

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

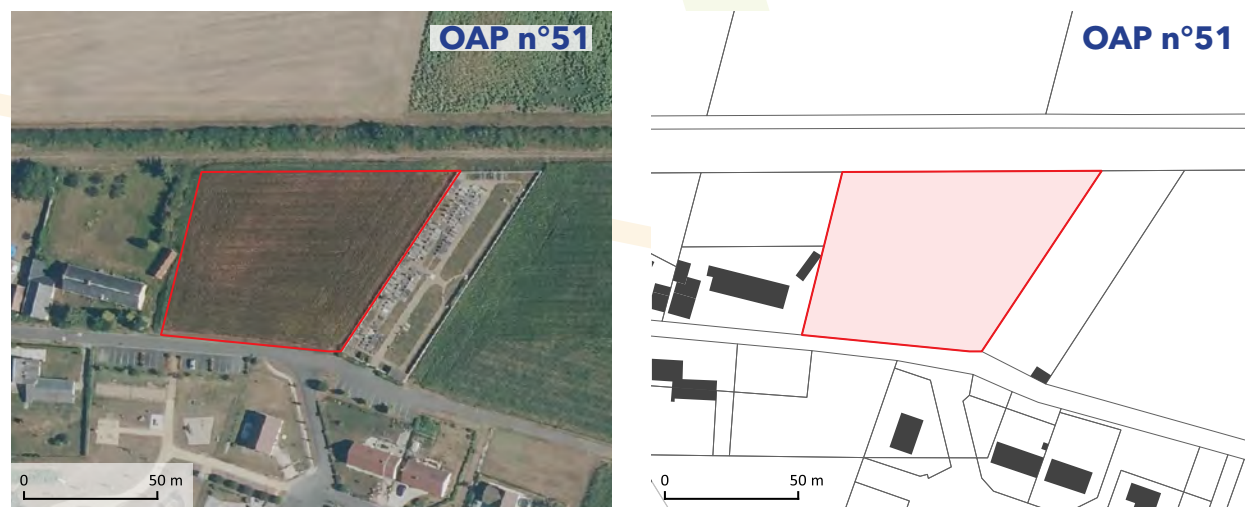


OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE

OAP **51** Rue de l'Oratoire

OAP **52** Sud du Village

OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE | OAP 51 Rue de l'Oratoire



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 5 415 m², dont 2 736 m² sont destinés à accueillir de l'habitat.

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 deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Un emplacement réservé est présent dans le périmètre de l'OAP, en limite du cimetière.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer des logements de type individuel 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 naturelle.

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 2 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 une haie d'essence locale et variée sera réalisée sur l'ensemble des limites séparatives de l'opération.

De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition, un corridor écologique devra être créé en fond de parcelle ainsi que le long du cimetière ; et les jardins devront poursuivre cet espace de transition.

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.

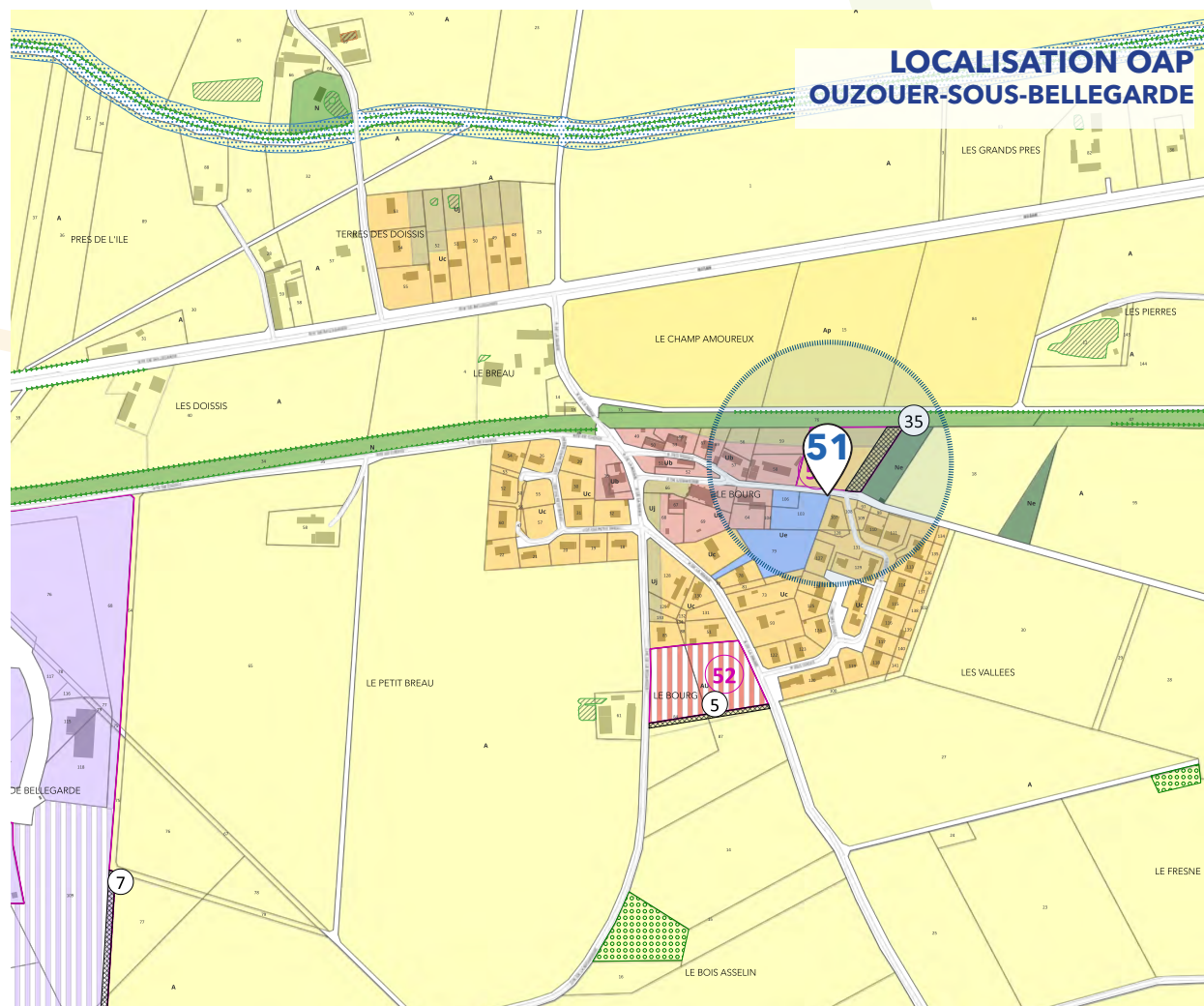
Energie et confort climatique

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 voiries existantes (Rue de l'Oratoire).

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 : 5 415 m²
Superficie à vocation habitat : 2 736 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

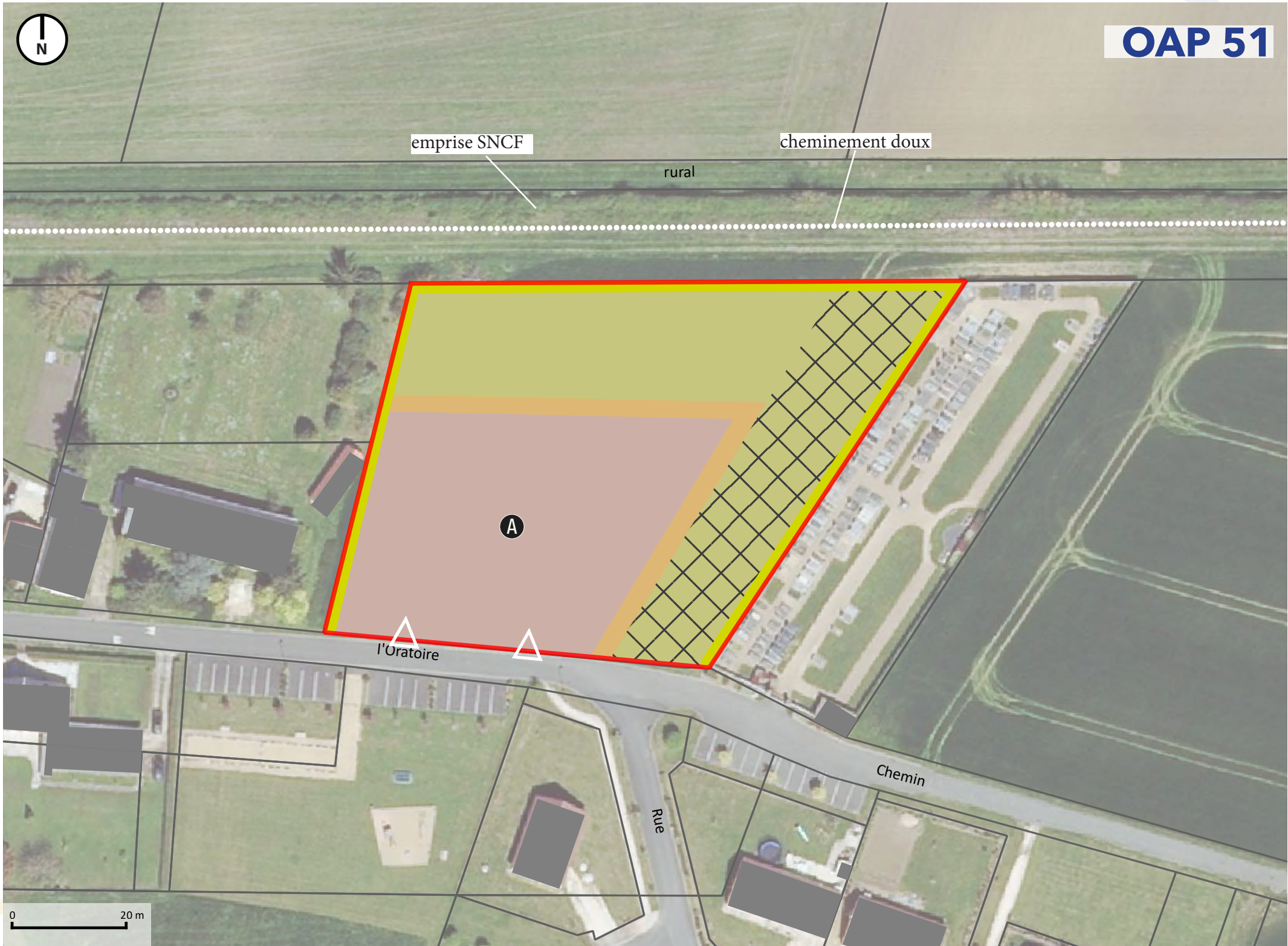
 - Périmètre de l'OAP
 - Emplacement réservé
 - Phasage
- Accès et desserte

 - 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

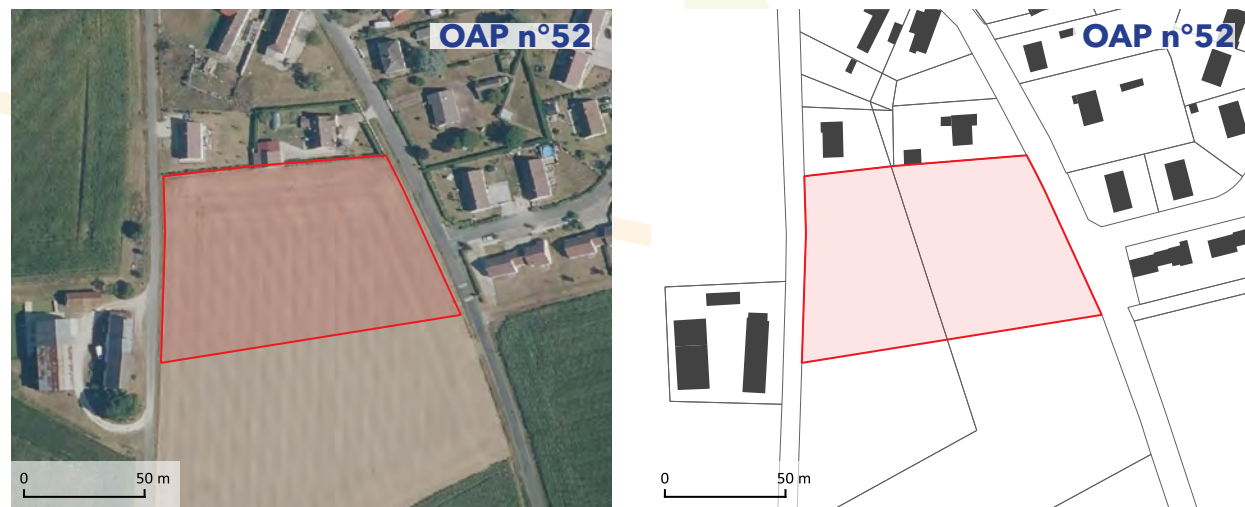
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation première économique
 - Espace public paysager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

 - 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



OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE | OAP 52 Sud du Village



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 8 016 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 afin d'insérer le projet dans le tissu existant et de répondre aux caractéristiques bâties de l'entrée de bourg.

Ces logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin. Ces derniers permettent de gérer les vis-à-vis entre les différents lots et limitent les constructions en second rideau.

Une marge de recul de 7 mètres est imposée le long des deux axes routiers bordant le secteur (Rue de la Mairie, Chemin de la Bigardière) afin d'assurer un alignement cohérent avec les habitations existantes aux abords du secteur.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 6 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Interface avec l'activité agricole, la frange située en fond de parcelle devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée.

Cycle de l'eau

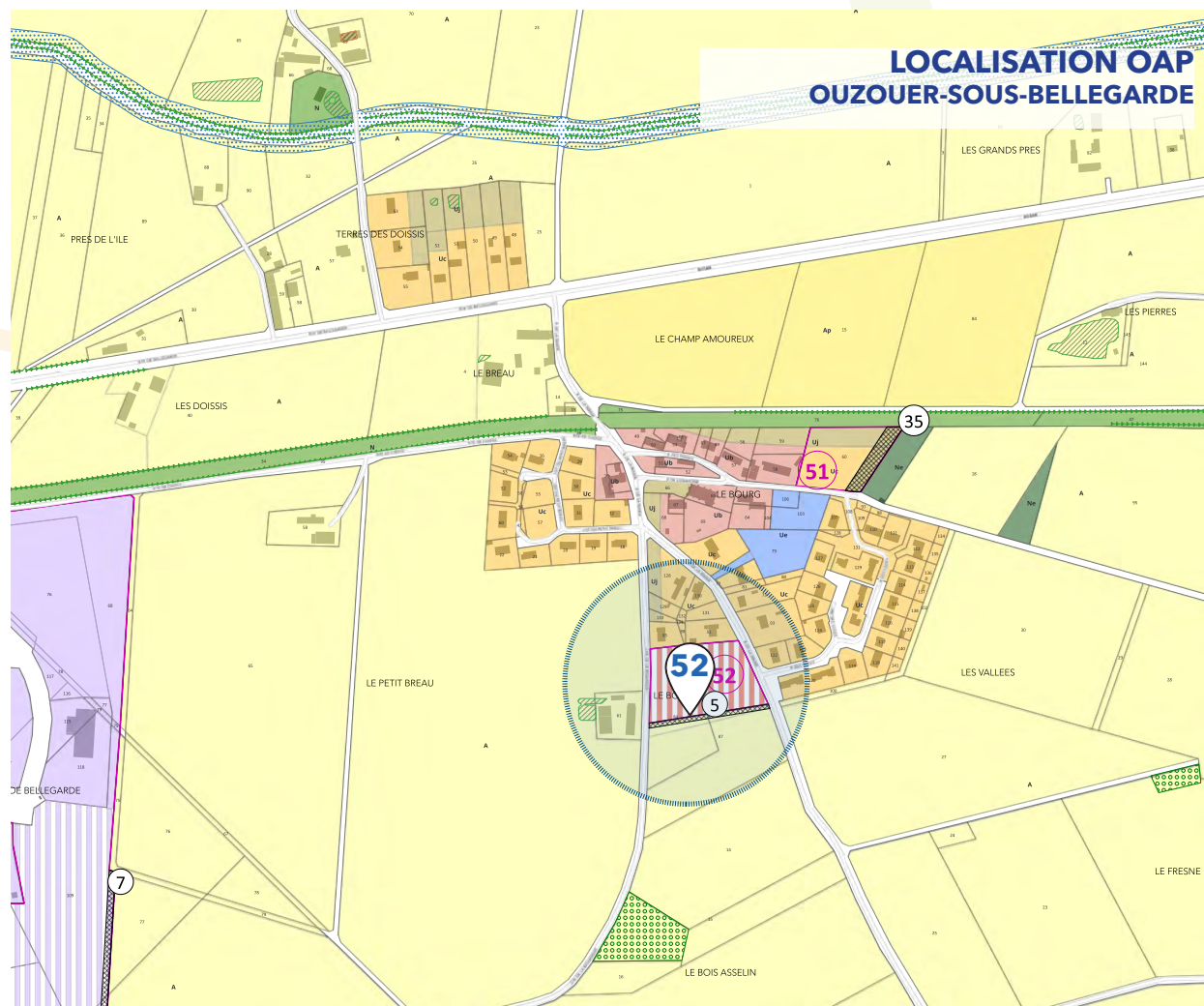
L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein des lots afin de lutter contre les risques de ruissellement. Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis les voiries existantes (Rue de la Mairie et Chemin de la Bigardière). L'OAP ne prévoit pas la création d'une nouvelle voirie.

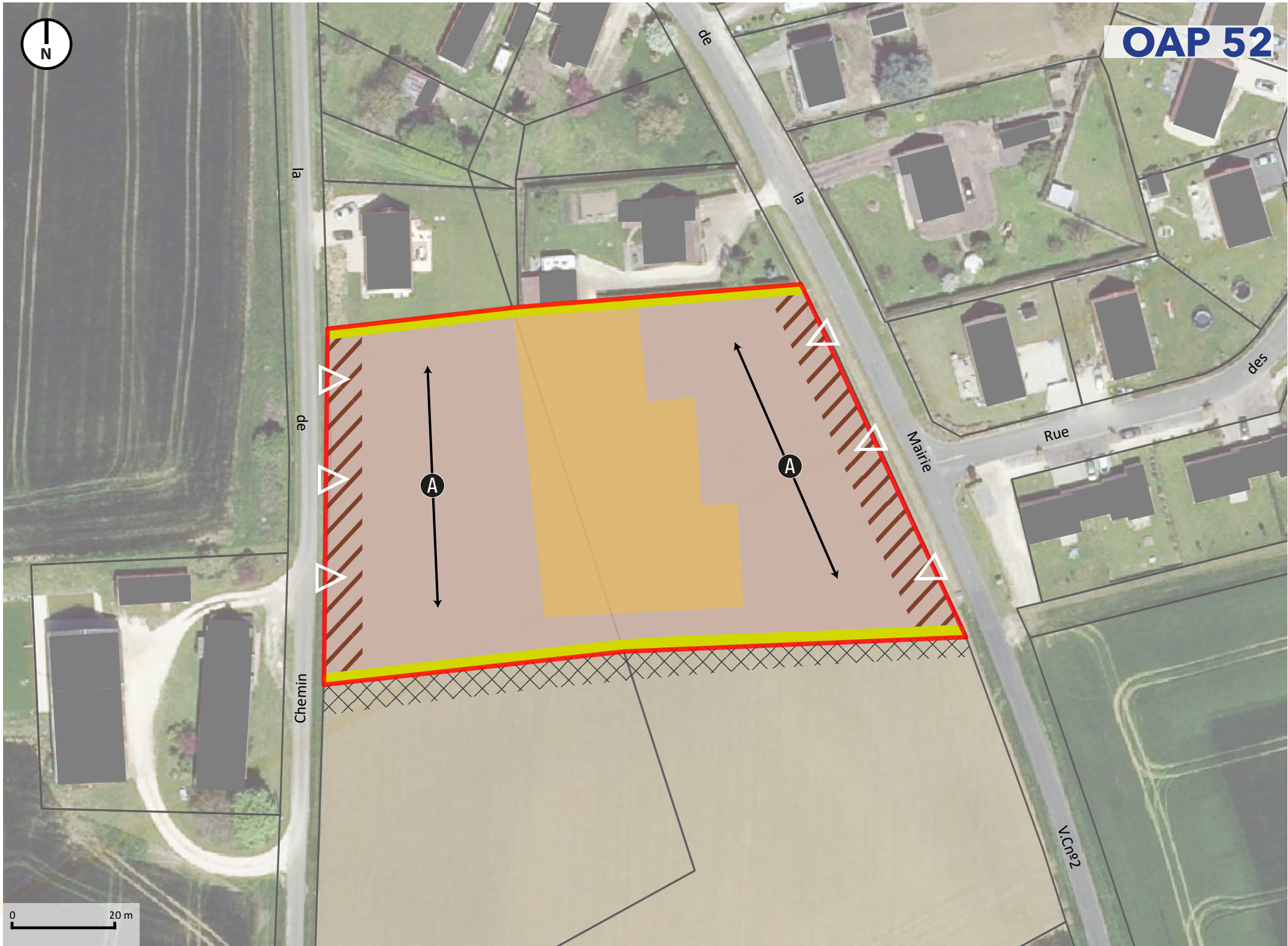
Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein de chaque lot, afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Un emplacement réservé est défini au sud du périmètre avec pour objet la réalisation d'un chemin de contournement agricole et la plantation d'une haie visant à rendre plus qualitatif l'entrée de bourg (intégration paysagère).



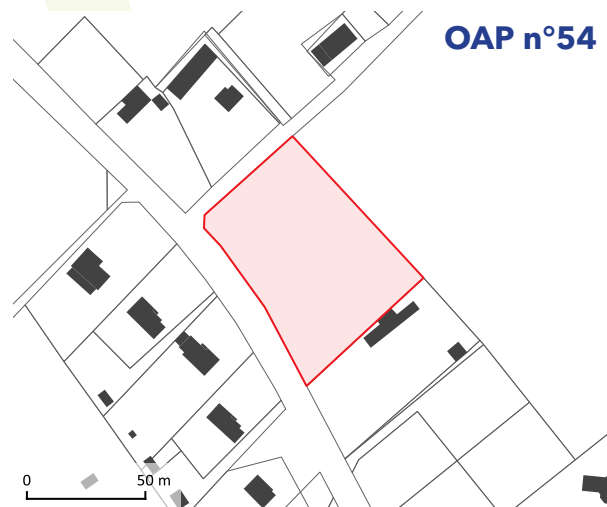
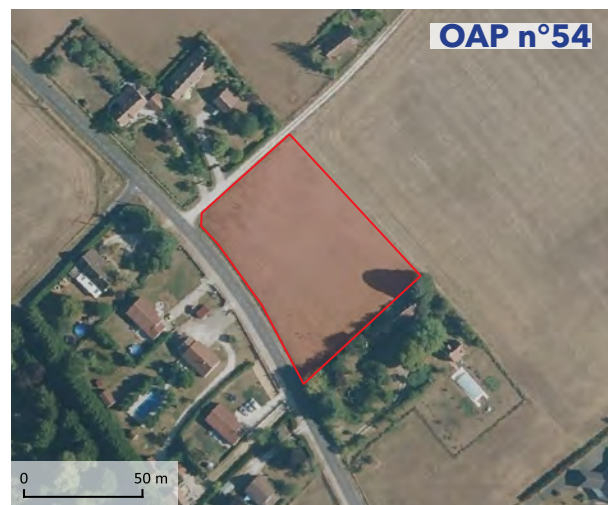
Superficie totale OAP : 8 016 m²
Superficie à vocation habitat : 8 016 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 7 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 6 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface 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
 - 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



PRESNOY

OAP **54** Route de Ladon



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 4 775 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 du bourg.

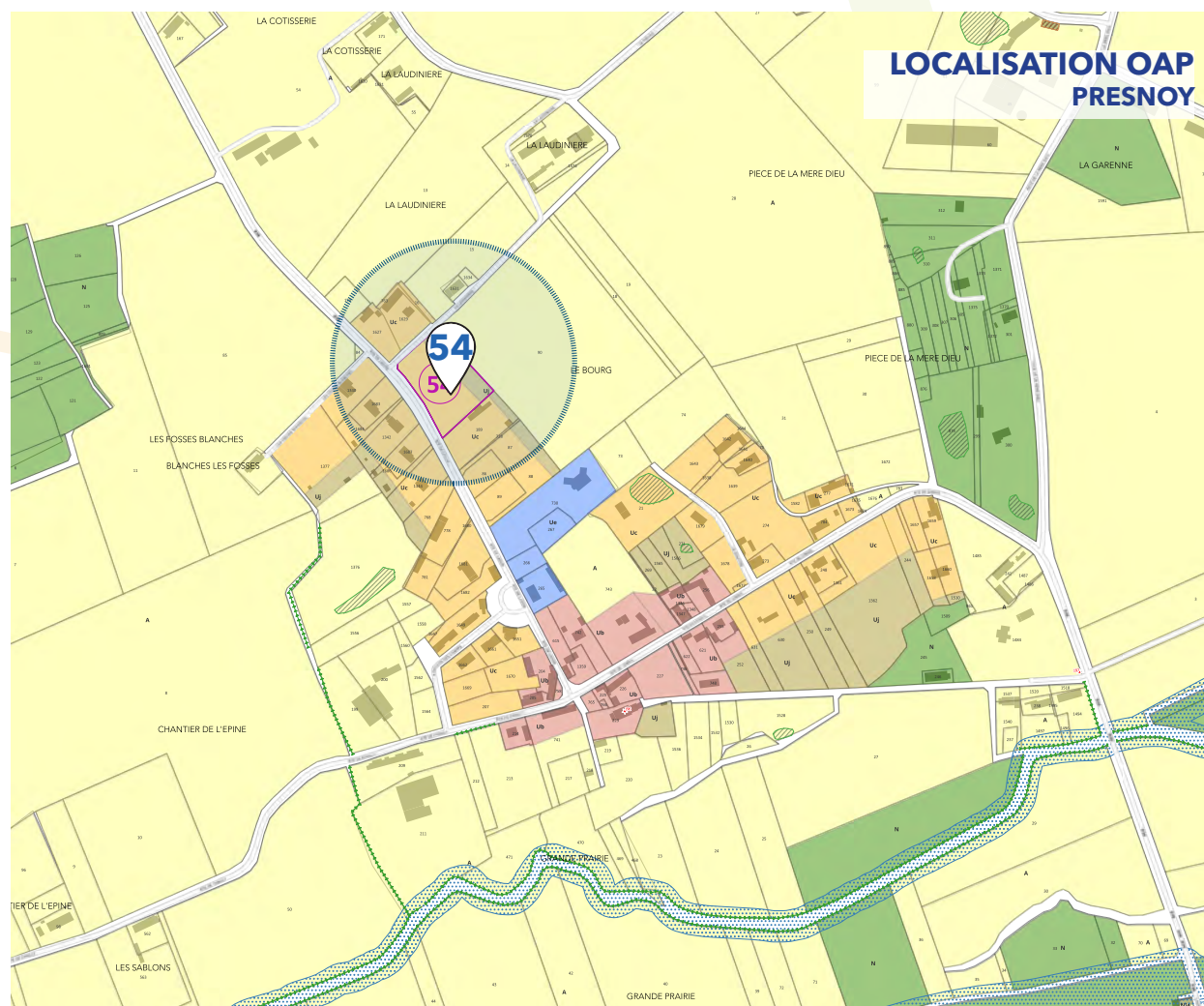
Ces logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec l'activité agricole.

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 voiries existantes (D38 - 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...).



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 2 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

En raison de son interface avec l'activité agricole, la frange située en fond de parcelle devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée.

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 conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports

Superficie totale OAP : 4 775 m²

Superficie à vocation habitat : 3 413 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 3 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

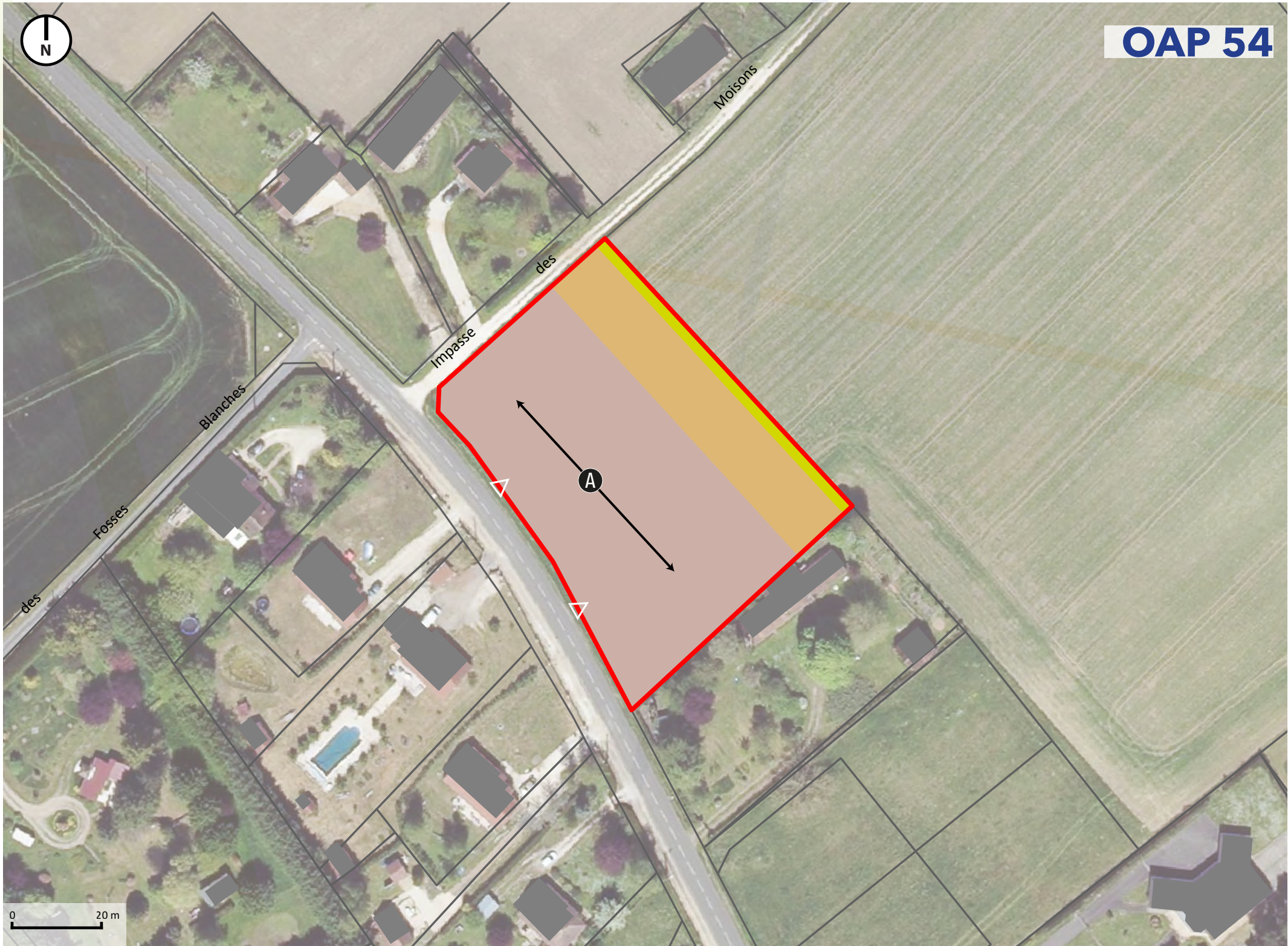
Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur à vocation première d'habitat

Insertion architecturale et urbaine

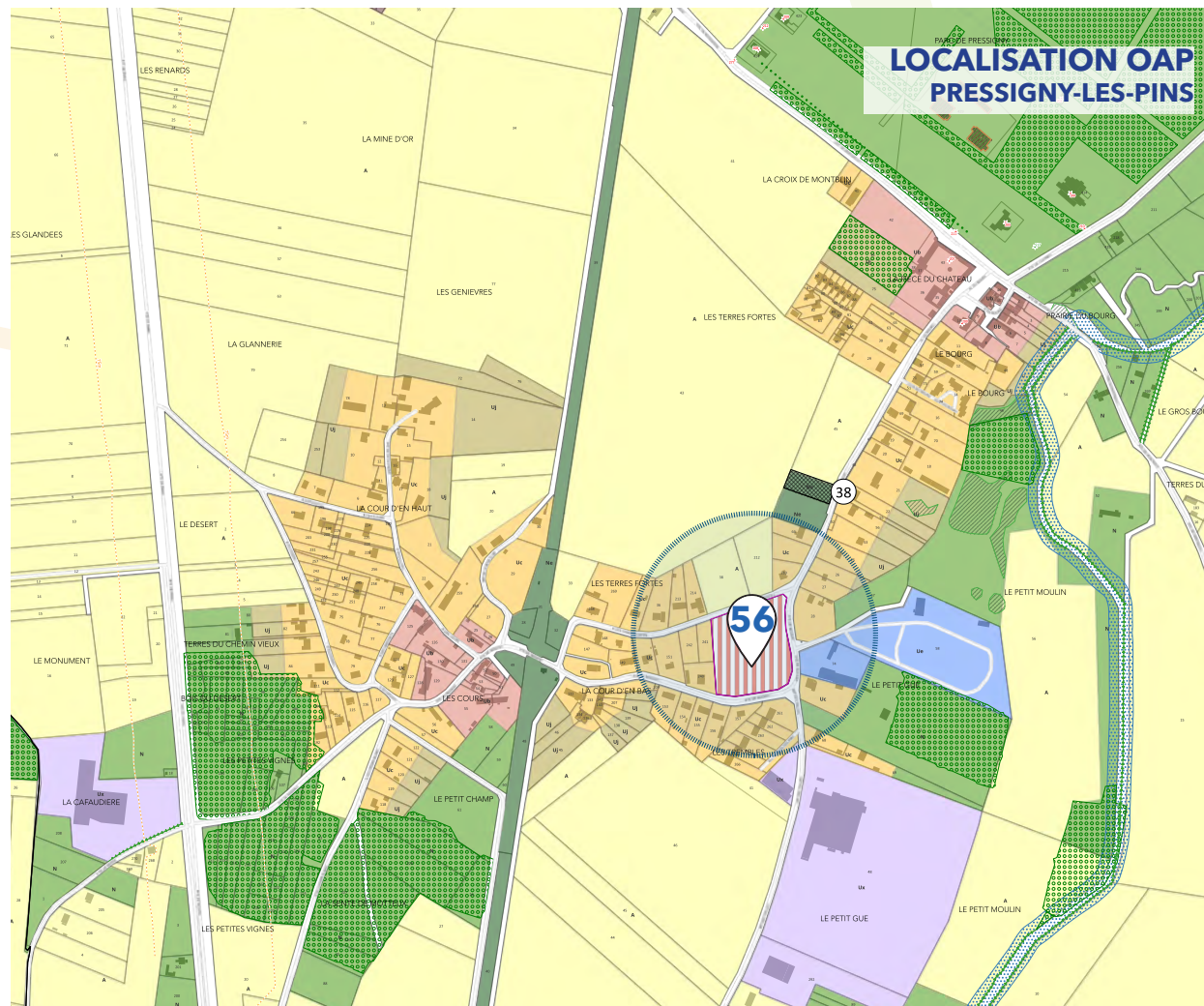
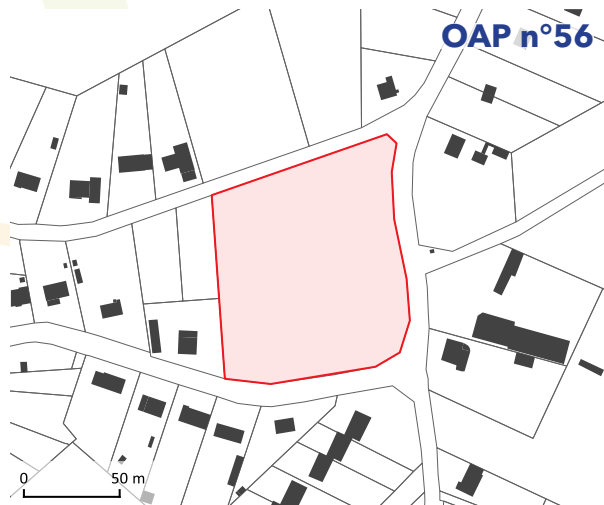
Alignement d'arbres, haies existants

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

PRESSIGNY-LES-PINS

OAP **56** Rue des Terres Fortes



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 10 560 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 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 10 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

La frange située à l'ouest du secteur devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée avec les habitations existantes.

Des alignements d'arbres sont à créer le long des cheminement piétons afin d'apporter une qualité paysagère au 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.

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 DESSERT

Les accès aux différents lots se feront par la Rue des Terres Fortes et la Route de Nogent, depuis de nouvelles voiries à créer. Ces dernières permettront de desservir l'intérieur de la zone et relieront deux espaces de stationnement mutualisés. Elles devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

Un réseau de cheminements doux sera aménagé et permettra le bouclage avec l'ensemble du réseau (cf. *cahier commun des OAP - schéma de voirie*).

Superficie totale OAP : 10 560 m²
 Superficie à vocation habitat : 10 560 m²
 Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 8 logements
 Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 10 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)
 - 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



QUIERS-SUR-BEZONDE

OAP **57** Route de Paris

OAP **58** Route de Bois Commun

OAP **80** Les Policettes

QUIERS-SUR-BEZONDE | 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

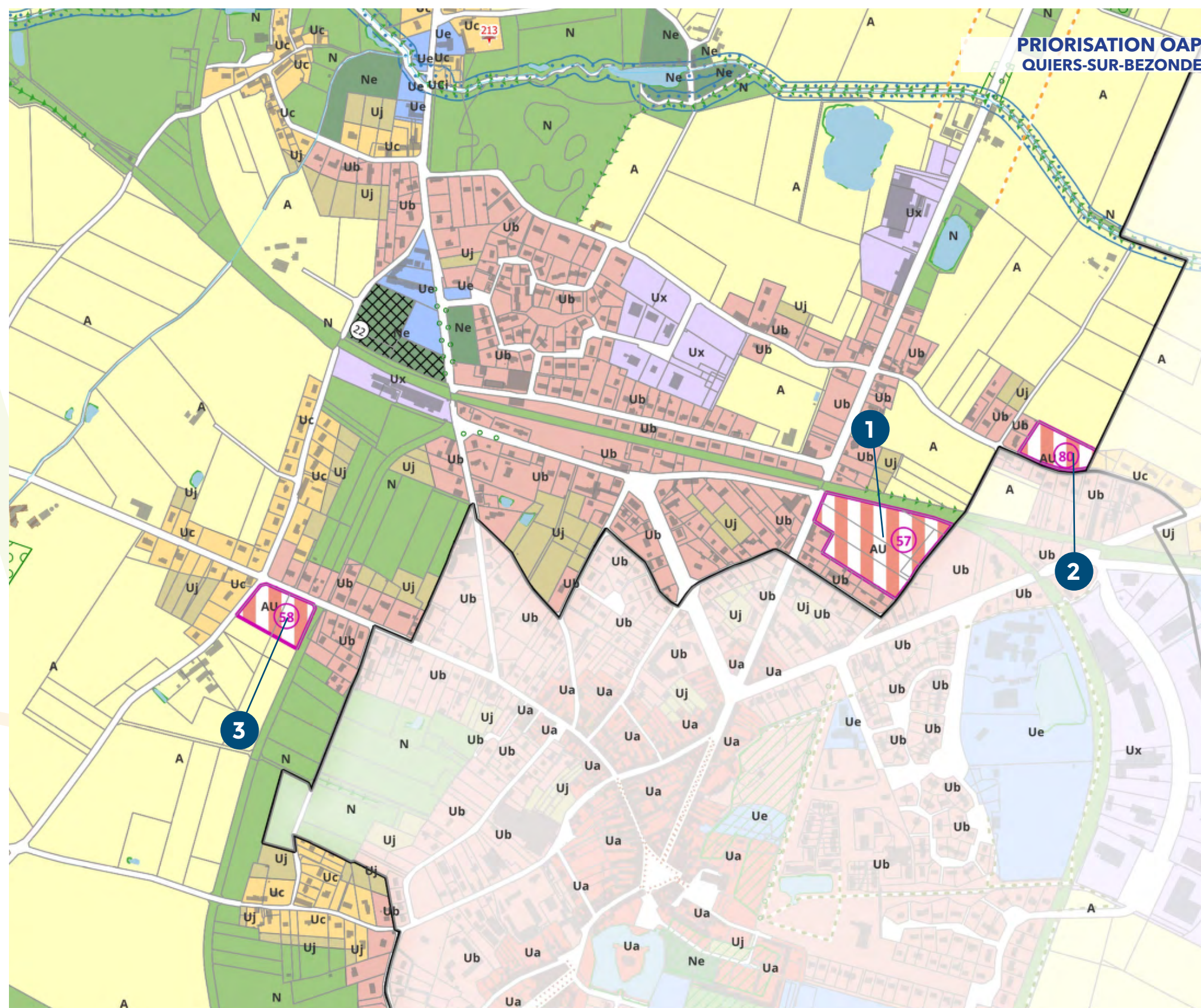
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

- 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...)

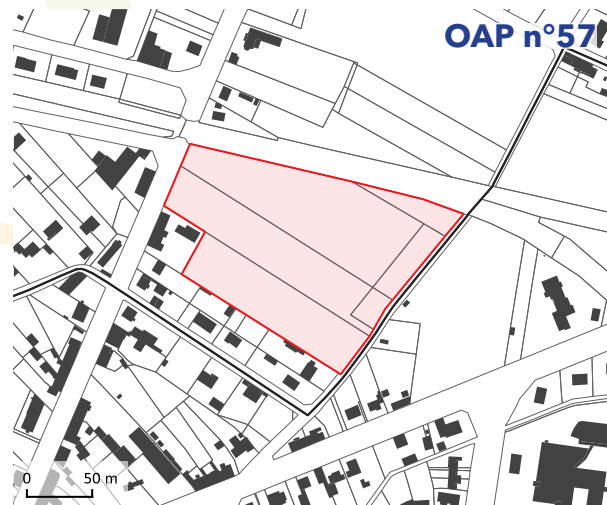
Les échéanciers définissent un ordre de priorité :



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



QUIERS-SUR-BEZONDE | OAP 57 Route de Paris



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 22 109 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 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 12 logements individuels.

Sur la partie ouest, environ 6 000 m² sont dédiés à l'aménagement d'un équipement d'intérêt général.

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, qui seront également supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

En raison de son interface avec le tissu existant et avec la voie de chemin de fer (voie verte), les fonds de parcelles ne devront pas être bâtis de manière à assurer une transition plus qualitative.

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.

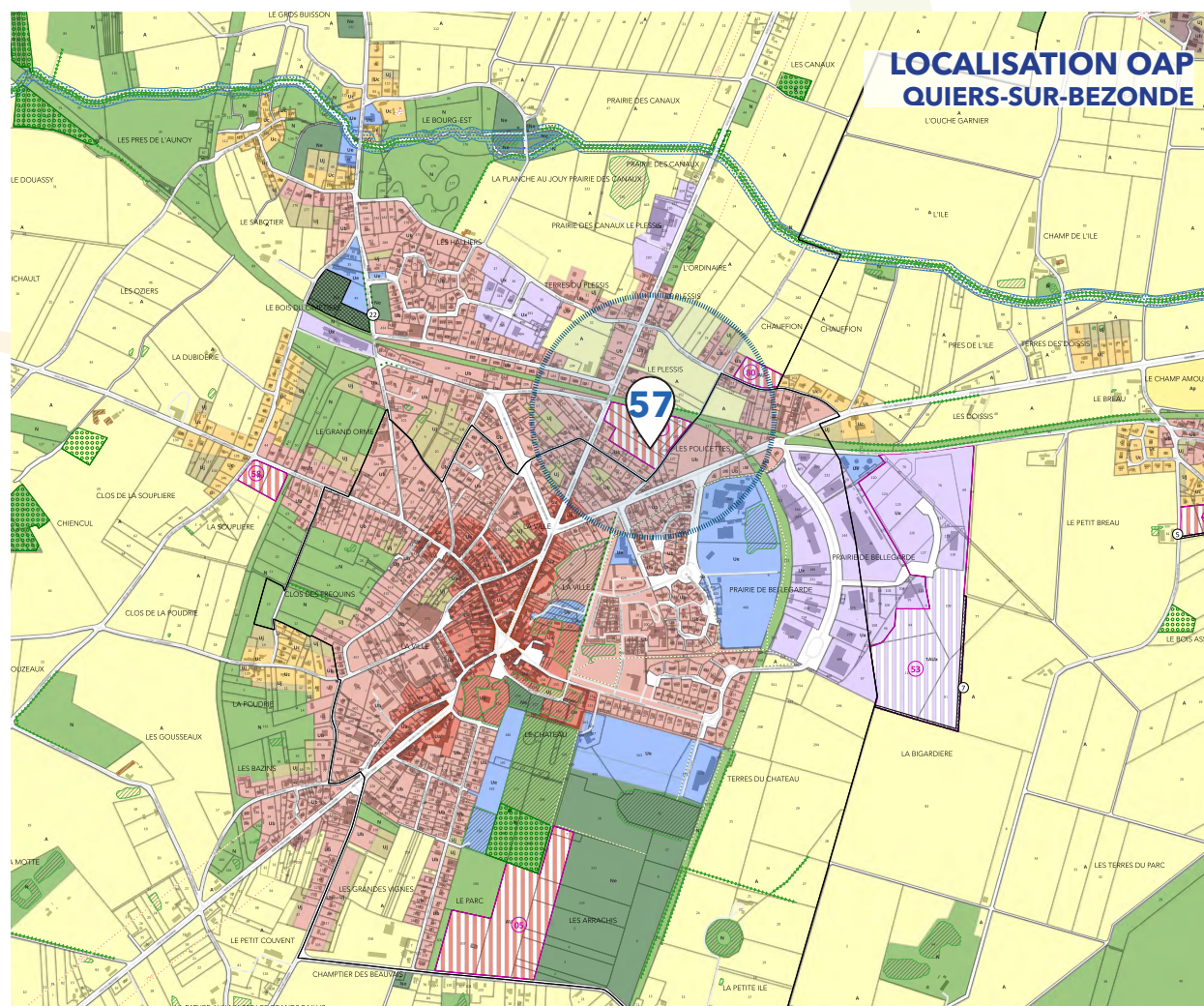
Energie et confort climatique

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

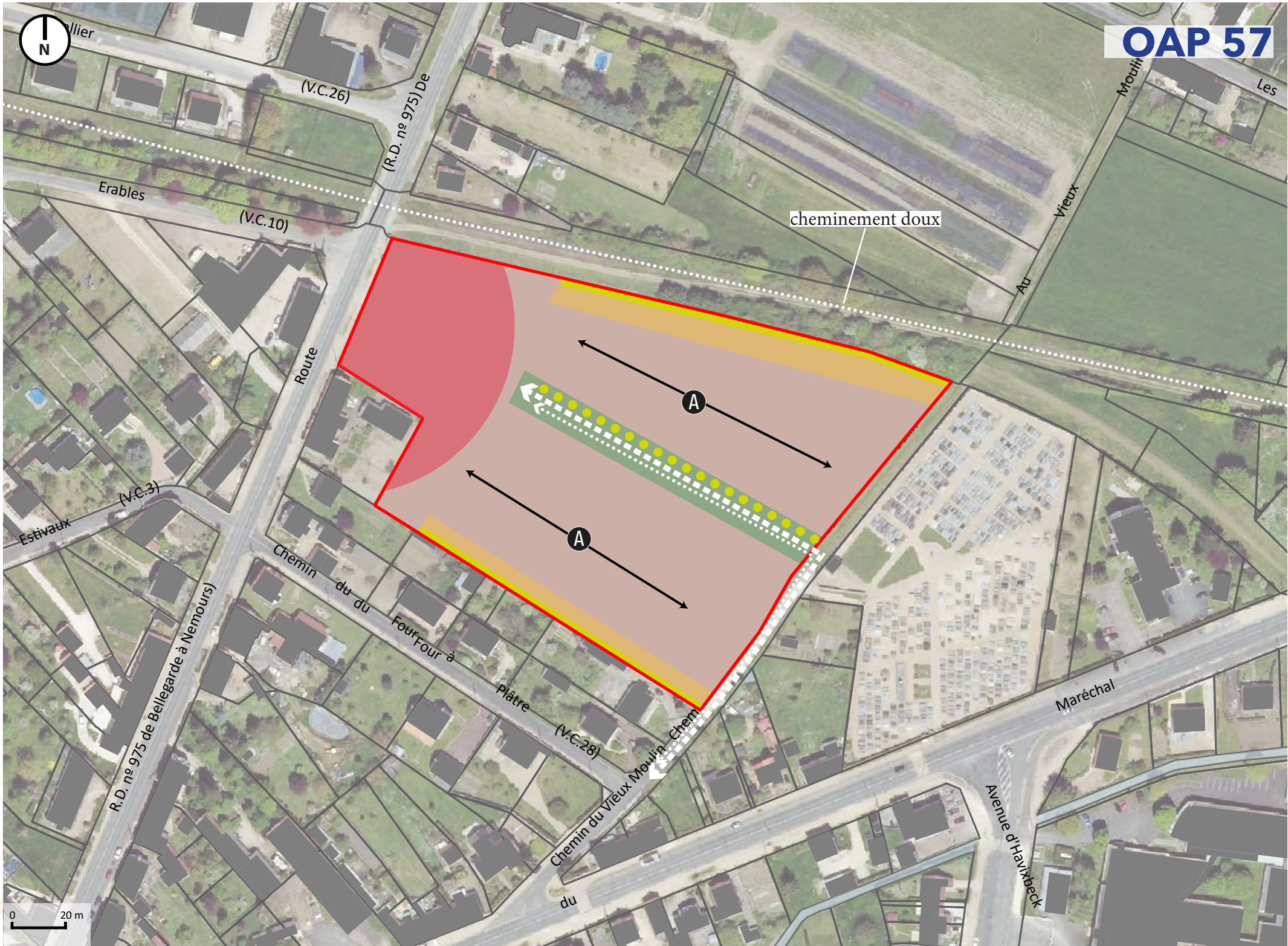
Les accès aux différents lots se feront par la nouvelle voirie créée. Cette dernière relira la Route de Paris et le chemin du Vieux Moulin qui fera l'objet d'un réaménagement.

La nouvelle voirie devra faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables de qualité (aspect, pérennité de l'aménagement...).

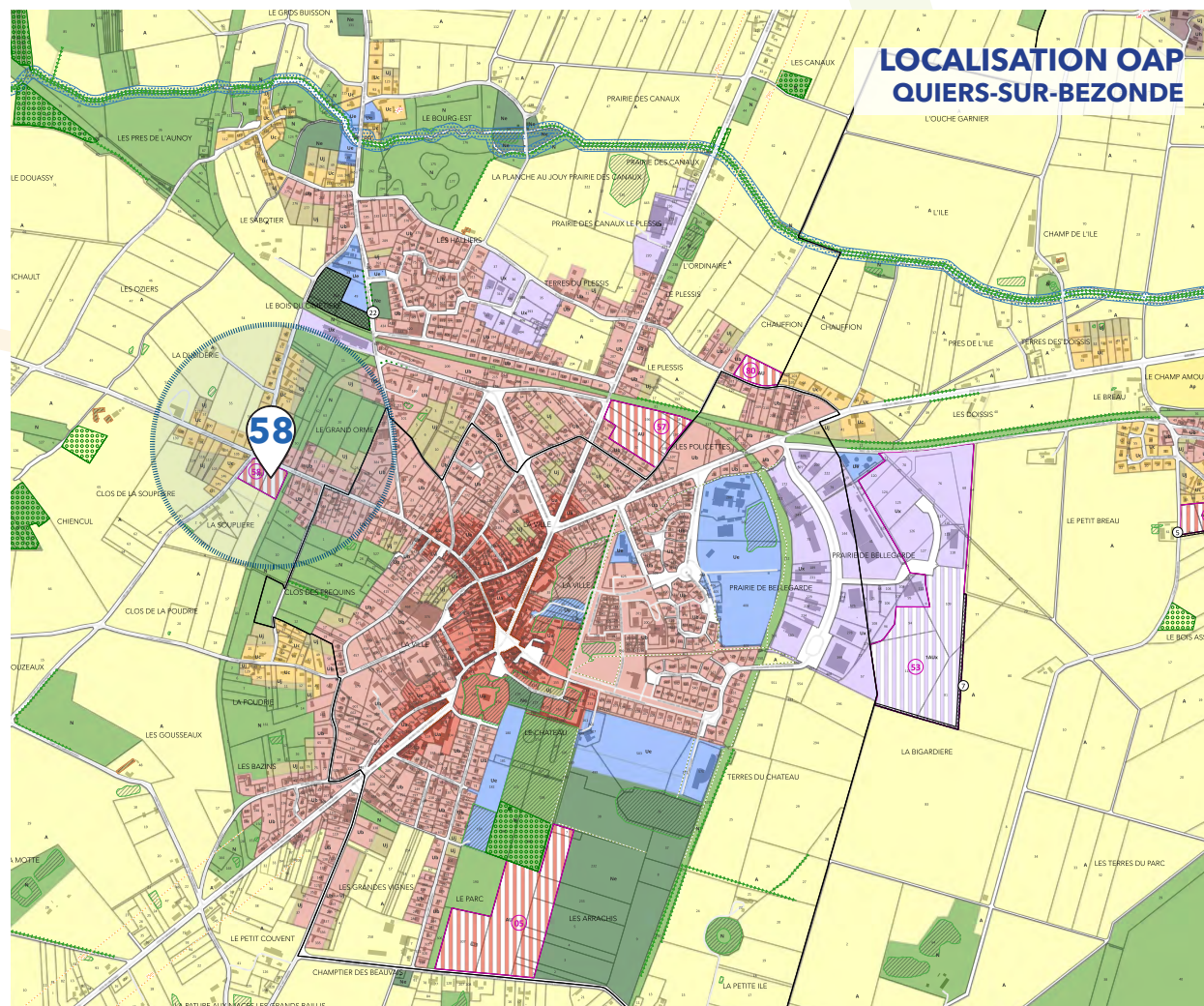
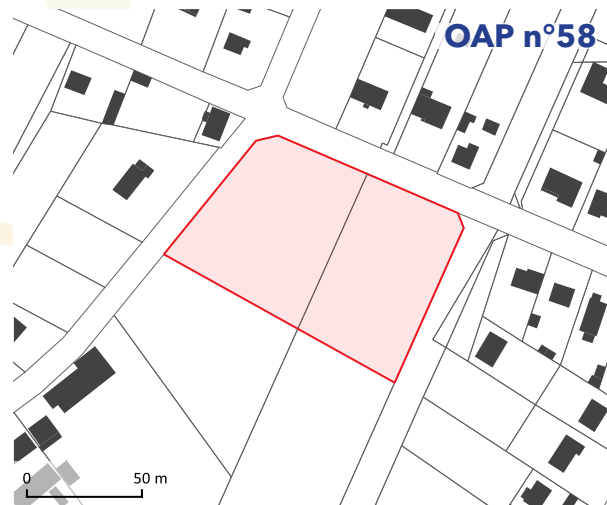


Superficie totale OAP : 22 109 m²
Superficie à vocation habitat : 17 000 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 13 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 12 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface 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



QUIERS-SUR-BEZONDE | OAP 58 Route de Bois Commun



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 7 706 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 du bourg.

Ces 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.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

En raison de son interface avec l'activité maraîchère, la frange située en fond de parcelle devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée.

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.

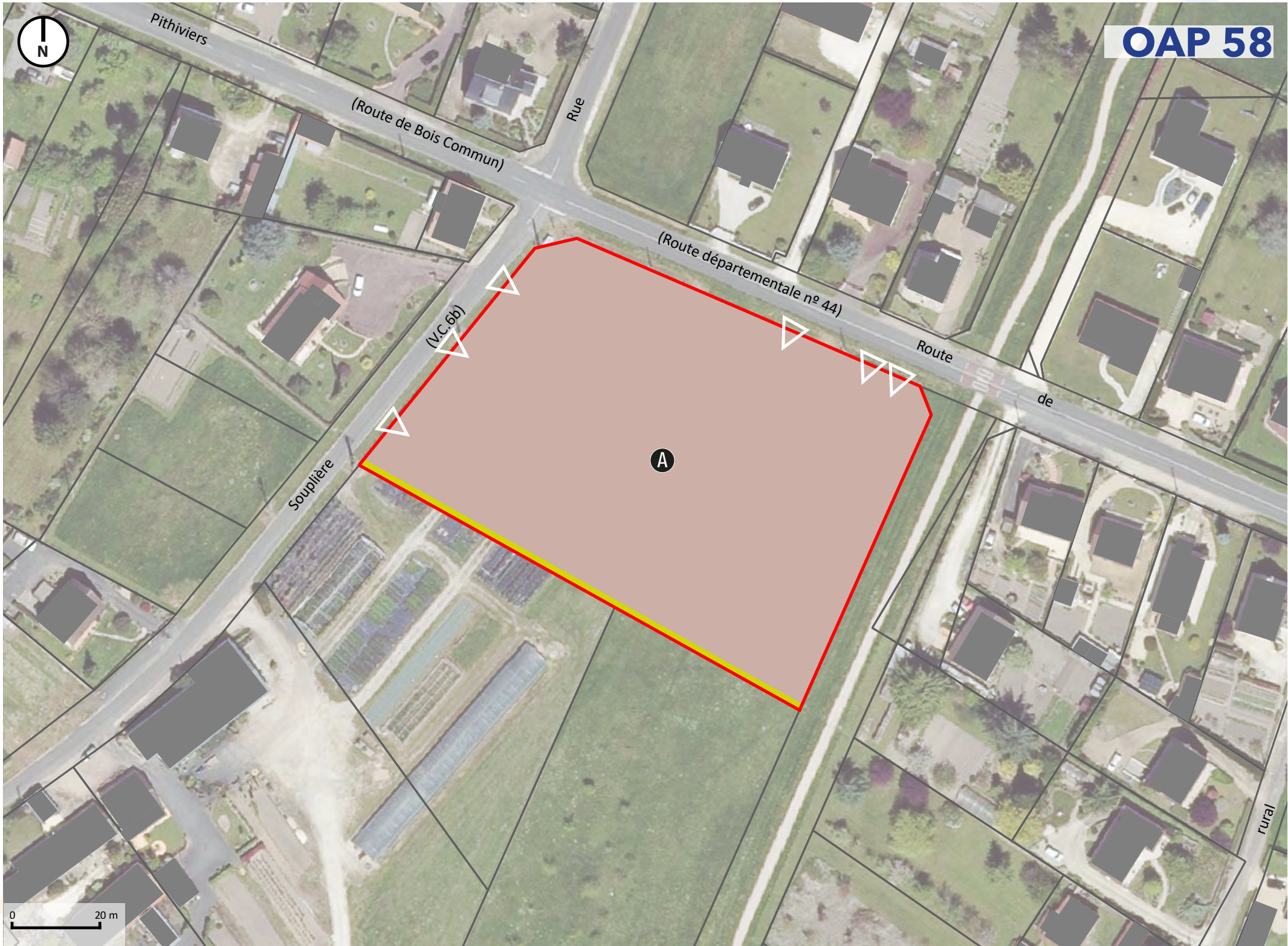
ACCÈS ET DESSERTE

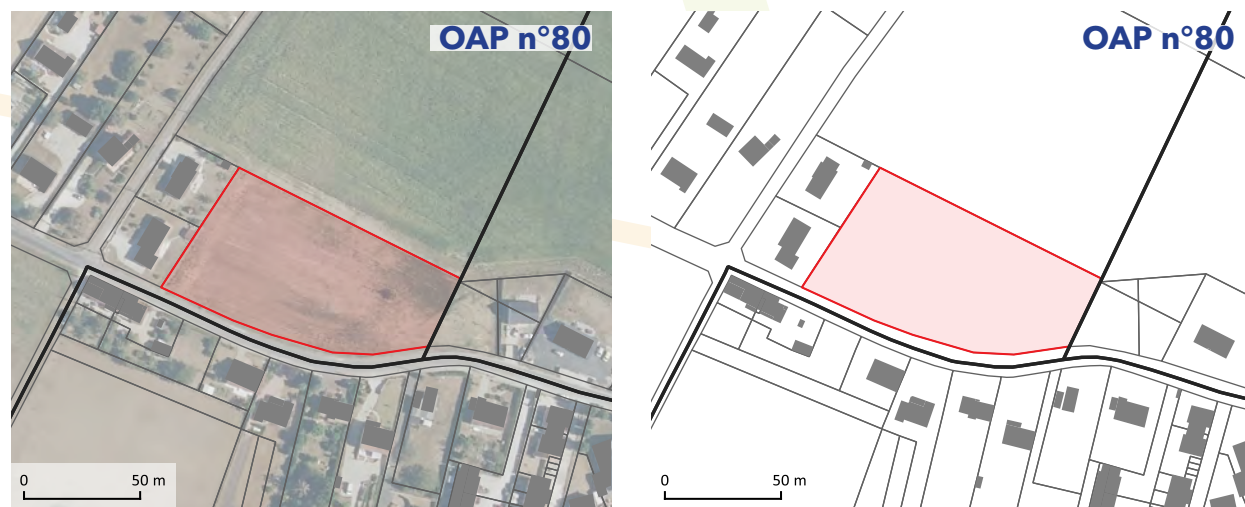
L'accès aux différents lots se fera directement depuis les voiries existantes (Chemin de la Souplière et Route de Boiscommun).

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 : 7 706 m²
Superficie à vocation habitat : 7 706 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 6 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
 - 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 5 952 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 du bourg.

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

nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

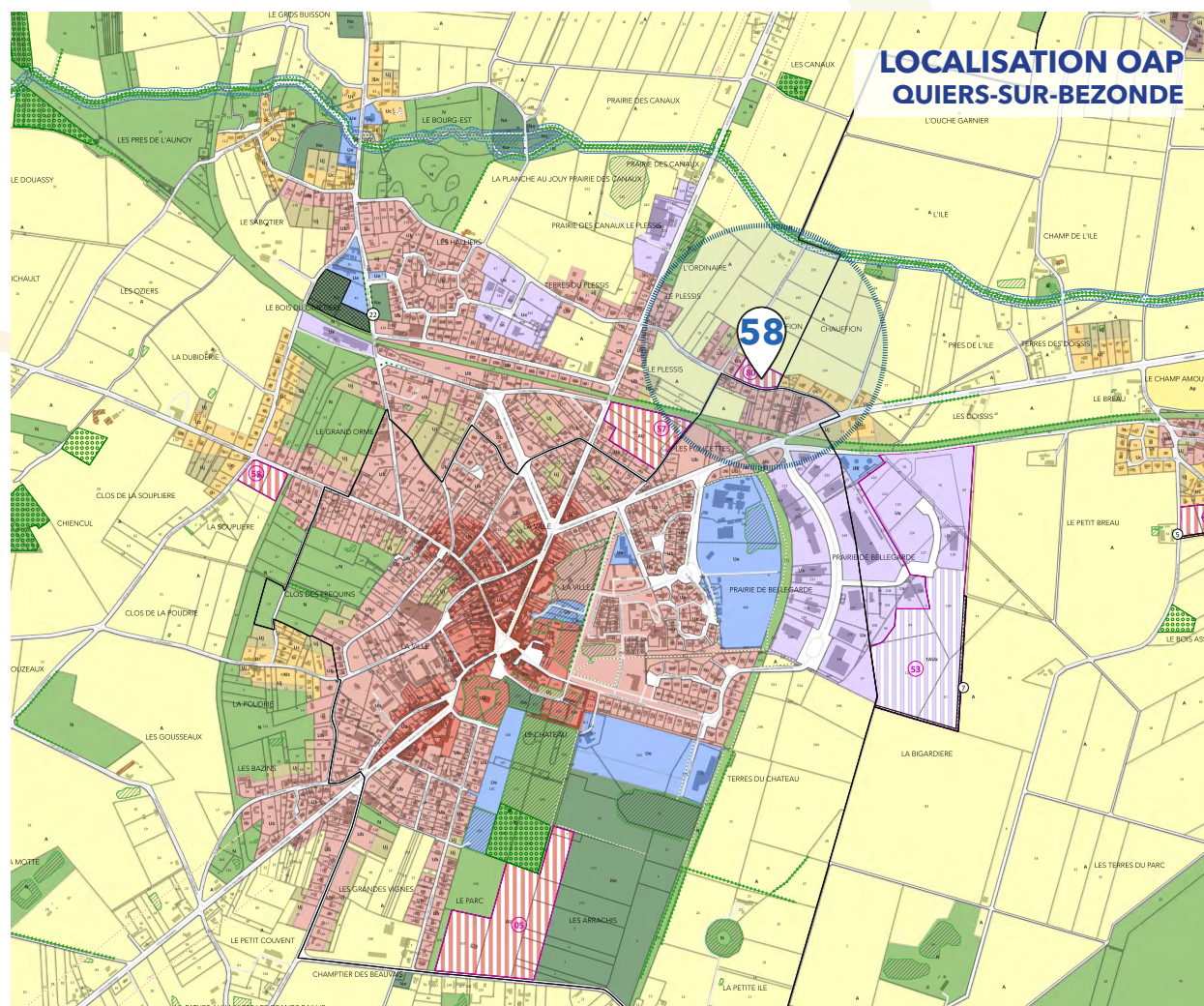
Énergie et confort climatique

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

L'accès aux différents lots se fera directement depuis les voiries existantes (Rue des Policettes).

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...).



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

En raison de son interface avec l'activité agricole, la frange située en fond de parcelle devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée.

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.

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

- 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

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

165

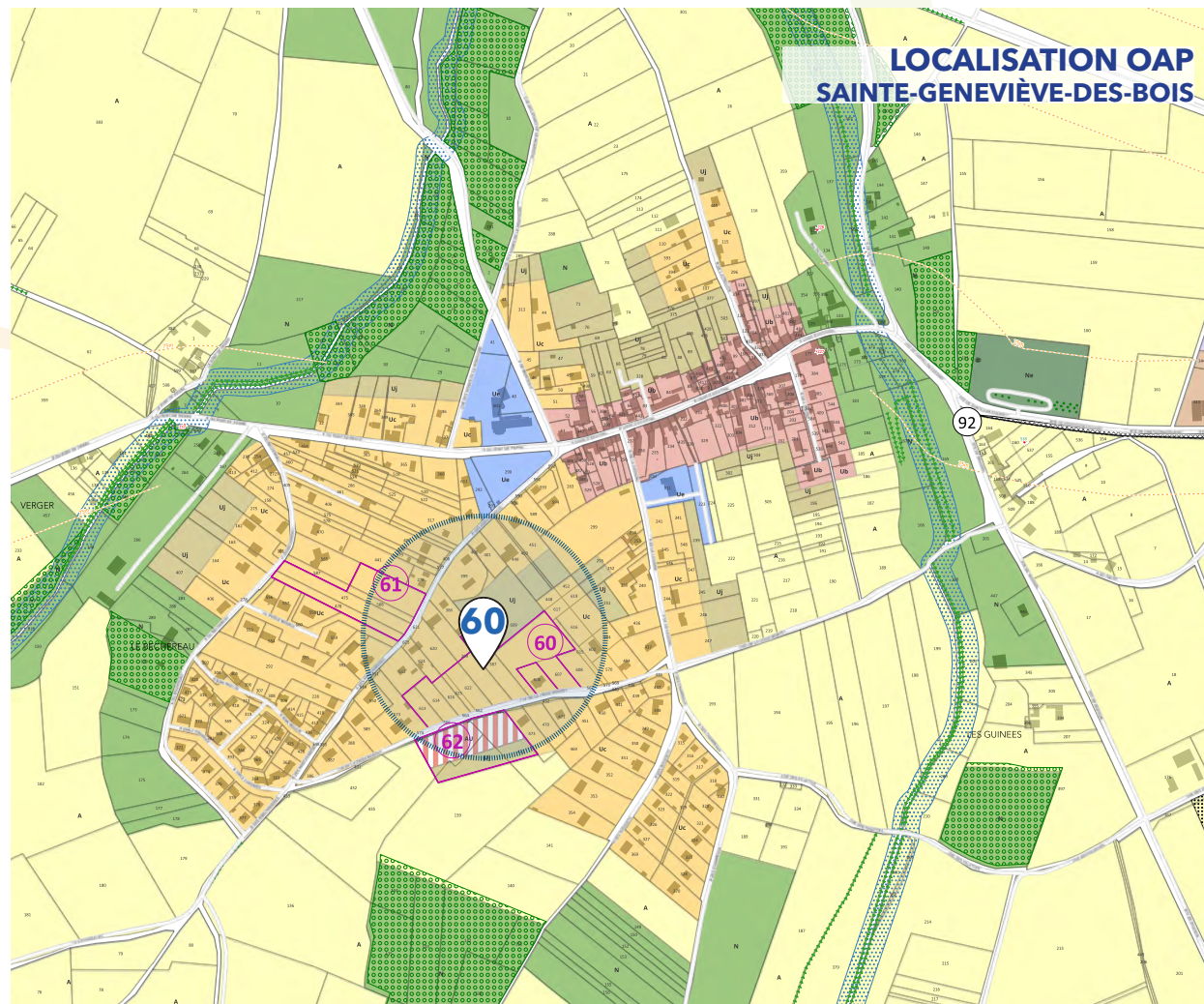
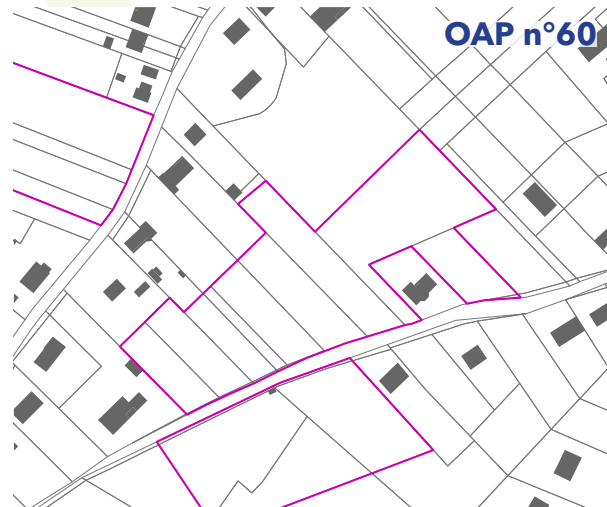
SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS

OAP **60** Chemin de la Croix Montet Nord

OAP **61** Rue des Marchandises

OAP **62** Chemin de la Croix Montet Sud

SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | OAP 60 Chemin de la Croix Montet



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 11 373 m².

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

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.

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 naturelle.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 9 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

La majorité des limites séparatives bordant l'opération devront faire l'objet d'un traitement paysager. Dans ce sens, une haie d'essence locale et variée sera réalisée afin de permettre une transition entre l'espace urbain existant et l'opération.

Egalement, le fond de parcelle de l'opération devra être maintenu en espace de jardin.

Les espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités entre les différentes constructions, 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. 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.

ACCÈS ET DESSERTE

Un accès direct depuis le Chemin du cimetière pourra être réalisé pour accéder à la dent creuse située sur la partie droite de l'opération.

De plus, une voie principale sera aménagée depuis ce même Chemin afin d'accéder à l'espace de stationnement central. De même, un maillage piéton devra couvrir l'ensemble de l'opération.

- 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

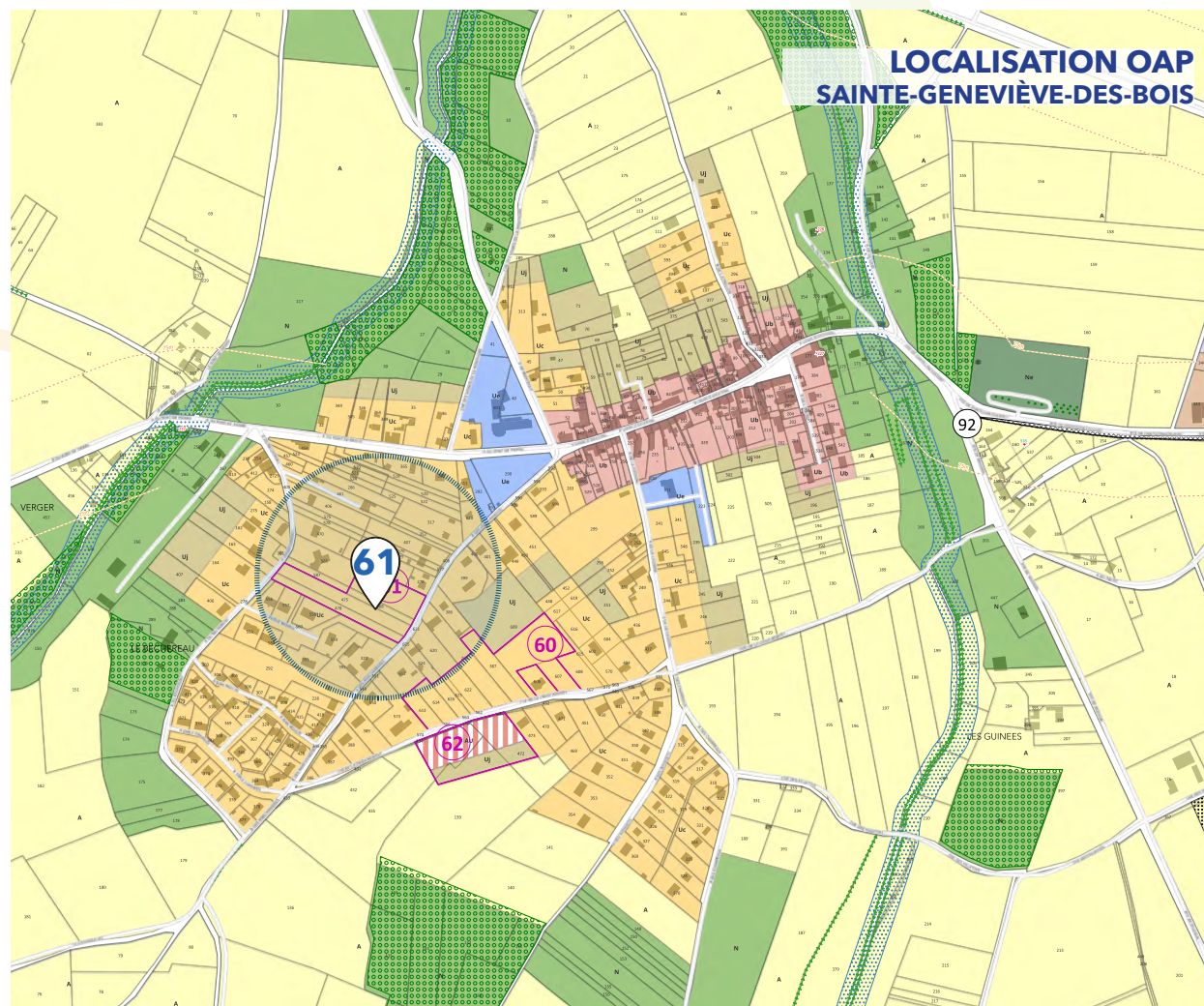
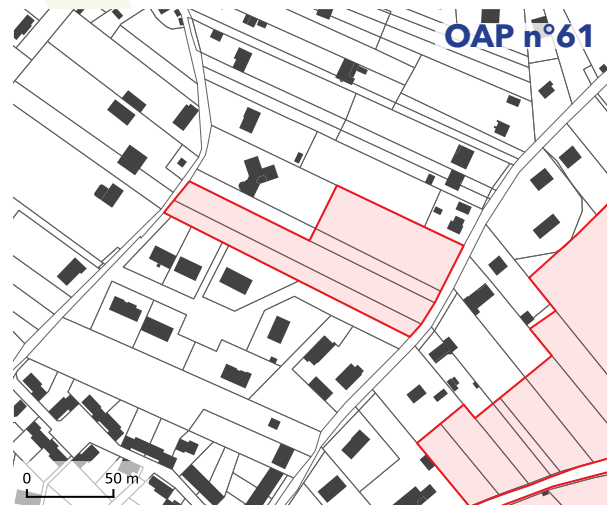
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation première économique
 - Espace public paysager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

 - 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



SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | OAP 61 Rue des Marchandises



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 6 690 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.

L'opération est divisée en deux secteurs. Un secteur donnant sur la Rue du Béchereau pouvant accueillir une construction. Et un second secteur accueillant les autres constructions rattachés à la Rue des Marchandises.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 5 logements individuels.

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 cadre, une haie d'essences locales et variées doivent être réalisées afin de permettre une transition entre l'opération et les constructions existantes.

De plus, des espaces verts devront être aménagés le long de Rue des Marchandises et de la voirie à créer.

Enfin, un espace de jardin marquera la séparation entre le premier secteur et le second.

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 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 au lot le plus à l'ouest du secteur se fera directement depuis la Rue du Béchereau.

Une voie d'accès sera créée depuis la Rue des Marchandises pour desservir les autres constructions. Celui-ci sera accompagné d'un cheminement sécurisé pour les mobilités douces.

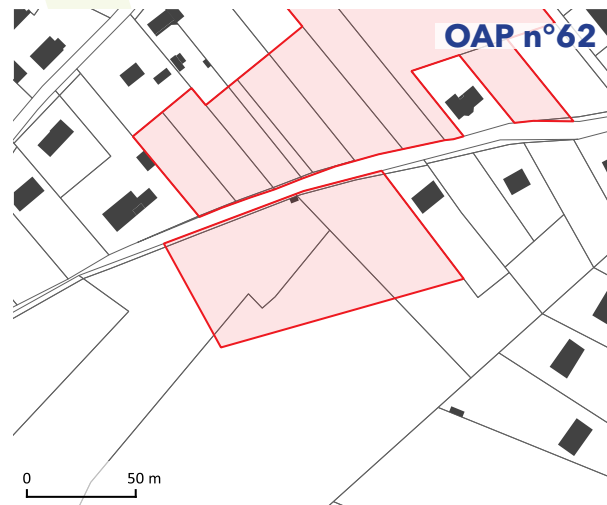
Le projet devra répondre aux besoins en stationnement. Un espace de stationnement pourra être aménagé le long de la voie à créer. Toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration. L'espace de stationnement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

Superficie totale OAP : 6 690 m²
Superficie à vocation habitat : 6 690 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 5 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 5 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



SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | OAP 62 Chemin de la Croix Montet Sud



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 6 334 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 du secteur.

Ces logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec les espaces agricoles et naturels existants.

Leur implantation devra respecter un alignement parallèle à la voirie existante (Chemin de la Croix Montet).

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 5 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Les franges situées à l'ouest et sud du secteur devront être traitées de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée avec les espaces agricoles et naturels existants.

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.

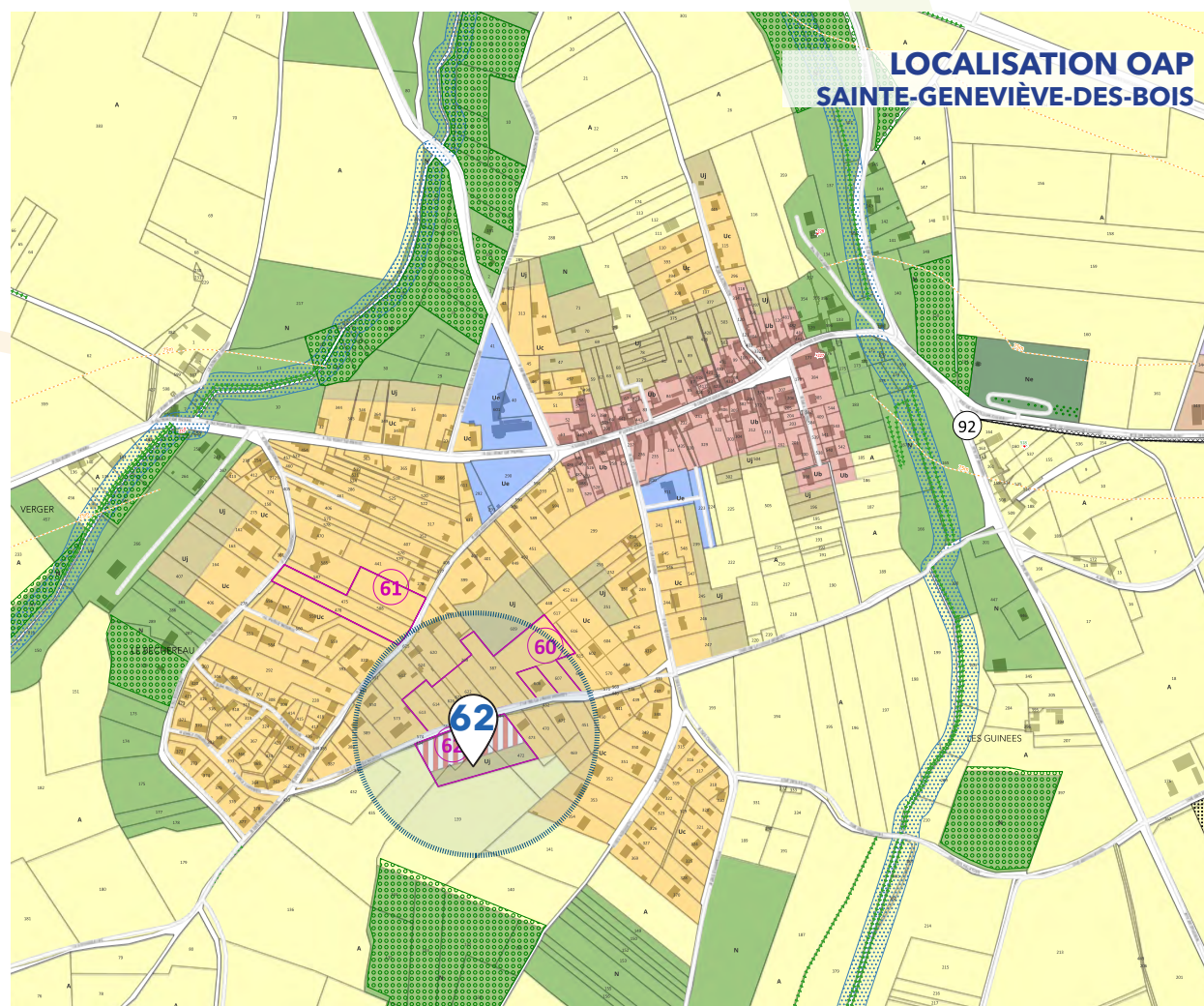
Énergie et confort climatique

Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible.

Dans ce cadre, les bâtiments devront être 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 voirie existante (Chemin de la Croix Montet). Aucune nouvelle voirie ne sera créée.



Superficie totale OAP : 6 334 m²
Superficie à vocation habitat : 6 334 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 5 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 5 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

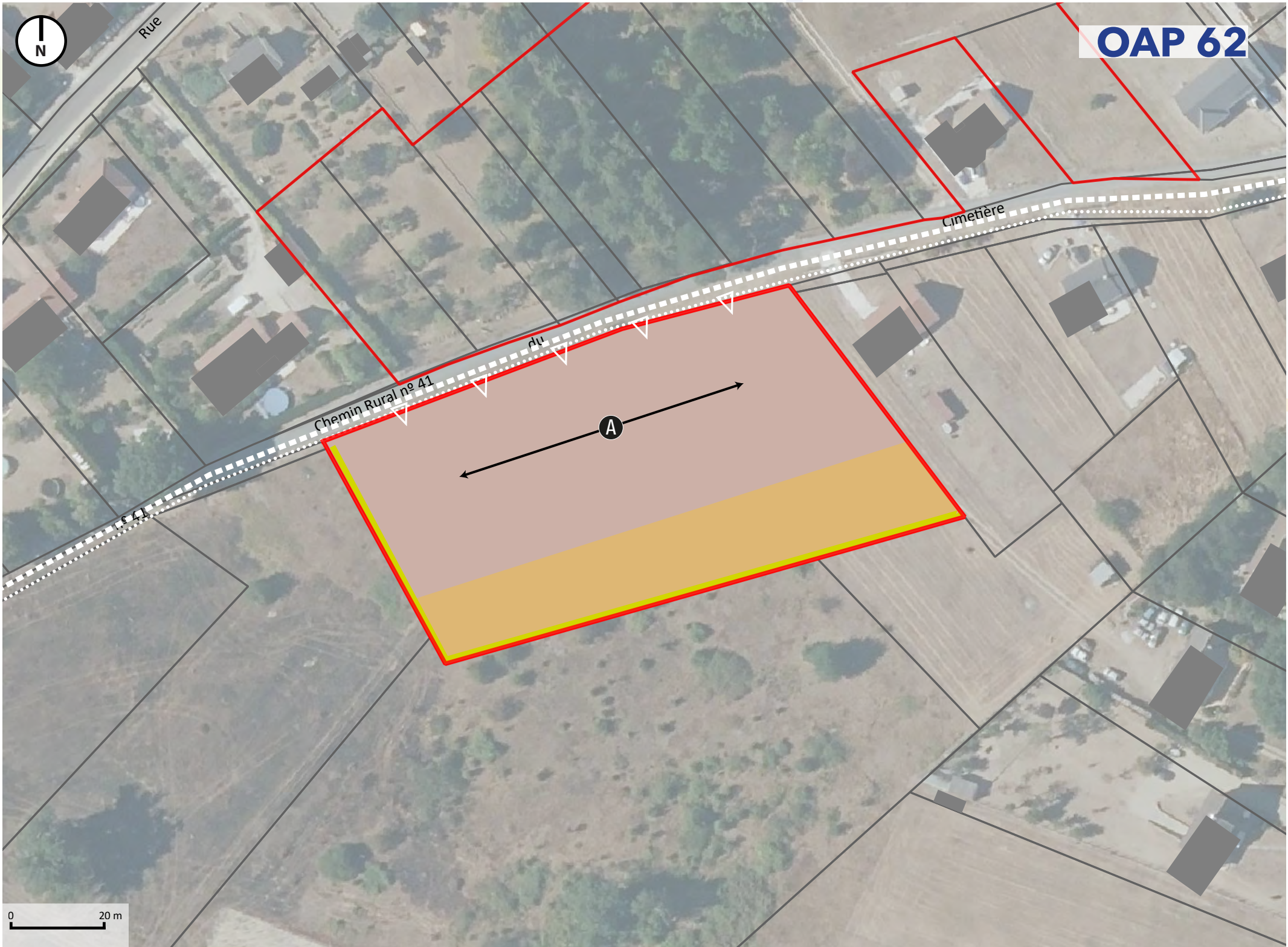
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

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

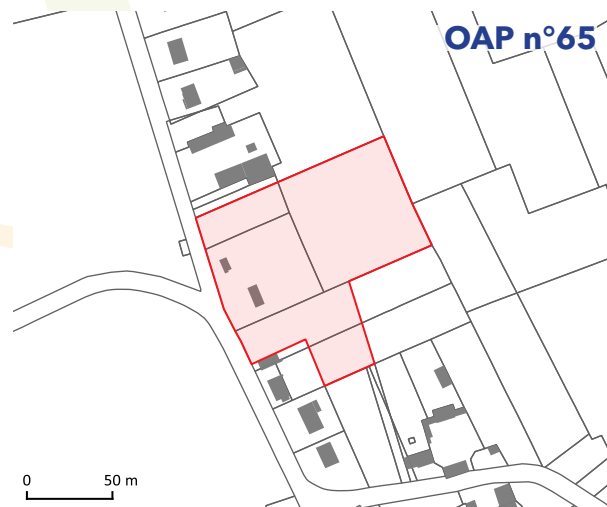
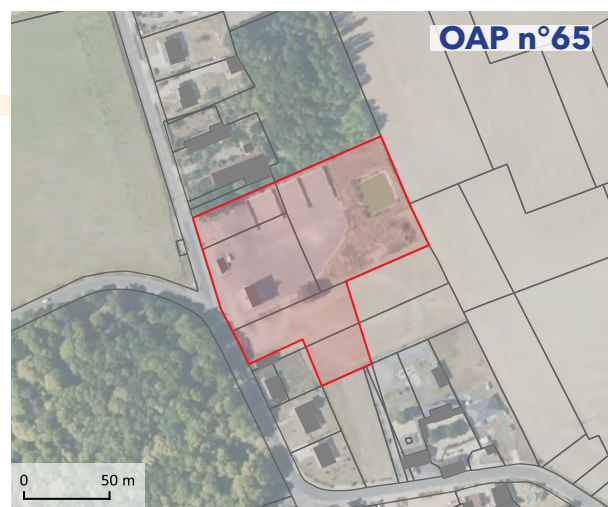
- Prise en compte du réseau hydrographique
- Récupération /gestion des eaux
- Espace boisé ou naturel à préserver



SAINT-HILAIRE-SUR-PUISEAUX

OAP **65** Rue Les Deux Croix

SAINT-HILAIRE-SUR-PUISEAUX | OAP 65 Rue Les Deux Croix



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 16 513 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Secteur de renouvellement, l'OAP englobe la reconversion d'un ancien silo agricole et le comblement d'une dent creuse.

Les futurs logements se trouveront à proximité immédiate de l'école et de la Mairie.

Ces logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant la transition avec les espaces agricoles et naturels existants.

L'implantation des logements devra respecter un alignement parallèle à la voirie existante (Départementale 19).

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 5 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

La frange située à l'est du secteur devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée avec l'activité agricole.

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 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.

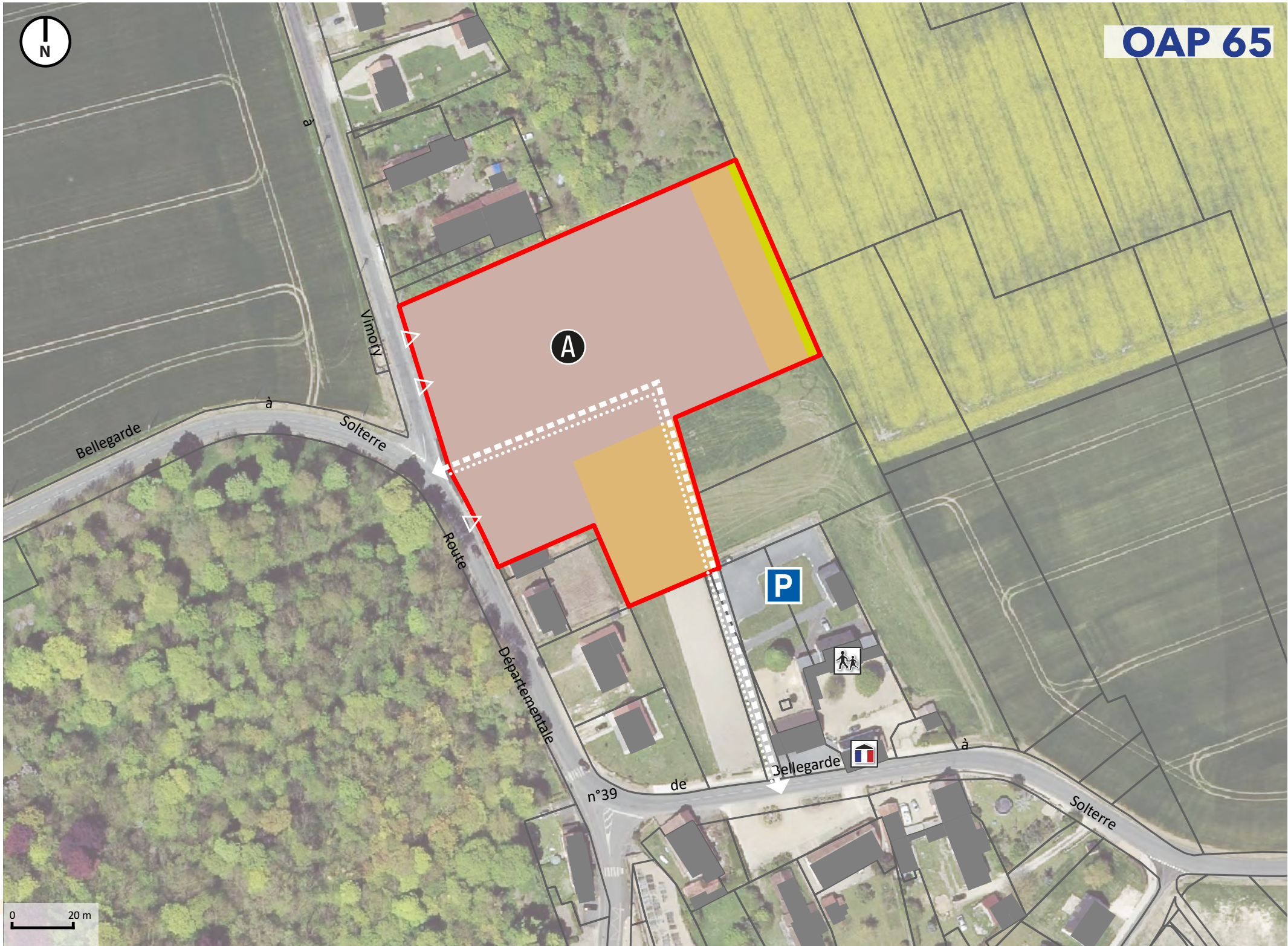
ACCÈS ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis la voirie principale existante (Départementale 19).

Une desserte sera créée en prolongement du chemin qui aujourd'hui permet de rejoindre le parking de la mairie et de l'école.

Superficie totale OAP : 9 371 m²
Superficie à vocation habitat : 7 943 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 6 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 5 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface nette)

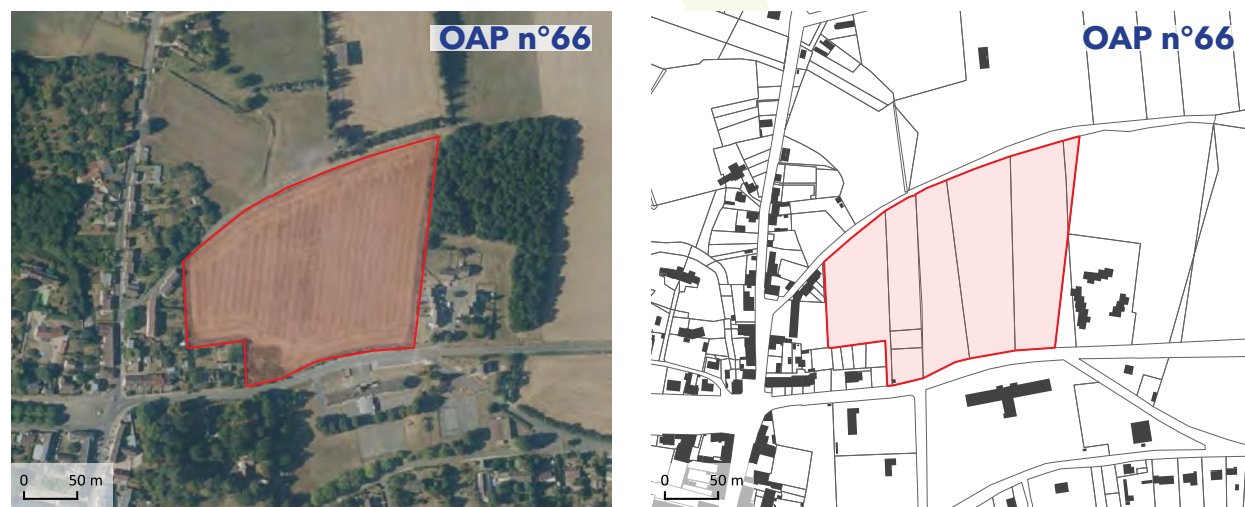
- Périmètre et phasage**
Périmètre de l'OAP
Emplacement réservé
Phasage
- Accès et desserte**
Voirie à créer et/ou aménager
Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
Stationnement 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



SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON

OAP **66** Rue du Stade

SAINT-MAURICE-SUR-AVEYRON | OAP 66 Rue du Stade



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 36 330 m².

Du fait de la taille conséquente du secteur et du scénario de développement prévu, l'OAP vient phaser le projet en trois temps (phase ① puis phase ② puis phase ③).

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

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le site est situé en bordure de la zone urbanisée, il devra s'intégrer au tissu bâti par des aménagements paysagers et des typologies bâties cohérents avec l'existant.

Une diversité des typologies d'habitat sera proposée : principalement de l'habitat individuel mais également de l'habitat individuel groupé ou du petit collectif.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 30 logements.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

La frange située à l'est du secteur devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition arborée avec les habitations existantes.

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.

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

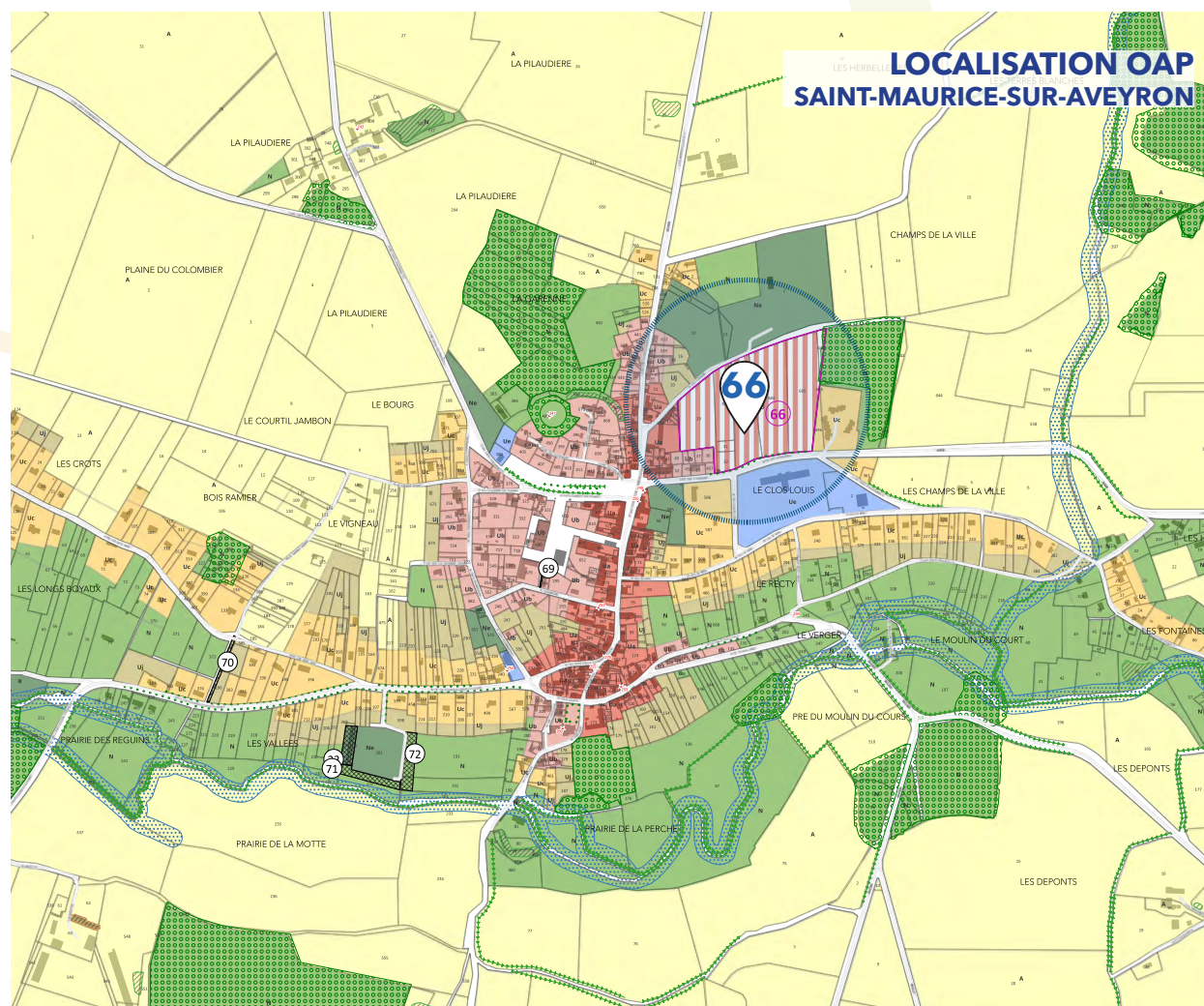
Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti 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

Un maillage de desserte à l'échelle du secteur est à créer. Ainsi, chaque phase de l'OAP devra assurer la création d'une voirie traversante nord-sud avec des accès sur la Rue du Stade et sur la Départementale 56. Ces derniers devront être sécurisés.

Le développement de liaisons douces sera prévue sur l'ensemble du secteur. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public.

L'aménagement d'un stationnement mutualisé devra être proposée afin de répondre aux besoins des constructions futures. Ces espaces de stationnement seront majoritairement perméables (hors place PMR).



Superficie totale OAP : 36 330 m²
Superficie à vocation habitat : 36 330 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 29 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 30 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

12

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

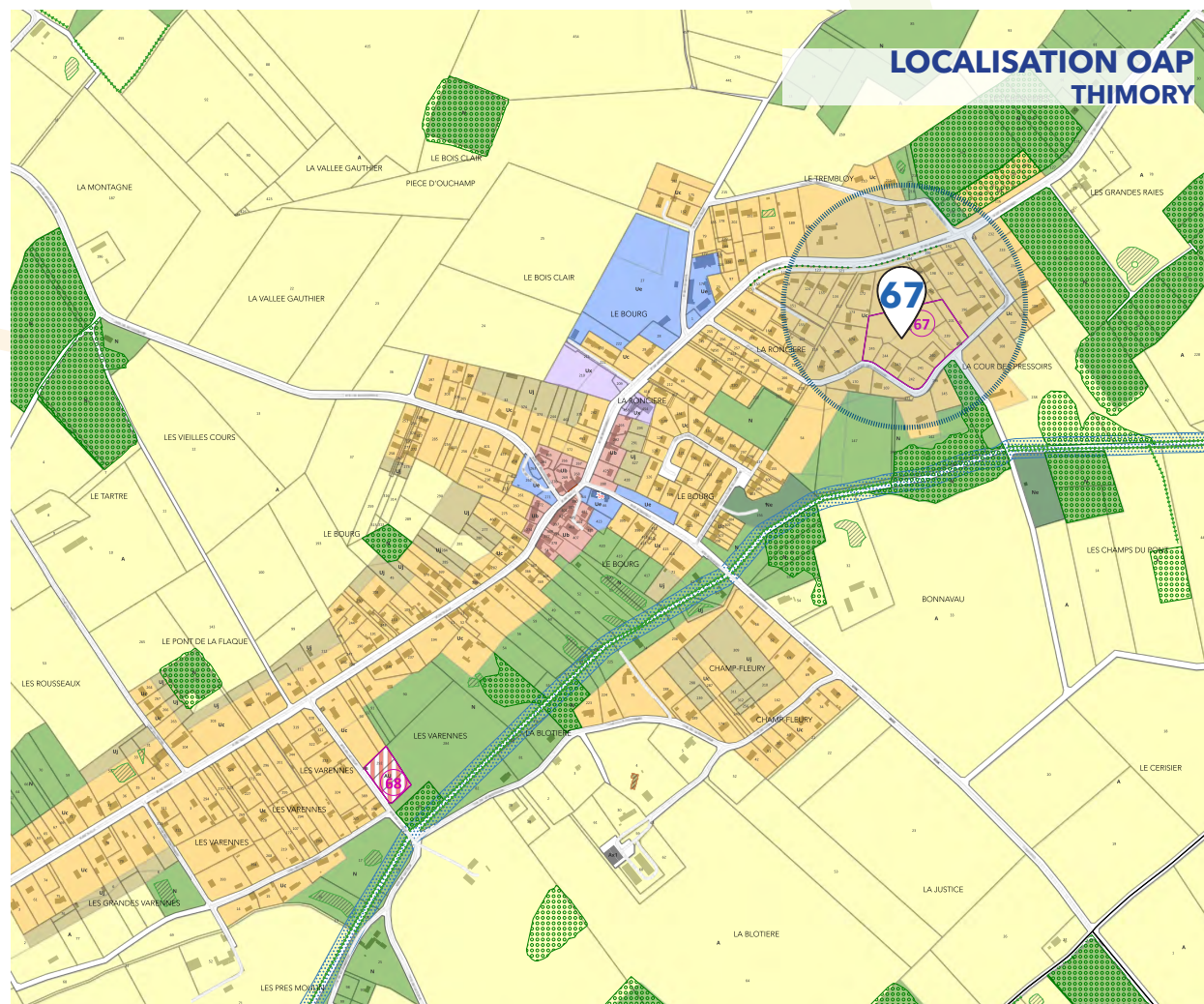
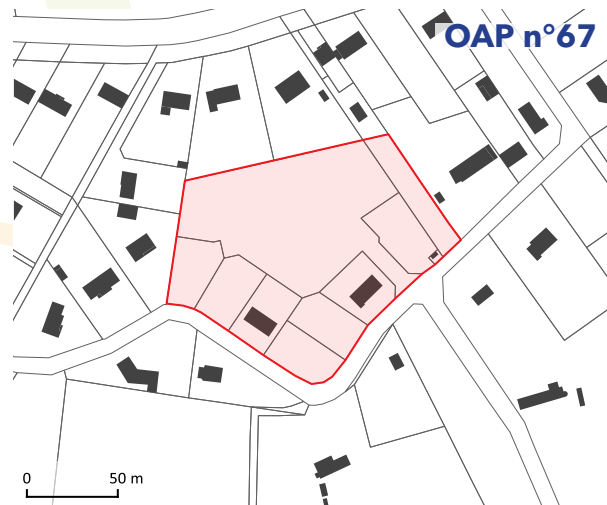
PLUi de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais – 3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

178

THIMORY

OAP **67** La Cour des Pressoirs

OAP **68** Rue de la Cour



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 13 872 m².

Deux constructions d'habitat individuels sont déjà présents dans le secteur de l'opération.

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.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 11 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 une haie d'essence locale et variée sera réalisée, sur les limites séparatives de l'opération.

De plus, afin de préserver les espaces de jardins existants, ceux-ci devront se situer à l'arrière de la parcelle, ainsi que sur la frange est 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

Seulement cinq accès individuels seront autorisés depuis la rue des Pressoirs. Le reste des lots sera desservi par une nouvelle voirie double sens à aménager.

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 : 13 872 m²
Superficie à vocation habitat : 13 872 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 11 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 11 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

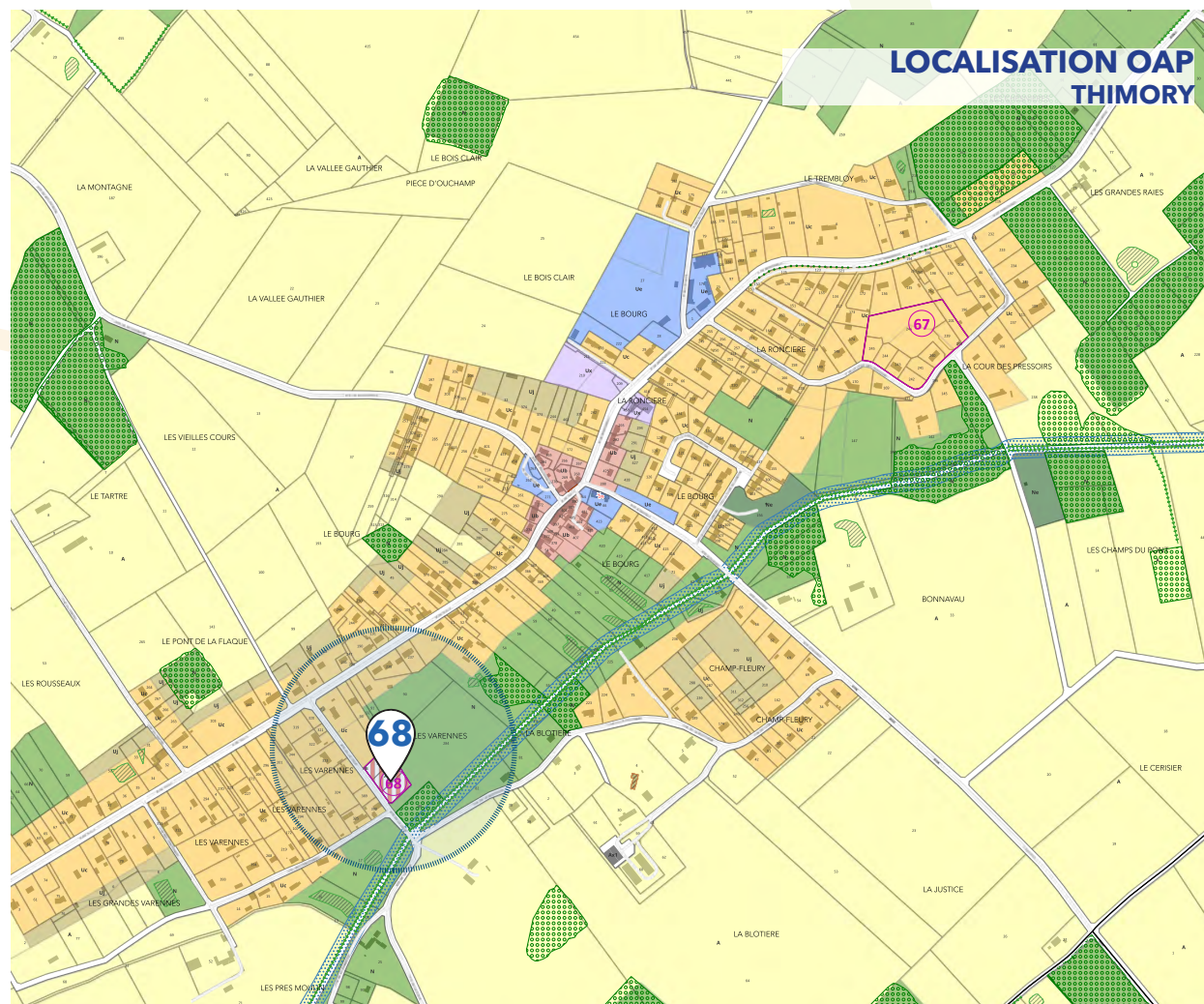
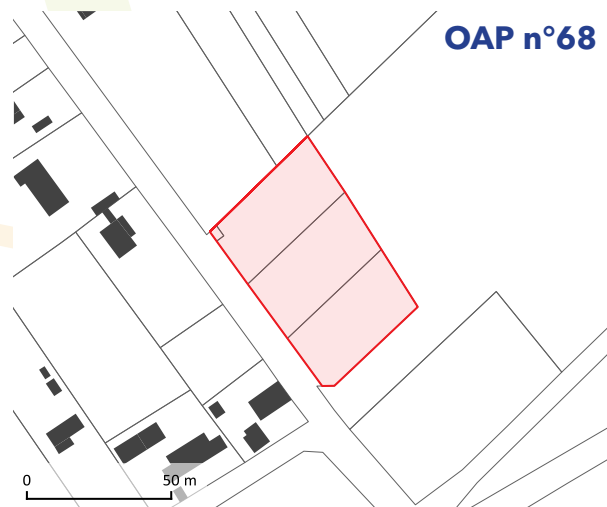
Voirie à créer et/ou aménager
 Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer
 Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir
 Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion)
 Stationnement à créer
 Stationnement existant à conserver
- Mixité fonctionnelle et sociale

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 3 129 m².

Afin de garantir la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de la zone devra s'effectuer via une unique opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, toute autorisation devra porter sur la totalité de la zone à urbaniser concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le projet propose des logements de type intermédiaire ou collectif.

Le secteur sera constitué de deux îlots séparés par une voie d'accès.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 10 logements intermédiaires ou collectifs (logements sociaux).

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'essences locales et variées sera réalisée, proche des limites séparatives nord, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

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

Le secteur sera accessible grâce à l'aménagement de deux accès depuis la Rue de la Cour. Ces deux accès seront raccrochés à une voie principale à créer, qui formera une boucle depuis la rue de la Cour.

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...).

Superficie totale OAP : 3 129 m²
Superficie à vocation habitat : 3 129 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 2 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 10 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)

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

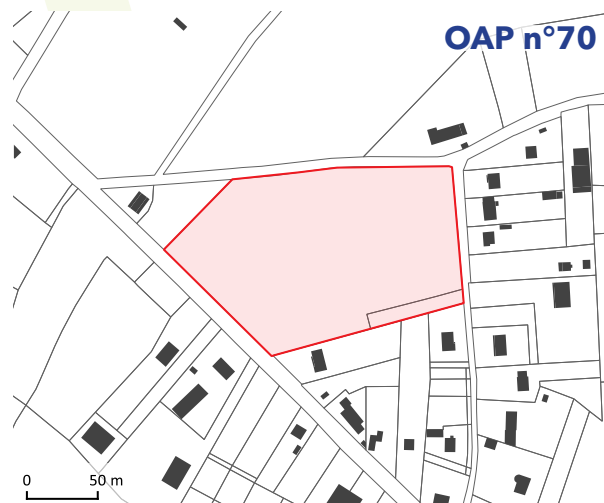
PLUi de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais – 3. Orientatation d’Aménagement et de Programmation

183

VARENNE-CHANGY

OAP **70** Eco-hameau

OAP **71** Impasse de la Source Saint-Martin



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 20 511 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 groupé avec diverses typologies (T1, T2, T3).

Des espaces communs s'intègrent dans la programmation du site (notamment une maison commune qui sera lieu d'activités et de partages).

Dans la majorité des cas, l'implantation des logements vient suivre un alignement parallèle à la nouvelle voirie créée à l'intérieur du secteur. Pour d'autres, l'implantation est optimisée en fonction du relief et de l'exposition.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 39 logements (sous la forme de maisons individuelles groupées).

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

L'aménagement du site intégrera de multiples espaces naturels et paysagers (sur les franges du secteur et en son centre) : potager partagé ; verger, promenade végétalisée...

Une lisière arborée (verger) devra être créée le long de la Rue de la Corsonnerie afin d'assurer une transition végétale qualitative avec les espaces agro-naturels.

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 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

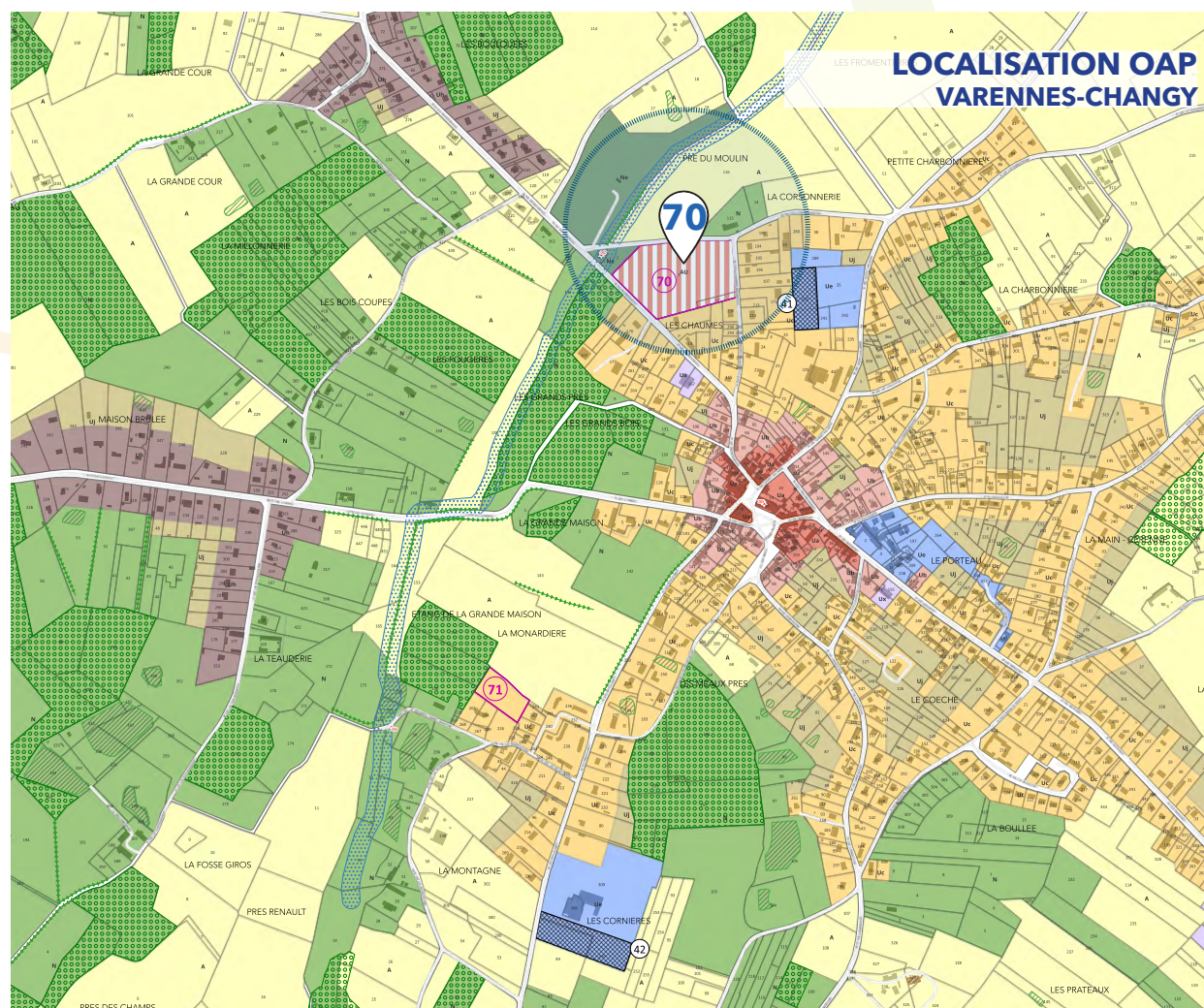
Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti 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

Deux accès sécurisés sur la Rue de la Corsonnerie permettront d'accéder au secteur. La voie nouvellement créée devra assurer une desserte traversante du site.

Le développement de liaisons douces est à prévoir sur l'ensemble du secteur ouvert au public.

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ces derniers devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité. Ces espaces seront majoritairement perméables (hors place PMR).

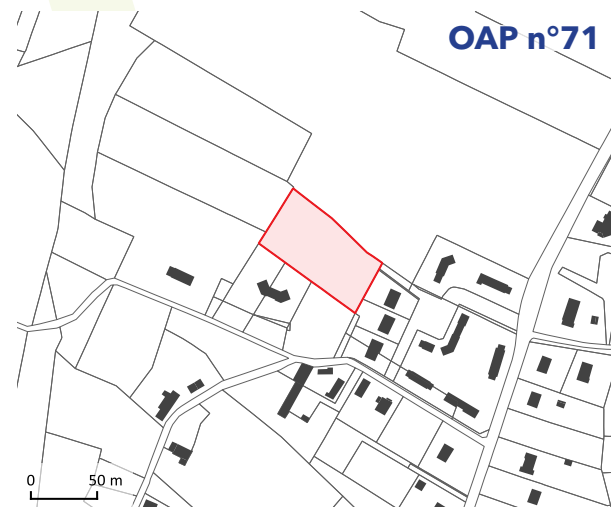


Superficie totale OAP : 20 511 m²
Superficie à vocation habitat : 20 511 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 20 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 39 logements
*« Pôle secondaire » : 1 000 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 800 m² (surface 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



VARENNES-CHANGY | OAP 71 Impasse de la Source Saint-Martin



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 4 075 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 ne régleme pas la typologie des futures logements.

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 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'orientation ne régleme pas l'accès et la desserte du secteur.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 5 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

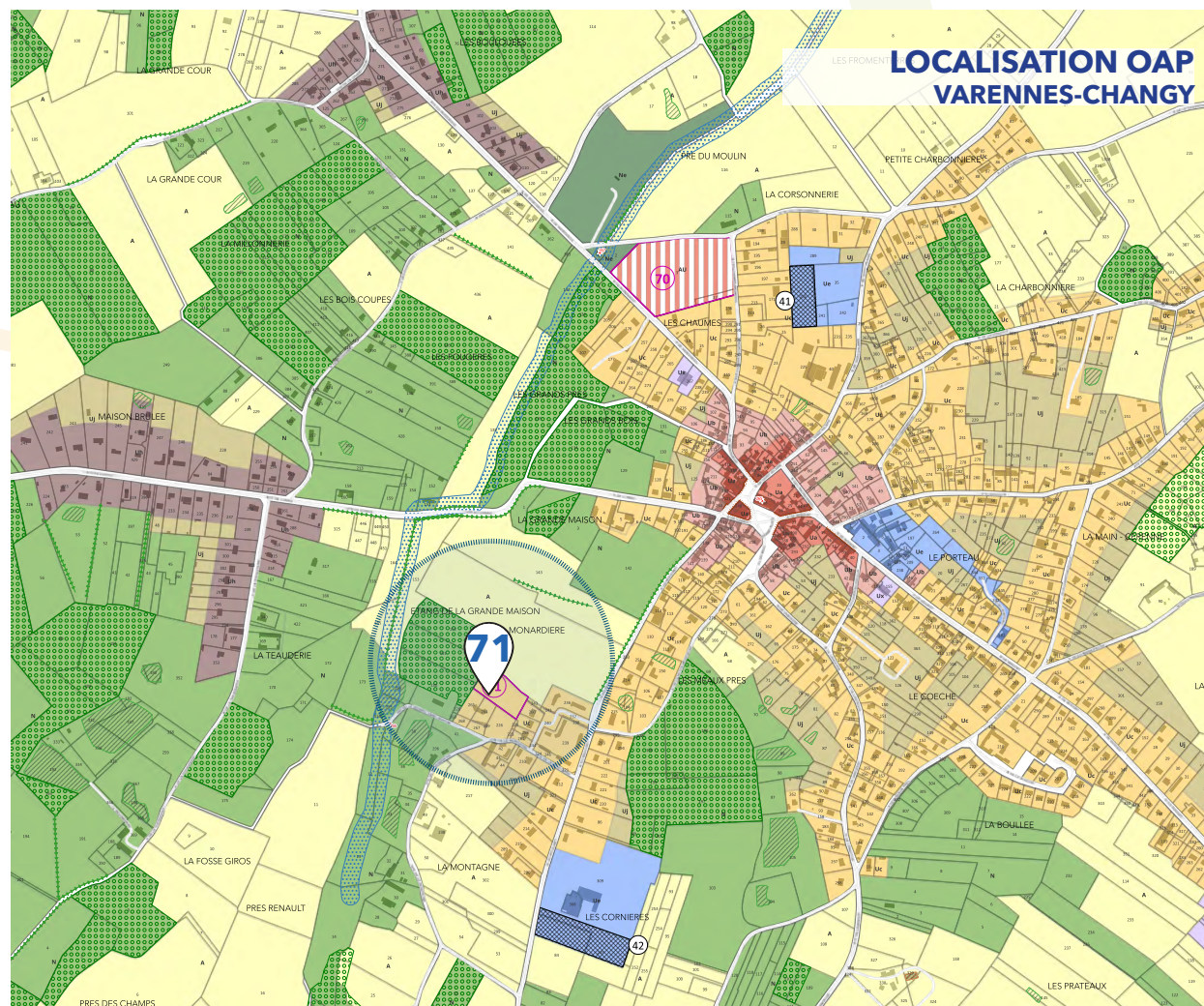
Structure végétale et paysagère

La frange située au nord du secteur devra être traitée de manière paysagère afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles et naturels existants.

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.



Superficie totale OAP : 4 075 m²
Superficie à vocation habitat : 4 075 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 4 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 4 logements
*« Pôle secondaire » : 1 000 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 800 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

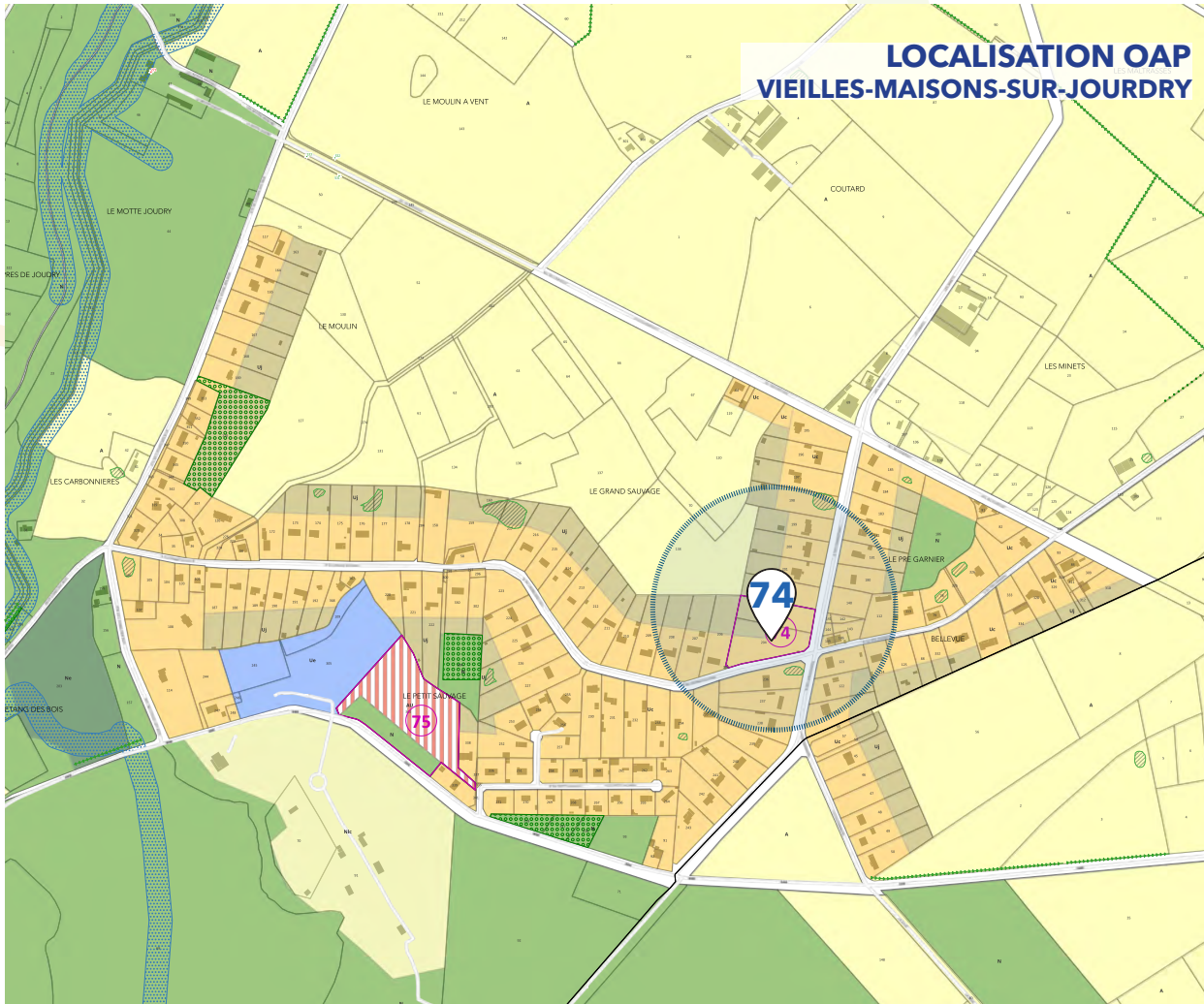
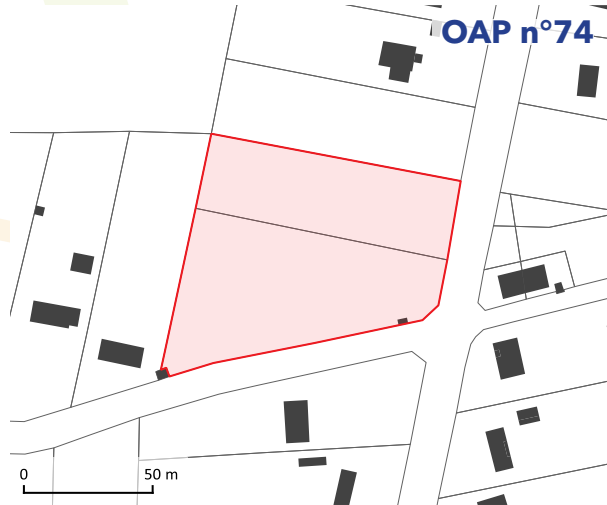


VIEILLES-MAISONS-SUR-JOURDRY

OAP **74** Rue du Grand Sauvage

OAP **75** Face à l'Étang des Bois

VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY | OAP 74 Rue du Grand Sauvage



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 7 460 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 du village.

Les logements devront être implantés sur le devant des parcelles afin de préserver les fonds de jardin assurant une continuité avec les jardins limitrophes.

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'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. De plus, afin de marquer l'emprise de l'espace de transition existant entre les constructions et les terres agricoles, les jardins devront se situer à l'arrière de la parcelle dans le prolongement des jardins limitrophes.

Le secteur occupe une place stratégique de part sa localisation et contribuera à combler une dent creuse. 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 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.

ACCES ET DESSERTE

L'accès aux différents lots se fera directement depuis les voiries existantes (Rue du Grand Sauvage, et Rue des Charretiers).

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...).

- 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

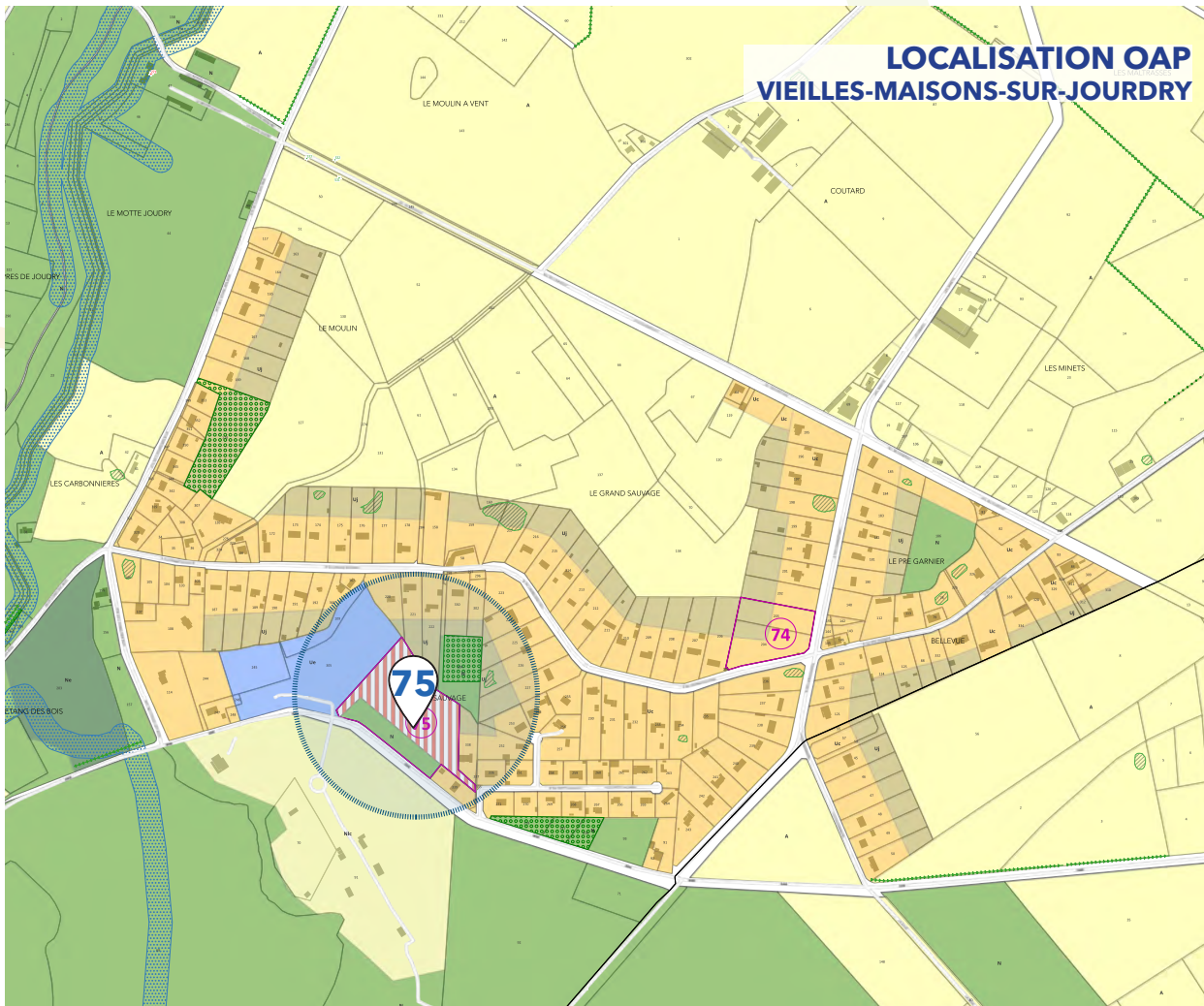
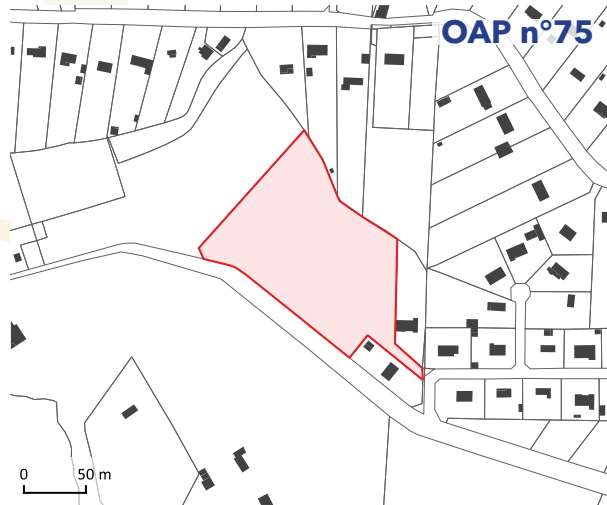
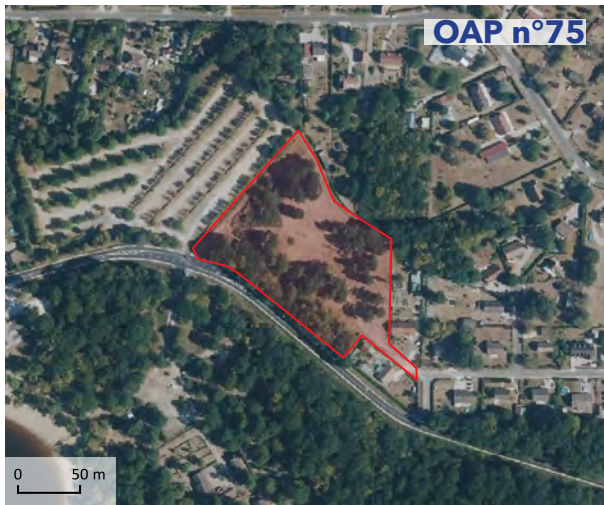
 - Secteur à vocation première d'habitat
 - Secteur d'équipement public
 - Secteur à vocation première économique
 - Espace public paysager
 - Espace de convivialité ou de détente
 - Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

 - 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



VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY | OAP 75 Face à l'Étang des Bois



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 15 337 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation doit permettre d'assurer la transition entre le lotissement du Grand Sauvage et le site de l'Étang des Bois (étang et espace de loisir - camping).

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

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 11 logements individuels. L'orientation insiste sur la volonté d'assurer une certaine densité des lots.

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. Dans ce cadre, une haie d'essences locales et variées doivent être réalisées afin de permettre une transition entre l'opération et les constructions existantes. De plus, le corridor d'espaces verts existant le long de la Route d'Orléans devra être préservé.

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

Afin d'éviter une insertion directe sur la Route départementale, une nouvelle voirie sera créée avec un accès côté parking de la base de loisir et un accès rue du Petit Sauvage. L'accès aux différents lots ne pourra se faire que par cette dernière.

Le développement d'une liaison douce sera prévue sur l'ensemble du secteur, en prolongement du chemin existant. Elle sera sécurisée, qualitative et ouverte au public.

VIEILLES-MAISONS-SUR-JOUDRY | OAP 75

Face à l'Étang des Bois

Superficie totale OAP : 15 337 m²
Superficie à vocation habitat : 11 793 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 9 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 11 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

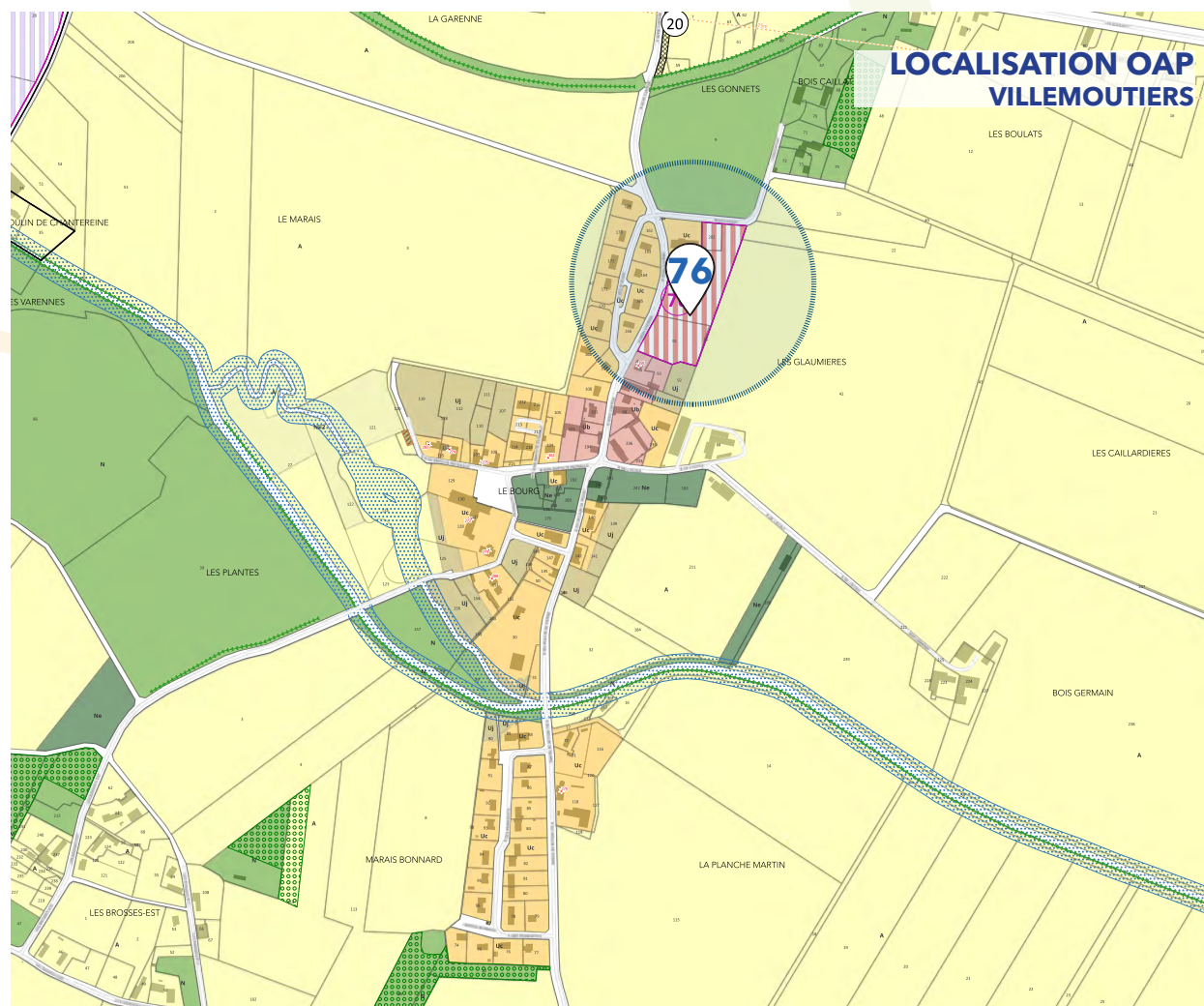
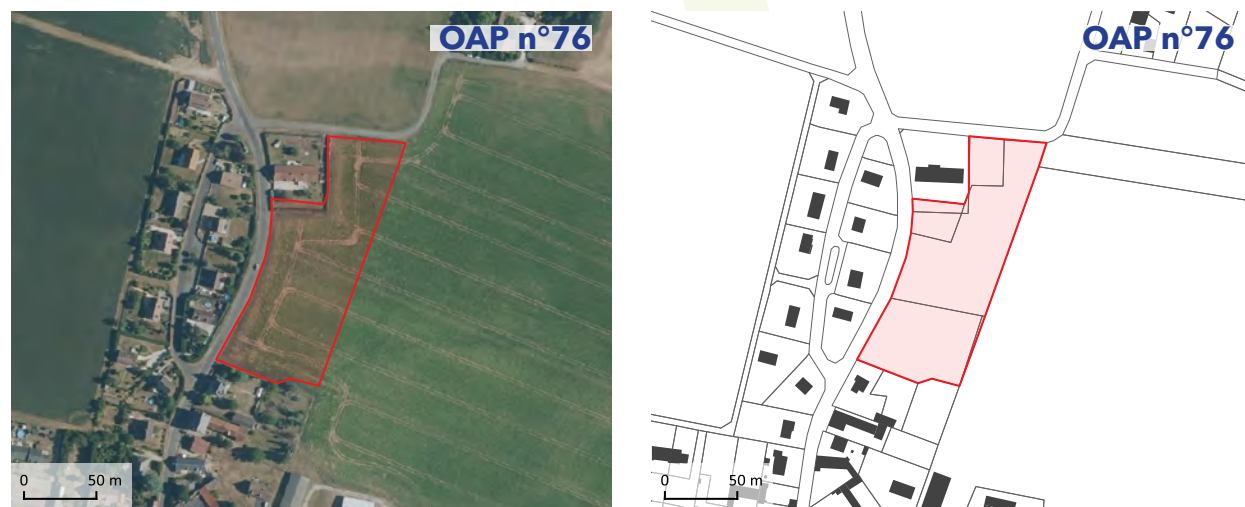
Qualité environnementale et prévention des risques

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



VILLEMOUTIERS

OAP **76** Rue René Chéron



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 10 779 m². Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé. Néanmoins, tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, ainsi que le phasage, 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 transition avec la zone agricole. Les futures constructions devront être alignées parallèlement à la nouvelle voie à créer. L'aménagement devra prendre en considération la canalisation d'eau existante sur la parcelle.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 8 logements individuels.

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, perméabilité des espaces de stationnement...) au sein de l'opération. Afin de créer un espace de transition entre l'espace urbain et la zone agricole, une haie d'essences locales et variées sera réalisée sur la frange est de l'opération. Dans ce sens, l'espace de jardin des futures constructions devra également se situer en fond d'unité foncière.

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

Une voie d'accès centrale à double sens sera créée pour desservir le secteur reliant la Rue de René Chéron et le chemin du Bois Caillat. Une attention particulière devra être donnée à l'aménagement de l'intersection Rue René Chéron. L'aménagement de deux espaces de stationnement mutualisés devra répondre aux besoins en stationnement des habitants et de leurs visiteurs. L'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...).

Superficie totale OAP : 10 779 m²
Superficie à vocation habitat : 10 779 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 8 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 8 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



