

Commune de Saint- Martin-en-Bière

Plan Local d'Urbanisme

3.1 / Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dossier arrêté en Conseil municipal
le :
13 mai 2016

Mise à l'Enquête publique :
Du 27 septembre 2016 au 28
octobre 2016

Dossier approuvé en Conseil
municipal le :



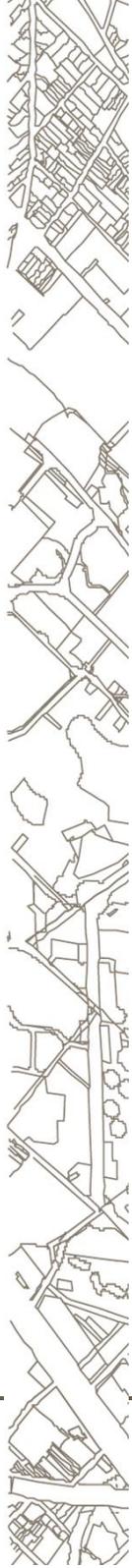


Table des matières

1. Les objectifs du scenario validé.....	4
2. Définition d'un nombre de logements	4
3. Diagnostic urbain.....	5
3.1 Localisation du site :	5
3.2 Les formes urbaines et occupation du sol.....	5
3.3 La desserte.....	7
3.4 Les spécificités du site	7
4. Diagnostic environnemental et paysager.....	9
4.1 Les corridors écologiques	9
4.2 L'approche paysagère	10
5. Principes d'aménagement.....	11
5.1 La programmation retenue	11
5.2 Permettre une véritable continuité écologique.....	11
5.3 La gestion des eaux de ruissellement.....	12
5.4 Le maillage viaire et le stationnement	13
5.5 L'implantation du bâti	14
5.6 Les morphologies urbaines.....	15

1. Les objectifs du scénario validé

1.1. Les objectifs du scénario

Les élus ont validé le principe d'une évolution démographique maîtrisée à l'horizon 2025, avec un maintien de la croissance communale à +0,8% de TEG, pour atteindre environ 920 à 925 habitants en 2025. Le besoin brut en nouvelles résidences principales s'établit alors entre 52 et 54. **L'estimation haute est ici retenue (soit 54 nouvelles résidences principales).**

1.2. Les exigences de la charte du PNR

Le Parc Naturel Régional définit une « enveloppe d'urbanisation préférentielle ». Toute urbanisation réalisée en-dehors de cette enveloppe constitue une extension du tissu urbain, comptabilisée dans le potentiel d'extension urbaine fixé à 1,8 hectare (18 000 m²) pour la commune.

2. Définition d'un nombre de logements

L'étude des potentiels d'accueil de constructions neuves dans les tissus déjà constitués de Saint-Martin-en-Bière met en évidence les points suivants :

- Potentiel lié à la réhabilitation des logements vacants : 6 ;
- Potentiel lié à la transformation de résidences secondaires en résidences principales : 7 ;

- Potentiel lié à la construction des dents creuses : 24 ;
- Potentiel lié à la densification des tissus urbains bâtis : 4.

Soit un total de 41 logements potentiels.

Les objectifs démographiques du scénario validé par les élus supposent la construction de 54 nouvelles résidences principales. Le besoin en constructions neuves à l'horizon 2025 est donc de **13 logements** (54-41).

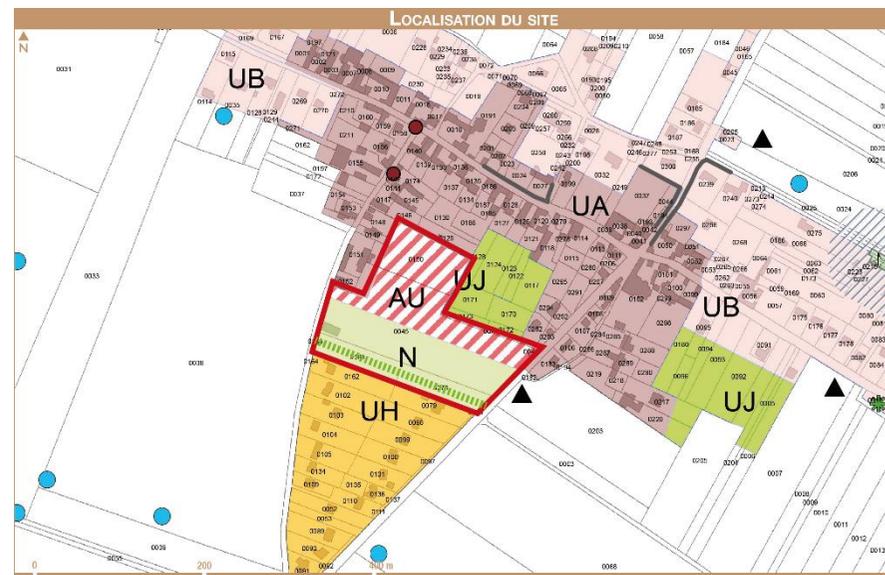
Toutefois, ce chiffre correspond à la situation où l'ensemble du potentiel (notamment les dents creuses) serait exploité. Afin d'appréhender le risque d'une urbanisation partielle des dents creuses, **le périmètre de l'OAP est défini pour permettre l'accueil de 15 constructions neuves.**

Le détail de ces calculs est proposé en partie 3 du rapport de présentation du PLU.

3. Diagnostic urbain

3.1 Localisation du site :

Le secteur d'aménagement est localisé dans le hameau de Macherin, le long de la D64.



3.2 Les formes urbaines et occupation du sol

Ce site de 1,55 ha essentiellement naturel est situé entre deux tissus urbains différents :

- Au nord, un tissu de maisons de village développé le long de la RD11 :
 - Alignement sur rue, mitoyenneté sur deux côtés (mono orientation), libérant des cours importantes au sud ;
 - Utilisation de matériaux typiques du paysage de la Plaine de Bière ;
 - Gabarit R+1/2 + combles ;
 - Coefficient d'emprise au sol moyen : 0,46.



- Au sud, un tissu pavillonnaire de constructions récentes :
 - Une implantation au milieu de la parcelle, en retrait de l'alignement ;
 - Gabarit R+1/2 + combles ;
 - Coefficient d'emprise au sol moyen : 0,14.



Le secteur est essentiellement composé de logements, mais compte quelques locaux d'activités et de bâtiments de stockage.

- Le secteur d'intervention étant situé à la jonction de ces deux morphologies urbaines, il semble alors nécessaire d'envisager une densité intermédiaire sur ce secteur, permettant une transition naturelle entre ces deux types de tissus.
- Privilégier des matériaux s'intégrant aux matériaux utilisés dans les constructions vernaculaires.
- Optimiser l'espace bâti afin de conserver le maximum d'emprise au sol perméable et destinée aux jardins ou espaces verts.
- Favoriser l'activité commerciale et artisanale du secteur.

3.3 La desserte

Le site d'intervention bénéficie d'une bonne desserte. La D 64 permet de rejoindre de nombreuses communes de la plaine de Bière. Cet axe privilégié en fait toutefois une voie propice à la vitesse et à la densité de flux.

La D64 est également accompagnée d'un aménagement spécifique aux déplacements doux, permettant de sécuriser les déplacements des habitants du secteur.

La rue de la Liesserie est une voie de desserte intercommunale, mais empruntée par les engins agricoles.

En termes de multi-modalité, il est à noter la présence d'un arrêt de bus au croisement de la D64 et la D11, à 200 mètres du site.

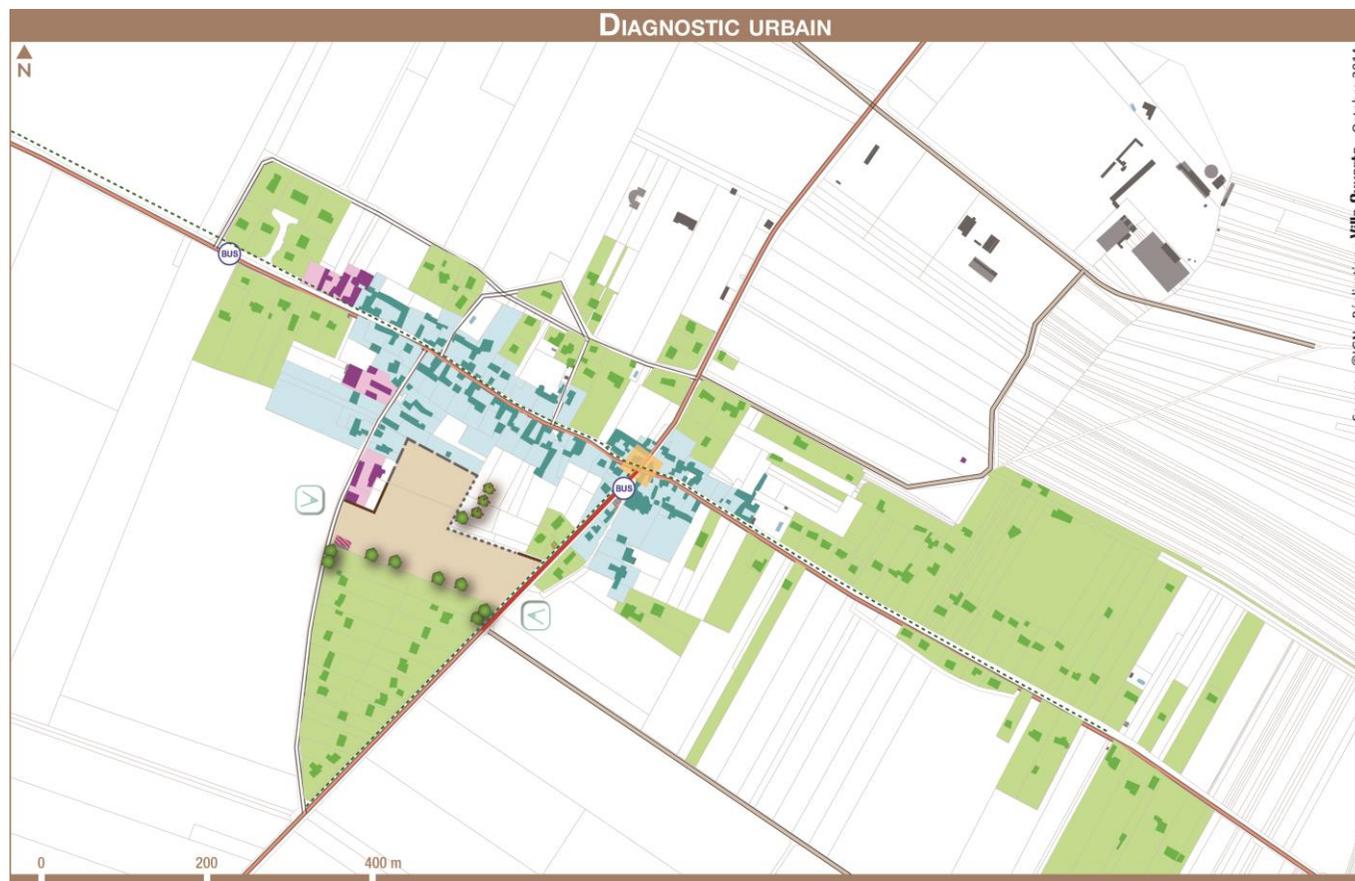
- **Limiter la vitesse le long de la D64 afin de sécuriser l'entrée de ville.**
- **Créer un véritable maillage de voies douces à travers le secteur et l'ensemble du quartier et notamment vers les arrêts de bus.**

3.4 Les spécificités du site

Les vues :

Le site est traversant d'est en ouest et s'ouvre de part et d'autre sur les étendues agricoles de la plaine de Bière.

- **Conserver ces vues sur la plaine agricole lors de l'aménagement du secteur.**



1/ Les morphologies urbaines

- Typologie de maisons de bourg
- Typologie de maisons individuelles
- Typologie de corps de ferme
- Clôture perméable
- Clôture peu perméables
- Mur en pierre

2/ L'activité économique et artisanale au sein du bourg

- Localisation des commerces - activités - artisanats

3/ L'accessibilité et les déplacements

- D64
- Voies communales
- Chemins ruraux
- Pistes cyclables existantes
- BUS Arrêt de bus

4/ Les spécificités du site

Les nuisances

- Gestion du carrefour
- Vitesse importante le long de la D64

Les atouts

- V Vues sur la plaine agricole de part et d'autre du site

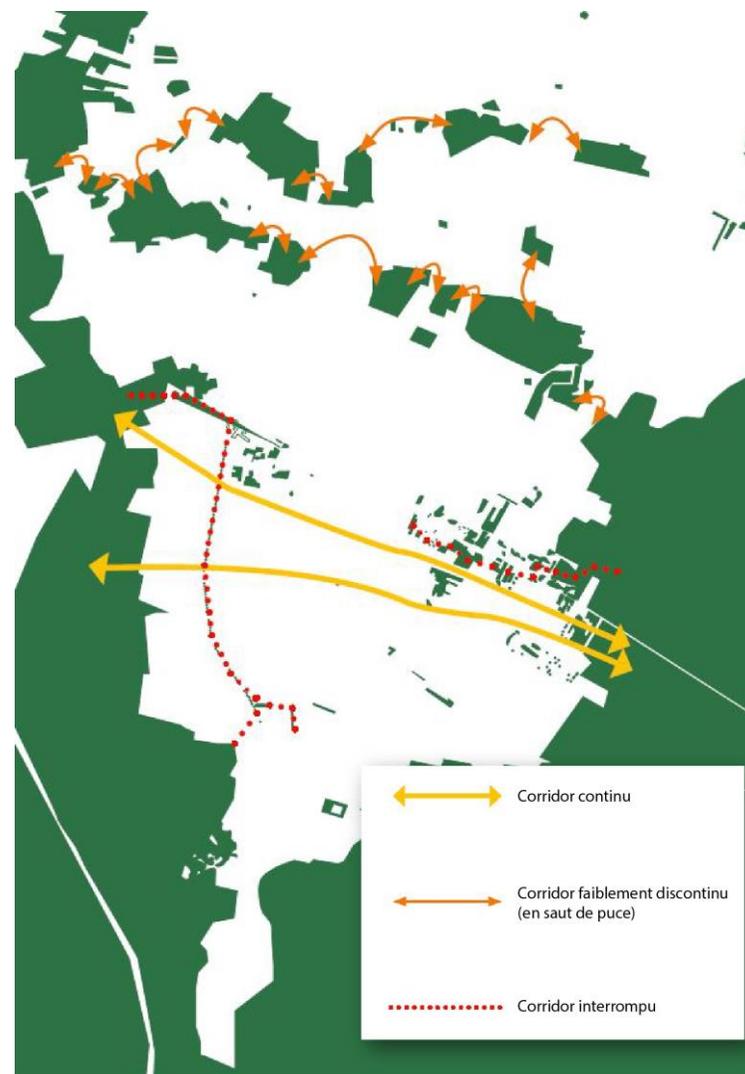
4. Diagnostic environnemental et paysager

Le diagnostic paysager du secteur a été effectué par le Parc Naturel Régional du Gâtinais français, notamment par l'organisation d'une visite de terrain avec les élus (3 juin 2014).

4.1 Les corridors écologiques

Ce diagnostic met en évidence l'existence de trois grands types de corridors écologiques, sur le site du projet ou à proximité immédiate :

- Les corridors continus, favorables aux espèces qui ont des affinités pour les milieux ouverts : Cerf, Sanglier, Chevreuil, Busard, Alouette des champs ;
- Les corridors faiblement discontinus (en saut de puce), favorables aux espèces bocagères ou de lisières : Chouette Chevêche, Chouette hulotte, Pic noir, Pic épeiche ;
- Les corridors interrompus, favorables aux espèces des jardins : Pic vert, Mésange charbonnière, Lézard des murailles, Crapaud commun, Huppe Fasciée.



Cartographie des différents corridors écologiques qui maillent le territoire communal et ses abords. Source : PNR du Gâtinais français.

4.2 L'approche paysagère

Le site est riche d'une diversité végétale et paysagère, à l'interface entre le paysage minéral du bourg, les cœurs d'îlots verts constitués par les jardins pavillons déjà existants, et les étendues agricoles au relief peu marqué, offrant de larges perspectives visuelles.

Cette approche paysagère est synthétisée par la carte suivante :



Les principales orientations issues des enjeux du diagnostic environnemental et paysager sont les suivantes :

- **Préserver le corridor écologique et étendre de vingt-cinq mètres la bande boisée existante ;**
- **Protéger une partie des jardins existant dans le tissu ancien ;**
- **Recréer une continuité pour la petite faune entre les différentes zones de jardins ;**
- **Définir des espaces au cœur du site pour l'aménagement d'espaces verts, afin de conforter les continuités écologiques.**

5. Principes d'aménagement

Nombre de lots déterminé par la programmation : 15 (surfaces de parcelles d'une superficie comprise entre 450 et 600m²)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour enjeu majeur l'organisation du bâti au niveau de l'urbanisation d'une zone située entre le centre ancien dense de la commune et les parcelles plus lâches du tissu pavillonnaire voisin.

5.1 La programmation retenue

Le site de l'OAP devra accueillir une programmation mixte favorisant l'articulation entre habitat et activités. Ainsi, le site accueillera :

- 15 logements, implantés sur des parcelles d'une superficie comprise entre 450 et 600 m², pouvant appartenir à des typologies différentes : logement individuel ou logement intermédiaire, via une mitoyenneté deux à deux, dans une logique de proposer des logements de petite taille accessibles à des primo-accédants ;
- Deux locaux d'activités, d'une surface de plancher maximale de 300 m² chacun. L'activité (commerce, bureaux, services, petit artisanat) ne devra pas être source de nuisances et devra être compatible avec la proximité d'habitat. Ces deux bâtiments d'activités pourront chacun accueillir, au 1er étage, un logement, à condition que ce dernier soit directement lié à l'activité. Le

logement devra toutefois être aménagé de manière à être indépendant (notamment en termes d'accès) de l'activité.

5.2 Permettre une véritable continuité écologique

Le secteur d'OAP est composée d'une zone à urbanisée (AU) et d'une zone naturelle (N). Cette distinction permet des aménagements paysagers différents d'une zone à l'autre, et vise à maintenir l'intégrité de la continuité écologique existante sur le site.

En effet, en zone AU, les espaces paysagers seront essentiellement composés de jardins domestiques. Ceux-ci devront être maintenus en pleine terre et végétalisés, notamment par l'implantation d'arbres à feuilles caduques permettant un ensoleillement maximal de la façade sud des bâtiments en hiver et des ombres portées sur cette même façade en été.

La zone N constitue un corridor biologique de grande importance, correspond d'avantage à un espace vert public permettant le passage des cervidés de la région.

La mise en place de cette OAP est l'occasion de travailler finement sur ces corridors biologiques, en poursuivant la trame verte au sein du secteur d'aménagement. Pour ce faire, plusieurs interventions sont possibles :

- Adapter les clôtures aux différentes espèces fauniques :
 - Clôtures perméables favorables aux passages de petites faunes.
 - Mur en pierre permettant l'installation de nichoirs.



Exemple de nichoir dans un mur de clôture



Clôture perméable pour la petite faune

- Multiplier les milieux naturels – espaces arborés, prairie de fauche, haies végétales et gourmandes – adaptés aux différentes faunes de la région.



Espace boisé existant sur le site à restaurer



Un exemple de prairie de fauche

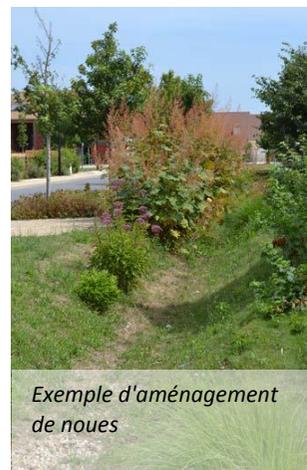
L'espace public de la zone N comprendra des jeux pour enfants, ou encore des cheminements doux.

5.3 La gestion des eaux de ruissellement

En zone N comme en zone AU, les eaux de ruissellement sont traitées par la mise en place d'une noue et de mares sèches.

Ces noues permettront d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle. Elles ont également pour objectif de gérer la frange entre les espaces non bâtis, les espaces bâtis et la voirie. Des mares sèches pourront être aménagées au sein de l'espace vert au plus près du point bas du secteur d'aménagement.

Cette noue et ces mares seront dimensionnés en fonction de la part d'imperméabilisation du sol du secteur AU, afin de garantir l'absence de rejet d'eaux de ruissellement au niveau de la rue de la Liesslerie.



Exemple d'aménagement de noues



Exemple d'aménagement de mares sèches

5.4 Le maillage viaire et le stationnement

La voie d'accès interne au secteur devra être aménagée de façon à optimiser le maillage entre le site et le reste du bourg.

La voie principale entre le rue des Longues Raies et la Rue de la Liesserie sera à double sens pour faciliter l'accès au site.



Exemple d'aménagement de la voie principale

La morphologie du site implique également la mise en place d'une voie secondaire. Celle-ci à sens unique permettra la desserte des parcelles privées.

En termes de gabarit, cette voie secondaire correspond davantage à une zone partagée où piétons et véhicules se côtoient sur un même espace. Les stationnements se feront à la parcelle, limitant de fait le dimensionnement de cette voie.



Exemple d'aménagement d'espaces partagés

Des parkings visiteurs seront positionnés le long de la voie principale afin de limiter les nuisances au sein de l'espace plus résidentiel du secteur. Ils seront organisés sous forme de poches et végétalisés pour faciliter leur intégration au site.



Exemple d'aménagement de parking

Les cheminements doux seront connectés aux pistes cyclables existantes. Ils seront traités au sein de l'espace vert, le long des noues.



Exemple d'aménagement de piste cycles sur stabilisé

5.5 L'implantation du bâti

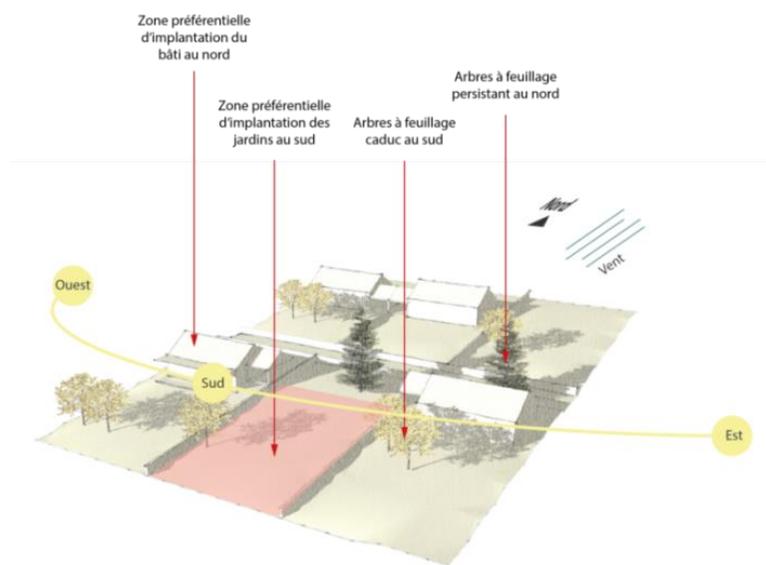
L'enchaînement de bâtiments d'habitation, de murets ou encore de garages implantés à l'alignement permettra de créer une transition entre l'ambiance urbaine villageoise de la zone UA et le quartier pavillonnaire classé UH.

Les bâtiments d'habitation devront être implantés au maximum au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins. Les implantations pourront favoriser la mitoyenneté.

La conception de nouvelles constructions doit s'inscrire dans une approche de « développement durable » à l'échelle même du projet, qui passe notamment par la recherche d'une implantation idéale des futures constructions :

- En valorisant au maximum la partie sud du terrain ;

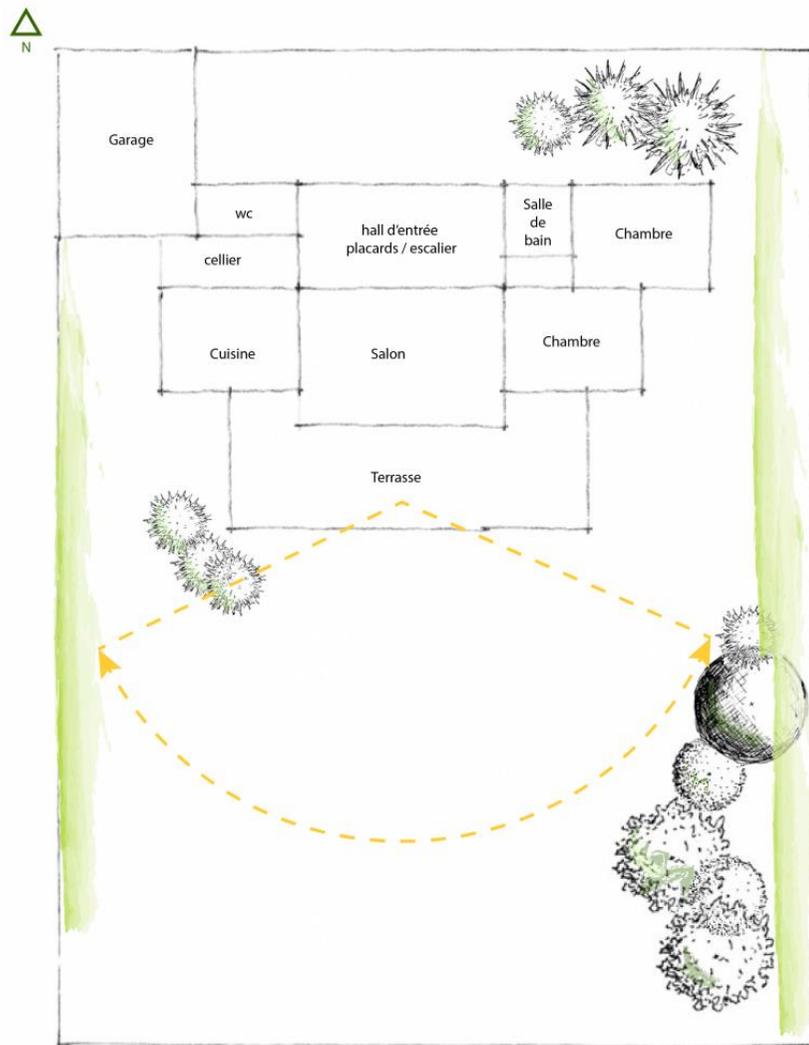
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant ;
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours. Il s'agira notamment, dans la mesure du possible, de rechercher une orientation Est-Ouest des façades, afin de favoriser des conditions favorables à l'implantation des installations solaires thermique ou photovoltaïque.



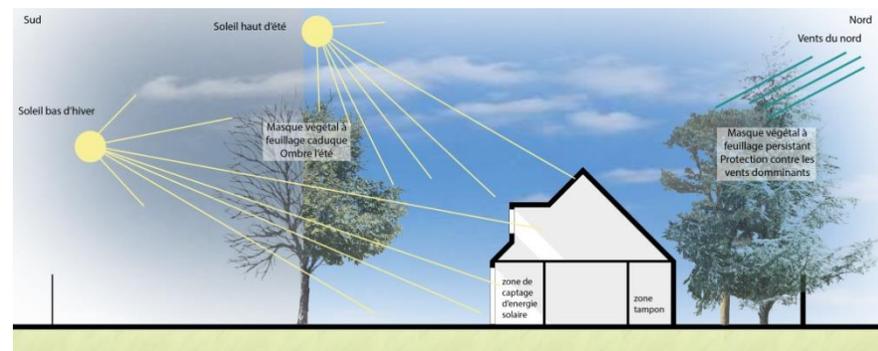
La réflexion sur la disposition des pièces intérieures des constructions :

- Au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée ;
- A l'est, les chambres et cuisine (pour profiter du levant).

- A l'ouest, les chambres (pour profiter du couchant) ;
- Au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



Le positionnement et dimensionnement des ouvertures devra favoriser l'éclairage naturel et les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



5.6 Les morphologies urbaines

En termes de morphologie urbaine, il s'agira de promouvoir un découpage parcellaire plus petit (entre 450 et 600m²) afin de favoriser des logements plus petits au sein du village. La densité des espaces habités (correspondant à l'emprise des 15 logements) devra être d'au moins 13 logements à l'hectare.

Les logements pourront prendre la forme de logements mitoyens 2 par 2 ou encore permettre une mitoyenneté par le garage. Ces aménagements spécifiques ont pour but d'atteindre une densité intermédiaire sur ce secteur, permettant une transition naturelle entre un tissu dense au nord et un tissu plus lâche au sud.



En plus des logements au sein de la zone à urbaniser, il s'agira de proposer une programmation diversifiée intégrant des locaux d'activités en entrée de zone.

Ces locaux devront présenter les mêmes morphologies que les logements afin de s'intégrer au mieux dans le paysage urbain. Ils présenteront de hauteur de R+C. Les locaux d'activités pourront compter un ou deux logements à l'étage, à condition que le logement soit directement lié à l'activité prenant place en RDC.

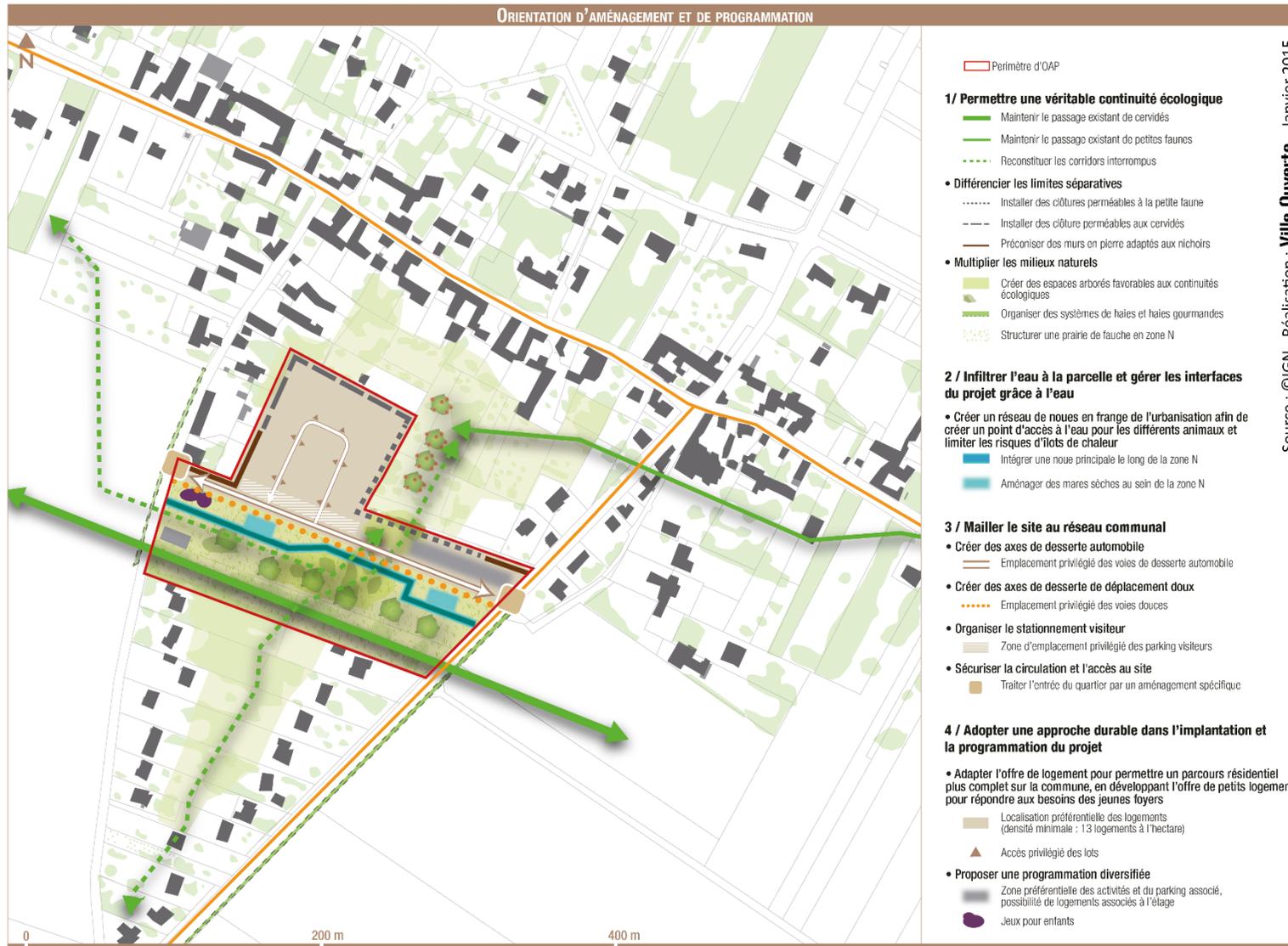


Le quartier du Clos des Moulins à La-Chapelle-des-Marais



Activité commerciale en rez-de-chaussée, à Fontenay-sur-Eure

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Perimètre d'OAP

1/ Permettre une véritable continuité écologique

- Maintenir le passage existant de cervidés
- Maintenir le passage existant de petites faunes
- - - Reconstituer les corridors interrompus

• Différencier les limites séparatives

- - - - - Installer des clôtures perméables à la petite faune
- - - Installer des clôtures perméables aux cervidés
- Préconiser des murs en pierre adaptés aux nichoirs

• Multiplier les milieux naturels

- Créer des espaces arborés favorables aux continuités écologiques
- Organiser des systèmes de haies et haies gourmandes
- Structurer une prairie de fauche en zone N

2 / Infiltrer l'eau à la parcelle et gérer les interfaces du projet grâce à l'eau

- Créer un réseau de noues en frange de l'urbanisation afin de créer un point d'accès à l'eau pour les différents animaux et limiter les risques d'îlots de chaleur

- Intégrer une noue principale le long de la zone N
- Aménager des mares sèches au sein de la zone N

3 / Mailler le site au réseau communal

- Créer des axes de desserte automobile
 - Emplacement privilégié des voies de desserte automobile
- Créer des axes de desserte de déplacement doux
 - - - - - Emplacement privilégié des voies douces
- Organiser le stationnement visiteur
 - Zone d'emplacement privilégié des parking visiteurs
- Sécuriser la circulation et l'accès au site
 - Traiter l'entrée du quartier par un aménagement spécifique

4 / Adopter une approche durable dans l'implantation et la programmation du projet

- Adapter l'offre de logement pour permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune, en développant l'offre de petits logements pour répondre aux besoins des jeunes foyers

- Localisation préférentielle des logements (densité minimale : 13 logements à l'hectare)
- ▲ Accès privilégié des lots

• Proposer une programmation diversifiée

- Zone préférentielle des activités et du parking associé, possibilité de logements associés à l'étage
- Jeux pour enfants

Source : © IGN - Réalisation : Ville Ouverte - Janvier 2015