



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)**

Secteur Pays de Bière

CONSTRUISONS ENSEMBLE

L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU



PLUi

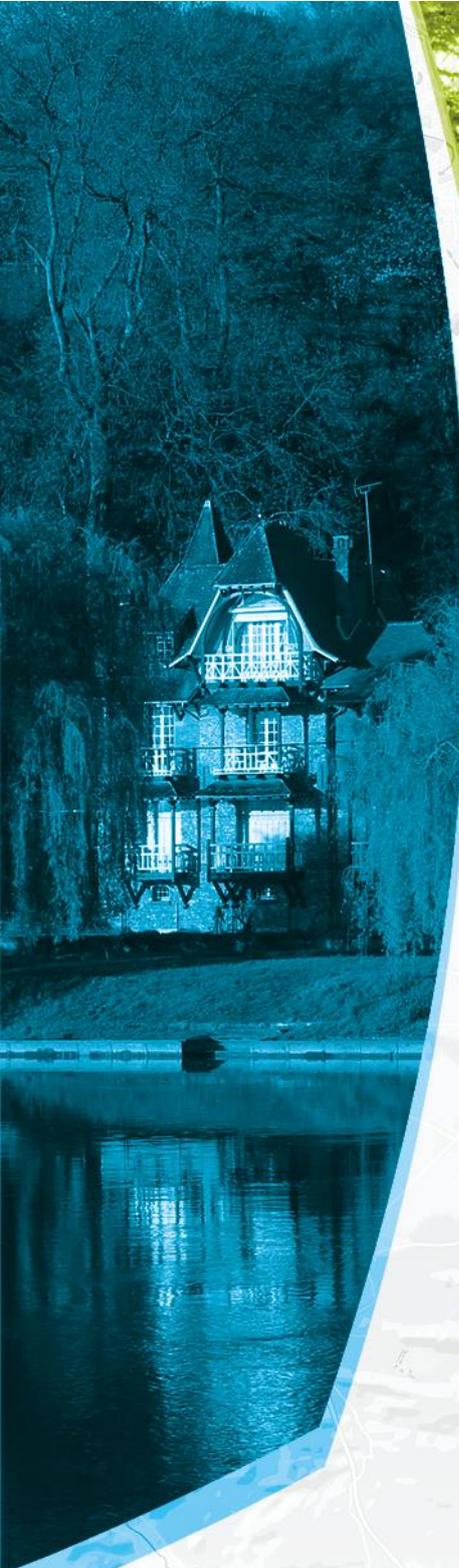
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ÉCONOMIE ···· HABITAT ···· ENVIRONNEMENT ···· MOBILITÉ ···· PATRIMOINE ···· AGRICULTURE ···· PAYSAGE

Sommaire

SECTEUR : PAYS DE BIÈRE	5
I. ARBONNE-LA-FORET	5
OAP N°1 : SECTEUR SAINT-ELOI	5
OAP N°2 : SECTEUR L'OUCHÉ	11
OAP N°3 : SECTEUR LA MARE COIFFARDE.....	15
OAP N°4 : ROUTE DE BARBIZON – RUE DE MACHERIN	20
OAP N°5 : SECTEUR RUE GRANDE - RUE SAINT ELOI.....	25
II. BARBIZON	28
OAP N°1 : LA FERME DU COUVENT	28
OAP N°2 : BOIS DU MEE	33
OAP N°3 : FERME DU ROSIER – 3, RUE DE FLEURY	39
OAP N°4 : RUE DES CHARMETTES ET RUE J-F MILLET	44
OAP N°5 : LA GROSSE HAIE	48
III. CELY-EN-BIÈRE	53
OAP N°1 : ZONE D'ACTIVITÉS – ENTREE DE VILLE NORD	53
OAP N°2 : SECTEUR DU SENTIER MONTCEAUX - RUE DE LA MESSE	57
IV. CHAILLY-EN-BIÈRE	61
OAP N°1 : SECTEUR DES TOURNELLES	61
OAP N°2 : ROUTE DE PARIS - ENTREE NORD-OUEST.....	68
V. FLEURY-EN-BIÈRE	72
OAP N°1 : SECTEUR AVENUE DES SORBIERS	72
VI. PERTHES-EN-GATINAIS	77
OAP N°1 : LE CŒUR DE VILLAGE	77
OAP N°2 : LES CŒURS D'ÎLOTS	81
VII. SAINT-GERMAIN-SUR-ÉCOLE	88
OAP N°1 : AUTOUR DE L'ÉCOLE.....	88
OAP N°2 : AU CROISEMENT DES RUES SAINT-SAUVEUR, DE L'ÉGLISE ET DE LA RD11	93
OAP N°3 : RUE DE SAINT-SAUVEUR.....	98
OAP N°4 : RUE DES DANNEMOIS	103

VIII. SAINT-MARTIN-EN-BIERE	108
OAP N°1 : SECTEUR MACHERIN - RD64.....	108
IX. SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE.....	114
OAP N°1 : RUE DE MONTGERMONT	114
OAP N°2 : LE SAULE	120
OAP N°3 : SECTEUR DU CHEMIN DE LA PECQUEUSE	124
OAP N°4 : SECTEUR DU CHEMIN DE LA MARE CHAUVET.....	127
OAP N°5 : EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE	131



OAP
sectorielles

Secteur : Pays de Bière

I. Arbonne-la-Forêt

OAP N°1 : SECTEUR SAINT-ELOI

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur dit « *Saint-Eloi* » se situe à la croisée des rues de Saint-Eloi et de la rue Neuve à l'interface entre le centre historique d'Arbonne-la-Forêt et les extensions urbaines plus récentes. Ce secteur a vocation à accueillir principalement de l'habitat en intensification des tissus résidentiels existants.

Le site dispose d'une situation centrale dans la commune et vient se connecter facilement au réseau routier et piéton de la commune. Ces rues sont caractérisées par des implantations à l'alignement et des murs de pierre qui offrent à cette dernière une certaine minéralité mais également une qualité architecturale. Une partie du mur qui délimite la parcelle par la rue de Saint-Eloi est détruite pour partie en son milieu. Les terrains sont constitués en partie de fonds de jardins et de prairies dont l'urbanisation a déjà débuté par l'implantation d'une première habitation.

Enjeux et objectifs :

- Préserver la minéralité de la rue de Saint-Eloi créée par les alignements de murs ;
- Sécuriser les sorties sur les rues de Saint-Eloi ;
- Gérer le stationnement et organiser la circulation routière.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est à dominante d'habitat afin de respecter une homogénéité vis-à-vis des tissus environnants. L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pour optimiser au mieux le secteur de densification et ne pas créer de délaissés.

Qualité urbaine du projet :

Les murs existants devront être préservés puisqu'ils contribuent au caractère architectural de la rue et du village. Un seul percement sera autorisé, là où le mur actuel est déjà partiellement détruit. Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer cet aménagement dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt.

Le traitement de la placette devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...).

Espaces publics :

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente,
- placettes aménagées,
- espaces végétalisés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs ;
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public ;
- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

Formes urbaines :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Le projet devra prévoir un minimum de 4 à 6 logements individuels.

Des dérogations aux règles de la zone sont possibles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives si ces dernières ne permettent pas de respecter la densité minimale fixée.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court terme.

2) Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Aussi, le sud-ouest du secteur est concerné par une zone humide identifiée par le SAGE (environ 200 m²). La construction devra être évitée au niveau de cette zone. Le cas échéant, s'il n'y a pas d'alternative à l'artificialisation, des mesures de compensation devront s'appliquer. De manière générale, pour préserver et renforcer la dimension écologique du périmètre, le futur projet devra :

- Limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement du PLUi ;
- Conserver autant que possible la végétation et les arbres existants ;

- Renforcer au maximum la végétation en renforçant les espaces verts publics et privés et les espaces verts spontanés ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc... ;
- Favoriser le développement d'une végétalisation constituée d'essences locales et multi-strates (cf. Liste des essences autorisées en annexe du PLUi).

Paysage :

Le projet d'aménagement s'inscrit au cœur d'un paysage urbain plutôt dense notamment sur la partie ouest de la zone à urbaniser. Un traitement des abords du site est à prévoir avec la plantation d'une haie paysagère sur le pourtour du périmètre d'OAP afin de faciliter l'intégration des futures constructions vis-à-vis des habitations existantes.

Continuités écologiques (TVB) :

Le périmètre est localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité associé au réseau Natura 2000 du Massif de Fontainebleau (à environ 100 mètres de l'OAP). La partie nord du périmètre de l'étude est également traversée par un corridor écologique « à restaurer » associés aux espaces de jardins dans ce secteur.

Aussi pour favoriser la continuité écologique, les orientations suivantes devront s'appliquer au droit du périmètre de l'OAP :

- Les structures végétales existantes devront être maintenues autant que possible ;
- Etudier l'opportunité de supprimer les obstacles existants à la circulation de la faune ;
- Favoriser l'implantation d'alignements d'arbres, de bandes enherbées continues, coulées vertes etc... ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée (cf. liste des essences autorisées en annexe du PLUi).

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain propre de l'opération de préférence à ciel ouvert dans des ouvrages plantés type noues.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports

solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;

- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques résultant des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée ;
- Les toitures terrasse seront végétalisées.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques :

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;
- De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès d'entrée à cette zone se fait depuis la rue de Saint-Eloi au sud du site d'urbanisation. Cet accès à la zone devra impérativement correspondre à l'emplacement où le mur en pierre n'existe plus afin de préserver le mur existant à l'alignement.

Une place centrale est à réaliser au cœur de la zone dans l'esprit d'un espace partagé permettant la desserte automobile, piétonne, cycle et de répondre aux besoins de stationnement. Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privés à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de bus de la Mairie et à 8 minutes de l'arrêt « Chardonnières » situé le long de la route de Barbizon.

Besoin en matière de stationnement :

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et un paysagement de la zone devra permettre d'intégrer au mieux le stationnement au sein du tissu résidentiel.

L'aménagement devra impérativement prévoir du stationnement afin de ne pas surcharger la rue de Saint-Eloi qui présente un faible gabarit et donc un manque d'espaces publics (trottoirs, stationnements etc...). La placette sera pourvue de places de stationnement afin d'éviter la surcharge de la rue de Saint-Eloi. La mutualisation de ce stationnement est à privilégier.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Aire de stationnement à aménager
-  Voie à requalifier
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Mur à conserver
-  Habitat individuel
-  Placette / espace public à aménager

Référentiels

-  Parcelles

OAP N°2 : SECTEUR L'OUCHÉ

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur se situe le long de la rue de la Gare et se dessert principalement à partir de cette dernière. Tout comme le secteur « Saint-Eloi » il se situe à l'interface entre le centre historique d'Arbonne-la-Forêt et les extensions urbaines plus récentes. Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat en intensification des tissus résidentiels existants.

Le site dispose d'une situation centrale dans la commune et vient se connecter facilement au réseau routier et piéton de la commune. Les terrains sont constitués de terres naturelles non cultivées, d'espaces de jardins attenants à des propriétés bâties.

Enjeux et objectifs :

- Proposer un aménagement cohérent permettant de rationaliser les espaces et d'éviter une consommation des espaces importante par une urbanisation inorganisée.
- Mutualiser les sorties rue de la Gare.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est à dominante d'habitat afin de respecter une homogénéité vis-à-vis des tissus environnants. L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pour optimiser au mieux le secteur de densification et ne pas créer de délaissés.

Qualité urbaine du projet :

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer cet aménagement dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt. Les murs en pierre sont à préserver. Les ouvertures dans ces linéaires de murs ne sont pas permises à l'exception de celles réalisées pour la création d'un cheminement piéton.

Le traitement de la placette devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...).

Espaces publics :

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente,
- placettes aménagées,
- espaces végétalisés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs ;
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public ;

- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

Formes urbaines :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Dans le respect des objectifs de densités imposées, le projet devra prévoir un minimum de 4 à 6 logements individuels.

Des dérogations aux règles de la zone sont possibles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives si ces dernières ne permettent pas de respecter la densité minimale fixée.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court terme.

2) Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Les espaces de jardins et notamment de vergers sont à préserver au maximum.

Paysage :

Le projet d'aménagement s'inscrit au cœur d'un paysage urbain plutôt dense notamment sur la partie est de la zone à urbaniser. Un traitement des abords du site est à prévoir avec la plantation d'une haie paysagère sur le pourtour du périmètre d'OAP afin de faciliter l'intégration des futures constructions vis-à-vis des habitations existantes.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

La gestion des eaux pluviales s'effectuera à l'échelle du terrain et de préférence par une gestion à ciel ouvert de type noues plantées.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques résultant des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversants ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée ;
- Les toitures terrasse seront végétalisées.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Cette zone se desservira à partir de la rue de la Gare par l'intermédiaire d'une place centrale réalisée dans l'esprit d'un espace partagé (dessertes automobile, piétonne, cycle, stationnement). Aucun accès direct n'est autorisé sur la rue de la Gare, les terrains seront desservis par la placette centrale.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de bus de la Mairie et à 7 minutes de l'arrêt « Les Patis » situé le long de l'Avenue de la Libération.

Besoin en matière de stationnement :

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et un paysagement de la zone devra permettre d'intégrer au mieux le stationnement au sein du tissu résidentiel.

La placette centrale permettant de desservir le secteur devra comprendre des places de stationnement afin d'éviter la surcharge des espaces dédiés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs et de limiter le stationnement le long de la rue de la Gare. La mutualisation de ce stationnement est à privilégier.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- ● ● Voie à requalifier
 - ● ● Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 - ▬▬▬ Mur à conserver
 - Habitat individuel
 - Placette / espace public à aménager
- Référentiels**
- ▭ Parcelles

OAP N°3 : SECTEUR LA MARE COIFFARDE

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur de projet se situe à l'angle de la rue de la Gare et de la rue de la Fontaine d'Arbonne, rues à partir desquelles il se desserte facilement. Tout comme les deux premiers secteurs de développement, il se localise à l'interface entre le centre historique d'Arbonne-la-Forêt et les extensions urbaines plus récentes. Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat en intensification des tissus résidentiels existants.

Le site dispose d'une situation centrale dans la commune et vient se connecter facilement au réseau routier et piéton de la commune. Les terrains sont constitués d'espaces naturels et d'anciens espaces agricoles dont un vieil hangar à l'abandon.

Enjeux et objectifs :

- Proposer un aménagement cohérent permettant de rationaliser les espaces et d'éviter une consommation des espaces importante par une urbanisation inorganisée ;
- Maintenir une trame boisée caractéristique de cette partie de la rue de la Gare ;
- Mutualiser les sorties rue de la Gare.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est à dominante d'habitat afin de respecter une homogénéité vis-à-vis des tissus environnants. L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pour optimiser au mieux le secteur de densification et ne pas créer de délaissés.

Qualité urbaine du projet :

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer ces aménagements dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt.

Le traitement de la placette devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...). La placette centrale s'accompagnera au minimum de plantations d'arbres.

Espaces publics :

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente,
- placettes aménagées,
- espaces végétalisés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs ;
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public ;
- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

Formes urbaines :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Dans le respect des objectifs de densités imposées, le projet devra prévoir un minimum de 10 à 12 logements répartis de la manière suivante :

- 2 à 3 logements individuels accessibles depuis la rue de la Fontaine au nord ;
- 6 à 8 logements individuels mixte (pavillonnaires ou groupés) sur le reste du secteur accessible depuis la rue de la Gare.

Des dérogations aux règles de la zone sont possibles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives si ces dernières ne permettent pas de respecter la densité minimale fixée.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court terme.

2) Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

EN outre :

La gestion des eaux pluviales s'effectuera à l'échelle du terrain et de préférence par une gestion à ciel ouvert de type noues plantées.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques résultant des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée ;
- Les toitures terrasse seront végétalisées.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le secteur est desservi principalement à partir de la rue de la Gare comme cela est figuré au schéma ci-après. L'accès est réalisé sous la forme d'une placette centrale réalisée dans l'esprit d'un espace partagé (dessertes automobile, piétonne, cycle, stationnement).

Concernant la rue de la Fontaine d'Arbonne, les accès privatifs des lots sont admis et limités à 2 au maximum.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privatifs à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Mode doux :

Un espace de dégagement sera préservé le long de la rue de la Gare afin de faciliter la création d'un cheminement piéton. Cet espace fait l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage du PLUi.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise à environ 4 minutes à pied de l'arrêt « Les Patis » situé le long de l'Avenue de la Libération et à 8 minutes de l'arrêt de bus de la Mairie d'Arbonne-la-Forêt.

Besoin en matière de stationnement :

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour

favoriser l'infiltration des eaux de pluie et un paysagement de la zone devra permettre d'intégrer au mieux le stationnement au sein du tissu résidentiel.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

OAP N°4 : ROUTE DE BARBIZON – RUE DE MACHERIN

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur de projet est localisé en entrée nord-ouest d'Arbonne-la-Forêt, le long de la route de Barbizon (RD64). Situé en entrée de ville, une vigilance toute particulière doit être portée à son intégration paysagère. D'autant plus que le site s'inscrit en intensification urbaine de zones déjà habitées. Ce secteur doit permettre l'accueil d'habitat en densification des tissus résidentiels existants.

Ce site dispose d'une situation stratégique en entrée de ville dans la commune. Il dispose d'une bonne desserte routière et piétonne avec notamment un arrêt de bus situé juste en face. Des aménagements sont toutefois à prévoir au niveau de la départementale (RD64 – route de Barbizon) afin de sécuriser l'accès à la zone de développement. Ces terrains sont aujourd'hui utilisés pour l'activité agricole mais enclavés dans un secteur pavillonnaire qui peut entraîner des conflits d'usage dans la zone.

Enjeux et objectifs :

- Améliorer l'entrée de ville de la commune en proposant une intégration paysagère qualitative de la future opération et participant à atténuer les vitesses dans les zones habitées ;
- Proposer un aménagement participant à regagner une cohérence dans la typo-morphologie villageoise (éviter l'enclavement de terrains agricoles en zone urbaine) ;
- Mutualiser l'accès à la zone et travailler sur le maillage viaire.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est à dominante d'habitat afin de respecter une homogénéité vis-à-vis des tissus environnants. L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pour optimiser au mieux le secteur de densification et ne pas créer de délaissés.

Qualité urbaine du projet :

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer ces aménagements dans le caractère architectural d'Arbonne-la-Forêt.

Le traitement des placettes devra être soigné et devra être pensé dans un souci de valorisation des patrimoines bâti, paysager et écologique de la commune. Les revêtements de la placette devront être qualitatifs et perméables et de préférence réalisés avec des matériaux locaux (grès, sable...). Les placettes s'accompagneront au minimum de plantations d'arbres à l'image de ce qui existe dans le secteur.

Espaces publics :

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public.

Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente ;
- placettes aménagées ;
- espaces végétalisés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs ;
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public ;
- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

Formes urbaines :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image rurale du village.

Dans le respect des objectifs de densités imposées, le projet devra prévoir un maximum de 4 logements. La typologie de logements souhaitée devra correspondre à de l'habitat individuel.

Le sens du faîtage des futures constructions devra être perpendiculaire à la voie de desserte créée. Le mur pignon des habitations devra être travaillé du côté de cette nouvelle voirie. L'implantation de ces murs pignons devra se faire dans une bande comprise entre 3 à 5 mètres par rapport à la nouvelle voie de desserte. Des dérogations aux règles de la zone sont possibles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives si ces dernières ne permettent pas de respecter la densité minimale fixée.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court-moyen terme.

2) Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Paysage :

Une vigilance toute particulière doit être portée à cette zone située en entrée de commune. Une haie paysagère est à planter sur le pourtour du site et notamment au niveau de la route de Barbizon (RD64) qui génère les principales nuisances dans le secteur.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

La gestion des eaux pluviales s'effectuera à l'échelle du terrain et de préférence par une gestion à ciel ouvert de type noues plantées.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques résultant des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée ;
- Les toitures terrasse seront végétalisées.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

La desserte du secteur s'effectue depuis la route de Barbizon (RD64). Des aménagements routiers sont à réaliser afin de réduire les vitesses en entrée de ville et de sécuriser l'accès à la zone. L'entrée au sein du site de projet est mutualisée pour l'ensemble des futures constructions. Une desserte interne est à créer avec l'aménagement d'une voirie à double sens permettant de desservir les habitations.

Les accès routiers (hors modes doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature, et notamment les accès aux lots privés à partir des terrains extérieurs au périmètre de l'opération.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet est localisé juste en face de l'arrêt de bus les « Chardonnières », l'aménagement du carrefour sécurisé devra permettre de sécuriser les traversées piétonnes au niveau de la zone.

Besoin en matière de stationnement :

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et un paysagement de la zone devra permettre d'intégrer au mieux le stationnement au sein du tissu résidentiel.

Deux espaces de stationnement sont à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le premier, localisé au nord permettra de créer un espace tampon entre le secteur habité et la route de Barbizon. Il prendra la forme d'une placette plantée comprenant a minima 3 places. Ces places de stationnement permettront d'éviter la surcharge des espaces dédiés aux piétons lors de l'accueil de visiteurs et de limiter le stationnement gênant. La mutualisation de ce stationnement est à privilégier.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Carrefour sécurisé à aménager
 -  Place de retournement à aménager
 -  Aire de stationnement à aménager
 -  Voirie structurante/ primaire existante
 -  Voirie de desserte à créer
 -  Liaison douce (piétons, vélos) existante
 -  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 -  Orientation bioclimatique des constructions
 -  Habitat individuel
 -  Placette / espace public à aménager
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

OAP N°5 : SECTEUR RUE GRANDE - RUE SAINT ELOI

Localisation et caractéristique du site :

La zone concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est une zone de réserve foncière classée en zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation devra être précédé d'une procédure d'évolution du PLUi. Situé au cœur du centre historique d'Arbonne-la-Forêt, ce secteur est desservi à la fois par la rue Saint-Eloi, la rue Neuve et la Grande Rue.

Ces terrains en partie en friche et enherbés se trouvent à la charnière entre des espaces habités et les équipements publics de la commune (Mairie, écoles et salle polyvalente). La vocation de cette zone n'est à ce stade pas déterminée. Cependant, il apparaît nécessaire de conserver la maîtrise de cette zone située en intensification des tissus existants afin de prévoir son urbanisation en cohérence avec les typologies environnantes (habitat mixte et équipements publics).

Enjeux et objectifs :

- Maîtriser l'urbanisation (densités, formes urbaines et typologies...) de ce secteur situé en plein cœur du village ;
- Favoriser les liaisons inter-quartiers en permettant de créer des connections routières, cyclables et piétons au sein de la zone à urbaniser.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

La vocation prévisionnelle des espaces sera à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Qualité urbaine du projet :

La qualité urbaine du projet sera à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Espaces publics :

Les espaces publics seront à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Formes urbaines :

Les formes urbaines seront à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale :

La mixité fonctionnelle et sociale est à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à long terme.

2) Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

L'ensemble de la parcelle est inventorié en tant que zone humide par le SAGE. Par conséquent, si cette OAP est maintenue notamment sur la partie nord (projet d'habitations), une étude complémentaire devra être réalisée afin de délimiter précisément le périmètre de la zone humide (inventaire faune/flore).

Paysage :

L'OAP est localisé dans le PNR du Gatinais. Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Les accès et réseaux viaires sont à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Mode doux :

Les modes doux sont à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de bus de la Mairie et à 8 minutes de l'arrêt « Chardonnières » situé le long de la route de Barbizon.

Besoin en matière de stationnement :

Les besoins en matière de stationnement sont à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Voire structurante/ primaire existante
-  Voire de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat
-  Espace vert à créer
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

II. Barbizon

OAP N°1 : LA FERME DU COUVENT

Localisation et caractéristique du site :

Situé dans la frange ouest du village ancien de Barbizon, le périmètre de l'OAP correspond au centre historique de la commune. Il est desservi au nord par la rue de Fleury.

Actuellement le site est occupé par une exploitation agricole. Les bâtiments de la ferme, organisés autour d'une vaste cour, forment un ensemble patrimonial remarquable à conserver. Au sud de la ferme, se trouvent des jardins à préserver. A l'est du site accessible depuis la ferme se trouve un espace non bâti délimité par des hangars au sud-ouest et un mur de clôture au nord et à l'est.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit pouvoir préserver et valoriser la composition générale bâtie et non bâtie du corps de ferme, mais aussi garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles.
- Le réaménagement du site permet de répondre aux besoins résidentiels pour l'accueil de nouveaux habitants au sein de l'enveloppe urbaine existante, il permet aussi de renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres.
- Ce projet répond aussi à des enjeux environnementaux en protégeant l'intégrité agricole situé à l'est de la commune et éviter un étalement urbain.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site actuel est à dominante agricole étant donné la présence d'une ferme de 1 504 m² de surface au sol. La dominance est amenée à changer avec la nouvelle programmation qui prévoit la construction de 20 à 25 logements.

La fonction logement occupera la majeure partie du secteur sur les deux parcelles desservies par la rue de Fleury. Sur la parcelle est, les nouvelles constructions devront reprendre la morphologie de la ferme en laissant une cour centrale. Le stationnement s'effectuera dans les hangars existants, ou en cas de démolition laisseront place à du stationnement ouvert et perméable. Dans ce qui constituera la cour au centre de la parcelle, l'espace central sera préservé du stationnement et le revêtement du sol sera perméable. Les jardins situés au sud de l'OAP sont préservés de toute construction ou modification.

Grâce au maintien du patrimoine agricole et la reprise de sa morphologie, le programme répond à l'enjeu d'attractivité touristique autour du village des peintres. De plus il permet de maintenir des espaces verts situé au sud de l'OAP tout en permettant la réalisation de petits logements.

Qualité urbaine du projet :

Assurer la continuité du bâti le long de la rue de Fleury par le maintien du mur de clôture et une implantation des constructions en léger recul de l'alignement ou une implantation à l'alignement.

La volumétrie des bâtiments sera similaire aux constructions de la ferme du couvent : faible épaisseur (8 à 10mètres), volumes simples.

Le bâtiment agricole présent sur la parcelle Ouest doit être maintenu, ainsi que les hangars sur la parcelle Est si cela est possible. Pour les nouveaux bâtiments, sur la parcelle Est, ils vont reprendre la morphologie de la ferme en laissant une cour centrale.

La création architecturale contemporaine en cohérence avec les gabarits, coloris et matériaux locaux sera favorisée.

Les constructions s'articuleront autour d'une cour en implantant les bâtiments sur le pourtour de la parcelle, à l'alignement (ou léger retrait si maintien du mur de clôture) sur rue et limites séparatives.

Espaces publics :

La cour centrale doit être une surface perméable pour garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Formes urbaines :

Le programme comprendra un minimum de 20 logements et un maximum de 25 logements, dont 20% de T2/T3.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court terme.

2) Principes relatifs à la qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

L'OAP se situe dans le périmètre du PNR du Gatinais. Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

Les jardins situés au sud de l'OAP sont préservés afin de conserver leur intérêt esthétique et écologique. L'espace central à l'est de la zone, est aménagé afin d'offrir aux logements une cour centrale en partie végétalisée.

La cour centrale doit être perméable, et une plantation d'arbres est à prévoir. En complément, le projet devra respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement).

Paysage :

Un cône de vue est à préserver depuis la rue perpendiculaire à la rue de Fleury. Le bâti devra s'intégrer en reprenant l'architecture de la ferme existante.

De plus, le périmètre est entièrement situé au sein d'un « site inscrit » et au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce cadre, le futur projet devra respecter la servitude d'utilité publique associée au SPR, et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu particulier en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, pour préserver et enrichir la dimension écologique du secteur, le futur projet devra :

- Maintenir autant que possible les structures végétales existantes ;
- Favoriser la plantation d'arbres, de bandes enherbées continues, coulées vertes etc... ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée (cf. liste des essences autorisées en annexe du PLUi) ;
- Etudier l'opportunité de supprimer les obstacles existants à la circulation de la faune ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Le périmètre d'étude est concerné par un aléa remontée de nappes. Aussi, une vérification en amont du projet devra être réalisée afin d'identifier le meilleur dispositif de gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site se fait au nord depuis par la rue de Fleury. Il s'agit d'aménager un seul accès automobile supplémentaire mutualisé et non couvert afin d'organiser une interruption dans le bâti. Cet accès doit contourner l'espace central qui sert de cour aux logements et desservir les places de stationnement.

Mode doux :

Autour de l'OAP aucun aménagement cyclable est présent seulement des trottoirs pour piéton. Cependant, la voirie est partagée en les voitures et les vélos.

Au sein de l'OAP, un cheminement vélo n'est pas obligatoire, cependant un cheminement piéton est recommandé afin de garantir une circulation fluide et sécurisée pour ces derniers.

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à 100 mètres d'une station de bus qui dessert la commune de Barbizon.

Besoin en matière de stationnement :

Afin de préserver l'espace de la cour de la ferme, le stationnement y est interdit.

Le stationnement devra être mutualisé. Il sera accessible par la cour et peut être aménagé dans la volumétrie des constructions nouvelles. Enfin, l'espace central du stationnement sera préservé en organisant le stationnement dans les hangars existants ou, en cas de démolition, à leur place ou sur le pourtour.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- Mutualisation du stationnement à organiser
- Voirie structurante/ primaire existante
- Voirie de desserte à créer
- Mur à conserver
- Bâtiment à conserver
- Habitat
- Bâtiment/lot à requalifier
- Jardins à aménager / conserver
- Placette / espace public à aménager
- Référentiels**
- Bâtiments
- Parcelles

OAP N°2 : BOIS DU MEE

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe en bordure de la RD607, en entrée de ville nord-est de la commune. Le secteur est dédié au tissu économique, il regroupe un ensemble d'activités.

La zone accueille une boulangerie et un restaurant très fréquentés générant des flux importants, notamment la nuit, et nécessitant une meilleure gestion des espaces de stationnement, ainsi qu'une sécurisation des accès au site depuis ou vers la RD607. En lisière du bois du Mée, le site constitue une séquence d'entrée en forêt de Fontainebleau peu qualitative sur le plan paysager.

Enjeux et objectifs :

- L'objectif est la protection du cèdre bleu et le renforcement du projet de création d'une zone artisanale tout en incluant une dimension paysagère importante. L'aménagement consistera dans un premier temps à transformer l'ancienne station-service en zone artisanale pouvant accueillir au minimum deux locaux d'artisan, sur la parcelle AE 44 d'une surface de 2 422m².
- Le projet permettra une meilleure gestion des espaces de stationnement, ainsi que la sécurisation des accès aux espaces de stationnement et la desserte du site depuis ou vers la RD 607. Il permettra aussi une meilleure intégration paysagère de la zone en entrée de forêt de Fontainebleau.
- Le projet permettra d'améliorer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels boisés (forêt de Fontainebleau). Le programme répond aussi au volet évolution urbaine du PADD, en maintenant et renforçant l'accès aux activités économiques présentes dans le périmètre.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

La dominante du site est l'activité commerciale et artisanale. En effet, plusieurs entités commerciales sont présentes sur le site. La programmation ne change pas la destination, et concerne seulement l'accès et la sécurisation de la trame viaire.

L'aménagement consistera dans un premier temps à transformer l'ancienne station-service en zone artisanale pouvant accueillir au minimum deux locaux d'artisan, sur la parcelle AE 44 d'une surface de 2 422m².

Qualité urbaine du projet :

Par rapport à l'environnement un alignement de platanes à planter en écho à celui de la route de Chailly est à réaliser. De plus, les arbres existants et la masse arborée sont à préserver dans la continuité du boisement protégé. Une plantation d'une haie forestière composée d'essences locales est à réaliser sur la partie nord du périmètre de l'OAP en transition avec l'espace agricole.

Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux. Leur portail sera en bois ou acier peint, les piliers en pierre ou maçonnerie enduite.

Espaces publics :

L'espace public se situe autour d'un axe important qui est la RD 607. De ce fait, il s'agit de sécuriser les accès depuis et vers la RD 607 des véhicules motorisés (VL et PL) en limitant et en mutualisant les accès depuis et vers la RD 607 des véhicules légers et poids lourds.

La matérialisation du stationnement est à réaliser le long de la RD 607 (15 VL et 3PL). De plus la matérialisation et sécurisation du cheminement et accès piétons le long de la RD 607 est à envisager en vue de conforter les commerces présents par un accès piéton.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

De plus, la partie Est du périmètre est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) appartenant au réseau Natura 2000, correspondant à la forêt de Fontainebleau. Ce réservoir de biodiversité sera protégé strictement. Il conviendra de d'appliquer les prescriptions délivrées par le Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » (FR1110795).

Paysage :

Le projet s'inscrit dans la volonté d'amélioration du volet paysager et environnemental de cet espace de transition entre les espaces urbanisés, agricoles et entre l'espace naturel (la forêt de Fontainebleau). Dans cet optique, le projet viendra :

- Conserver l'arbre remarquable (le cèdre bleu) situé au nord de l'OAP ;
- Créer un alignement de platanes en écho à celui de la route de Chailly ;
- Veiller à l'intégration paysagère qualitative des futures constructions, en cohérence avec l'environnement naturel boisé (choix de matériaux naturels et de couleur s'intégrant avec le fond boisé) ;

De plus, le périmètre est entièrement situé au sein d'un « site classé ou inscrit » et au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce cadre, le futur projet devra respecter la servitude d'utilité publique associée au SPR, et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté. En effet, les futurs bâtiments devront s'inscrire de manière qualitative dans le paysage existant.

Les espaces libres non bâtis et réservés au stationnement (clientèle et salariés) doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre de haute tige au moins par 150 m².

Continuités écologiques (TVB)

Le futur projet s'inscrit dans la volonté d'améliorer la qualité écologique du secteur. Dans cette perspectives, les orientations suivantes devront donc s'appliquer :

- Maintenir autant que possible les structures végétales existantes (cf. liste des essences autorisées annexées au PLUi) ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée.

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement du PLUi ;
- Etudier l'opportunité de supprimer les obstacles existants à la circulation de la faune ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Le projet viendra notamment créer de nouveaux corridors grâce à la mise en place d'un alignement d'arbres le long de la route de Chailly, ainsi que la plantation d'une haie forestière composée d'essence locales au nord de l'OAP.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Le périmètre d'étude est concerné par un aléa remontée de nappes. Aussi, une vérification en amont du projet devra être réalisée afin d'identifier le meilleur dispositif de gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- Les formes des constructions devront être travaillées en privilégiant la verticalité plutôt que l'horizontalité ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Risque feu de forêt :

Au regard de la proximité du futur projet avec la forêt de Fontainebleau, et face au contexte de changement climatique qui influe et vient accentuer le risque de feu de forêt, les orientations suivantes devront être respectées (Cf. OAP thématique bioclimatique et risques) :

- Prendre en compte les documents de gestion des massifs forestiers et lisières forestières existants (obligation légale de débroussaillage, entretien et gestion des milieux forestier...) ;
- Favoriser l'éloignement des constructions autorisées dans les zones forestières ;

- Maintenir un recul suffisant entre les constructions et l'espace boisé afin de limiter la propagation du feu et de faciliter l'accès aux services de secours ;
- Eviter l'apport de matériaux inflammables ;
- Eviter les plantations denses d'espèces végétales inflammables.
- Assurer l'accessibilité de la zone pour les véhicules de secours (pompiers) en cas d'incendie ;
- Assurer l'accessibilité de la zone en borne incendie.

Zone tampon associée à la RD607 et à la canalisation de gaz naturel :

Le secteur d'étude est localisé au sein d'une zone tampon associée à la route RD 607, traduisant la présence de nuisances sonores, olfactives et visuelles générées par le trafic routier de cette infrastructure.

Le projet devra alors prévoir de reculer au maximum les constructions par rapport à cette infrastructure (cf. arrêté), et permettre l'implantation d'une bande tampon « végétale » pour réduire autant que possible l'impact des nuisances sur les futurs usagers du site.

Par ailleurs, l'OAP est traversée par une canalisation de gaz naturel. L'aménagement de la zone devra tenir compte de cette servitude d'utilité publique.

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le site est accessible uniquement depuis la RD 607. Une contre-allée avec du stationnement est à aménager afin de sécuriser l'accès à la zone d'activités artisanales et commerciales.

Les intentions des aménagements sont la sécurisation des accès automobiles depuis/vers la RD 607, ainsi que la limitation d'accès depuis et vers ce même axe. Trois axes entrées / sorties peuvent être réalisés.

Mode doux :

La RD 607 étant importante, aucun cheminement piéton n'est présent ainsi qu'aucun cheminement cycliste. Seulement un cheminement piéton est présent à proximité des commerces actuellement présent. Le projet prévoit une sécurisation de cette portion présente au niveau des commerces actuels.

Aucune liaison ne sera réalisée avec les cheminements doux présents étant donné l'absence de connexion possible.

Besoin en matière de stationnement :

En matière de stationnement, une aire de stationnement mutualisée et perméable est à prévoir au centre de l'OAP.

Une aire de stationnement paysager est à aménager sur l'espace au sud-est du périmètre en arrière du secteur. Une voirie de desserte unique en aller-retour est à aménager afin d'accéder à ce parking.

Ce stationnement perméable devra être mutualisé autour des différentes activités présentes afin d'optimiser les espaces de parking.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* »

En outre :

L'aménagement du secteur devra intégrer l'enfouissement des lignes électriques à haute tension aériennes qui longent le site de projet.



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Aire de stationnement à aménager
-  Mutualisation du stationnement à organiser
-  Arbre remarquable à conserver
-  Voirie de desserte à créer
-  Voie à sens unique existante
-  Sécuriser accès des véhicules motorisés
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Secteur d'activités mixtes
-  Bâtiment à démolir
-  Espace vert à créer
-  Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°3 : FERME DU ROSIER – 3, RUE DE FLEURY

Localisation et caractéristique du site :

L'inscription d'une OAP sur la ferme du Rosier a pour objectif de répondre à un projet de vie locale harmonisée regroupant à la fois des logements, une ferme pédagogique, un atelier, un gîte, un espace de services et du stationnement.

Située en plein cœur du centre originel de Barbizon, le long de la rue de Fleury qui a longtemps été dénommée « *rue des fermes* », la ferme du Rosier est, avec la ferme du Couvent, un des derniers vestiges de cette époque et culture. Cette ancienne ferme représente un potentiel de développement compris au sein des tissus déjà urbanisés.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit pouvoir préserver et valoriser la composition générale bâtie et non bâtie du corps de ferme, mais aussi garantir l'intégration paysagère des futurs aménagements. Il assure la protection architecturale et paysagère d'un lieu historique, témoin de la vie agricole et pastorale qui a nourri l'école de peinture pré-impressionniste de Barbizon ;
- Un lieu qui accueille des activités diversifiées avec la présence d'un atelier d'artiste-artisan et associant différents hébergements : touristiques (gîte), professionnel (apprentis) ou seniors ;
- Le réaménagement du site permet de répondre aux besoins résidentiels pour l'accueil de nouveaux habitants au sein de l'enveloppe urbaine existante, il permet aussi de renforcer l'attractivité touristique autour du village des peintres (ferme pédagogique, aménagement de gîtes, atelier artisanal) ;
- Le projet intègre également un espace de parking offrant du stationnement aux différentes activités et logements présents mais également aux riverains de la rue du 23 août ne disposant pas de parking ou de garage privés ;
- Ce projet répond aussi à des enjeux environnementaux en créant un espace avicole au nord du site de projet et en conservant des espaces de vergers ;
- L'objectif est de proposer un projet équilibré d'urbanisation modérée, en offrant de nouveaux services utiles aux activités économiques, sociales et touristiques de Barbizon.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est destiné à accueillir une mixité des fonctions en intégrant à la fois des logements, des appartements pour seniors, des espaces de services, un gîte touristique, un atelier artisanal et une ferme pédagogique. Ce tiers lieu réunit ainsi trois vocations principales qui sont : du logement mixte, une activité avicole et une activité artisanale. Le projet ne conduit pas à l'urbanisation de nouveaux espaces, il est question de maintenir les équilibres architecturaux et naturels du lieu.

Qualité urbaine du projet :

Le projet a pour objectif de conserver les volumes, l'architecture existante dans un ensemble cohérent et témoignant des fermes du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle.

Espaces publics :

Un espace public au niveau de la première cour urbaine de la ferme est à aménager autour des différents aménagements prévus (logements, espaces communs, atelier artisanal et appartements seniors).

La ferme avicole pédagogique, l'atelier artisanal ainsi que le parking doivent rester ouverts au public et aux riverains.

Formes urbaines et programmation :

Le programme comprendra au total :

- 18 logements primo-salariés (stagiaires, apprentis) ;
- 4 logements seniors non-médicalisés ;
- 1 logement de gardiennage/gouvernance ;
- Un gîte touristique dont la capacité reste à déterminer ;
- 1 atelier artisanal ;
- 1 ferme pédagogique avicole.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

L'OAP se situe dans le périmètre du PNR du Gatinais. Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

Les prairies principales ainsi que l'espace de vergers situés au nord de la zone sont à maintenir afin de conserver leur intérêt esthétique et écologique. L'espace central à l'est de la zone, est aménagé afin d'offrir des stationnements perméables aux visiteurs, résidents et riverains.

La cour centrale doit être perméable, et une plantation d'arbres est envisageable. En complément, le projet devra respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement).

Paysage :

Le périmètre est entièrement situé au sein d'un « site classé ou inscrit » et au sein d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce cadre, le futur projet devra respecter la servitude d'utilité publique associée au SPR, et les Architectes des Bâtiments de France (ABF) devront être consultés.

Les murs anciens existants ainsi que l'espace de vergers sont à conserver.

Continuités écologiques (TVB) :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu particulier en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, pour préserver et enrichir la dimension écologique du secteur, le futur projet devra :

- Maintenir autant que possible les structures végétales existantes ;
- Favoriser la plantation d'arbres, de bandes enherbées continues, coulées vertes etc... ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée (cf. liste des essences autorisées en annexe du PLUi) ;
- Etudier l'opportunité de supprimer les obstacles existants à la circulation de la faune ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site se fait au sud de la zone depuis par la rue de Fleury. Un principe de desserte traversant la cour de ferme doit être réalisé afin de rejoindre le parking localisé à l'intérieur du site. L'objectif est de ne pas conduire à la création d'un nouvel accès depuis la rue de Fleury mais bien de s'appuyer sur l'accès existant en mutualisant l'entrée/sortie et en organisant une circulation alternée.

Cette voie de desserte doit longer l'espace central servant de cour aux appartements et desservir le parking situé à l'arrière.

Mode doux :

Autour de l'OAP aucun aménagement cyclable est présent seulement des trottoirs pour piéton. Cependant, la voirie est partagée en les voitures et les vélos.

Au sein de l'OAP, un cheminement piéton est recommandé afin de garantir une circulation fluide et sécurisée pour ces derniers.

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à 100 mètres d'une station de bus qui dessert la commune de Barbizon.

Besoin en matière de stationnement :

Afin de préserver l'espace de la cour de la ferme, le stationnement y est interdit.

Le stationnement devra être mutualisé. Il sera situé à l'Est du projet.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- P Aire de stationnement à aménager
 - ▬▬▬ Voirie de desserte à créer
 - ↔↔↔ Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 - Bâtiment à conserver
 - Habitat
 - Equipement
 - Secteur d'activités mixtes
 - Secteur de projet particulier
 - Bâtiment/lot à requalifier
 - Vergers à préserver, renforcer ou à créer
 - Placette / espace public à aménager
 - Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
- Bâtiments
 - Parcelles

OAP N°4 : RUE DES CHARMETTES ET RUE J-F MILLET

Localisation et caractéristique du site :

Situé au sud de la commune, le périmètre de l'OAP est composé de terrains qui sont également protégés par le SPR avec une zone de couvert forestier, vestige du massif forestier de la forêt de Fontainebleau et une zone réservée à l'hébergement hôtelier et touristique.

Le secteur est situé en plein centre de la commune, entre les rues des Charmettes et Jean-François Millet. Ce périmètre dispose d'un emplacement stratégique pour le développement d'un potentiel équipement hôtelier. Actuellement non-occupé ce site constitue un potentiel foncier conséquent pour la commune.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit permettre de favoriser le maintien d'un équipement hôtelier afin de renforcer la capacité d'hébergement, à destination des groupes notamment, sur le territoire communal, et favorisant l'attractivité touristique autour du village des peintres ;
- Le projet doit permettre de préserver et valoriser la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment et garantir son intégration paysagère.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Aujourd'hui le site est uniquement occupé par la présence de l'hôtel. L'occupation future du site restera à destination d'une offre hôtelière. En plus de cet équipement, on retrouve un parking au sud de l'OAP, afin d'accueillir les usagers du bâtiment, ainsi qu'un jardin qui sera ouvert pour l'hébergement et le public par le biais d'une voie réservée aux mobilités douces.

Qualité urbaine du projet :

Les spécificités architecturales du bâtiment hôtelier sont à conserver dans le respect des règles fixées au sein du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le portail en fer forgé donnant sur la Rue Jean-François Millet est à conserver. En dehors de l'ouverture à créer pour accéder au site de projet, le mur en pierre le long de la Rue Jean-François Millet est également à préserver.

Espaces publics :

L'espace public est à requalifier afin de faciliter et sécuriser l'accès au site. L'espace jardiné rattaché à l'hôtel sera composé d'essences locales. Un cheminement doux est à aménager permettant de connecter la Rue Jean-François Millet à la Grande Rue.

Formes urbaines :

Le programme est destiné à recevoir des chambres d'hôtel. Leur nombre n'est pas défini et sera calibré en fonction des capacités liées au volume du bâtiment et du stationnement possible.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court-moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

De plus, dans le cadre du projet, une partie de la végétation existante sur le site sera conservée et retravaillée afin d'aménager un jardin qui permettra de renforcer la qualité du cadre de vie du village des peintres. Cet espace vert sera aussi un lieu de rassemblement et un espace public de qualité. La création de ce jardin contribuera à préserver la « *nature en ville* », et permettra également de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Paysage :

Le périmètre d'OAP est entièrement situé au sein d'un « *site inscrit* » et au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Dans ce cadre, le futur projet devra respecter la servitude d'utilité publique associée au SPR, et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté. En effet, les futurs bâtiments devront s'inscrire de manière qualitative dans le paysage urbain et naturel existant. De plus, pour maintenir une dimension paysagère qualitative, le projet veillera à conserver les arbres et haies existantes le plus possible, et des nouvelles espèces végétales locales seront plantées.

Continuités écologiques (TVB) :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Il reste toutefois proche du réseau Natura 2000 du Massif de Fontainebleau (à environ 200 mètres). Cependant, le futur jardin assurera la fonction « *d'espace relais* » qui permettra aux espèces de circuler au sein de l'espace urbain. Pour conserver et renforcer la dimension écologique du secteur, le projet devra alors :

- Maintenir autant que possible les structures végétales existantes ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée (cf. liste des essences autorisées en annexe du PLUi) ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement du PLUi) ;
- Etudier l'opportunité de supprimer les obstacles existants à la circulation de la faune ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Le périmètre d'étude est concerné par un aléa remontée de nappes. Aussi, une vérification en amont du projet devra être réalisée afin d'identifier le meilleur dispositif de gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques :

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le périmètre d'OAP est accessible depuis la rue Jean-François Millet. Un accès automobile est à réaliser au niveau de cette axe routier afin de rejoindre le parking de l'hôtel. Cet accès sera sécurisé et mutualisé afin de permettre aux usagers d'entrer/sortir.

Mode doux :

Un cheminement doux permettant de connecter la Rue Jean-François Millet avec la Grande Rue est à aménager. Ce chemin doit privilégier des matériaux perméables afin de permettre l'infiltration des eaux de pluies.

Cette sente devra se connecter avec le réseau existant de cheminement doux. Elle s'inscrit en complément de la voirie de desserte et devra être sécurisée.

Desserte par les transports en commun :

Le site situé à proximité de deux arrêts de bus bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun.

Besoin en matière de stationnement :

Un parking mutualisé intégrant des places réservées pour l'activité hôtelière est à aménager au sein de la parcelle. Le parking devra intégrer des places de stationnement végétalisée, plantées d'arbres et perméables afin d'améliorer leur intégration au sein de cet espace paysagé.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



- Mutualisation du stationnement à organiser
- Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
- Portail à conserver
- Voirie de desserte à créer
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
- Mur à conserver
- Batiment à conserver
- Hébergement, habitat spécifique
- Espace vert existant
- Espace naturel à préserver
- Stationnement paysager perméabilisé

Référentiels

- Bâtiments
- Parcelles

OAP N°5 : LA GROSSE HAIE

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe au nord-est du village, à l'angle des rues Gabriel Séailles et du Puits Cormier. Il est facilement accessible depuis la RD607. Le site s'étend sur un ensemble de parcelles agricoles et naturelles.

Actuellement, le site est en culture et dépourvu de végétations arbustives et arborées. S'inscrivant dans la séquence forestière d'entrée de village, le secteur constitue un espace de continuité et de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole, dont les parcelles, au nord, sont déjà partiellement construites (cimetière, équipements sportifs, etc.).

Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre de favoriser l'intégration paysagère d'un nouvel équipement hôtelier de standing dans un parc boisé tout en contribuant au renforcement de la capacité d'hébergement, à destination des groupes notamment, sur le territoire communal, mais aussi de sécuriser la desserte du site.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement occupé par des activités agricoles. Le terrain est destiné à accueillir un équipement hôtelier majeur de la commune. Différentes destinations sont programmées sur le site de projet.

Qualité urbaine du projet :

En termes de qualité architecturale, la création architecturale contemporaine est encouragée en cohérence avec les gabarits, les coloris et matériaux locaux.

L'emprise au sol des futures constructions est limitée à 15 % de l'unité foncière.

Concernant les hauteurs, les futures constructions sont limitées à R + 1, 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit. L'utilisation du bardage bois issu de forêt durablement gérée avec finition naturelle (non peint et non lasuré) et de matériaux biosourcés sera privilégiée.

Les constructions devront être implantées :

- En retrait de la voie publique et des limites séparatives :
 - Un retrait minimal de 6 mètres des emprises publiques
 - Un retrait minimal de 8 mètres des limites séparatives ;
- En favorisant l'orientation au sud du bâti ;
- En favorisant la compacité entre les différents bâtiments (accolement, organisation autour d'une cour ou d'un patio.

Les clôtures sur voies et limites séparatives seront constituées soit d'éléments en bois à claire-voie doublés de végétaux soit d'un grillage galvanisé doublé d'une haie bocagère.

Espaces publics :

L'espace public sur la rue du Puits Cormier est à requalifier afin de faciliter et sécuriser l'accès au site.

Formes urbaines :

Le programme est destiné à recevoir des chambres d'hôtel. Leur nombre n'est pas défini et sera calibré en fonction des capacités liées au volume du bâtiment et du stationnement possible.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court-moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

Par ailleurs, dans le cadre du projet, des espaces verts vont être créés au niveau des franges de secteur, et ils seront végétalisés avec des plantations arbustives, et arborées afin de renforcer la présence de la végétation et de créer une nouvelle lisière boisée. Par ailleurs des filtres végétaux seront créés afin de limiter la visibilité sur les parcelles limitrophes.

Les espaces libres non bâtis devront être en pleine terre et végétalisés.

Paysage :

Le périmètre est entièrement situé au sein d'un « *site inscrit* » et au sein du SPR. Dans ce cadre, le futur projet devra respecter la servitude d'utilité publique associée au SPR, et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté. En effet, les futurs bâtiments devront s'inscrire de manière qualitative dans le paysage existant.

Des franges paysagères végétales faites de plantations arbustives et arborées seront créées sur le pourtour de l'opération et serviront également à travailler les lisières entre l'espace urbain et les espaces agro-naturels adjacents.

Le paysagement du site suivra le principe d'implantation des constructions dans la clairière d'un parc boisé.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre du futur projet ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, il constitue à ce jour un « espace relais » qui permet aux différentes espèces de circuler entre les réservoirs de biodiversité. Le secteur de projet est en effet localisé à environ 300 mètres du

site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau. Pour conserver et renforcer la dimension écologique du secteur, le projet devra alors :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « *Trame Verte et Bleue* » et le règlement ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée ;
- Prévoir des plantations d'arbres, franges tampons, et végétaliser les espaces communs ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Gestion des eaux pluviales Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Le périmètre d'étude est concerné par un aléa remontée de nappes. Aussi, une vérification en amont du projet devra être réalisée afin d'identifier le meilleur dispositif de gestion des eaux pluviales sur le secteur.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol. Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le site est situé à proximité des rues Gabriel Séailles et du Puits Cormier. Il est facilement accessible depuis la RD607 et depuis le cœur du village, ce qui le place en position stratégique.

A l'ouest, un axe réservé aux mobilités douces doit être créé et travers le couvert forestier préservé. A l'est du périmètre un accès réservé aux automobilistes doit être créé aux abords du croisement des rues Gabriel Séailles et du Puits Cormier, afin de permettre un accès facilité au futur équipement.

Mode doux :

Autour de l'OAP, aucun aménagement cyclable est présent seulement des trottoirs pour piéton. Cependant, la voirie est partagée en les voitures et les vélos.

Au sein de l'OAP, un cheminement partagé piéton/vélo afin de garantir une circulation fluide et sécurisée pour ces derniers.

La liaison avec le réseau existant se fera notamment pour les cyclistes et piétons depuis le point d'accès situé à l'est du périmètre.

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à proximité, environ 200 mètres de deux arrêts de bus et aucun projet futur n'est prévu en ce qui concerne les transports en commun.

Besoin en matière de stationnement :

Il sera prévu un emplacement par chambre, ainsi qu'un stationnement réservé à chaque membre du personnel. Au vu de la programmation, un parking mutualisé, situé proche du point d'accès réservé aux automobilistes, est nécessaire afin d'accueillir les usagers du futur équipement. L'aire de stationnement devra être perméable.

En périphérie Nord de cet aménagement, une bande végétalisée sera aménagée sur +/- 5 mètres de large pour permettre le stationnement en épi. Ce stationnement devra empêcher l'accès au VL, camping-car, caravane...et sera à la disposition des usagers du stade, cimetière et Mille Club.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- P Aire de stationnement à aménager
 - Hauteur de construction à respecter
 - Voirie structurante/ primaire existante
 - - - Voirie secondaire existante
 - - - Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 - Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
 - Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 - Hébergement hôtelier
 - Equipement
 - Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
- Parcelles

III. Cély-en-Bière

OAP N°1 : ZONE D'ACTIVITES – ENTREE DE VILLE NORD

Localisation et caractéristique du site :

Localisé au nord de la commune, ce secteur d'OAP englobe l'entrée de ville de la RD372. Le site est actuellement occupé par différentes activités économiques. Une des occupations sur site est vouée à être réhabilitée afin de mettre en valeur cette entrée de ville.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit permettre de pouvoir requalifier l'entrée de ville nord de la commune de Cély-en-Bière notamment avec le retrait de l'emprise des activités vis-à-vis de la voirie et l'amélioration de l'intégration paysagère des bâtiments d'activités ;
- Le réaménagement du site permet de répondre aux besoins des activités économiques en travaillant en renouvellement urbain et en anticipant la reconversion d'un bâtiment vacant.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

La dominante du site est l'activité commerciale et artisanale. La programmation prévue ne vient pas modifier la destination des constructions et permet juste de repenser l'intégration du site dans son environnement en entrée de ville.

Espaces publics :

Le site d'OAP se situe le long d'un axe important qui est la RD372. Les activités existantes empiètent sur l'espace public et le stationnement se fait en limite de la voie.

L'objectif est d'imposer un retrait à ces activités dans le respect des limites parcellaires et de créer des aménagements paysagers (plantations d'arbres, de haies, changement de revêtements de sols...) le long de la route départementale afin de constituer un espace tampon permettant d'améliorer la perception en entrée de ville par les usagers de la route départementale en dégagant la visibilité et en facilitant les circulations.

Formes urbaines :

Dans la zone d'activités de Cély-en-Bière, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres de hauteur totale. L'emprise des espaces de stationnement actuelle devra observer un recul afin de respecter les limites parcellaires en vigueur.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Une bande d'espaces verts d'une largeur de 8m est à créer le long de la route départementale afin de marquer la limite entre les espaces d'activités et la voie de circulation. Cette bande enherbée permettra aussi d'améliorer la visibilité en entrée de ville et de favoriser la gestion des eaux de pluies.

Un espace vert ou espace naturel en bordure de la rue de la Charbonnière et à l'arrière du terrain est à conserver pour préserver un écran visuel végétalisé depuis la rue et la propriété voisine.

Paysage :

Le projet d'aménagement s'inscrit au niveau de l'entrée nord de la commune de Cély-en-Bière. Afin d'améliorer l'intégration paysagère du secteur, une frange paysagère est à aménager autour de la zone. Il s'agit à la fois de pouvoir créer une zone tampon vis-à-vis des constructions résidentielles voisines, d'intégrer visuellement les bâtiments d'activités et de marquer l'entrée de ville lorsqu'on arrive sur Cély-en-Bière depuis Perthes-en-Gâtinais (RD 372).

Cette frange paysagère est à doubler avec un espace vert à créer afin de marquer une distance plus importante avec les habitations environnantes.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le site est accessible depuis la route départementale n°372, axe de circulation important.

Le périmètre de projet se situant en limite d'agglomération, l'objectif est de pouvoir sécuriser l'accès à la zone d'activités aux véhicules motorisés. Il s'agit dans un premier temps d'améliorer la visibilité depuis cet axe en obligeant les activités à réimplanter leurs espaces de stationnement en respectant les limites parcellaires.

Les accès actuels sont conservés à savoir une entrée au sud et une sortie au nord pour la station-essence et une entrée/sortie unique pour le bâtiment Brink's localisé au nord de la zone.

Les éventuelles activités pouvant s’implanter au sud du périmètre d’OAP devront s’appuyer sur les accès entrée/sortie de la station-essence.

Besoin en matière de stationnement :

Les espaces de stationnement existants devront être réaménagés en recul par rapport à leur emprise actuelle afin de respecter les limites parcellaires en vigueur.

L’intégration des espaces de stationnement est à améliorer au nord par la mise en place d’une frange paysagère. L’implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d’activités au sud de la zone devra être accompagnée d’un espace de stationnement végétalisés et perméables.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- P Aire de stationnement à aménager
- P Aire de stationnement privé existante
- Voirie structurante/ primaire existante
- Voirie secondaire existante
- ↩ Sécuriser accès des véhicules motorisés
- Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
- Secteur d'activités mixtes
- Bâtiment/flot à requalifier
- Espace vert à créer
- Bande végétalisée à créer (largeur : 8m)

Référentiels

- Bâtiments
- Parcelles

OAP N°2 : SECTEUR DU SENTIER MONTCEAUX - RUE DE LA MESSE

Localisation et caractéristique du site :

Ce secteur d'OAP est situé au centre de la commune. D'une superficie de 10 401m², le périmètre est actuellement inoccupé et se présente comme un foncier important pour la commune. Le périmètre est destiné à accueillir une nouvelle offre de logement.

Enjeux et objectifs :

- Le projet inscrit sur le long terme doit permettre de répondre aux besoins résidentiels futurs de la commune de Cély-en-Bière ;
- L'urbanisation de ce secteur s'inscrit en intensification du tissu bâti afin d'éviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

La vocation prévisionnelle des espaces sera à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Qualité urbaine du projet :

La qualité urbaine du projet sera à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Un équilibre entre le minéral et le végétal permettra d'intégrer ces aménagements dans le caractère architectural de Cély-en-Bière.

Espaces publics :

Les espaces publics seront à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente ;
- placettes aménagées ;
- espaces végétalisés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs ;
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public ;
- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

Formes urbaines :

Les formes urbaines seront à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à long terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Le maximum d'arbres plantés présents au sein du périmètre d'OAP sont à conserver.

L'OAP est localisé dans le PNR du Gatinais. Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération, une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque urbanisation. Des exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme élément paysager qui structure et embellit le quartier :

- Des caniveaux paysagers plantés de végétaux hydrophiles,
- Des noues paysagères successives afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Des fossés enherbés à ciel ouverts.

Dans tous les cas, l'aménagement des secteurs devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales et un système adapté devra être étudié et dimensionné à l'échelle de la zone faisant l'objet de l'OAP.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;

- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques résultant des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée ;
- Les toitures terrasse seront végétalisées.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Les accès et réseaux viaires sont à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. L'accès à la zone est prévu depuis le Chemin de la Messe par la mise en place d'un emplacement réservé. Un carrefour sécurisé devra être aménagé au niveau de l'intersection de cet axe et la future desserte à créer. L'implantation des voies de desserte internes reste à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Mode doux :

Le réseau de cheminements doux est à aménager en parallèle de la future desserte routière à créer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Il viendra se connecter au réseau existant et notamment le sentier du Montceaux situé au sud et longeant le périmètre de projet.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise à proximité directe du réseau de transport en commun à environ 2 minutes à pied de l'arrêt de bus « Place » au niveau de route de Fontainebleau.

Besoin en matière de stationnement :

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et un paysagement de la zone devra permettre d'intégrer au mieux le stationnement au sein du tissu résidentiel.

Les besoins en matière de stationnement sont à déterminer au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) existante
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat
- Référentiels**
-  Parcelles

IV. Chailly-en-Bière

OAP N°1 : ENTREE DE VILLAGE - SECTEUR DES TOURNELLES

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe l'entité de la ferme des Tournelles située au centre du Bourg entre la route de Fontainebleau et la rue Chamaillard. Le secteur concerné couvre une superficie de 1,35 ha hectare environ. Le positionnement du corps de ferme est stratégique dans le paysage urbain qualifiant le centre du bourg, en covisibilité directe avec l'église, marquant le parcours d'entrée dans le bourg.

Enjeux et objectifs :

- Conserver « l'image » de ce secteur en priorisant le développement durable (construction et aménagement) ;
- L'enjeu est de répondre aux attentes et aux besoins de la population en termes de typologie et d'espaces en évitant également la sur-densification dans l'aménagement de cette zone ;
- Il s'agit d'organiser une transition favorisant l'intégration du futur secteur aux quartiers environnants en développant un « centre bourg » dédié à l'habitat, aux commerces et aux services ;
- La ferme constitue un ensemble bâti d'intérêt patrimonial à conserver pour la commune de Chailly-en-Bière. Les bâtiments en façade sur la RD 607 (Route de Fontainebleau), d'une grande envergure et qui dégagent une forte unité, structurent le parcours d'entrée dans le centre du bourg ;
- En partie Est, les espaces libres offrent des potentialités d'implantation de nouvelles constructions. Ces dernières doivent préserver la lisibilité du corps de ferme et le mur de clôture sur la rue Chamaillard ;
- Les bâtiments de la ferme offrent encore en partie nord des potentialités d'aménagement en réaffectation. Le caractère remarquable de l'ensemble doit être préservé.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site de projet doit permettre de proposer une opération mixte. En effet, l'aménagement avec changement de destination à usage de logement, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier (voir d'entrepôt s'il est lié à une activité située dans la même unité foncière) doit permettre de pérenniser cet ensemble bâti d'intérêt patrimonial.

Qualité urbaine du projet :

On rappellera que les bâtiments et la cour du corps de ferme, le mur de clôture rue Chamaillard et l'espace planté dans l'espace libre à l'est sont protégés au titre du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont identifiés et ne devront pas être détériorés. Toutefois, l'accès principal à la ferme des Tournelles se faisant rue Chamaillard, un accès pourra être créé dans le mur d'enceinte le long de la rue Chamaillard.

Pour préserver l'intégrité du volume bâti du corps de ferme et y réserver la possibilité d'ouvertures un recul d'un minimum de 8 mètres est demandé en partie Nord pour l'implantation des nouvelles constructions

Les matériaux seront choisis en fonction des espaces qu'ils côtoient. Une attention particulière devra être apportée quant aux façades qui bordent les espaces publics. Les matériaux mis en place aux abords des espaces publics doivent de préférence être des matériaux pérennes et résistants, l'utilisation de matériaux « nobles » devant être privilégié. Par opposition, on pourra utiliser des matériaux plus « fragiles » sur les façades donnant sur des espaces privés, dans les deux cas, il sera toujours préférable d'utiliser des matériaux qui ne nécessitent pas ou peu d'entretien. Ces différents matériaux devront servir le projet global afin de générer une cohérence architecturale et urbaine.

Espaces publics :

L'organisation et l'aménagement de la place du centre-bourg « place de la Poste » dépendent de divers facteurs tels que la taille de cette espace, le style architectural environnant, les besoins de la commune et la polyvalence recherchée. Cet espace respectera une conception urbaine cohérente avec le style architectural local pour maintenir l'harmonie visuelle.

Il servira d'espace fonctionnel central ouvert pour l'organisation de manifestations publiques et culturelles et de marchés locaux, etc...Des zones piétonnes seront aménagées autour de la place ainsi que des espaces verts, tels que des parterres fleuris ou arborés, pour favoriser un environnement plus agréable. Le mobilier urbain choisi restera sobre et robuste tout en privilégiant les matériaux issus de filières contrôlées ou liées au recyclage.

Concernant les accès et la circulation, des voies d'accès pour les piétons, les cyclistes et les voitures, avec une attention particulière à la sécurité des piétons seront aménagées. Il devra également intégrer des places de parking (public et résident).

Enfin, il permettra l'implantation de commerces, tels que café/restaurant, boutique déco et la mairie pour animer la place et offrir des services aux chaillotins et chaillotines et aux visiteurs. L'aménagement de cette espace public servira également pour l'organisation de marchés de producteurs locaux ou d'événements saisonniers. (mise en place de dispositifs pour interdire l'accès des véhicules et leurs stationnement les jours de manifestations, piétonnisation de l'espace obligatoire). Ces éléments contribuent à créer une place de centre-bourg accueillante, fonctionnelle et attrayante, qui devient le cœur vibrant de la commune.

Formes urbaines :

Dans le respect des objectifs de densités imposées, le projet devra prévoir entre 50 à 70 logements. La moitié minimum de ces logements à réaliser (50%) devra se faire dans les volumes existants du corps de ferme soit 25 à 35 logements minimum. Sur cet ensemble, une volonté de diversification de l'offre en logements est clairement affichée. Elle consiste en une modulation des typologies et des statuts d'occupation des logements, permettant de répondre à un éventail de besoins le plus large possible.

L'opération devra proposer des typologies de logements variant du T1 au T4. Les grands logements de type T5 ne sont pas autorisés. L'aménagement du site intégrera à minima 3 logements de type T1 au sein des bâtiments afin de répondre aux besoins des différents parcours résidentiels.

La répartition des logements par forme devra se rapprocher le plus possible des préconisations suivantes :

Typologie des logements – logement collectif :

Constitués de bâtiments en R+1+attique ou R+1+combles, les logements collectifs seront disposés en limite des « équipements publics » (placette, voies, sentes...). Il sera nécessaire de préserver le maximum de parties végétalisées à proximité de ces logements. Les collectifs disposeront de places de stationnement (en sous-sol ou RdC intérieur construction et en aérien).

Typologie des logements – logement individuel :

Constitués de bâtiments en R+1 maximum, les logements individuels seront disposés en limite des « équipements publics » (placette, voies, sentes...). Il sera nécessaire de préserver le maximum de parties végétalisées à proximité de ces logements. Les logements disposeront de places de stationnement sur la parcelle (garage et place extérieure).

Afin de permettre la lecture d'une silhouette variée et identitaire au quartier, l'utilisation mixte de toitures mono-pente, double-pente et toiture terrasse est souhaité avec différentes orientations des toitures. Par ailleurs, au sein d'un même ensemble de construction, on veillera à garantir une certaine variété morphologique des constructions (par les hauteurs, l'architecture ou encore l'implantation...).

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet intégrera au minimum 8 à 10 logements locatifs sociaux pour accueillir des seniors (une part d'environ 14-20% des logements construits au sein de l'opération) afin d'améliorer la mixité sociale.

Les offres proposées seront également diversifiées (accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires...) afin de s'adresser à différents profils de ménages.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court et moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Les principes généraux d'aménagement des espaces verts et du/des « jardin(s) » contribueront à améliorer la sécurité des usagers par rapport aux voies de circulation. Cet espace devra rester ouvert sur l'environnement qui le borde afin de créer un lien avec les habitants du quartier et de façon plus générale avec l'ensemble des usagers.

Soucis d'intégrer, de préserver, de respecter la cohérence du lieu dans son environnement proche, en l'occurrence des futurs logements qui lui font face mais aussi marquer les limites entre les espaces donnés aux piétons et aux automobiles. Le projet de valorisation des terrains est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères.

Ainsi le programme de construction devra se mettre en œuvre dans une implantation devant permettre de maintenir la lisibilité du corps de ferme et de préserver l'effet structurant du linéaire du mur de clôture sur la rue Chamaillard.

Un espace vert est à préserver au sein du secteur de projet et matérialisé au sein du schéma d'organisation afin de conserver un espace de respiration au cœur du projet.

Paysage :

Conformément aux principes du développement durable, les végétaux seront choisis et entretenus de manière raisonnée, conciliant la recherche du beau, l'intégration au paysage local et le respect des équilibres naturels. Ainsi, le choix des végétaux se portera en majorité sur :

- des arbres et arbustes d'essences locales, des plantes sauvages en privilégiant celles qui ont un intérêt écologique ;
- Des plantes rustiques adaptées au climat de la région, mais aussi à la situation locale (sol, ensoleillement, vent, etc.) ;
- Des végétaux sélectionnés en fonction de leur localisation sur le site et leur proximité aux habitations : en évitant par exemple les plantes trop allergisantes.

D'un point de vue plus général, la création des espaces paysagers doit s'intégrer dans une recherche plus globale d'aménagement naturel et écologique (pelouse écologique à entretien minimum par exemple). La gestion des espaces paysagers à court et moyen terme doit également être pensée en amont lors de leur création. Une réflexion sur les différents types de gestion devra être menée (gestion différenciée, intégration de jardins partagés...). Dans le cas de la mise en œuvre d'une gestion différenciée, les espaces paysagers doivent se rapprocher d'une gestion naturelle et ponctuelle. Le projet conserve l'orientation paysagère et propose un aménagement qui préserve, par son caractère végétal, l'identité du lieu. La trame du/des « jardin(s) » se constituera par un alignement d'arbres et un engazonnement recouvrant toute la surface. La requalification de cet espace en « jardin public », vise à donner une véritable structure végétale en renforçant les limites des voies et chemins qui le borde, assurant un équilibre entre piétons et voitures. Toutes les plantations laisseront le champ visuel libre mais pourront s'étaler sur plusieurs strates afin d'augmenter la biodiversité.

Des plantations sont à prévoir ou à conserver au niveau de la place de la Poste afin d'améliorer l'intégration paysagère de cet espace de stationnement et de créer une barrière naturelle vis-à-vis des nuisances sonores provenant de l'avenue de Fontainebleau. Le stationnement devra être paysagé et perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Plusieurs cônes de vue sont à préserver au niveau de ce secteur de renouvellement urbain. Le couloir de visibilité sur l'église Saint-Paul depuis le parking de la Place de la Poste est à conserver en limitant les hauteurs des constructions au niveau du corps de ferme. Un cône de visibilité est également à sauvegarder au niveau de la Rue Chamaillard malgré la préservation du mur d'enceinte afin d'améliorer la circulation de cet axe à double sens.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maisons individuelles ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

L'implantation du nouveau bâti privilégiera une orientation des façades qui favorise les apports solaires passifs (orientation de principe sud-nord comme indiqué sur le schéma d'organisation) afin de rechercher une efficacité énergétique maximum. A l'est, cette implantation perpendiculaire au corps de ferme et en retrait de l'emprise publique permet également de préserver la visibilité depuis la rue Chamaillard.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

S'agissant de la desserte automobile, tenant compte des contraintes d'accès depuis la RD 607, la desserte du corps de ferme s'organise à partir de 3 points :

- Un accès et une voie de desserte à créer et organiser au sud du parking de la place de la poste ;
- Un accès principal et une desserte en entrée/sortie à aménager depuis la rue Chamaillard afin d'accéder aux nouvelles constructions à l'arrière du corps de ferme ;
- Un accès mutualisé en entrée/sortie pour les livraisons et le marché en partie au nord du périmètre de projet au niveau de la Mairie.

Mode doux :

Des sentes « liaisons douces » devront également être envisagées dans l'aménagement, notamment sur l'axe Est - Ouest afin d'assurer un maillage du quartier. Ces sentes plus réduites seront destinées aux piétons (accès vélo autorisé), et accompagnées d'une trame paysagère.

La possibilité de liaisons piétonnières et cyclables entre la rue Chamaillard et la RD 607 doit être envisagée pour densifier le maillage des liaisons douces et faciliter l'accès aux équipements publics, aux commerces et à la Grande place : ces espaces offrent un potentiel d'aménagement important ce qui pourrait consolider dans l'avenir le statut de pôle majeur attractif de ce secteur. La traversée de la RD 607 est ainsi à traiter.

Le principe de liaisons piétonnières et cyclables constitue un maillage pour développer les liaisons inter-quartiers et faciliter ainsi l'accès aux équipements, aux commerces, à la Grande place, par les modes doux de déplacements. Ces liaisons stratégiques sont matérialisées sur le schéma d'organisation.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise en plein cœur de bourg à proximité de plusieurs arrêts de bus (Mairie, La Poste) qui desservent la commune de Chailly-en-Bière.

Besoin en matière de stationnement :

Il devra être prévu, pour les logements, des places de stationnement (souterrain et/ou RdC sous emprise construction) et des places de stationnement extérieures, le nombre de places réalisées devra être conforme aux prescriptions des règlements d'urbanismes. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Des places de stationnements supplémentaires devront être prévus à l'usage des visiteurs. Le stationnement longue durée ne sera pas autorisé au sein de la cour de la ferme Tournelle qui a vocation à être préservé.

Le stationnement à créer en lien avec la réalisation de nouveaux logements est à réaliser au niveau de la place de la Poste qui accueillera un parking paysagé et mutualisé à la fois pour les futurs logements mais également pour les équipements administratifs (mairie, poste), sportifs et de loisirs (city-stade, stade municipal), de santé ou encore les commerces et services existants ou à créer. Le parking actuel de la poste doit permettre l'implantation de commerces, logements, services ainsi que des parkings.

Cette place doit donc permettre de faire la transition entre le futur secteur de projet et les espaces publics alentours. Une vigilance toute particulière sera à observer au niveau des aménagements de traversées à réaliser sur l'Avenue de Fontainebleau (RD607) qui représente le seul élément de rupture pouvant perturber les circulations piétonnes

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Aire de stationnement à aménager
-  Perspective paysagère à préserver et valoriser
-  Élément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) existante
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Itinéraire cyclable à créer
-  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Mur à conserver
-  Recul des constructions à respecter
-  Bâtiment à conserver
-  Linéaire commercial à créer
-  Habitat
-  Equipement
-  Secteur d'activités mixtes
-  Bâtiment/flot à requalifier
-  Secteur de mixité sociale
-  Espace vert à créer
-  Placette / espace public à aménager
-  Stationnement paysager perméabilisé

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°2 : ROUTE DE PARIS - ENTREE NORD-OUEST

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur est localisé au nord de la commune. En dehors de la présence d'une construction implantée au bout d'une voie privée au nord, ces terrains utilisés pour l'agriculture sont libres de toute occupation. Néanmoins, ces terrains enclavés au sein d'espaces déjà bâtis ont plutôt vocation à être urbanisés en permettant d'accueillir une nouvelle offre de logements (individuels, intermédiaires ou collectifs).

Enjeux et objectifs :

- L'urbanisation de ce secteur a pour objectif de proposer un aménagement cohérent permettant de rationaliser les espaces et d'éviter une consommation des espaces importante par une urbanisation inorganisée tout en répondant aux besoins en matière d'habitat ;
- Il s'agit également de pouvoir respecter la typo-morphologie de la commune de Chailly-en-Bière en intégrant et en connectant un nouveau quartier résidentiel dans la continuité des quartiers existants dans la commune ;
- Ce projet permet également de requalifier l'entrée nord-ouest de la commune en travaillant sur l'amélioration de l'intégration paysagère du futur quartier et sur la sécurisation des accès à la zone.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est à dominante d'habitat afin de respecter une homogénéité vis-à-vis des tissus environnants. L'urbanisation du site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pour optimiser au mieux le secteur de densification et ne pas créer de délaissés.

Qualité urbaine du projet :

Les nouvelles constructions devront respecter les qualités urbaines et architecturales du Pays de Fontainebleau et notamment de la Charte du PNR du Gâtinais Français. L'aspect des constructions implantées dans la nouvelle zone devra respecter une homogénéité vis-à-vis des habitations voisines.

Espaces publics :

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants :

- parcs ou espaces de détente,
- placettes aménagées,
- espaces végétalisés.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- Cohérence d'ensemble dans les matériaux et les couleurs ;
- Eclairage adapté aux fonctions et usage de l'espace public ;
- Des points d'apports de déchets ménagers qualitatifs en termes de matériaux utilisés et d'intégration du site.

Formes urbaines :

Les nouvelles constructions répondront aux nouvelles normes énergétiques et proposeront des espaces de vie agréables. Les matériaux utilisés devront être pérennes et renforcer l'image du village.

Dans le respect des objectifs de densités imposées, le projet devra prévoir un minimum de 20 logements répartis comme suit :

- 12 lots individuels ;
- 8 logements collectifs ou logements accolés en bande divisés en 2 volumes bâtis (*dans l'esprit des longères*).

Les logements collectifs ou accolés à créer devront uniquement correspondre à de petits logements respectant les typologies T2/T3.

L'implantation des constructions devront présenter une ligne de faîtage perpendiculaire à la voie de desserte interne en privilégiant une implantation nord/sud permettant de valoriser les apports énergétiques provenant du soleil.

Les façades donnant sur rue ne devront pas être aveugles.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Paysage :

Le projet d'aménagement s'inscrit au niveau de l'entrée nord-ouest de la commune de Chailly-en-Bière. Afin d'améliorer l'intégration paysagère du secteur et de réduire les éventuelles nuisances en provenance de la route de Paris (RD607) une frange paysagère est à aménager sur le pourtour de la zone.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs et les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;

- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques résultant des ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversant ;
- Tout éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installation productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être architecturalement intégrée ;
- Les toitures terrasse seront végétalisées.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

La zone est accessible depuis la rue de Paris (RD607).

Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur cet axe de circulation important. Les accès des futures constructions seront à aménager au niveau de la voie de desserte interne à créer.

La desserte de la zone est à aménager avec une voirie en sens unique présentant deux accès (entrée/sortie) débouchant sur la route de Paris. Au niveau de ces intersections, les carrefours sont à sécuriser et à organiser afin de faciliter les déplacements des différents usagers.

Une placette de retournement est à aménager au nord-est du périmètre de projet en lien avec le secteur destiné à accueillir des logements intermédiaires (maison ou 8 logements collectifs ou logements accolés en bande divisés en 2 volumes bâtis (dans l'esprit des longères).

La voirie à créer doit être accompagnée de plantations.

Mode doux :

Des cheminements piétons sont à réaliser en parallèle à la création du réseau de voirie. Ainsi de cheminement doux permettra une connexion entre la rue Saint-Eloi et la rue Neuve. Ces liaisons piétonnes et cyclables sont à sécuriser notamment au niveau du croisement avec la rue Neuve.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se localise à environ 4 minutes à pied de l'arrêt de bus « Route de Paris situé un peu plus au sud le long de la RD607.

Besoin en matière de stationnement :

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté sera mis en place pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie et un paysagement de la zone devra permettre d'intégrer au mieux le stationnement au sein du tissu résidentiel.

L'urbanisation de la zone devra prévoir une place visiteur par tranche entamée de 3 logements.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Place de retournement à aménager
-  Voirie structurante/ primaire existante
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) existante
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat mixte (maisons en bande, intermédiaire ou petit collectif)
-  Habitat individuel
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

V. Fleury-en-Bière

OAP N°1 : SECTEUR AVENUE DES SORBIERS

Localisation et caractéristique du site :

Le site d'OAP du secteur de l'Avenue des Sorbiers bénéficie d'une situation géographique privilégiée au centre du village et à proximité des principaux équipements de la commune (Mairie, école...). Situé à la frontière avec les espaces naturels de la commune, il constitue aujourd'hui la principale opportunité foncière pour le développement futur de la commune.

Ce site s'inscrit en intensification d'une zone résidentielle composée d'habitations dispersées. Même si le périmètre de l'OAP a été défini sur plus de 2,6 hectares, seulement 0,6 hectare (25% de la superficie de l'OAP) sont destinés à accueillir des habitations. Les surfaces restantes (2 hectares) sont à conserver comme espaces jardinés constituant la ceinture verte du village.

L'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est donc d'encadrer l'urbanisation sur des terrains aujourd'hui constructibles. Le projet, divisé en trois zones distinctes pourra se développer comme suit :

- Au nord du terrain, un potentiel foncier pour accueillir 3 nouveaux pavillons ;
- Au centre du secteur, entre les deux habitations existantes, une opportunité de développer 2 nouvelles constructions individuelles ;
- Enfin au sud, en division d'un terrain existant, la possibilité de développer 3 autres constructions individuelles.

Afin de respecter l'ambiance du site et la densité bâtie existante du secteur, le nombre de logements individuels à réaliser sera donc de 8 nouvelles constructions excluant les deux constructions déjà existantes.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit pouvoir préserver et valoriser la composition générale bâtie et non bâtie du secteur de l'Avenue des Sorbiers, mais aussi garantir l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles afin de préserver l'aspect du site ;
- L'optimisation du site permet de répondre aux besoins résidentiels pour l'accueil de nouveaux habitants au sein de l'enveloppe urbaine existante, en évitant ainsi l'étalement urbain et en veillant à contrôler les densités bâties existantes dans le quartier ;
- Ce projet répond aussi à des enjeux environnementaux en protégeant les milieux naturels localisés plus au nord et en conservant de nombreux espaces verts permettant l'infiltration des eaux de pluies et l'amélioration de la transition avec des espaces boisés.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Habitat :

- Création de 8 maisons individuelles en intensification des tissus existants.

Qualité urbaine du projet :

Les futures constructions devront s'intégrer par rapport aux constructions résidentielles voisines en respectant les principes de hauteurs, d'implantation et de qualité architecturale des bâtiments.

Afin de garantir une qualité architecturale et une intégration du projet dans le paysage environnant, les futures constructions devront avoir une toiture en tuiles plates petit moule à deux versants comme les constructions existantes de l'autre côté de la rue ;

Les hauteurs ne devront pas dépasser le niveau R+combles soit une hauteur de 8 mètres au faîtage ;

Les futures constructions devront respecter un recul compris entre 6 mètres et 10 mètres par rapport à la voie et l'emprise publique.

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation de la zone référente (zone UBb).

Espaces publics :

L'urbanisation du secteur devra permettre de valoriser et d'améliorer les espaces publics et notamment le long de l'Avenue des Sorbiers

Le trottoir aménagé d'un seul côté de la rue sera calibré de manière à faciliter les cheminements piétons notamment des personnes les plus vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Formes urbaines :

Les habitations correspondent à une typologie d'habitat individuel.

Un nombre minimal de 8 nouveaux logements est attendu sur le secteur.

Le gabarit des constructions s'inscrit en cohérence avec celui du bâti environnant.

La hauteur des constructions est limitée à R+combles (soit 8 mètres hauteur maximale) afin de conserver une homogénéité.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court terme (0-3 ans).

L'urbanisation du secteur peut se faire en trois temps en fonction de la localisation (nord, centre et sud du secteur d'OAP). Néanmoins les aménagements communs notamment sur la voirie devront se faire de manière homogène.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Sur ces parcelles devront être plantées des essences locales et des espaces fruitières.

Les clôtures situées en fonds de jardins devront être réalisées en grillage doublé d'une haie vive. Elles devront conserver un espace afin de permettre le passage de la petite faune.

Paysage :

Les boisements et les haies existantes, notamment celle plantée le long de l'Avenue des Sorbiers, devront être conservés au maximum.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres générée depuis l'emprise publique, les parcelles seront traitées en « *espaces verts protégés aménageables* ».

Les espaces à conserver ou à aménager en espaces jardinés participeront à renforcer la ceinture verte du village.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Une note de calcul de la gestion des eaux pluviales devra être fournie.

Les surfaces imperméables sont à limiter au maximum (uniquement pour les voies d'accès).

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les futures constructions devront respecter de la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

L'orientation bioclimatique des constructions devra être respectée, les baies principales seront orientées au sud comme indiqué sur le plan de l'OAP.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les futures constructions favoriseront l'aménagement de composteurs en fond de parcelles afin de limiter la production de déchets ménagers.

Risques naturels et technologiques

Se référer à l'OAP Thématique « *OAP bioclimatiques, risques et résilience* ».

Risque Retrait-Gonflement des Argiles « RGA » :

- La partie nord du projet est impactée par l'aléa « Retrait-Gonflement des Argiles ». En cas de risque RGA, les murs des habitations devront être renforcés par des chaînages internes horizontaux et verticaux pour rigidifier la structure des constructions.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au secteur de développement se fera depuis la route existante, à savoir l'Avenue des Sorbiers qui dessert déjà les constructions existantes implantées sur le site d'OAP.

La requalification de cette voirie est nécessaire afin de prévoir d'intégrer au mieux les espaces dédiés aux cheminements piétons ainsi que les accès à la future zone.

Plusieurs accès sont à prévoir le long de cette voirie. Il s'agit soit d'accès existants à maintenir, soit d'accès à mutualiser soit d'accès à créer (cf. plan de l'OAP).

La visibilité au niveau de ces accès devra permettre aux véhicules de rentrer/sortir de manière sécurisée de leur parcelle.

Mode doux :

Les trottoirs seront à requalifier afin de faciliter le déplacement des personnes vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le projet viendra se connecter au réseau de cheminements doux existants afin de faciliter l'accès aux différents équipements à proximité.

Desserte par les transports en commun :

Le site se situe à proximité immédiate, moins de 5 minutes, de l'arrêt de bus « *Mairie* ».

Besoin en matière de stationnement :

En cohérence avec le règlement de PLUi, des places de stationnement sont à créer pour les futures constructions. Celles-ci devront être aménagées au sein de la parcelle privative.

L'imperméabilisation des places de stationnement extérieures devra être limitée, privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- Voirie secondaire existante
- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
- Orientation bioclimatique des constructions
- Bâtiment à conserver
- Habitat individuel
- Fonds de jardins à conserver
- Accès existant à maintenir et à mutualiser
- Accès à créer et à mutualiser
- Accès existant à maintenir
- Accès à créer

0
100
200 m

200 m

VI. Perthes-en-Gâtinais

OAP N°1 : LE CŒUR DE VILLAGE

Localisation et caractéristique du site :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « *le cœur du village* » couvre un secteur non bâti localisé à l'arrière des équipements publics (mairie, école...) à l'interface avec des zones plus résidentielles. Il se situe plus précisément le long du chemin de la Guinguere en face du cimetière communal.

A proximité directe des réseaux, ce secteur central très bien desservi, s'inscrit en intensification des tissus existants. Son urbanisation a vocation à accueillir une opération mixte proposant de l'habitat individuel et un hébergement pour personnes âgées.

Enjeux et objectifs :

- Il permet également de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de la CAPF en matière de réalisation de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat ;
- Enfin, il permet d'étoffer l'offre d'équipement et plus précisément d'équipement de santé pour répondre aux besoins de la population et notamment des personnes les plus vulnérables.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Habitat :

- Création de 4 maisons individuelles.

Qualité urbaine du projet :

Les futures constructions devront s'intégrer par rapport aux constructions résidentielles voisines en respectant les principes de hauteurs, d'implantation et de qualité architecturale des bâtiments.

Espaces publics :

L'urbanisation du secteur devra permettre de requalifier les espaces publics et notamment le chemin de la Guinguere. Le trottoir aménagé d'un côté de la rue sera calibré de manière à faciliter les cheminements piétons notamment des personnes les plus vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Formes urbaines :

Les habitations correspondent à une typologie d'habitat individuel.

Un nombre maximal de 4 logements est attendu sur le secteur.

Le gabarit des constructions s'inscrit en cohérence avec celui du bâti environnant.

La hauteur des constructions est limitée à R+1+c afin de conserver une homogénéité.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court terme (0-3 ans).

L'aménagement de la zone doit être réfléchi comme un projet d'ensemble afin notamment de mutualiser la création d'une voirie interne permettant de desservir les futures constructions.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Les arbres plantés sur la zone devront être préservés au maximum. Des surfaces minimales d'espaces libres et de pleine terre devront être conservée dans le respect des règles fixées au règlement écrit.

Paysage :

La haie le long du chemin de la Guinguere est à préserver afin de limiter les vues sur le cimetière situé en face. Les seules ouvertures autorisées dans ce linéaire planté devront correspondre soit à la création de poches de stationnement public soit aux futurs accès des maisons individuelles.

Une frange paysagère est à planter en limites de la zone de projet afin de préserver les vues sur les habitations voisines.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les futures constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur. La façade principale des constructions privilégiera une orientation vers le sud afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les futures constructions favoriseront l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au secteur de développement se fera depuis le chemin de la Guinguere situé au sud de la zone.

La requalification de cette voirie est nécessaire afin de prévoir des espaces de stationnement, des cheminements piétons ainsi que les accès à la future zone. Des accès individuels sont à prévoir le long de cette voirie.

Une voirie interne à double sens et en impasse (entrée/sortie) devra se connecter afin de desservir le fond de la zone. Un carrefour sera aménagé à cette intersection afin de sécuriser la circulation des différents usagers (véhicules motorisés, piétons, cyclistes...).

Une placette de retournement est à aménager au bout de la desserte interne afin de permettre aux véhicules d’opérer aisément un demi-tour.

Mode doux :

Les trottoirs seront à requalifier afin de faciliter le déplacement des personnes vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le projet viendra se connecter au réseau de cheminements doux existants afin de faciliter l’accès aux différents équipements à proximité.

Desserte par les transports en commun :

Le site se situe à proximité immédiate, environ 3 minutes, de l’arrêt de bus « *Mairie* ».

Besoin en matière de stationnement :

Des places de stationnement sont à prévoir le long du chemin de la Guinguere. Ces parkings devront être mutualisés pour permettre le stationnement des visiteurs (habitations, équipements collectifs : école, cimetière...).

L’imperméabilisation des aires de stationnement collectives devra rester limitée en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés d’arbres de haute tige.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Accès principal
-  Aire de stationnement à aménager
-  Voirie de desserte à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Habitat individuel
-  Secteur de projet particulier

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°2 : LES CŒURS D'ÎLOTS

Localisation et caractéristique du site :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « *les cœurs d'îlots* » couvre deux secteurs préservés de toute urbanisation et enclavés au sein de zones résidentielles dans la partie sud-ouest de la commune de Perthes-en-Gâtinais. Une attention toute particulière sera portée sur la qualité urbaine et paysagère de ces zones par rapport aux quartiers voisins ainsi que sur l'impact des circulations supplémentaires générées par leur urbanisation.

Ces deux zones s'inscrivent donc en intensification au sein de l'enveloppe urbaine et visent à l'aménagement de terrains actuellement en friches ou enherbés. Ils peuvent s'appuyer sur une bonne desserte avec des connexions et bouclages possibles entre plusieurs voiries de la commune : Chemin des Mariniers, Rue du Grand Moulin ou Rue de Milly (RD372).

La première zone (OAP2.1) située la plus au nord, d'une superficie totale d'environ 1,5 ha, permet un bouclage entre la Rue du Grand Moulin et le Chemin des Mariniers. **La deuxième (OAP2.2)**, plus au sud, possède une superficie un peu moins importante de l'ordre de 1 ha. Cette dernière permet quant à elle un bouclage entre le Chemin des Mariniers et la Rue de Milly (RD372). Ces deux zones ont vocation à accueillir de l'habitat en cohérence avec les tissus urbains environnants.

Enjeux et objectifs :

- Ce projet s'inscrit en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en permettant de travailler sur l'optimisation du foncier en intensification urbaine, en veillant à contrôler les densités bâties existantes dans le quartier et en évitant l'étalement urbain ;
- Il permet également de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de la CAPF en matière de réalisation de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux évolutions démographiques.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Habitat :

OAP 2.1 :

- Création de 4 maisons groupées (habitations mitoyennes) situées dans la partie nord-est de la zone de développement ;
- Création de 13 maisons individuelles implantées sur le reste de la zone.

OAP 2.2 :

- Création de 8 maisons individuelles implantées sur le reste de la zone.

Qualité urbaine du projet :

Le programme devra respecter un aménagement d'ensemble et prévoir un règlement de lotissement. Les futures constructions devront s'intégrer par rapport aux constructions résidentielles voisines en respectant les principes de hauteurs, d'implantation et de qualité architecturale des bâtiments existants.

Une limite de constructibilité est indiquée au règlement graphique en prévision de l'urbanisation de ces zones de densification afin de conserver une densité acceptable et de ne pas créer des vis-à-vis par rapport aux habitations existantes.

Les clôtures sur rue des habitations devront soit être composées d'un grillage accompagné d'une haie végétale soit d'un muret surmonté d'une grille verticale.

Espaces publics :

L'urbanisation du secteur devra permettre d'intégrer des espaces publics de qualité, végétalisés et arborés en favorisant des matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies.

Les trottoirs seront calibrés de manière à faciliter les cheminements piétons notamment des personnes les plus vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Une bande cyclable est à intégrer dans les aménagements du réseau viaire.

Une aire de jeux – espaces verts est imposée au sein du secteur d'OAP 2.1 afin de créer un espace de rencontre au cœur du projet.

Formes urbaines :

OAP2.1 :

- Les habitations correspondent à une typologie d'habitat individuel et d'habitat groupé ;
- Un nombre maximal de 17 logements est attendu sur le secteur.
- Le gabarit des constructions s'inscrit en cohérence avec celui du bâti environnant ;

OAP2.2 :

- Les habitations correspondent à une typologie d'habitat individuel ;
- Un nombre maximal de 8 logements est attendu sur le secteur permettant de respecter la densité actuelle du quartier résidentiel environnant ;
- Le gabarit des constructions s'inscrit en cohérence avec celui du bâti environnant ;

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance court terme (0-3 ans) à moyen terme (3-6ans).

L'aménagement de ces zones peut se diviser en deux phases d'aménagement correspondant aux deux cœurs d'îlots à densifier.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

La place à aménager au cœur du projet de la zone d'OAP2.1 ainsi que la placette de retournement au sein de la zone d'OAP2.2 sont à végétaliser.

Les arbres de haute tige sur la zone devront être préservés au maximum.

Des surfaces minimales d'espaces libres et de pleine terre devront être conservée dans le respect des règles fixées au règlement écrit.

Des espaces jardinés sont à conserver à l'arrière des futures habitations qui s'implanteront plutôt en léger retrait des voies de desserte afin de conserver des espaces tampons avec les constructions existantes.

Au sein de ces espaces jardinés, seules les constructions annexes telles que les abris de jardins, les piscines dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres sont autorisées. Les espaces de stationnement sont interdits dans ces zones de fonds de jardins.

Paysage :

Une frange paysagère est à planter sur les limites de ces deux secteurs de densification afin de préserver les vues sur les habitations voisines.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Des emplacements sont à prévoir sur les sites de projet afin de permettre l'implantation d'un réseau de chaleur urbain.

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise. La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

OAP 2.1 :

- L'urbanisation du secteur d'OAP permet un bouclage entre la Rue du Grand Moulin et le Chemin des Mariniers ;
- La voie desserte interne de la zone se fait depuis une voie à sens unique avec une entrée au nord de la zone depuis la Rue du Grand Moulin et une sortie au sud sur le Chemin des Mariniers ;
- La nouvelle voie de desserte interne à l'opération sera composée de la chaussée d'une largeur de 3m minimum avec bande cyclable, de 2 trottoirs d'1,50m minimum, d'une noue paysagère d'1,50m plantée et arborée.
- Des carrefours sécurisés sont à aménager au niveau de ces intersections afin de fluidifier les circulations automobiles ;
- Des accès individuels sont à prévoir le long de cette voirie.

OAP 2.2 :

- L'urbanisation du secteur d'OAP permettra un bouclage entre la Rue de Milly (RD372) et le Chemin des Mariniers ;
- La voie desserte interne de la zone se fait depuis une voie à sens unique avec une entrée à l'est de la zone depuis la Rue de Milly (RD372) et une sortie au sud sur le Chemin des Mariniers ;
- Des carrefours sécurisés sont à aménager au niveau de ces intersections afin de fluidifier les circulations automobiles ;
- Une placette de retournement est à aménager au sein du site afin de desservir les futures habitations et de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.

Mode doux :

En parallèle des voiries à créer, des trottoirs sont à aménager afin de faciliter le déplacement des personnes vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le réseau de desserte interne de ces zones devra également intégrer l'aménagement de bandes cyclables.

Le projet viendra se connecter au réseau de cheminements doux existants afin de faciliter les liaisons inter-quartiers.

Desserte par les transports en commun :

Le site se situe à environ 5 à 10 minutes de l'arrêt de bus « *Mairie* ».

Besoin en matière de stationnement :

Des poches de stationnement sont à prévoir au sein des deux sites de développement. L'aménagement de ces zones devra également prévoir 8 places publiques chacune.

L'imperméabilisation des aires de stationnement collectives devra rester limitée en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* »

En outre :

Le secteur devra développer des espaces tampons comme un réseau de fossés ou de noues en parallèle des cheminements.



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Aire de stationnement à aménager
-  Voirie secondaire existante
-  Voie à sens unique existante
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Habitat individuel groupé (maisons en bande, intermédiaire)
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Espace vert à créer

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles



-  Place de retournement à aménager
 -  Aire de stationnement à aménager
 -  Voirie secondaire existante
 -  Voie à sens unique existante
 -  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 -  Frange paysagère à valoriser ou à créer
 -  Habitat individuel
 -  Espace vert à créer
 -  Jardins à aménager / conserver
 -  Placette / espace public à aménager
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

VII. Saint-Germain-sur-Ecole

OAP N°1 : AUTOUR DE L'ECOLE

Localisation et caractéristique du site :

Cette zone se situe au centre du village de part et d'autre de la rue de l'école, et doit conforter l'attractivité de ce centre de village et valoriser l'école qui occupe cette place centrale au sein de la commune. Pour ce faire, le périmètre a pour vocation d'offrir une nouvelle offre de logements individuels, une éventuelle extension des bâtiments de l'école ainsi que d'offrir un espace vert voué aux loisirs des enfants situé en face de l'école.

Enjeux et objectifs :

- Cette OAP a pour objectif de valoriser le village et améliorer le cadre de vie notamment en participant au développement des équipements existants ;
- Ce projet s'inscrit en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en permettant de travailler sur l'optimisation du foncier en intensification urbaine, en veillant à contrôler les densités bâties existantes dans le quartier et en évitant l'étalement urbain ;
- Il permet également de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de la CAPF en matière de réalisation de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux évolutions démographiques.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

L'urbanisation de ce secteur vise à optimiser le centre-village par des constructions neuves, notamment dans les dents creuses, qui permettront l'implantation de logements et éventuellement d'activités économiques (de type commerces). Ce qui confortera la fonction de centralité de ces espaces du village.

Cette densification devra veiller à une bonne cohabitation entre nouveaux et anciens habitants, aussi les vis-à-vis devront être respectés.

Qualité urbaine du projet :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande de constructibilité de 15 mètres de largeur délimitée au document graphique de l'orientation d'aménagement.

Espaces publics :

Conforter les espaces publics existants dans cette zone (place de l'école), en créant un nouvel espace de rencontre, afin de renforcer l'animation et la commodité de la vie du village. On rappellera que la placette devant l'Eglise, bien qu'elle offre un recul suffisant pour la mise en valeur de l'édifice, est de taille trop modeste mais qu'en revanche, l'espace à proximité de l'école offre un potentiel à mettre en valeur.

Un emplacement réservé est délimité afin de prévoir un éventuel agrandissement de l'école. Un autre emplacement réservé vise à créer du stationnement et agrandir l'espace public devant l'école, ce qui permettra de requalifier l'espace public devant cet équipement.

Formes urbaines et programmation :

Economiser l'espace disponible et déjà desservi par les réseaux et équipements publics et répondre aux besoins en logement des habitants :

Le projet de construction permettra d'accueillir 2 maisons individuelles sur la partie Ouest de la rue de l'école.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court et moyen terme (0-6 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Aussi, il conviendra de se reporter au projet de charte arrêté du PNR concernant les orientations à prendre en compte au sein des nouveaux projets d'aménagements.

De plus, la moitié sud du périmètre est identifiée comme étant au sein d'un espaces de zones humides du SAGE. A ce titre, l'article 13 du SAGE de la nappe de la Beauce indique prévoit la protection des zones humides et de leurs fonctionnalités. La construction devra être évitée au niveau de cette zone. Le cas échéant, s'il n'y a pas d'alternative à l'artificialisation, des mesures de compensation devront s'appliquer.

Dans le cadre de la réalisation du projet, les espaces perméables et la végétation existante devront autant que possible être conservés.

Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec le paysage et le patrimoine.

En revanche, le futur projet devra s'inscrire de manière qualitative dans son paysage urbain d'ancrage.

Par ailleurs, pour favoriser l'intégration paysagère du projet, la végétation et les arbres existants devront être conservés, voir renforcés grâce à la plantation de nouvelles espèces végétales mixtes et locales.

Continuités écologiques (TVB)

Pour renforcer de manière générale la dimension écologique du secteur, le projet devra appliquer les orientations suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » et règlement du PLUi) ;
- Conserver autant que possible la végétation et les arbres existants ;

- Renforcer au maximum la végétation en renforçant les espaces verts publics et privés et les espaces verts spontanés ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc... ;
- Favoriser le développement d'une végétalisation constituée d'essences locales et multi-strates.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Les mesures relatives à la prise en compte de ce risque sont présentées dans l'OAP bioclimatique risques. A ce titre, pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- Les formes des constructions devront être travaillées en privilégiant la verticalité plutôt que l'horizontalité ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est entièrement soumis au risque « *fort* » de retrait et gonflement des argiles. Ce risque naturel est susceptible d'endommager les futures constructions en lien avec l'instabilité du sol.

De fait, le futur projet devra tenir compte des préconisations d'aménagement délivrées par un bureau d'études techniques et expert dans le domaine des risques naturels, pour éviter tout impact sur les futures constructions dans les années à venir (Cf. OAP bioclimatique et risques)

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au secteur de développement se fera depuis la rue de l'École.

La requalification de cette voirie est nécessaire afin de prévoir des espaces de stationnement et des cheminements piétons. Des accès individuels sont à prévoir le long de cette voirie afin de desservir les habitations individuelles.

Un aménagement est à créer afin d'apaiser les vitesses de circulations aux abords de l'école.

Mode doux :

Mieux connecter le site avec le reste de la commune et son environnement extérieur, notamment par les liaisons douces afin de mettre en valeur le centre du village. Aussi, l'aménagement d'espaces pour le cheminement des piétons et cyclistes le long de la rue de l'École est un élément de programmation essentiel. Ils permettront de sécuriser d'autant plus l'accès des enfants à l'école.

Desserte par les transports en commun :

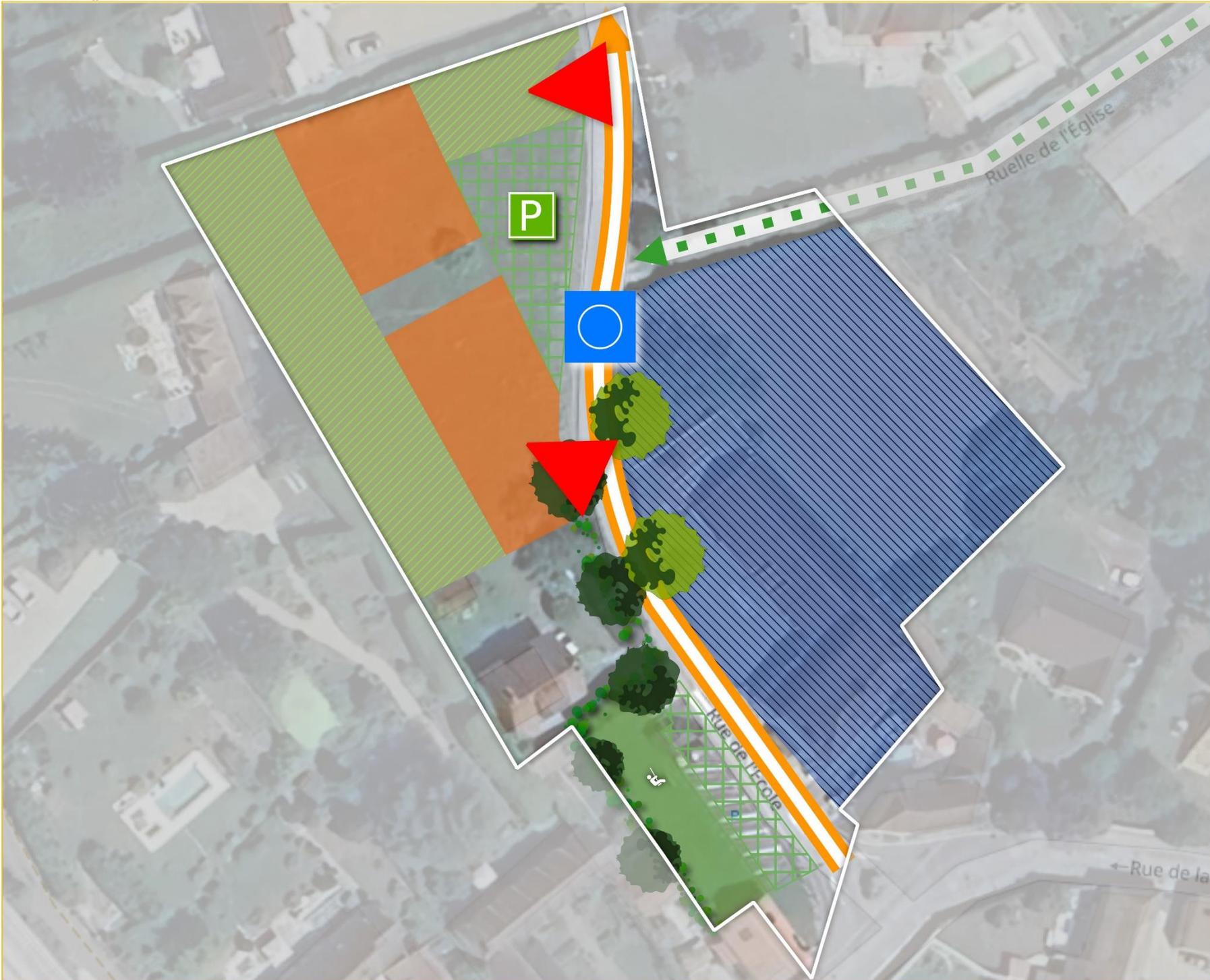
Le site de projet se situe à proximité immédiate, de l'arrêt de bus « *Ecole* ».

Besoin en matière de stationnement :

Des places de stationnement sont à prévoir le long de la rue de l'École. Ces parkings sont à mutualiser pour permettre le stationnement des visiteurs et des usagers des équipements publics : école, mairie....

L'imperméabilisation des aires de stationnement collectives devra rester limitée en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Accès principal logements
-  Aménagement à créer
-  Aire de stationnement à aménager
-  Aire de jeux
-  Voie à sens unique existante
-  Liaison douce (piétons, vélos) existante
-  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat
-  Equipement
-  Espace vert existant
-  Jardins à aménager / conserver
-  Stationnement paysager perméabilisé

OAP N°2 : AU CROISEMENT DES RUES SAINT-SAUVEUR, DE L'ÉGLISE ET DE LA RD11

Localisation et caractéristique du site :

Cette zone se situe au carrefour entre la rue Saint-Sauveur, la rue de l'Église, et la départementale RD11. Localisé au nord de la commune ce périmètre a pour vocation d'accueillir une nouvelle offre de logement individuel. Le site est actuellement inoccupé. Il présente des risques liés au mouvements de terrains, qui devront être pris en compte lors de la conception des nouveaux logements.

Enjeux et objectifs :

- Cette OAP permet également de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de la CAPF en matière de réalisation de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux évolutions démographiques ;
- Ce projet s'inscrit en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en permettant de travailler sur l'optimisation du foncier en intensification urbaine, en veillant à contrôler les densités bâties existantes dans le quartier et en évitant l'étalement urbain ;
- Elle a pour but de préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et de prendre en compte les nuisances et les risques.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

La vocation de cette zone est d'accueillir de nouveaux logements. Pour limiter la consommation d'espace et densifier les zones déjà urbanisées, cette « dent creuse » constitue une opportunité pour maintenir un équilibre démographique, tout en respectant les vis-à-vis entre les logements existants et futurs.

Qualité urbaine du projet :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la ligne d'implantation des constructions matérialisés sur le schéma et à l'intérieur de la bande de constructibilité de 15 mètres de largeur délimitée au document graphique de l'orientation d'aménagement.

Le calvaire situé au niveau du carrefour en face du site de projet est à protéger et à mettre en valeur.

Espaces publics :

L'objectif est de créer dans ce tissu pavillonnaire un nouvel espace de rencontre afin de renforcer les cohésions sociales entre les habitants. Celui-ci permettra de mettre en valeur la croix identifiée comme élément de paysage et d'améliorer le croisement et la cohabitation des circulations automobiles et piétons/cycles.

Formes urbaines et programmation :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande de constructibilité de 15 mètres de largeur délimitée au document graphique de l'orientation d'aménagement.

Il s'agit de pouvoir économiser l'espace disponible et déjà desservi par les réseaux et équipements publics mais également de répondre aux besoins en logement des habitants.

Le projet de construction doit permettre d'atteindre 3 maisons individuelles.

Cette densification devra veiller à une bonne cohabitation entre nouveaux et anciens habitants, aussi les vis-à-vis devront être respectés.

Les sous-sols sont interdits.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court et moyen terme (0-6 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Le site est un espace agro-naturel dépourvu de toutes constructions. Dans le cadre du projet, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire.

De plus, les arbres et la végétation existante devront autant que possible être conservés, et renforcés par des essences mixtes et locales.

Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec le paysage et le patrimoine.

En revanche, le futur projet devra s'inscrire de manière qualitative dans son paysage d'ancrage.

Pour favoriser l'intégration paysagère du projet, la végétation et les arbres existants devront être conservés, voir renforcés grâce à la plantation de nouvelles espèces végétales mixtes et locales.

L'implantation d'arbres de haute tige est préconisée le long de la rue de Saint-Sauveur et la rue de l'église. Ils doivent également servir à signifier dans l'espace public les accès des nouvelles constructions en les encadrant.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, pour préserver au maximum ce secteur, et pour renforcer de manière générale sa dimension écologique, le projet devra appliquer les orientations suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Conserver autant que possible la végétation et les arbres existants ;

- Renforcer au maximum la végétation en renforçant les espaces verts publics et privés et les espaces verts spontanés ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc... ;
- Favoriser le développement d'une végétalisation constituée d'essences locales et multi-strates.

Par ailleurs, l'aménagement des sols doit prendre en compte le corridor des milieux calcaires identifié dans la carte des composantes de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- Les formes des constructions devront être travaillées en privilégiant la verticalité plutôt que l'horizontalité ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le secteur est entièrement soumis au risque « fort » de retrait et gonflement des argiles. Ce risque naturel est susceptible d'endommager les futures constructions en lien avec l'instabilité du sol.

De fait, le futur projet devra tenir compte des préconisations d'aménagement délivrées par un bureau d'études techniques et expert dans le domaine des risques naturels, pour éviter tout impact sur les futures constructions dans les années à venir.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le secteur de projet est accessible depuis la rue de l'Eglise (RD11). Les accès aux futures constructions se font depuis cet axe.

Si plusieurs accès sont nécessaires depuis une route départementale, ils sont regroupés au moins deux par deux pour limiter les conflits de circulation automobile sur ces axes.

Il pourra être imposé un retrait du portail pour permettre une meilleure visibilité des véhicules de part et d'autre de la voie.

Le carrefour au croisement des rues de l'Ecole, de l'Eglise, Saint-Sauveur et de la Ferté Alais est à sécuriser afin d'améliorer la visibilité et réduire les risques d'accidents.

Mode doux :

Il s'agit également de desservir le site, notamment pour les cheminements piétons/cycles, qui devront être connectés à ceux préexistants afin de constituer un parcours cohérent.

Les clôtures sur voie devront être implantées en retrait de 2 mètres depuis la voie afin de permettre l'aménagement d'un trottoir le long de ces mêmes voies.

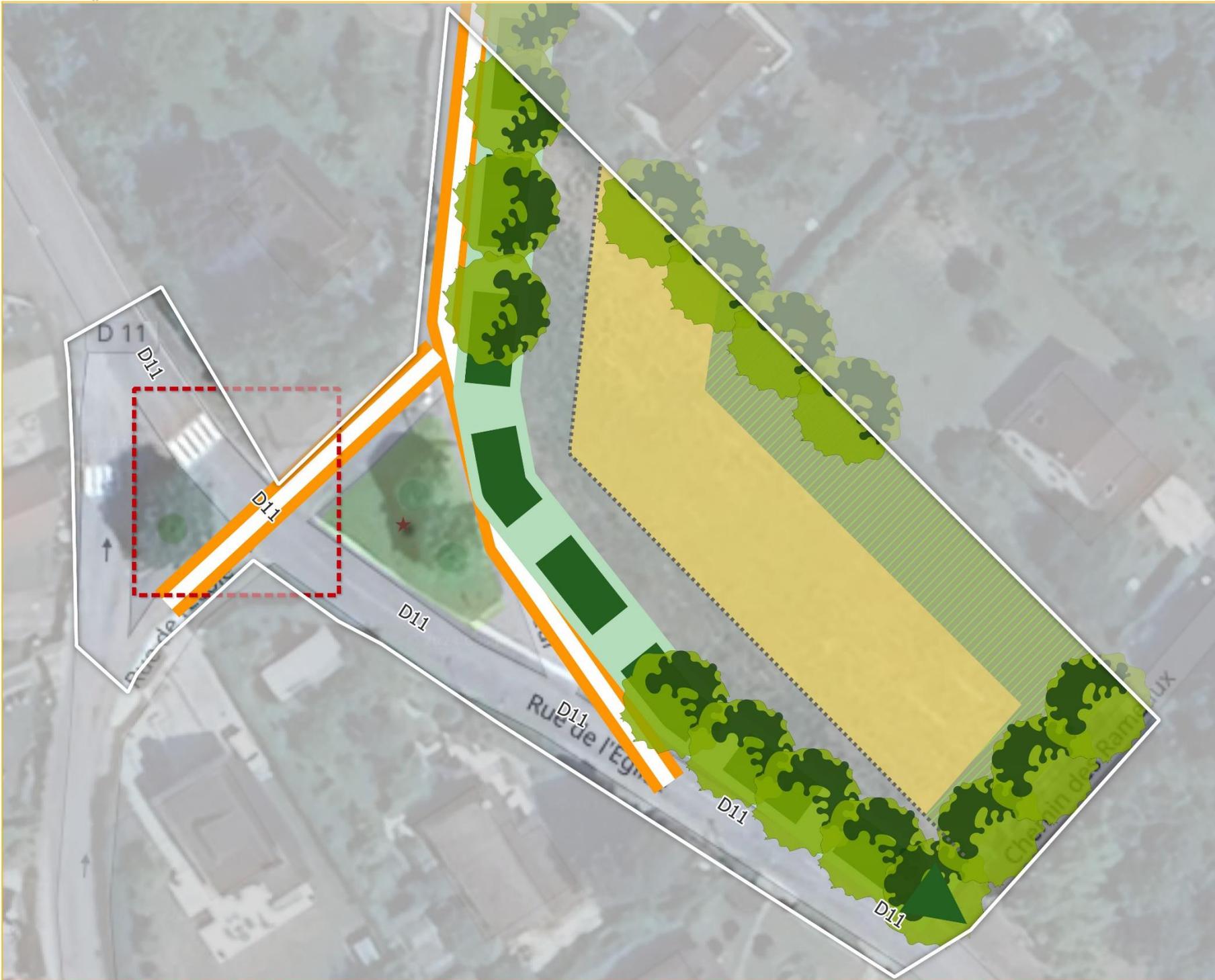
Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se situe à proximité immédiate, 3 minutes à pied, de l'arrêt de bus « *Mairie* ».

Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement devra se faire à l'intérieur des parcelles. Aucune place de stationnement n'est permise sur l'espace public dans ce secteur localisé dans un virage. Le stationnement devra privilégier des matériaux perméables de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Élément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
-  Voie à sens unique existant
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
-  Recul des constructions à respecter
-  Habitat individuel
-  Jardins à aménager / conserver

OAP N°3 : RUE DE SAINT-SAUVEUR

Localisation et caractéristique du site :

Situé au Nord de la commune, le long de la rue de Saint-Sauveur et d'une superficie d'environ 0,2 hectares, ce périmètre est aujourd'hui occupé par des activités agricoles. Ce périmètre est soumis à des risques « cavités » liés à l'exploitation d'une ancienne carrière.

Enjeux et objectifs :

- Cette OAP permet également de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de la CAPF en matière de réalisation de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux évolutions démographiques ;
- Elle a pour but de préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et de prendre en compte les nuisances et les risques.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement occupé par des activités agricoles. Il est destiné à accueillir des logements comme unique programme.

Le programme répond à l'enjeu de diversité de l'offre de logements et du développement à l'intérieur du village.

Qualité urbaine du projet :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6m minimum correspondant à la ligne d'implantation délimitée au schéma de l'OAP ainsi qu'à l'intérieur de la bande de constructibilité de 15 mètres de largeur délimitée au document graphique de l'orientation d'aménagement.

Le nombre de maisons individuelles est limitée à 4.

Espaces publics :

L'entrée de village est à matérialiser en veillant à un traitement paysager de qualité.

Formes urbaines :

Les formes urbaines devront s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes et située en face de la rue Saint-Sauveur.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court et moyen terme (0-6 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Le site est un espace agricole dépourvu de toute construction. Dans le cadre du projet, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire.

De plus, le projet devra renforcer autant que possible les espaces verts, la végétation et les arbres pour améliorer la qualité du cadre de vie du secteur. Les essences mixtes et locales devront être privilégiées.

Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec le paysage et le patrimoine.

En revanche, il s'agit d'un espace agricole localisé en entrée de ville, et un espace de lisière entre l'espace bâti et l'espace agricole. Le futur projet devra alors s'inscrire de manière qualitative dans le paysage rural existant.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, pour préserver au maximum ce secteur, et pour renforcer de manière générale sa dimension écologique, le projet devra appliquer les orientations suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « *Trame Verte et Bleue* ») ;
- Renforcer au maximum la végétation en renforçant les espaces verts publics et privés et les espaces verts spontanés ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc... ;
- Favoriser le développement d'une végétalisation constituée d'essences locales et multi-strates.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;

- Les formes des constructions devront être travaillées en privilégiant la verticalité plutôt que l'horizontalité ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Risque de retrait-gonflement des argiles :

Le secteur est entièrement soumis au risque « fort » de retrait et gonflement des argiles. Ce risque naturel est susceptible d'endommager les futures constructions en lien avec l'instabilité du sol.

De fait, le futur projet devra tenir compte des préconisations d'aménagement délivrées par un bureau d'études techniques et expert dans le domaine des risques naturels, pour éviter tout impact sur les futures constructions dans les années à venir.

Risque « carrières » :

- L'OAP se situe dans une zone à risque à la suite de l'extraction d'une ancienne carrière. A titre informatif, il est rappelé qu'avant toute construction, des études sur les sols doivent être réalisées. De plus, les bâtiments et les manières dont ils sont construits doivent réduire ce genre de risque.

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* »

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès s'effectue uniquement par la rue Saint-Sauveur qui dessert les futures constructions.

Les points d'accès seront des entrées / sorties. Il pourra être imposé un retrait des portails d'accès en raison des problèmes de visibilité des véhicules.

Mode doux :

Le long de la voie d'accès, il devra être effectué un retrait de 2 mètres des clôtures pour laisser l'aménagement d'un trottoir.

Autour de l'OAP, aucun aménagement cyclable n'est présent seulement des trottoirs pour piéton. Cependant, la voirie est partagée entre les voitures et les vélos.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se situe à proximité immédiate, 5 minutes à pied, de l'arrêt de bus « *Mairie* ».

Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement devra se faire à l'intérieur des parcelles. Aucune place de stationnement n'est permise sur l'espace public dans ce secteur localisé dans un virage. Le stationnement devra privilégier des matériaux perméables de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Voie à sens unique existante
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Recul des constructions à respecter
-  Habitat individuel
-  Jardins à aménager / conserver

OAP N°4 : RUE DES DANNEMOIS

Localisation et caractéristique du site :

Le périmètre de l'OAP est situé au sud de la commune le long de la rue de Dannemois. Il s'agit d'une des entrées de la commune. Le secteur est aujourd'hui occupé par des activités agricoles et n'est soumis à aucun risque. Il a pour vocation d'accueillir du logement dans la continuité de ce qui a été fait au nord du périmètre.

Enjeux et objectifs :

- Cette OAP permet également de répondre aux objectifs fixés à l'échelle de la CAPF en matière de réalisation de logements en lien avec le Programme Local de l'Habitat afin de répondre aux évolutions démographiques ;
- De plus, elle permet d'offrir une nouvelle zone d'entrée de bourg plus qualitative.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement occupé par des champs agricoles.

Le site est destiné à accueillir du logement uniquement des deux côtés de la rue des Dannemois.

Le programme fournira des logements neufs qui répondront aux besoins de logements.

Qualité urbaine du projet :

Afin de s'intégrer architecturalement et de ne pas créer de rupture en tant qu'entrée du bourg, les nouveaux bâtiments devront reprendre les codes architecturaux du tissu urbain présent au nord du périmètre.

L'emploi de matériaux locaux, l'intégration des constructions dans le respect des volumes environnants, le choix des couleurs des revêtements en harmonie avec les constructions voisines devront guider la réalisation des deux futures constructions. Les toitures des constructions seront à deux pentes.

Les constructions seront en R+1 maximum afin de garder une harmonie du bâti.

Espaces publics :

Le site étant une future entrée de bourg, un traitement de qualité doit être réalisé sur les clôtures et l'aménagement paysager.

Formes urbaines et programmation :

Les logements seront des habitations individuelles à l'image des logements présents au nord du périmètre. Il sera réalisé une maison individuelle de chaque côté de la voie d'accès.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court terme (0-3 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « *Parc Naturel Régional du Gâtinais Français* ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

De plus, il se trouve également dans des secteurs de zones humides identifiés par le SDAGE et le SAGE. La construction devra être évitée au niveau de cette zone ; Le cas échéant, s'il n'y a pas d'alternative à l'artificialisation, des mesures de compensation devront s'appliquer.

Dans le cadre de la réalisation du projet, les espaces perméables et la végétation existante devront autant que possible être conservés. De nouvelles plantations d'essences mixtes et locales (haies et alignement d'arbres) devront être plantées, notamment autour des logements. Des haies paysagères seront plantées sur les limites séparatives afin d'accompagner la transition avec l'espace agricole.

Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec le paysage et le patrimoine.

En revanche, il s'agit d'un espace agricole localisé en entrée de ville, et un espace de lisière entre l'espace bâti et l'espace agricole. Le futur projet devra alors veiller à s'inscrire de manière qualitative dans le paysage rural existant.

Des haies paysagères seront plantées sur les limites séparatives afin d'accompagner la transition avec l'espace agricole. Elles serviront de frange paysagère tout en permettant ponctuellement un point de vue sur les espaces agricoles situé au sud et à l'ouest du périmètre.

Le bâti s'intégrera par le biais de l'architecture locale qu'il reprendra.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, pour préserver au maximum ce secteur, et pour renforcer de manière générale sa dimension écologique, le projet devra appliquer les orientations suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire ;
- Conserver les haies existantes en limite de périmètre ;
- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue ») ;
- Renforcer au maximum la végétation en aménageant des espaces verts publics et privés et des espaces verts spontanés ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc... ;
- Favoriser le développement d'une végétalisation constituée d'essences locales et multi-strates ;
- Créer un nouveau corridor écologique en implantant des arbres au niveau de l'espace public.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site du futur projet est entièrement localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque devront être réalisées ;
- Les formes des constructions devront être travaillées en privilégiant la verticalité plutôt que l'horizontalité ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles »

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au périmètre se fait seulement depuis la Rue de Dannemois qui est l'axe principal traversant le périmètre.

L'intention principale consiste à retravailler les abords de la rue du Dannemois afin de conforter cette portion comme entrée de bourg.

Il s'agit d'une rue où deux points entrées/sorties seront présents.

Mode doux :

Actuellement sur le périmètre est sur la rue il n'y a aucun aménagement au profit des piétons et des cyclistes. Cependant la voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

A la vue du gabarit actuelle de la voirie, un aménagement piéton est envisageable.

La liaison avec la trame viaire douce est déjà réalisée par le biais de la Rue de Dannemois.

Desserte par les transports en commun :

Le site de projet se situe à proximité immédiate, 5 minutes à pied, de l'arrêt de bus « Ecole ».

Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement devra se faire à l'intérieur des terrains. Aucune place de stationnement n'est permise sur l'espace public dans ce secteur localisé dans un virage. Le stationnement devra privilégier des matériaux perméables de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Voirie de desserte existante
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Recul des constructions à respecter
-  Habitat individuel
-  Jardins à aménager / conserver

VIII. Saint-Martin-en-Bière

OAP N°1 : SECTEUR MACHERIN - RD64

Localisation et caractéristique du site :

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

Enjeux et objectifs :

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.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Favoriser l'activité commerciale et artisanale du secteur.

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.

Qualité urbaine du projet :

Privilégier des matériaux s'intégrant aux matériaux utilisés dans les constructions vernaculaires.

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 et le quartier pavillonnaire.

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.

Espaces publics :

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

Formes urbaines :

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.

Nombre de lots déterminé par la programmation : 20 (surfaces de parcelles d'une superficie comprise entre 400 et 600m²). Le site de l'OAP devra accueillir une programmation mixte favorisant l'articulation entre habitat et activités.

Ainsi, le site accueillera :

- 20 logements, implantés sur des parcelles d'une superficie comprise entre 400 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.

En termes de morphologie urbaine, il s'agira de promouvoir un découpage parcellaire plus petit (entre 400 et 600m²) afin de favoriser des logements plus petits au sein du village.

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.

Les locaux d'activités 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.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court terme (0-3 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

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.

Des aménagements paysagers distincts sont à mettre en place d'une zone à l'autre, et vise à maintenir l'intégrité de la continuité écologique existante sur le site.

Les espaces paysagers de la zone constructible 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 maintenue en espace naturelle constitue un corridor biologique de grande importance, correspond davantage à un espace vert public permettant le passage des cervidés de la région.

Espaces verts / espaces naturels :

- Optimiser l'espace bâti afin de conserver le maximum d'emprise au sol perméable et destinée aux jardins ou espaces verts.

Paysage :

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.

Continuités écologiques (TVB)

- 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.

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.

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

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* »

En outre :

En zone naturelle comme en zone à urbaniser, 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 à urbaniser, afin de garantir l'absence de rejet d'eaux de ruissellement au niveau de la rue de la Liesserie.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* »

En outre :

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.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

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

- Limiter la vitesse le long de la D64 afin de sécuriser l'entrée de ville.

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

Mode doux :

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

- Créer un véritable maillage de voies douces à travers le secteur et l'ensemble du quartier et notamment vers les arrêts de bus.

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

Desserte par les transports en commun :

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

Besoin en matière de stationnement :

Les stationnements se feront à la parcelle, limitant de fait le dimensionnement de cette voie.

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.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



- Accès principal
 - Carrefour sécurisé à aménager
 - Aire de stationnement à aménager
 - Gestion des eaux pluviales à organiser
 - Aire de jeux
 - Voirie structurante/ primaire existante
 - Voirie secondaire existante
 - Voirie de desserte à créer
 - Voie à sens unique existante
 - Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 - Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 - Continuité écologique à préserver ou renforcer
 - Passage à faune à créer ou préserver
 - Création de noue
 - Habitat
 - Secteur d'activités mixtes
 - Espace vert à créer
 - Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
- Parcelles

IX. Saint-Sauveur-sur-Ecole

OAP N°1 : RUE DE MONTGERMONT

Localisation et caractéristique du site :

Situé au centre de la commune au sud du quartier pavillonnaire, cette OAP se place sur un emplacement stratégique. Le secteur est encadré 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 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 comme faisant partie des « principaux bâtiments remarquables » de la commune. Ce secteur est situé à l'entrée nord du village qui en fait un emplacement stratégique. De plus, le périmètre comprend des fonciers importants. La zone n'est pas soumise à des risques mais présentes des contraintes qui sont la présence de bâti existant qui sont à conserver et requalifier.

Enjeux et objectifs :

L'OAP répond à des enjeux de :

- 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 : le 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.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Actuellement les terrains sont occupés par la ferme du « Château Verd », une demeure bourgeoise et la ferme « Mazure ». Le site a pour vocation d'accueillir des logements ainsi qu'un jardin. A l'ouest, de nouveaux logements vont être créés et un jardin va être réalisé entre la demeure bourgeoise et la ferme Mazure.

Les bâtiments de la ferme du « Château Verd » ont vocation à muter pour de l'habitat ou des activités mixtes comme le hangar le long de la rue, qui pourra accueillir un mélange entre activité et habitat.

La demeure bourgeoise et la ferme Mazure vont être réhabilités afin d'accueillir une offre de logement plus importante. A l'ouest de nouveaux logements vont être créés et un jardin va être réalisé entre la demeure bourgeoise et la ferme Mazure.

Qualité urbaine du projet :

Concernant la ferme « Mazure » et la demeure bourgeoise :

L'objectif principal concernant la rénovation des constructions est de conserver l'esprit du lieu, reprendre les principes de l'architecture vernaculaire et 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. 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.

Concernant la ferme du « Château Verd » :

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

- Un respect des volumétries, de leurs implicité 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 ;
- 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 et dans les bâtiments.

En ce qui concerne les nouveaux logements :

- Afin de s'intégrer architecturalement et de ne pas créer de rupture en tant qu'entrée du bourg, les nouveaux bâtiments devront reprendre les codes architecturaux du tissu urbain autour du périmètre. L'emploi de matériaux locaux est fortement conseillé ;
- Les constructions seront en R+1 maximum afin de garder une forme d'uniformisation du bâti.

Espaces publics :

Concernant l'espace public autour de la ferme Mazure et de la demeure bourgeoise :

- 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 et en conservant et en mettant en valeur les dispositifs de collecte en grès.

Formes urbaines :

La capacité du secteur sera de 45 logements minimum et de 48 logements maximum, dont 30% au minimum de T2/T3, 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.
- Logements individuels sur le Chemin de la Planche Coutant : 3 logements

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à moyen terme (3-6 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Concernant la ferme Mazure et la demeure bourgeoise :

- 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.

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. Afin de renforcer l'aspect « espace partagé », du mobilier peut 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. La plantation d'un arbre « signal » constituera un repère depuis la rue.

Concernant les nouveaux logements :

- Ils seront séparés par des haies paysagères arbustives afin de rappeler et conserver une partie de l'usage actuel du terrain ;

Concernant le jardin au nord du périmètre :

- La mise en place de ce jardin permettra de conserver une majeure partie de la végétation présente sur cette parcelle.

Paysage :

Une partie du boisement présent à l'ouest de l'OAP va être conservé sous forme de haies paysagère arbustives ou de parcs.

Cela renforce la ceinture verte urbaine de la commune en créant des cheminements verts et un point relais vert important.

Continuités écologiques (TVB)

Le projet renforce la ceinture verte urbaine de la commune en créant des cheminements verts et un point relais vert important.

Le site de la ferme du « Château de Verd » peut accueillir une biodiversité importante et des solutions d'économie d'énergie.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Sur les espaces extérieurs, les eaux de ruissellement devront être infiltrés sur place.

Pour les bâtiments réhabilités et nouveaux bâtiments une infiltration à la parcelle, une récupération et une utilisation pour entretien des espaces extérieurs et une utilisation dans les logements.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques :

Le projet devra prendre en compte le passage d'une canalisation de gaz au sud de la ferme du « Château de Verd ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

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.

Mode doux :

Actuellement sur le périmètre et sur la rue il n'y a aucun aménagement au profit des cyclistes. Seulement les piétons bénéficient de trottoir. La voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

A la vue du gabarit actuelle de la voirie, un aménagement piéton est envisageable.

La liaison principale avec la trame viaire douce est déjà réalisée par le biais de la Rue de Montgermont. Une liaison secondaire se fait à partir du chemin de la Planche Coutant.

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à proximité de la station de bus « Brinville », située dans le périmètre de l'OAP. Elle joue un rôle important dans l'OAP car 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.

Besoin en matière de stationnement :

Au vu de la programmation, un stationnement automobile est obligatoire et un stationnement vélo commun au sein des espaces communs est recommandé.

Le stationnement dispose d'une place centrale géographiquement dans l'OAP. Il est alors mutualisé. Dans le cas contraire, il est intégré au bâti ou paysager.

Au niveau de la ferme du « Château de Verd » le stationnement doit se faire sur l'espace au sud, conservant 25% de sa surface en pleine terre. Il est attendu 2 places de stationnement par logement, possibilité d'une place pour les petits logements et 3 pour les plus grands.

Au niveau de la ferme « Mazure » le stationnement est possible dans la grange ouverte au sud.

Le stationnement se doit d'être perméable afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Aire de stationnement à aménager
-  Mutualisation du stationnement à organiser
-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Elément ou ensemble bâti patrimonial à préserver et valoriser
-  Elément végétal à préserver
-  Point de collecte des ordures ménagères à créer
-  Voirie de desserte existante
-  Sécuriser accès des véhicules motorisés
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Mur à conserver
-  Recul des constructions à respecter
-  Orientation bioclimatique des constructions
-  Bâtiment à conserver
-  Habitat individuel groupé (maisons en bande, intermédiaire)
-  Habitat individuel
-  Secteur d'activités mixtes
-  Bâtiment à démolir
-  Bâtiment/flot à requalifier
-  Espace vert à créer
-  Jardins à aménager / conserver
-  Vergers à préserver, renforcer ou à créer
-  Placette / espace public à aménager
-  Espace public à requalifier
-  Stationnement paysager perméabilisé

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°2 : LE SAULE

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP concerne 2 parcelles (l'une en totalité, l'autre en partie) situées dans la continuité de l'espace urbanisé, au sud du village de Brinville. Les terrains 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.

Enjeux et objectifs :

L'OAP répond aux enjeux et objectifs suivants :

- 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).
- 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, ...

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Murs en pierre à préserver et restaurer : les percements sont limités dans ces murs de qualité, éléments de patrimoine identitaires.

L'accès au secteur étant unique en face de la rue des Closeaux.

Qualité urbaine du projet :

L'architecture des bâtiments doit pouvoir créer des formes urbaines et architecturales faisant le lien avec le bâti traditionnel environnant.

Espaces publics :

L'aménagement des espaces communs devra nécessairement faire l'objet d'un traitement paysager et arboré. Les essences choisies devront être adaptées au contexte local.

Formes urbaines et programmation :

Habitations individuelles : 5 à 6 logements

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à moyen terme (3-6 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Un espace paysager au Nord et à l'Est est à conserver. 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.

Paysage :

Le site est actuellement occupé par un jardin boisé. Une haie champêtre sera à préserver/créer au sud et à l'ouest du périmètre de l'OAP. 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.

Un cône de vue est à préserver depuis le croisement entre la rue des Vallées et la Rue des Closeaux, 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.

Continuités écologiques (TVB)

Un espace paysager est conservé au Nord et à l'Est de l'OAP. Il sert de relais pour les continuités écologiques au sein de la commune.

Un ru souterrain et aussi à réouvrir sur la portion nord de l'OAP. 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.

Avec les éléments environnants, des franges paysagères et murets seront réalisés et conservés à des fins de séparations marquées et d'esthétique paysagère.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Sur les espaces extérieurs les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur le terrain.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès des véhicules motorisés s'effectuera uniquement 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 et donnant une perspective sur le fond boisé. 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. La sortie s'effectuera côté rue des Vallées à l'Ouest.

Mode doux :

Liaison piétonne à conserver : un cheminement piéton longera le site, passant si nécessaire au-dessus du ru rouvert. 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.

Actuellement sur le périmètre et sur la rue il y a un aménagement au profit des piétons mais pas pour les cyclistes. Cependant la voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

Liaison piétonne à conserver : un cheminement piéton longera le site, passant si nécessaire au-dessus du ru rouvert.

La liaison avec la trame viaire douce est déjà réalisée par le biais de la rue des Vallées et la rue des Closeaux. Cela met en valeur à la fois la perspective que l'on souhaite garder mais aussi le massif boisé préservé

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas desservi pas les transports en commun et se situe loin de tout type d'arrêt. Aucun projet futur ne concerne le périmètre.

Besoin en matière de stationnement :

Un parc de stationnement visiteur privé doit être réalisé comportant 3 places minimum. Il sera situé à proximité de la voie de desserte afin de limiter les surfaces imperméabilisées, et sera lui-même perméable.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Aire de stationnement à aménager
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) existante
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Cours d'eau existant
-  Mur à conserver
-  Habitat individuel
-  Espace naturel à préserver
-  Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°3 : SECTEUR DU CHEMIN DE LA PECQUEUSE

Localisation et caractéristique du site :

Situé au sud de la commune sur ce qui semble une aire informelle pour les gens du voyage, l'OAP se place sur un espace stratégique délaissé par la commune et apparaît comme une dent creuse. D'une superficie de 0,23 hectare, l'OAP est destiné à accueillir du logement. La zone est soumise à un risque moyen de gonflement des argiles.

Enjeux et objectifs :

Le projet permet d'accueillir un développement modéré de la population.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement un pré. Le périmètre concerné sera voué à accueillir des logements uniquement.

Qualité urbaine du projet :

Afin de s'intégrer et de ne pas créer de rupture avec le reste de la commune, les bâtiments devront reprendre les codes architecturaux des bâtiments alentours.

Espaces publics :

Le seul espace public de l'OAP est le chemin de la Pecqueuse. L'axe devra faire l'objet d'une requalification à la vue de l'état actuel de la voirie. Ces travaux pourront laisser place à la création d'un espace public composé de trottoir.

Formes urbaines et programmation :

4 logements en deux volumes bâtis non contigus.

Opération d'ensemble

Les constructions seront implantées avec un recul de 10 mètres depuis l'alignement.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court terme (0-3 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

L'implantation de haies permettra de donner au périmètre de l'OAP un rôle de point d'entrée ou de point relais en ce qui concerne les corridors verts. En effet, le périmètre bénéficie de la proximité des massifs boisés au sud et à l'ouest du périmètre. Un espace de jardin devra être préservé sur la partie nord de l'OAP.

Paysage :

Une ceinture composée de haies vives sera à créer.

Continuités écologiques (TVB)

Situé à proximité de milieux boisés, le projet doit garder un rôle de relais dans le corridor vert.

Gérer les lisières urbaines : préserver les haies existantes, réserver des percées dans le front bâti, etc.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site s'effectuera par le chemin de la Pecqueuse.

La voie d'accès doit être requalifiée car son état actuel ne permet pas un accès de qualité et sécurisé.

Mode doux :

Il n'y a actuellement aucun aménagement au profit des piétons et des cyclistes. Cependant la voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

A la vue du gabarit actuelle de la voirie, un aménagement piéton léger est recommandé.

La liaison avec la trame viaire douce est déjà réalisée par le biais de la Rue du Chemin Vert.

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas desservi pas les transports en commun et se situe loin de tout type d'arrêt. Aucun projet futur ne concerne le périmètre

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Recul des constructions à respecter
-  Ligne électrique à haute tension à prendre en compte
-  Habitat individuel
-  Jardins à aménager / conserver
- Référentiels**
-  Parcelles

OAP N°4 : SECTEUR DU CHEMIN DE LA MARE CHAUVET

Localisation et caractéristique du site :

Situé à l'ouest de la commune, à proximité d'un quartier pavillonnaire, le périmètre de l'OAP est aujourd'hui constitué d'une friche naturelle. Ce secteur constitue un emplacement stratégique pour prolonger le quartier pavillonnaire.

Enjeux et objectifs :

Le projet permet de :

- garder une zone à urbaniser de surface modérée destinée à l'habitation afin de constituer une réserve pour maintenir le niveau de la population municipale actuelle
- le développement d'une offre en logements complémentaire à celle existante.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site n'est actuellement pas occupé. Il est voué à accueillir du logement exclusivement et être un prolongement du quartier pavillonnaire situé à l'Est de l'OAP.

Qualité urbaine du projet :

Afin de s'intégrer et de ne pas créer de rupture avec le reste de la commune, les bâtiments devront reprendre les codes architecturaux des bâtiments alentours.

Espaces publics :

Le chemin de la Mare Chauvet devra faire l'objet d'une requalification au regard de l'état actuel de la voirie.

L'aménagement des espaces communs devra nécessairement faire l'objet d'un traitement paysager et arboré. Les essences choisies devront être adaptées au contexte local.

Formes urbaines et programmation :

25 à 30 logements

Habitat individuel (2/3) et intermédiaire (1/3)

Echéancier et phasage :

En fonction de la mise en œuvre des autres OAP et de la production de logements non maîtrisée au sein de l'enveloppe urbanisée (dents creuses, divisions foncières, divisions de logements...), l'ouverture à l'urbanisation de cette zone appartenant à la commune s'appréciera au vu du développement urbain à court terme (5 ans) sur le reste du village. L'objectif étant de maintenir la population municipale à minima et le nombre de classes existantes de l'école du village.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Une haie paysagère sera créée sur les pourtours de la zone en lisière de l'espace agricole à l'Ouest et avec les logements situés à l'Est.

Paysage

Les nouvelles constructions devront s'insérer de façon harmonieuse dans l'environnement urbain existant en respectant les typologies bâties.

Continuités écologiques (TVB)

Rien n'est conservé tout est créé car le terrain ne dispose pas de formations végétales particulières. Une ceinture verte sera à créer.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement du site devra permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain propre de l'opération et permettre le développement de la présence végétale. Les surfaces laissées libres accueilleront des aménagements végétalisés en faveur du renforcement de la biodiversité.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Respect de la réglementation thermique en vigueur

- o S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments et les principes de bioclimatisme
- o Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

La voie depuis le Chemin de la Mare Chauvet doit être requalifiée car son état actuel ne permet pas un accès de qualité et sécurisé.

La nouvelle voie de desserte interne à l'opération sera en double sens avec système de retournement. Elle sera composée de la chaussée d'une largeur de 5m minimum, de 2 trottoirs d'1,50m minimum, d'une noue végétalisée paysagère d'1,50m minimum et plantée d'une dizaine d'arbres de hauteur modérée et d'essences variées (liste d'essences annexée au règlement).

Mode doux :

Il n'y a actuellement aucun aménagement au profit des piétons et des cyclistes sur le périmètre. Cependant, la voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas desservi pas les transports en commun et se situe loin de tout type d'arrêt. Aucun projet futur ne concerne le périmètre.

Besoin en matière de stationnement :

En matière de stationnement, l'opération devra être conforme au règlement d'urbanisme de la zone.

Il est demandé 1 place de stationnement sur l'espace commun pour 4 logements compris dans la zone.

L'imperméabilisation des aires de stationnement collectives devra rester limitée en privilégiant par exemple les surfaces de type dalles engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront faire l'objet d'un traitement végétalisé et arboré.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



-  Place de retournement à aménager
-  Aire de stationnement à aménager
-  Point de collecte des ordures ménagères à créer
-  Voorie de desserte à créer
-  Voie à requalifier
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Ligne électrique à haute tension à prendre en compte
-  Habitat
- Référentiels**
-  Parcelles

OAP N°5 : EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE

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 aujourd'hui agricole est destiné 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.

Enjeux et objectifs :

L'OAP répond aux enjeux et objectifs suivants :

- 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.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement occupé par une exploitation agricole. Il est destiné à accueillir des activités ainsi qu'un bassin de rétention des eaux pluviales sous forme de noues ou de bassin localisé sur le terrain.

La voirie et le stationnement mutualisé permettront de desservir les bâtiments d'activités tout en permettant de conserver une ouverture visuelle sur la plaine agricole. Le tout est accompagné d'un traitement paysager qui passe par plantations d'arbres.

Cela permettra d'améliorer l'image de la ZA du point de vue paysager : intégrer l'extension dans le paysage agricole de la Plaine de Bière, en plus d'insister sur la qualité architecturale.

Qualité urbaine du projet :

L'architecture des bâtiments doit pouvoir faciliter l'intégration des bâtiments dans le paysage proche et lointain. Les volumes bâtis seront uniformes. Les façades dont le linéaire est important devront être rythmées par des jeux de couleurs, matériaux, retraits/avancées, ou éléments architecturaux. Les couleurs des façades utilisées seront celles du nuancier annexé au règlement écrit.

Les espaces de stockage et annexes aux activités existantes devront discrets et masqués à la vue du public par des plantations ou des espaces bâtis dédiés.

Espaces publics :

Le principal espace public est l'espace de stationnement mutualisé ainsi que la voirie. Il ne présente pas de qualité particulière hormis la perméabilité du stationnement.

Formes urbaines :

Les locaux d'activités devront être réalisés sur 2 volumes bâtis sous la forme d'hôtel artisanal divisé en cellules.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Les destinations devront respecter le règlement de la zone 1AUx.

Echéancier et phasage :

Le projet s'inscrit sur une échéance à court à moyen terme (0-6 ans).

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels/paysage :

Des plantations d'arbres devront être réalisés au sein des espaces communs. Une haie végétale d'essences et de hauteur variées sur le pourtour de l'opération permettra d'accompagner les constructions dans le paysage proche et lointain de plaine agricole. Il devra être préservé une vue ponctuelle sur les parcelles agricoles situées à l'Ouest de l'OAP. Les espaces laissés libres de construction, de stationnement et de support annexes aux activités (stockage notamment) devront être plantés.

Continuités écologiques (TVB)

Une haie végétale permettra à la biodiversité de s'installer.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Un bassin de rétention/ou des noues permettront de récupérer les eaux provenant de la ZA existante et les eaux pluviales des espaces communs de son extension.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

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

Une voie perpendiculaire à la RD 24 devra être créée afin de pouvoir desservir les activités futures.

Cette voie sera à double sens et donc un point d'entrée/sortie. Il sera important de prendre en compte la présence éventuelle de PL sur ces voies afin de faciliter la circulation et le stationnement.

Mode doux :

Aucun cheminement de mode doux / Aucune création de liaison douce

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à 200 mètres d'une station de bus situé dans la commune de Boissise-le-Roi.

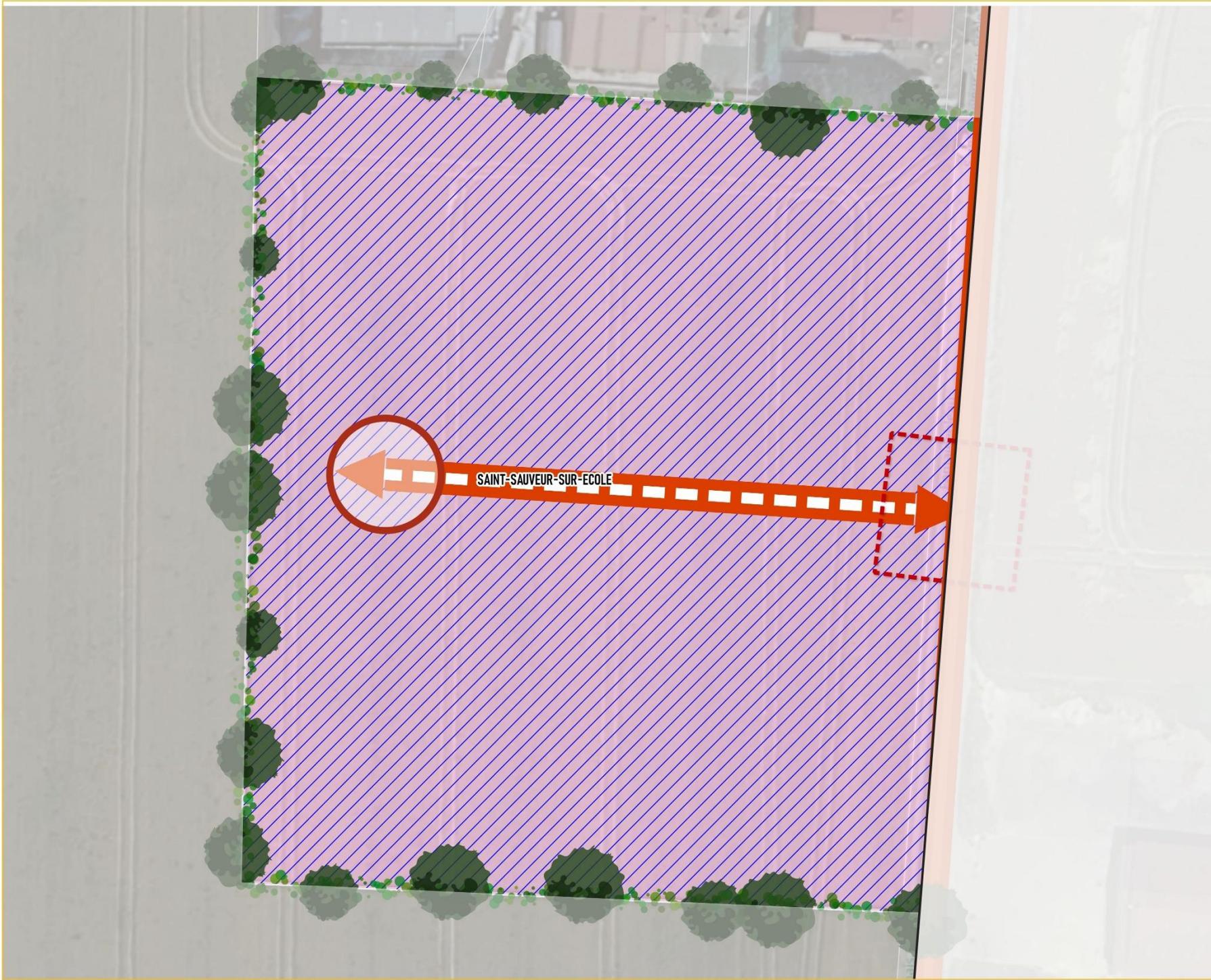
Aucun aménagement futur n'est prévu en ce qui concerne les transports en commun.

Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement doit intégrer des stationnements poids-lourds afin de ne pas occasionner de gêne dans la fonctionnalité de la zone.

Le stationnement devra être mutualisé pour l'accueil des salariés/clients.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».



 Place de retournement à aménager

 Voirie de desserte à créer

 Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer

 Secteur d'activités mixtes

Référentiels

 Parcelles