

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

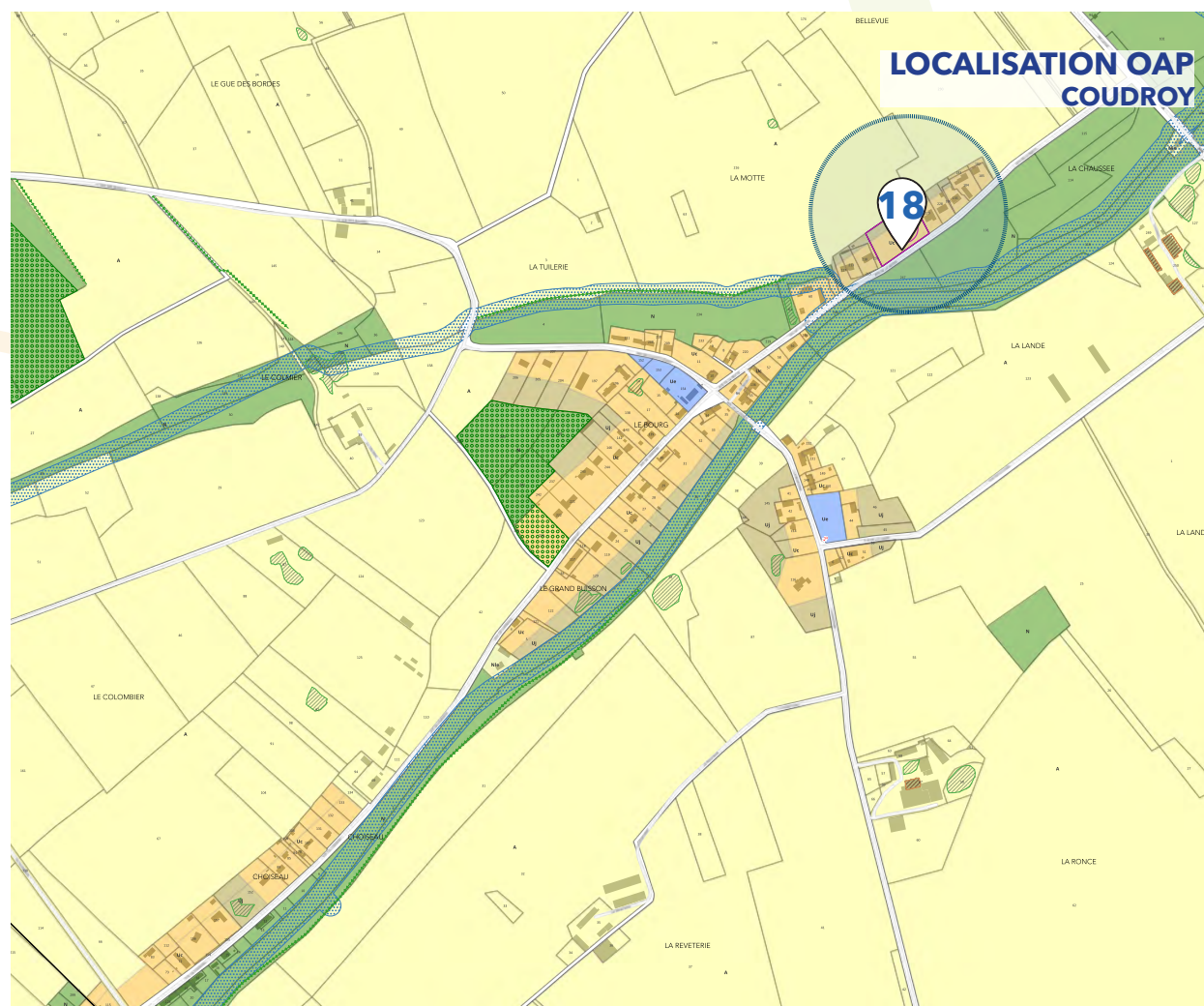
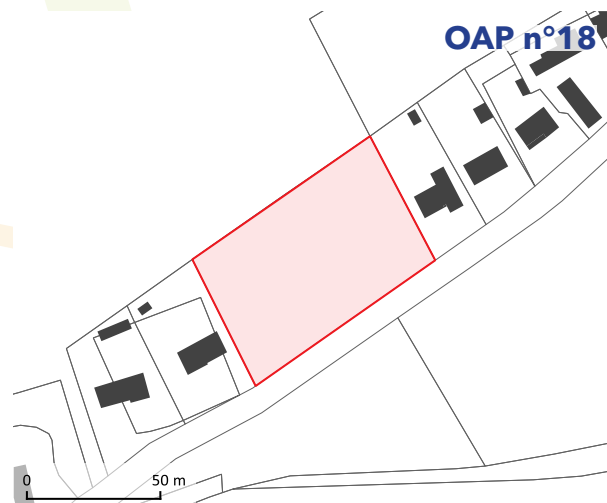
LE 11 AVRIL 2023

Albert FEVRIER
Président



COUDROY

OAP **18** Route de la Motte



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 4 272 m², dont 3 210 m² est dédié à l'accueil de l'habitat.

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 ce village-rue.

Les logements devront être alignées, et 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 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 une haie d'essence locale et variée sera réalisée, sur l'ensemble des limites séparatives. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition avec les terres agricoles, 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 le linéaire du bourg qui longe le canal. 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 Rue de la Motte.

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 : 4 272 m²
Superficie à vocation habitat : 3 210 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

Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première d'habitat

Insertion architecturale et urbaine

 Alignement d'arbres, haies existants

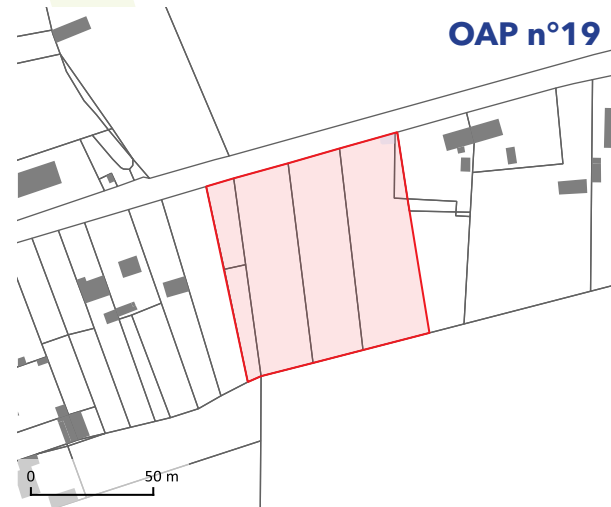
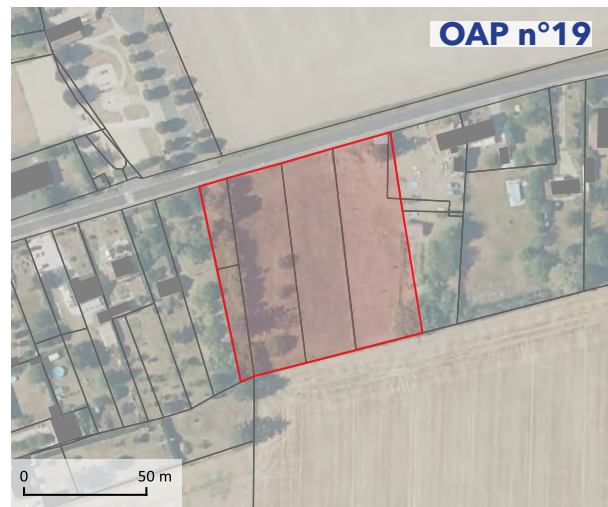
Qualité environnementale et prévention des risques

 Prise en compte du réseau hydrographique

DAMMARIE-SUR-LOING

OAP **19** Rue des Crapottes

OAP **20** Rue des Pains Chauds



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 6 455 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 ce village-rue.

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 4 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'essences locales et variées sera réalisée, sur le fond de parcelle. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition avec les terres agricoles, les jardins devront se situer à l'arrière de la parcelle.

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.

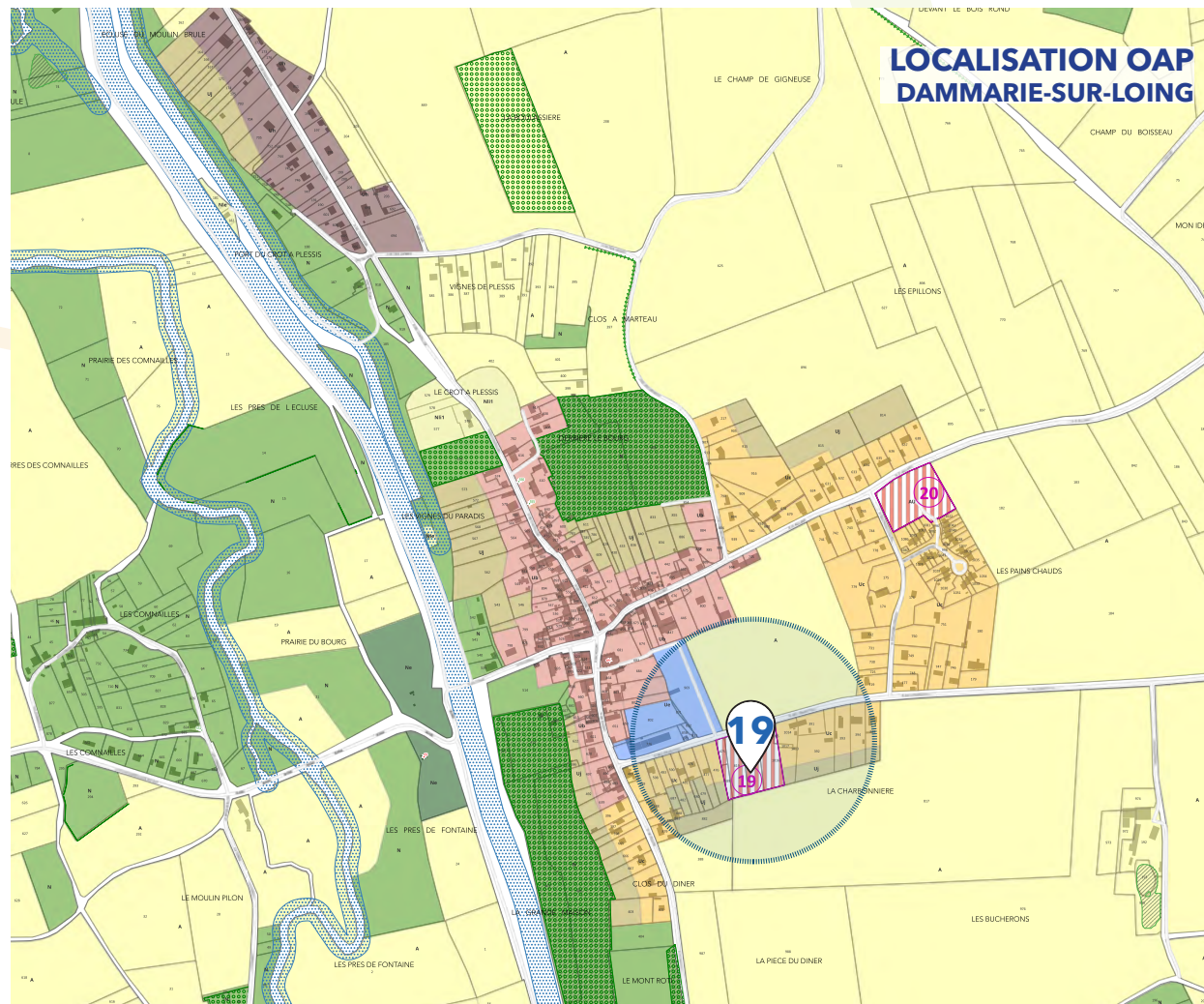
Energie et confort climatique

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 DESSERT

L'accès aux différents lots se fera directement depuis la Rue des Crapottes.

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 : 6 455 m²
Superficie à vocation habitat : 6 455 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

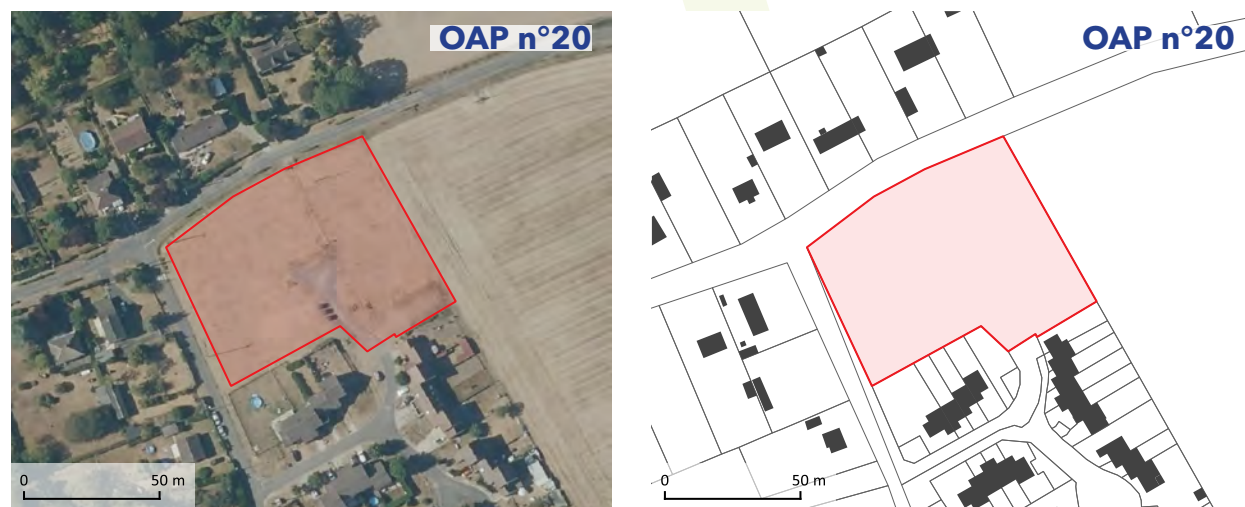
Secteur à vocation première d'habitat
 Secteur d'équipement public
 Secteur à vocation première économique
 Espace public paysager
 Espace de convivialité ou de détente
 Cellule ou rez-de-chaussée commercial
- Insertion architecturale et urbaine

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



DAMMARIE-SUR-LOING | OAP 20 Rue des Pains Chauds



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 5 579 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

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 constructions seront réparties en deux îlots séparés par une voie de desserte.

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 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.

Ainsi un traitement paysager qualitatif devra être réalisé sur les limites de l'opération, et les jardins devront s'implanter également sur les fonds de parcelle.

Des espaces verts publics devront être aménagés le long de la voirie traversant l'opération ainsi que sur l'espace dédié aux stationnements sur la partie nord de l'opération.

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

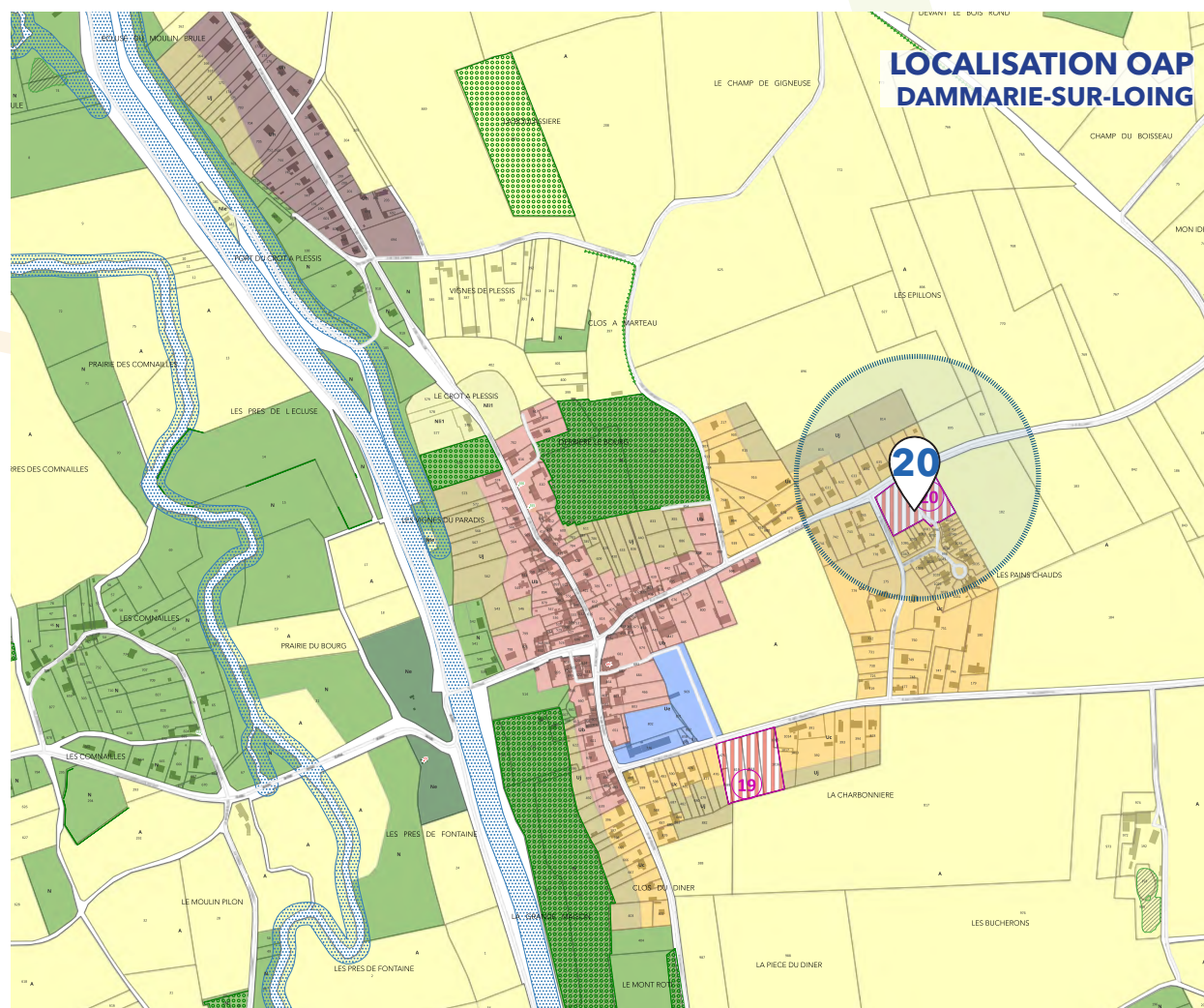
Globalement, il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages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

ACCÈS ET DESSERTE

De manière générale l'objectif est de relier deux voiries existantes en traversant l'opération. Ainsi il sera réalisé une « accroche » sécurisée à l'enveloppe urbaine existante, depuis la Rue d'Aillant et la Résidence des Pains Chauds.

Un cheminement de mobilité douce sécurisé accompagnera ce réseau viaire.

Un espace de stationnement mutualisé devra être aménagé afin de répondre au besoin des nouveaux habitants. 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 à vocation habitat : 5 759 m²

Objectif programmatique objectivé (contraintes spatiales) : 5 logements

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

Périmètre et phasage

-  Périimètre 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

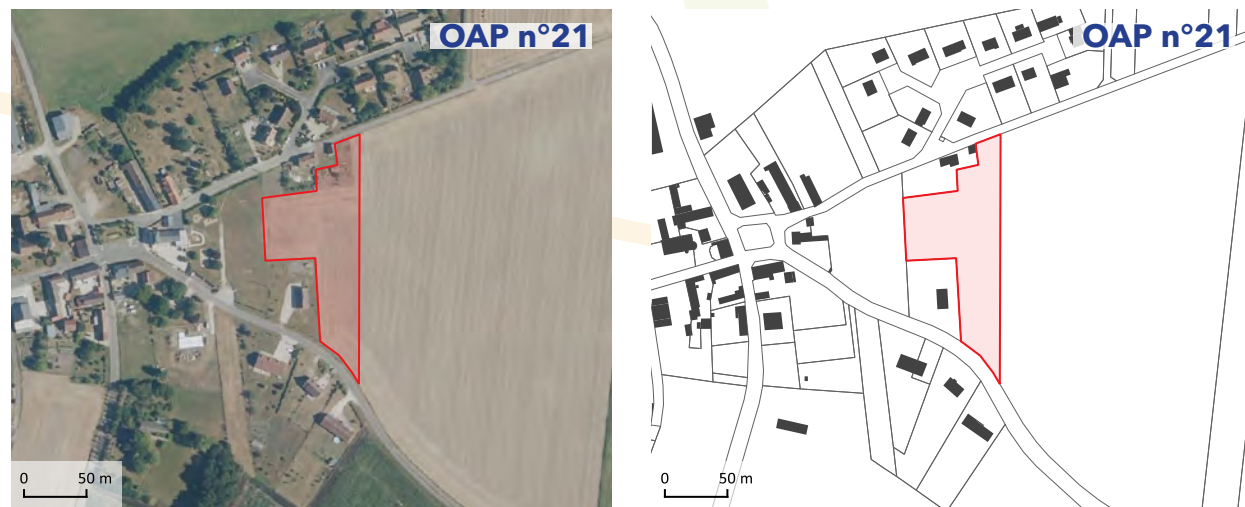
-  Alignement d'arbres, haies existants
-  Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
-  **Traitement des franges paysagères**
-  Corridor de biodiversité à valoriser
-  Vues à préserver/créer
-  Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
-  Marge de recul des constructions
-  Maintien du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



FRÉVILLE-DU-GÂTINAIS

OAP **21** Route du Champ de la Croix

FRÉVILLE-DU-GÂTINAIS | OAP 21 Route du Champ de la Croix



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 8 571 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.

Les constructions situées au sud du secteur devront être alignées les unes par rapport à l'autre.

A proximité de l'opération se situe le bâtiment de la mairie de Fréville-en-Gâtinais, protégé au titre du patrimoine bâti. Dans ce cadre, la vue vers ce bâtiment doit être préservée.

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 sera réalisée afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, sur la frange est du secteur.

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

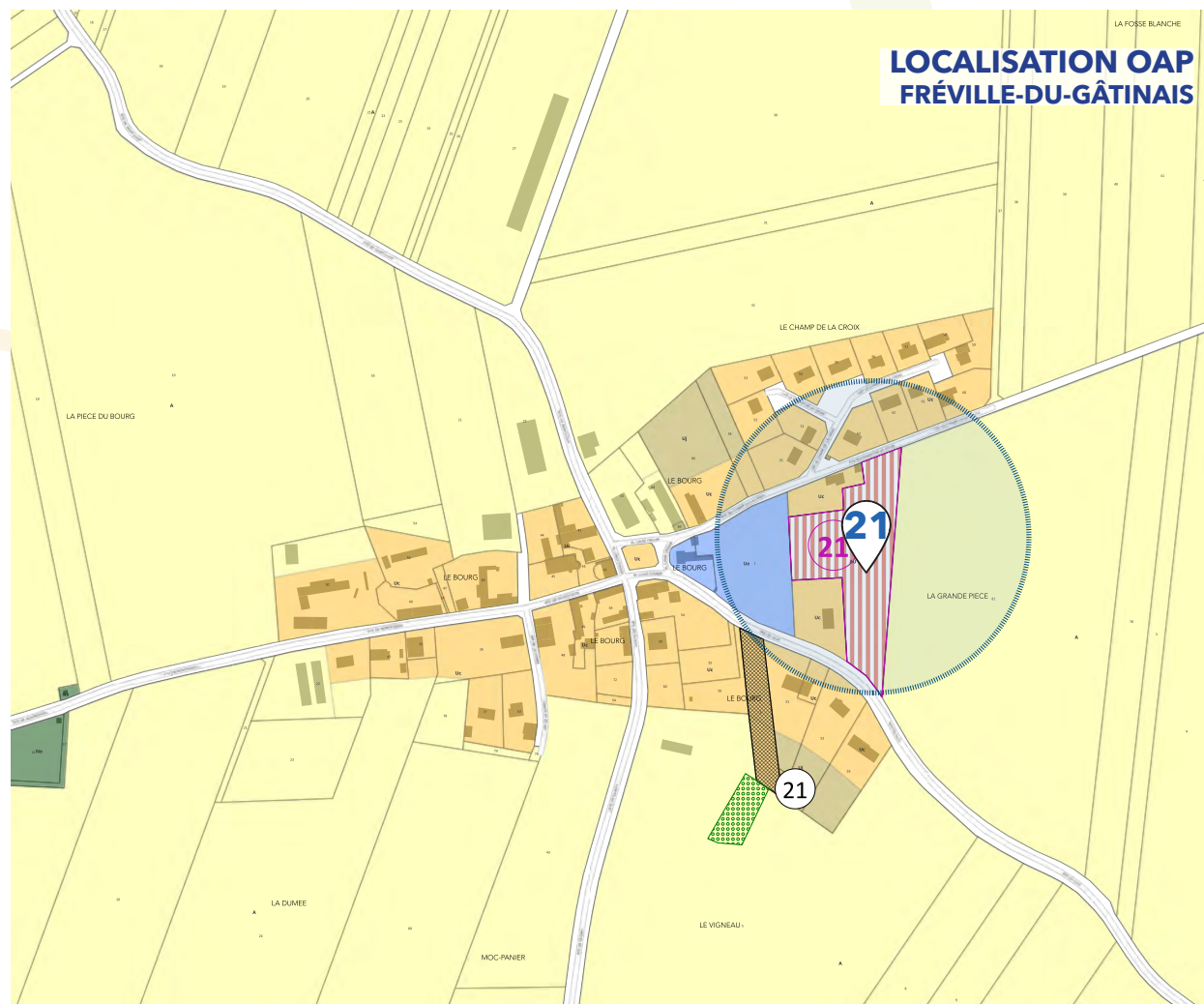
Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti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

Un accès est également à prévoir directement depuis la Route du Champ de la Croix pour desservir le lot situé au nord du secteur.

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 : 8 571 m²
Superficie à vocation habitat : 8 571 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

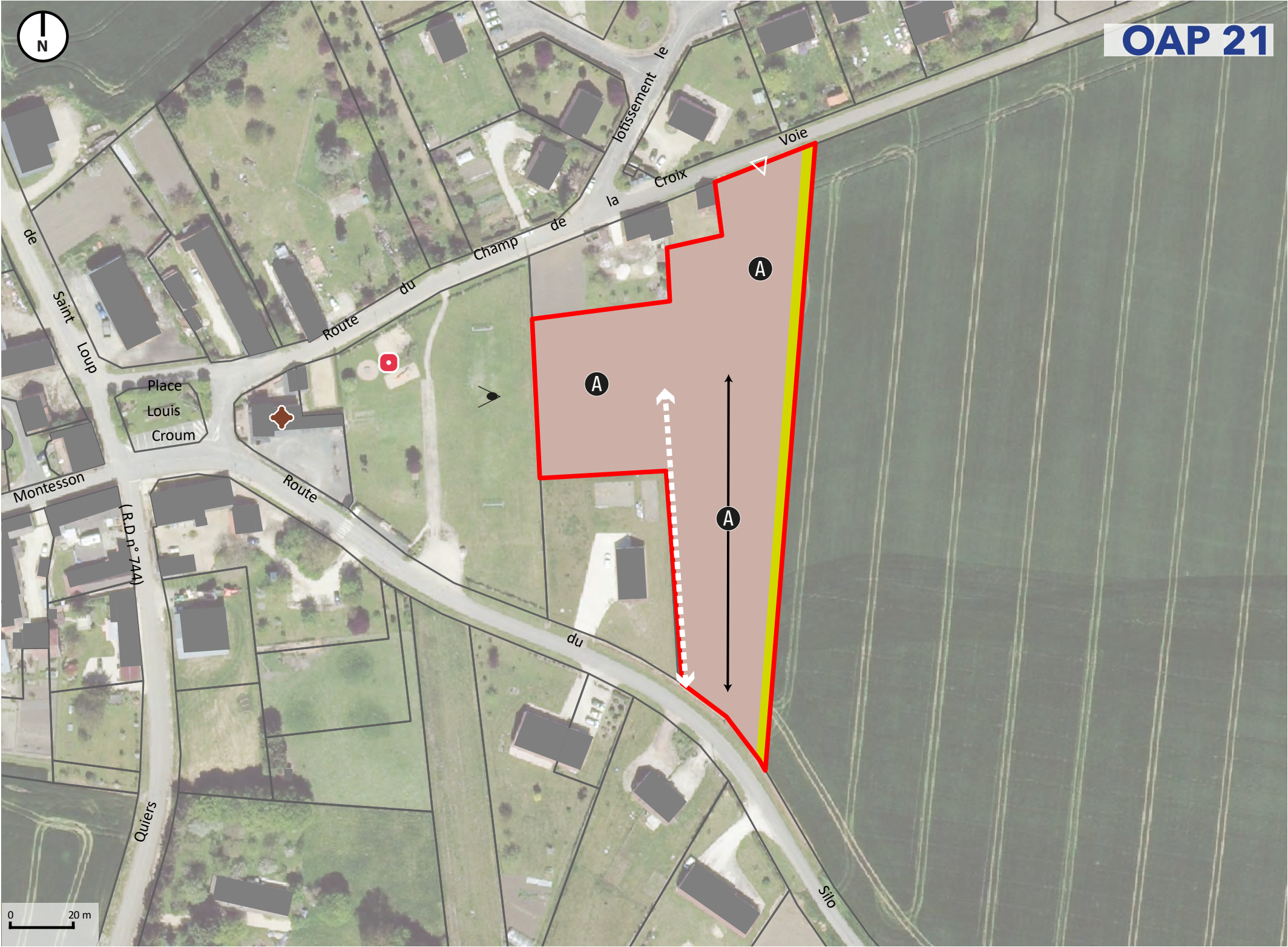
Habitat intermédiaire ou collectif

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



LA CHAPELLE-SUR-AVEYRON

OAP **22** Route du Champ de la Croix

- 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**

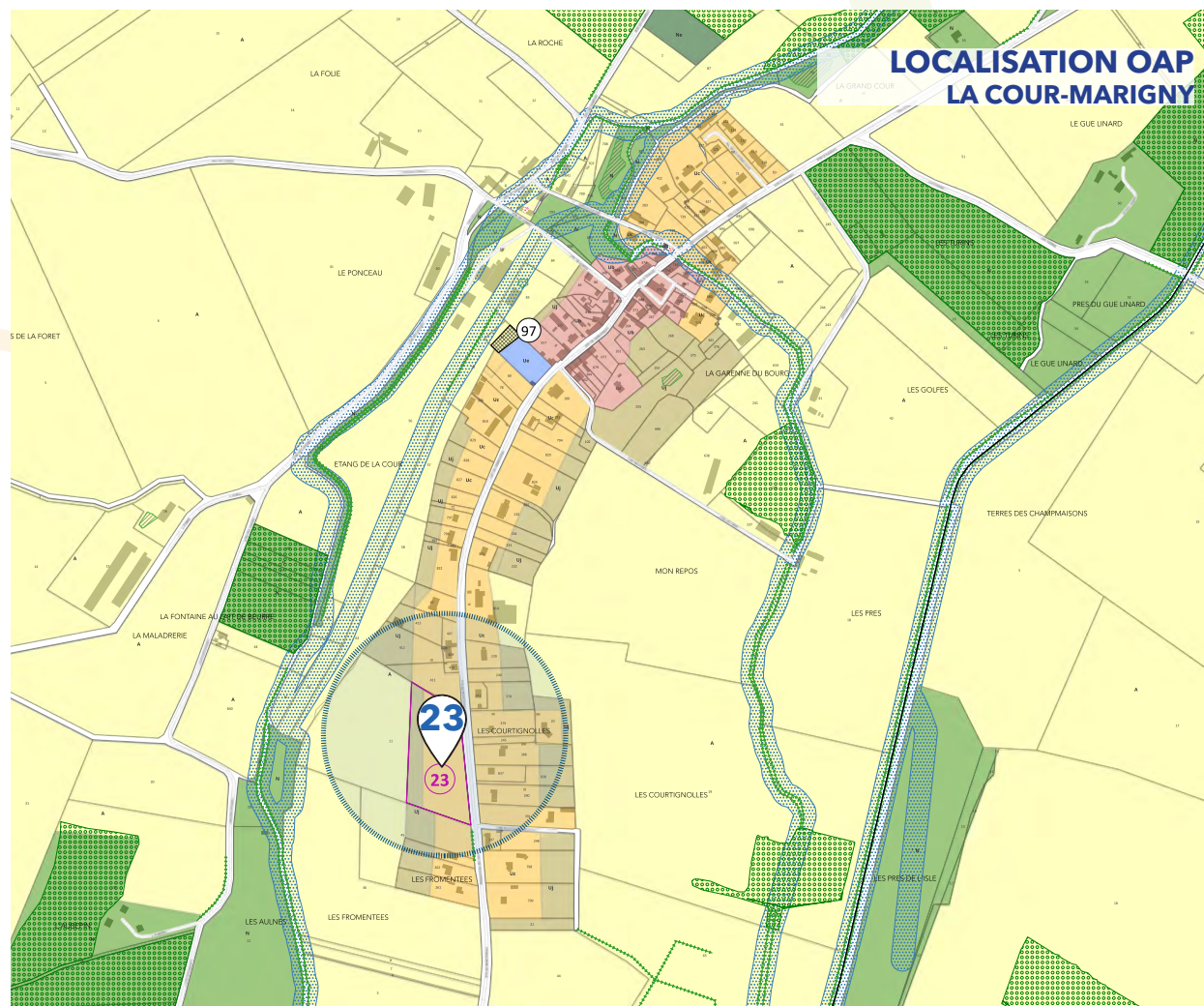
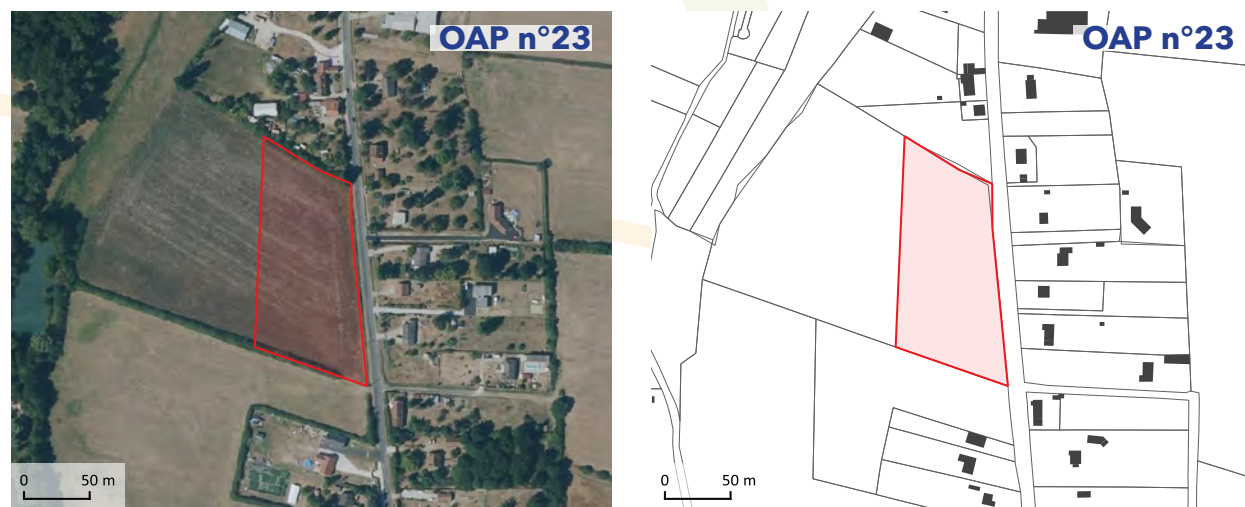
 - Alignement d'arbres, haies existants
 - Alignement d'arbres, haies à préserver ou créer
 - Traitement des franges paysagères
 - Corridor de biodiversité à valoriser
 - Vues à préserver/créer
 - Repère visuel ou élément patrimonial à préserver
 - Marge de recul des constructions
 - Maintien du front 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



LA COUR-MARIGNY

OAP **23** Route de Montereau



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 11 607 m², dont près de 6 289 m² seront à vocation d'habitat.

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 ce village-rue.

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

Les constructions devront être alignées les unes par rapport aux autres.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 7 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 fonds de parcelle. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition avec les terres agricoles, les jardins devront se situer à l'arrière de la parcelle.

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 DESSERT

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

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 : 11 607 m²
Superficie à vocation habitat : 6 289 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 5 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 7 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

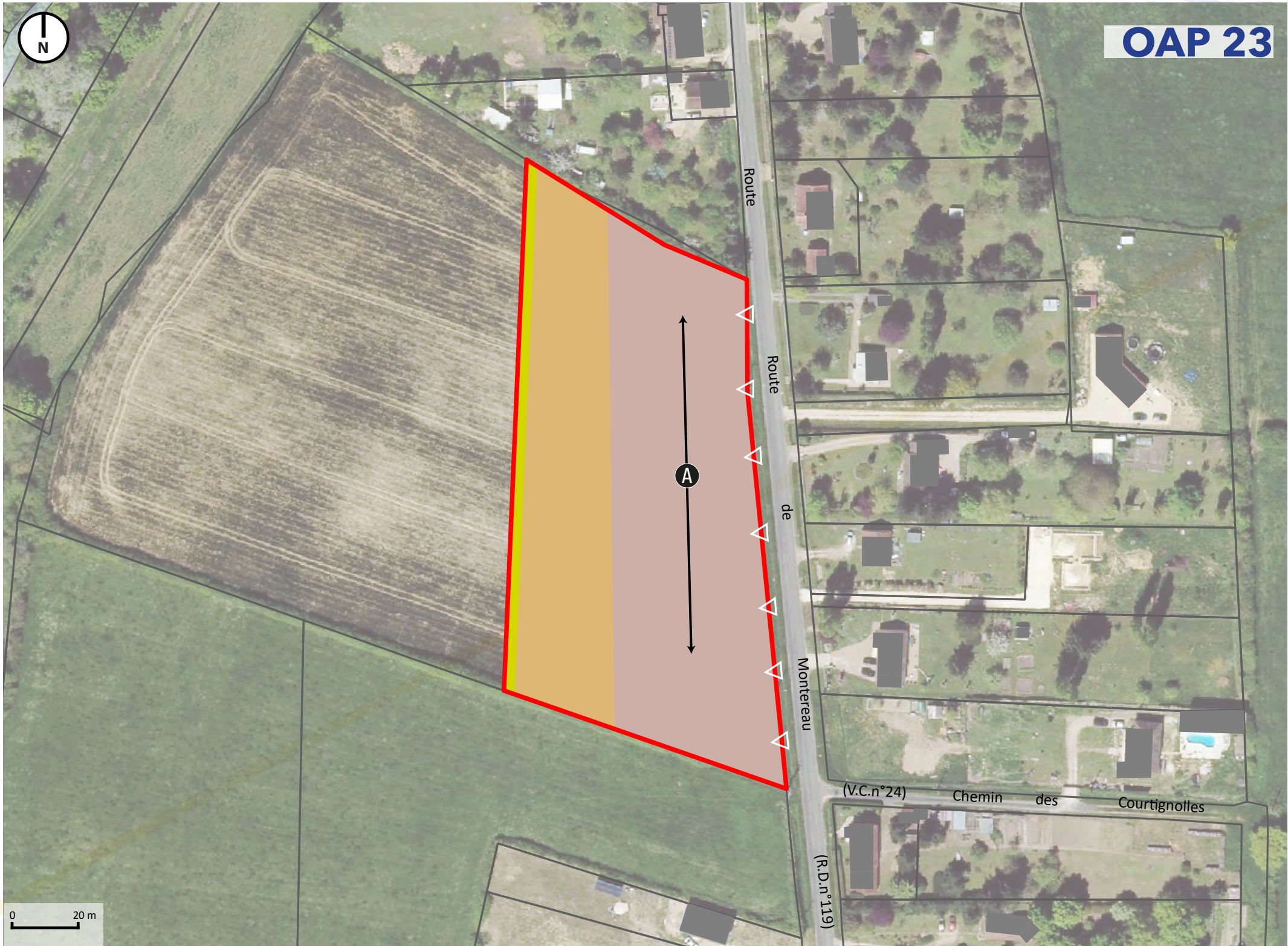
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Espace public paysager
- Espace de convivialité ou de détente
- Cellule ou rez-de-chaussée commercial

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



LADON

OAP **24** Chemin de la Sablonnière

OAP **77** La Mazure Richard

LADON | 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

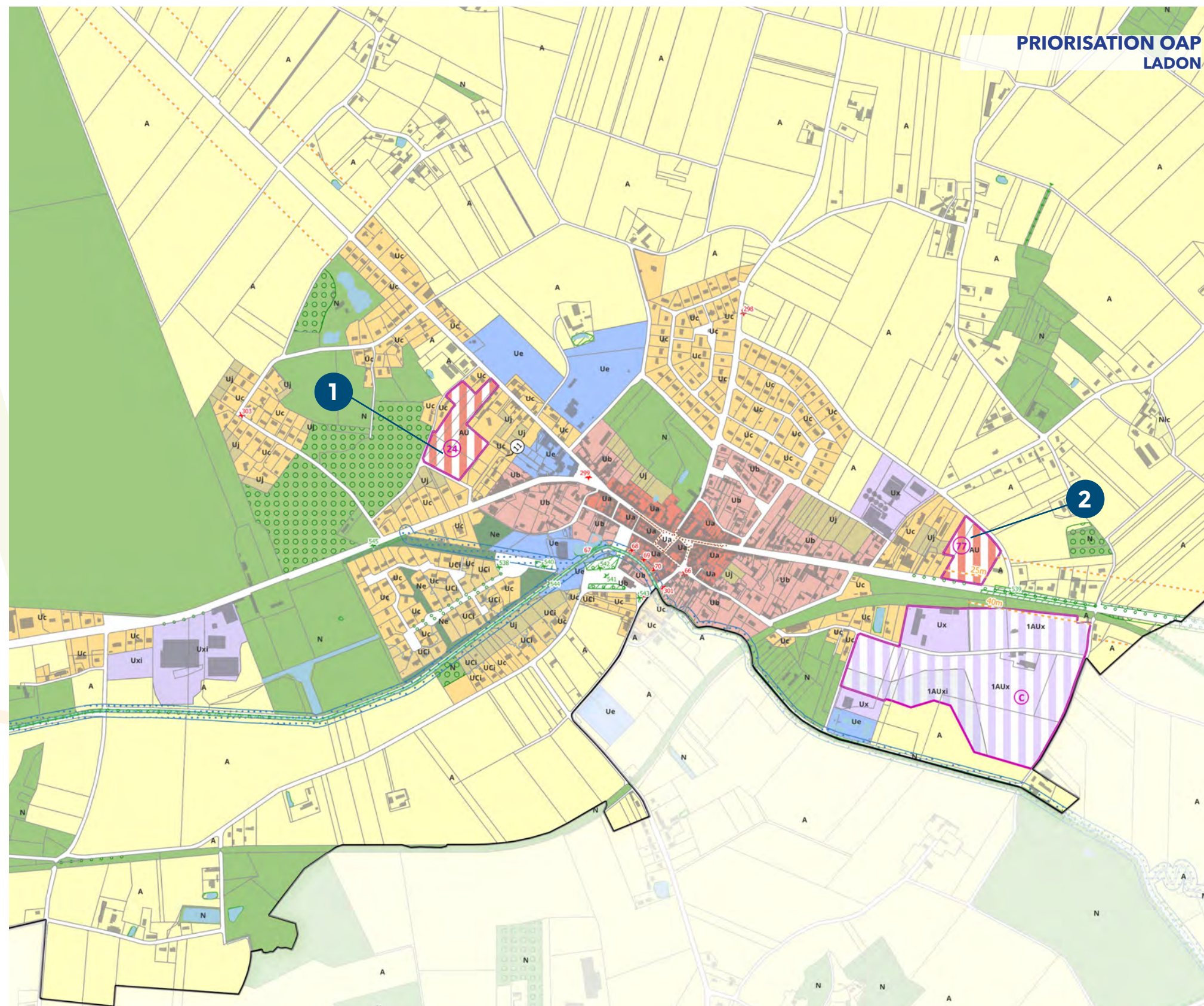
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

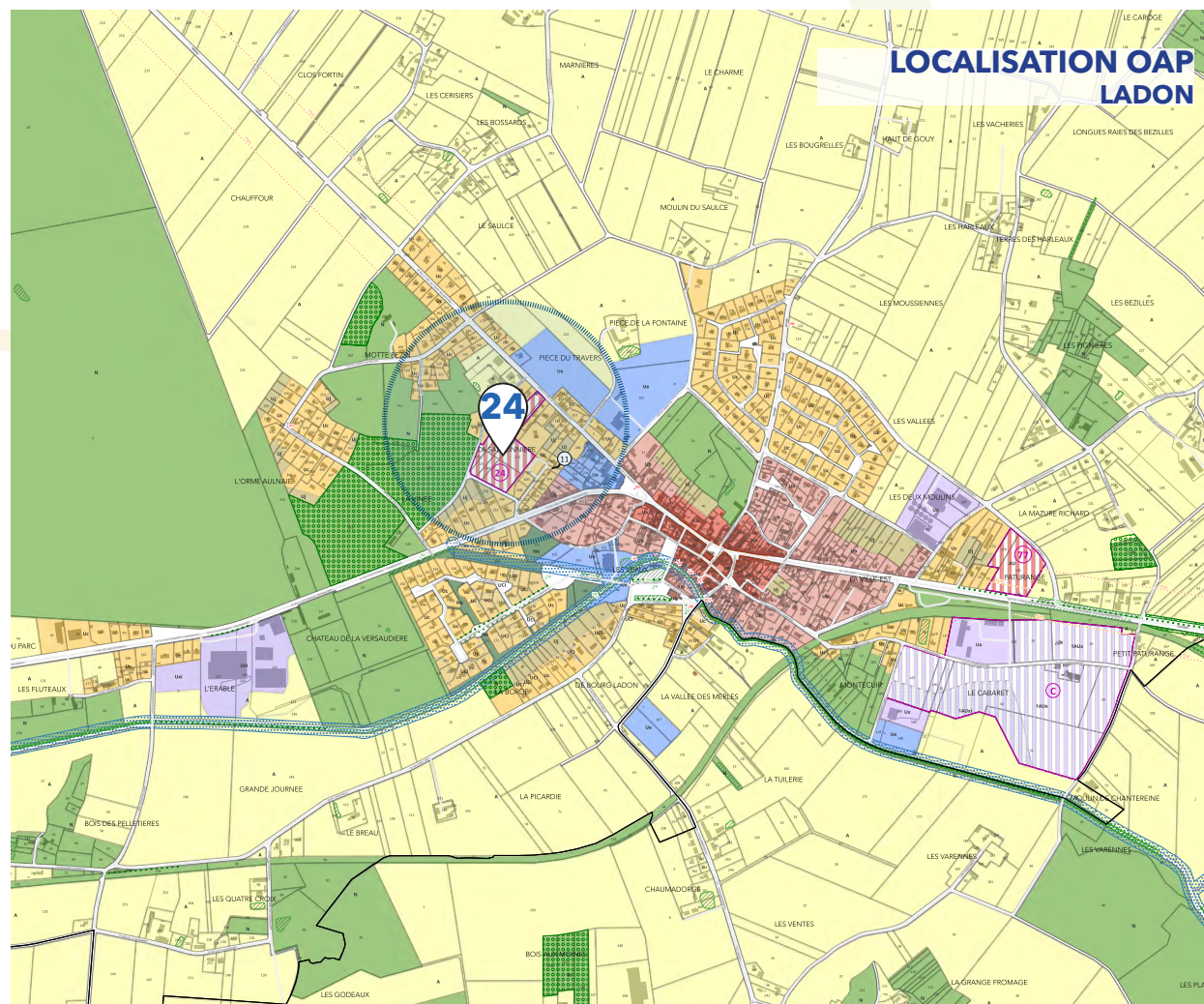
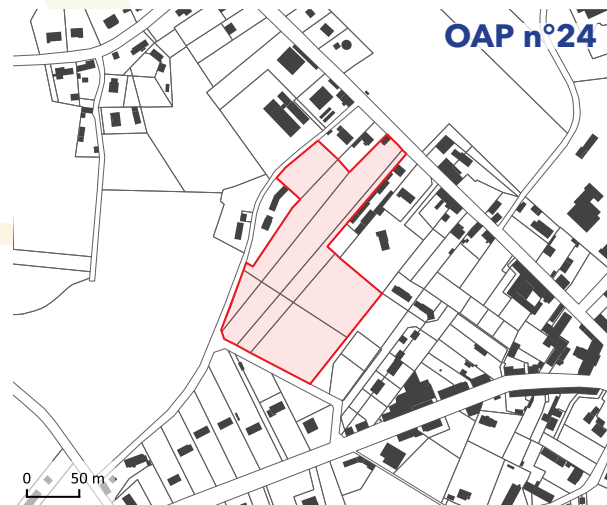
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, 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 19 898 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

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.

Les franges de l'opération limitrophe aux jardins des constructions existantes devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

L'aménagement du site intégrera en son centre un espace naturel et paysager.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 15 logements individuels.

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.

Ces espaces devront être accompagnés de la création d'alignement d'arbres ou des haies.

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

Les accès au site se feront directement depuis les voies existantes.

Un linéaire de cheminement doux sera aménagé pour traverser l'opération entre le Chemin de la Sablonnière et la Rue des Noisetiers.

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 : 19 898 m²
Superficie à vocation habitat : 19 898 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 19 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 15 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

Mixité fonctionnelle et sociale

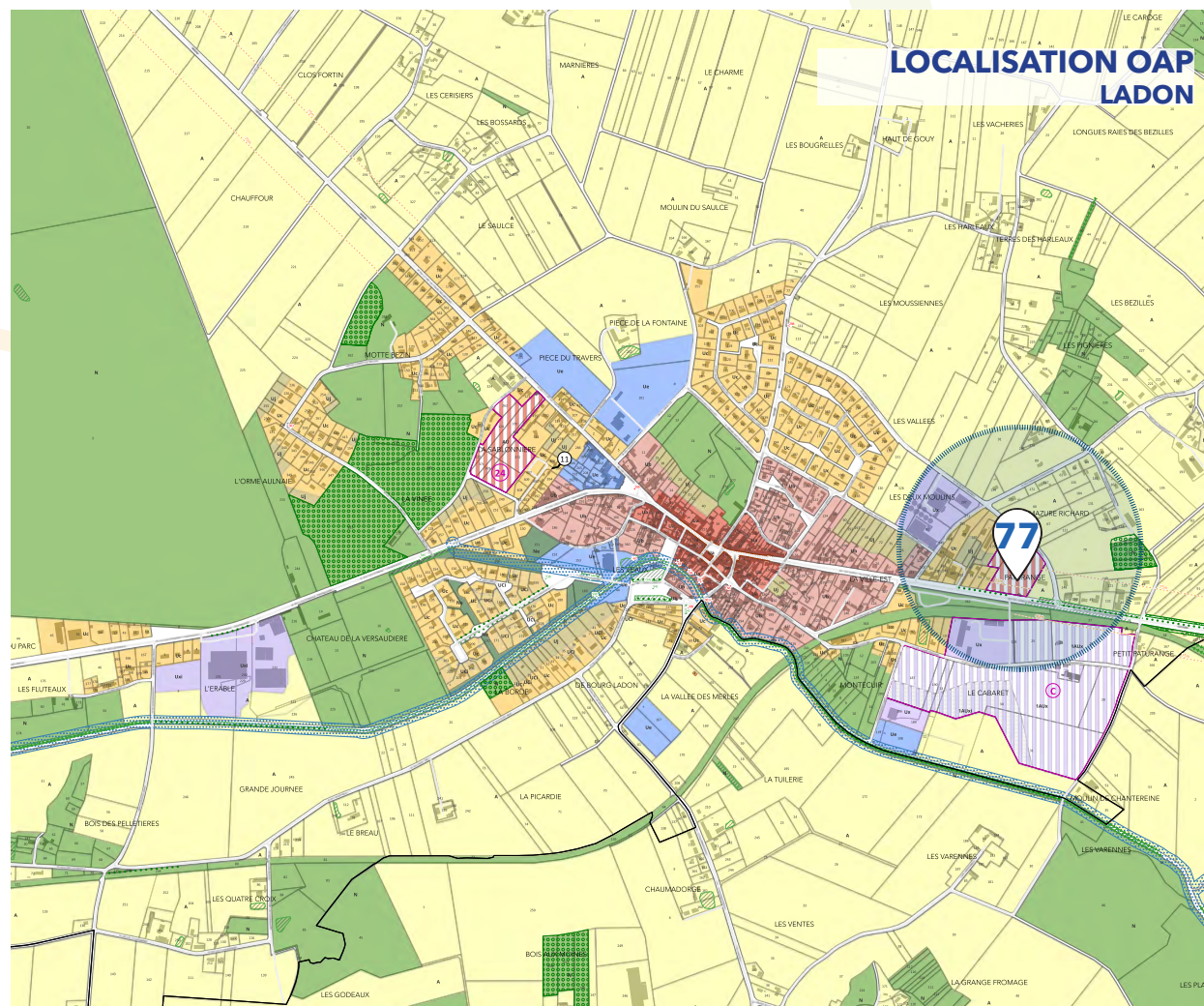
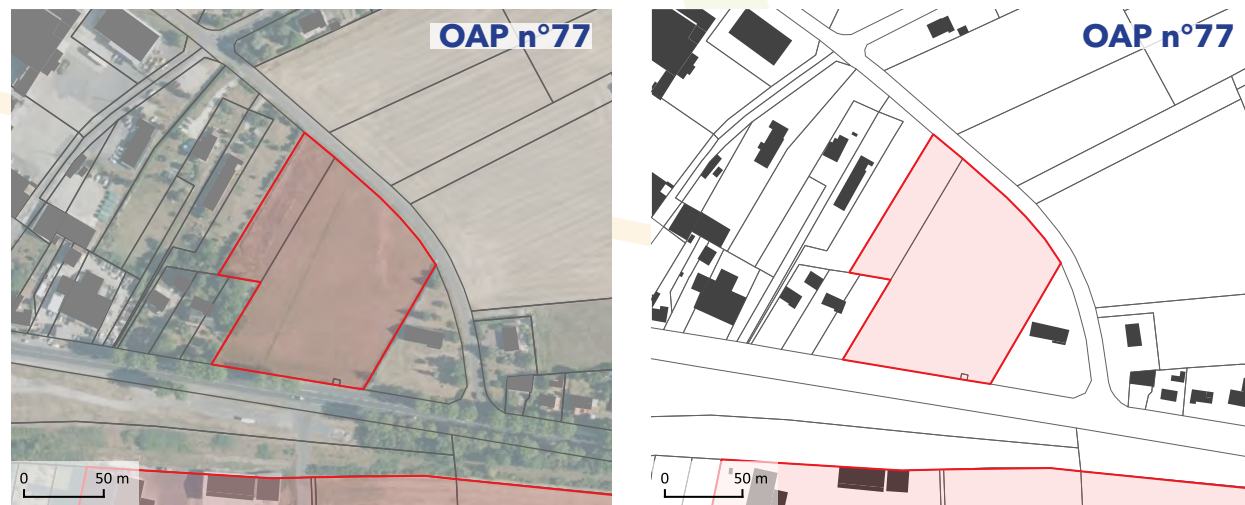
 Secteur à vocation première d'habitat

Insertion architecturale et urbaine

 Alignement d'arbres, haies existants

Qualité environnementale et prévention des risques

 Prise en compte du réseau hydrographique



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 13 448 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 ville.

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 10 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Le talus concrétisant la différence d'altitudes entre la route et le terrain doit être conservé, ainsi que l'alignement de platanes existant.

Au regard du trafic important généré par la route départementale, une zone tampon (espace public paysager et fonds de jardin) interdit la constructibilité sur les 15 mètres attenants à la RD 2160. Le traitement de la frange sera également nécessaire afin d'atténuer les nuisances sonores. Cela pourra passer par la plantation de végétaux en contre-bas du talus existant.

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 DESSERT

L'accès se fera par la rue Albert Grenet afin d'éviter une sortie sur la RD 2160 (limitation du risque routier). Une nouvelle voirie permettra de desservir l'intérieur de la zone et reliera un espace de stationnement central.

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

Des espaces de stationnement mutualisés sont à prévoir au sein du quartier, 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 : 13 448 m²
Superficie à vocation habitat : 13 448 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 13 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 10 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
- 1

2

 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

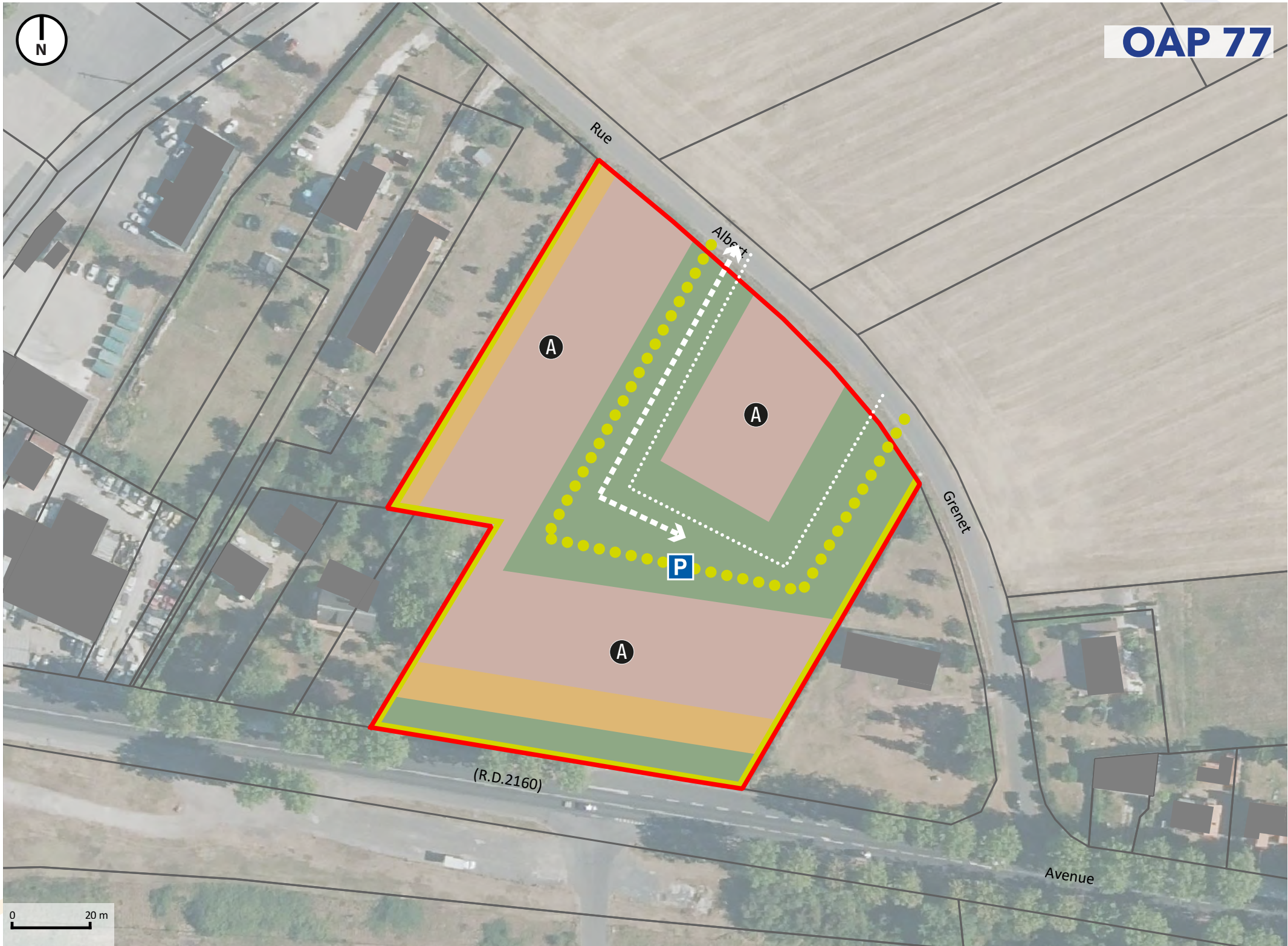
Fonds de jardin à préserver

Qualité environnementale et prévention des risques

Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver



LORRIS

OAP **25** Rue du Faubourg de Gien

OAP **26** Secteur de la Noue

OAP **27** Le Terrier

OAP **79** Route de la Cour-Marigny

LORRIS | 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

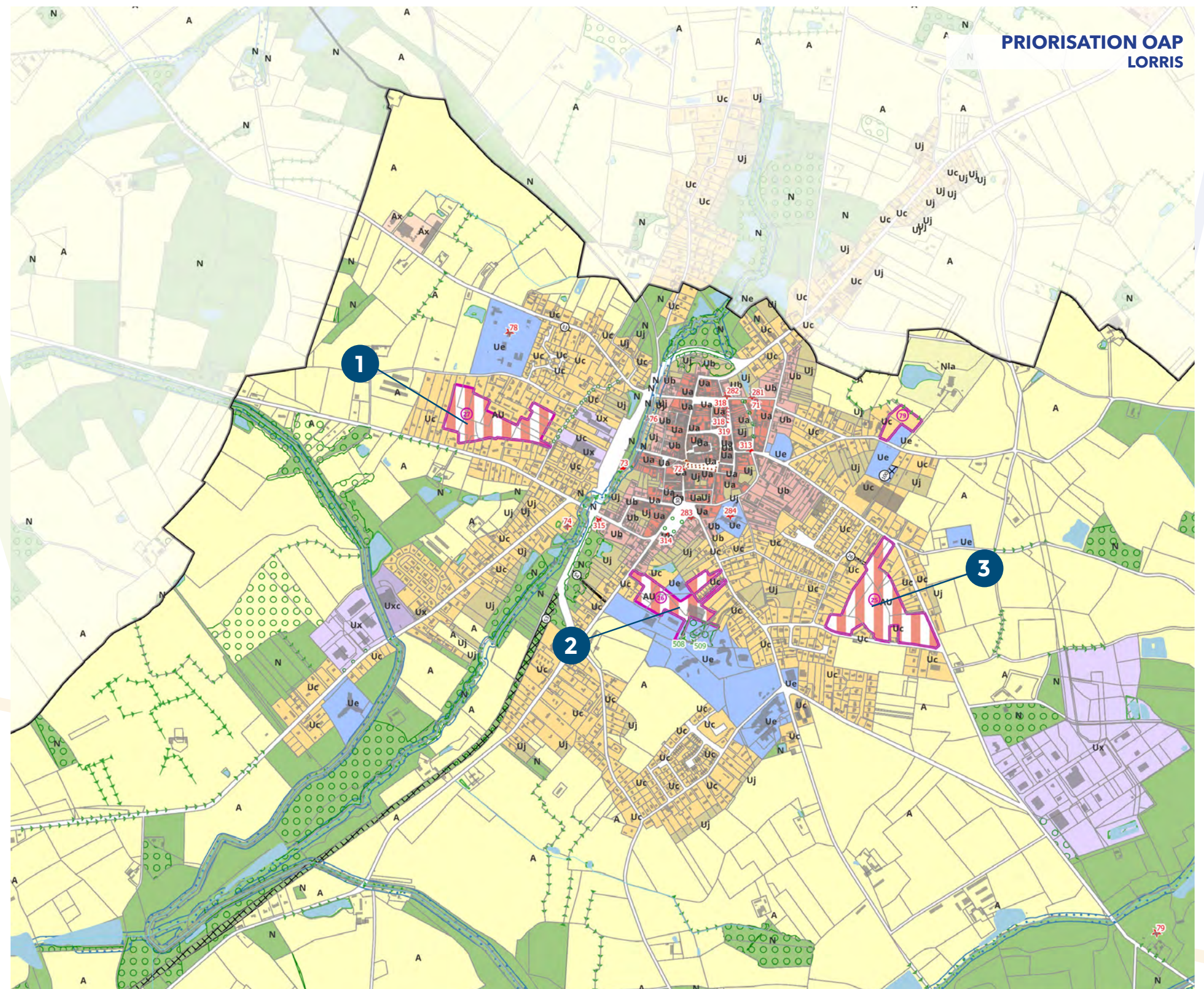
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

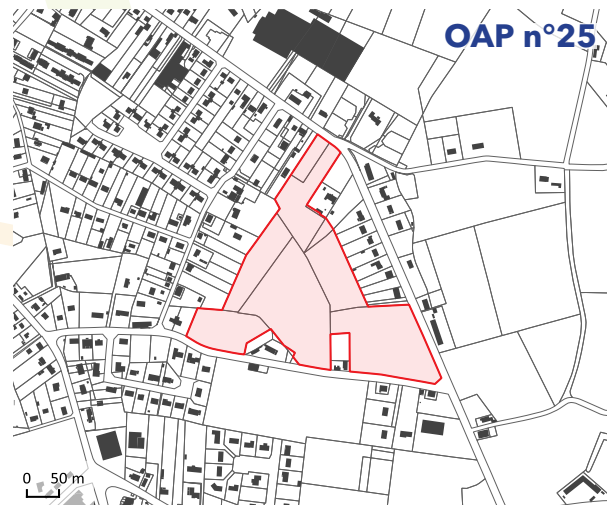
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, 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 58 747 m².

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.

L'opération se réalisera en trois phases : phase ①, phase ② et phase ③. Le foncier de la phase ① est déjà maîtrisé par la commune.

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 conservant une multitude d'espaces de respiration. L'orientation propose des logements de type individuel et intermédiaire ou collectif (logements collectifs de 1 étage et avec un maximum de 10/12 logements sur le secteur de l'OAP). Ces espaces de respiration se matérialiseront par la présence d'espaces publics paysagers mais également de fonds de jardin à préserver.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 54 logements individuels.

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. Des alignements d'arbres et de haies devront également être créés. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Afin de préserver les franges de l'opération, un traitement paysager devra être réalisé à l'aide, par exemple, de haies d'essences locales et variées.

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

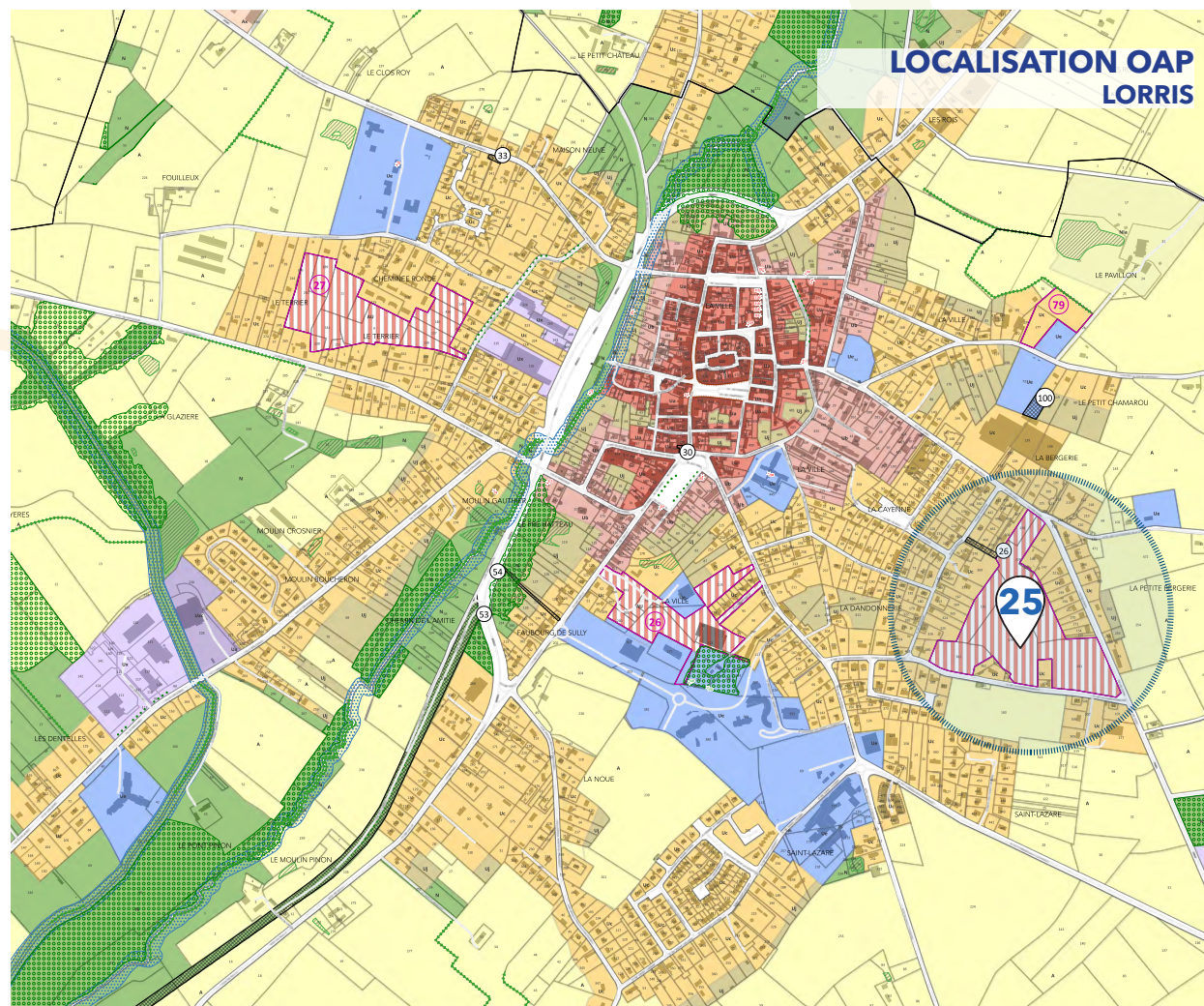
Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti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

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 les rues existantes. L'accès aux lots se fait par de nouvelles voiries à créer, d'autres directement depuis les voiries existantes (cf. schéma de composition).

Le développement de liaisons douces sera prévu sur le secteur afin de se raccrocher aux itinéraires existants. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public.

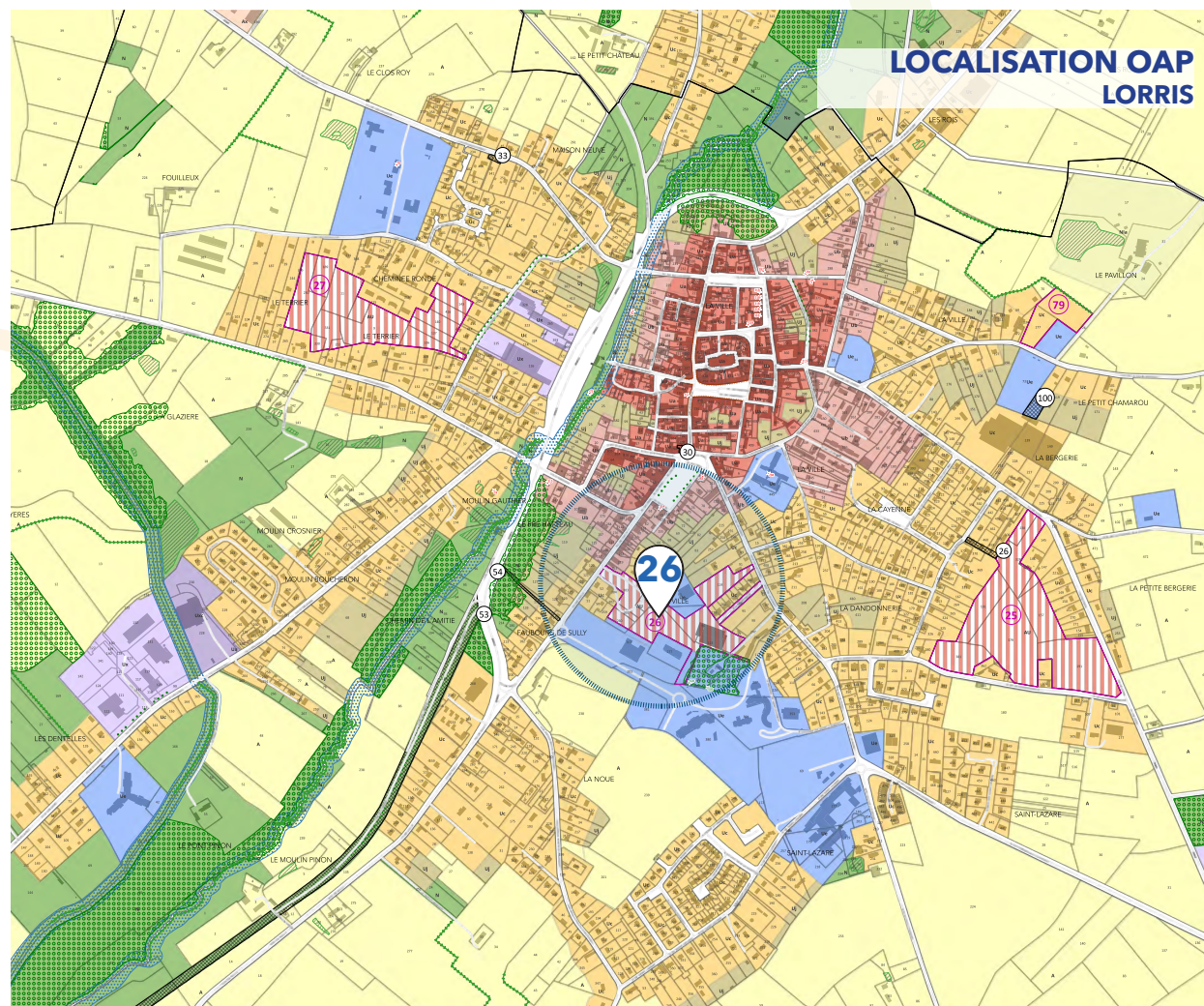
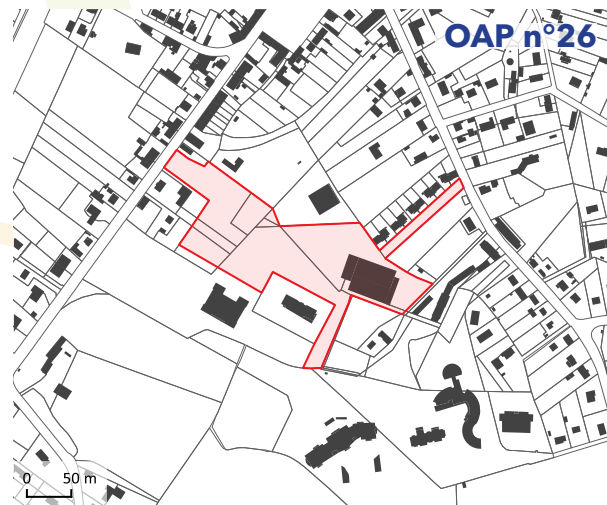
Plusieurs espaces de stationnement mutualisé devront répondre aux besoins des habitants. Toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration.



Superficie totale OAP : 58 747 m²
Superficie à vocation habitat : 58 747 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 78 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 54 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
 - ① ② 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





PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 27 870 m².

Afin de maîtriser l'aménagement de cette zone et l'afflux d'une nouvelle population, le secteur s'aménage en deux phases : phase ① et phase ②. 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 transition avec les équipements de proximité (écoles, salle Blanche de Castille, maison de santé,....).

L'orientation propose des logements de type individuel.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 27 logements.

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. 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.

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.

Nuisance

Un recul devra être respecté entre les constructions et la Salle Blanche de Castille, liés à la présence de nuisances sonores.

Accès et desserte

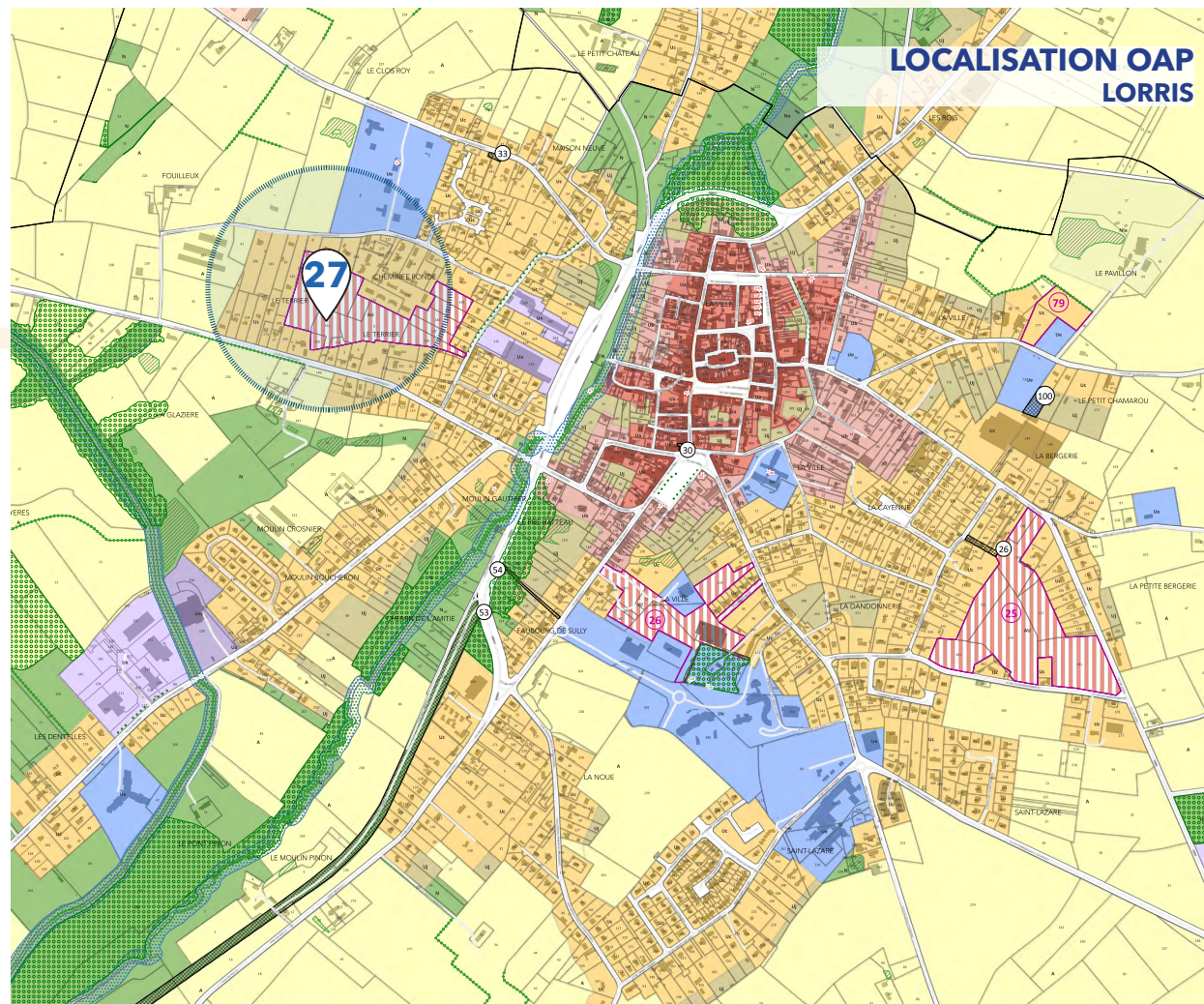
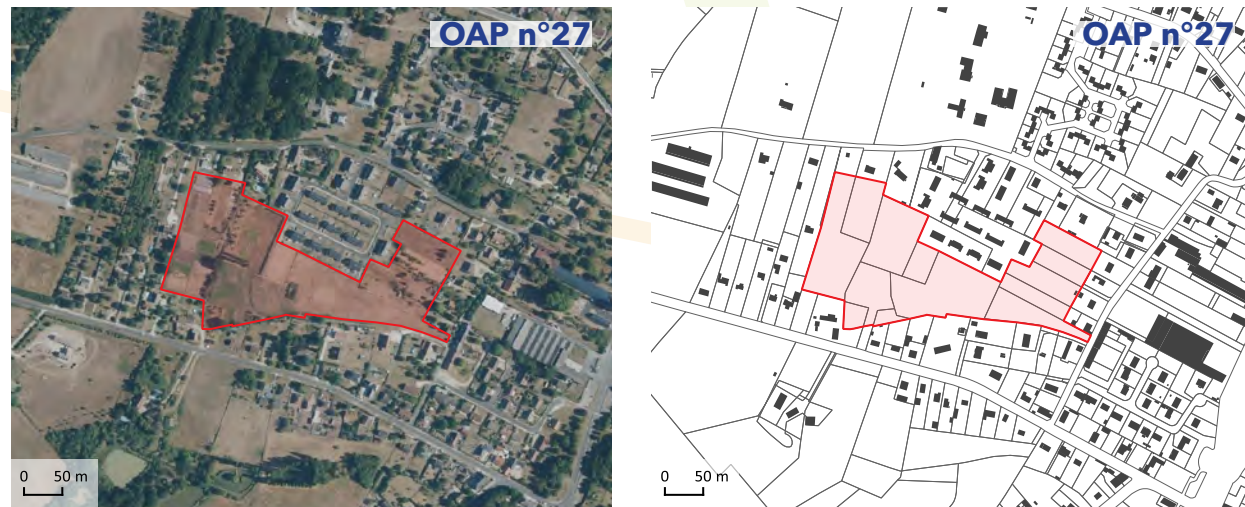
De manière générale l'objectif est d'organiser un véritable maillage de la zone, et favoriser ainsi son « accroche » à l'enveloppe urbaine existante, depuis la rue de Sully et le rue Jean Mermoz. De même, un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération, en s'appuyant sur le réseau routier créé, et se poursuivre en direction des équipements scolaires de proximité. Un cheminement piétons est à intégrer depuis la Rue Saint-Exupéry.

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 : 27 870 m²
Superficie à vocation habitat : 26 409 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 35 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 27 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)
 - 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 d'environ 42 050 m². Afin de maîtriser l'aménagement de cette zone et l'afflux d'une nouvelle population, le secteur s'aménage en trois phases : phase -1-, phase -2- et phase -3-.

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.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 35 logements.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Un espace public sera créé en amorce du cheminement piéton qui sera réalisé à partir de la rue du Grand Tour. De plus, l'espace vert actuellement réservé à la résidence EDF pourra, à terme, être valorisé en espace public dédié à l'ensemble du quartier.

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.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Un système de gestion des eaux pluviales, adapté à la nature du sous-sol et dimensionné à l'échelle de la zone AU résiduelle, devra être réalisé.

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.

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 DESSERT

Afin de connecter ce secteur aux voiries existantes qui desservent la zone AU, un nouveau bouclage viaire sera créé : une liaison viaire entre la route de Grignon et le Chemin de Fouilleux pour limiter, à moyen/long terme, les voiries en impasse et répartir les flux automobiles.

Les nouvelles voies devront intégrer des espaces adaptés pour les déplacements doux.

Superficie totale OAP : 42 050 m²

Superficie à vocation habitat : 42 050 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 56 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 35 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

1

2

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

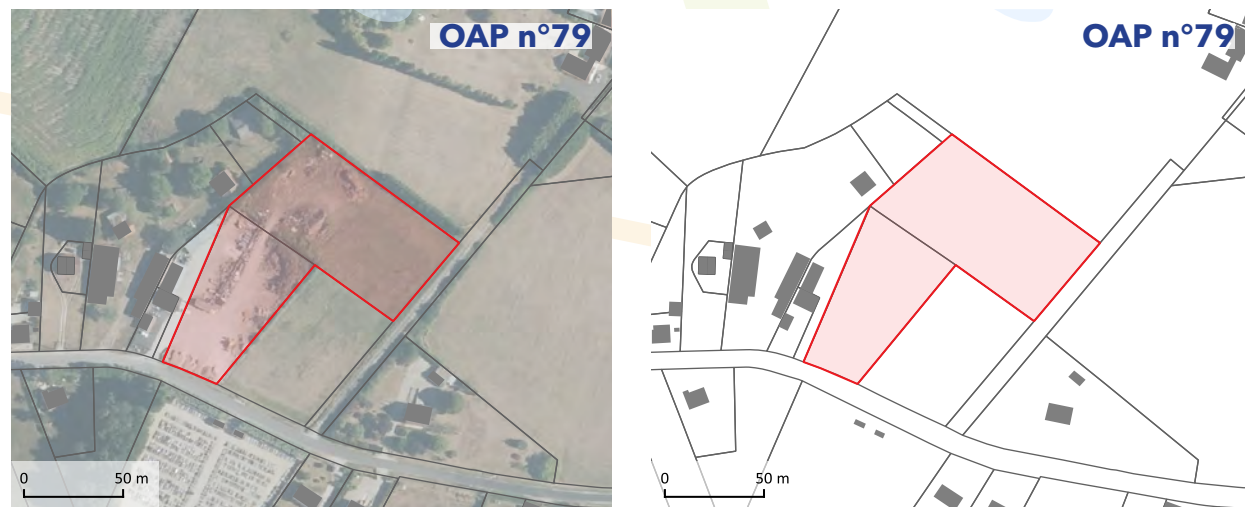
X

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

105



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 8 374 m². Elle 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.

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.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 8 logements.

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 qualitative entre l'espace urbain et l'espace agricole. Des arbres seront plantés afin d'assurer la transition avec l'extension du cimetière (ou parking).

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.

L'aménagement de la zone devra permettre la conservation du bon écoulement des eaux pluviales. Un système de gestion des eaux pluviales, adapté à la nature du sous-sol et dimensionné à l'échelle de la zone AU résiduelle, devra être réalisé.

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.

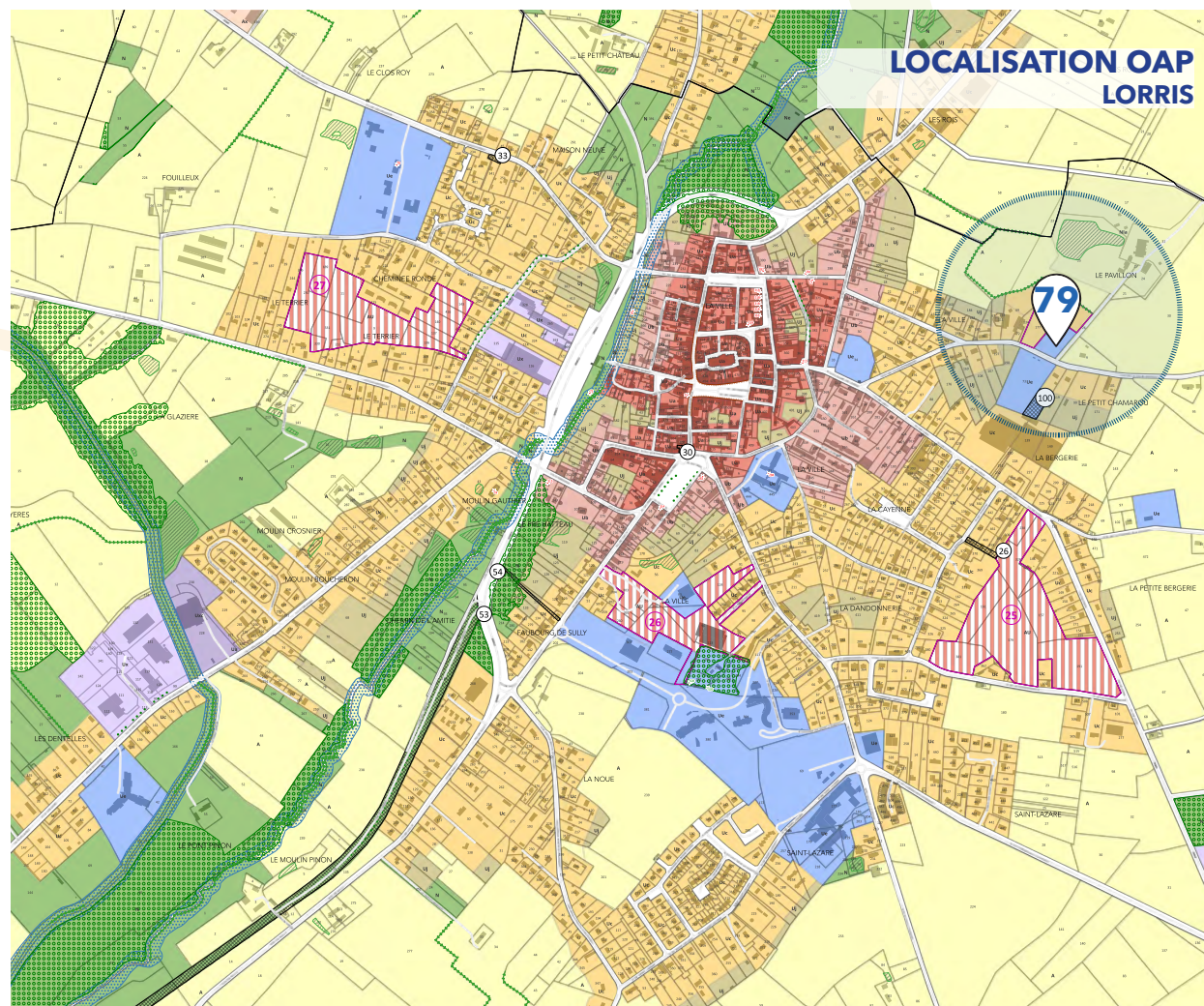
Energie et confort climatique

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

Une nouvelle voirie sera à créer afin de desservir l'ensemble des lots. L'insertion sur la Route de la Cour-Marigny devra faire l'objet d'une attention particulière.

La nouvelle voirie devra intégrer des espaces adaptés pour les déplacements doux.



Superficie totale OAP : 8 374 m²
Superficie à vocation habitat : 8 374 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 11 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 8 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)
- 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

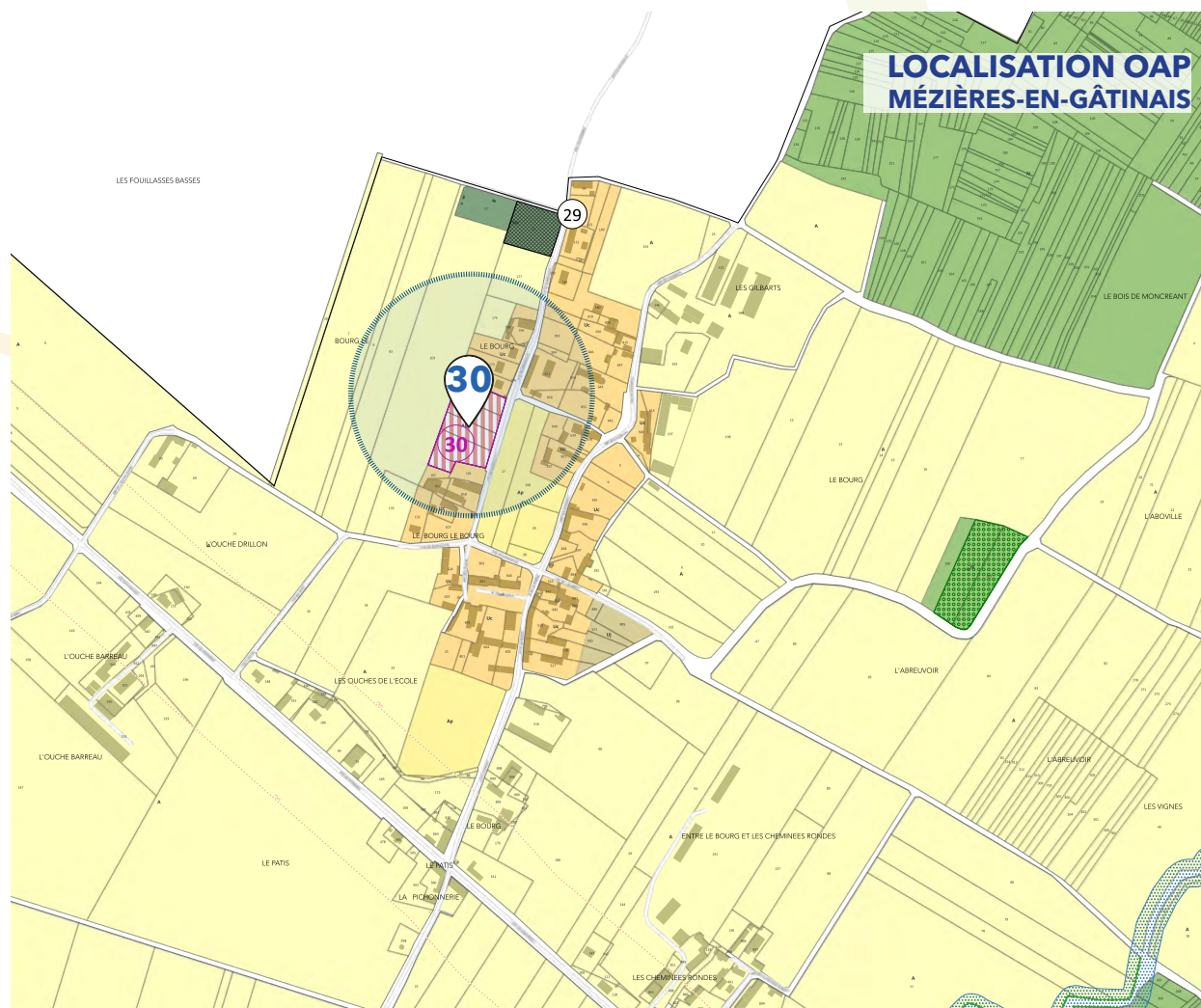
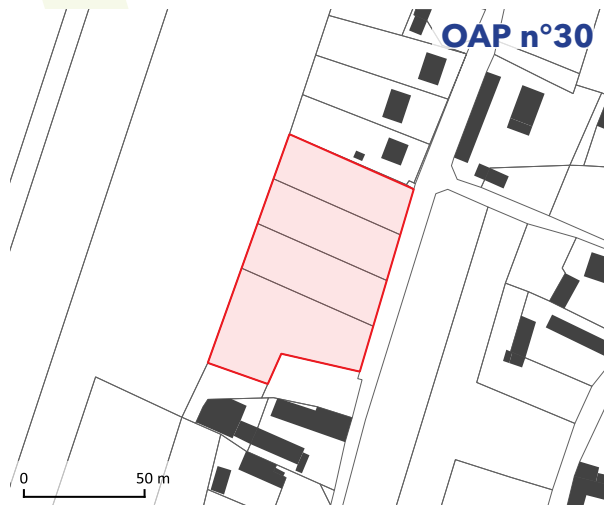
Qualité environnementale et prévention des risques

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



MÉZIÈRES-EN-GÂTINAIS

OAP **30** Route de Juranville



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 5 261 m². Elle 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.

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 la commune.

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 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Afin d'assurer une 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 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.

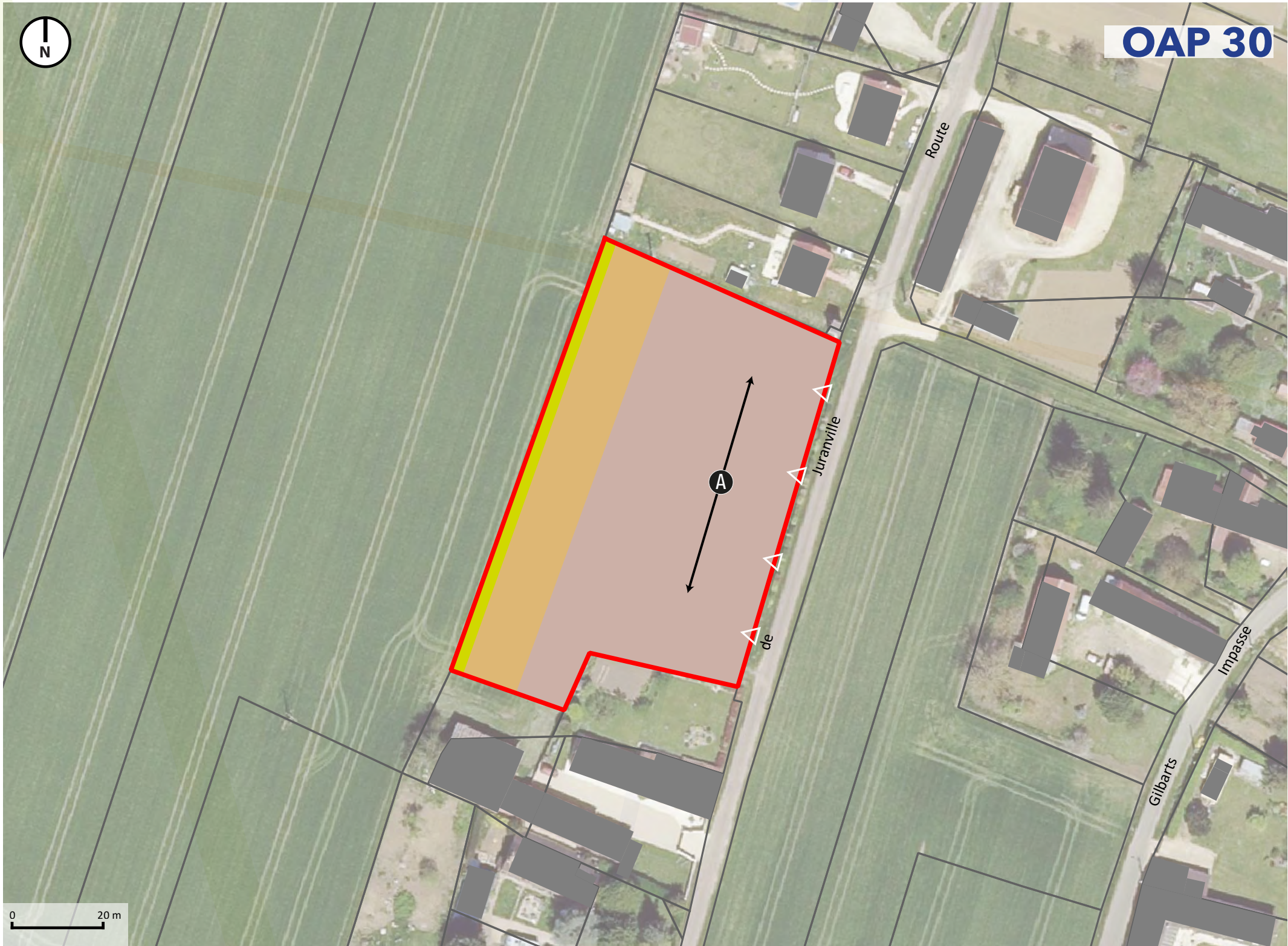
ACCÈS ET DESSERT

Les accès aux différents lots se feront directement depuis la voirie existante (Route de Juranville).

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 : 5 261 m²
Superficie à vocation habitat : 3 688 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



MONTBOUY

OAP **31** La Pièce du Lieu Renard Nord

OAP **32** La Pièce du Lieu Renard Sud

MONTBOUY | 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 :

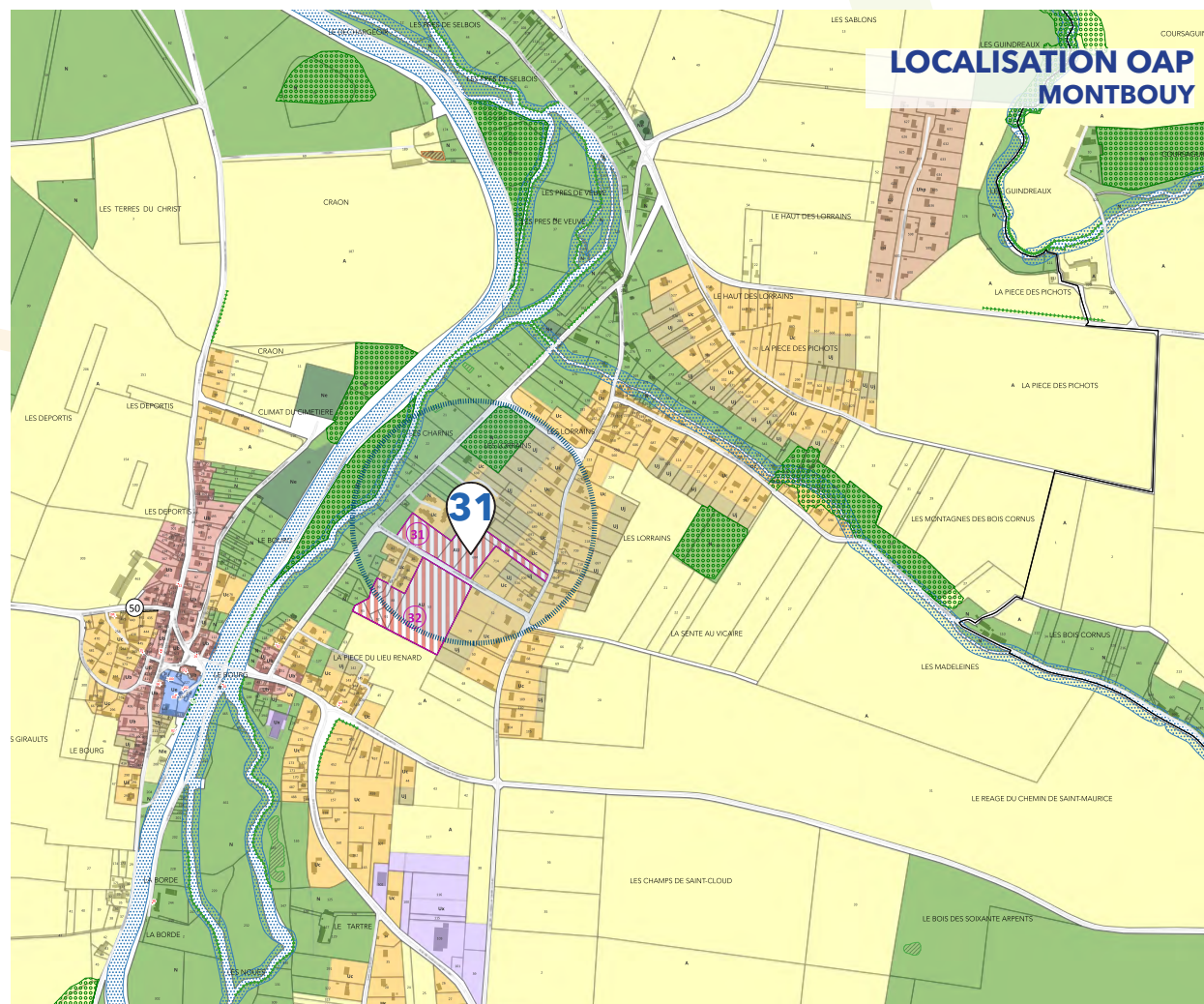
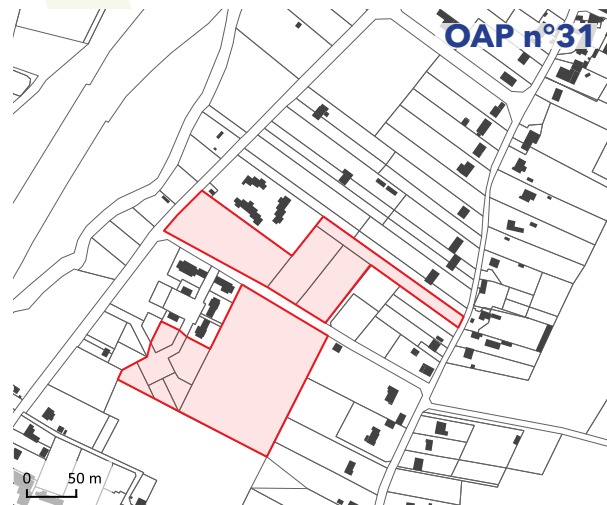
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, 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 12 964 m².

Tout en garantissant la cohérence et la qualité du secteur, l'aménagement de chaque zone pourra 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.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 7 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 espace de transition paysager devra être créé sur la frange nord du secteur. L'implantation des espaces de jardins en fond de parcelle accompagneront cette zone tampon.

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 Pièce du Lieu Renard. Une attention particulière sera à apporter à l'intersection entre l'opération et le lotissement débouchant sur la même route.

Une voie d'accès sera créée pour desservir la partie nord du secteur.

De même, un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération, en s'appuyant sur le réseau routier créé, et se poursuivre jusqu'à l'autre portion du chemin de Bellevue.

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 : 12 964 m²

Superficie à vocation habitat : 12 964 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 10 logements

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 7 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

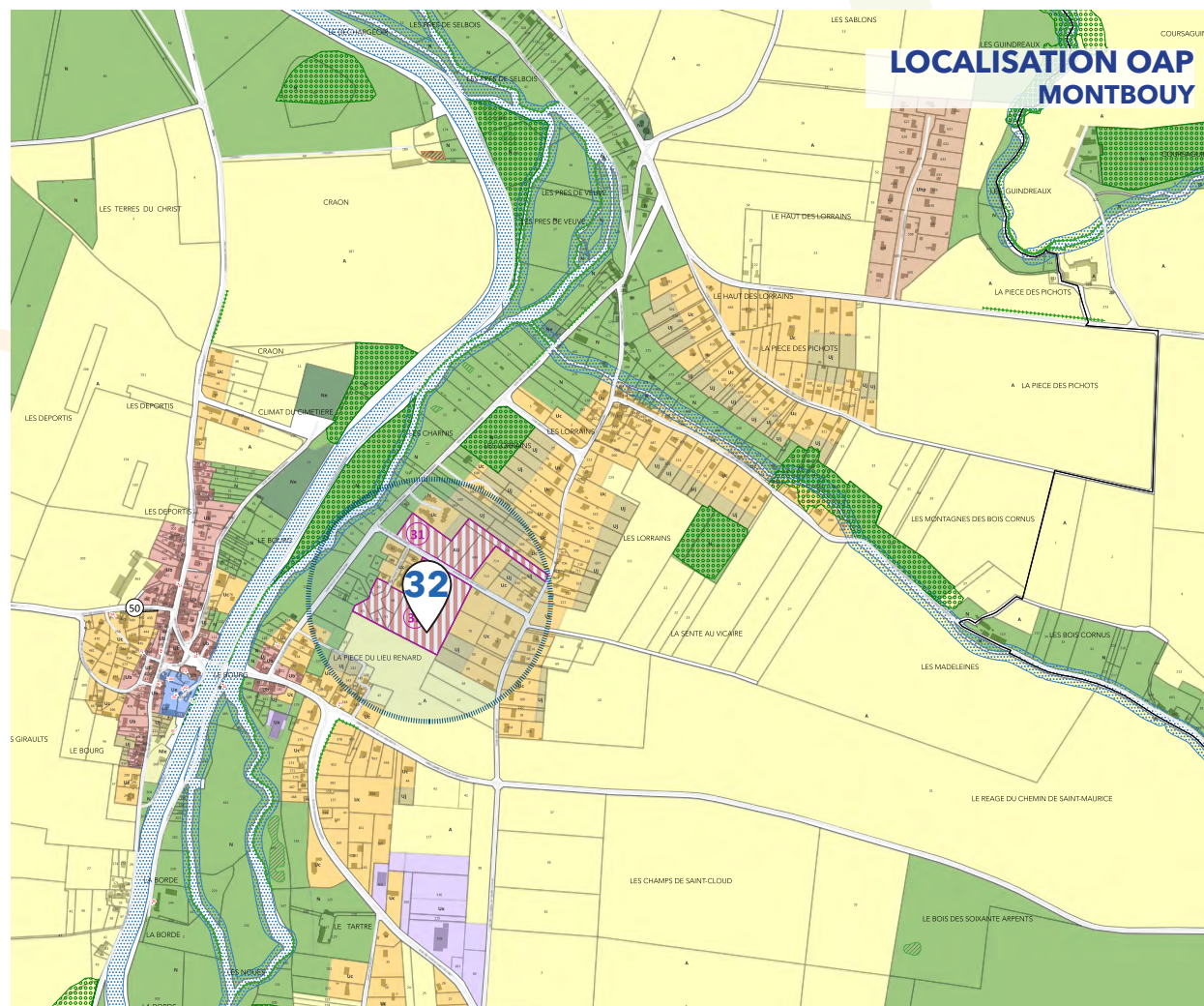
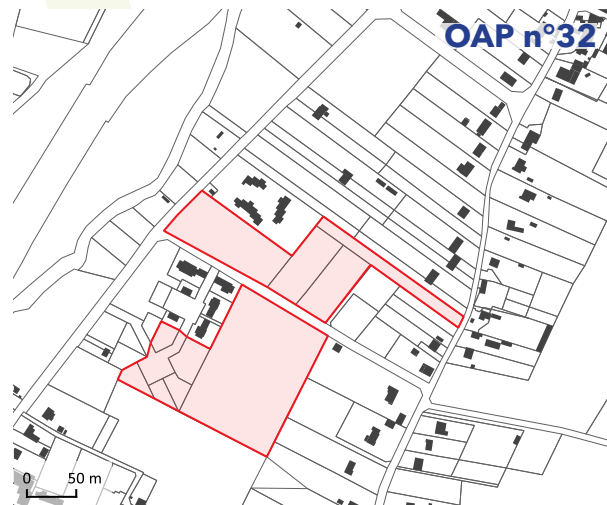
Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver

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

114



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 18 477m².

L'opération se réalisera en deux temps : d'abord la phase ① à l'ouest, puis la phase ② à l'est.

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 15 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 en limites séparatives, afin de permettre une transition entre l'espace urbain et l'espace naturel ou agricole. De plus, afin d'accentuer l'emprise de cet espace de transition, les jardins devront se situer à l'arrière de la parcelle.

Les espaces publics devront également faire l'objet d'un travail paysager et y implanter des alignements d'arbres ou de haies.

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

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 Pièce du Lieu Renard.

De plus afin de compléter le maillage viaire et de valoriser les modes doux, il s'agira par ailleurs de maintenir le cheminement piétonnier sur la partie nord, en lien avec le lotissement existant.

Le projet devra répondre aux besoins en stationnement des habitants. Un espace de stationnement mutualisé sera également aménagé. 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 : 18 477 m²

Superficie à vocation habitat : 18 477 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 14 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

1

2

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

116

MONTCRESSON

OAP 38 La Bonne Dame

OAP 78 Le Fourneau

OAP 36 Rue de Verdun

MONTCRESSON | 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 :

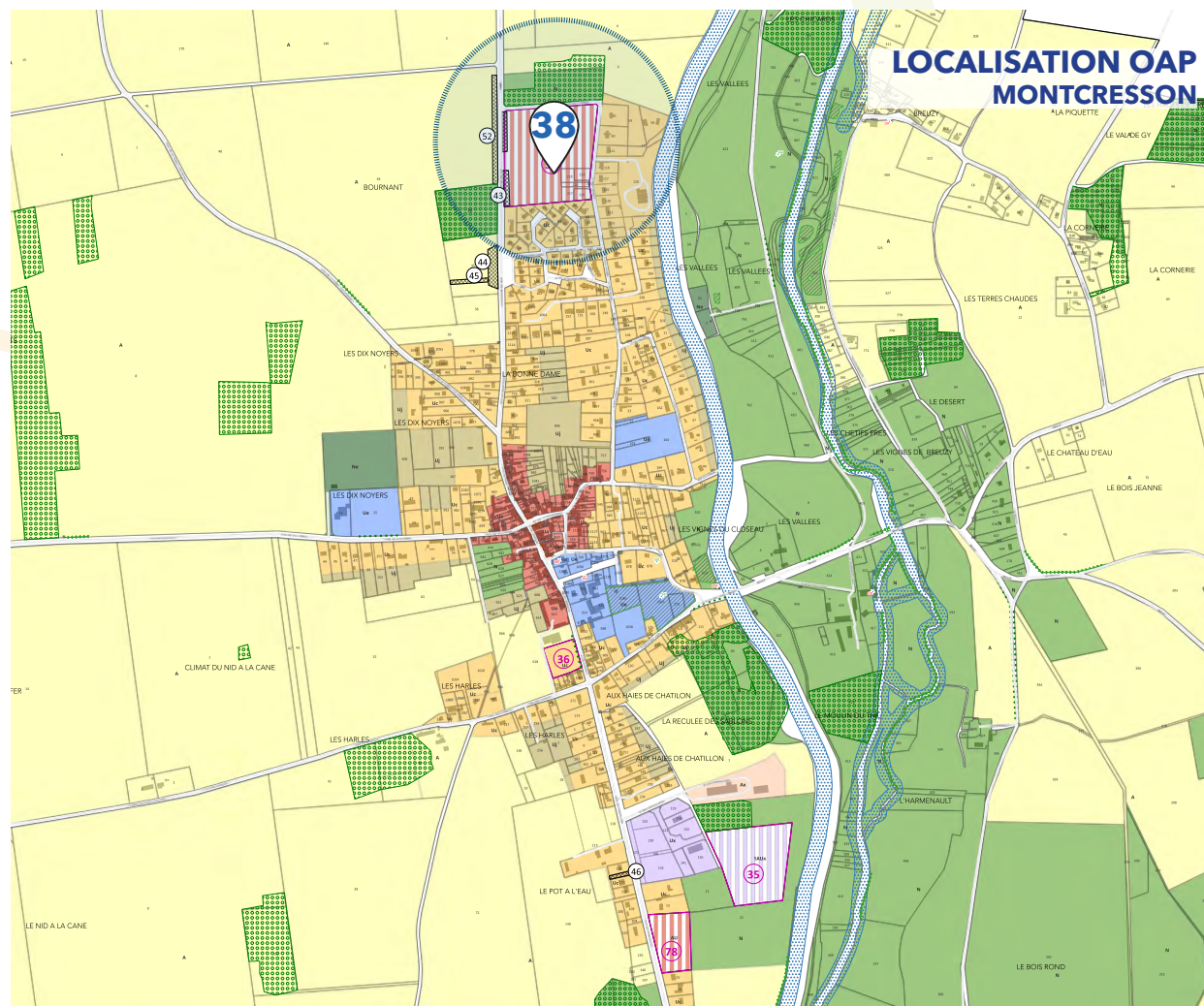
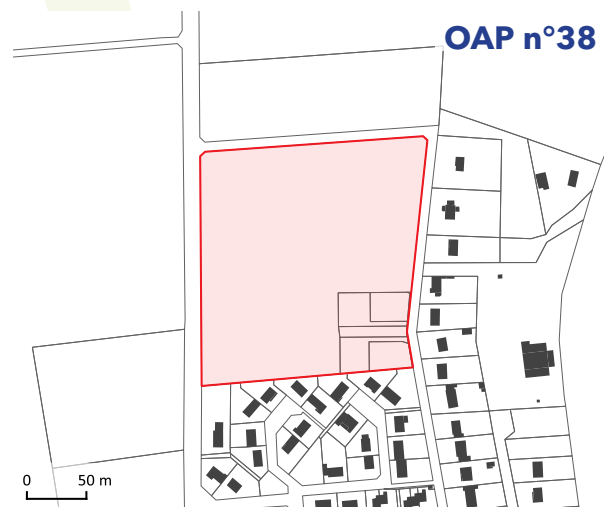
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, 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 35 379 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.

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 constructions devront respecter un principe d'alignement les unes par rapport aux autres.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 28 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Afin de maintenir les constructions à l'écart de la zone agricole et de la Route de Montargis, un corridor de biodiversité devra être aménagé en plantant, entre autres, un alignement d'arbres ou de haies.

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 pourra se faire directement depuis la Rue des Vignes.

Une voie d'accès centrale sera créée depuis la Route de Montargis pour desservir la partie centrale et sud du secteur.

De même, un maillage piéton devra accompagner la réalisation de l'opération, en s'appuyant sur le réseau routier créé, et se poursuivre sur la partie est du site.

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 à vocation habitat : 35 379 m²

Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 28 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

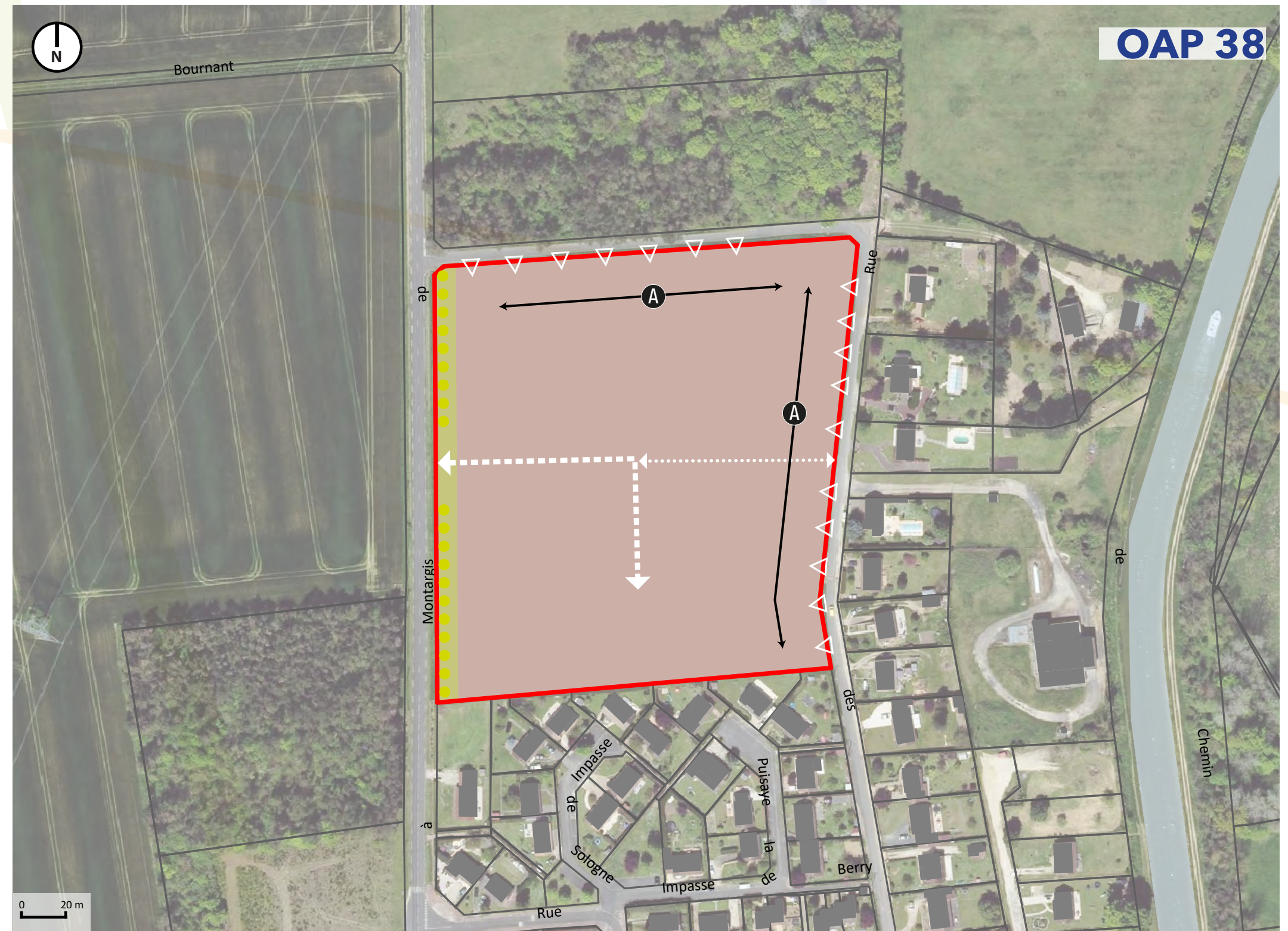
- | | |
|---|--|
|  | Voirie à créer et/ou aménager |
|  | Accès individuel depuis les voiries existantes ou à créer |
|  | Cheminement doux (piéton/cycle) à prévoir |
|  | Infrastructure à intégrer (sécurité, accessibilité, insertion) |
|  | Stationnement à créer |
|  | Stationnement existant à conserver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

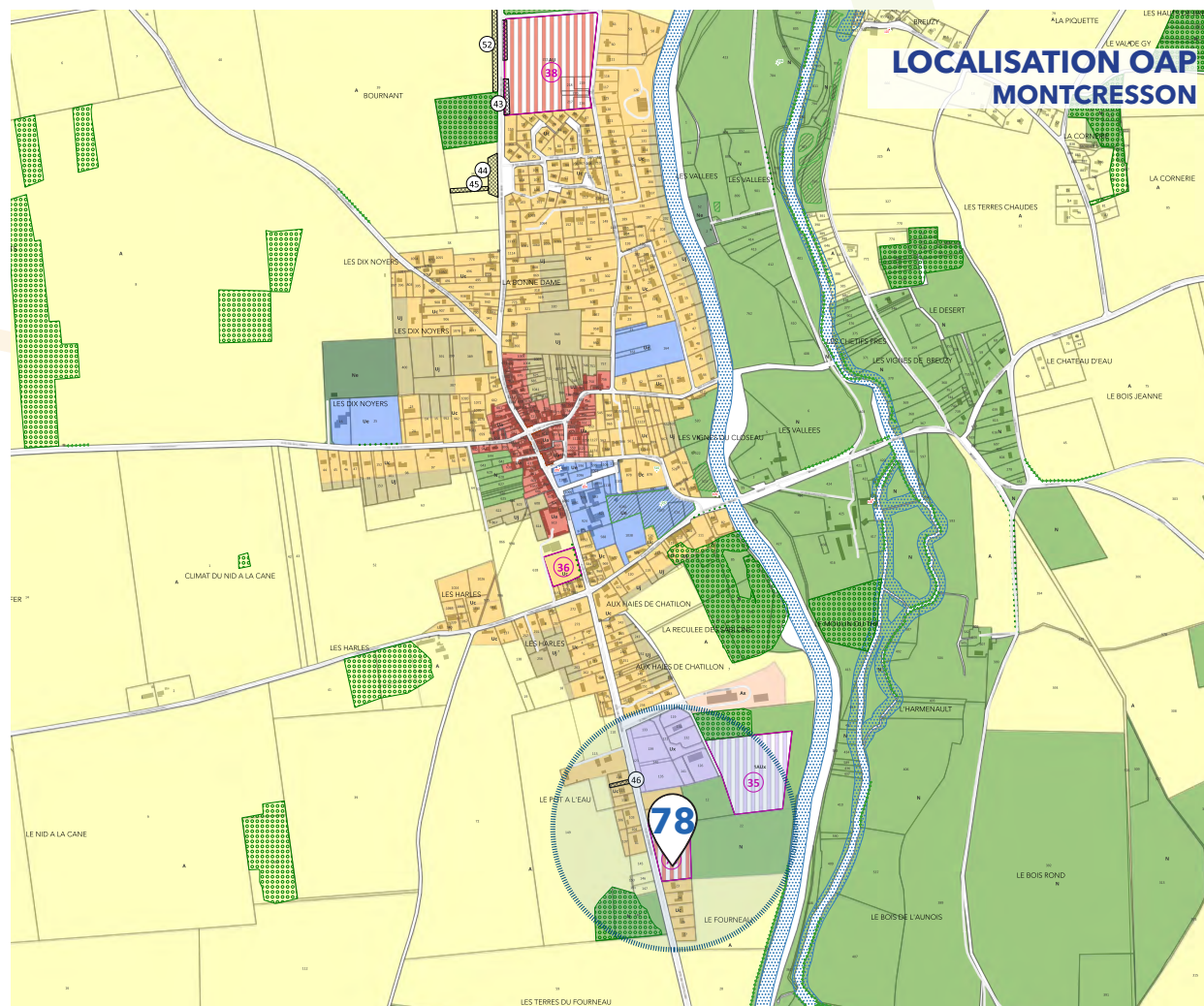
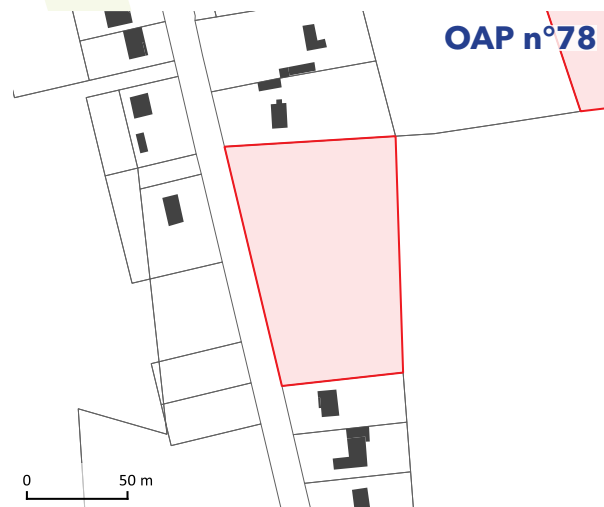
Mixité fonctionnelle et sociale

-  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





PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 8 695 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 du linéaire.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 8 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 espaces de respiration entre les bâtiments devront être préservés afin de créer des perméabilités au sein du quartier. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Afin de préserver les constructions de la Route départementale, un espace public paysager sera aménagé et un alignement d'arbres ou de haies sera créé.

Enfin, pour marquer un espace de transition entre l'espace urbain et la zone boisée existante, une haie d'essence locale et variée devra être réalisée en fond de parcelle.

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 desservi par un accès unique et sécurisé depuis la route Départementale. Deux voies pourront ensuite servir les deux secteurs de l'opération.

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 : 8 695 m²

Superficie à vocation habitat : 8 695 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)

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

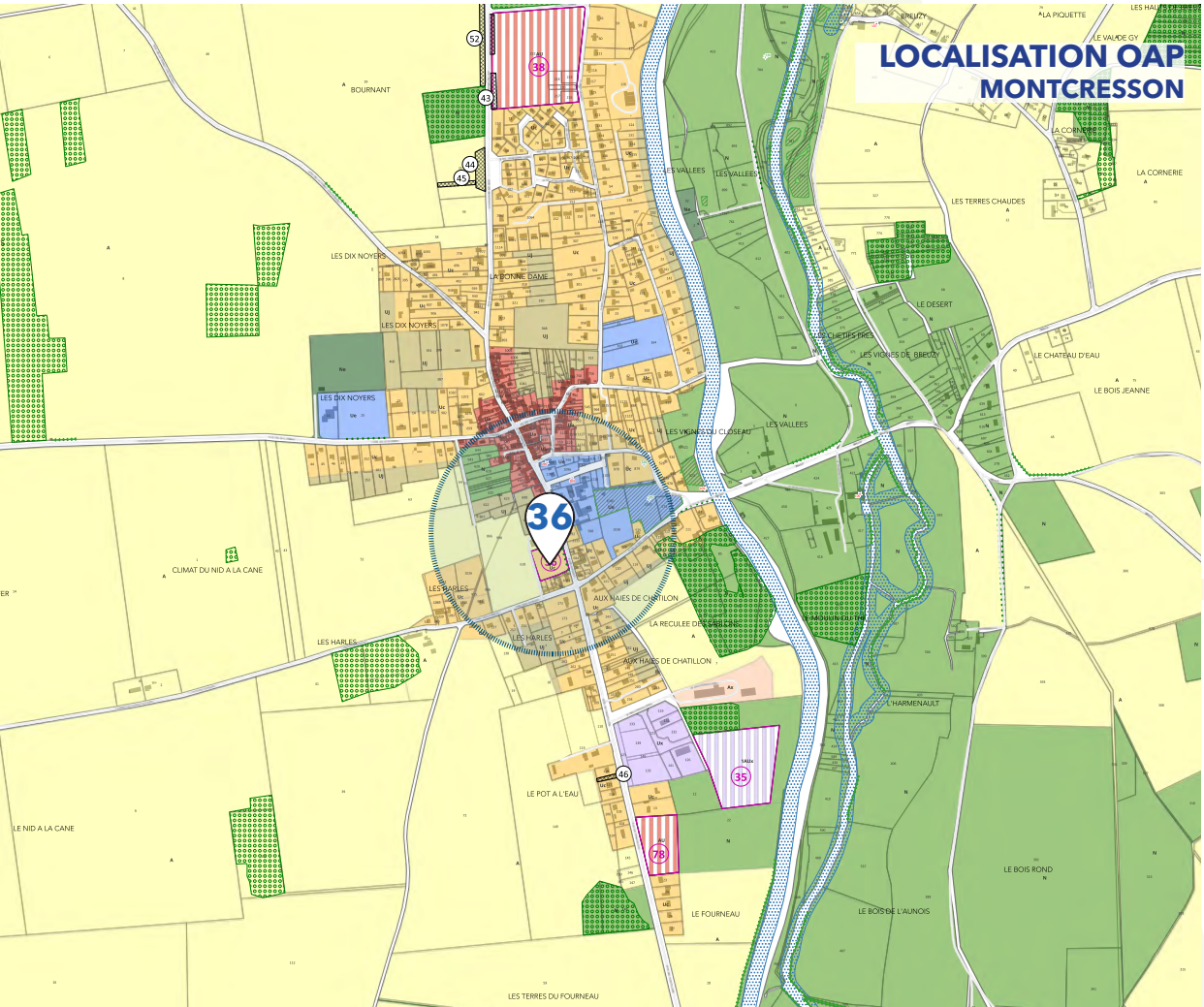
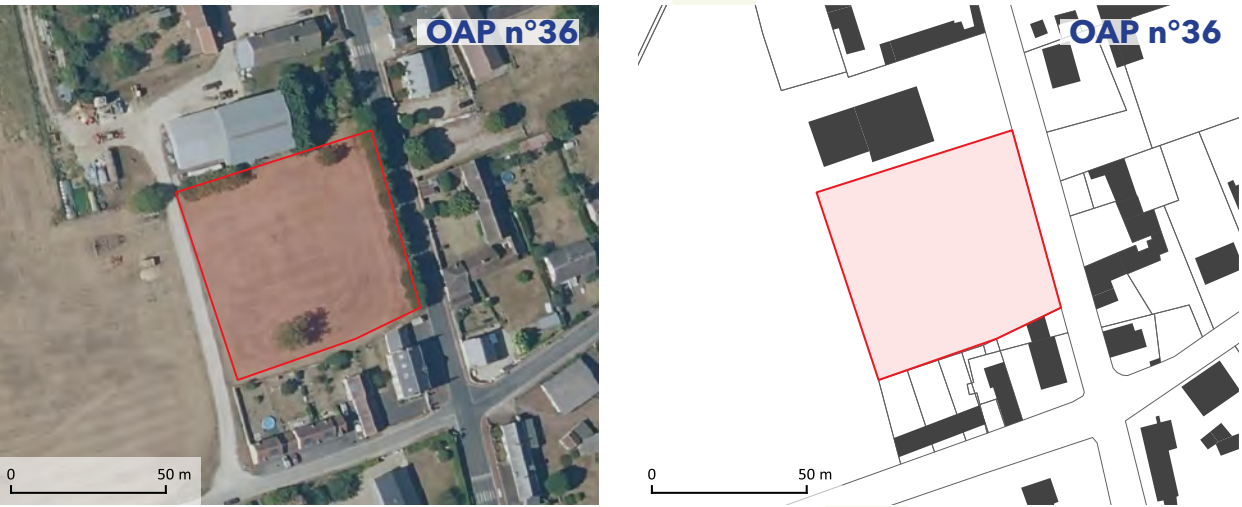
Prise en compte du réseau hydrographique

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

122



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d’aménagement sur un secteur d’une surface totale de 4 048 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. 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 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 sur les limites séparatives, 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. Cependant, l’alignement d’arbres existant en front de rue 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 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 les voiries existantes (Rue de Verdun). 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 : 4 048 m²

Superficie à vocation habitat : 4 048 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 4 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

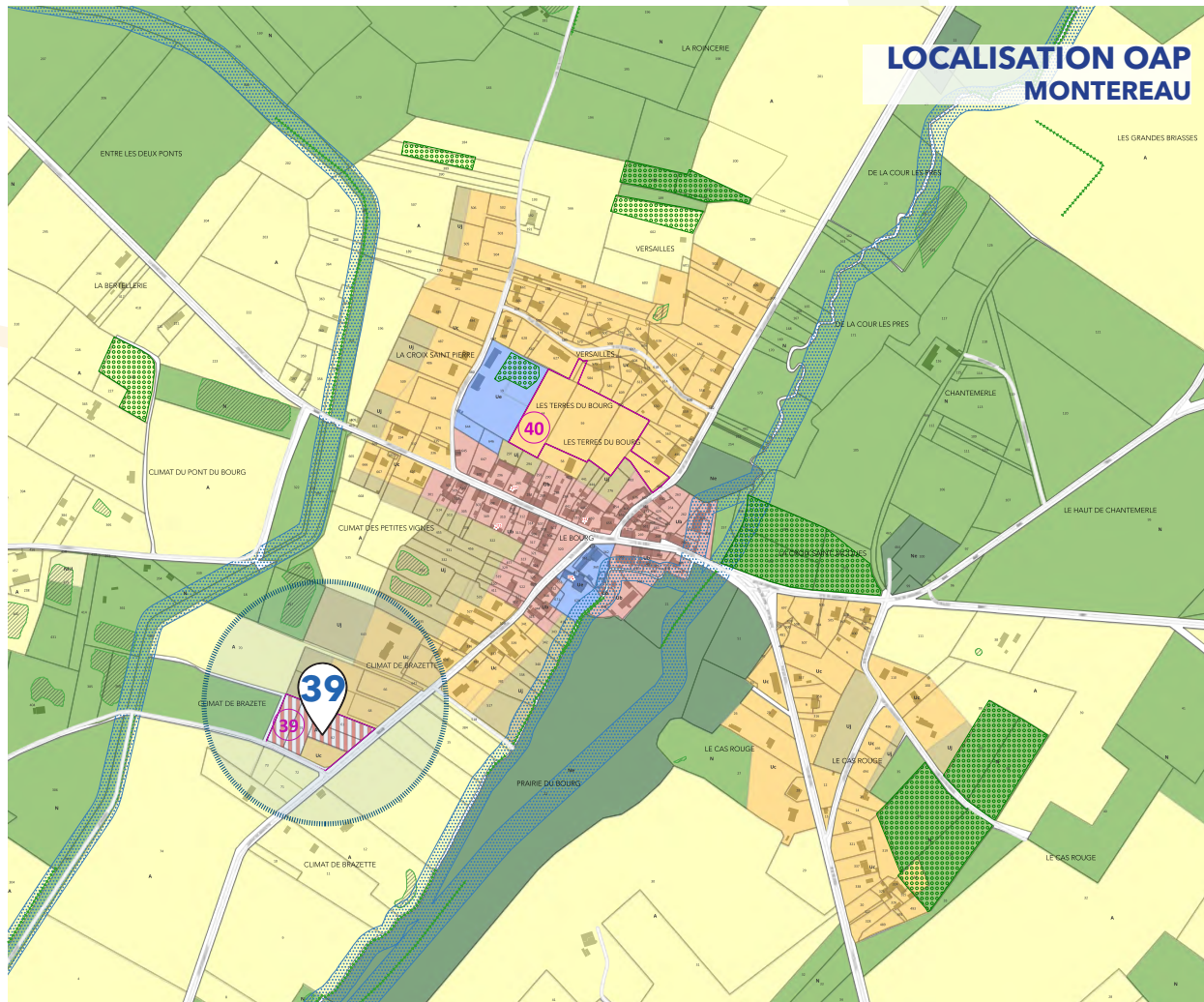
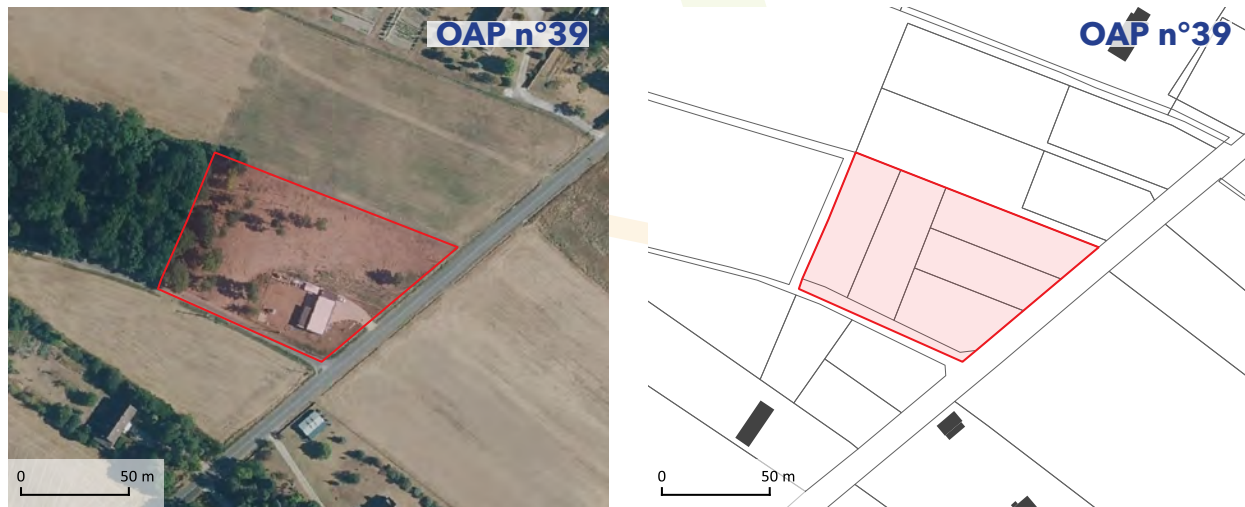
PLUi de la Communauté de Communes de Canaux et Forêts en Gâtinais – 3. Orientatation d’Aménagement et de Programmation

124

MONTEREAU

OAP **39** Climat de Brazette

OAP **40** Route de la Cour Marigny



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 10 870 m².

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

L'orientation propose des logements de type individuel.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 4 logements individuels.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Structure végétale et paysagère

Afin de marquer un espace de transition entre la zone urbaine et les espaces naturels, une haie d'essence locale et variée sera réalisée sur les limites 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 DESSERTTE

Deux accès sécurisés seront aménagés directement depuis la Route de Climat de Brazzette et le chemin rural.

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 : 10 870 m²

Superficie à vocation habitat : 5 547 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

OAP 39

Chemin rural N°25

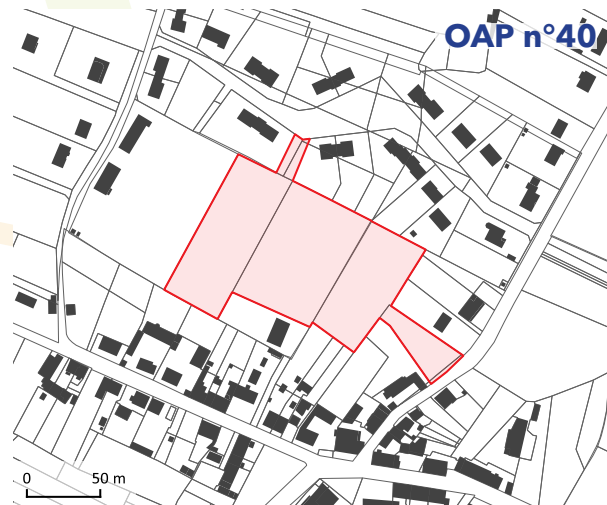
Route Oussoy

A

0 20 m

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

127



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 14 131 m².

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.

Aucun phasage n'est par ailleurs préconisé.

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.

L'orientation propose des logements, à la fois, de type individuel et de type intermédiaire ou collectif.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 15 logements.

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. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Dans ce cadre, devront également être réalisés des haies d'essence locale et variée sur l'ensemble des limites 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 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.

Déchets

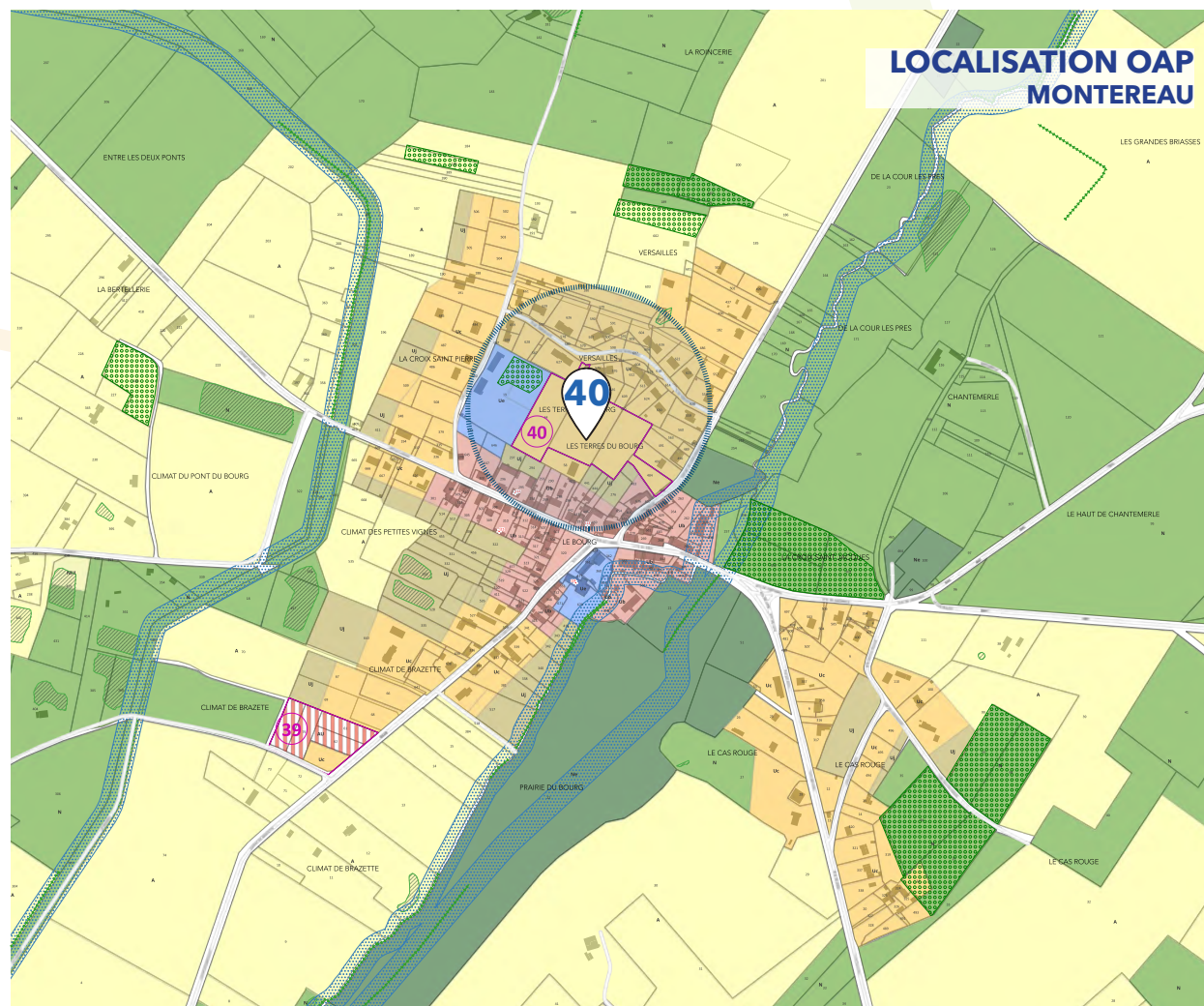
Afin d'éviter les nuisances liées à la collecte des déchets, elle sera réalisée sur des points de regroupements en limite des voiries principales. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'aires, de locaux pour les conteneurs. Ces locaux à conteneurs devront s'intégrer au bâti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

ACCÈS ET DESSERTTE

Une voie d'accès centrale et traversante sera créée, reliant la Route de la Cour Marigny et la Rue de Versailles. Des voies secondaires pourront être aménagées.

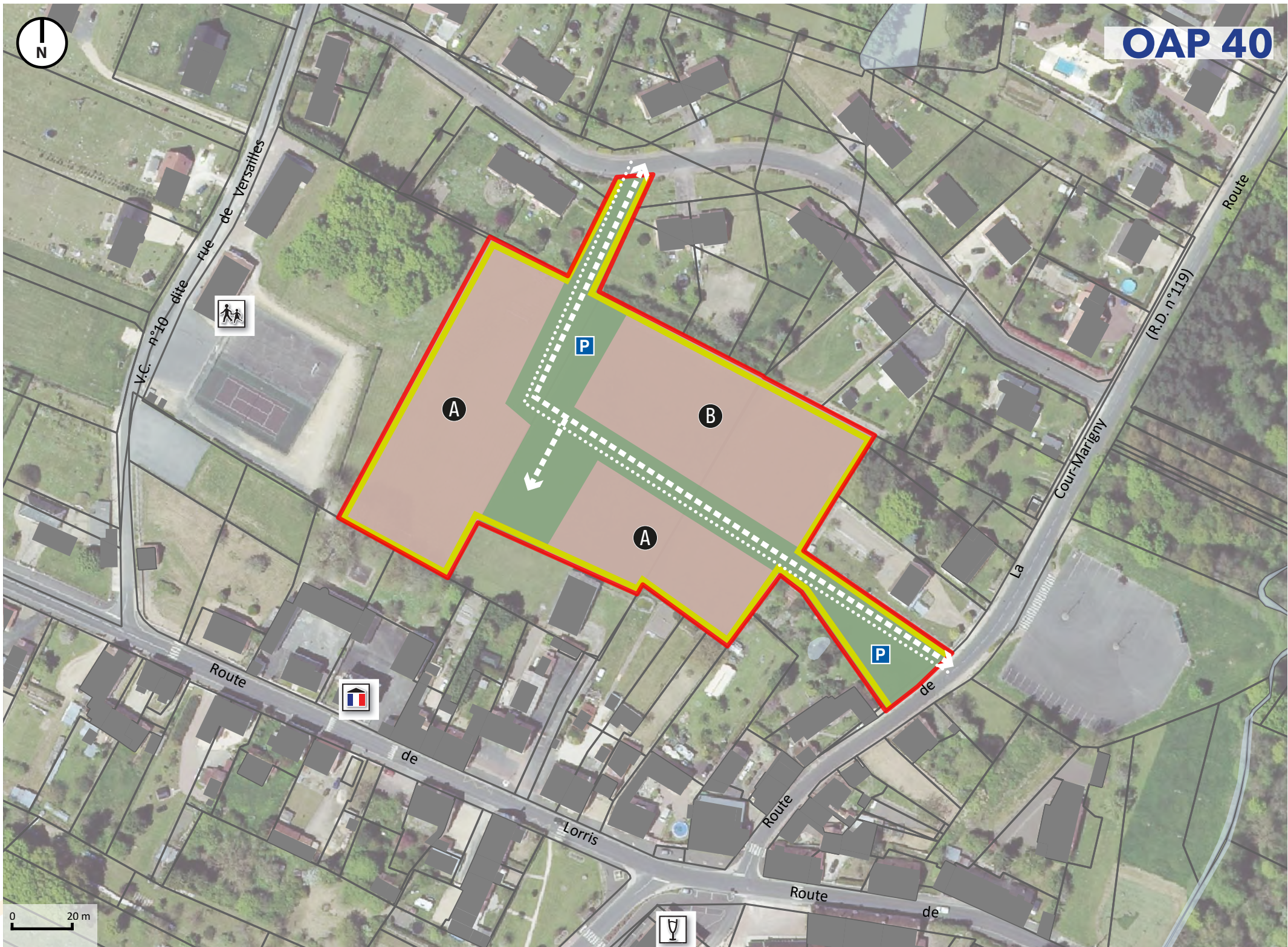
Le développement de liaisons douces sera prévu sur le secteur afin de se raccrocher aux itinéraires existants. Elles seront sécurisées, qualitatives et ouvertes au public.

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...).



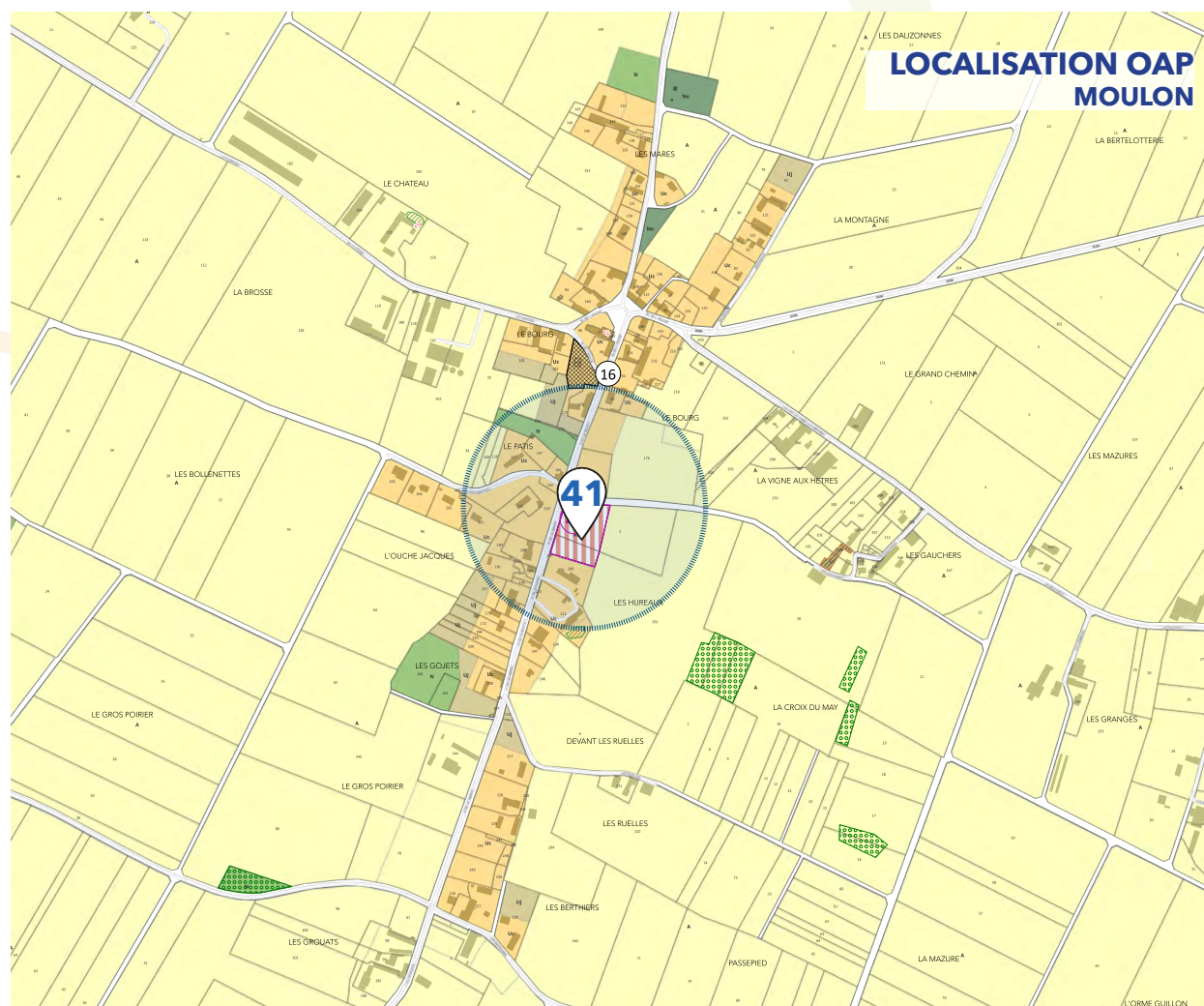
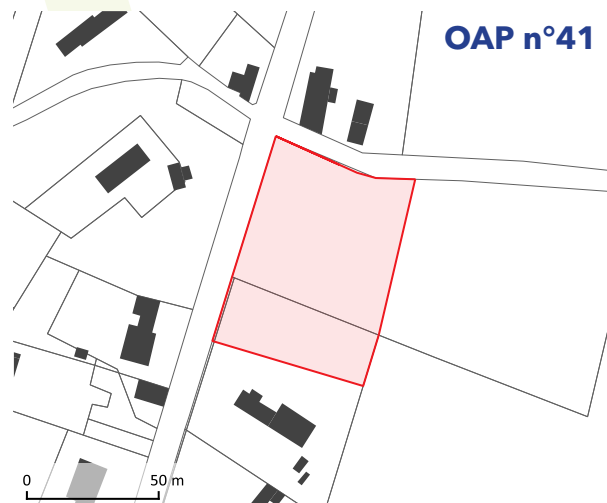
Superficie totale OAP : 14 131 m²
Superficie à vocation habitat : 14 131 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 11 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 15 logements
*« Commune rurale » : 1 250 m²/logts (surface brute) soit des parcelles de 1 000 m² (surface 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



MOULON

OAP **41** Rue de la Mairie



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 4 585 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 préserver l'espace agricole limitrophe.

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

MIXITE 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 une haie d'essence locale et variée sera réalisée en fond de parcelle, 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.

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 la Mairie).

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

Superficie totale OAP : 4 585 m²
Superficie à vocation habitat : 3 697 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)



NESPLOY

OAP **43** Les Terres du Bourg

OAP **81** Route de Bellegarde

NESPLOY | 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

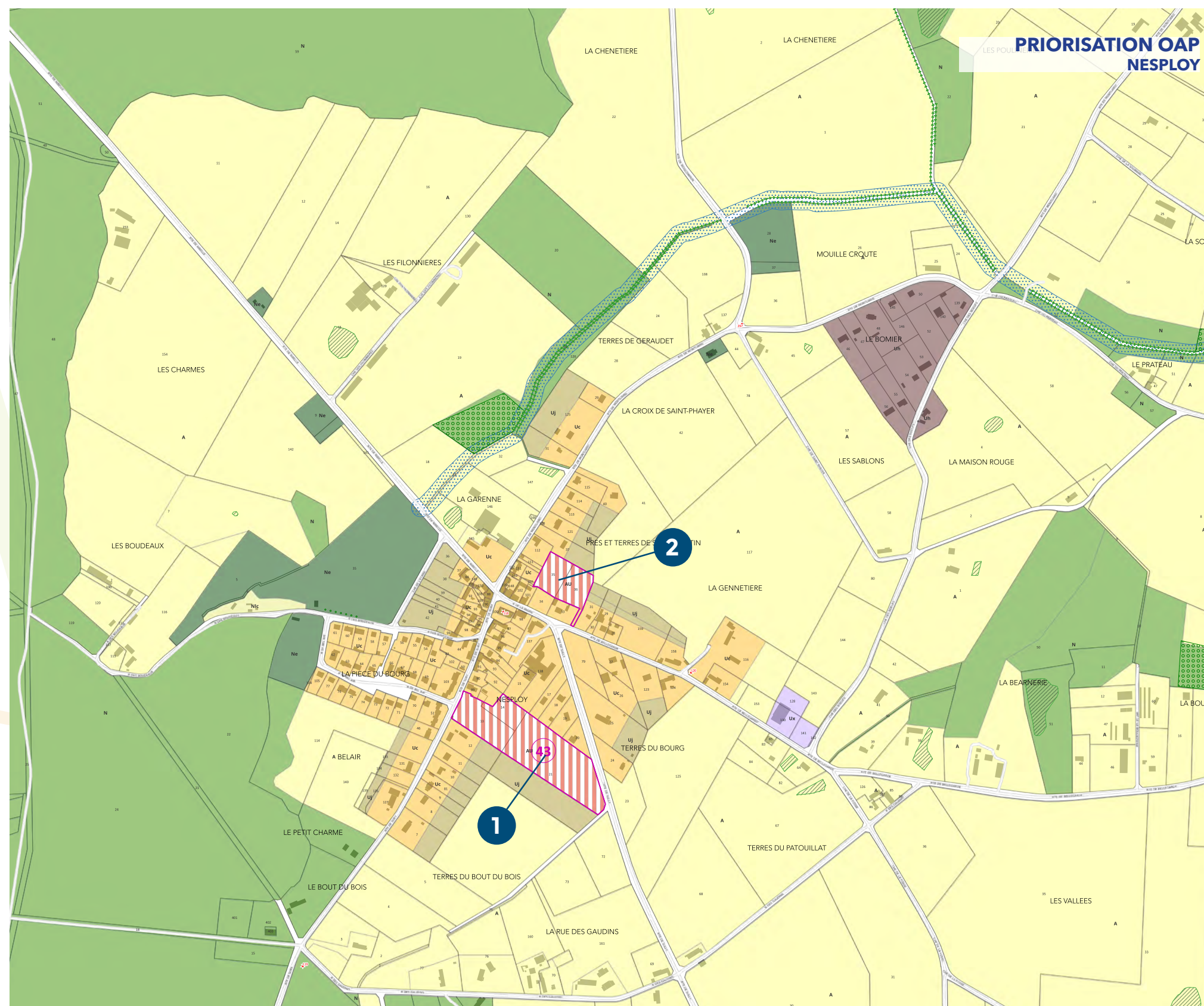
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

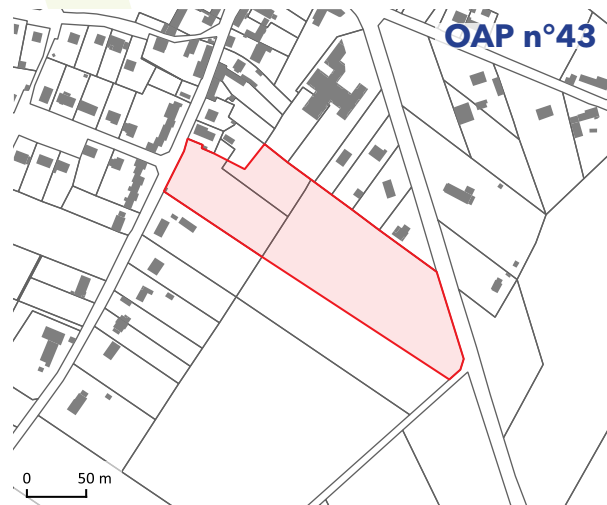
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, 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 de 18 967 m².

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

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

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 assurant la transition avec les habitations existantes.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 15 logements individuels (pour l'ensemble des phases).

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 au sein du quartier. Une végétalisation multistrates sera assurée afin de renforcer leur intérêt pour la biodiversité.

Afin de préserver les constructions de la Route départementale (D114), un espace public paysager sera aménagé et un alignement d'arbres ou de haies sera créé.

En complément, un espace public paysager devra être créé le long de la route de Sury.

Enfin, pour marquer un espace de transition entre l'espace urbain et la zone boisée existante, une haie d'essence locale et variée devra être réalisée en fond de parcelle.

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.

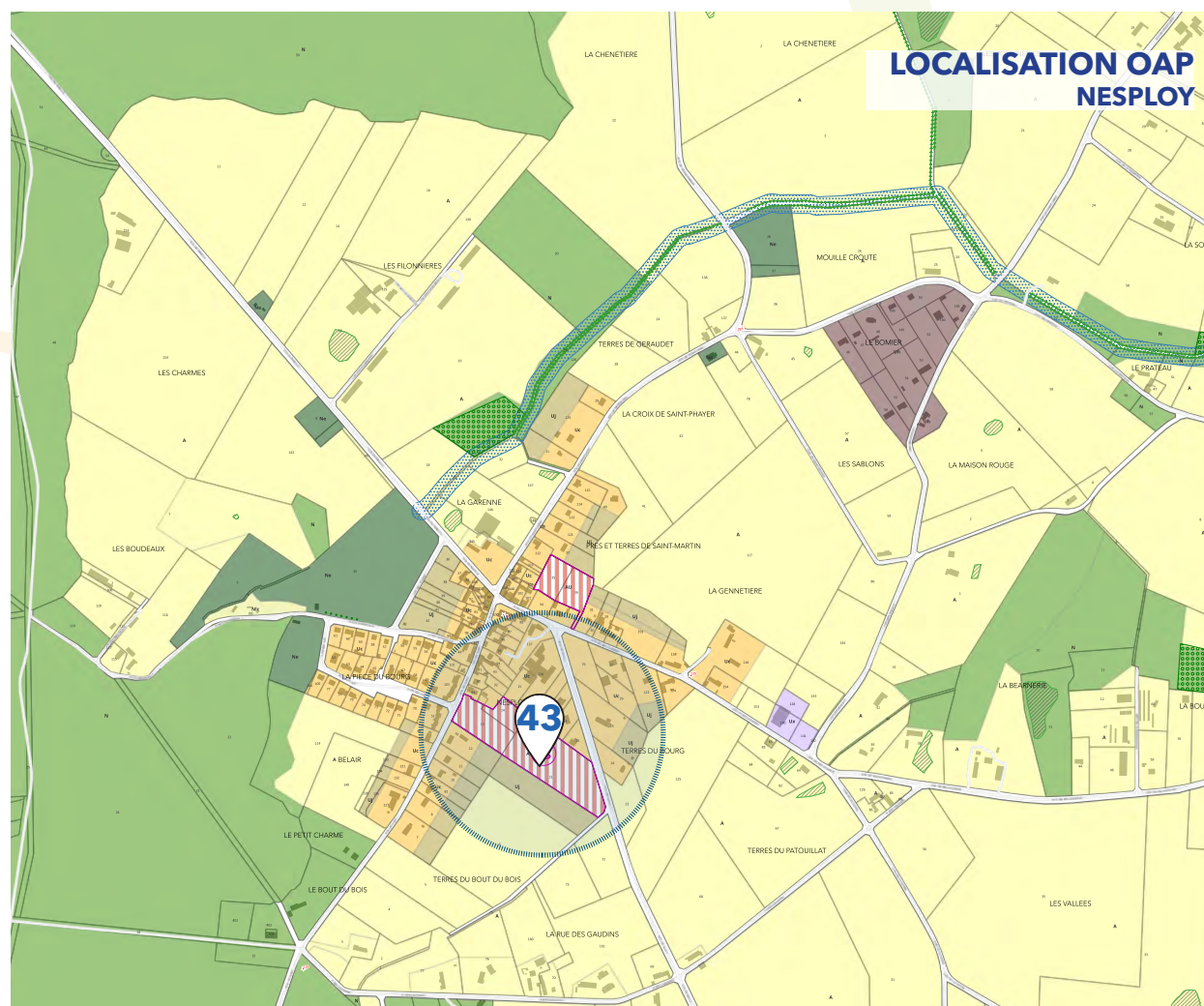
ACCÈS ET DESSERTE

Une nouvelle voirie sera créée depuis la Route de Sury vers la RD 114. Cette nouvelle voirie permettra de desservir l'intérieur de la zone et reliera deux espaces de stationnement mutualisés.

Aucun accès direct aux parcelles depuis la RD 114 ne sera permis.

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

Des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier, 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 : 18 967 m²
Superficie à vocation habitat : 14 896 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 12 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

1

2

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

xxx

Sorties directes interdites sur la route départementale

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

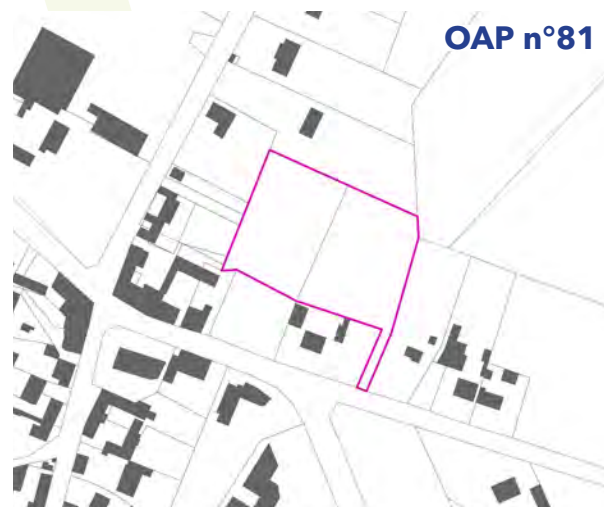
Prise en compte du réseau hydrographique

Récupération /gestion des eaux

Espace boisé ou naturel à préserver

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

136



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 5 450 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

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.

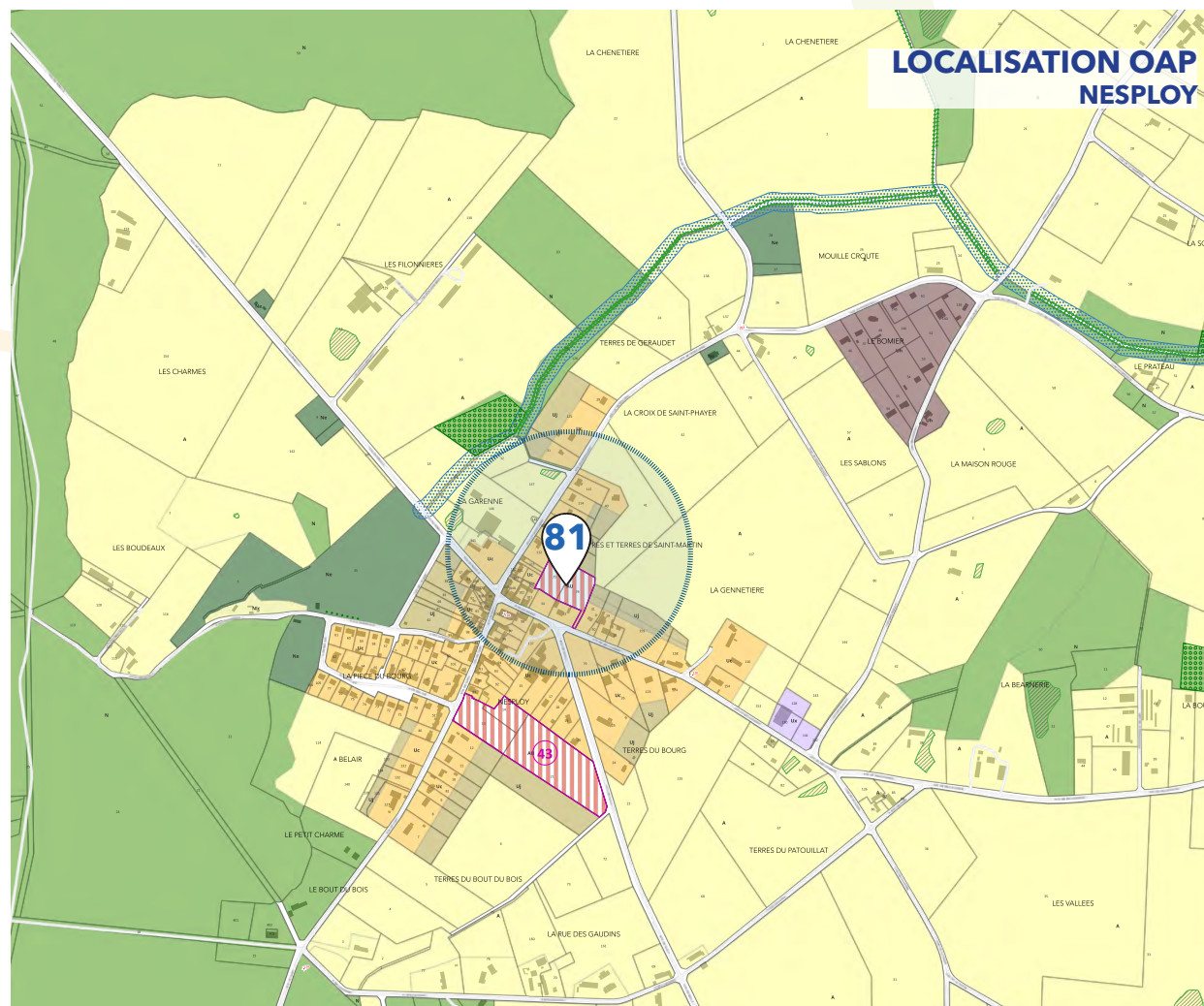
Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

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

Une nouvelle voirie sera créée depuis la Route de Bellegarde. Cette nouvelle voirie permettra de desservir l'intérieur de la zone.



Superficie totale OAP : 5 450 m²
Superficie à vocation habitat : 5 450 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

Arrêt individuel dans les voiries existantes ou à créerPP

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



NOGENT-SUR-VERNISSON

OAP **45** Rue Jean-Marie Gosset

OAP **46** Rue de Bellevue

OAP **47** La Cave

NOGENT-SUR-VERNISSON | 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

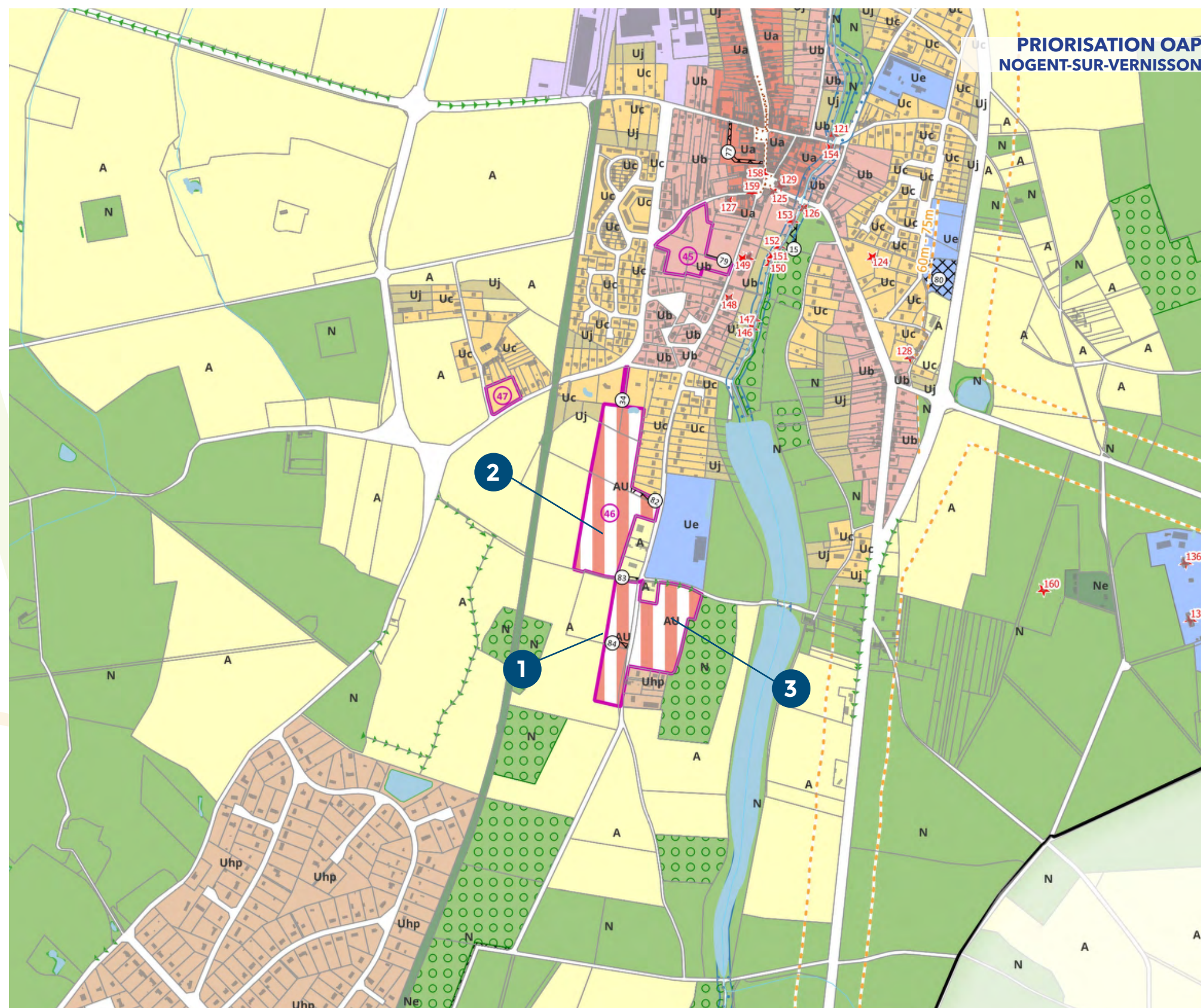
Un échéancier prévisionnel a été défini dans l'ensemble des communes présentant plusieurs zones AU. Ce dernier priorise l'ouverture des OAP encadrant ces zones au regard des critères suivants :

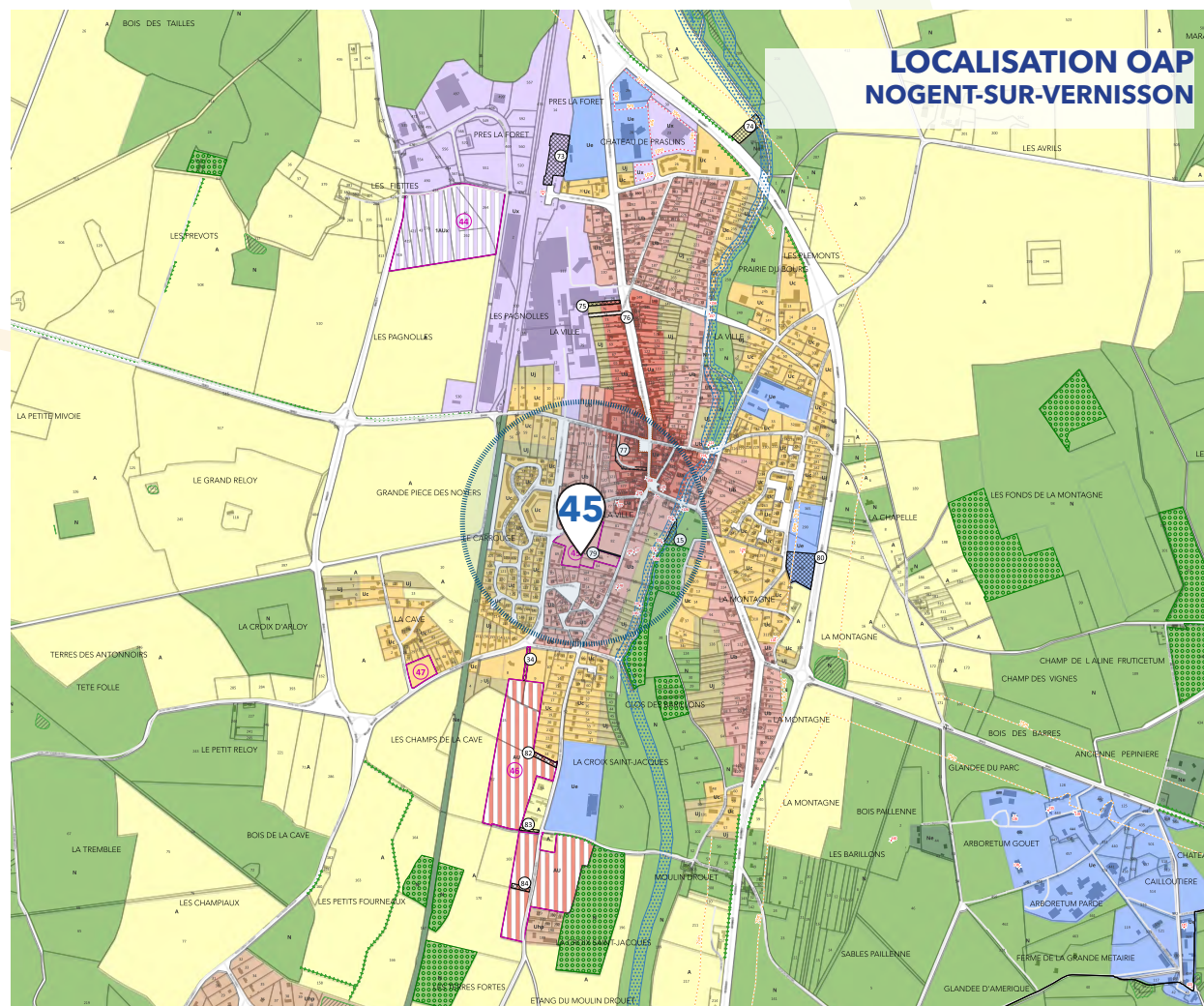
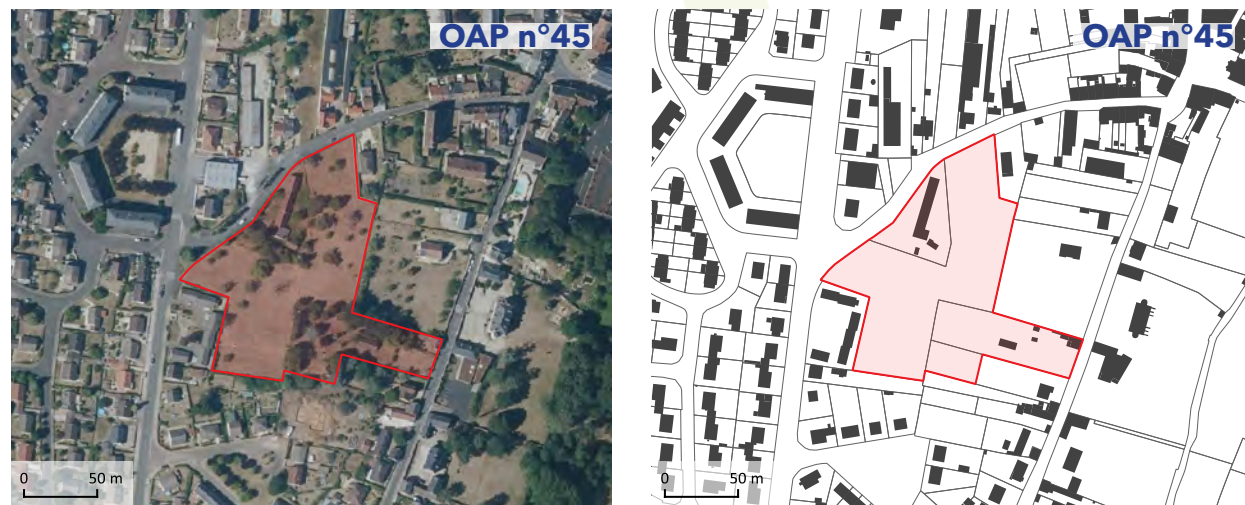
- la localisation (en priorité les secteurs d'OAP situés au sein des enveloppes urbaines déjà constituées, en second ceux situés en extension)
- le contexte urbain (proximité des aménités urbaines, accessibilité du secteur, présence des réseaux...)
- la maturité du projet (porteur de projet déjà identifié, 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 de 14 711 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

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.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 19 logements correspondant à de l'individuel et à de l'habitat intermédiaire collectif.

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.

Dans ce sens, 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.

De plus, une haie d'essences locales et variées devra être réalisée afin de mettre une transition entre les différents espaces urbains.

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 DESSERT

Une voie d'accès centrale sera créée pour desservir les différents quartiers du secteur. Celui-ci permettra de relier, à double sens, le Rue Jean-Marie Gosset, et la Rue Paster. De même, un maillage doux devra accompagner la réalisation des voiries.

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 : 14 711 m²
Superficie à vocation habitat : 14 711 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 19 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 19 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)

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

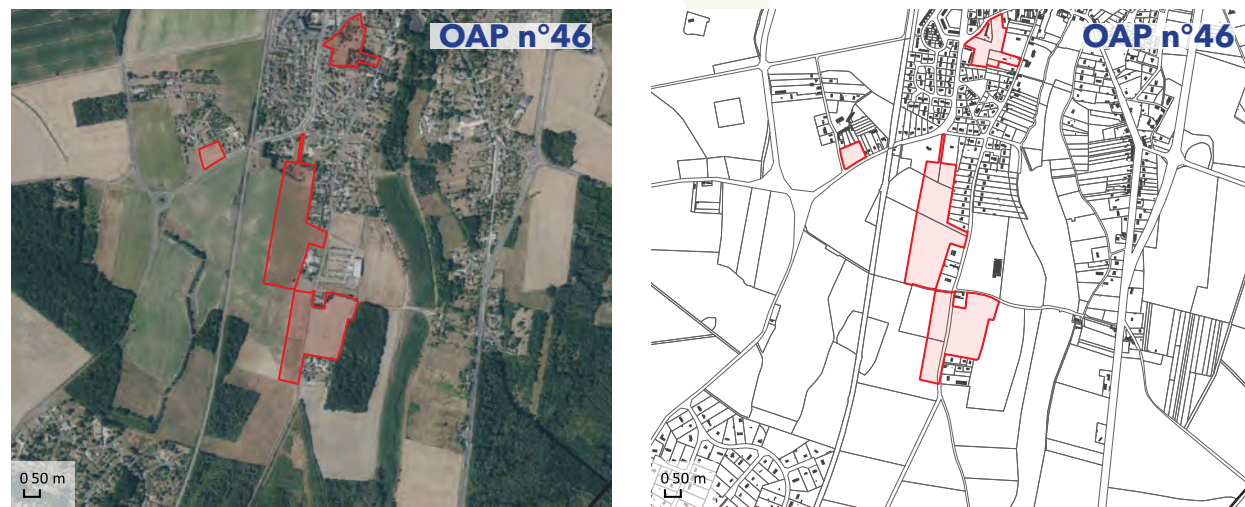
Prise en compte du réseau hydrographique

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

142



PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 85 130 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).

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 constructions donnant sur le Chemin du Moulin Drouet devront respecter l'alignement du front bâti existant.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet doit permettre la création de 100 logements individuels.

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.

Dans ce sens, 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.

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.

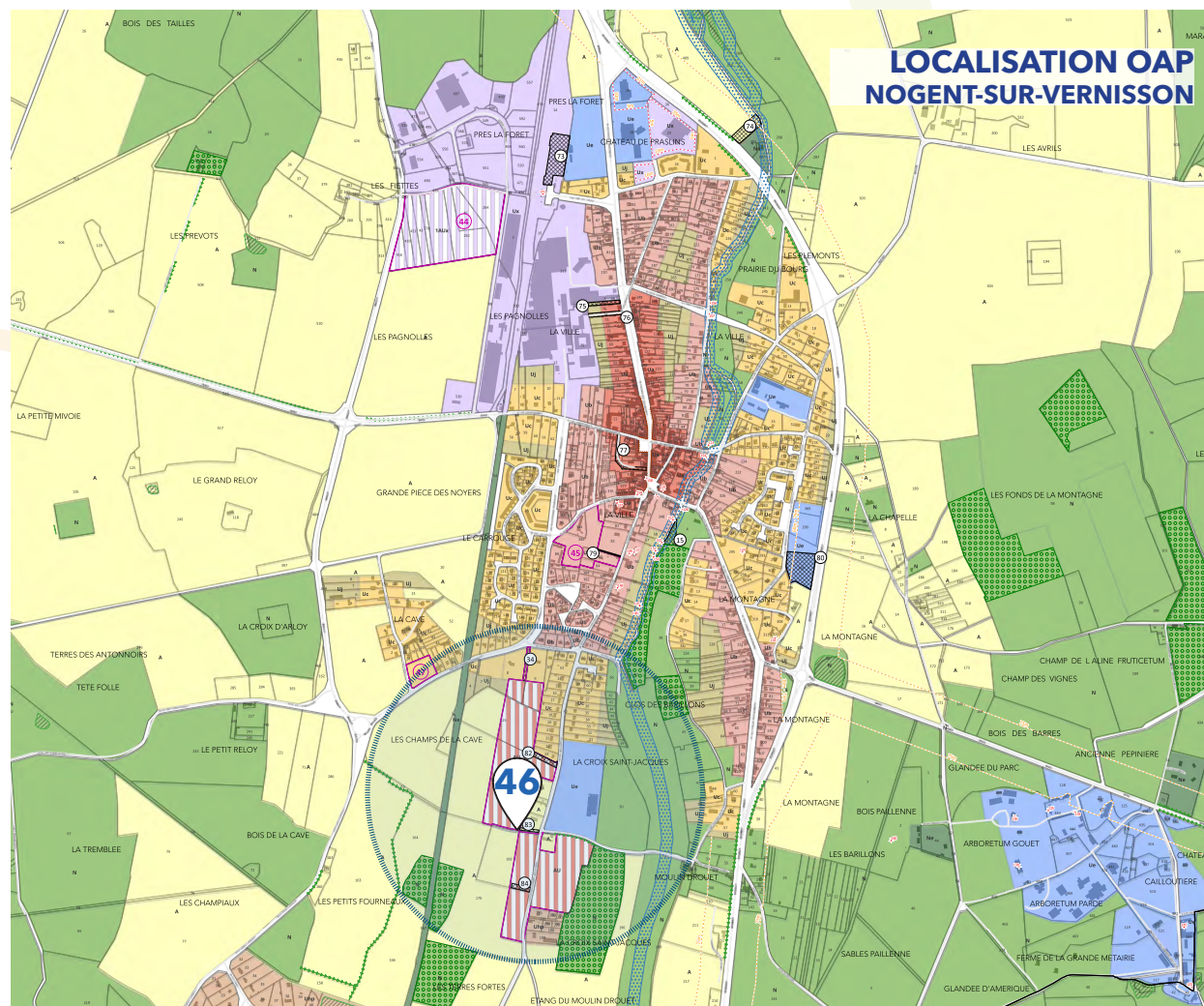
Déchets

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

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. De nouvelles voiries seront à créer dans les secteurs 1 et 3. Des accès depuis la Rue de Bellegarde seront à prévoir sur le secteur 2. De même, un maillage doux devra accompagner la réalisation de l'opération.

Des espaces de stationnements mutualisés devront répondre aux besoins en stationnement. Toute aire de stationnement devra être aménagée de manière qualitative et faire l'objet d'un traitement paysager afin de favoriser son intégration.



Superficie totale OAP : 85 130 m²
Superficie à vocation habitat : 85 130 m²

Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 113 logements

Objectif programmatique objectivé (contraintes spatiales) : 100 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) |
|  | Stationnement à créer |
|  | Stationnement existant à conserver |

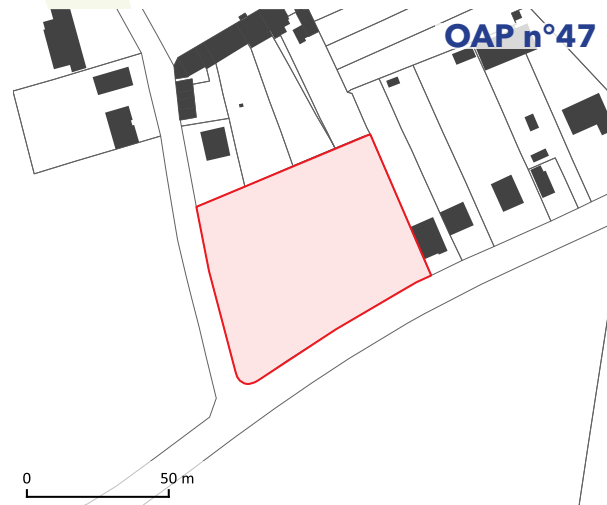
Mixité fonctionnelle et sociale

- 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





PÉRIMÈTRES ET PHASAGES

Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale de 4 277 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

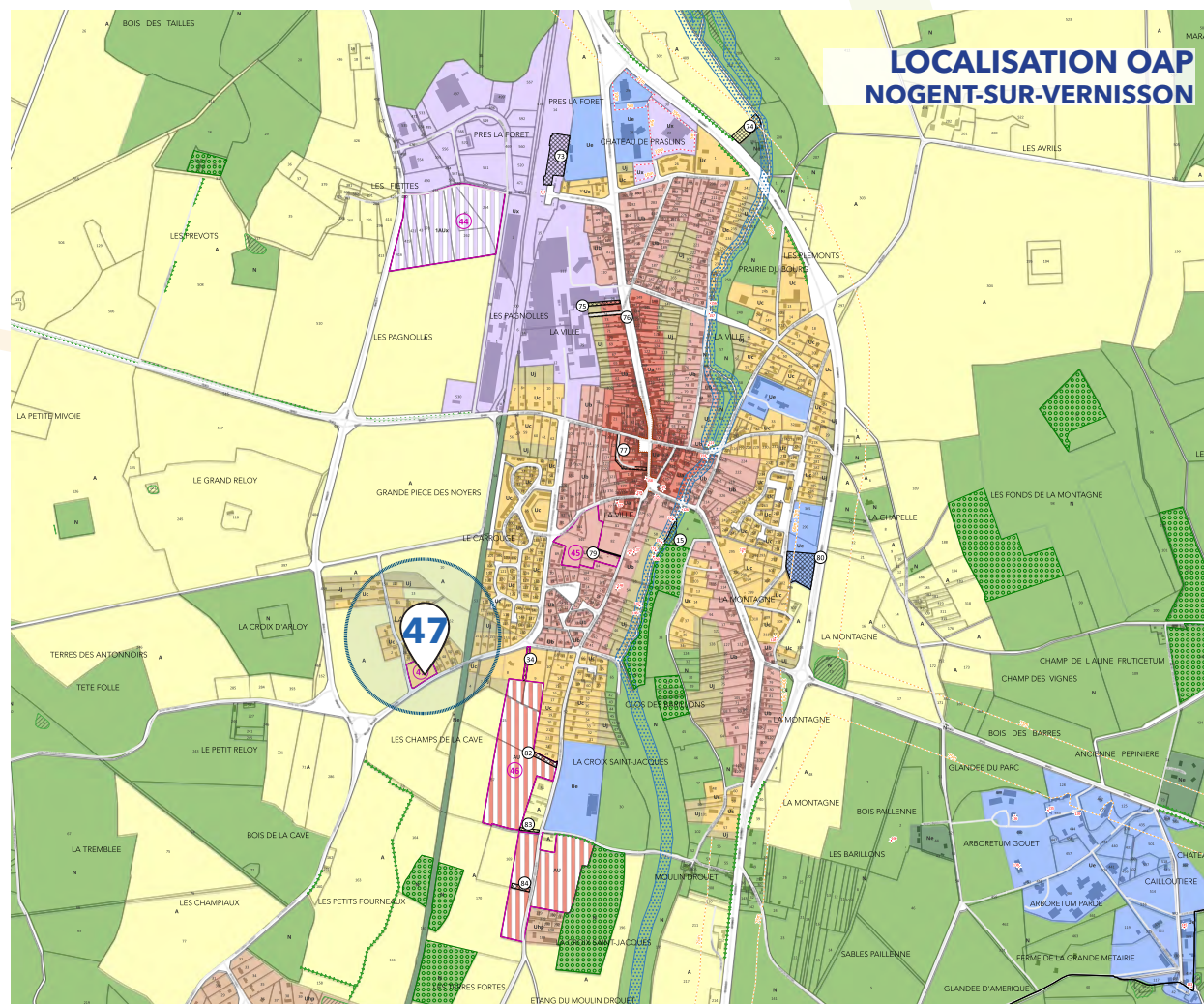
Le projet doit permettre la création de 5 logements individuels. L'OAP permet notamment d'assurer une densité minimale de construction sur le secteur afin de respecter les objectifs définis dans le SCoT du Montargois en Gâtinais.

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 (Avenue Raymond Tribout, et chemin de La Cave).

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...).



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 sur les limites séparatives.

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

Superficie totale OAP : 4 277 m²
Superficie à vocation habitat : 4 277 m²
Objectif programmatique théorique (*ratios SCoT) : 5 logements
Objectif programmatique objectif (contraintes spatiales) : 5 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)

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. Orientataion d’Aménagement et de Programmation

146

