

3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP HABITAT

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS**

**MODIFICATION
DE DROIT COMMUN N°1**

DOCUMENT APPROUVÉ

EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 23 SEPTEMBRE 2025



APPROBATION

DOCUMENT APPROUVÉ

EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LE 11 AVRIL 2023

Albert FEVRIER
Président



OAP SECTORIELLES



SOMMAIRE

A / CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	5
--	----------

B / PRINCIPES DE LÉGENDE	9
---------------------------------	----------

1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGES	10
----------------------------------	-----------

2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ	12
--	-----------

3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	14
---	-----------

4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE	16
--	-----------

5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES	18
--	-----------

C / OAP SECTORIELLES	37
-----------------------------	-----------

LISTE DES OAP PAR COMMUNE	39
----------------------------------	-----------

A

**CADRE LÉGISLATIF
ET RÉGLEMENTAIRE**

LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

LE CADRE LÉGISLATIF

Art. L.151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les OAP peuvent notamment :

Art. L.151-7 :

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

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

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

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47).

Concernant les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs, elles visent entre autres les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain. Leur rôle et leur portée sont maintenant déclinés dans la partie réglementaire qui prévoit notamment :

- Un renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels le secteur s'inscrit.
- La possibilité de ne pas recourir au règlement, sous réserve de justifications et de répondre au minimum à 6 objectifs listés.

LES OAP SECTORIELLES

Art. R.151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

L'article R.151-6 précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R.151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

LES OAP DES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Art. R.151-8 :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8 ;
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les OAP de secteurs d'aménagement répondent ainsi à un double enjeu :

- Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions, qui se veulent alors claires et vérifiables et peuvent donc être rédigées de manière quantitative mais ne doivent cependant pas s'apparenter à un règlement.
- Permettre la stabilité du Plan Local d'Urbanisme face à la temporalité des projets en donnant un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Dans ce cas, le texte et/ou le schéma d'aménagement pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

LES OAP À VOCATION PATRIMONIALE

Art. R.151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L.151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

B

**PRINCIPES
DE LÉGENDE**

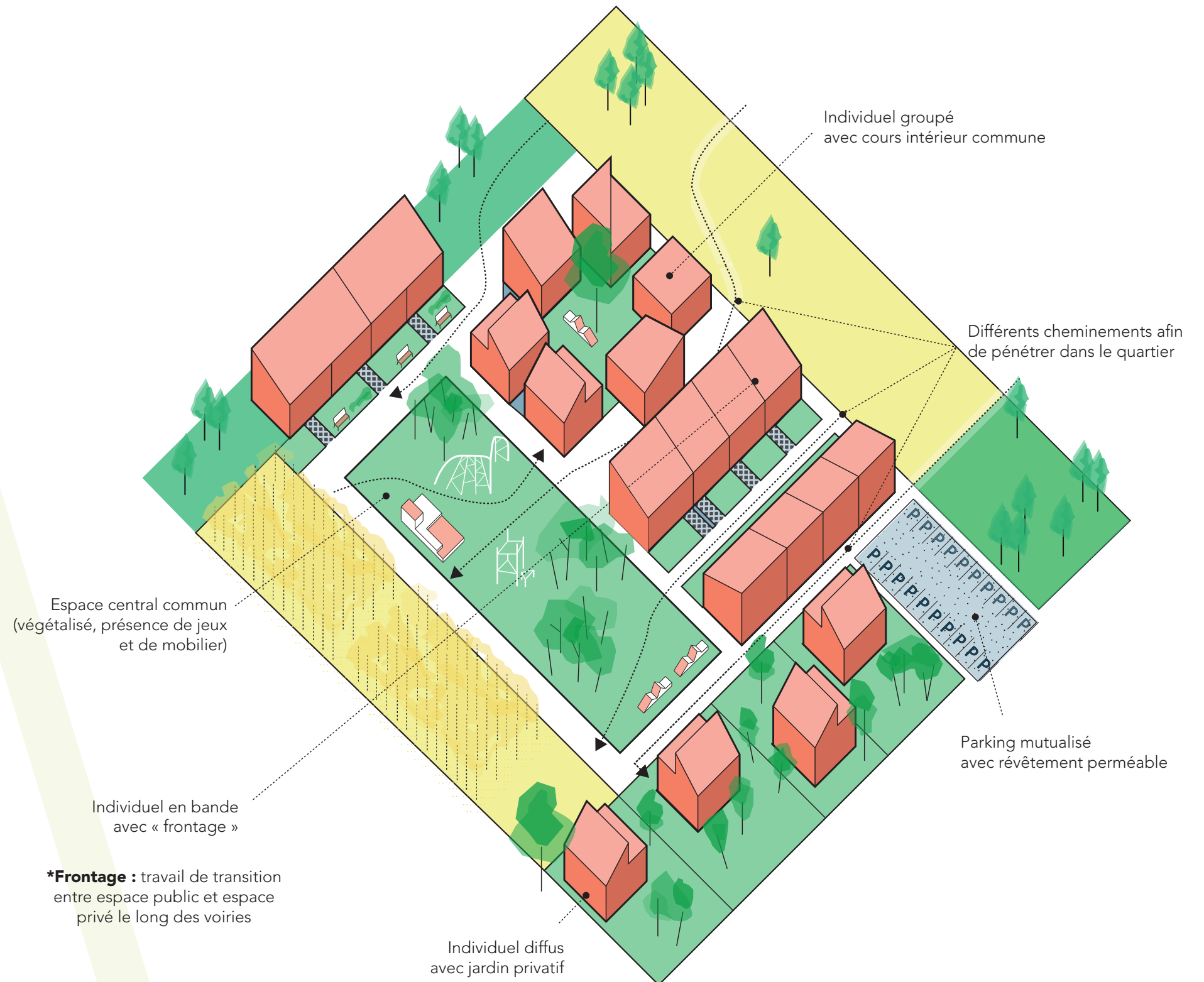
OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

1. ENRICHISSEMENT ET DIVERSIFICATION DES MODÈLES D'HABITAT INDIVIDUELS

Proposer des formes urbaines variées

Le recours systématique aux logements individuels en lotissement pose des problèmes écologiques (étalement urbain) et ne permet pas de satisfaire certains désirs d'habiter (isolement social, standardisation des logements). L'enjeu est donc d'enrichir et de diversifier les modèles d'habitat individuel.

- Proposer des opérations mixtes de logements collectifs et individuels qui tentent d'allier les qualités de ces deux modes d'habiter.
- Varier les typologies et les densités des logements individuels (diffus, accolés, ou groupés) afin de produire des variations d'usage.
- Associer aux logements et espaces individuels associés le cas échéant une gamme d'espaces extérieurs variés, de taille et de statuts différents (par exemple: jardins familiaux centraux, terrasses, «front gardens», patios, etc.) pour permettre une pluralité d'usages.
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants.
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, des espaces de convivialité et de rencontre.



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

2. INTÉGRATION DES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT

Encourager les mobilités actives

Pour encourager les pratiques de mobilité active, il sera nécessaire de développer par le biais des futurs aménagements ou requalifications des voiries et des espaces publics, une culture de partage de la voirie autour d'aménagements qualitatifs accompagnés d'une signalétique efficace. Par ailleurs, il serait intéressant de réglementer, dans le cadre des constructions neuves ou de réhabilitation (habitat, commerces/services, équipements) l'offre de stationnement vélo à proximité. L'enjeu principal de toutes nouvelles opérations d'aménagement est de fluidifier et de faciliter l'accès des nouveaux habitants vers une pluralité de transports.

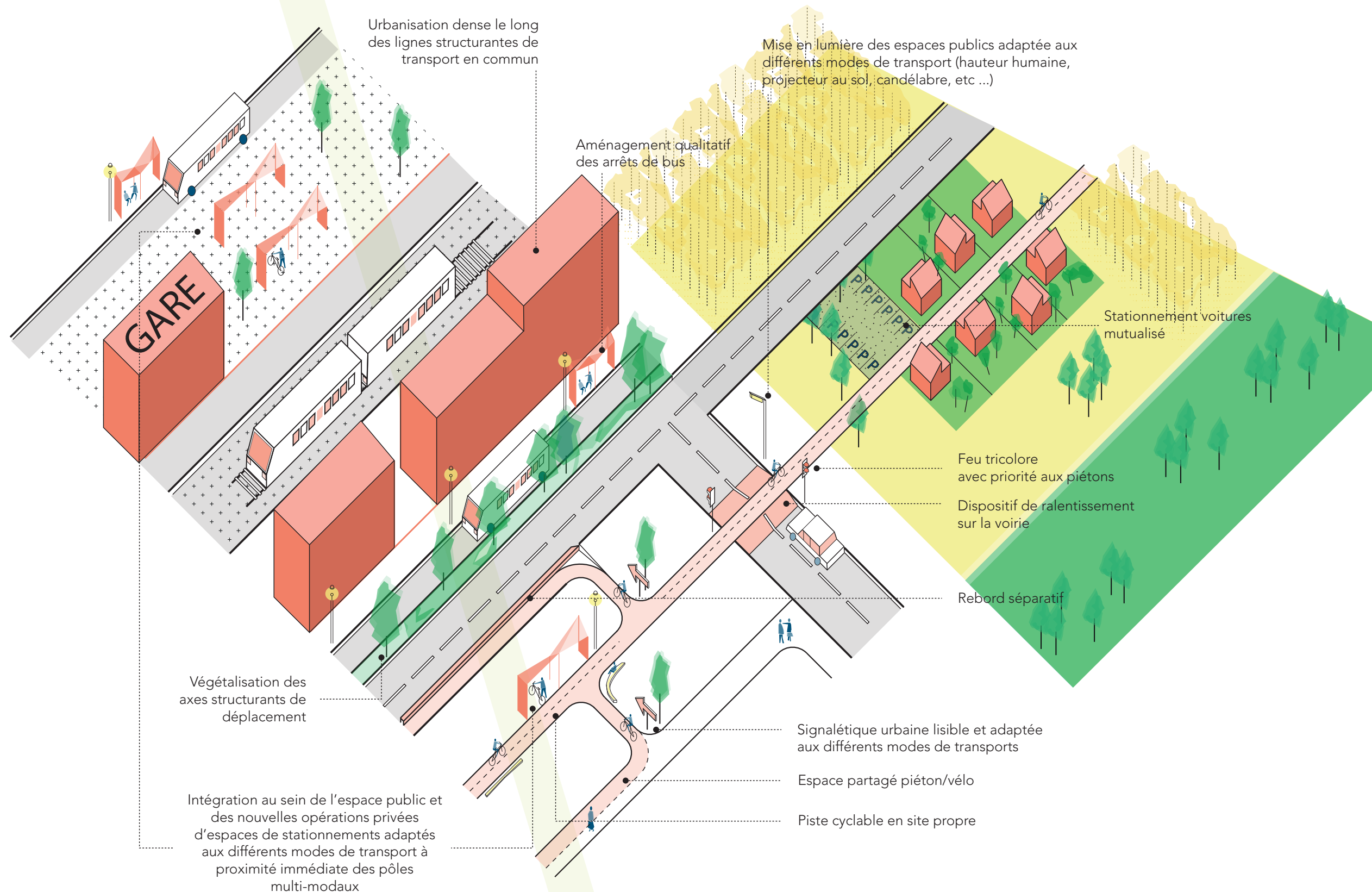
- Faciliter l'accès vers les transports en commun en intensifiant le tissu urbain autour des axes majeurs. Ceci afin d'assurer un seuil critique d'habitants permettant de garantir l'ouverture et/ou le maintien d'une ligne de transport en commun.
- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants : publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, ferrée, cheminements doux...).
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée (rue, voie semi piétonne, sente piétonne...) aux usages.
- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...).
- Définir des modes de stationnement (solidarisé ou non avec la maison individuelle, mutualisé ou non...). Penser notamment l'évolution de ces modes de transports alternatifs en intégrant des prises électriques aux espaces de stationnement.
- Donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.



EXEMPLE DE PARTAGE DE LA VOIRIE
(SOURCE LE DAUPHINÉ LIBÉRÉ)

OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

2. INTÉGRATION DES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

2. INTÉGRATION DES OPÉRATIONS À L'ESPACE URBAIN PAR LE MAILLAGE AVEC L'EXISTANT

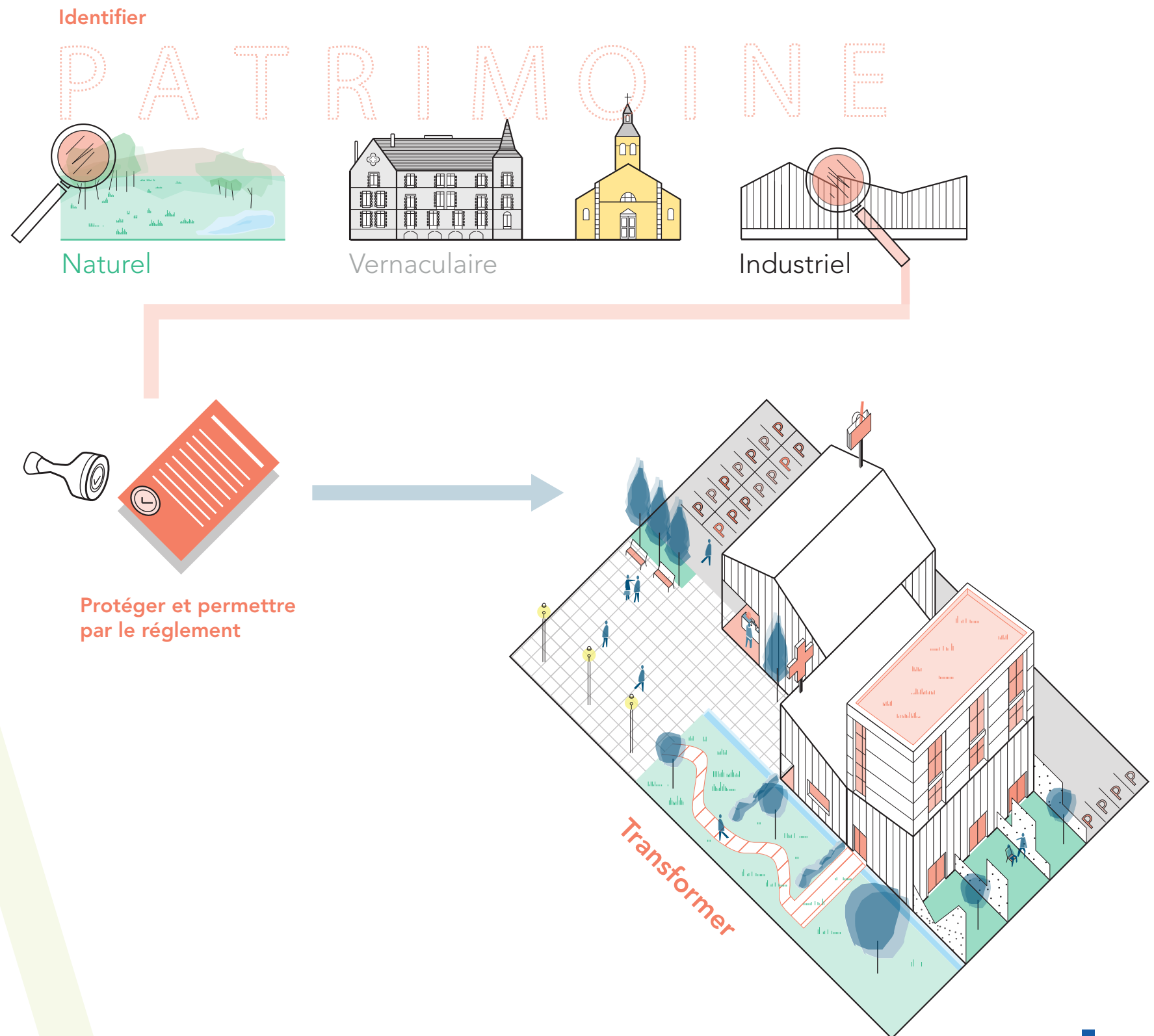
Intégrer l'opération à l'espace urbain existant

- Prendre en compte les implantations existantes et les usages du lieu.
- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...).
- Conserver des possibilités d'évolution du tissu, en réservant des possibilités d'extension des voiries.

Agir sur et avec l'existant

La construction « de la ville sur la ville » est un impératif actuel des nouveaux projets d'aménagements. Elle permet de limiter l'impact écologique de constructions nouvelles et tend à préserver la mémoire des lieux.

- Identifier et repérer les éléments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.
- Protéger et mettre en valeur un patrimoine qui fait la richesse d'un territoire (paysager, bâti ou immatériel)
- S'inscrire dans une logique de respect des usages existants (prendre en compte les événements sur l'espace public (marché, manifestation culturelles diverses) et les pratiques singulières (jeux, rassemblements, baignade, ...))



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Protéger les espaces de biodiversité

Vecteurs de biodiversité et composante essentielle de la qualité de vie, les réservoirs et corridors de biodiversité devront être préservés et confortés afin de maintenir au sein du territoire un maillage d'espaces de nature. La démarche invite ainsi à construire la ville à partir du respect et du développement des espaces de nature plutôt qu'en artificialisant des espaces riches de biodiversité.

Chaque nouveau projet d'aménagement modifie la biodiversité dans un milieu donné. L'impact de l'homme sur son environnement peut être régulé grâce à certaines actions :

- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site (éviter-réduire-compenser).
- Poursuivre la trame verte et bleue au sein des différents secteurs concernés.
- Sauvegarder les végétaux (arbres, fleurs, etc.) remarquables et/ou instaurer des mesures compensatoires.
- Intégrer une réflexion sur les déplacements et habitats animaux en créant des infrastructures adaptées et/ou en respectant les corridors écologiques.
- Installer un éclairage raisonné qui permet de lutter contre la pollution lumineuse et bénéficie au mode de vie des animaux nocturnes.

Penser l'interface entre espaces bâtis et naturels

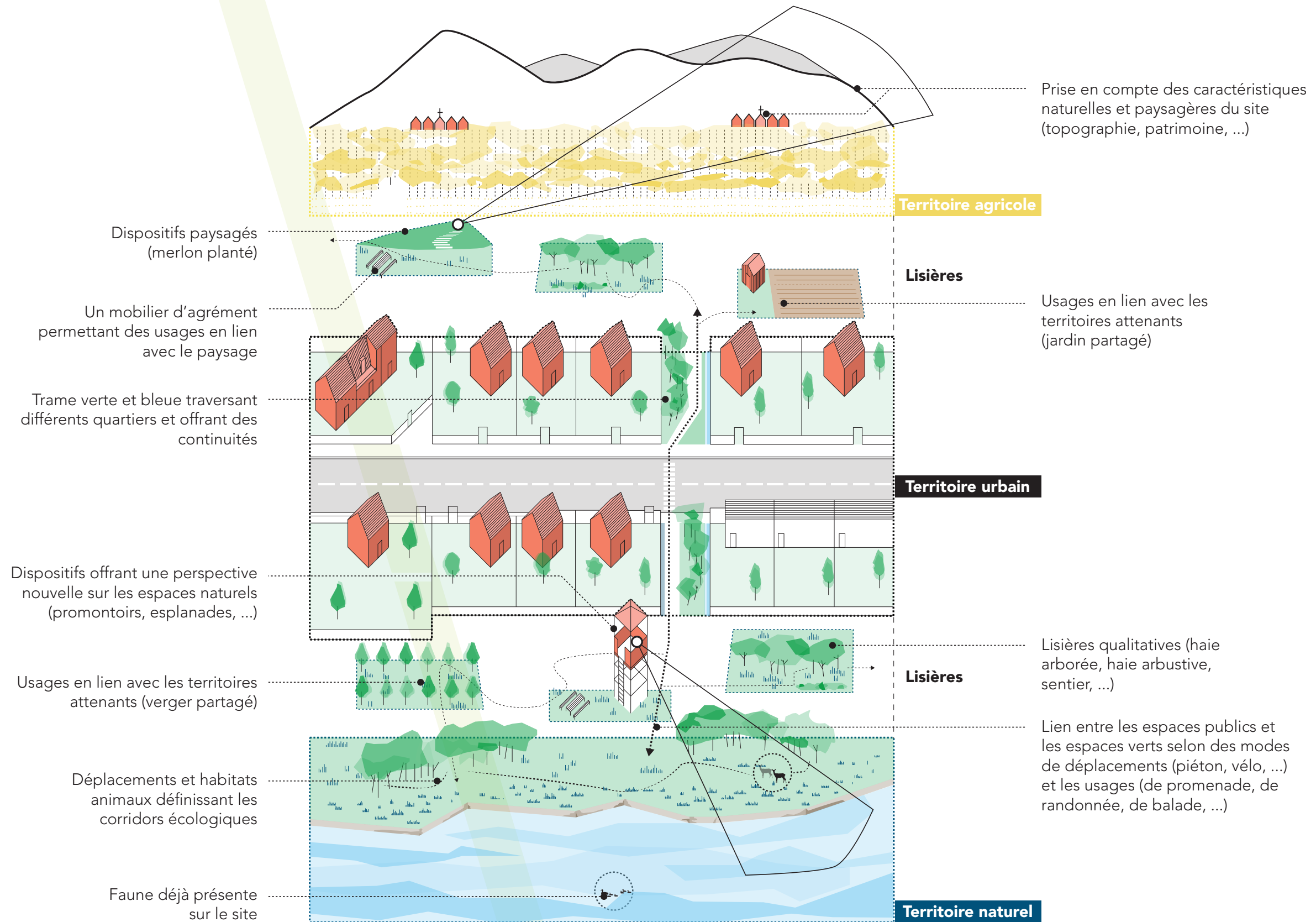
Les réservoirs et corridors de biodiversité cohabitent ponctuellement avec un tissu urbain existant en évolution. Il convient donc de ménager ces entités les unes avec les autres, en préservant leurs qualités respectives. La perspective engagée consiste à reconnaître les lisières urbaines ainsi définies comme espaces de projets sur lesquels il serait souhaitable de développer de nouveaux usages et de nouvelles formes urbaines pour envisager des transitions entre les différents tissus. L'épaississement de ces secteurs de réflexion autour des sites liés à la trame verte et bleue pour y intégrer leur environnement bâti ou constructible direct permettra de penser les transitions, les percées visuelles, les continuités écologiques.

Les projets d'aménagement devront ainsi :

- Prendre en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du site (la topographie, les axes d'écoulement et d'accumulation des eaux, les cônes de vue, les perspectives, la végétation existante, le patrimoine bâti remarquable).
- Travailler les interfaces, comme les franges paysagères, notamment en matière de gestion des lisières entre zones urbanisées et espaces agro-naturels, ou pour les entrées de bourg, ou aires de stationnement boisées.
- Penser le lien entre les espaces publics et les espaces naturels (jardins, parcs, plantations, ...), inclure des principes d'accès divers en pensant les profil et gabarit des voies selon les modes de déplacements et les usages (de promenade, de randonnée, de ballade, etc.).

OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

4. INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES LIÉS AU SITE ET LA PRISE EN COMPTE DE PRINCIPES ARCHITECTURAUX DURABLES

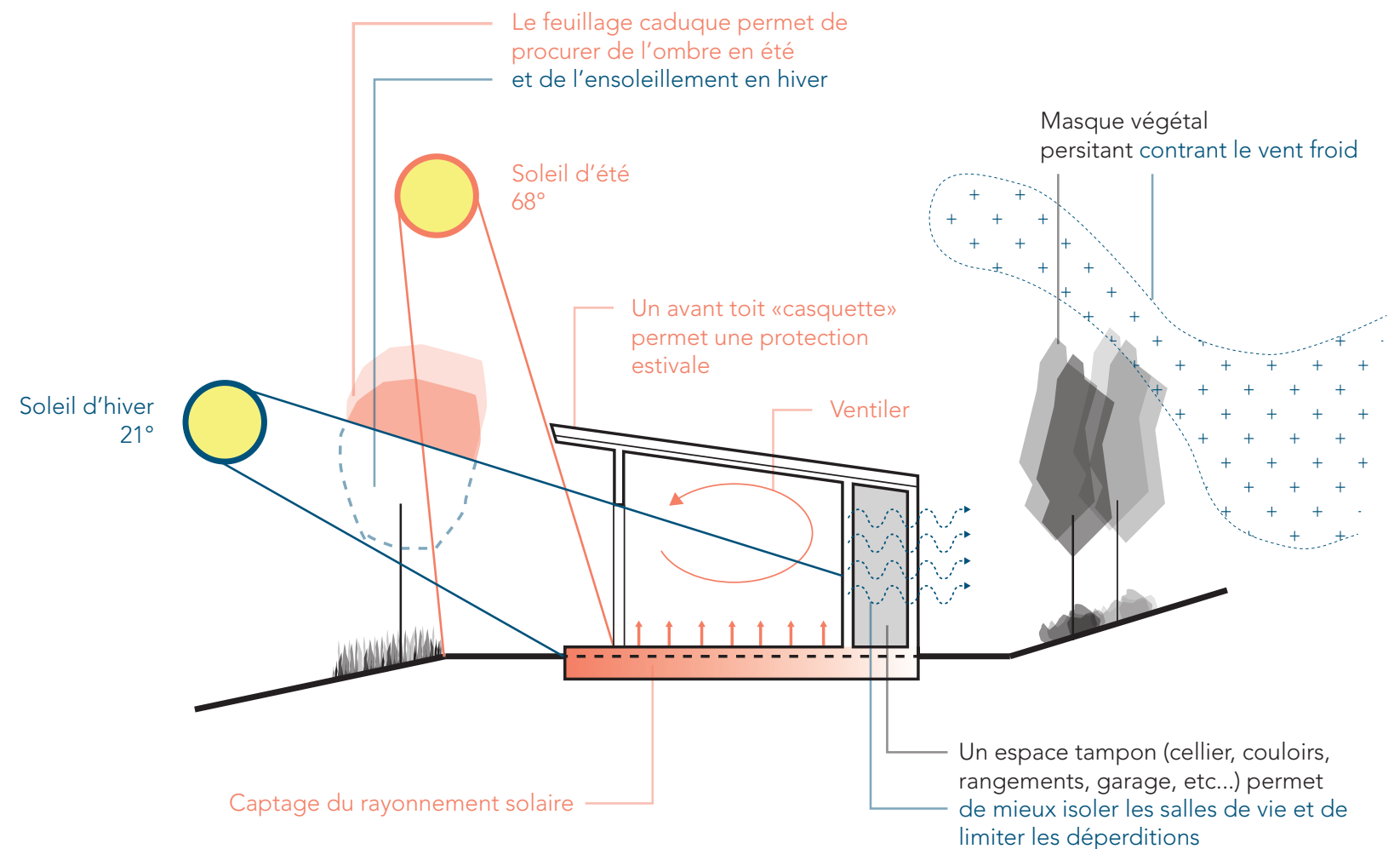
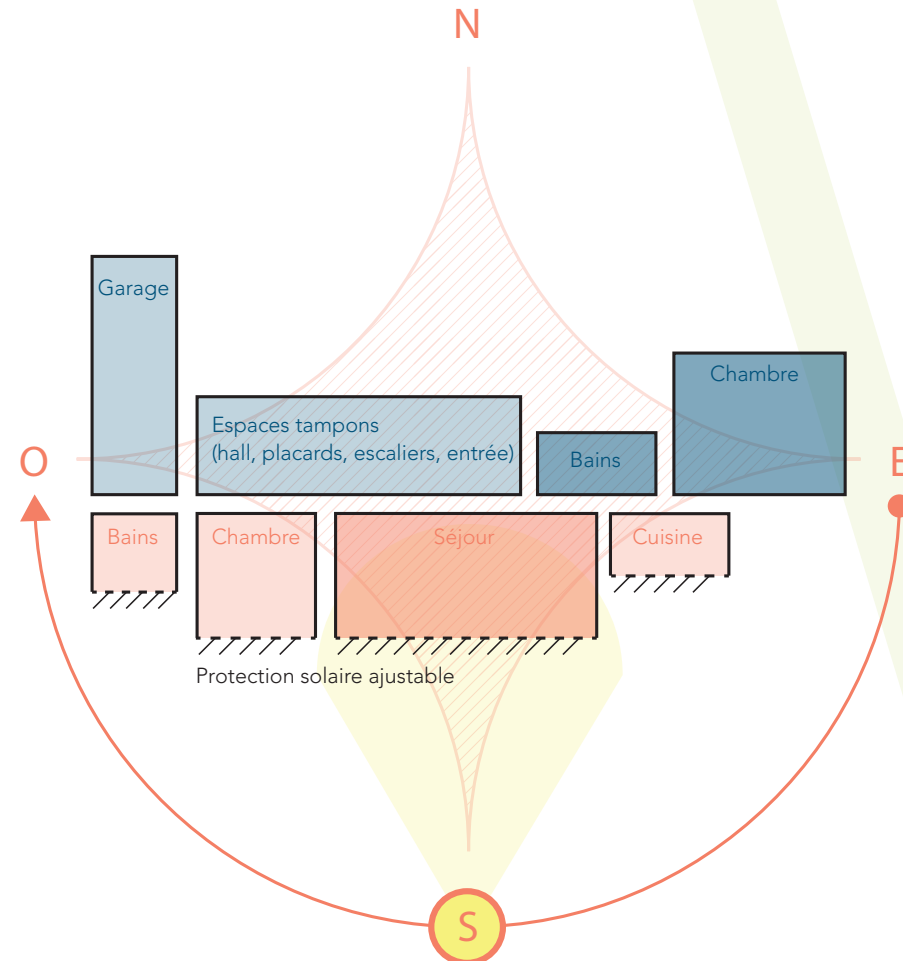
Limiter les besoins énergétiques du bâti

A l'échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permet de limiter les besoins énergétiques du logement :

- Valoriser au maximum la partie sud du terrain, favoriser l'arrivée de lumière naturelle grâce à une implantation choisie en fonction de l'ensoleillement, des logements peu profonds, multi-orientés, dotés de larges baies vitrées et de revêtements dont le rendement lumineux est important.

- Favoriser l'implantation dans un endroit abrité des vents froids du nord et de l'ouest, protéger les façades les plus exposées aux vents par des arbres à feuillage persistant.
- Penser la disposition des pièces intérieures des constructions au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée, à l'est, les chambres et la cuisine pour profiter du levant, à l'ouest, les chambres pour profiter du couchant, au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).
- Prendre en compte les conditions météorologiques locales.

PRINCIPES DE COMPOSITIONS ET DISPOSITIFS ARCHITECTURAUX PERMETTANT DE LIMITER LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES



OAP SECTORIELLES PRINCIPES DE LÉGENDE

4. INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES LIÉS AU SITE ET LA PRISE EN COMPTE DE PRINCIPES ARCHITECTURAUX DURABLES

Prévenir et limiter les risques et nuisances

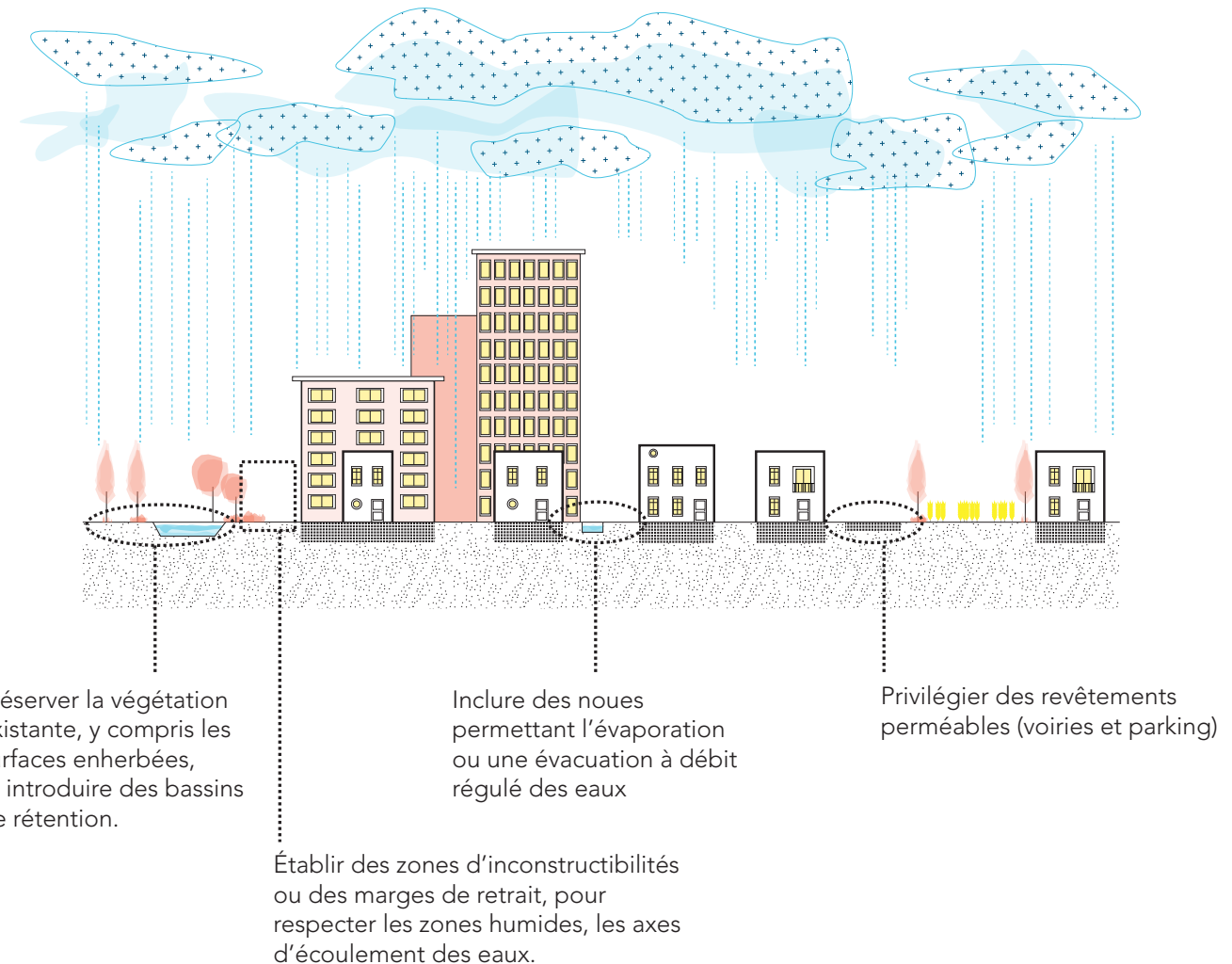
Certains aménagements peuvent agir à l'échelle territoriale sur la prévention des risques d'inondation et l'accès aux nappes phréatiques :

- Conditionner l'urbanisation du secteur à la rétention en amont.
- Établir des zones d'inconstructibilité ou des marges de retrait, pour respecter les zones humides, les axes d'écoulement et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau ou la biodiversité.
- Créer des espaces de récupération d'eaux de pluie (bassins, noues, fossés, mares...) et de cheminement à découvert au sein des espaces naturels et des espaces publics.
- Aménager des noues paysagères ou des voiries poreuses pour recueillir et filtrer les eaux de pluie.
- Apporter un traitement paysager aux parkings extérieurs (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie.

EXEMPLE D'ESPACE DE STATIONNEMENT PAYSAGER CENTRE-BOURG DE MARCAY (CHOREME - MORISSEAU)



VERS UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX, UN MODÈLE D'INFILTRATION «A LA PARCELLE»



1. PÉRIMÈTRES ET PHASAGES



Périmètre de l'OAP



Emplacement réservé



Phasage



Le périmètre opérationnel désigne le secteur d'intervention de l'opération, il se situe en zone à urbaniser ou de renouvellement. Il est défini en fonction des opportunités foncières (limites parcellaires, secteur en mutation, accessibilité future...).

La création d'un emplacement réservé permet à une collectivité de grever un terrain d'une servitude d'intérêt général afin de limiter l'objet et la nature des constructions qui peuvent y être édifiées.

Par principe, toute construction est donc interdite sur les parcelles, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé par un document d'urbanisme.

Cette procédure est notamment applicable dans le cadre d'un projet de création ou d'extension de voirie, d'espaces verts ou encore de programmes visant à respecter les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle définis par les documents d'urbanisme.

La représentation des emplacements réservés sur l'OAP n'a pas de valeur réglementaire, elle ne fait que reporter le plan de zonage.

Les phases désignent les étapes chronologiques de l'opération. Elles permettent de séquencer les objectifs de l'opération dans le temps et de prioriser les étapes.

2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ



Voirie à créer et/ou aménager



Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer



Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir



Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)



Stationnement à créer



Stationnement existant à conserver



La voirie désigne le plus souvent une voie double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations. Elles représentent à la fois une offre de desserte et une potentielle source de nuisances sonores pour les riverains. La voirie peut également désigner des voies à sens unique (potentiellement en impasse) et peuvent être traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures).

Ce symbole indique la possibilité de créer des accès directement depuis la voirie existante, sans nécessité de créer de voie nouvelle.

Les voies de cheminement doux désignent des cheminements piétons et/ou vélos sans circulation automobile, comme des sentiers, des venelles, des liaisons intra îlots, ...

Elles peuvent être aménagées selon différentes typologies : bande cyclable matérialisée sur la chaussée, piste cyclable simple ou à double sens, ... mais dans tous les cas celles-ci devront avoir une largeur minimale de 1,50 m hors obstacle.

La gestion des carrefours indique un croisement potentiellement dangereux qui peut être traité de plusieurs façons, notamment à l'aide de giratoires, de priorités à droite, de ralentisseurs de types dos d'âne, ou encore d'avancées de trottoirs en alternat ou en écluse.

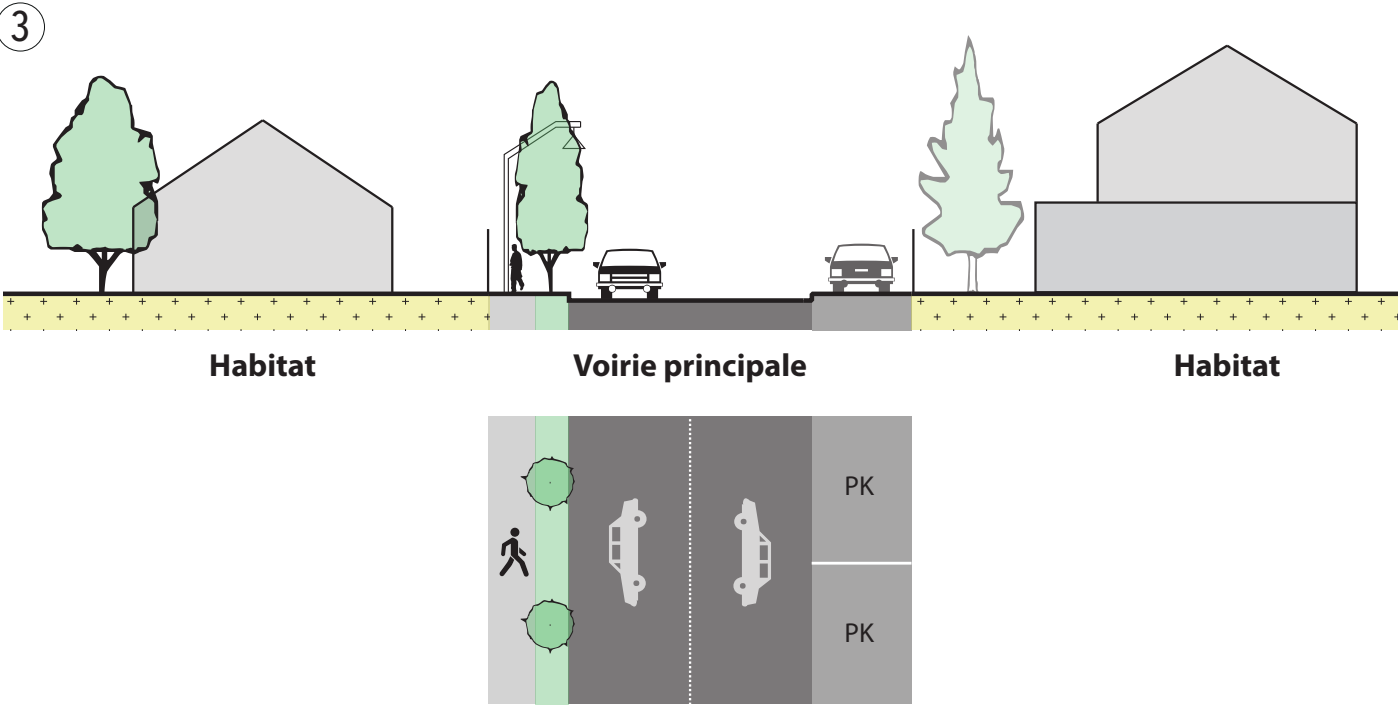
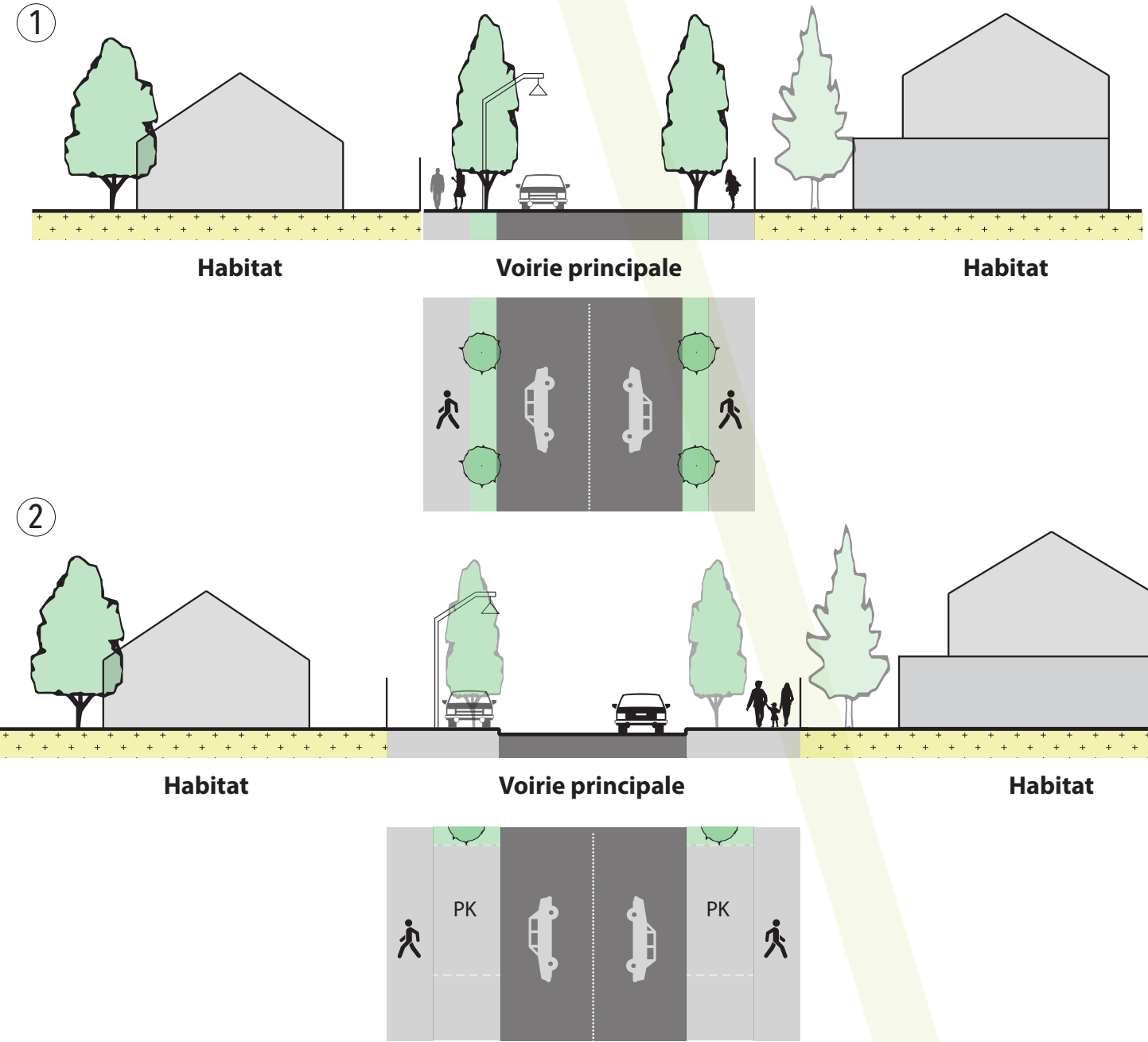
Le stationnement est synonyme d'imperméabilisation des sols. Lorsqu'il est existant, le plus pertinent est souvent de le conserver en retravaillant son aménagement.

Le stationnement à créer, peut prendre plusieurs formes selon les opérations (épis, fil d'eau...). Sa position doit intégrer l'accessibilité depuis la voie et depuis le bâti. La création de zones de stationnement mutualisées à proximité des édifices permet de favoriser le maillage en liaisons à douces à l'échelle du quartier.

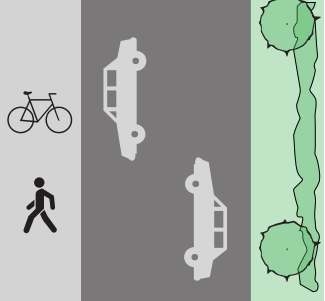
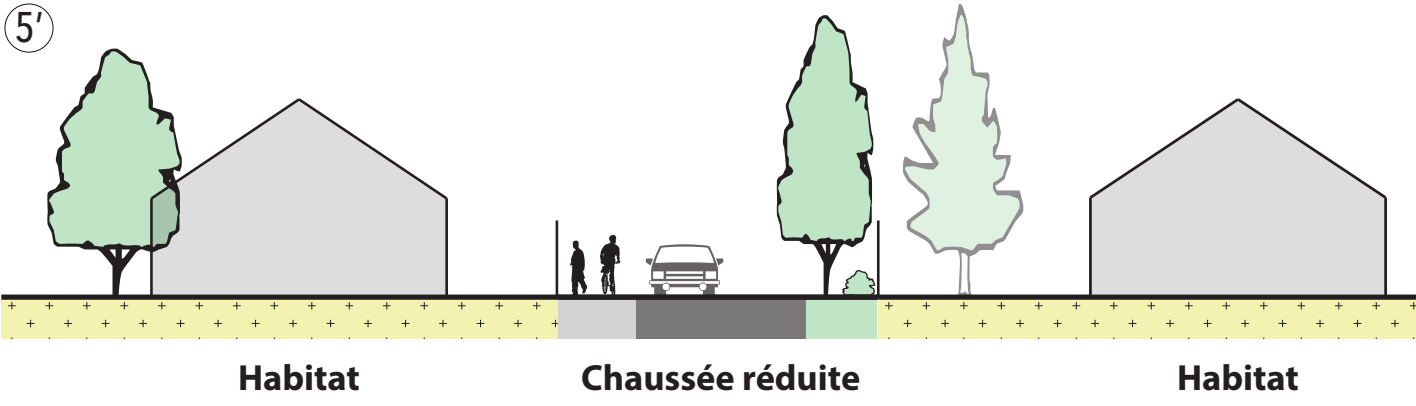
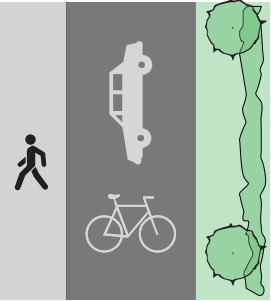
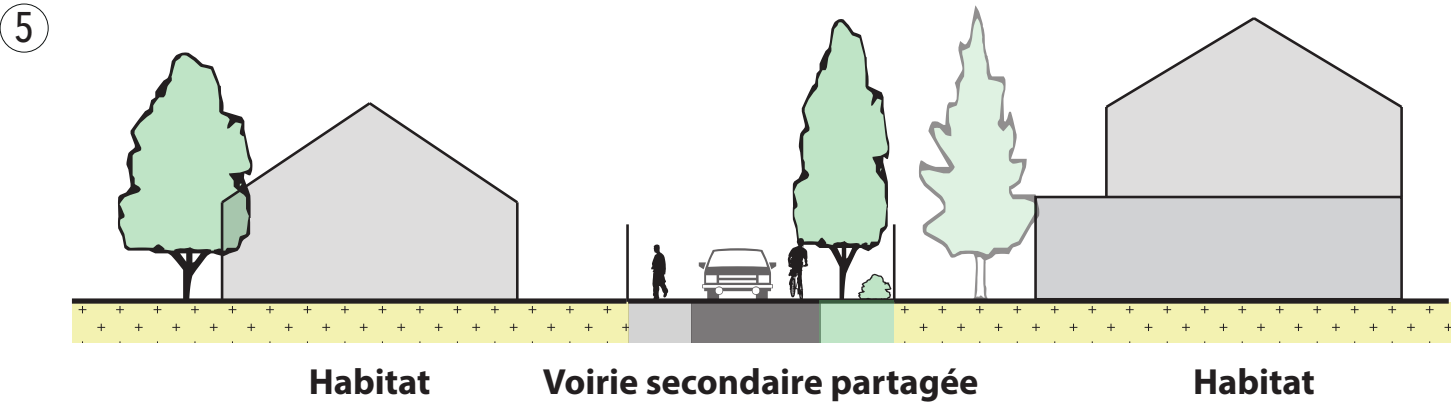
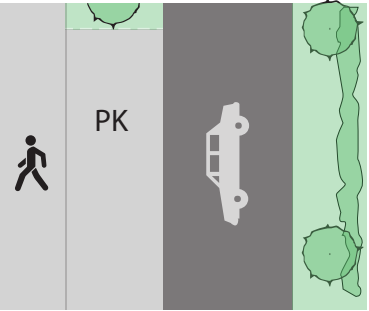
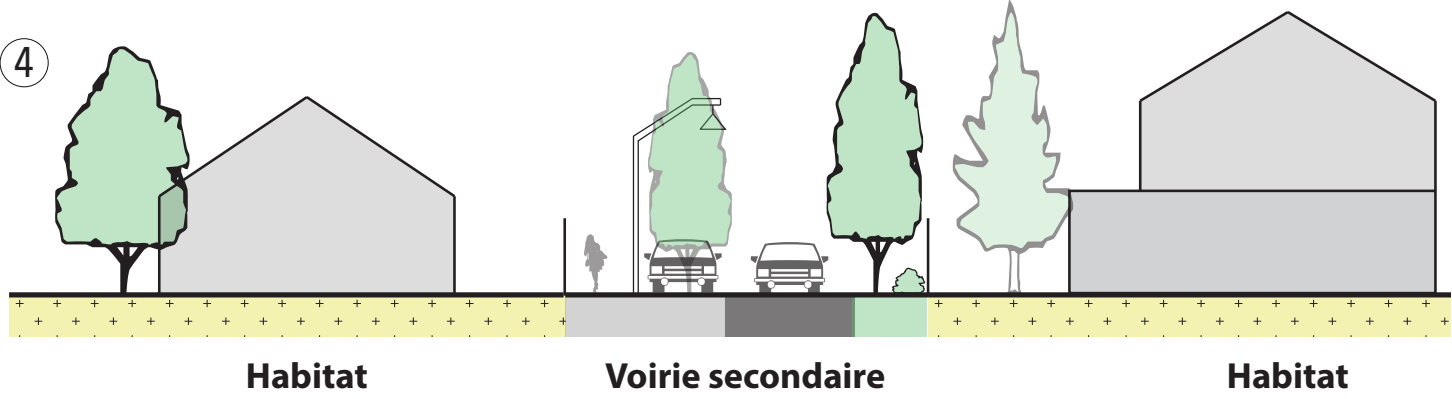
2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ

 Voirie à créer et/ou aménager

TYPOLOGIES DE VOIRIES PRINCIPALES

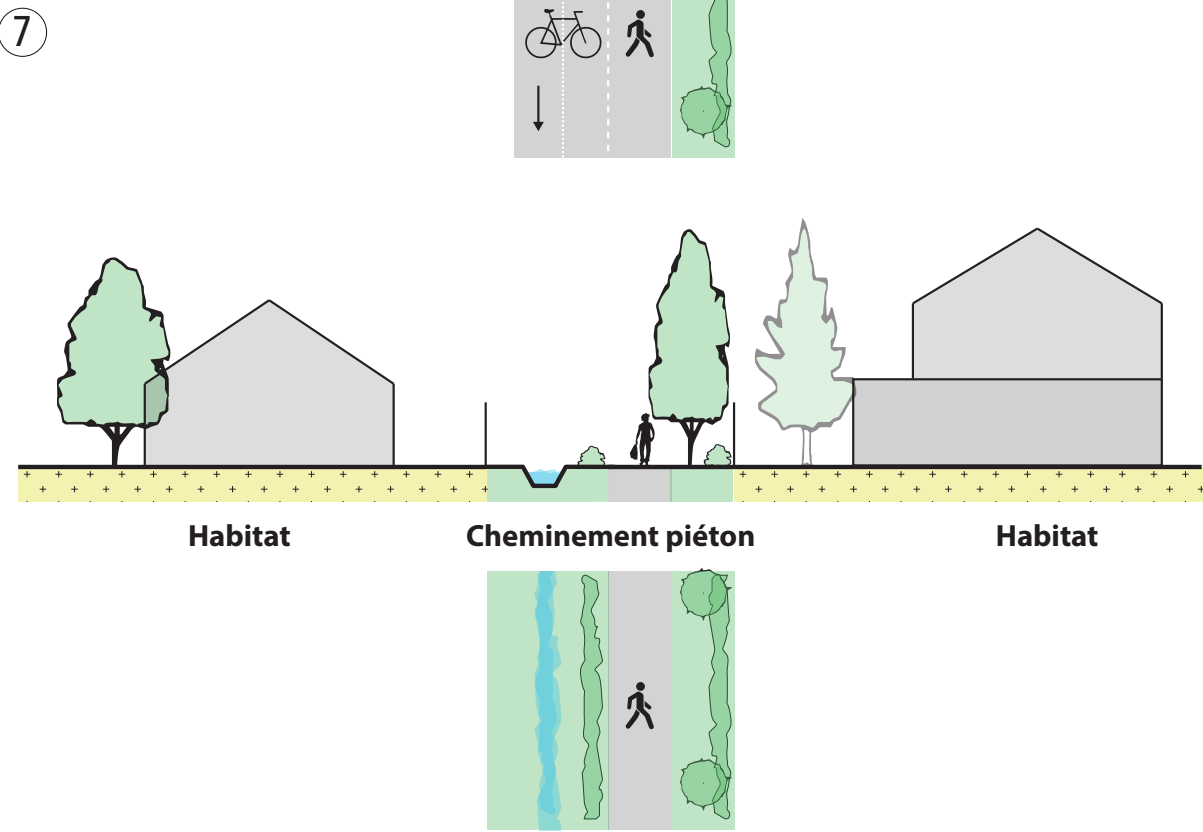
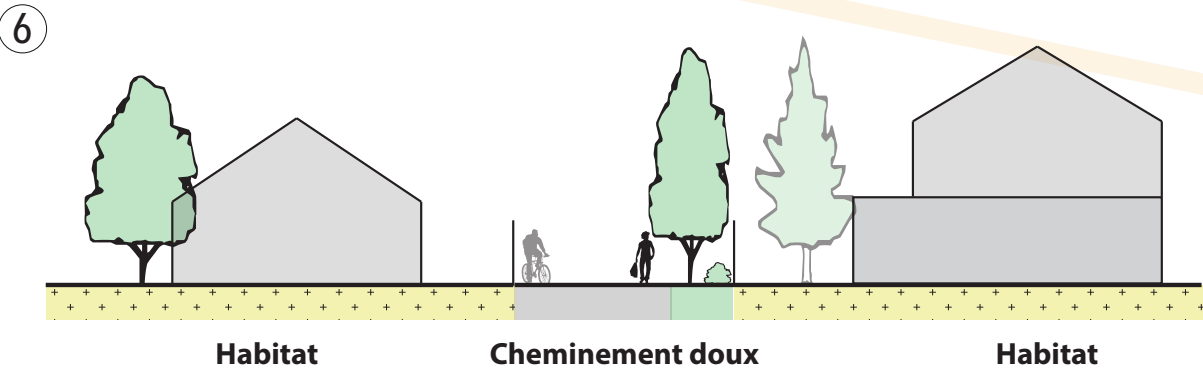


TPOLOGIES DE VOIRIES SECONDAIRES



2. PRINCIPES DE DESSERTE ET D'ACCESSIBILITÉ

... Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

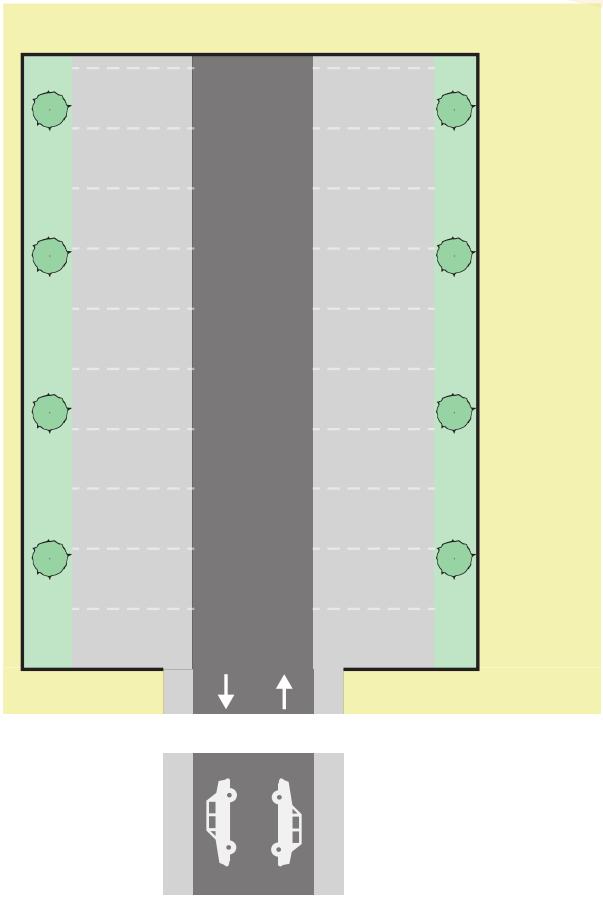
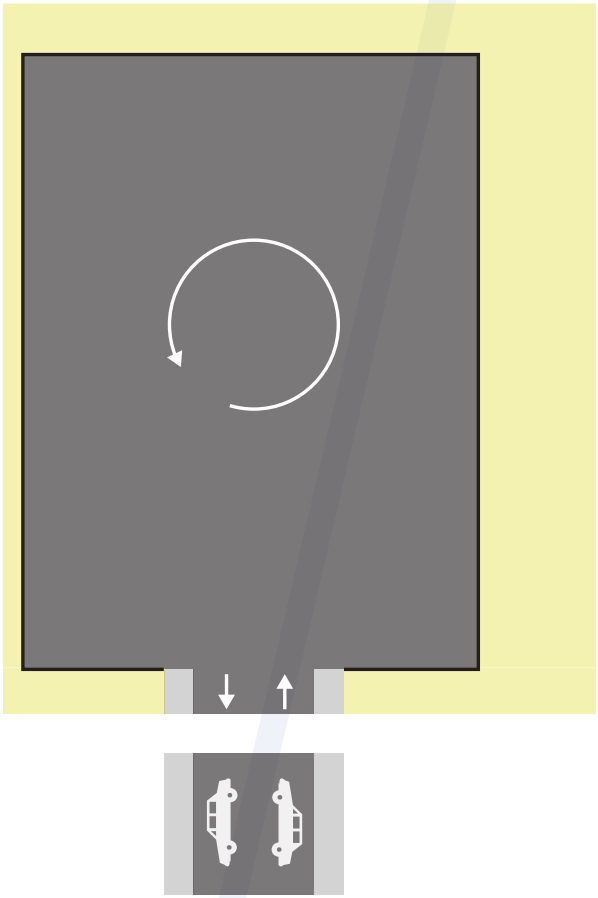


Dans le cadre de la réalisation de l'opération en plusieurs phases, et dans l'attente de la réalisation du réseau viaire complet permettant l'instauration d'un bouclage, chaque opération devra prévoir des aires de retournement aux extrémités des voies réalisées qui pourront être transformées en espaces de stationnement lors de la finalisation de l'aménagement du secteur.

Aire de retournement

>>>>>

Aire de stationnement



3. MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique

-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire ou collectif

-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

-  Espace de convivialité ou de détente



Ces aplats de couleurs indiquent la vocation première d'un secteur d'intensification urbaine. Ils repèrent ainsi les grandes orientations de programmation sur les secteurs d'OAP. Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, tant que l'esprit de l'OAP est respecté.

En fonction du contexte et des objectifs programmatiques, des densités différentes et des formes urbaines différenciées sont préconisées sur les secteurs d'OAP. La variation des typologies, permet d'éviter l'uniformisation des opérations de logement sur un modèle d'habitat unique et de répondre à une pluralité de besoins et d'attentes de la part des habitants.

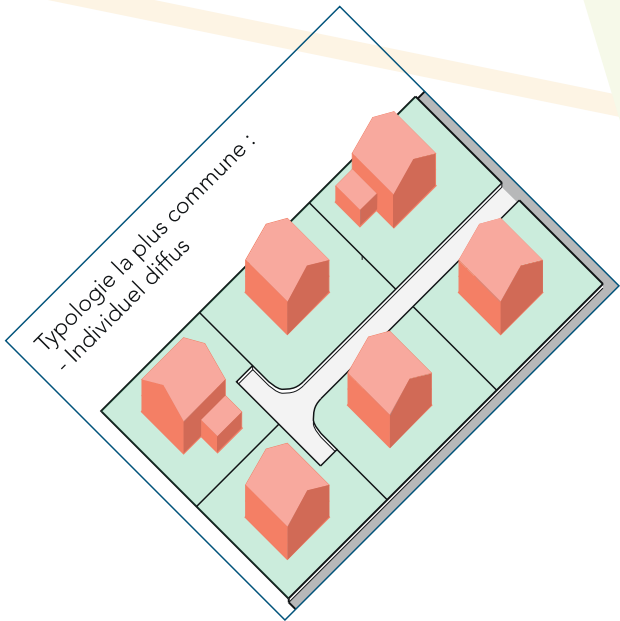
Le PLUi-H de la Communauté de Communes doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais, qui a pour objet l'organisation territoriale stratégique du Montargois. Il a été élaboré avant la création de la Communauté de Communes, et n'inclut pas l'ancienne Communauté de Communes du Bellegardois. Sa révision engagée à partir de 2019, permettra d'adapter le périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire. Le SCoT fixe néanmoins un objectif de densité minimale variant en fonction de la typologie des communes et de leur rôle dans l'armature du territoire (voir page suivante).

L'offre commerciale peut prendre différentes formes. Une offre commerciale de proximité complète le maillage territorial, également caractérisé par les zones commerciales, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Les secteurs d'OAP peuvent ainsi être fléchés pour compléter ce maillage existant à l'échelle d'une opération d'intensification urbaine.

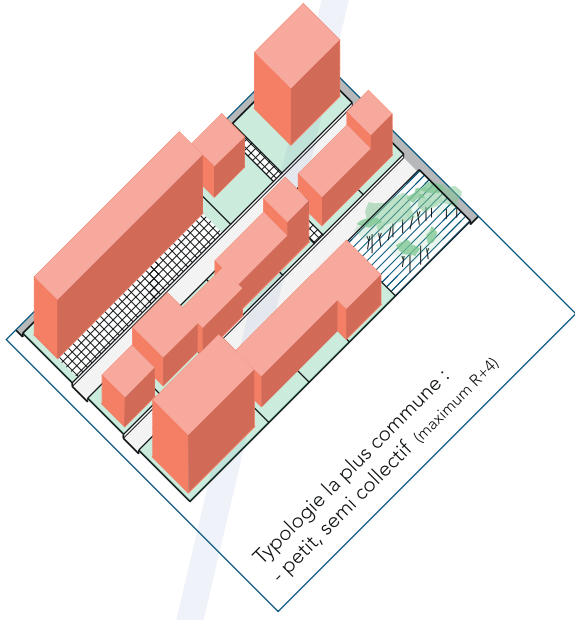
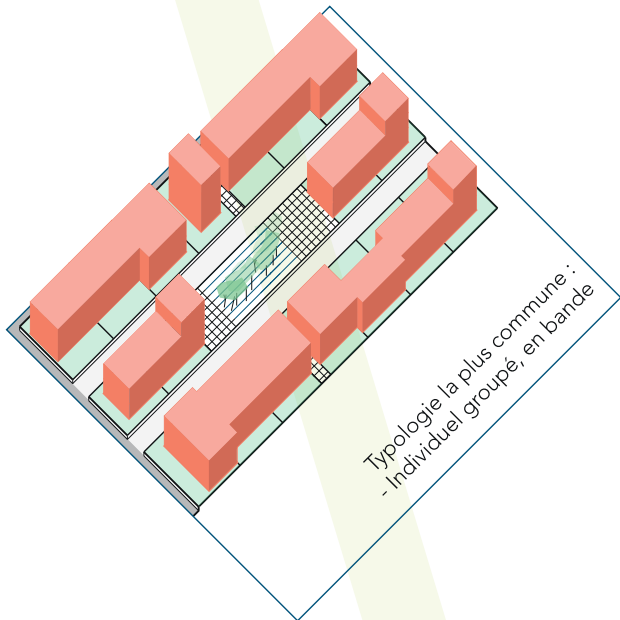
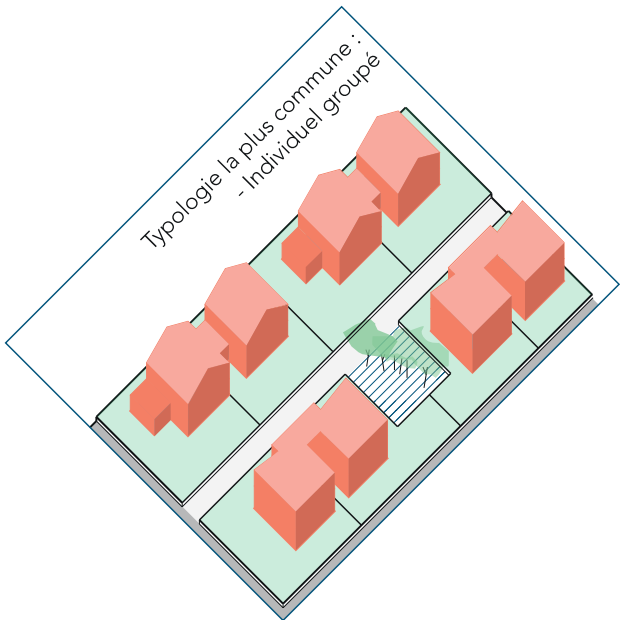
Principe de localisation d'un espace public, constituant un espace de respiration dans la trame urbaine et de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier. La localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente s'envisage via des aménagements légers, des espaces de rencontres, des éléments de mobilier urbain, etc.

3. MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE

A Habitat individuel



B Habitat intermédiaire ou collectif



SCOT DU MONTARGOIS EN GÂTINAIS

Le diagnostic du SCoT rappelle les préconisations établies par la DREAL en matière de taille des parcelles:

- autour de 300 à 500 m² pour un logement individuel pur (conçu hors procédure d'aménagement) en milieu urbain ;
- de 500 à 800 m² en milieu périurbain ou dans les pôles ruraux ;
- de 800 à 1 100 m² en milieu rural.

Compte-tenu de l'armature du territoire couvert par le SCoT et de la catégorisation des différentes communes (communes rurales, pôles secondaires, pôles principaux), les densités résidentielles minimales retenues dans le PLUi-H sont les suivantes :

	Densités minimales
Pôle principal	16,5 logements / ha
Pôle secondaire	12,5 logements / ha
Commune rurale	10 logements / ha

3. MIXITÉ FONCTIONNELLE & SOCIALE

-  Secteur à vocation première d'habitat
-  Secteur d'équipement public
-  Secteur à vocation première économique

-  Habitat individuel
-  Habitat intermédiaire ou collectif

-  Cellule ou rez-de-chaussée commercial

-  Espace de convivialité ou de détente



Ces aplats de couleurs indiquent la vocation première d'un secteur d'intensification urbaine. Ils repèrent ainsi les grandes orientations de programmation sur les secteurs d'OAP. Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, tant que l'esprit de l'OAP est respecté.

En fonction du contexte et des objectifs programmatiques, des densités différentes et des formes urbaines différenciées sont préconisées sur les secteurs d'OAP. La variation des typologies, permet d'éviter l'uniformisation des opérations de logement sur un modèle d'habitat unique et de répondre à une pluralité de besoins et d'attentes de la part des habitants.

Le PLUi-H de la Communauté de Communes doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais, qui a pour objet l'organisation territoriale stratégique du Montargois. Il a été élaboré avant la création de la Communauté de Communes, et n'inclut pas l'ancienne Communauté de Communes du Bellegardois. Sa révision engagée à partir de 2019, permettra d'adapter le périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire. Le SCoT fixe néanmoins un objectif de densité minimale variant en fonction de la typologie des communes et de leur rôle dans l'armature du territoire (voir page suivante).

L'offre commerciale peut prendre différentes formes. Une offre commerciale de proximité complète le maillage territorial, également caractérisé par les zones commerciales, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Les secteurs d'OAP peuvent ainsi être fléchés pour compléter ce maillage existant à l'échelle d'une opération d'intensification urbaine.

Principe de localisation d'un espace public, constituant un espace de respiration dans la trame urbaine et de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier. La localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente s'envisage via des aménagements légers, des espaces de rencontres, des éléments de mobilier urbain, etc.

4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ● ● ● Alignement d'arbres, haies existants
- ● ● ● Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Traitement des franges paysagères
- Fonds de jardin à préserver
- //// Marge de recul des constructions
- — — Maintien du front bâti structurant
- ↔ Principe d'implantation des constructions



Les alignements d'arbres le long des voiries qualifient les aménagements urbains, créent des perspectives, donnent un rythme aux déplacements et participent de l'épanouissement de la TVB en milieu urbain.

Les franges (ou lisière) paysagères sont les espaces périphériques du tissu urbain qui assurent l'interface entre le bâti et les espaces non artificialisés. D'une épaisseur variable, elles constituent la première image du tissu urbain depuis l'extérieur. Le traitement des franges paysagères et des interfaces joue un rôle de transition et de valorisation réciproque entre l'espace bâti ou à urbaniser et les espaces ouverts.

Les fonds de jardin accueillent un ensemble d'usages aux caractéristiques pédo-agronomiques qu'il convient de protéger (jardin cultivés, vergés, pelouses...). Ces espaces représentent des atouts notables dans la perméabilité des sols (favorable à l'infiltration des eaux).

Les principes d'implantation (à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques) sont définis dans le règlement de zone. Néanmoins, afin de préciser l'implantation des constructions en fonction des typologies et du contexte environnement, les OAP précisent graphiquement les principes à respecter.

L'alignement des constructions le long d'une parallèle (par rapport à la voirie ou à un principe de retrait) tend à unifier des gabarits bâtis afin de souligner une forme urbaine désirée.

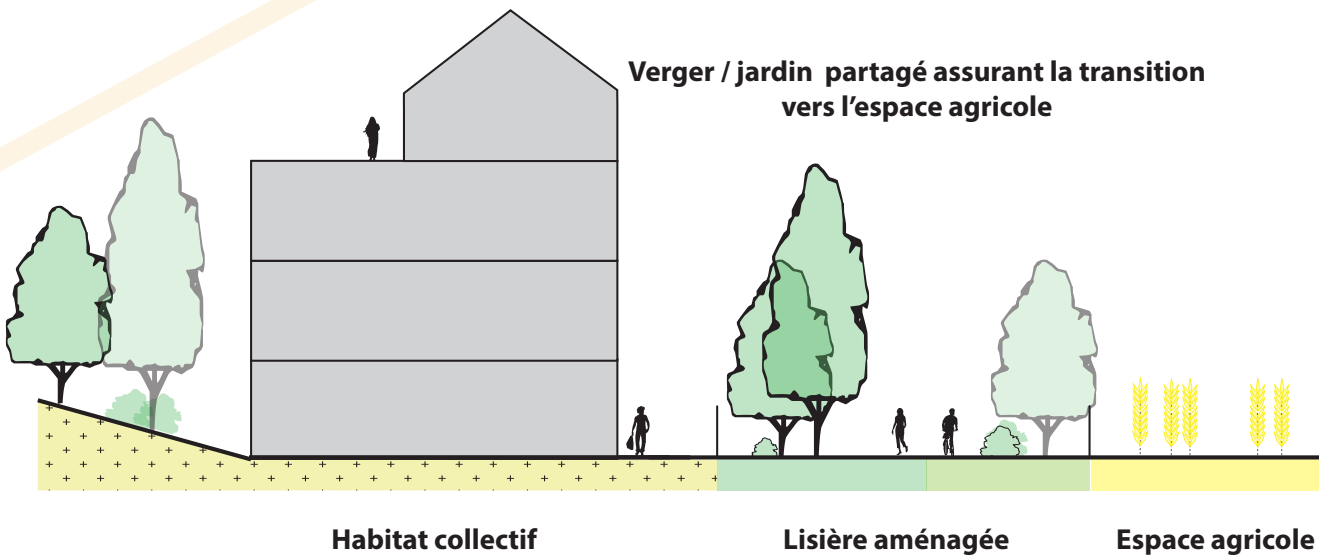
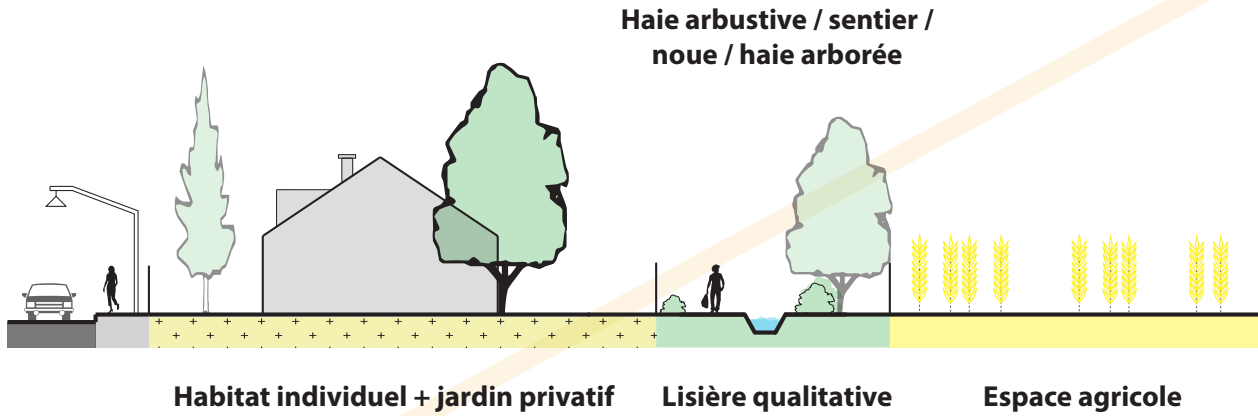
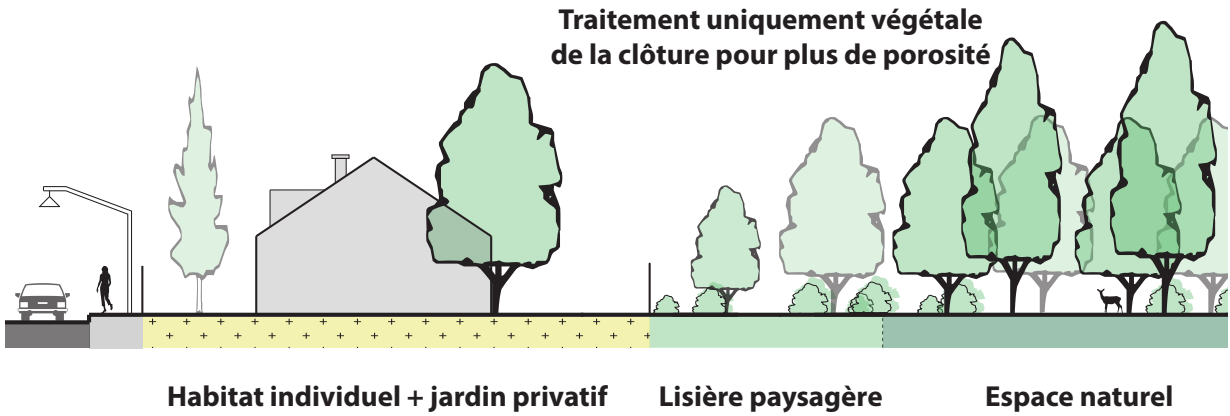
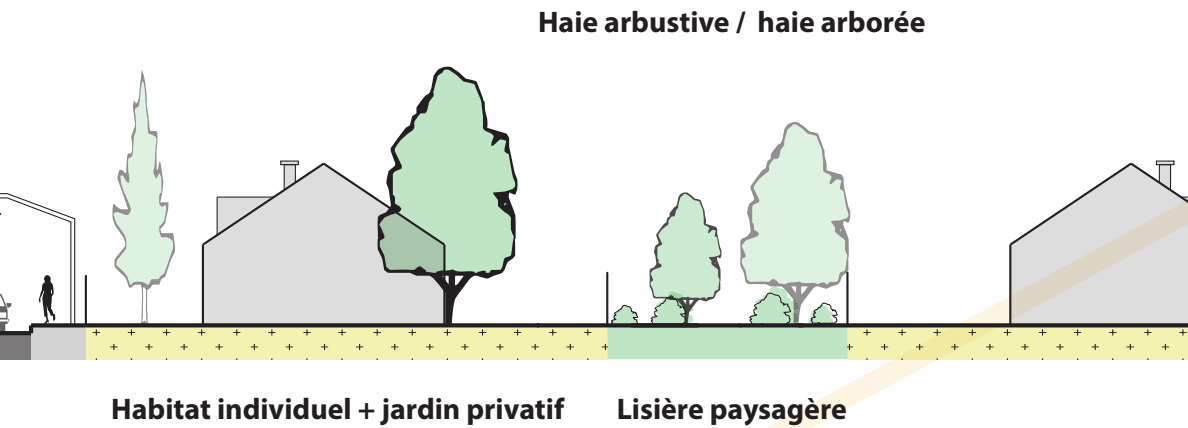
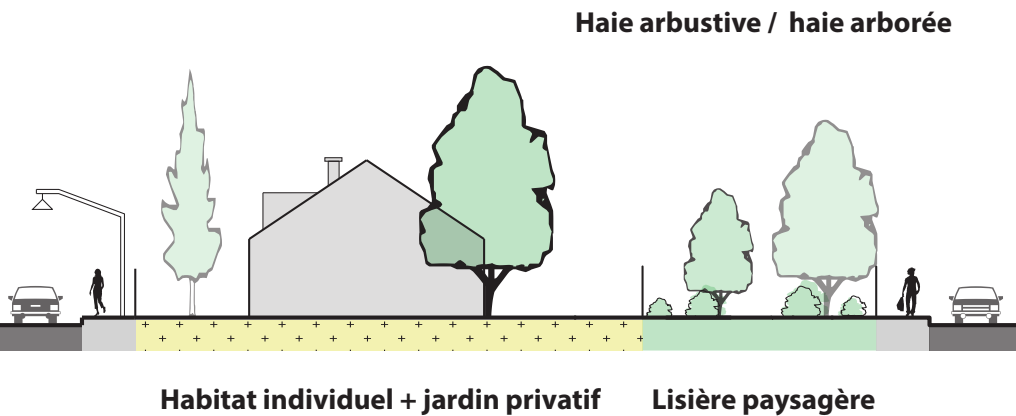
La prise en compte du caractère des constructions environnantes est essentielle dans toute opération d'aménagement. Sans faire de pastillage, l'OAP incite les aménageurs à s'inscrire dans le contexte urbain existant.

Les repères visuels ou éléments patrimoniaux à préserver font référence à des constructions à valeur patrimoniale, ou à des éléments singuliers et visibles qui marquent positivement l'identité du territoire. Ces repères devront être pensés en lien avec les vues à préserver.

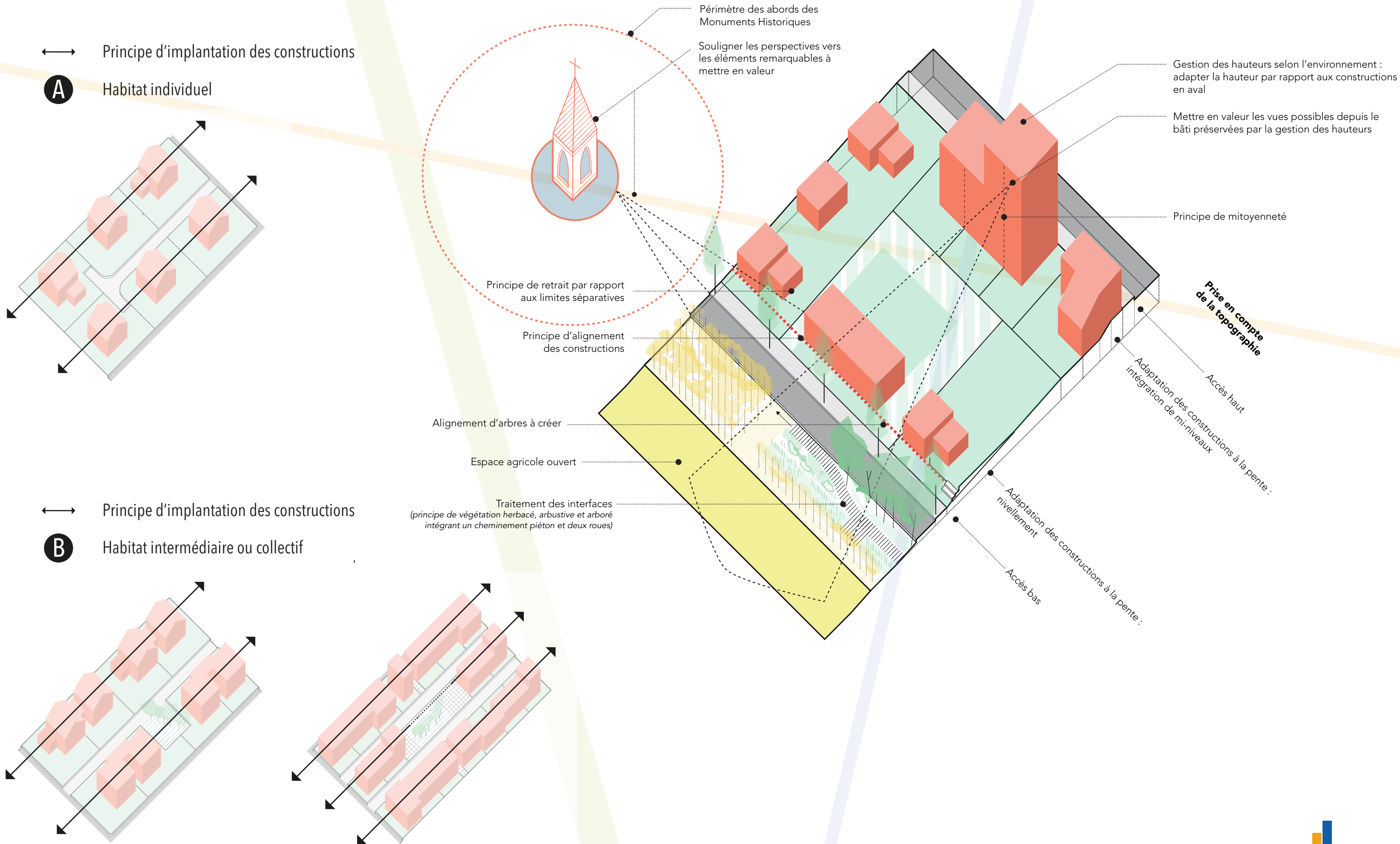
4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

De manière générale, afin de préserver une certaine porosité, notamment nécessaire à la circulation de la petite faune, le traitement des clôtures entre le tissu urbain et les espaces agro-naturels (classés A ou N au plan de zonage) devra se faire uniquement par une haie, couplée ou non par un grillage. Ainsi les murs de clôture ne pourront être réalisés.

EXEMPLES DE COUPES DE PRINCIPE DÉCRIVANT DIFFÉRENTS AMÉNAGEMENTS ENTRE LES DIFFÉRENTS TYPES D'ESPACE



4. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE



5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



Espace boisé ou naturel à préserver



Prise en compte du réseau hydrographique



Récupération /gestion des eaux



La préservation/création d'espace naturel répond à plusieurs objectifs tels que le maintien des continuités biologiques, la sauvegarde de la faune et la flore déjà présentes sur le site, et la création d'un cadre paysager agréable.

Principe de localisation d'un espace vert, d'un espace non artificialisé recevant un traitement paysager. Le périmètre est indicatif, le tracé précis peut varier en fonction du projet.

La récupération/gestion des eaux pluviales peut faire partie des solutions envisageables en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements. Les outils sont divers, (micros dispositifs, citernes, parkings drainant, toitures végétalisées, fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration, structures réservoirs, bassin de retenue et d'infiltration).

Pour réduire la vulnérabilité à proximité ou en aval des zones d'écoulement des eaux, plusieurs actions sont envisageables :

- Surélever les accès et les premiers planchers fonctionnels/habitable
- Orienter le bâti dans le sens des écoulements, et orienter les accès vers l'aval
- Éviter les sous-sols ou surélever leurs entrées
- Assurer la transparence hydraulique du projet en évitant les clôtures pleines

5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



LIMITER L'IMPERMÉABILISATION GRÂCE À L'ORGANISATION DU PROJET ET À LA MISE EN ŒUVRE DE REVÊTEMENTS PERMÉABLES POUR LES CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS, LES AIRES DE STATIONNEMENT, LES VOIRIES ET LES LINÉAIRES D'ACCÈS AUX PARCELLES.



ADAPTER LES ESPACES POUR CONTENIR LES ÉCOULEMENTS ET ÉVITER LES INONDATIONS DES INSTALLATIONS VULNÉRABLES



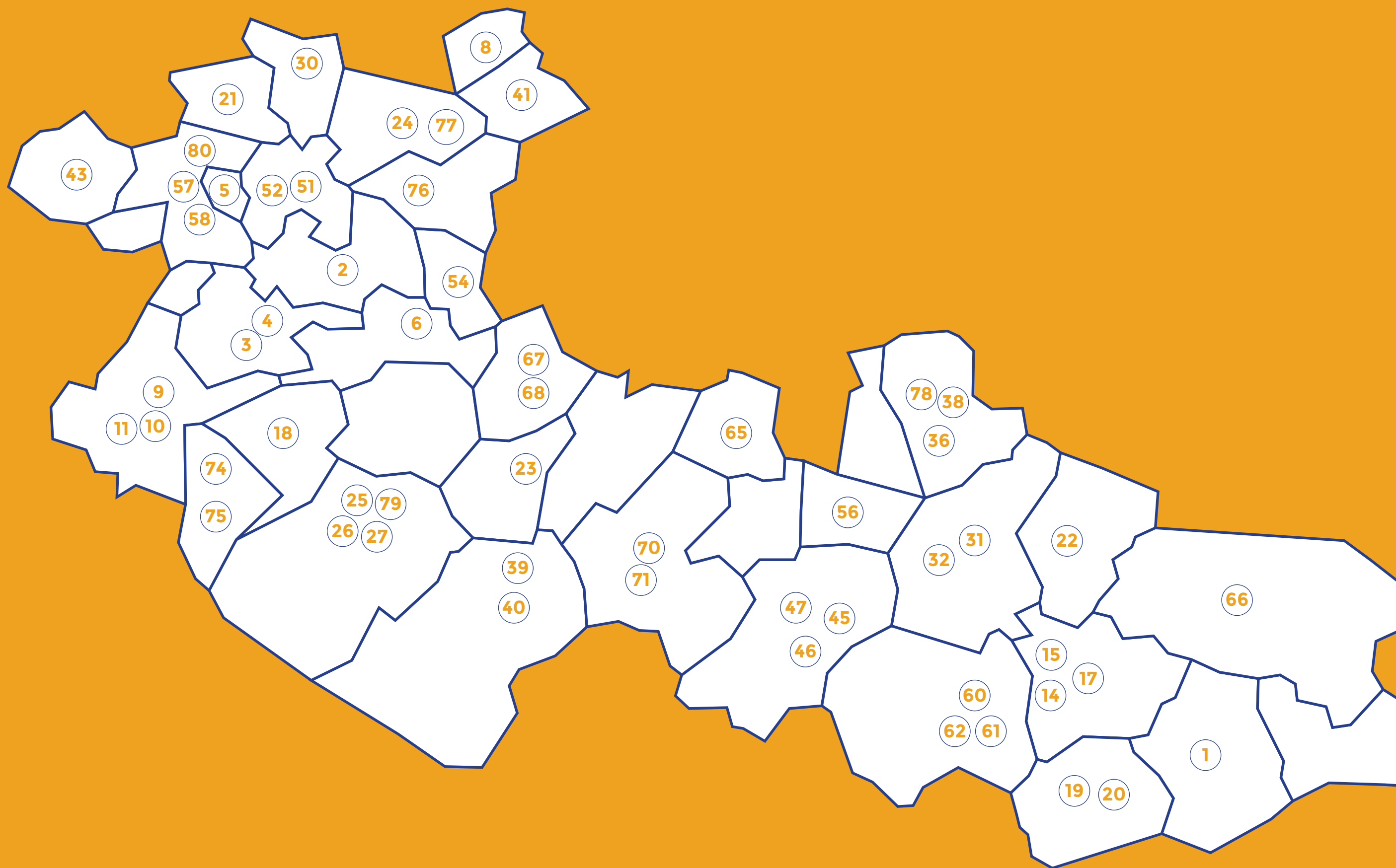
INTÉGRER L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LA CONCEPTION DU PROJET EN TENANT COMPTE ET EN EXPLOITANT LA TOPOGRAPHIE.

5. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



C

OAP SECTORIELLES



54 OAP SECTORIELLES À VOCATION D'HABITAT

LISTE DES OAP PAR COMMUNE

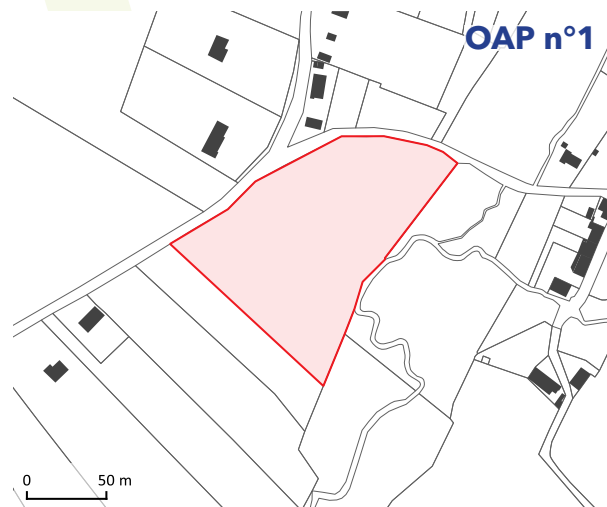
P.40	AILLANT-SUR-MILLERON
P. 43	AUVILLIERS-EN-GÂTINAIS
P. 46	BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD
P. 51	BELLEGARDE
P. 54	CHAILLY-EN-GÂTINAIS
P. 58	CHAPELON
P. 61	CHÂTENOT
P. 67	CHÂTILLON-COLIGNY
P. 75	COUDROY
P. 78	DAMMARIE-SUR-LOING
P. 83	FRÉVILLE-DU-GÂTINAIS
P. 86	LA CHAPELLE-SUR-AVEYRON
P. 89	LA COUR-MARIGNY
P. 92	LADON
P. 98	LORRIS
P. 108	MÉZIÈRES-EN-GÂTINAIS
P. 111	MONTBOUY
P. 117	MONTCRESSON
P. 124	MONTEREAU
P. 130	MOULON
P. 133	NESPLOY
P. 139	NOGENT-SUR-VERNISSON
P. 147	OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE
P. 152	PRESNOY
P. 155	PRESSIGNY-LES-PINS
P. 158	QUIERS-SUR-BEZONDE
P. 166	SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS
P. 168	SAINT-HILAIRE-SUR-PUISEAUX
P. 176	SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON
P. 179	THIMORY
P. 184	VARENNE-CHANGY
P. 189	VIEILLES-MAISONS-SUR-JOURDRY
P. 194	VILLEMOUTIERS



AILLANT-SUR-MILLERON

OAP **1** Chemin de la Hullerie

AILLANT-SUR-MILLERON | OAP 1 Chemin de la Hullerie



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 13 545 m², dont 9 819 m² sont dédiés à accueillir de l'habitat.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Les logements devront être implantés sur la partie ouest de l'opération afin d'assurer la transition avec l'espace naturel existant. L'implantation des bâtiments tient compte du caractère humide de la zone à l'est.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 8 logements individuels (résidences seniors, logements de plain-pied).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Une haie d'essence locale et variée sera réalisée sur la frange de l'espace naturel. A cela s'ajoute l'obligation de préserver l'espace naturel existant en fond de secteur.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

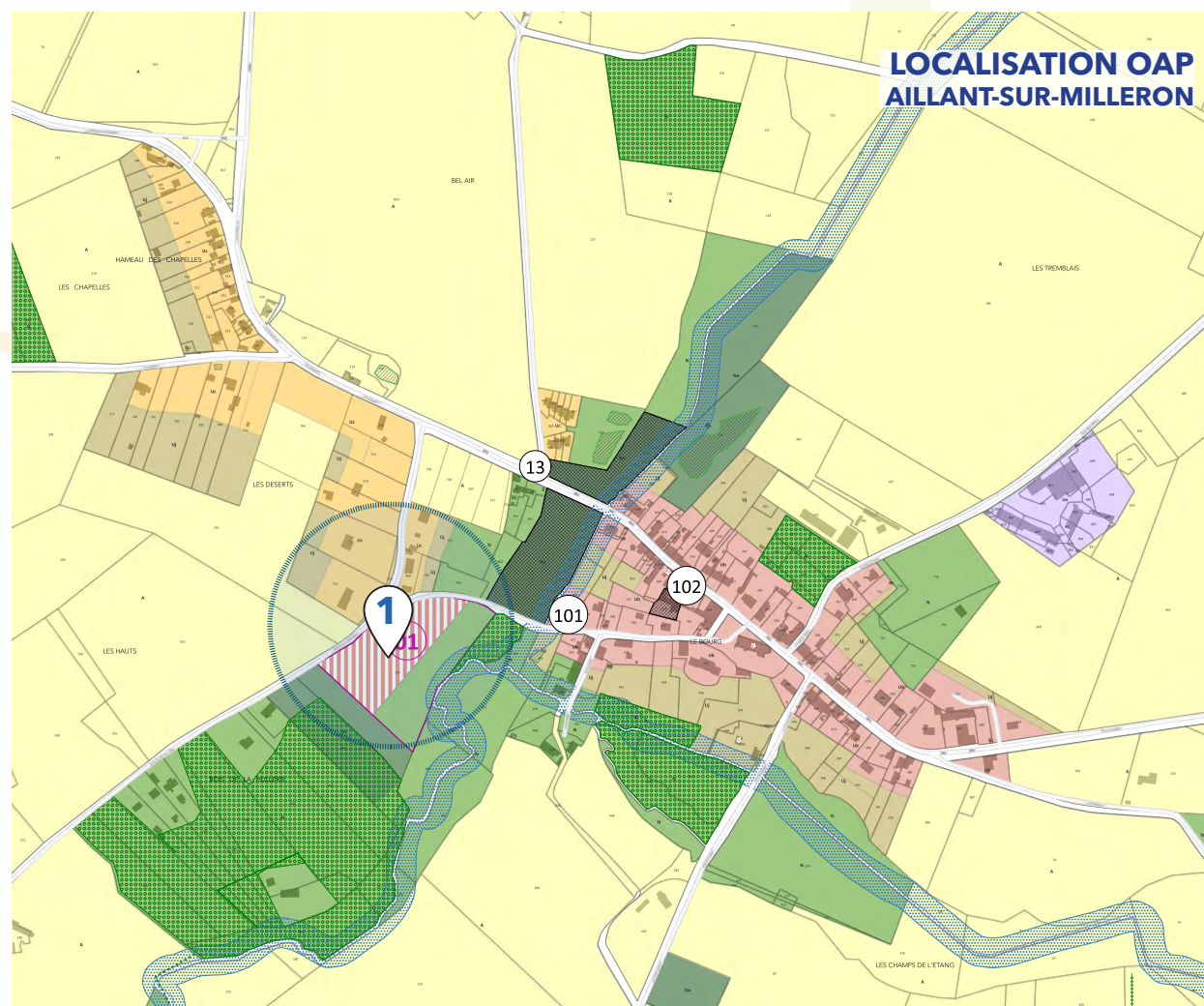
Déchets

Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme). Ils seront indifféremment ouverts ou fermés selon les besoins de l'intégration. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

ACCÈS ET DESSERTE

L'intersection qui jouxte le secteur d'OAP devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin d'assurer une certaine sécurité de la desserte. L'accès principal aux futures habitations sera réalisé depuis cette intersection (Chemin de la Hullerie). L'ensemble des lots sera desservi par de nouvelles voiries à créer et/aménager.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existants
- Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Traitement des franges paysagères
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Vues à préserver/créer
- Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver

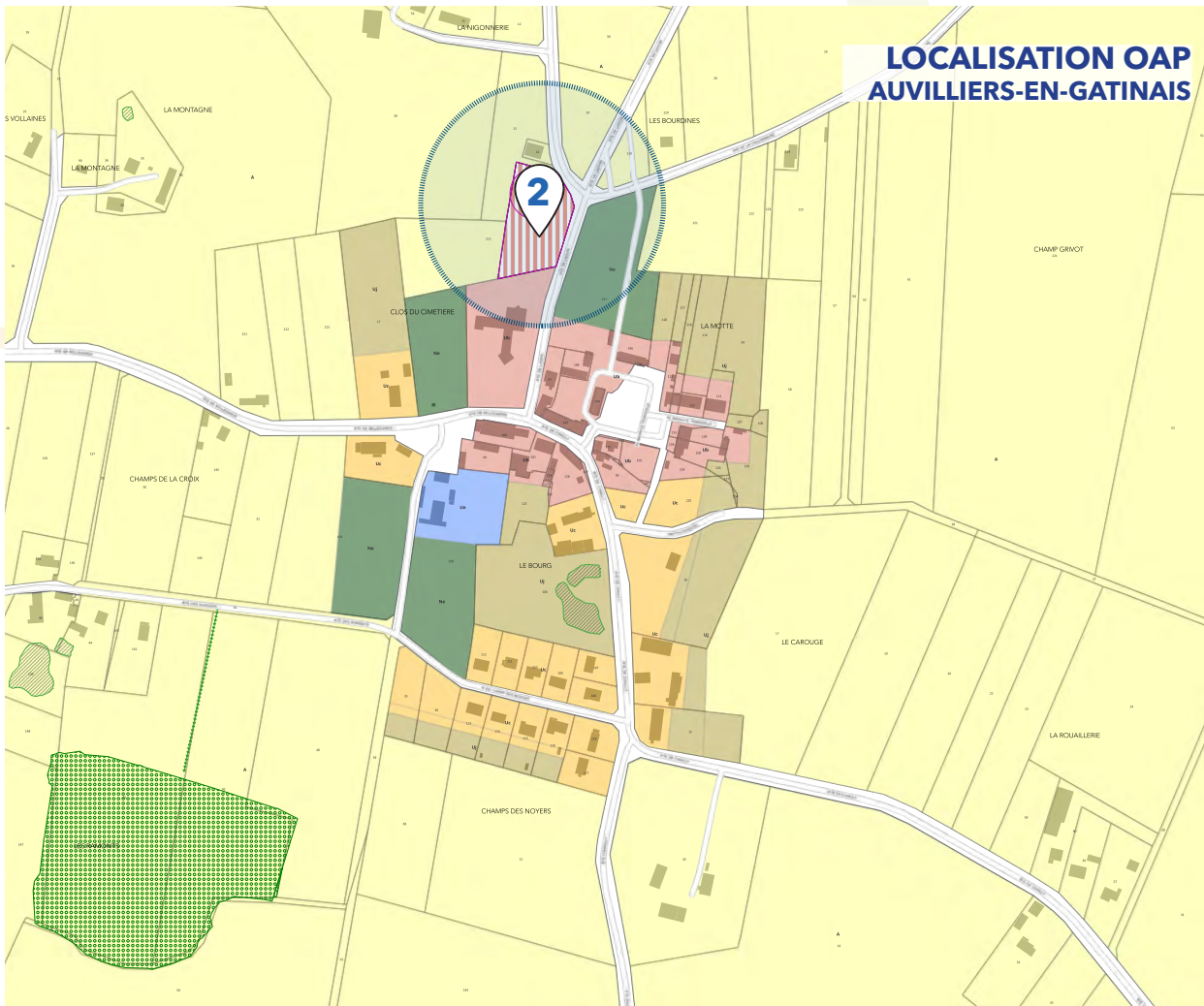
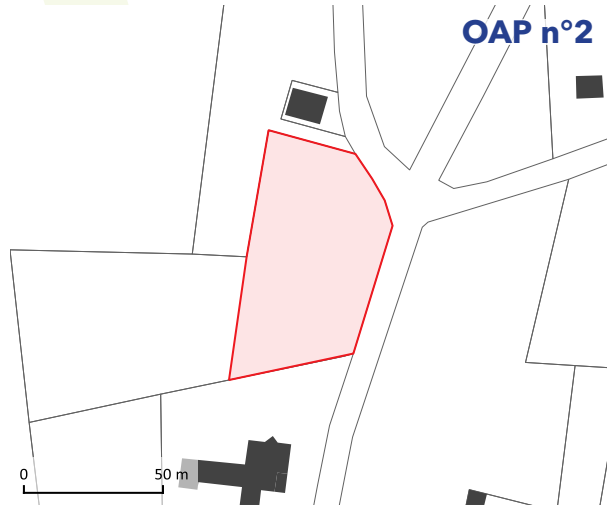
Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver



AUVILLIERS-EN-GÂTINAIS

OAP **2** Route de Ladon



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 3 615 m².

Aucun phasage n'est préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.

Implanté en face d'un large espace public vert, le secteur contribuera à mettre en valeur l'entrée du bourg et permettra de donner une perspective et une ouverture à l'espace public existant.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec les espaces agro-naturels présents.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Un traitement paysager des franges permettra de valoriser l'entrée de bourg, notamment la frange nord.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis la voirie existante (Route de Ladon).

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 3 615 m²

Superficie à vocation habitat : 3 615 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 3 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 logements

*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé
- 1

2

Phasage

Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

P

Stationnement à créer

P

Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

A

Habitat individuel

B

Habitat intermédiaire ou collectif

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

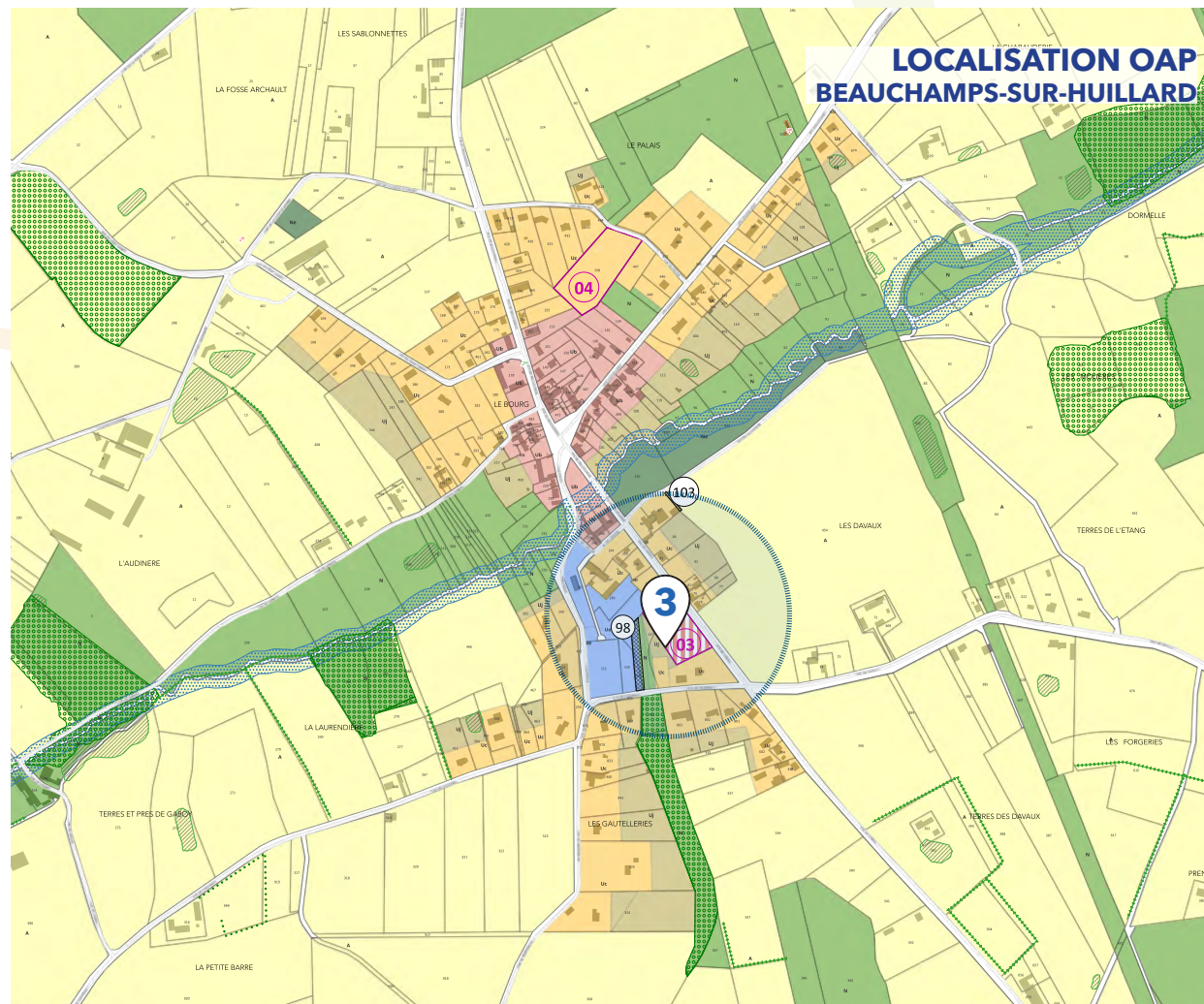
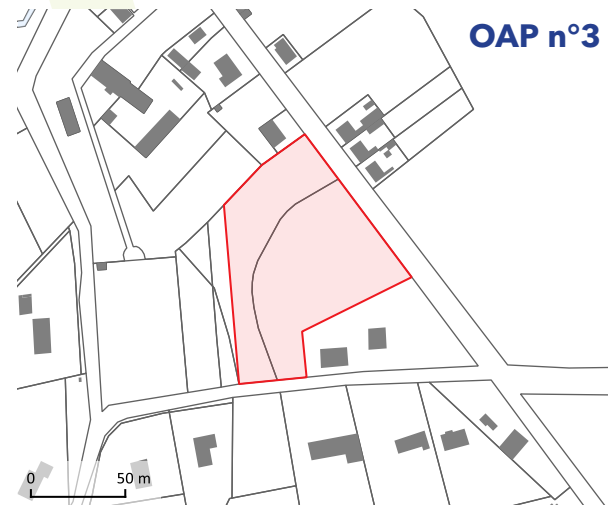
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD

OAP **3** Route de Lorris

OAP **4** Chemin du Palais

BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD | OAP 3

Route de Lorris



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 4 450 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâtie entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures, et en assurant un espace de respiration à proximité des espaces agricoles et naturels.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels. Cette opération permet notamment d'assurer une densité minimale de construction sur le secteur afin de respecter les objectifs définis dans le SCoT du Montargois en Gâtinais.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entre les différentes morphologies du quartier. Dans ce sens, les éléments végétaux d'intérêt existants devront être maintenus autant que possible. A cela viendront s'ajouter de nouveaux aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein de l'opération.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis les routes de Lorris. Une attention particulière devra être apportée à ces accès en raison de la circulation conséquente (route départementale). Les accès seront mutualisés (1 sortie commune pour 2 lots), limitant à 2 le nombre d'accès sur la départementale.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 4 450 m²
Superficie à vocation habitat : 4 450 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 4 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage
- Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

Stationnement à créer

Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

Habitat individuel

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques

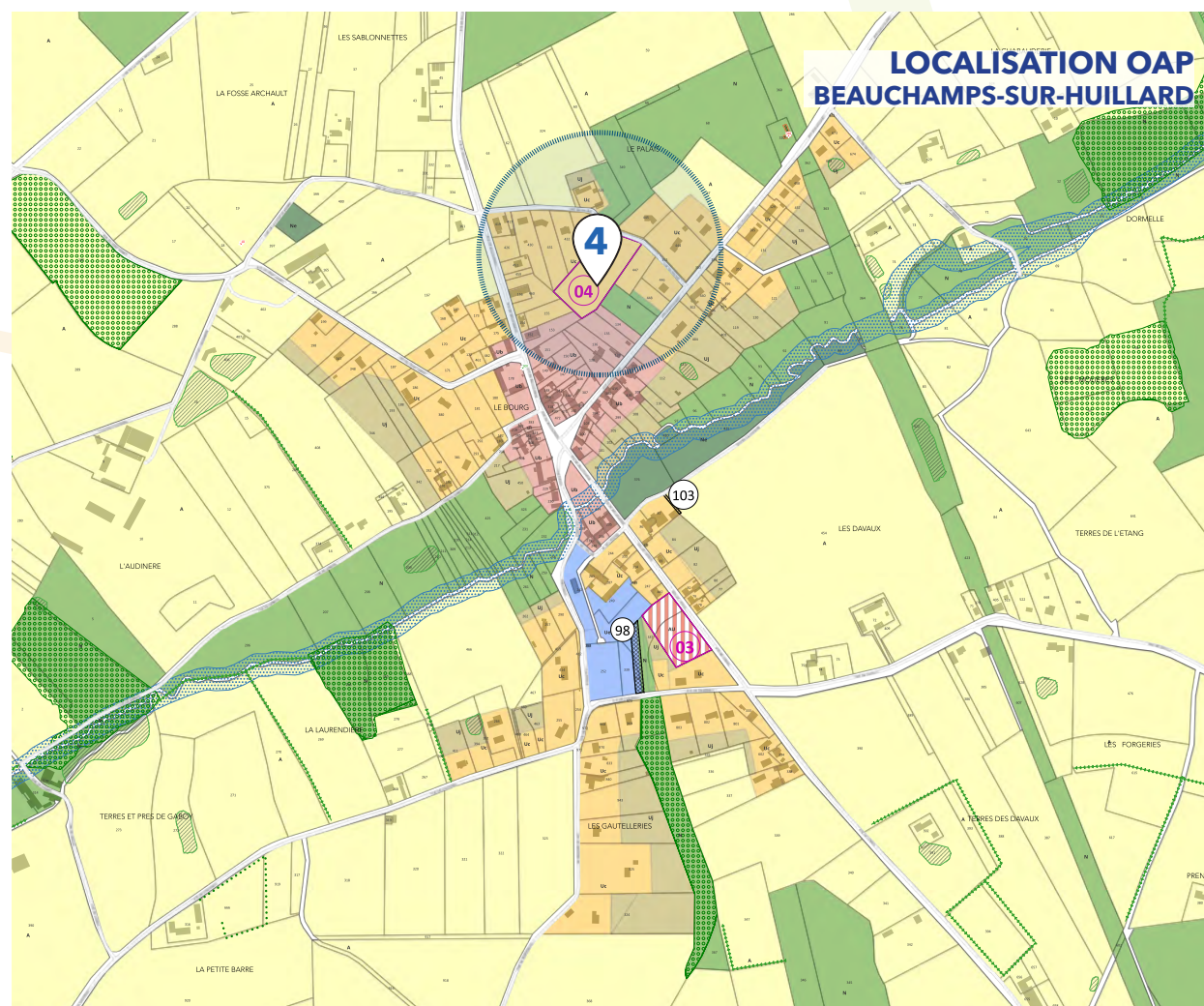
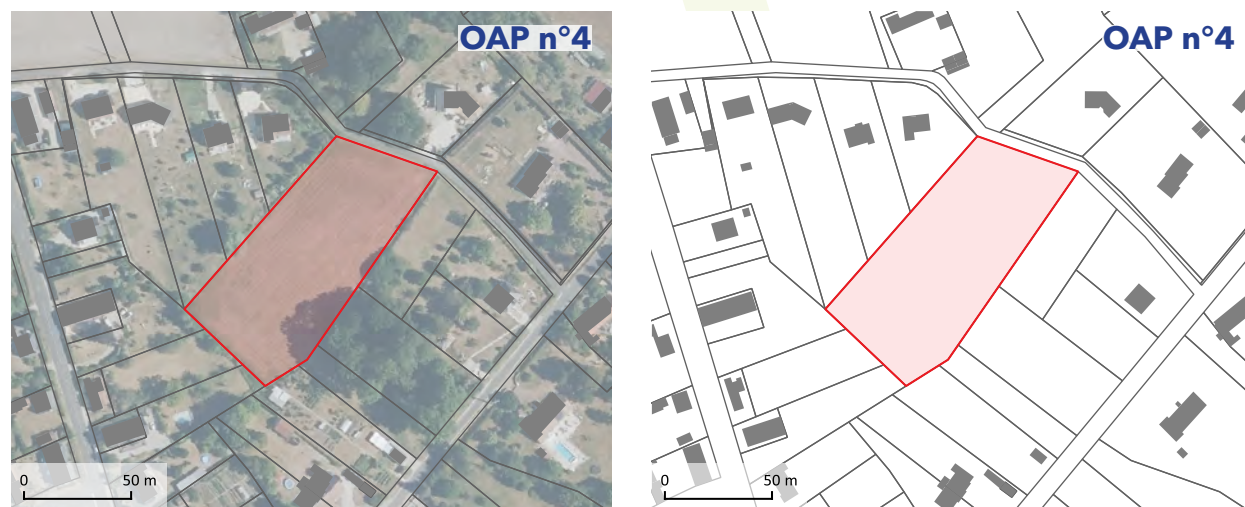
Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver



BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD | OAP 4 Chemin du Palais



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 6 312 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Dans ce sens un traitement paysager devra être réalisé sur la frange ouest du secteur, et autour de l'espace naturel à préserver. En effet, le fond de l'unité foncière devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de préserver le coeur d'îlot en espace naturel.

Cycle de l'eau

Un dispositif de récupération des eaux devra être mis en place sur le fond du secteur.

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis le Chemin du Palais.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 6 312 m²
Superficie à vocation habitat : 6 312 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 5 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage

Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

Stationnement à créer

Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

Habitat individuel

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver

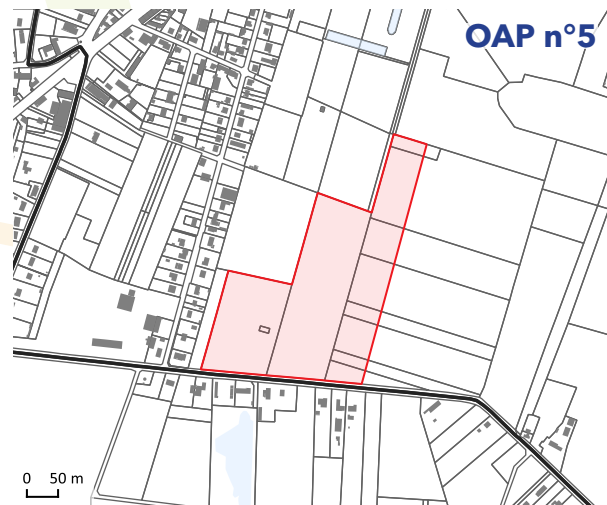
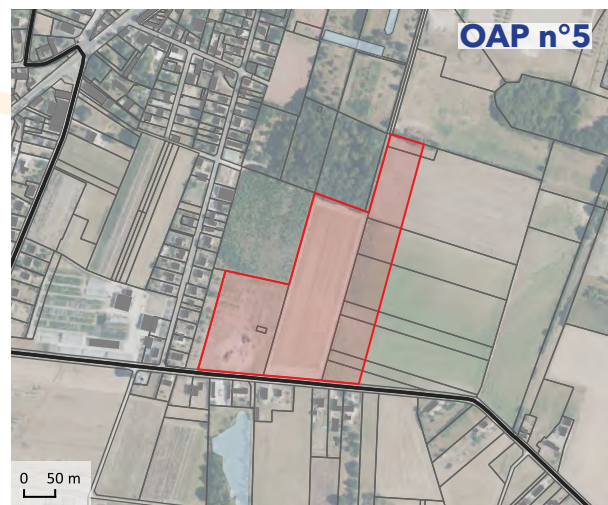
The figure is an aerial photograph of a residential area in Beauchamps-sur-Huillard. A specific plot, labeled 'A', is highlighted with a red and yellow border. This plot is situated at the intersection of a road and a path. A blue 'X' is marked on the plot, indicating a specific feature or constraint. The surrounding area includes other residential plots, some with houses and gardens, and some green spaces. A north arrow and a 20m scale bar are located in the top left corner of the map. The text 'OAP 4' is displayed in the top right corner.

PLUi de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais – 3. Orientataion d’Aménagement et de Programmation

50

BELLEGARDE

OAP **5** Route d'Auvilliers



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 66 471 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'aménagement de ce nouveau quartier aux abords du site du château de Bellegarde devra tenir compte des enjeux patrimoniaux et naturels induits. Afin de s'insérer dans le tissu avoisinant et valoriser le patrimoine existant, l'objectif sera de favoriser une implantation des constructions redessinant de nouveaux îlots qualitatifs d'un point de vue paysager et architectural. L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif. Les futures constructions seront implantées à l'alignement au sein de leur îlots, délimités par les voies de desserte à créer.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 70 logements. Le programme pourra intégrer des équipements publics (espaces de jeux, salle de quartier...).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges du nouveau quartier. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives ouest, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel. Afin de conserver une certaine distance avec le Mur du Château, un espace paysager sera à créer en frontière avec ce dernier. Les nouvelles voiries créées seront arborées de grandes essences forestières.

Cycle de l'eau

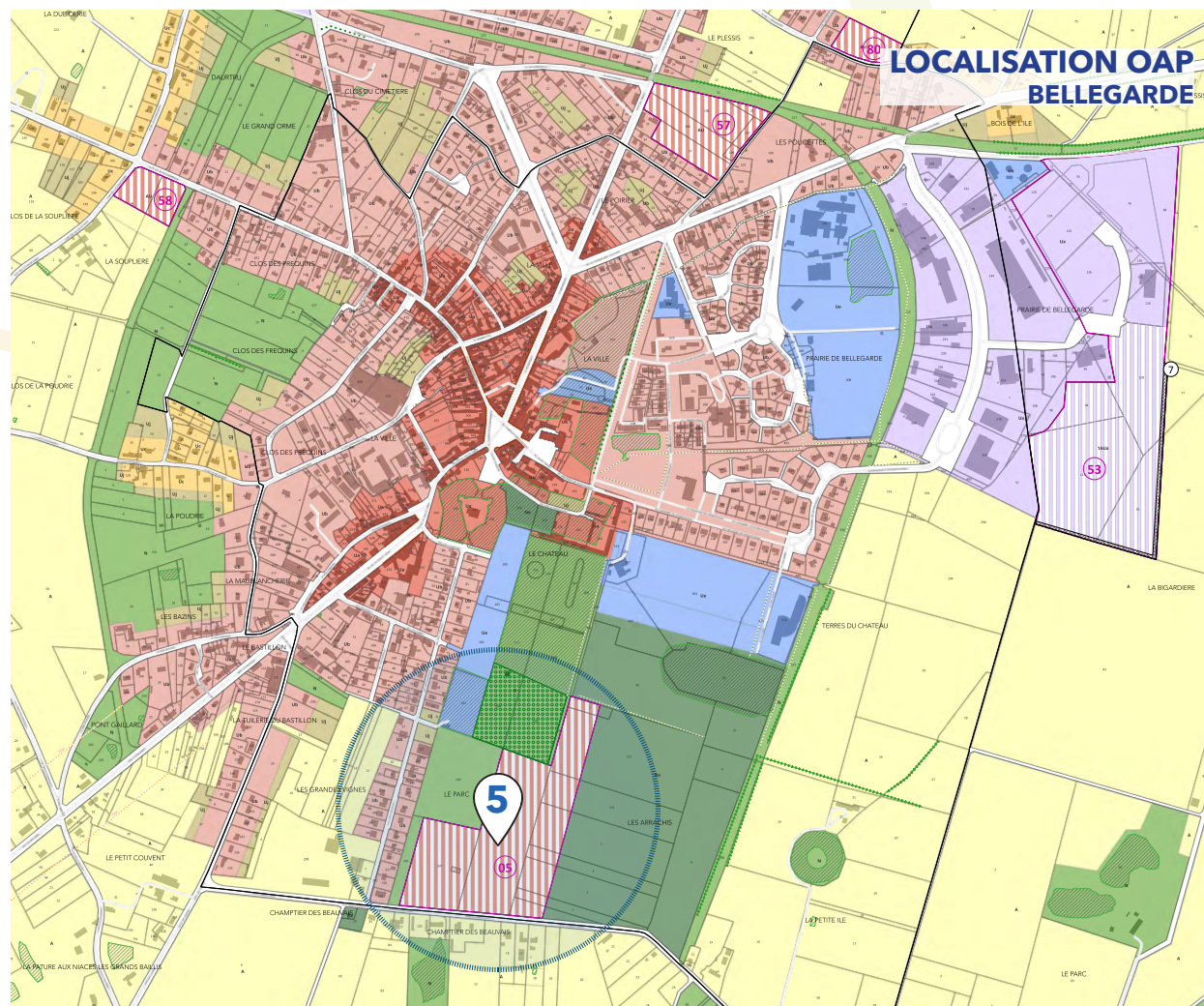
L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé. Un raccordement sera à prévoir entre le nouveau quartier et le bassin de gestion des eaux pluviales situé au nord du périmètre.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

Les voies d'accès seront rattachées à la Route Départementale n°39. Un maillage de la zone devra être réalisé dans le sens nord-sud. Trois aires de stationnement devront être aménagées de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser leur intégration. Complémentairement, des espaces de stationnement sont à prévoir au sein des lots et devront eux aussi faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...). Sur le long terme, la voirie pourra être prolongée à l'Est, au niveau des aires de stationnement. Un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération (il sera désolidarisé de la trame viaire centrale).



Superficie totale OAP : 66 471 m²

Superficie à vocation habitat : 66 471 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 88 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 70 logements

*« Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage

①

Type de voie et/ou cheminement
- Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

P

Stationnement à créer

P

Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

A

Habitat individuel

B

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

X

Récupération /gestion des eaux

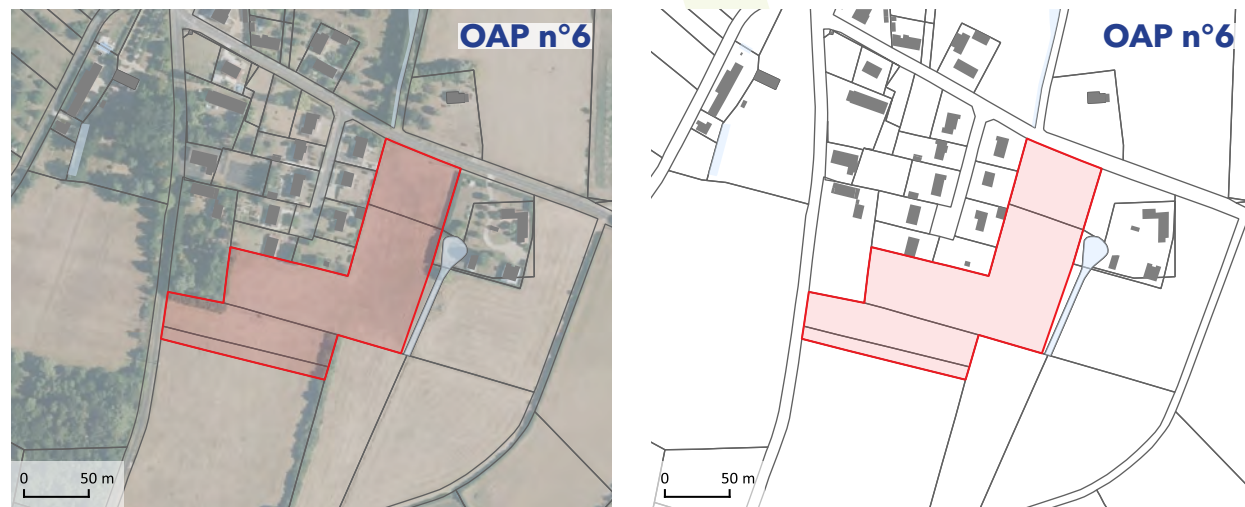
Espace boisé ou naturel à préserver



CHAILLY-EN-GÂTINAIS

OAP **6** Route de Thimory

CHAILLY-EN-GÂTINAIS | OAP 6 Route de Thimory



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 19 846 m².

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Le projet est divisé en deux phases afin d'assurer la réalisation de deux premières tranches en épaississement du lotissement rue de l'Épinière (phase ①) avant d'ouvrir à l'urbanisation par un accès route de la Bourbonnière et route de Thimory (phase ②).

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel.

Les constructions devront être implantées de manière à ouvrir les vues vers le paysage agricole situé au sud de la commune, tant que possible.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 15 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Le secteur n'est pas soumis au risque d'inondation, contrairement à d'autres zones de la commune qui sont impactées par un risque de débordement de la chaîne des étangs situés en amont de la commune (risque d'inondation qui n'apparaît pas sur les cartes, mais qui est bien réel, lié à un risque de rupture des digues).

Situé en fond de talweg, le secteur peut potentiellement présenter un caractère humide dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement afin de limiter au maximum les impacts sur l'environnement.

Structure végétale et paysagère

Les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entre les différentes morphologies du quartier, qui seront également supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Des alignements d'arbres ou de haies devront être créés.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

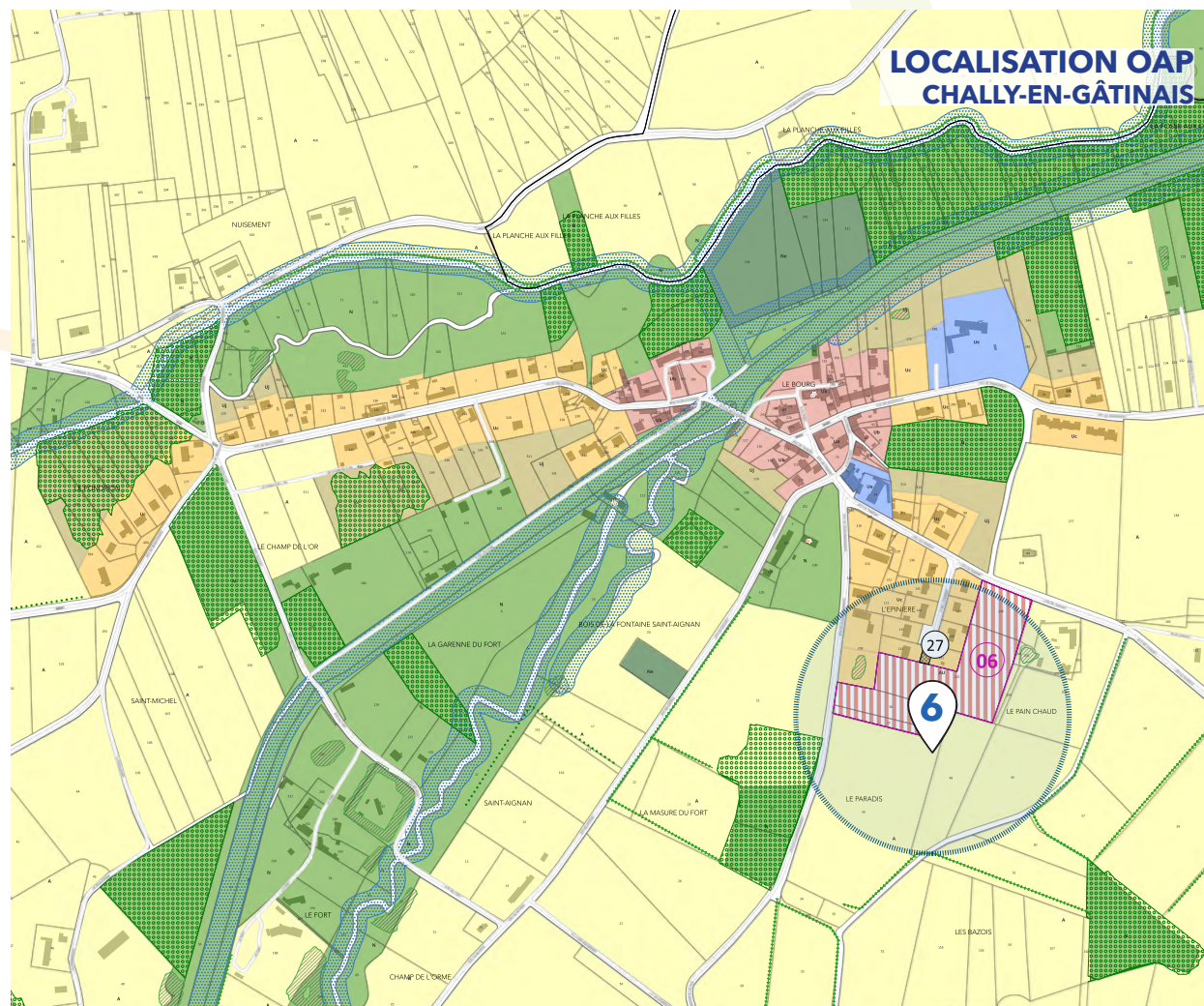
Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

Un emplacement réservé est prévu pour ouvrir et prolonger la voirie du premier lotissement réalisé (rue de l'Épinière). Cette ouverture permet d'assurer une voirie en boucle et non en impasse.

L'orientation est structurée en son centre par un espace de stationnement partagé et mutualisé (visant notamment des places pour visiteurs).



Superficie totale OAP : 18 140 m²
Superficie à vocation habitat : 18 140 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 16 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 15 logements

*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage
- Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

Stationnement à créer

Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

Habitat individuel

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

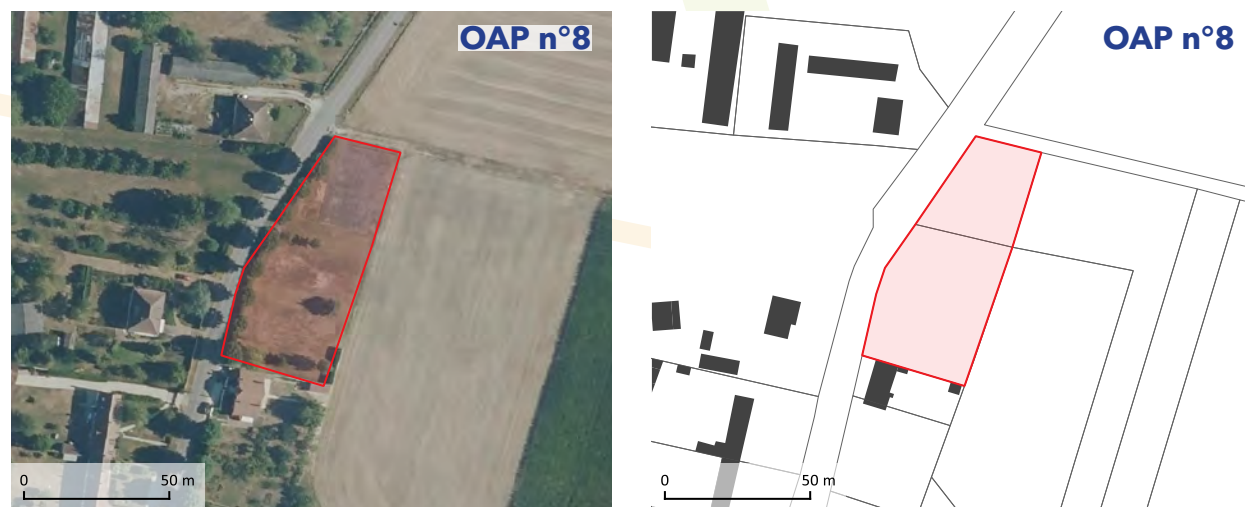
Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver



CHAPELON

OAP **8** Route de Mignerette



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 2 851 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec les espaces agro-naturels présents.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 3 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'un des objectifs de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives est et nord, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition, les jardins devront se situer à l'arrière des parcelles.

Par sa localisation, le secteur contribuera à mettre en valeur l'entrée du bourg. Un traitement paysager des franges permettra de valoriser l'entrée dans le village.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de prévenir les risques de ruissellement. L'axe de ruissellement traversant le secteur devra être préservé dans son état naturel. Ainsi les constructions devront s'implanter de manière à ne pas obstruer l'écoulement de cet axe. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des espaces libres et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière, en mettant, par exemple, en place des outils de gestion des eaux de pluie à plus près de leur point de chute.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

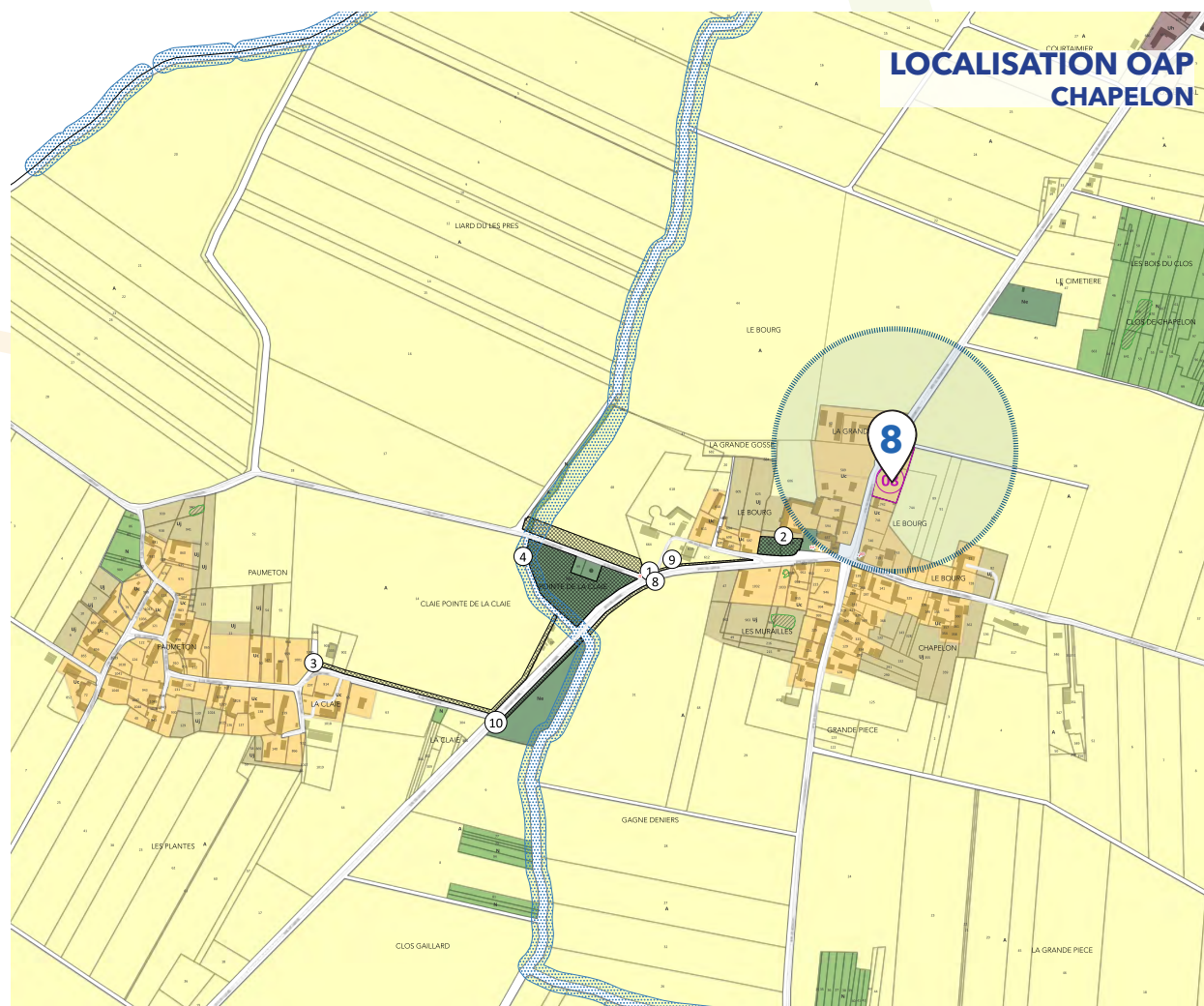
Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis la Route de Mignerette.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Superficie totale OAP : 2 851 m²

Superficie à vocation habitat : 2 851 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 2 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 3 logements

*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existants
- Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Traitement des franges paysagères
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Vues à préserver/créer
- Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver

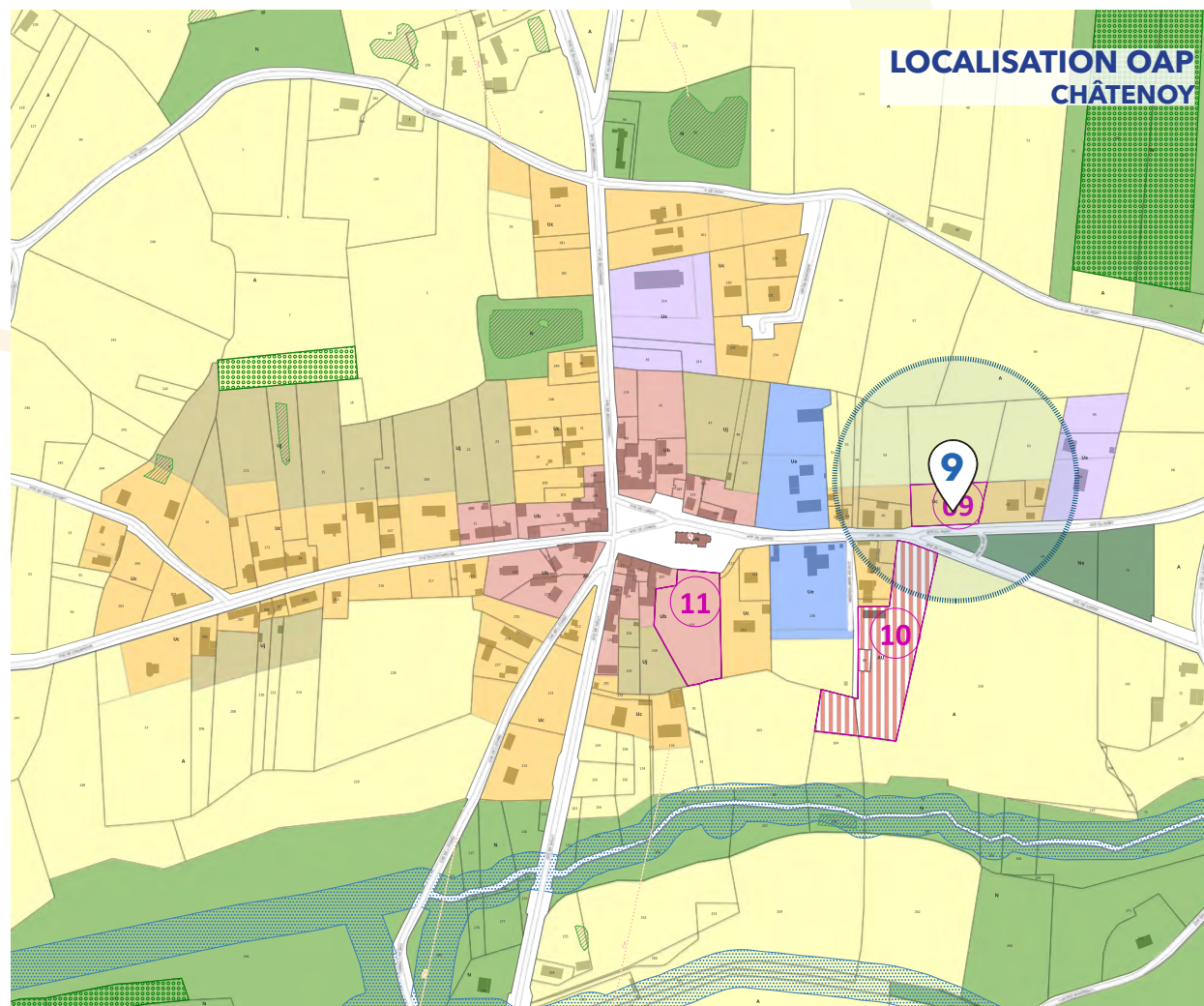
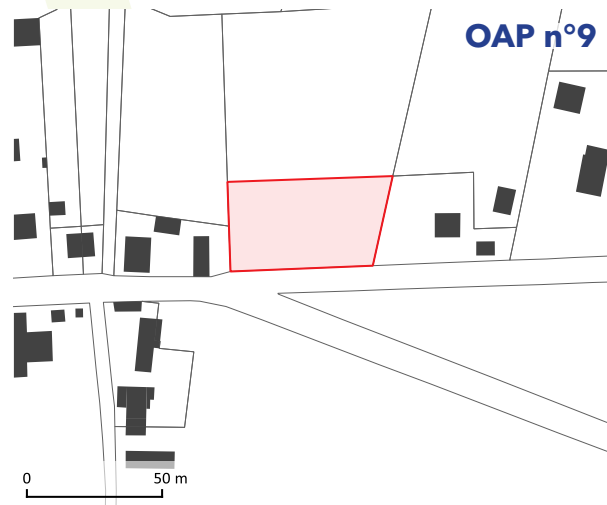


CHÂTENoy

OAP **9** Route du Port

OAP **10** Chemin de Saint-Séverin

OAP **11** Arrière de l'Église



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 1 881 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec l'activité agricole.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 2 logements individuels. L'OAP permet notamment d'assurer une densité minimale de construction sur le secteur afin de respecter les objectifs définis dans le SCoT du Montargois en Gâtinais.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives nord, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition, les jardins devront se situer à l'arrière de la parcelle.

Le secteur occupe une place stratégique de part sa localisation et contribuera à mettre en valeur l'entrée du bourg. Une attention particulière devra être portée sur les aménagements paysagers.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis la Route du Port.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 1 881 m²
Superficie à vocation habitat : 1 881 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 2 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 2 logements

*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

Périmètre et phasage

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage

Accès et desserte

- Voirie à créer et/ou aménager
- Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
- Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
- Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
- Stationnement à créer
- Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

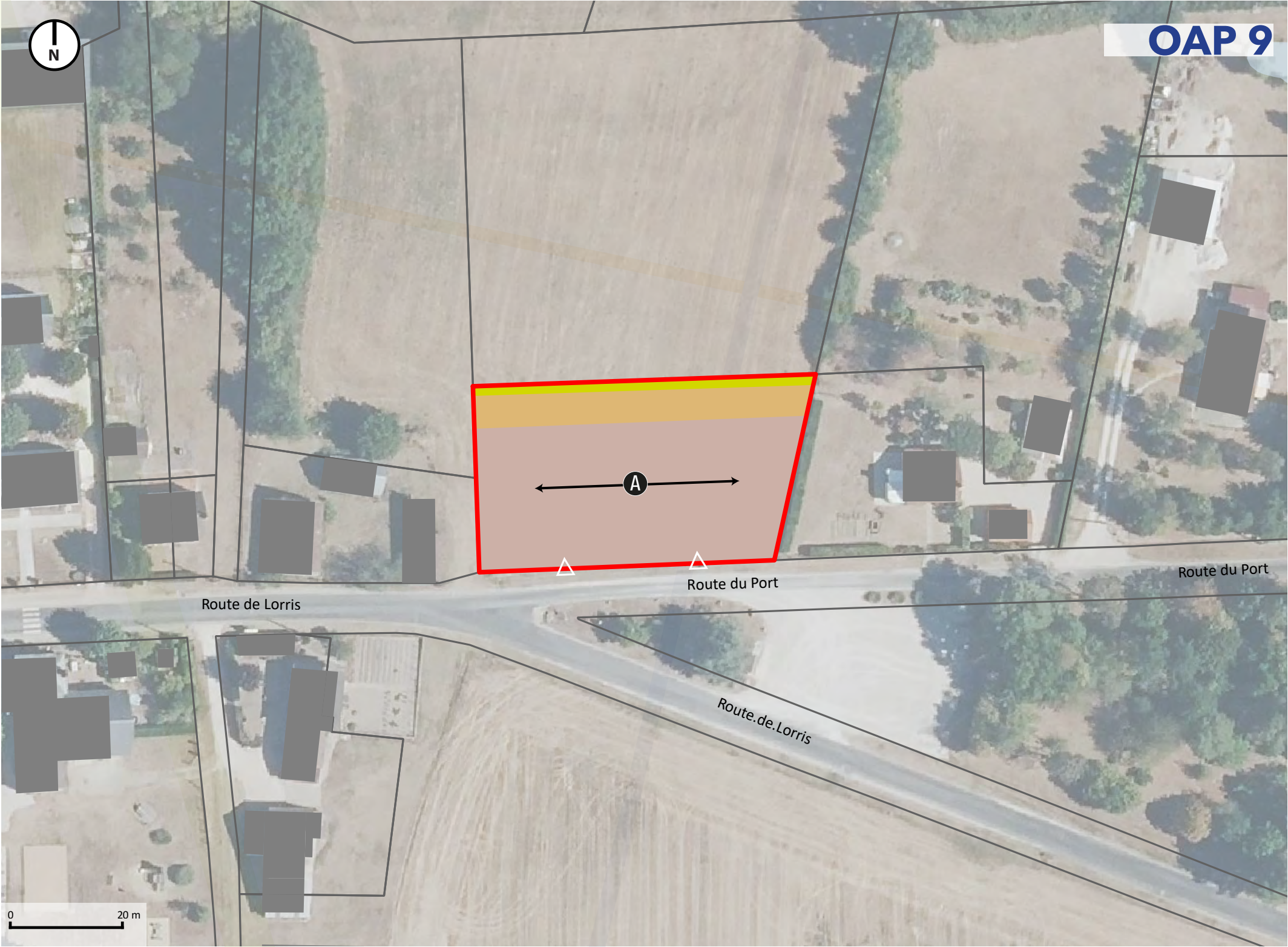
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

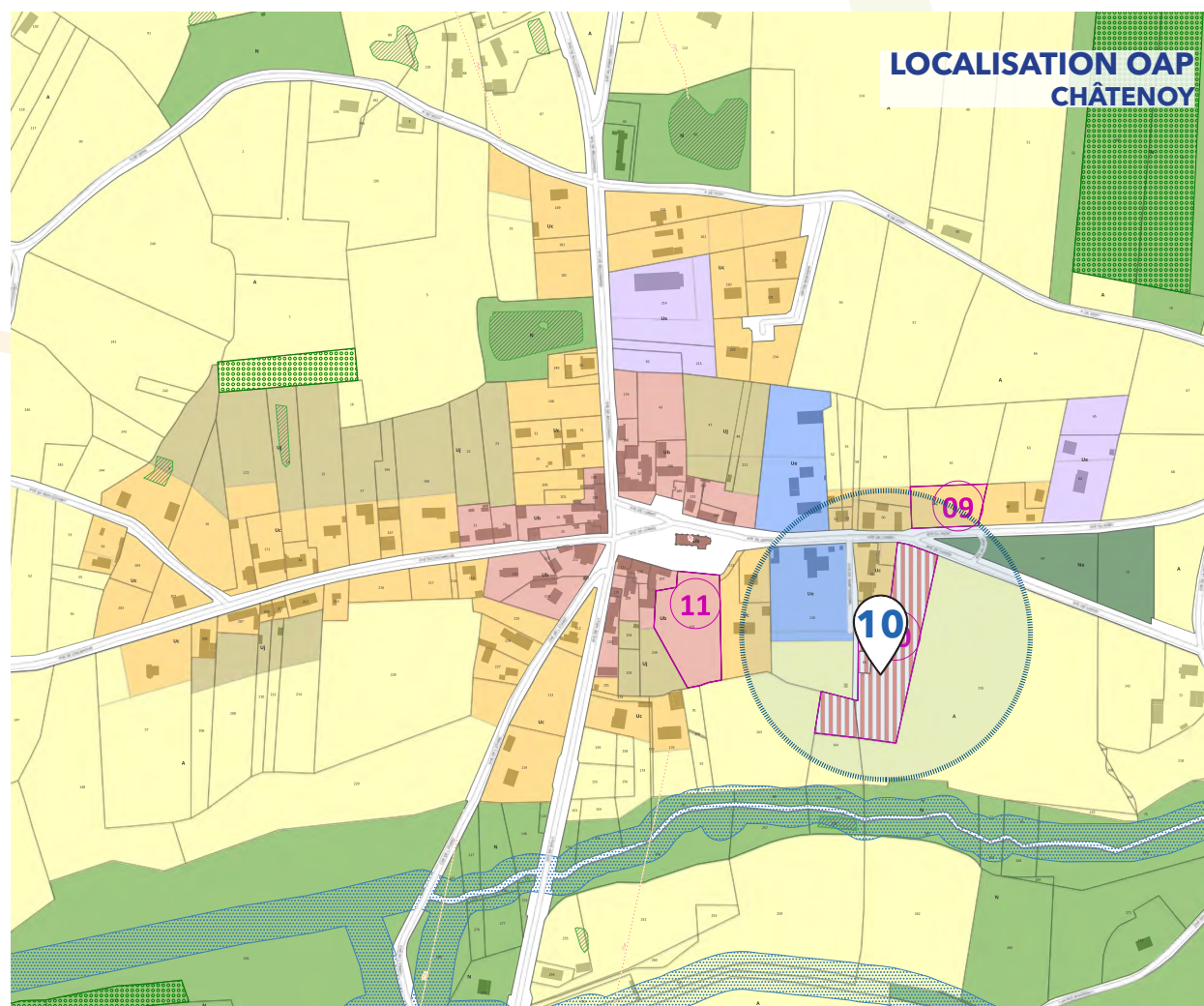
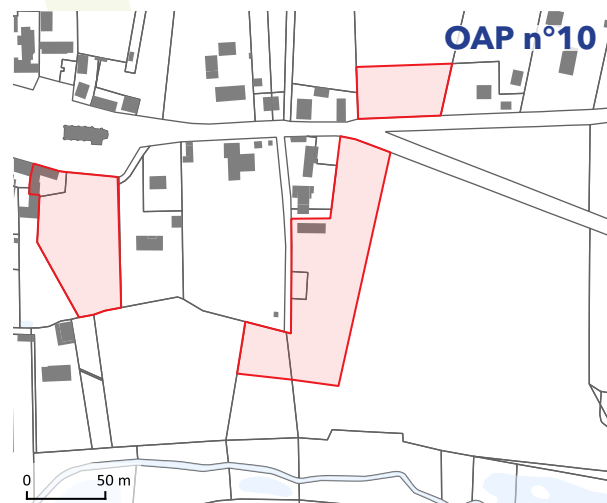
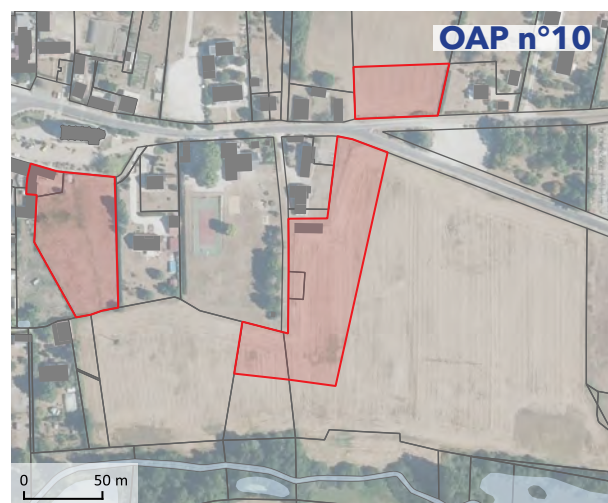
Insertion architecturale et urbaine

- Alignement d'arbres, haies existants
- Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
- Traitement des franges paysagères
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Vues à préserver/créer
- Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
- Marge de recul des constructions
- Maintien du front bâti structurant
- Principe d'implantation des constructions
- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver





PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 6 946 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec l'activité agricole.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 6 logements individuels. L'OAP permet notamment d'assurer une densité minimale de construction sur le secteur afin de respecter les objectifs définis dans le SCoT du Montargois en Gâtinais.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des franges de la zone urbaine. Dans ce sens une haie d'essence locale et variée sera réalisée, proche des limites séparatives nord, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition, les jardins devront se situer à l'arrière de la parcelle.

Le secteur occupe une place stratégique de part sa localisation et contribuera à mettre en valeur l'entrée

du bourg. Une attention particulière devra être portée sur les aménagements paysagers.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Energie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera depuis le chemin de Séverin et depuis la nouvelle voirie créée à partir de la Route de Lorris.

L'intersection entre la route de Lorris et la route du Port devra faire l'objet d'un aménagement particulier afin d'assurer une certaine sécurité de la desserte.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 6 946 m²
Superficie à vocation habitat : 6 946 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 5 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 6 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

 Emplacement réservé
-
- Phasage

Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

 Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

P

 Stationnement à créer

P

 Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première d'habitat

Insertion architecturale et urbaine

 Alignement d'arbres, haies existants

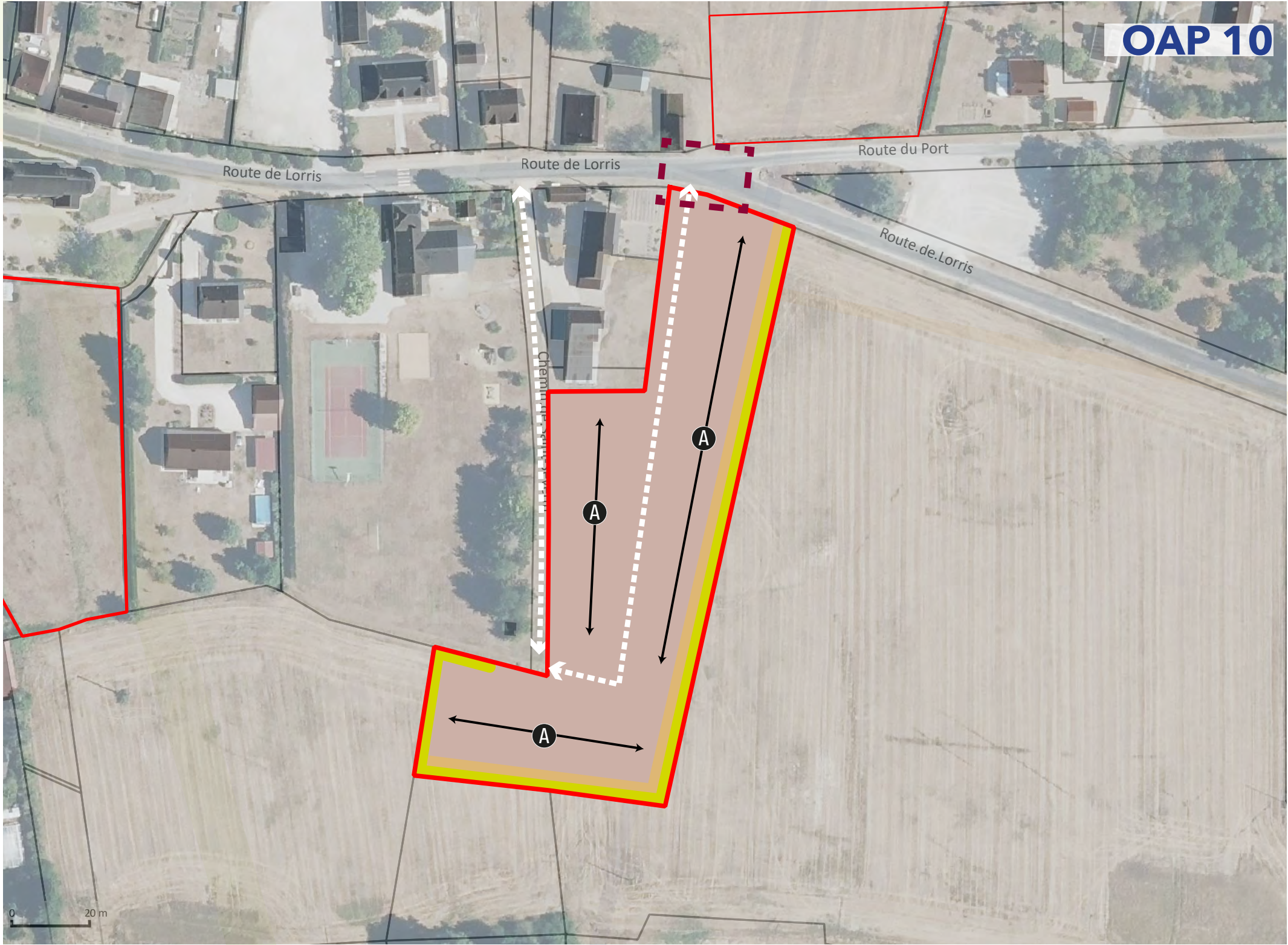
A

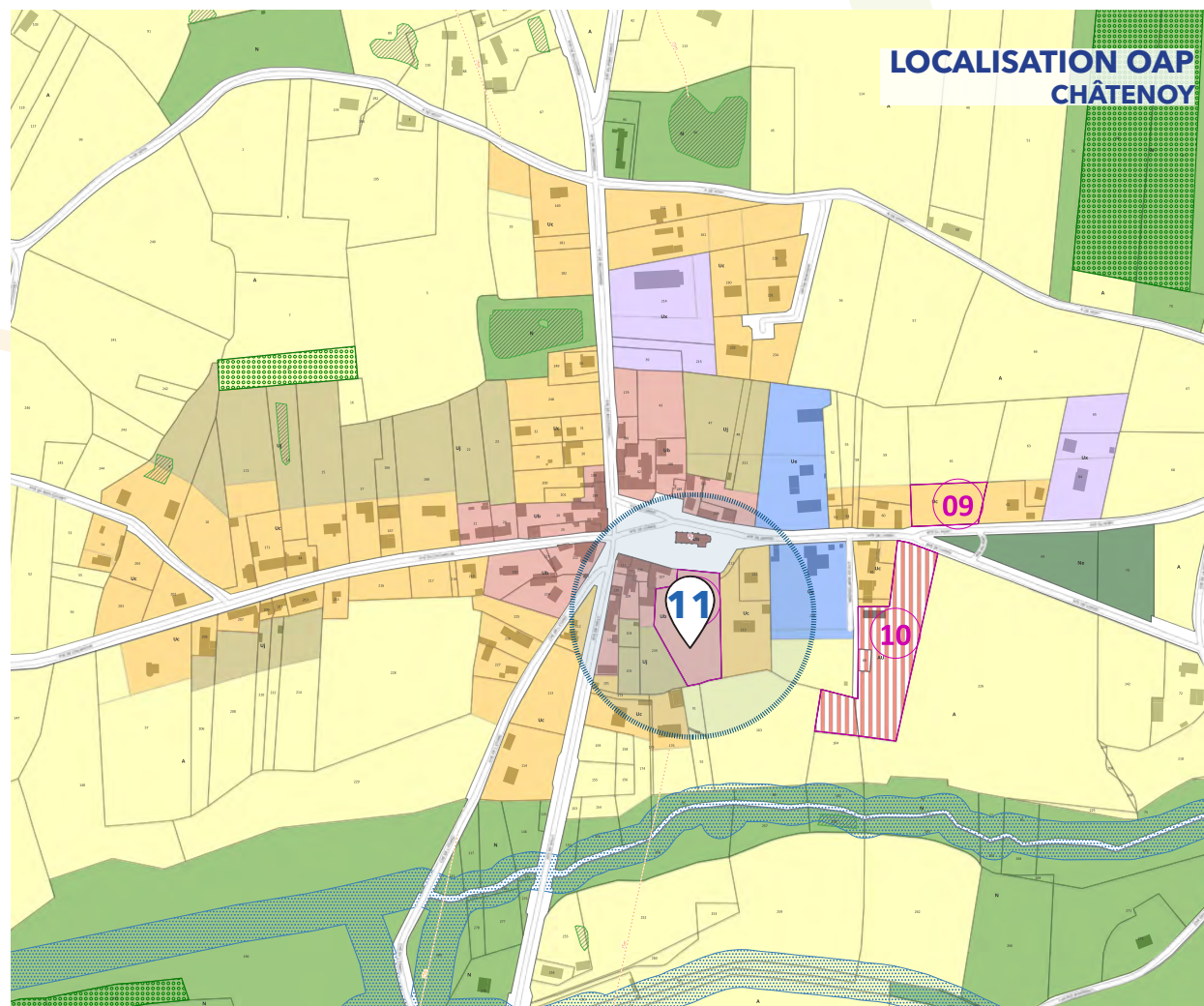
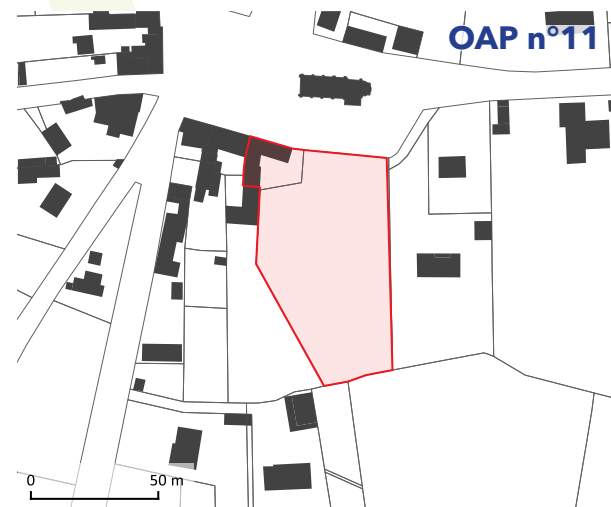
 Habitat individuel

B

 Habitat intermédiaire ou collectif

Qualité environnementale et prévention des risques

 Prise en compte du réseau hydrographique



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 3 841 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel (en deuxième rideau du secteur) et intermédiaire ou collectif (sur le front du secteur) afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties du bourg.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Le secteur occupe une place stratégique de part sa localisation et contribuera à mettre en valeur le centre du bourg. Une attention particulière devra être apportée sur les aménagements paysagers visibles depuis l'église du village.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès se fera par une nouvelle voirie créée dans le prolongement du chemin menant derrière l'église. Cette voirie permettra de desservir l'intérieur de la zone et reliera un espace de stationnement partagé. Cet espace devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 3 841 m²
Superficie à vocation habitat : 3 841 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 3 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage
- Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

Stationnement à créer

Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

Habitat individuel

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver
- Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver



CHÂTILLON-COLIGNY

OAP 14 Route de Bonnière

OAP 15 Faubourg de Montargis

OAP 17 Foubourg de Dammarie

CHÂTILLON-COLIGNY | ÉCHÉANCIER POUR L'OUVERTURE DES OAP

Loi Climat-Résilience

La LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire (et non plus optionnel) l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Définition des échéanciers dans le PLUi-H de la Communauté de communes de Canaux et Forêts en Gâtinais

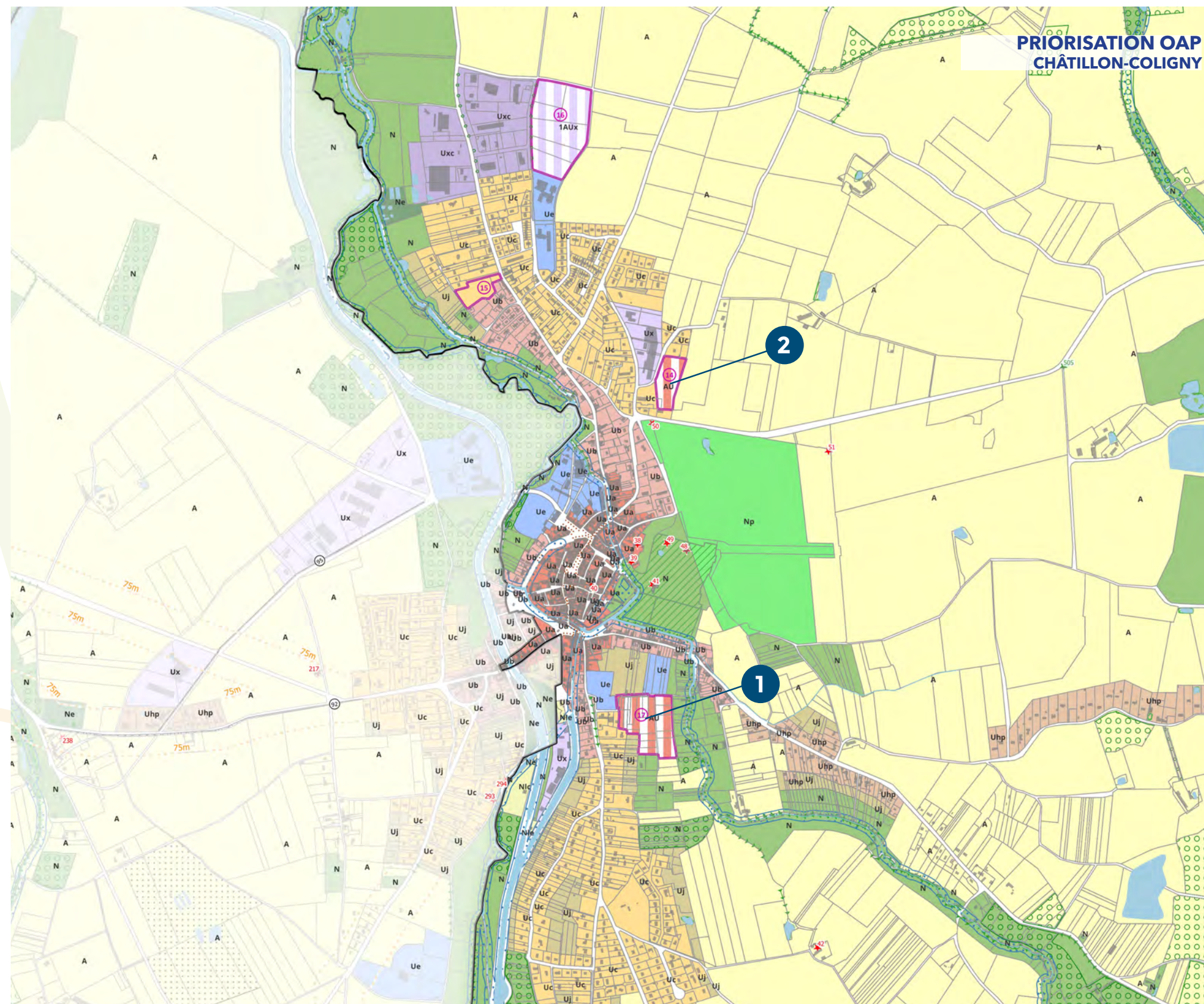
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

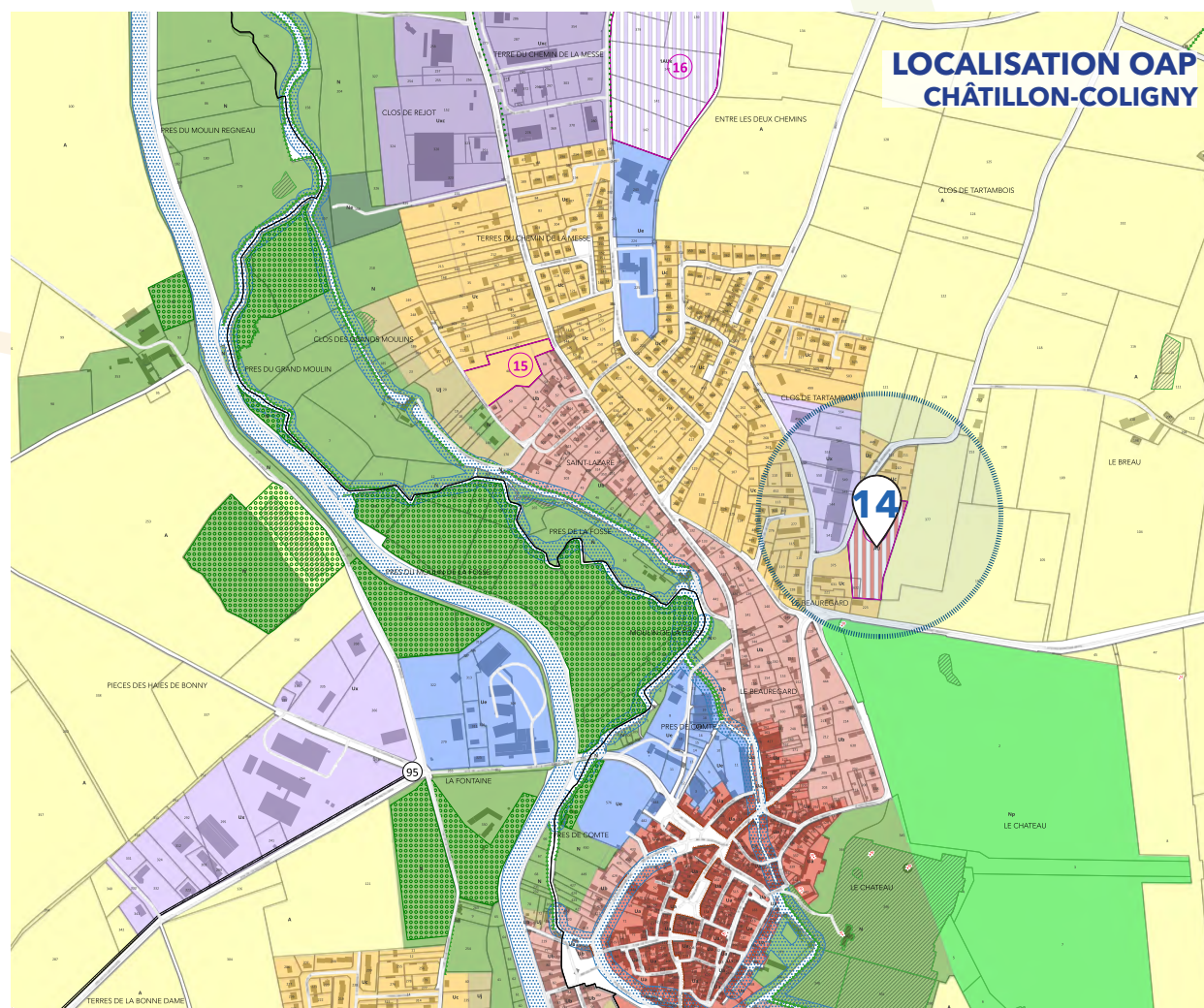
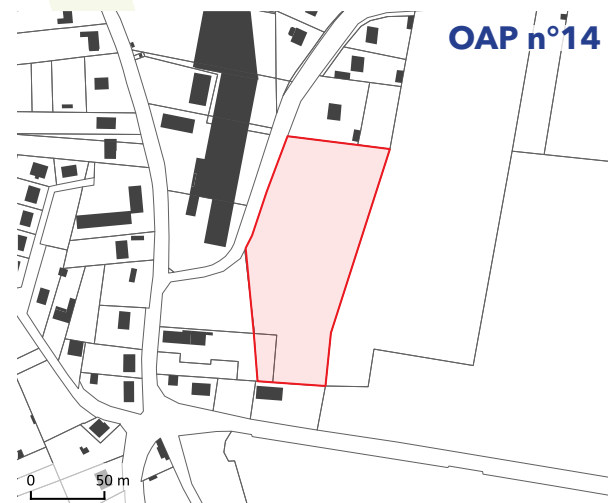
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, réflexion sur l'aménagement du secteur en cours...)

Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



Les communes pourront déroger à la priorisation définie en justifiant l'évolution d'un ou plusieurs critère(s) (critères énoncés ci-dessus).





PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 10 844 m². Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Cependant, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel. De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en assurant une cohérence bâtie entre les constructions limitrophes déjà existantes et futures, et en assurant un espace de transition avec la zone agricole. Au sein même du projet urbain, un traitement paysager particulier devra être assuré afin de garantir la «tranquillité» du jardin limitrophe.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 14 logements individuels. L'OAP permet d'assurer une densité minimale de construction sur le secteur afin de respecter les objectifs définis dans le SCoT du Montargois en Gâtinais.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Les éléments végétaux d'intérêt existants devront être maintenus autant que possible. A cela viendront s'ajouter de nouveaux aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein de l'opération. Un espace public paysager devra également être aménagé en cœur d'îlot afin de maintenir un espace de respiration et perméable entre les bâtiments en y intégrant des espaces de convivialité et de détente. Enfin, une attention particulière devra être apportée à la gestion des franges de la zone urbaine. Une haie d'essence locale et variée sera ainsi réalisée afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière. Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

Déchets

Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Leur intégration paysagère devra être travaillée.

ACCÈS ET DESSERTE

De manière générale l'objectif est d'organiser un véritable maillage de la zone, et favoriser ainsi son « accroche » sécurisée à l'enveloppe urbaine existante, depuis la route de Bonnière. Une voie d'accès centrale sera créée pour desservir la partie sud du secteur. De même, un cheminement doux devra accompagner la réalisation de l'opération, en s'appuyant sur le réseau routier créé. Une aire de stationnement devra être réalisée en cœur d'îlot, et sera aménagée de manière qualitative et fera l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 10 844 m²
Superficie à vocation habitat : 10 844 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 14 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 14 logements
*« Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

 Emplacement réservé
-
- Phasage

Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

 Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

P

 Stationnement à créer

P

 Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

A

 Habitat individuel

B

 Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

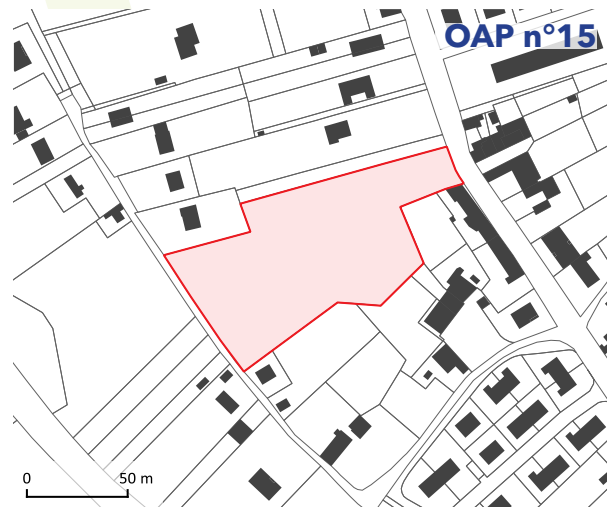
Espace boisé ou naturel à préserver



OAP 14

CHÂTILLON-COLIGNY | OAP 15

Faubourg de Montargis



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 7 680 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Cependant, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel.

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit.

Les futures constructions devront assurer un alignement les unes par rapport aux autres tout en s'adaptant au tracé des voiries et à la forme du secteur.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 10 logements individuels. L'OAP permet notamment d'assurer une densité minimale de construction sur le secteur afin de respecter les objectifs définis dans le SCoT du Montargois en Gâtinais.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Les éléments végétaux d'intérêt existants devront être maintenu autant que possible. A cela viendront s'ajouter de nouveaux aménagements paysagers de qualité intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein de l'opération.

Dans ce sens, une haie d'essence locale et variée sera réalisée afin de créer une transition avec les espaces urbains existants sur les franges nord et sud.

Un espace végétal public devra également être aménagé en cœur d'îlot en y intégrant des espaces de convivialité et de détente.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

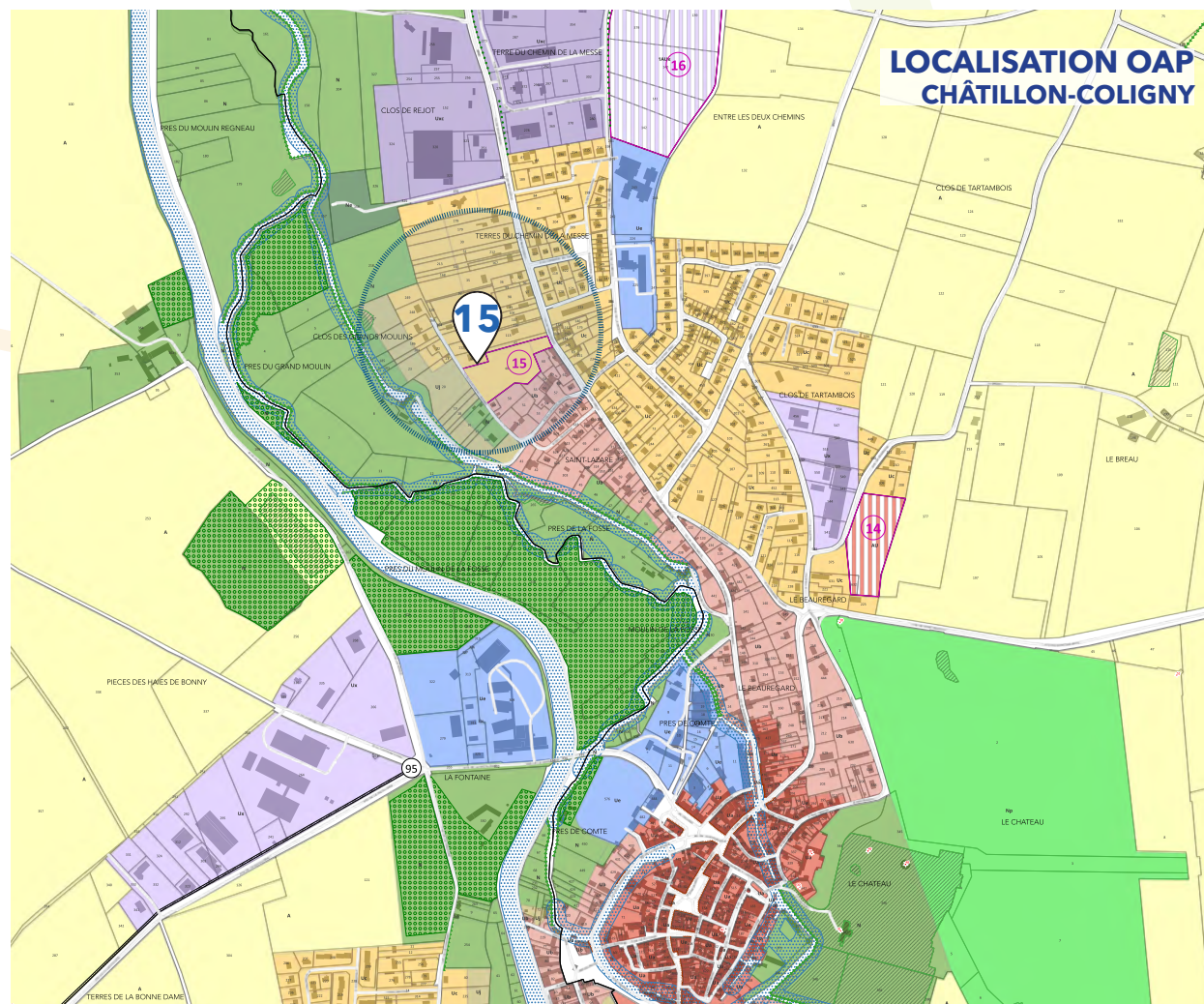
Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

L'objectif est d'organiser une voie d'accès centrale traversante à double sens, raccrochée au Faubourg de Montargis, et à la Rue du Clos Saint-Lazare. En complément du maillage viaire, des cheminements doux sécurisés devront être aménagés.

Une aire de stationnement devra être réalisée en cœur d'îlot, et sera aménagée de manière qualitative et fera l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement devra être aménagé en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).



Superficie totale OAP : 7 680 m²
Superficie à vocation habitat : 7 680 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 10 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 10 logements

*« Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé
-
- Phasage

Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

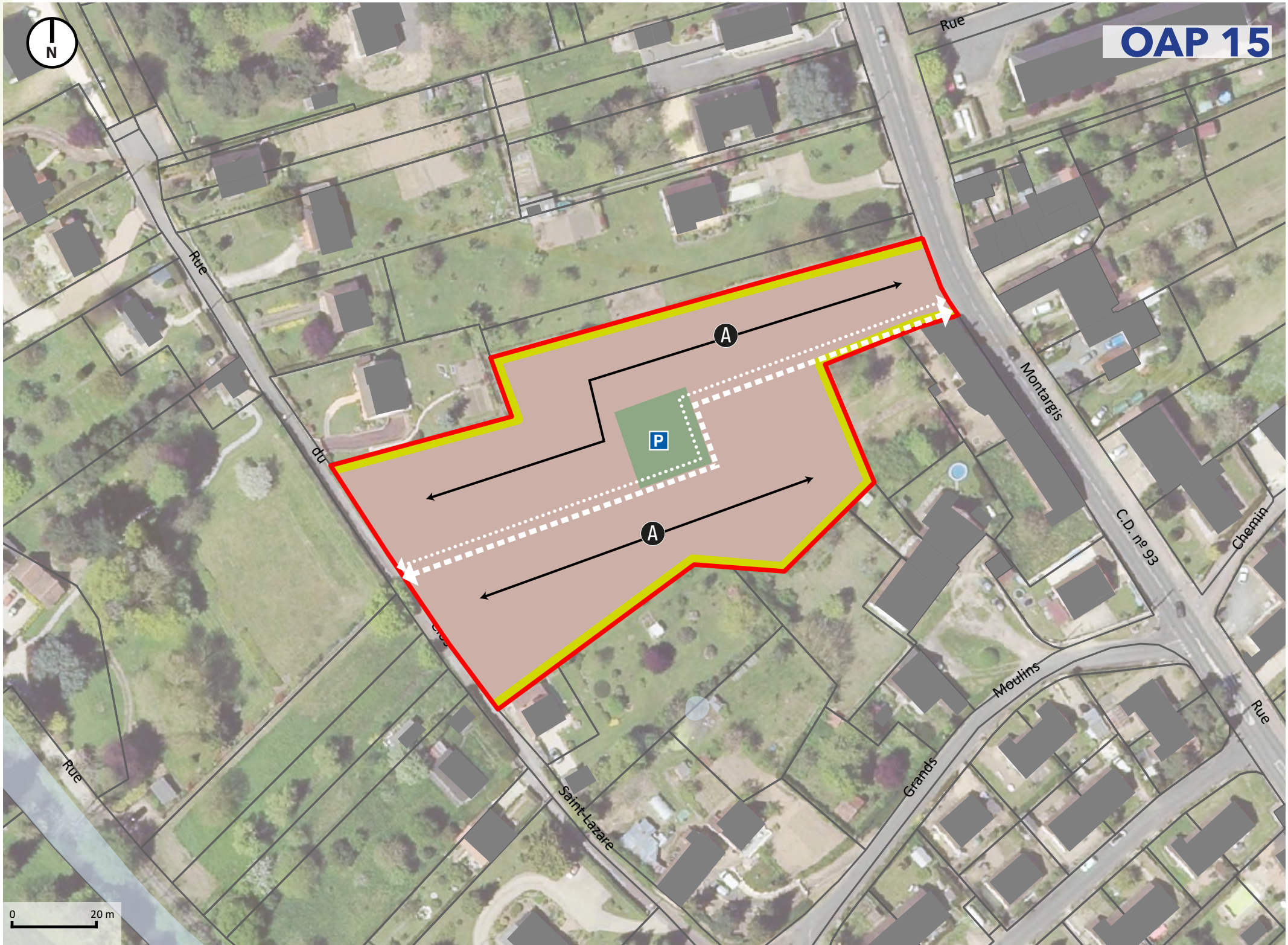
Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

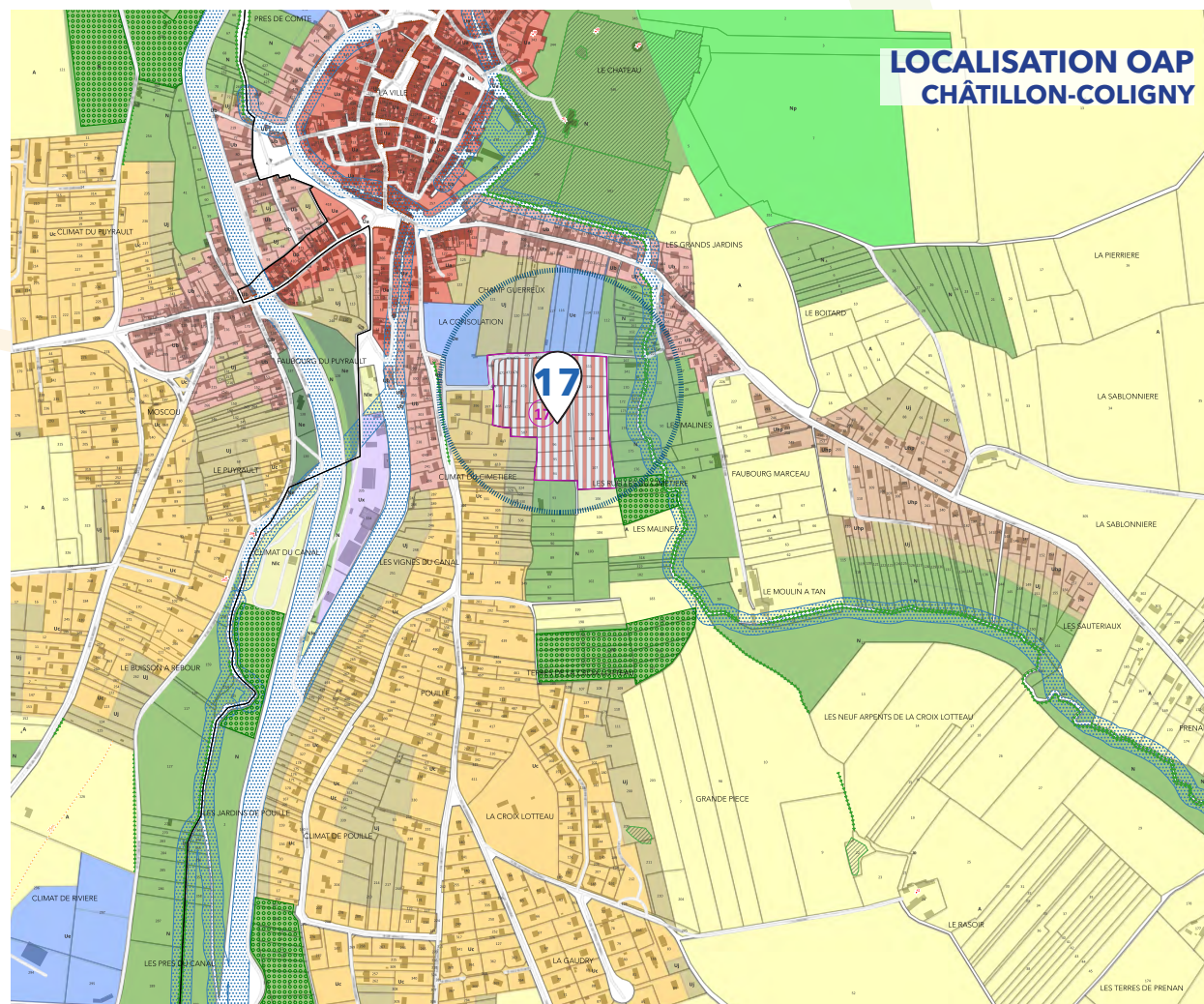
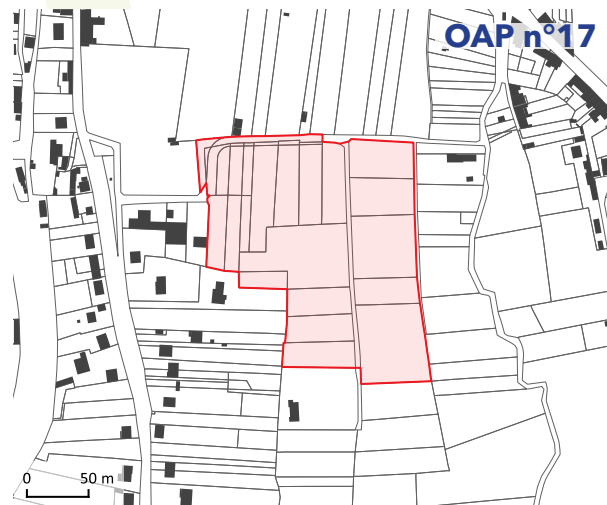
Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

CHÂTILLON-COLIGNY | OAP 17 Foubourg de Dammarie



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 28 323 m², dont près de 24 030 m² seront dédiés à l'accueil de l'habitat.

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif.

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur situé à proximité de différentes zones : des constructions existantes, le cimetière ainsi que des espaces naturels.

Les futures constructions seront implantées à l'alignement au sein de leur îlots, délimités par les voies de desserte à créer. Les voies de desserte diviseront en trois la partie nord du secteur qui accueillera deux îlots d'habitat individuel, et un îlot d'habitat intermédiaire ou collectif longeant le corridor écologique. La partie sud du secteur sera divisée en deux avec un îlot accueillant de l'habitat individuel et un îlot accueillant de l'habitat intermédiaire ou collectif sur la partie est.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 31 logements.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer un espace de transition entre l'opération et les secteurs limitrophes, une haie d'essence locale et variée sera réalisée sur les limites sud, ainsi que sur les limites des fonds de jardin.

Ainsi, les fonds de jardin devront être implantés le long des habitations sur la partie est et ouest du secteur.

Dans ce sens, pour préserver l'opération de sa proximité immédiate avec le cimetière et une entreprise fabricante de pierres tombales, un «corridor de biodiversité» devra être maintenu permettant d'assurer un cadre de vie agréable aux futures habitations.

Au sein de l'opération, les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entre les différentes morphologies du quartier, qui seront également supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée et les eaux pluviales devront être récupérées à l'échelle de chaque unité foncière.

Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ACCÈS ET DESSERTE

Les voies d'accès seront rattachées à la Rue de la Glacière. Un maillage de la zone devra être réalisé dans le sens nord-sud. Deux accès seront aménagés au nord, et se fusionneront au centre de l'opération pour desservir la partie sud du secteur. Sur le long terme, cette voirie pourra être prolongée au sud.

De même, un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération, en s'appuyant sur le réseau routier créé.

Deux aires de stationnement devront répondre aux besoins des habitants, et toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. Les espaces de stationnement devront être aménagés en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Superficie totale OAP : 28 323 m²
Superficie à vocation habitat : 24 030 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 32 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 31 logements

*« Pôle principal » : 750 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 600 m² (surface nette)

- Périmètre et phasage

Périmètre de l'OAP

Emplacement réservé

Phasage

Accès et desserte

Voirie à créer et/ou aménager

Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer

Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir

Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)

P

Stationnement à créer

P

Stationnement existant à conserver

Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Secteur d'équipement public

Secteur à vocation première économique

Espace public paysager

Espace de convivialité ou de détente

Cellule ou rez-de-chaussée commercial

Insertion architecturale et urbaine

Alignement d'arbres, haies existants

Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer

Traitement des franges paysagères

Corridor de biodiversité à valoriser

Vues à préserver/créer

Repère visuel ou élément patrimonial à préserver

Marge de recul des constructions

Maintien du front bâti structurant

Principe d'implantation des constructions

A

Habitat individuel

B

Habitat intermédiaire ou collectif

Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver

PLUi de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais – 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

74

