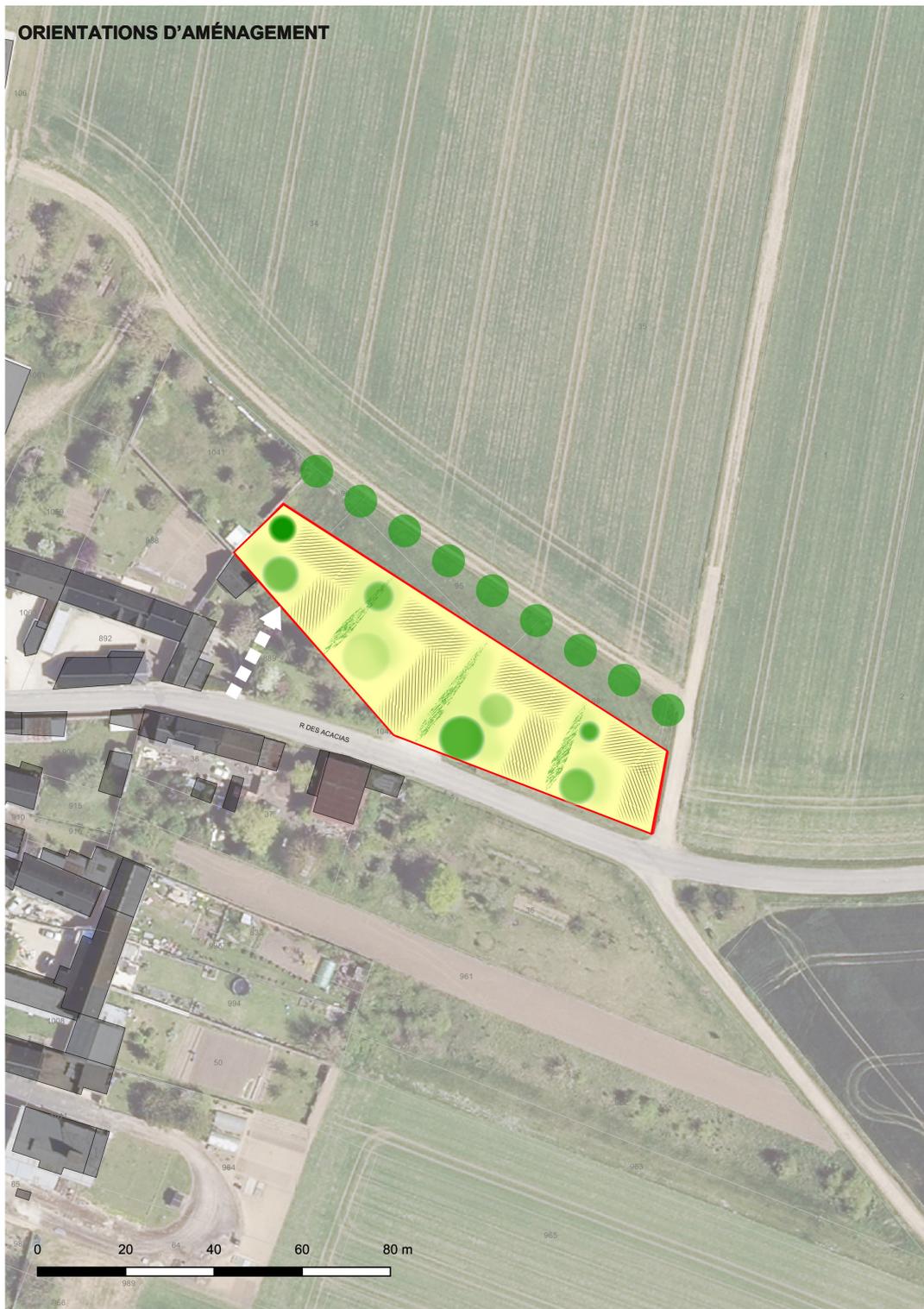
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en une seule phase, sur la période 2030-2034.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Mutualisation de l'accès perpendiculaire à la rue des acacias permettant d'innover le coeur d'opération et d'assurer la desserte des bâtiments en second rang.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



-  Voirie nouvelle
-  Plantation possible
-  Accompagnement végétal
-  Implantation bâtie potentielle

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie du secteur = 12253 m² (zone 1AUb)
- Secteur en périphérie Nord de Bourg, positionné en second rang, gagné sur des terres agricoles.
- Desserte principale par la rue d'arconville

PRINCIPAUX ENJEUX

- Articuler l'urbanisation du site avec des opérations périphériques en cours de construction
- Anticiper la poursuite des urbanisations futures du bourg à long terme



PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

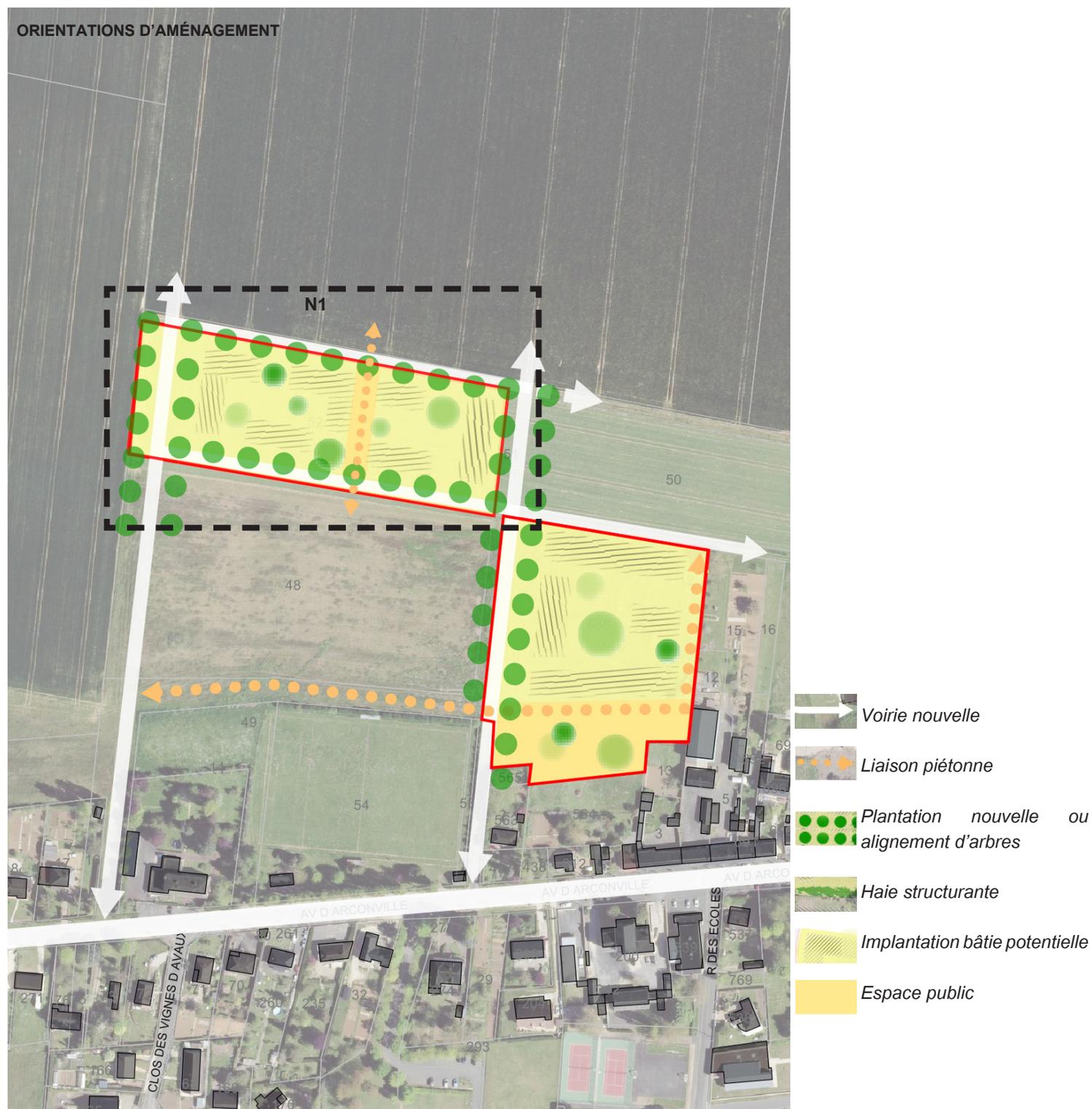
- Construire entre 13 et 16 logements *logements individuels et/ou groupés* (soit une densité moyenne de 18 lgt/ha) dont 50% de logements aidés (soit 7 logements).

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Création d'un maillage viaire arboré connecté à la rue d'arconville sous la forme de 2 liaisons routières structurantes Nord-Sud (lieux de stationnements publics),
- Création de liaisons douces intermédiaires (piétons, vélos),

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé, après 2029, en une phase, après la réalisation de l'opération de la rue d'Arconville en cours de construction.



CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

- Superficie du secteur = 12334 m² (zone 1AUa)
- Secteur en périphérie Nord de Bourg, positionné en second rang, gagné sur des terres agricoles.
- Desserte principale par la rue d'arconville

PRINCIPAUX ENJEUX

- Articuler l'urbanisation du site avec des opérations périphériques en cours de construction
- Anticiper la poursuite des urbanisations futures du bourg à long terme



 Périmètre de l'OAP

PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

- Construire entre 15 et 20 logements (soit une densité moyenne de 18 lgt/ha) dont 10 logements aidés. Le programme de logements sera réalisé sous la forme d'individuels groupés et de petits collectifs.

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le programme de constructions sera réalisé en deux phases et ne pourra débuter qu'après le commencement de l'opération couverte par l'OAP N1.

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

- Connexion et greffe de l'opération par des liaisons viaires structurantes et arborées,
- Création d'un espace public dans la continuité et en lien e terrain de football (par des voies douces piétons / vélos).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

-  Voirie nouvelle
-  Liaison piétonne
-  Plantation nouvelle ou alignement d'arbres
-  Haie structurante
-  Implantation bâtie potentielle
-  Espace public

CHAPITRE 2

OAP «patrimoine»

L'OAP thématique «patrimoine» définit des principes visant à assurer la conservation, la mise en valeur ou la requalification des secteurs, îlots ou bâtiments identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces principes s'appliquent pour tout projet d'aménagement, de construction neuve ou de réhabilitation de bâtiment existant. Ils visent à garantir le maintien des caractéristiques architecturales traditionnelles secteurs concernés. Ces principes s'appliquent dans un rapport de compatibilité c'est-à-dire que tout projet doit respecter l'esprit défini par l'OAP sans pour autant être conforme de manière stricte.

Les OAP patrimoine définissent 3 types de principe à suivre portant sur :

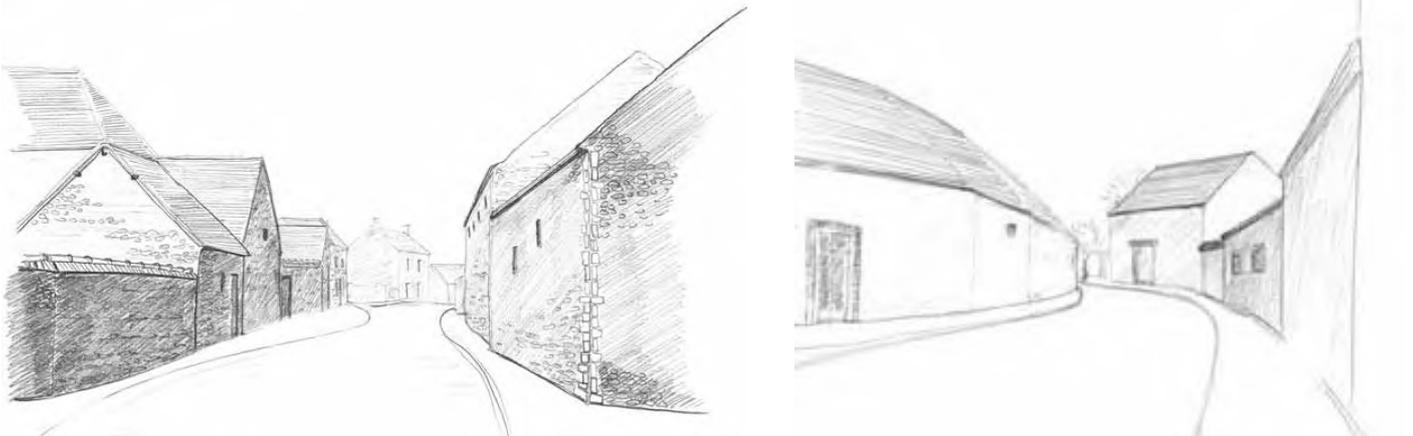
- les caractéristiques urbaines et les ambiances paysagères,
- le traitement des façades des bâtiments,
- le traitement des toitures.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES & AMBIANCES PAYSAGÈRES

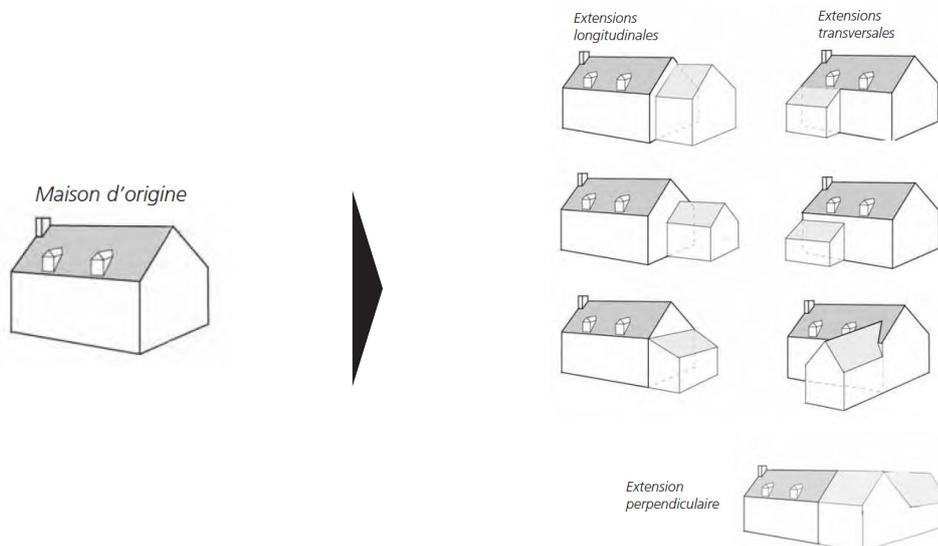
LES CENTRES ANCIENS DOMINÉS PAR DE VIEILLES FERMES

Dans les centres anciens dominés par des vieilles fermes, sont à privilégier :

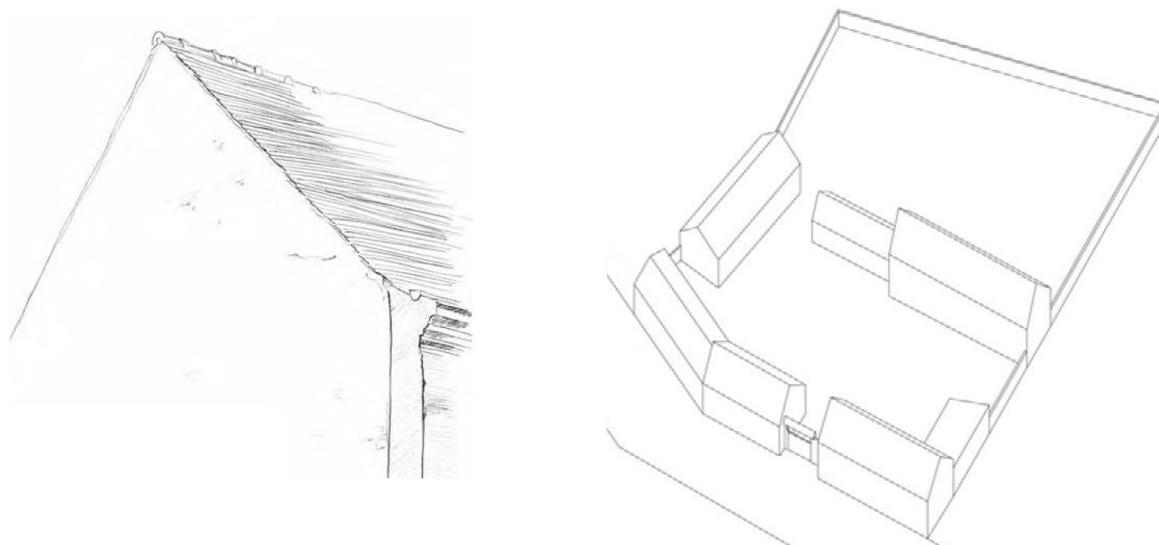
- les implantations d'au moins un volume bâti en alignement de la rue ou en léger retrait,
- des constructions accolées et mitoyennes,
- un faitage parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou épousant les courbes d'une voie,
- la conservation d'un aspect minéral «pierre» en privilégiant les hauts murs maçonnés,



- les extensions bâties longitudinales, transversales ou perpendiculaires prenant les formes suivantes :



- pignon aveugle sur rue (ou avec des percements secondaires),
- des murs couronnés par un chaperon (maçonnés ou en tuiles de terre cuite),
- des ouvertures (portes, fenêtres) positionnées sur l'intérieur de la parcelle (cour, jardin) et principalement orientées sud.
- Les appentis, annexes et extensions sont positionnés au nord-ouest sur le pignon au vent, et au nord-est sur la façade froide.
- une présence ponctuelle du végétal (arbre isolé émergeant d'un jardin).



LES CENTRES ANCIENS DOMINÉS PAR LES MAISONS DE BOURG

(maisons mitoyennes, nombreuses ouvertures : portes, fenêtres sur rue)

Dans les centres anciens dominés par les maisons de bourg, sont à privilégier :

- l'implantation des constructions à l'alignement ou en mitoyenneté,
- un jardin, un verger ou une cour en arrière de parcelle.



CARACTÉRISTIQUES DES FAÇADES

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EN PIERRE DE TAILLE

(édifices remarquables, maisons de maître)

Pour la réalisation d'extension ou la réhabilitation de bâtiments existants en pierre de taille, il est à privilégier :

- une maçonnerie appareillée en pierres taillées,
- des assises régulières et des lits très fins qui affleurent au parement extérieur de la pierre,
- 3 types de finitions parmi celles-ci : finitions bouchardées, layées ou ravalées au grain d'orge)

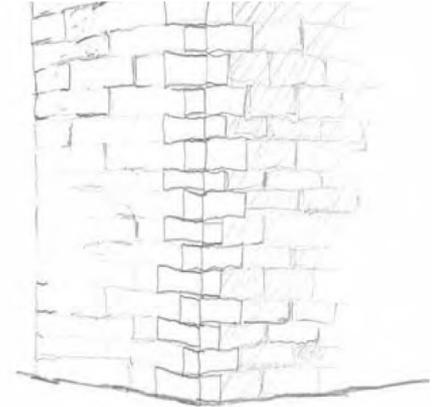
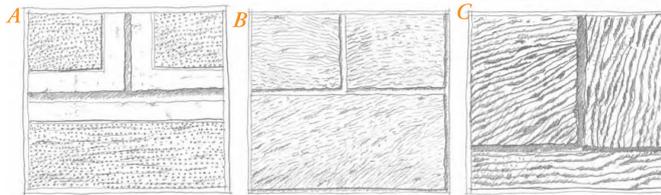
Les différentes mises en oeuvre et finition.

Pierres appareillées :

A : Pierres taillées, bouchardées

B : Pierres taillées, layées

C : Pierres taillées ravalées au grain d'orge



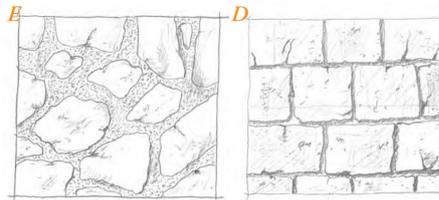
Maçonnerie de moellons appareillés

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EN MOELLONS

(parties courantes des maisons)

Il est à privilégier une maçonnerie en moellons simplement équarris soit sous forme :

- de moellons appareillés (sans enduit) avec un mortier de jointoiement,
- de moellons maçonnés en «opus incertum» (avec enduit couvrant ou à «pierre à vue»).



D : Moellons

Pierres en opus incertum

E : Moellons en opus incertum

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EN PIERRE DE TAILLE & MOELLONS

Pour les mortiers : les mortiers en terre crue (limon, sable, eau) sont à privilégier auxquels peuvent s'ajouter éventuellement de la chaux.

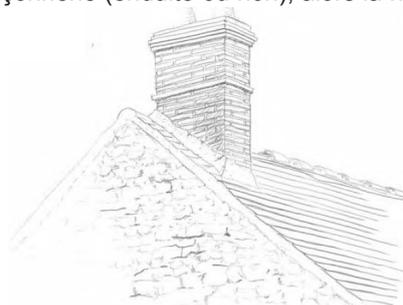
Pour les enduits couvrants et à pierre à vue, sont à privilégier :

- les enduits épais, à base de chaux hydraulique naturelle (+ sable + eau de gâchage)
- une utilisation des laits de chaux pour protéger et colorer les enduits couvrants

Les ciments, revêtements plastiques, peintures «pliolithes», PVC sont à proscrire.



Si le mur pignon est en maçonnerie (enduite ou non), alors la rive du toit devrait être maçonnée (c'est-à-dire ne pas comporter de tuiles de rive).



Cheminée en briquettes.

Rives de toit maçonnées.

Pignon en maçonnerie de moellon
enduite à pierre vue

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES UTILISANT LA TERRE CUITE

(maçonneries mixtes)

L'utilisation de la brique doit concerner principalement les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les arcs cintrés. Elle doit prendre la forme de briquettes plates ou de briques de taille parallélépipédique assez longues selon les 3 formats caractéristiques suivants :

Dimension moyenne des briques anciennes dans le Pays de Beauce :

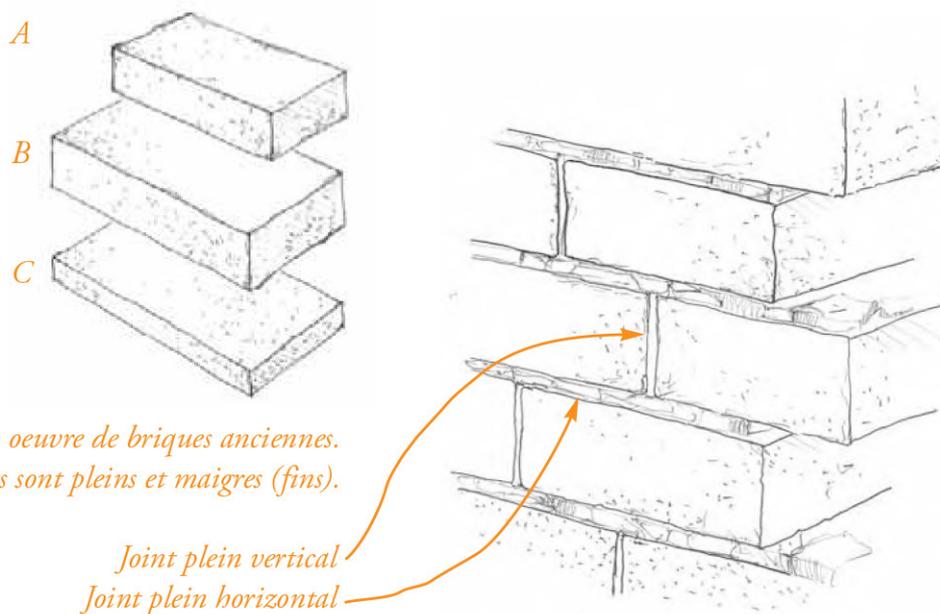
A : 17 x 11 x 5 cm

B : 22 x 11 x 5 cm

C : 22 x 11 x 3 cm.

Dessins :

Une fenêtre sur la ville



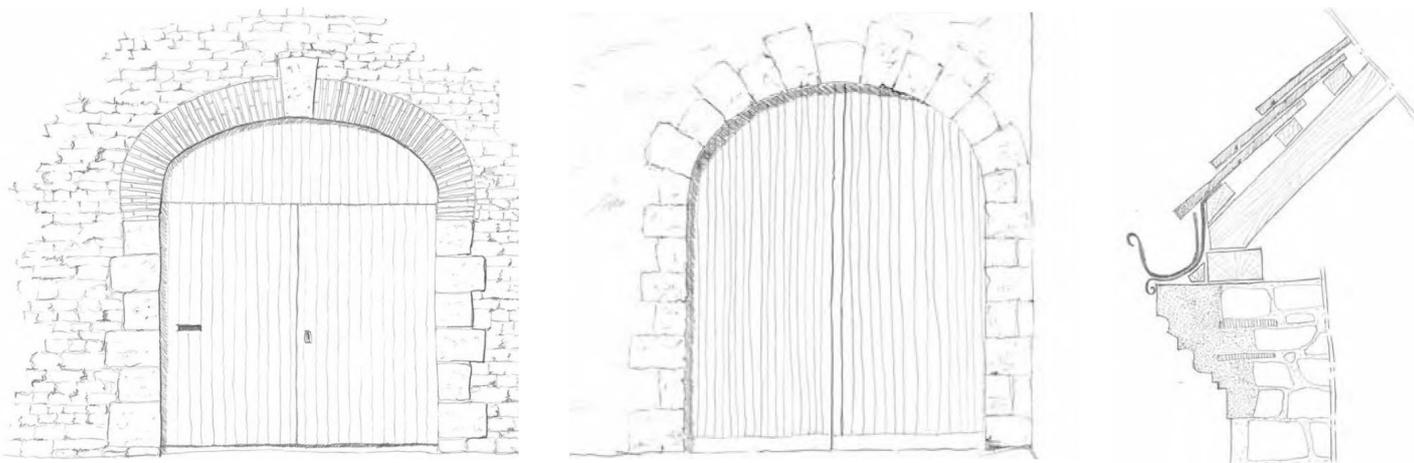
*Mise en oeuvre de briques anciennes.
Les joints sont pleins et maigres (fins).*

*Joint plein vertical
Joint plein horizontal*

MAINTIEN DES ÉLÉMENTS TYPIQUES BEAUCERONS

Les bâtiments comportant des éléments typiquement beaucerons, révélant la qualité de l'architecture traditionnelle locale doivent maintenir et valoriser ces éléments que sont :

- les escaliers extérieurs au corps du bâtiment,
- les porches d'entrée en arc d'anse,
- les corniches tirées à la chaux.



CARACTÉRISTIQUES DES FAÇADES

LES OUVERTURES ET MENUISERIES

(fenêtres, portes, volets)

Que ce soit en construction neuve, en extension ou en réhabilitation, il est à privilégier :

- les fenêtres plus hautes que larges,
- les menuiseries en bois,
- les châssis épousant la forme des baies (notamment pour les ouvertures à forme cintrée),
- les fenêtres à 1 ou 2 vantaux redécoupés par des petits bois formant une partition en carreaux égaux et de proportion verticale (2 carreaux en largeur, 3 en hauteur),
- une porte en bois plein ou surmontée d'un imposte vitré,
- des volets formés de larges planches verticales assemblées et maintenues par des barres horizontales peu épaisses et chanfreinées.

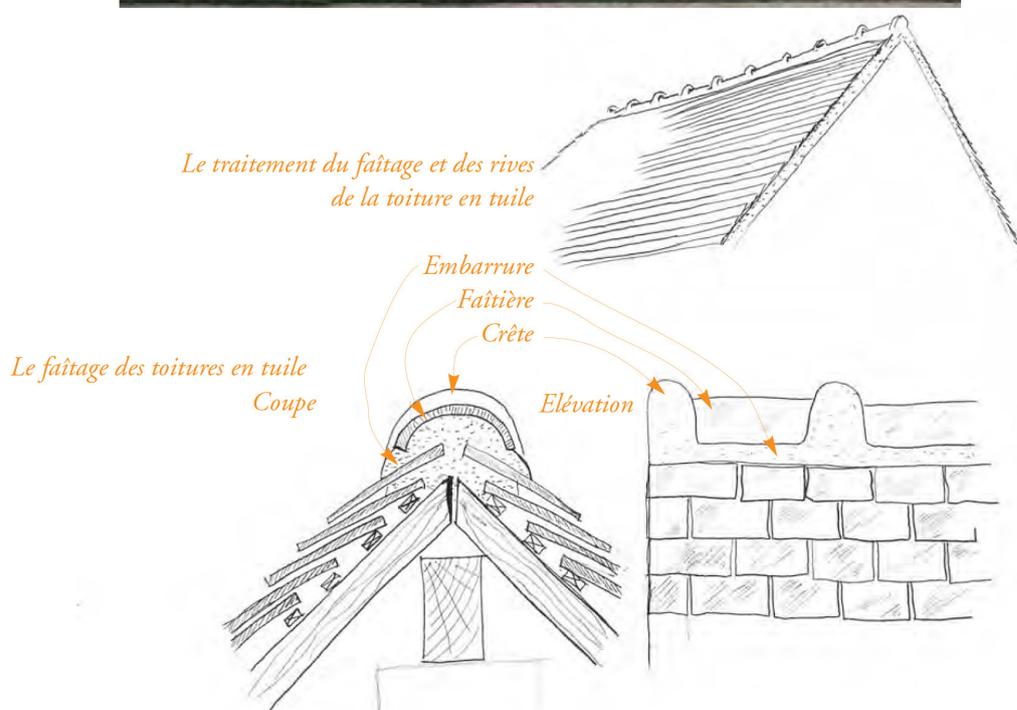


CARACTÉRISTIQUES DES TOITURES

CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES AVEC TOITURES EN TUILES PLATES

Que ce soit en construction neuve, en extension ou en réhabilitation, il est à privilégier :

- les tuiles plates, rectangulaires, de petites tailles (16 x 24cm),
- entre 60 et 70 tuiles au m²,
- de tonalité brun-rouge,
- un faîtage en tuiles demi-rondes (faîtières) scellées sur une couche épaisse de mortier ; un bourrelet de mortier (crête) pouvant assurer la jonction entre chaque faîtière.



CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES AVEC TOITURES EN ARDOISE

(maisons de maître, églises, bâtiments seigneuriaux, édifices exceptionnels)

Il sera utilisé de manière privilégiée une ardoise très fine, d'une couleur très sombre proche du noir.

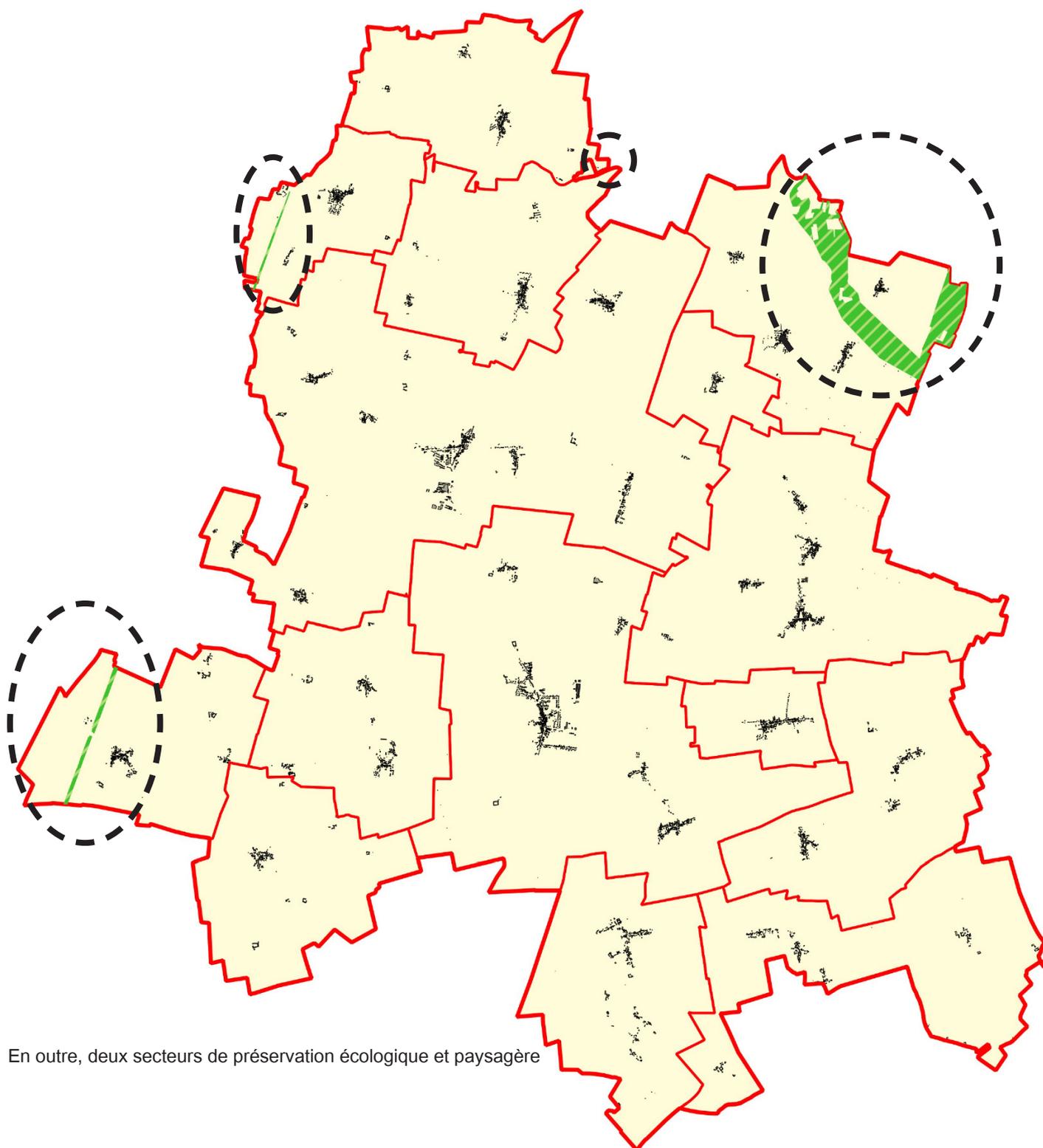
CHAPITRE 3

OAP «corridors écologiques»

Tout projet d'aménagement et de construction localisé dans les secteurs d'application de l'OAP thématique «protection et valorisation des corridors écologiques doit privilégier et mettre en oeuvre les actions suivantes :

- éviter l'installation de dispositif de drainage,
- aménager ou édifier des installations de nidification pour les oiseaux,
- construire ou aménager avec des matériaux biosourcés.

SECTEURS D'APPLICATION DE L'OAP «CORRIDORS ÉCOLOGIQUES»



En outre, deux secteurs de préservation écologique et paysagère

CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

Le secteur de «la Closeraie» s'inscrit dans la vallée de Vaurouge. Il est couvert par une forêt mixte de feuillus.

Sa superficie est de 2,80 ha.

Le secteur s'inscrit en prolongement d'un camping existant «parc de la chênaie» implantée en limite communale, sur la commune d'Autruy-sur-Juine

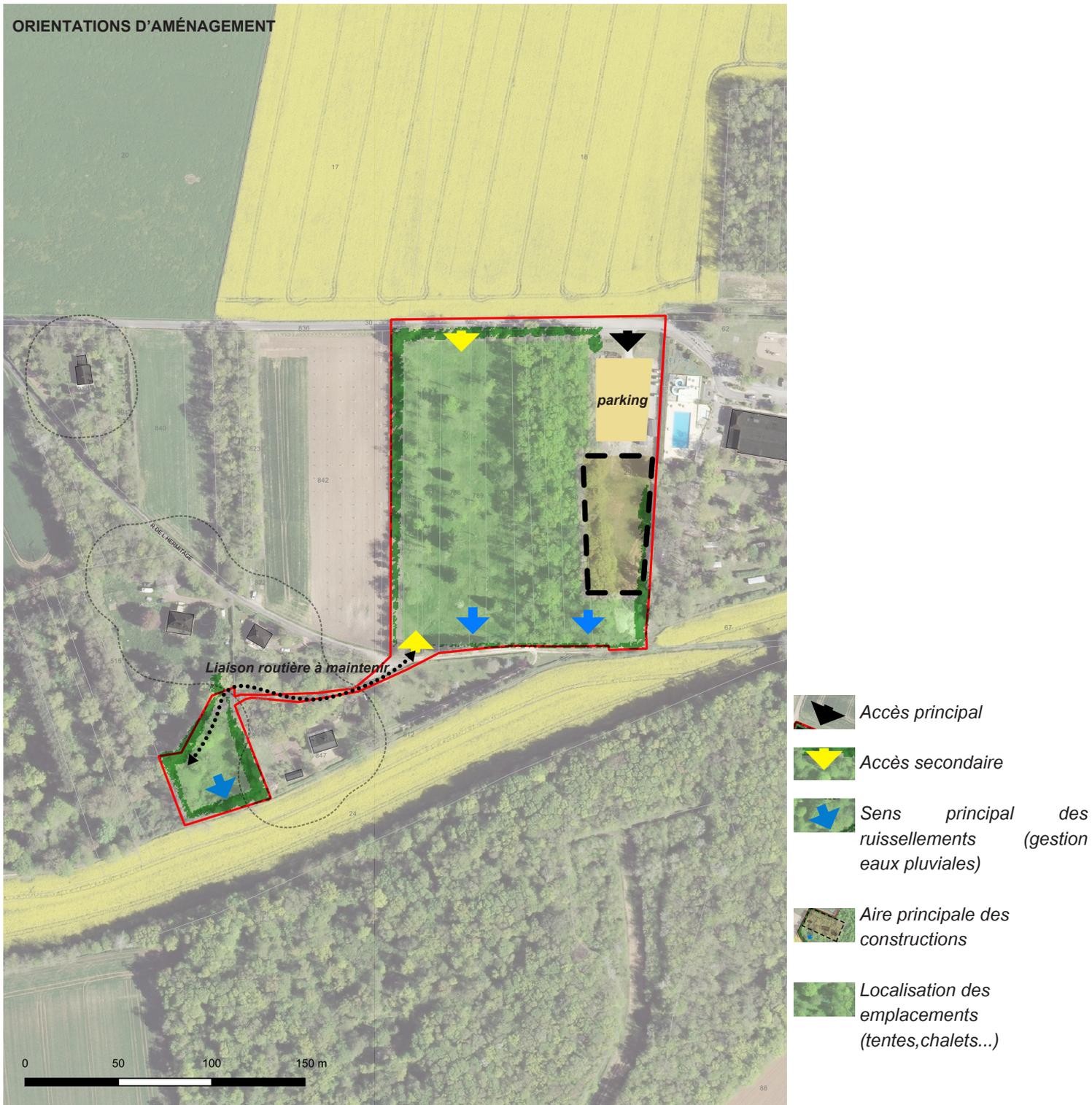
Le site est entièrement boisé, il s'inscrit en limite d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

PRINCIPAUX ENJEUX

- Respecter les boisements existants
- Gérer les eaux pluviales et le voisinage avec une zone présentant un fort intérêt écologique
- Gérer la circulation interne et externe au camping
- Intégrer un secteur de développement correspondant à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) St3 de 2400m² d'emprise.



Le secteur de la Closeraie est destiné à l'accueil d'hébergements touristiques s'inscrivant dans le cadre d'un camping, d'un parc résidentiel de loisir et / ou d'hôtellerie de plein air. Outre les constructions collectives nécessaires (sanitaires, etc.), le camping pourra comprendre jusqu'à 50 emplacements maximum. Les emplacements de camping sont destinés à accueillir des tentes, caravanes, camping cars (emplacements nus), des mobil homes, des lodges ou des habitations légères de loisirs. Les constructions légères complémentaires de type abri de jardin, garage démontable, conteneur... pouvant servir de complément au logement ou destinés à remiser du matériel, sont interdites.



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

Accès au site

Le site doit comporter a minima 2 accès :

- un accès principal d'une largeur minimum de 5,00m pour accueillir les visiteurs et clients,
- un accès secondaire utilisable par les services de secours, positionné sur une limite parcellaire différente que celle de l'accès principal, et dont la largeur minimale devra être de 3 mètres. L'accès de secours devra avoir a minima une assise en stabilisé avec une portance suffisante pour les véhicules de secours de 16 tonnes.

Desserte interne

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est recommandé de :

- privilégier les couches de fermeture en grave pour les pistes secondaires et les cheminements doux et de réserver les structures en enrobé pour l'accès principal, les aires de retournement ou de livraison des poids lourd
- limiter la largeur des pistes secondaires à 3,00 m,
- limiter la largeur de la voie principale à 5,50 m,
- limiter les surfaces globales de voirie à 5750 m² pour le site 9a «La Jouillère» et de 2450 m² pour le site 9b «La Closeraie».

Stationnement

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les aires de stationnement devront préférentiellement être réalisées en structure filtrante (exemple : dalle alvéolée, stabilisé, grave enherbée...). Au maximum, 10% de la surface des aires de stationnement peut être réalisée en surface imperméable (type enrobé).

Les aires de stationnement devront être positionnées à plus de 2 mètres des limites parcellaires et entourée d'une haie vive de 2 mètres de haut minimum.

Signalétiques

- Les enseignes lumineuses sont interdites.
- La signalétique ne peut dépasser 4,50 m en hauteur (soit au maximum un bandeau au dessus du passage d'un poids lourd).
- La signalétique verticale de type totem ou drapeau ne peut dépasser 4,00 m de haut.
- Les supports de signalétique (poteau, fléchage, panneau, pupitre...) devront être harmonisés en termes de matériau, couleur et physionomie. Les structures hétéroclites sont interdites.

Gestion des eaux pluviales

En raison de la position en bordure de vallée sèche et à l'amont de la vallée de la Juine, il est recommandé de :

- limiter les surfaces construites et imperméabilisées,
- limiter les surfaces dont le sol naturel aura été modifié même avec des matériaux filtrants,
- maintenir 50% de l'emprise en surface végétalisée,
- préserver la ceinture de haie en limite d'emprise devant la vallée sèche,
- assurer l'infiltration des eaux à la parcelle pour toute construction et toute voirie,
- adapter des aménagements (noue) assurant un gestion des volumes avec une régulation au moins trentennale avant infiltration

Energie

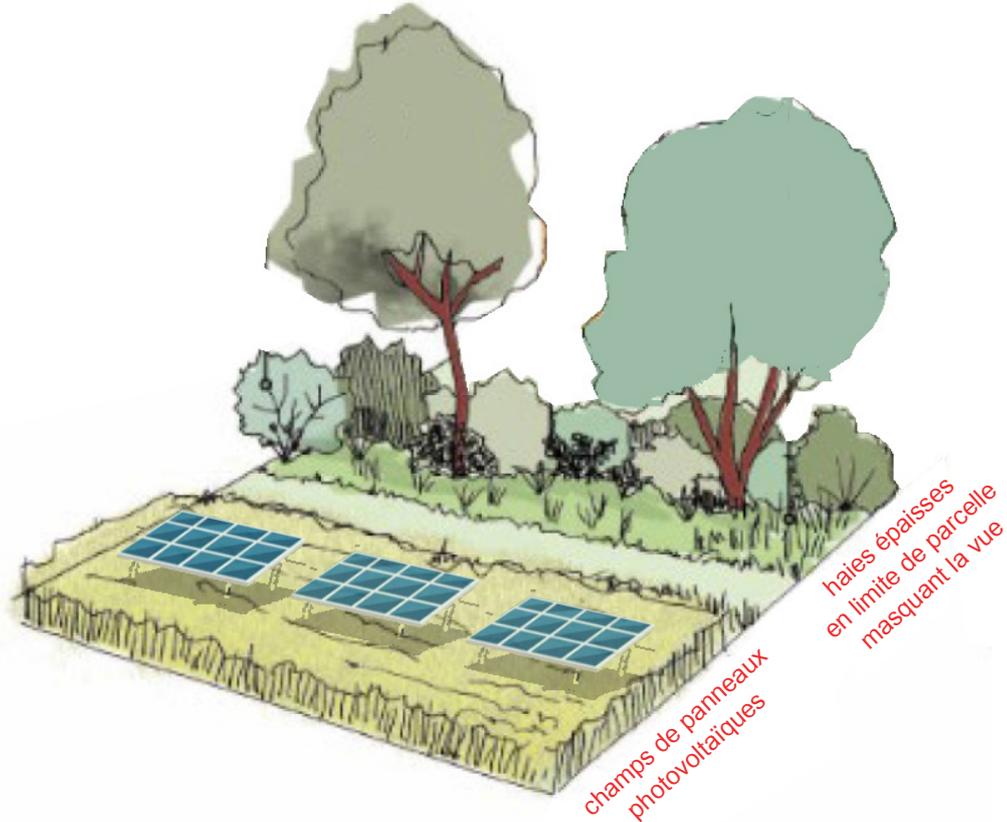
Pour les nouvelles constructions seront privilégiés :

- une conception bioclimatique favorisant les apports solaires, avec une exposition optimale par rapport à l'ensoleillement,
- l'emploi de matériaux bio-sourcés.

CHAPITRE 4

OAP «franges rurales»

Tout projet d'aménagement et de construction visant à l'installation de panneaux solaires au sol et localisé en périphérie de village (en limite de zones urbaines et agricoles) doit privilégier et mettre en oeuvre les actions suivantes : planter des haies vives multispécifiques (c'est-à-dire comportant plusieurs essences) en périphérie de parcelle, de manière à masquer la visibilité des panneaux solaires au sol. Les haies viseront une largeur avoisinant les 2 - 3 mètres et devront comporter au moins 2 strates végétales (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée).



COMPOSITION DES HAIES EN LIMITE DE ZONE A / U
COMPORTANT DES INSTALLATIONS DE PANNEAUX SOLAIRES AU SOL

