ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document pour arrêt – Septembre 2019

Préambule

Les orientations d'aménagement (OAP) constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont elles respectent les orientations.

Elles sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes (écrits ou graphiques) qu'elles définissent.

Du point de vue des sujets abordés, *« les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. » (Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)

A Saint-Sauveur-sur-Ecole, les trois OAP sont de types différents :

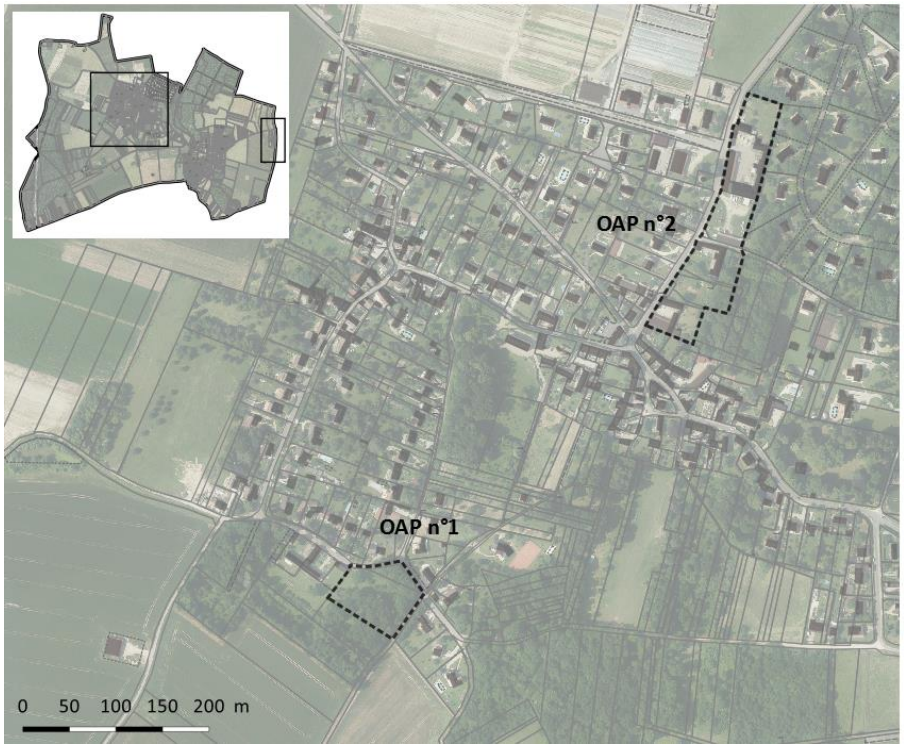
- Les trois premières sont sectorielles : elles concernent pour l'OAP n°1 l'aménagement d'un terrain en « dent creuse », pour l'OAP n°2 la reconversion des fermes et d'une demeure bourgeoise à Brinville et pour l'OAP n°3 l'extension de la zone artisanale à l'est de la commune.
- La quatrième est thématique : elle se focalise sur l'aménagement paysager des franges bâties, des entrées de ville,… mais également sur la préservation de l'environnement notamment avec l'objectif de maintenir et favoriser les continuités écologiques

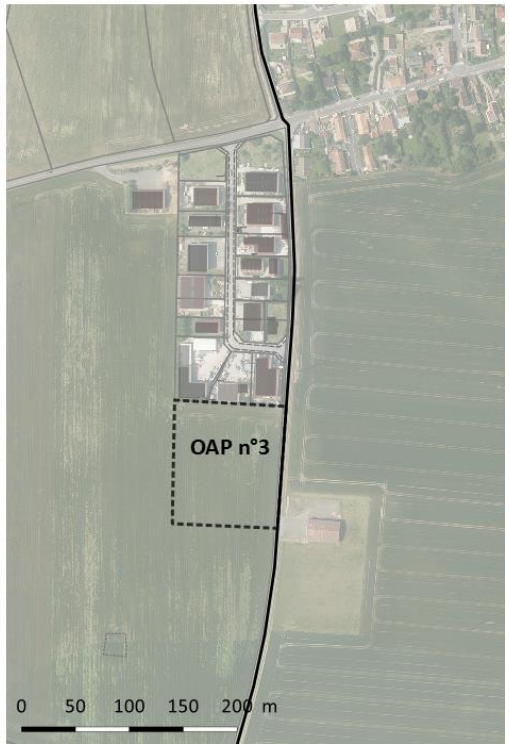
Légende des encadrés

Les prescriptions s'imposant

Les enjeux, objectifs ou recommandations ne s'imposant pas obligatoirement

Localisation des OAP sectorielles





OAP n°1 : le Saule

Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne 2 parcelles (l'une en totalité, l'autre en partie) situées dans la partie urbanisée du sud du village de Brinville.

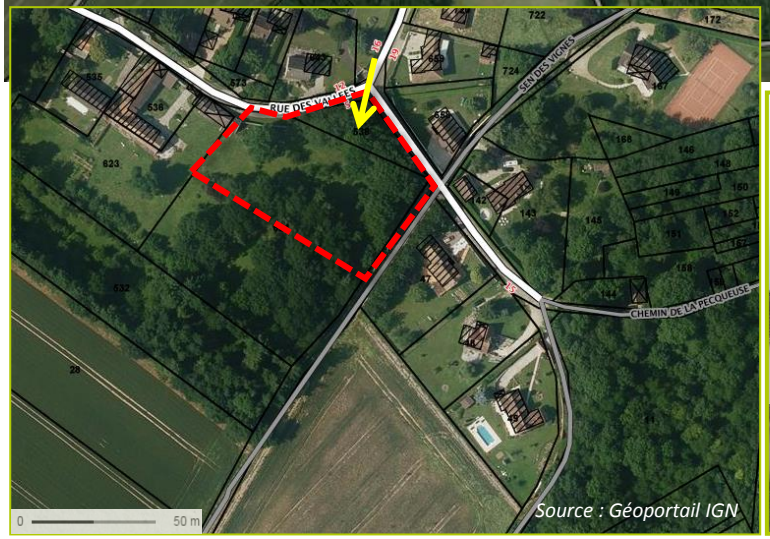
Les terrains couvrent une superficie de 4710 m² (0,47 ha) et sont classés en zone UB, zone destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités artisanales et commerciales.
Ils sont encadrés au nord par la rue des Vallées et à l'est par le chemin de la Mare la Jument. Des constructions sont présentes sur les 3 côtés du secteur, on peut par conséquent le considérer comme une « dent creuse ».

Actuellement les terrains sont occupés par un jardin boisé.

Accès

En voiture, l'accès au pôle de centralité (mairie, école) s'effectue par la rue des Closeaux.
Les piétons peuvent emprunter le chemin rural n°28 dit des Vallées puis la rue Pecqueuse et les chemins de la Montagne et de la Rivière ou bien le chemin de la vallée puis le chemin le long du ru des Fontaines, pour se rendre en environ 20 min au pôle de centralité.

Les équipements des Terres Menues sont eux accessibles à moins de 10 minutes à pied *via* le chemin des Vallées puis celui des Courts Palais.



Source : Géoportail IGN

OAP n°1 : le Saule

Enjeux et objectifs

L'OAP reprend les orientations suivantes du PADD :

- *Saint-Sauveur-sur-Ecole pourra* **accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine** *puis en extension. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes* ***prendra en compte les risques*** *(****inondation****, retrait-gonflement des argiles).*

- **Valoriser les qualités du patrimoine bâti** *: Il s'agit (…) de renforcer la protection d'éléments remarquables du paysage bâti tels que (…)* **les nombreux murs de clôture** *soulignant les franges des parties bâties et le tracé du réseau viaire (…) Les caractéristiques architecturales et urbaines du tissu bâti traditionnel* ***prennent en compte les éléments naturels*** *(sol, soleil, humidité, topographie, végétation…), elles produisent un bâti économe en énergie. Il convient de favoriser leur maintien ou leur restitution notamment pour leur qualité thermiques et d'économie foncière (compacité du bâti). (…) Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation du village et du hameau par des* ***relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères fortes avec leur environnement*** *(…) Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les* ***économies d'énergie*** *(implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) sont à favoriser.*

- **Valoriser les qualités paysagères** : ***L'urbanisation doit être maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante*** *et des extensions modérées et qualitatives.*

- **Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques** : *« d'une manière générale, les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels favoriseront les* ***passages pour la faune et la flore*** *afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des* ***parcs boisés*** *ou des espaces jardinés,… Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs.*

- **Préserver l'équilibre entre les deux pôles de la commune :** *La croissance future devra tendre à maintenir cet équilibre tout en privilégiant la proximité des nouvelles urbanisations avec les équipements et le pôle central. L'accessibilité à cette polarité sera favorisée par le* ***développement de circulations à destination des modes actifs****.*

- **Améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacements notamment des modes actifs** *: Les nouveaux logements devront être reliées aux arrêts de bus par des cheminements piétonniers.*

Enjeux et objectifs

Logement : la commune connaît des besoins en logements financièrement accessibles dont des logements de petite taille.

Accès, transport et déplacements : il s'agit de favoriser les continuités piétonnes par l'aménagement du site.

Environnement : présence d'un milieu favorable aux continuités écologiques (boisements), il s'agit de le maintenir et de favoriser les passages des espèces. Potentialité de réouverture d'un ru et de son enrichissement du point de vue de la biodiversité.

Paysage : un paysage de qualité, avec un axe bordé d'arbres de haute taille, des murs de clôture,…

OAP n°1 : le Saule

Périmètre de l'orientation d'aménagement

Prescriptions (Détail page suivante)

Principe de desserte

Accès des véhicules motorisés :

Entrée

Sortie

Liaison piétonne à conserver

Tracé supposé du ru souterrain (source : réseau d'eaux pluviales du réseau d'assainissement)

Ru souterrain à rouvrir (tracé supposé)

Espace paysager à protéger

Murs en pierre à préserver et restaurer

Cône de vue à préserver

Haie champêtre à créer (épaisseur de 5 m minimum)

Localisation de principe du stationnement visiteur privé

Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)

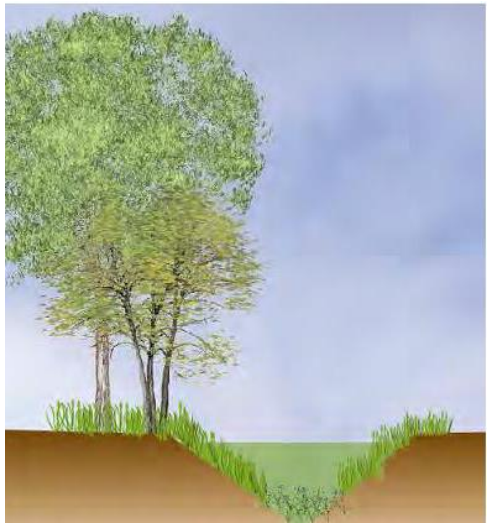
Programmation

A raison d'une densité de 13 lgts/hectare, la capacité du secteur sera de minimum 5 logements.

Le cône de vue permet de conserver un axe visuel dégagé au travers du secteur

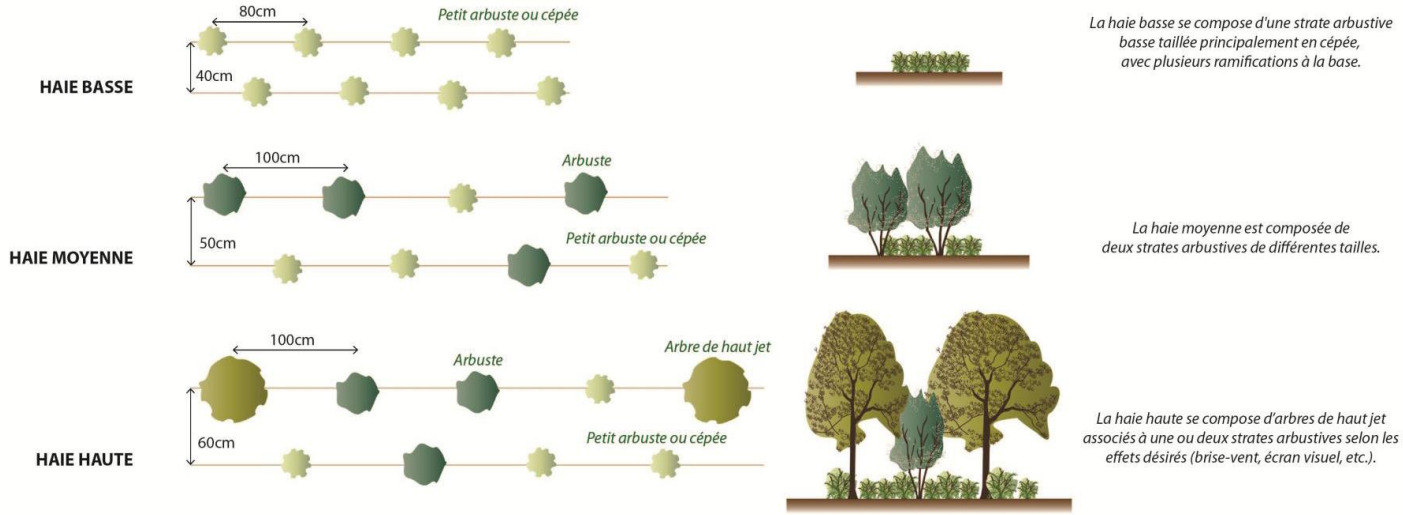
OAP n°1 : le Saule

- Accès des véhicules motorisés : il se fera dans l'axe de la rue des Closeaux, ce qui permet une bonne visibilité et une mise en scène de l'entrée mettant en valeur les arbres de part et d'autre de l'accès. La largeur ne permettra le passage que dans un sens, la sortie se faisant dans l'axe de la rue des Vallées ce qui participe à la sécurisation de la circulation.
- Liaison piétonne à conserver : un cheminement piéton longera le site, passant si nécessaire au-dessus du ru rouvert.
- Ru souterrain à rouvrir (tracé supposé) : la réouverture du ru doit être réalisée afin de valoriser le paysage et de participer à la biodiversité. En effet, cela permettra à une végétation associée aux milieux humides, refuge pour des espèces spécifiques, de se développer. En outre, la réouverture permettra de diminuer le risque d'inondation et de recueillir les eaux pluviales.
- Espace paysager à protéger : l'espace arboré possédant de beaux spécimens est un marqueur paysager du fond de la rue des Closeaux, de plus il permet l'intégration des futures constructions et fait office de relais pour la biodiversité au sein de l'espace urbanisé, c'est pourquoi il convient de le conserver.
- Murs en pierre à préserver et restaurer : les percements ne sont pas autorisés dans ces murs de qualité, éléments de patrimoine identitaires, l'accès au secteur étant unique en face de la rue des Closeaux.
- Cône de vue à préserver : afin de poursuivre la perspective depuis la rue des Closeaux et de conduire le regard à travers le site, les constructions se feront de part et d'autre de ce cône de vue.
- Haie champêtre à créer (épaisseur de 5 m minimum) : elle sera composée d'un mélange d'espèces végétales locales et adaptées et de strates variées (herbes, arbustes de différentes tailles et arbres – elle peut s'insérer dans la disposition des arbres existants). Elle créera une transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels au sud, et entre les constructions existantes à l'ouest et les futures constructions sur le secteur.
- Localisation de principe du stationnement visiteur privé : il sera situé à proximité de la voie de desserte afin de limiter les surfaces imperméabilisées, et sera lui-même perméable.
- Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest) : afin d'optimiser les apports d'énergie solaire pour les bâtiments (participe à une conception bioclimatique) et la production éventuelle d'énergie solaire



Ru aux abords végétalisés (Source: Urban-éco)

Principes de plantation des haies champêtres (Source: Biotope)



OAP n°2 : rue de Montgermont

Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne 12 parcelles (en totalité ou en partie) situées à l'entrée nord du village de Brinville, sur le plateau.

Les terrains couvrent une superficie de 12 352 m² (1,2 ha) et sont classés en zone UA, zone destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités artisanales et commerciales.

Ils sont encadrés à l'ouest par la rue de Montgermont (RD50), au nord-est par l'ensemble de la résidence de Montgermont. Au sud-est du secteur se trouve la zone de lotissement en cours d'urbanisation du Clos des Lapins (comprenant la demeure bourgeoise et le jardin au sud de celle-ci). Le secteur est scindé en deux parties par le chemin de la Planche Coutant le traversant en son milieu.

Actuellement les terrains sont occupés au nord par la ferme du Château Verd et ses dépendances, au sud par une demeure bourgeoise et la ferme Mazure. Les deux fermes sont repérées dans le PADD comme faisant partie des « principaux bâtiments remarquables » de la commune.

Accès

En voiture, l'accès au pôle de centralité (mairie, école) s'effectue par la rue de Montgermont.
Les piétons peuvent emprunter le chemin de la Planche Coutant puis le chemin de la rivière pour se rendre en environ 15 min au pôle de centralité.
Les équipements sportifs sont eux accessibles à 10 minutes à pied *via* le chemin de la Planche Coutant et le sentier du Clos aux Lapins puis après avoir traversé la RD50, la rue du Chemin Vert.

Photos K. Danieau PNRGF

OAP n°2 : rue de Montgermont

Source : préconisations du PNRGF

Enjeux et objectifs

L'OAP reprend les orientations suivantes du PADD :

- *Saint-Sauveur-sur-Ecole contribue à la* **protection et la valorisation du paysage bâti patrimonial***, notamment par la protection du tissu bâti rural et villageois et de ses caractéristiques architecturales et urbaines (…).*

- *Saint-Sauveur-sur-Ecole pourra* **accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine** *puis en extension. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).*

- *Saint-Sauveur-sur-Ecole participe au* **développement économique et à la mixité des fonctions urbaines** *par l'accueil possible d'activités associables avec la fonction habitat dominante sur la commune et en permettant le développement des activités agricoles (maraîchage, vergers,…).*

- **Valoriser les qualités du patrimoine bâti** *: Il s'agit (…) de renforcer la protection d'éléments remarquables du paysage bâti tels que :*
    - **Les corps de fermes** *dont l'avenir doit être pris en compte en permettant leur reconversion dans des conditions compatibles avec les objectifs en matière de préservation des bâtis de caractère, des qualités environnementales et paysagères des sites dans lesquels ils s'inscrivent*
    - **Les nombreux murs de clôture** *soulignant les franges des parties bâties et le tracé du réseau viaire*

- **Valoriser les qualités paysagères** : *L'urbanisation doit être maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante et des extensions modérées et qualitatives.*

- **Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques** : *d'une manière générale, les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des parcs boisés ou des espaces jardinés,… Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs. De la même manière, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet, ce qui permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser la biodiversité.*

- **Accueillir un développement modéré de la population dans les enveloppes urbanisées et par une faible extension :** *Le développement de la construction se fera de façon prioritaire au sein des enveloppes déjà urbanisées.*

- **Préserver l'équilibre entre les deux pôles de la commune :** *La croissance future devra tendre à maintenir cet équilibre tout en privilégiant la proximité des nouvelles urbanisations avec les équipements et le pôle central.*

- **Permettre l'évolution des équipements collectifs, services et activités de proximité et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé** *:*
    - ***Permettre l'implantation de commerces et de services***
    - ***Le tissu artisanal est à développer*** *pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans les villages : (…) En outre, l'implantation de ces activités non nuisantes tel* ***le petit artisanat est une ressource pour la valorisation du patrimoine à travers le réemploi du bâti rural*** *dont les volumes se prêtent aisément à cette reconversion.*

Enjeux et objectifs

Logement : la commune connaît des besoins en logements locatifs sociaux et en logements de petite taille. Les projets dans les fermes pourront être mixtes (habitat, équipement, activités et services) ou non, ou encore accueillir des entreprises (hôtel artisanal, centre de séminaire,…).
*Accès, transport et déplacements : l*e site est à proximité d'arrêts de bus, il devra faciliter leur accès.
Environnement : la continuité écologique entre le Bois des Fontaines et le Bois Seigneur *via* la résidence de Montgermont passe sur le secteur.

La ferme du « Château Verd »

- Mutation des bâtiments vers l'habitat ou, pour le hangar le long de la rue, un mélange activité-habitat
- Conserver l'esprit du lieu et son passé agricole
- Conserver la qualité architecturale et reprendre les principes de l'architecture vernaculaire
- Enjeu environnemental : site pouvant accueillir une biodiversité importante et des solutions d'économie d'énergie
- Enjeu de sécurité : une canalisation de gaz passe au sud de la ferme

La ferme « Mazure »

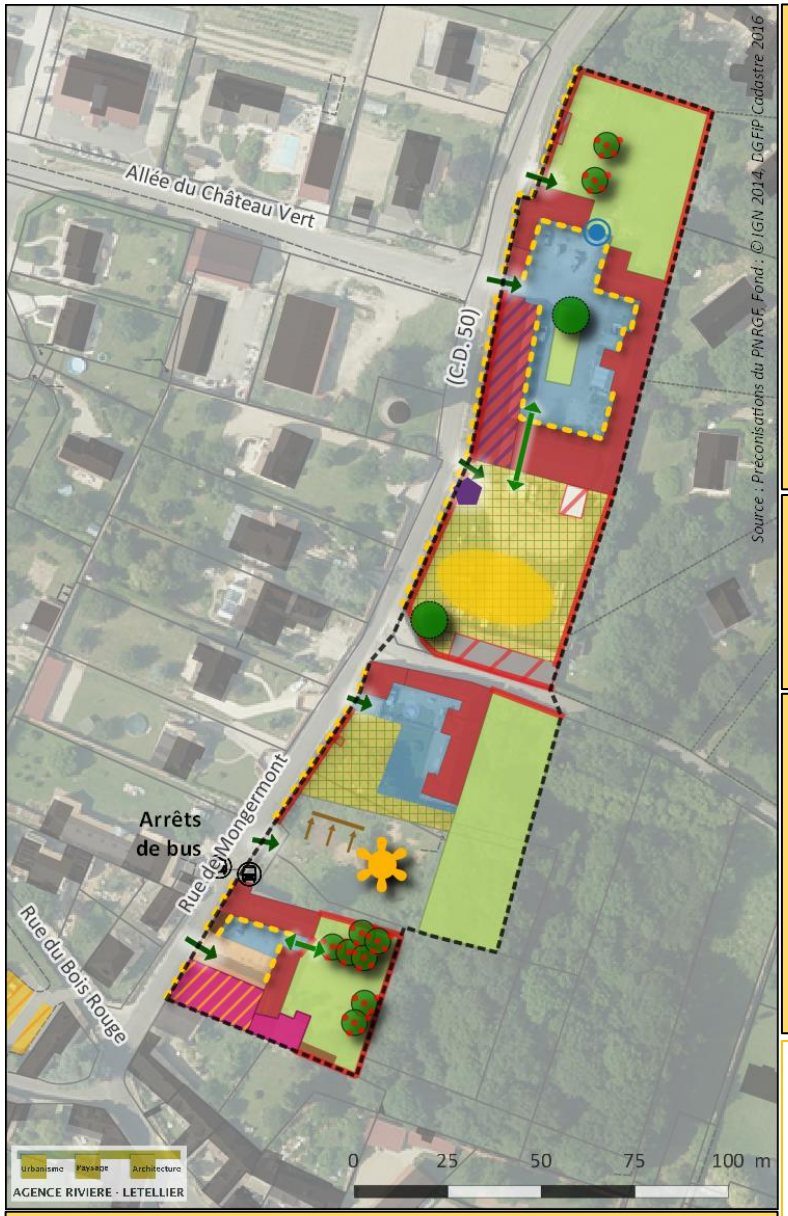
- Garder une séparation des fonctions entre cour publique et jardin/verger privé qui doit être conservé
- Optimiser l'espace habitable et les parties communes
- Retrouver l'aspect d'origine de la toiture de la grange au sud
- Séparation possible des logements par niveaux

OAP n°2 : rue de Montgermont

Périmètre de l'orientation d'aménagement

Prescriptions

- Accès au site
- Accès piéton
- Bâti pouvant accueillir un logement
- Bâti pouvant accueillir plusieurs logements
- Bâti agricole à reinvestir
- Structure légère à démonter
- Bâtiment pouvant accueillir de l'activité
- Cour commune apaisée
- Espace de stationnement perméable et paysager
- Secteur préférentiel d'implantation du stationnement
- Bâtiment permettant le stationnement
- Stationnement invités sur l'espace public
- Espace de déplacement automobile
- Jardin à aménager
- Arbre fruitier à conserver
- Arbre repère à planter
- Principe de pied de mur fleuri
- Mur en grès à valoriser
- Puits et lavoir à valoriser
- Espace de gestion des déchets
- Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)
- Orientation des constructions (alignement possible sur la voie)



Prescriptions générales

Les arrêts de bus doivent être facilement accessibles à pied. La servitude de la canalisation de gaz passant sur le secteur doit être prise en compte.

La ferme du « Château Verd »

- Cour centrale sans stationnement pérenne, espace de rencontre
- Stationnement sur l'espace au sud, conservant 25% de sa surface en pleine terre
- 2 places de stationnement par logement, possibilité d'une place pour les petits logements et 3 pour les plus grands
- Verger-potager au nord : jardin, espace récréatif
- Accès des constructions sur la cour centrale
- Eaux pluviales : infiltration à la parcelle, approche paysagère ouverte (mare, noue,…), récupération pour entretien des espaces extérieurs et utilisation dans les logements
- Habitats pour les espèces protégées dans les combles non utilisés, nichoirs en façade

La demeure bourgeoise

- Aire de stationnement perméable
- Orientation des nouvelles constructions selon celle des constructions existantes (permettant un apport solaire optimal) et possibilité de s'installer à l'alignement sur la voie

La ferme « Mazure »

- Cour sans stationnement pérenne
- Stationnement possible dans la grange ouverte au sud
- Restructuration possible de la toiture de la grange
- Préserver l'intégrité du jardin et du verger
- Mettre en valeur les arbres fruitiers
- Si possible, pour chaque logement, posséder un accès sur la cour et une vue sur le jardin
- Eaux pluviales : infiltration à la parcelle, récupération et utilisation pour entretien des espaces extérieurs et utilisation dans les logements

Programmation

La capacité du secteur sera d'au moins 42 logements par :

- reconversion de la ferme du « Château Verd » : au minimum 25 logements sur les bâtiments destinés exclusivement à l'habitation,
- reconversion de la ferme « Mazure » : au moins 5 logements
- reconversion de la demeure bourgeoise et construction : au moins 12 logements

OAP n°2 : rue de Montgermont

Les objectifs de qualité des constructions et des espaces extérieurs des bâtiments

Ferme « Mazure » et demeure bourgeoise

L'objectif principal concernant la rénovation des constructions est de garder une lecture de l'histoire des lieux afin de conserver un patrimoine agricole rural et d'architecture classique de qualité en appliquant les principes d'éco-rénovation et de construction durable.
Cela passe par :

- Un respect des volumétries, de leur simplicité et de l'organisation du bâti
- La prolongation des logiques constructives pour les nouveaux percements en façade
- La préférence à l'utilisation des matériaux locaux (grès, bois, argile,…) et des couleurs issues des teintes permanentes du bâti pour intégrer les interventions contemporaines
- La réalisation d'enveloppes durablement isolées
- Une utilisation des ressources locales (bois, chanvre)
- Une intégration des énergies renouvelables ne dénaturant pas la qualité architecturale
- L'accueil de la biodiversité sur les bâtiments (2)

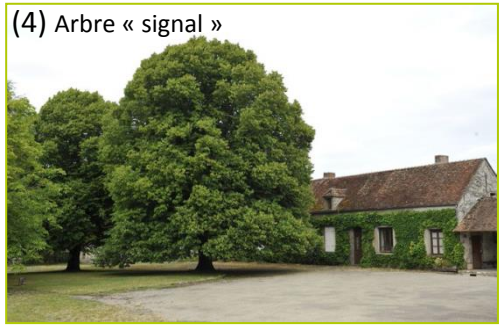
Sont également préconisés l'utilisation des espèces végétales locales et adaptées (voir liste des végétaux conseillés en annexe du PLU) et le fleurissement des pieds de murs.

(5) Pieds de murs fleuris

(1) Modification sans dénaturation du bâti

(2) Nichoirs en façade

(3) Accueil des chiroptères dans les combles


(4) Arbre « signal »

Ferme du « Château Verd »

La traduction des mêmes objectifs que sur la ferme « Mazure » passe par :

- Un respect des volumétries, de leur simplicité et de l'organisation du bâti
- La conservation du porche avec fronton des portes charretières des granges sud et est
- La prolongation des logiques constructives pour les nouveaux percements en façade
- La réouverture des percements qui avaient été condamnés
- La préférence à l'utilisation des matériaux locaux (grès, bois, argile,…) et des couleurs issues des teintes permanentes du bâti pour intégrer les interventions contemporaines
- Le démontage des structures légères
- Le hangar de l'aile ouest peut bénéficier d'une approche contemporaine, notamment pour le traitement de sa toiture (1)
- L'optimisation des apports solaires passifs en fonction de l'orientation des bâtiments
- La réalisation d'enveloppes durablement isolées
- Une utilisation des ressources locales (bois, chanvre)
- Une intégration des énergies renouvelables ne dénaturant pas la qualité architecturale
- L'accueil de la biodiversité sur (2) et dans les bâtiments (3)

Il s'agira également de qualifier les espaces extérieurs en :

- utilisant des espèces végétales locales et adaptées au site
- Infiltrant les eaux de ruissellement sur place dans la mesure du possible
- Conservant et en mettant en valeur les dispositifs de collecte en grès

De plus, seront mis en valeur :

- L'ancien verger-potager au nord qui sera un jardin commun mettant en valeur les arbres fruitiers, le mur séparant ce jardin de la cour pouvant être ouvert pour créer une vue ce qui mettrait en valeur le puits et le lavoir
- L'ancienne cour pâturée au sud : espace de stationnement paysager perméable, zone de stationnement préférentielle au sud de la parcelle, à l'écart des habitations
- La cour commune : une partie jardinée est créée afin de structurer l'espace et de favoriser l'infiltration de l'eau. La plantation d'un arbre «signal» notifiera l'espace depuis l'allée du Château Verd» (4). Afin de renforcer l'aspect «espace partagé », du mobilier peu être installé pour profiter de l'aménagement de la cour.
- Les abords : l'aspect minéral de la rue sera atténué par le fleurissement des pieds de murs, principe étendu à l'ensemble de la ferme (5). La plantation d'un arbre « signal » constituera un repère depuis la rue.

OAP n°3 : extension de la zone artisanale

Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP est situé à l'est de la commune, il concerne un terrain agricole en limite sud de la zone artisanale de la Mare aux Trois Saules, sur le plateau.

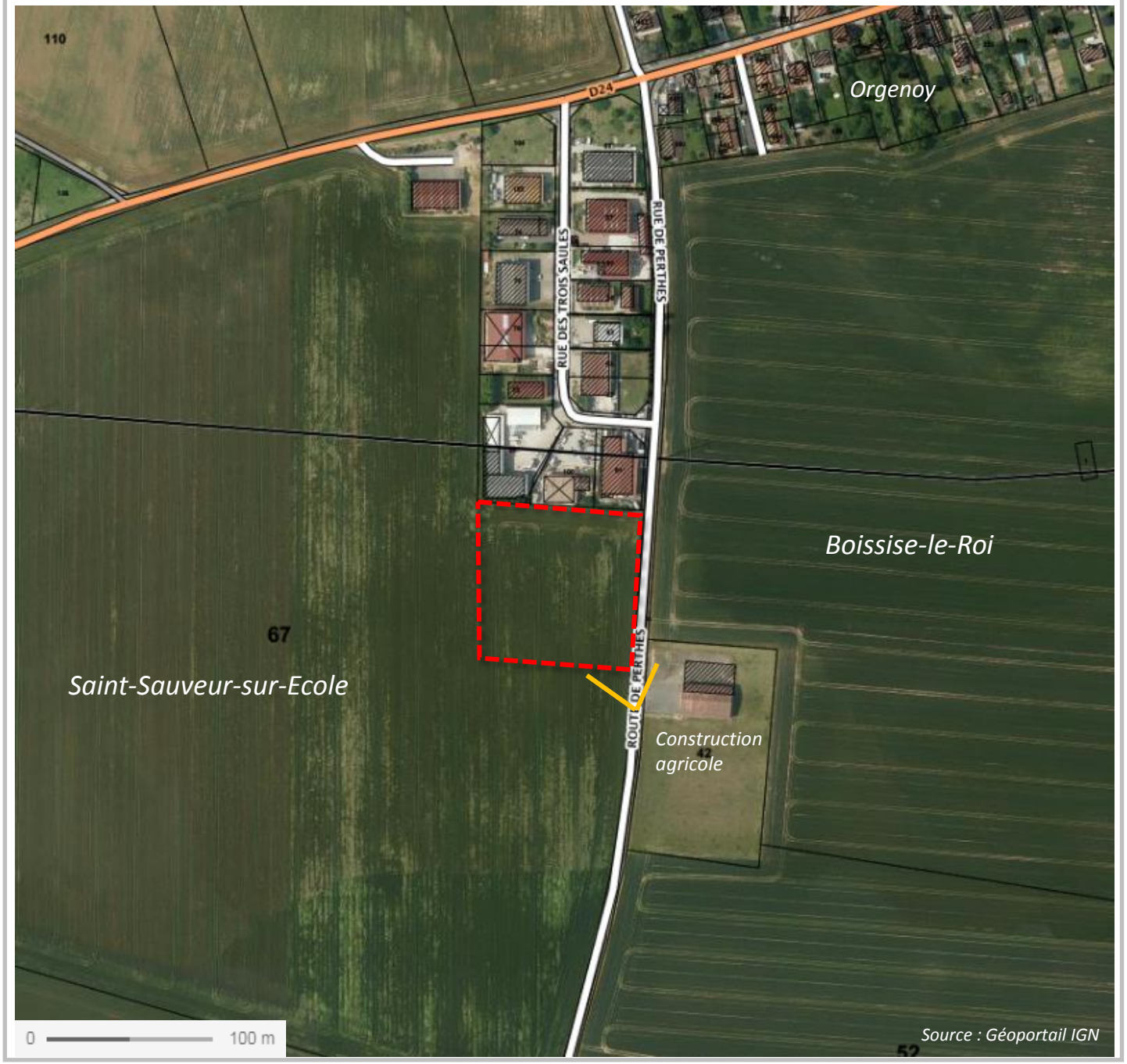
Le terrain couvre une superficie de 8 000 m² (0,8 ha) et est classé en zone AUX, zone destinée aux activités industrielles et artisanales.

Il est encadré à l'est par la rue de Perthes et au nord par la zone artisanale existante. Au sud-est du secteur, de l'autre côté de la route de Perthes sur la commune de Boissise-le-Roi, se trouve une construction agricole. Le secteur est au sein d'une parcelle agricole. Il est prévu dans le PLU l'instauration d'une zone Ac – dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées – juste en limite sud du secteur d'extension de la Z.A.

Accès

En voiture, l'accès au village s'effectue par la rue de Perthes et la RD24.

Vue du secteur depuis la route de Perthes



Source : Géoportail IGN

OAP n°3 : extension de la zone artisanale

Enjeux et objectifs

L'OAP reprend les orientations suivantes du PADD :

- **Développer et recomposer la zone artisanale** *: Le processus de renouvellement de la zone d'activités de la Mare aux Trois Saules se fera en assurant une diversification fonctionnelle, une densification du bâti (implantation en limite, hauteurs,…) et une optimisation des espaces dédiés au stationnement.* ***L'accueil de nouvelles activités dont les caractéristiques (desserte, taille,…) nécessitent une implantation en dehors des villages pourra se faire dans une extension de la zone artisanale existante.***

- *L'accueil d'activités économiques s'opère par une extension du site d'activités existant à l'est du territoire communal, représentant 0,8 hectare maximum.*

- **Valoriser les qualités paysagères** : *L'urbanisation doit être maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante et des extensions modérées et qualitatives.*

- **Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques** : *d'une manière générale, les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des parcs boisés ou des espaces jardinés,… Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs. De la même manière, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet, ce qui permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser la biodiversité.*

Enjeux et objectifs

Accès, transport et déplacements
Le site n'est à proximité d'aucun transport en commun, il devra prévoir des places de stationnement.

Environnement
Il s'agit d'enrichir la biodiversité sur la plaine de Bière ainsi que d'améliorer la gestion des eaux pluviales au sein de la zone d'activités existante.

Paysage
Améliorer l'image de la ZA du point de vue paysager : intégrer l'extension dans le paysage agricole de la Plaine de Bière, insister sur la qualité architecturale

OAP n°3 : extension de la zone artisanale

Périmètre de l'orientation d'aménagement

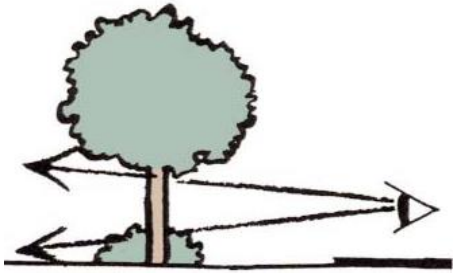
Prescriptions

Accès unique au site

Organiser les bâtiments autour d'un espace commun de desserte et de stationnement mutualisé

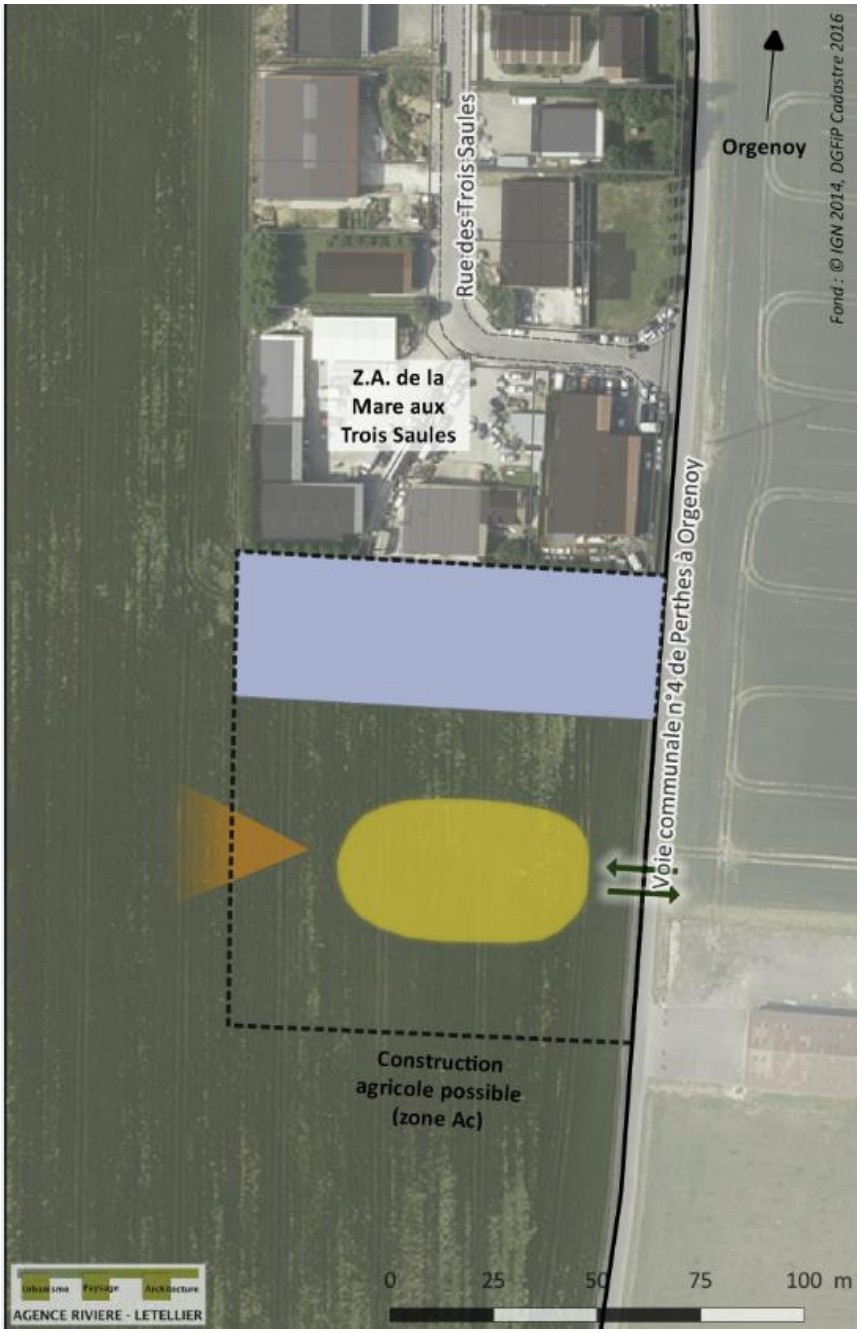
Conserver une ouverture visuelle sur la plaine agricole

Bassin de rétention des eaux pluviales provenant de la zone d'activités existante et de son extension



Fenêtre visuelle au travers de la végétation entourant le secteur *(Source : PNRGF)*

Les franges du secteur seront végétalisées (voir OAP n°4).



Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

Les logements

La réalisation de logements dans les espaces urbanisés existants présente des incertitudes, le foncier étant privé et les propriétaires étant libres de construire ou de ne pas construire dans le cadre fixé par le règlement du PLU.

Les deux scénarios extrêmes sont :

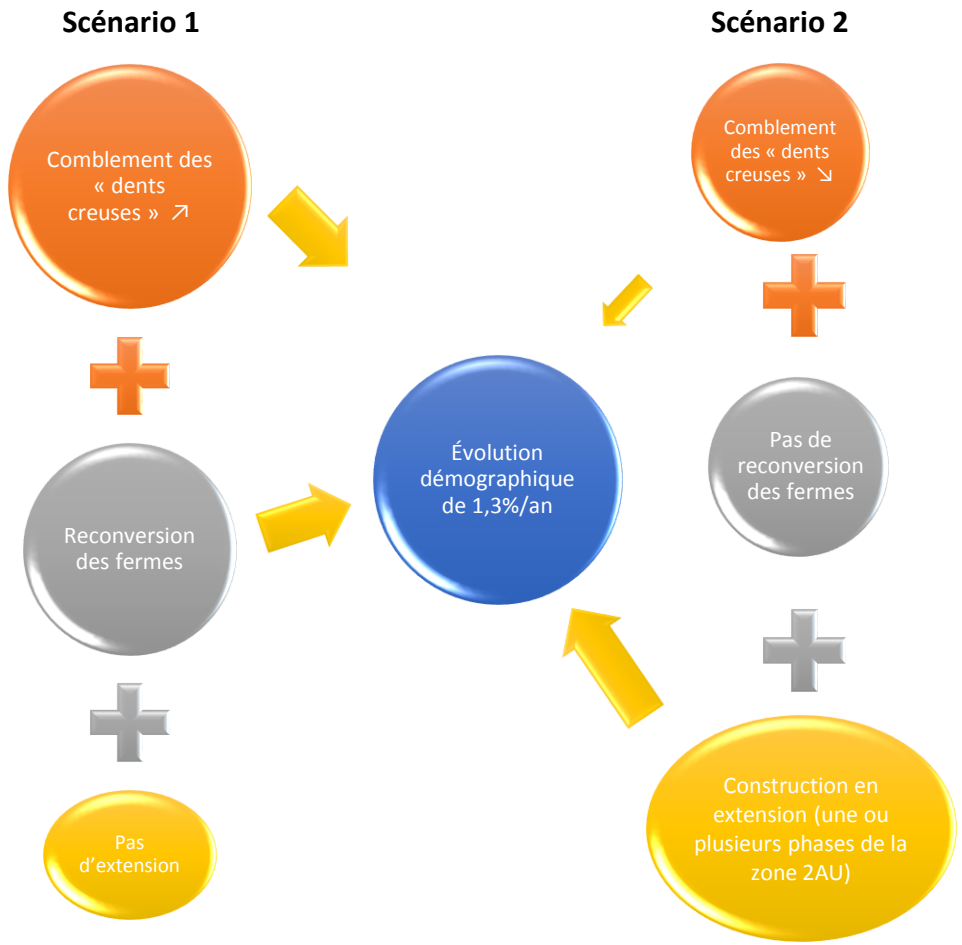
1. un grand nombre des dents creuses recensées sont construites, les corps de fermes rue de Montgermont sont réhabilités en logements, la rétention foncière est inférieure à l'hypothèse de 50%, l'objectif démographique peut par conséquent être atteint par les constructions dans les espaces urbanisés, ce qui permet de ne pas consommer d'espace agricole,

2. très peu de dents creuses sont construites et les fermes ne sont pas reconverties, la rétention foncière est supérieure à l'hypothèse de 50%, l'objectif démographique ne peut être atteint, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est nécessaire.

Il convient donc de tenir compte des incertitudes qui pèsent sur le nombre de logements qui pourraient être produits et pour cela il est fixé des conditions à l'urbanisation de la zone 2AU.

En effet, pour contrôler la réalisation de logements sur le territoire communal et éviter un apport de population trop important sur une période courte mais également à l'inverse de soutenir l'évolution démographique dans le sens souhaité, les 41 logements possibles (selon le SCOT) dans la zone 2AU voient leur ouverture à l'urbanisation conditionnée à une augmentation de la population communale inférieure à 14 habitants par an.

Par ailleurs, afin de lisser l'augmentation de population sur la période allant jusqu'en 2030, l'urbanisation de cette zone 2AU pourra être découpée en plusieurs phases.



Au terme des 2 années suivant l'approbation du PLU, dans le cas où la construction des « dents creuses », les réhabilitations et rénovations ne permettraient pas d'atteindre une croissance démographique suffisante (à savoir 28 habitants supplémentaires), une partie de la zone 2AU pourrait être ouverte à l'urbanisation afin de construire quelques logements (ouverture nécessitant a minima une modification du PLU).
La préférence est cependant donnée à l'intensification de l'espace urbanisé par comblement des « dents creuses », réhabilitations et rénovations, notamment des fermes.

La zone artisanale

La zone AUX sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage

Enjeux

Des continuités écologiques appartenant au réseau régional existent sur la commune, elles sont reprises dans cette OAP conjointement aux continuités locales. En effet, des continuités des trames arborée, arbustive, herbacée, des friches et dépendances vertes traversent la commune, sur ses parties agricoles, naturelles mais également bâties. Nombreuses et diverses elles sont des éléments essentiels au maintien et au développement de la biodiversité.

Les enjeux de paysage concernent la qualification des franges entre zones urbanisées et espace agricole, espaces d'interface dont la qualité paysagère est parfois dégradée (ruptures trop franches), mais également celle des entrées de village, les îlots boisés sur le plateau agricole,…

En outre, ces enjeux sont en interaction, la valorisation du paysage intervenant de manière positive sur l'évolution du réseau écologique, c'est pourquoi il a été choisi de faire une OAP regroupant ces thématiques.

Objectifs

L'OAP traduit les orientations suivantes du PADD :
- Valoriser les qualités du patrimoine bâti
- Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des propriétés bourgeoises du XIXe siècle
- Valoriser les qualités paysagères
- Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques

Elle vise ainsi à protéger la biodiversité du territoire en protégeant les réservoirs de biodiversité et en préservant et renforçant la trame verte et bleue communale par des prescriptions qualitatives de végétalisation des espaces lors de leur mutation.

Elle permet également de préserver et de valoriser le paysage naturel et bâti sur l'ensemble de Saint-Sauveur-sur-Ecole (la préservation de la trame verte et bleue y participant par ailleurs).

Elle rassemble par conséquent les éléments à prendre en compte du point de vue de la biodiversité et du paysage par les porteurs de projet.

Cette OAP se décline en 3 axes :

1. *Protéger les réservoirs de biodiversité*
2. *Conforter voire restaurer les corridors écologiques*
3. *Valoriser le paysage*

Enjeux et objectifs

Trame verte et bleue :
- Préserver, restaurer voire maintenir les continuités écologiques régionales et locales, notamment celles identifiées au travers des espaces urbanisés
- Protéger les réservoirs de biodiversité importants
- Préserver les mares, relais et habitats d'espèces spécifiques

Paysage :
- Des franges dégradées : interfaces espace agricole/espace bâti et espace agricole/zone d'activité
- De multiples boisements à préserver
- Quatre entrées de ville à améliorer
- Conserver la qualité paysagère des grandes propriétés boisées et de la résidence de Montgermont
- Protéger les mails et vergers faisant partie du patrimoine paysager de la commune

OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage

1. *Protéger les réservoirs de biodiversité*

- *Les bois de plus grande superficie*

Les massifs boisés des Bois Seigneur, des Fontaines, des Guigne-Chèvres, sièges et relais importants pour la biodiversité, feront l'objet d'une protection stricte. Les activités tout terrain sont interdite dans ces espaces (source PAC), par ailleurs objet d'un classement en Espaces boisés classés (EBC).

- *Les bois et bosquets*

Réservoirs de biodiversité locaux, ce sont des espaces relais des espèces entre les massifs plus importants et les milieux humides. Ils devront être préservés par un entretien et un maintient de leur intégrité.

- *La vallée de l'Ecole*

En partie protégées par l'ENS de « la Rivière », dans la mesure du possible, les berges de l'Ecole artificialisées (canalisation du cours d'eau) devront être « renaturées ».

- *Les rus des Fontaines, du lavoir de Brinville et des Guigne-Chèvres, les fossés, sources, mares et mouillère*s

Le comblement de ces éléments de la trame bleue sera interdit.

2. *Conforter voire restaurer les corridors écologiques*

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les corridors écologiques identifiés et participer à leur préservation, leur maintien, voire leur restauration.

- *En milieu agricole*, les continuités doivent s'appuyer sur le réseau des haies et chemins herbeux. C'est pourquoi les exploitants agricoles maintiendront autant que possible les haies, chemins herbeux, bermes plantées,…, leur création étant encouragée.

2. *Conforter voire restaurer les corridors écologiques*

- *En milieu urbanisé* (zones UA, UB et Nj) les corridors écologiques seront favorisés par :

- La limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins des projets (aires de stationnement perméables)
- La préférence aux clôtures perméables permettant à la petite faune de circuler plus facilement
- La limitation de l'éclairage public nocturne par la suppression des lampes superflues et/ou une extinction certaines heures de la nuit (entre 23h et 6h par exemple), ce qui permettra de réaliser des économies d'énergie
- La possibilité de végétalisation des façades et toitures
- Le fleurissement des pieds de murs
- Le maintien des haies et la préférence donnée aux essences locales (noisetier, charme,…)
- La végétalisation des murs de pierres et le maintien d'anfractuosités permettant à la faune et la flore de s'installer
- L'aménagement d'un espace naturel faisant office de relais d'une continuité verte à l'est du territoire : des arbres fruitiers peuvent être plantés, en complément d'une strate herbacée participant à la restauration de la continuité à fonctionnalité réduite

Clôture permettant le passage de la petite faune (source: Biotope))

Verger combiné à une prairie fleurie (source : Commune d'Asnières-sur-Vègres)

Végétalisation du toit d'une annexe

Mur végétalisé (source : Mairie de Paris – DEVE)

Conservation de bois morts

Différents traitements de sols perméables à l'eau

Recommandations

- Réduire voire supprimer l'emploi de produits phytosanitaires (saufs ceux de biocontrôle) sur les propriétés privées
- Éradiquer progressivement les espèces invasives dans les propriétés publiques et privées (Robinier faux-acacia, Élodée du Canada, Élodée à feuilles étroites)
- Les espèces exotiques doivent rester exceptionnelles et ponctuelles
- Maintenir autant que possible la présence de bois morts, véritable garde-manger pour les insectes, mais aussi abris pour les oiseaux, les chiroptères,…, installer des gîtes
- Lors de travaux d'aménagement, créer des passages à faune spécifiques sur les voies passantes, après observation

OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage

3. *Valoriser le paysage*

- *Les espaces paysagers*

✓ *Les bosquets à préserver*

La lisière agricole des grands massifs est préservée de l'urbanisation. Les plus petits boisements, nombreux sur les plateaux sont des éléments permettant des vues singulières sur les espaces agricoles et bâtis, ils doivent être entretenus et préservés.

✓ *Les vergers*

À proximité ou en frange des villages se situent quelques vergers (Clos des Lapins, Derrière les jardins de Brinville, en entrée est de Saint-Sauveur). Les arbres fruitiers les composant seront conservés si leur état le permet, et leur nombre augmenté.

✓ *Les mails*

Ce sont de véritables « monuments naturels ». Les regroupements de tilleuls taillés formant le mail de l'église Saint-Eutrope, le mail de la rue de la Terre aux Moines, le mail du cimetière et le mail de l'espace public de Brinville seront conservés. En cas de nécessité de remplacement, des arbres d'essence identique seront plantés.

✓ *Les propriétés boisées*

Même s'il s'agit d'espaces privatifs, leur perception contribue à la qualité paysagère de la commune. Les essences parfois peu communes des arbres et l'importante taille de certains sujets rendent perceptibles ces sites depuis plusieurs secteurs de la commune. Ce sont des ensembles remarquables possédant une certaine harmonie entre les parties construites et les parcs.

Il s'agira de protéger les arbres remarquables en empêchant leur abattage si leur état est bon.

✓ *La Résidence de Montgermont*

Cet ensemble bâti s'est inséré dans une plantation arboricole ayant évolué pour posséder aujourd'hui un caractère boisé important, se rapprochant du Bois Seigneur contigu. Il s'agira de protéger les arbres remarquables en empêchant leur abattage si leur état est bon.

Alignement d'arbres du mail du cimetière

Une propriété au sein de son parc boisé

Pour rappel, les murs de clôture ainsi que les constructions des propriétés boisées seront protégés par le règlement.

La Résidence de Montgermont

- *Les mares et mouillères*

Les abords des mares identifiées feront l'objet d'un entretien visant à dégager les surfaces en eau et d'éviter l'enfrichement menant à terme au boisement. Elles ne seront pas comblées.

Mare accompagnée par une ripisylve
(Source PNRGF-VVDB 2014)

Gestion de manière différenciée des strates végétales
(Source : Commune de Seine-et-Marne / L'île de Monsieur – Parc CG92)

OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage

- *Les entrées de village à qualifier*

Afin de marquer le passage entre l'espace agricole et l'espace bâti, ces secteurs donnant la première image de la commune doivent être l'objet d'une attention particulière. A l'entrée nord, les serres doivent être intégrées au paysage par la plantation d'espèces végétales d'essences locales et des différentes strates (herbacée, arbustive et arborée) tout autour de l'exploitation. L'entrée en venant d'Orgenoy à l'est peut également être améliorée par la plantation de végétaux des différentes strates. La qualification de l'entrée au sud des Etrelles doit permettre d'insérer les constructions récentes dans le paysage.

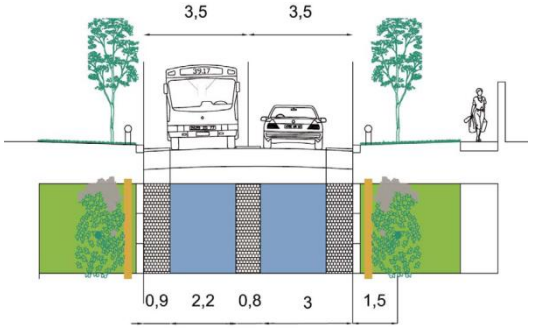
- *Les franges à qualifier entre milieux construits et agricoles (notamment nord Brinville et ZA)*

Ce sont des espaces d'interface et de transition entre les deux milieux. Bien traités, ils contribuent à la lisibilité du paysage. Une nouvelle lisière peut être créé afin de délimiter l'espace bâti en plantant des espèces végétales variées d'essences locales, en continuité avec les haies existantes.

Les franges de la ZA font l'objet d'un traitement hétérogène, l'entrée n'est pas marquée et la voie de desserte interne n'est pas traitée. Ses abords sur la RD24 peuvent être améliorés par une plantation de végétaux des différentes strates sur 3 mètres. L'interface de la ZA et de son extension avec l'espace agricole sera traitée de la même manière, tout comme dans la zone Ac, en cas de construction agricole.

Interface bâtie/agricole et entrées de villes : un assemblage de strates herbacée, arbustive et arborée

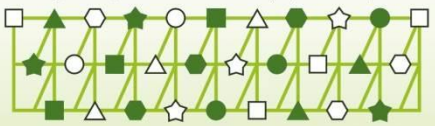
Principe d'annonce d'entrée de village : végétation, fil d'eau pavé et glissières en bois (Source : PNRGF)



Proposition de composition d'une haie (Source : SEME)

Schéma de plantation pour une haie basse de 10 m sur 2 m

bande légale de 0,50 m entre la limite de propriété et la plantation



exemple de composition et de disposition d'une haie comportant 10 essences différentes disposées en quinconce à 1 m l'une de l'autre pour une bande de 10 m de long par 2 m de large en forme de trapèze, soit 30 plants

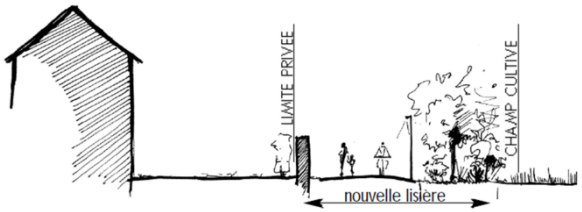
	Module de base		Tendance calcaire	Tendance humide	Tendance urbaine
●	*Carpinus betulus*	★	*Lonicera xylosteum*	*Frangula alnus*	*Rubus idaeus*
☆	*Cornus sanguinea*	⬡	*Prunus mahaleb*	*Fraxinus excelsior*	*Ribes rubrum*
⬢	*Evonymus europaeus*	▲	*Acer campestre*	*Sambucus nigra*	
△	*Corylus avellana*	□	*Rhamnus cathartica*	*Viburnum opulus*	
■	*Prunus spinosa*		*Viburnum lantana*		
○	*Ligustrum vulgare*				

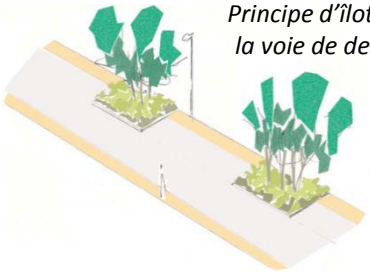
(Source : Seine-et-Marne Environnement)

Recommandations

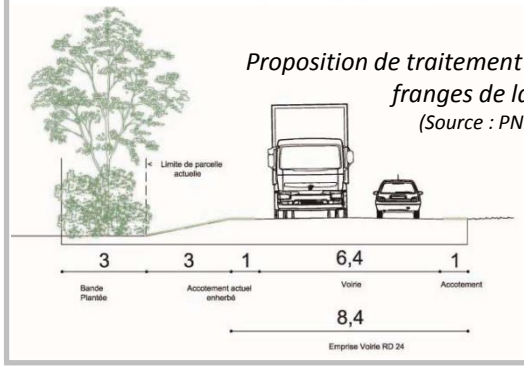
En cas de division parcellaire, il s'agira de regrouper les édicules de services : boîtes aux lettres, locaux poubelles,… au sein d'éléments intégrés au paysage environnant (bois,…).

Proposition de principe de traitement des franges (Source : PNRGF)





Principe d'îlots plantés pour la voie de desserte de la ZA (Source : PNRGF)



Proposition de traitement des franges de la ZA (Source : PNRGF)

OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage

Protéger les réservoirs de biodiversité

- Bois à protéger
- Mares et mouillères à préserver

Conforter voire restaurer les corridors écologiques

Continuité à préserver

- bleue (Ecole dans le Bois Seigneur, ru des Fontaines)
- verte (corridor des prairies, friches et dépendances vertes)

Continuité à restaurer

- bleue (l'Ecole aux Etrelles)
- verte (corridors arborés et herbacé)

Continuité locale à maintenir

- bleue (ru, fossé)
- verte (bandes herbeuses, alignements d'arbres,...)
- Espace naturel à aménager Verger à aménager en entrée de ville

Valoriser le paysage

- Lisière des massifs boisés
- Espaces paysagers à préserver (bosquets, vergers, mails, parcs boisés, Résidence de Montgermont)
- Entrée de ville à qualifier
- Espace naturel à aménager Verger à aménager en entrée de ville
- Frange à qualifier

AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62