



Document approuvé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°3

Arrêté par délibération du
Conseil Communautaire :
Le 26/05/2023
Approuvé par délibération du
Conseil Communautaire : Le 12/04/2024

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : PRINCIPE DES OAP ET ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE.....	3
1.1. PRINCIPE DES OAP.....	4
1.2. TYPES D'OAP.....	5
1.3. ECHEANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU.....	6
CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AU A VOCATION D'HABITAT.....	7
2.1. COMMUNE DE CHAUMOT - ZONE 1AU.....	8
2.2. COMMUNE DE CHEROY - ZONE 1AU OUEST.....	12
2.3. COMMUNE DE CHEROY - ZONE 1AU EST.....	17
2.4. COMMUNE DE DOLLLOT - ZONE 1AU.....	22
2.5. COMMUNE DE EGRISSELLES LE BOCAGE - ZONE 1AU.....	25
2.6. COMMUNE DE FOUCHERES - ZONE 1AU.....	30
2.7. COMMUNE DE NAILLY - ZONE 1AU.....	35
2.8. COMMUNE DE PIFFONDS - ZONE 1AU VILLAGE.....	39
2.9. COMMUNE DE PIFFONDS - ZONE 1AU LES BOURASSIERS.....	43
2.10. COMMUNE DE SUBLIGNY - ZONE 1AU RUE DES GALETES.....	47
2.11. COMMUNE DE SUBLIGNY - ZONE 1AU LE CHAMP DU CERF.....	51
2.12. COMMUNE DE SUBLIGNY - ZONE 1AU LES CLOUZEUX.....	55
2.13. COMMUNE DE SAINT VALERIEN - ZONE 1AU.....	59
2.14. COMMUNE DE VILLEBOUGIS - ZONE 1AU LA MARDELLE AUX CERCEAUX.....	65
2.15. COMMUNE DE VILLEBOUGIS - ZONE 1AU RUE CHAMPS MERCIER.....	69
CHAPITRE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AUE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	72
3.1. COMMUNE DE CHEROY - ZONE 1AUE.....	73

3.2. COMMUNES DE PIFFONDS ET SAVIGNY SUR CLAIRIS - ZONE 1AUE.....	77
3.3. COMMUNES DE FOUCHERES, VILLENEUVE LA DONDAGRE ET SUBLIGNY.....	82
3.4. COMMUNE DE SUBLIGNY.....	87
CHAPITRE 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES UE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	92
4.1. COMMUNE DE CHEROY - ZONE UE.....	93
CHAPITRE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AUL A VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS.....	97
5.1. COMMUNE DE FOUCHERES - ZONE 1AUL.....	98
CHAPITRE 6 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	102
6.1. TRAME VERTE.....	103
6.2. TRAME BLEUE.....	110
CHAPITRE 7 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE SUR LES CLOTURES.....	114
7.1. INTERET DES CLÔTURES.....	115
7.2. CHOISIR LA CLOTURE EN FONCTION DU CONTEXTE.....	116
7.3. COMPOSER UN MUR DE CLOTURE.....	116
7.4. COMPOSER UNE CLOTURE VEGETALE.....	117
7.5. PORTES, PORTAILS ET COFFRETS.....	118
ANNEXES.....	119



CHAPITRE 1 : PRINCIPE DES OAP ET ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE

1.1. PRINCIPE DES OAP

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, les PLU contiennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP comportent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Enfin l'article L.151-6-1 du même Code dispose que les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L151-7 du Code de l'urbanisme donne des précisions quant au contenu des orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent notamment :

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

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

3° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la

desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

La portée juridique des OAP est régie par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager, de démolir et déclarations préalables. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

1.2. TYPES D'OAP

Les OAP du PLUi de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne concernent :

- Les sites d'extension des enveloppes urbaines existantes classées en zone 1AU. Les zones de réserves 2AU ne font pas l'objet d'OAP dans la mesure où leur ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU (modification ou modification simplifiée). Dans ce cas l'OAP sera élaborée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
- La zone 1AUL à vocation de loisirs à Fouchères ;
- Les zones d'activités économiques classées 1AUE ;
- La zone UE à Chéroy.

Les OAP précédentes constituent des OAP sectorielles.

Les communes concernées par des OAP sectorielles sont les suivantes :

- Chaumot,
- Cheroy,
- Dollot,
- Égriselles-le-Bocage,
- Fouchères,
- Nailly,
- Piffonds
- Savigny-sur-Clairis,
- Saint-Valérien,
- Subligny,
- Villebougis,
- Villeneuve-la-Dondagre

Conformément au SCOT, des OAP thématiques ont été élaborées :

- Une OAP thématique pour les corridors écologiques ;

- Une OAP thématique pour les clôtures.

1.3. ECHEANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

Le phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AU respectera les principes suivants :

- La phase 1 correspond à une ouverture immédiate des zones à l'approbation du PLUi pour la période 2024 – 2029
- La phase 2 correspond à une ouverture différée couvrant la période 2030 – 2035. Cette phase correspond à certaines zones classées 1AU mais aussi aux zones classées en réserve foncière 2 AU. Ces dernières ne bénéficient pas d'OAP.

Les zones à vocations d'activités économiques dénommées 1 AUE sont toutes ouvertes en phase 1

Le tableau ci-dessous synthétise les échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Commune	Classement de la zone	Phasage d'ouverture
Chaumot	1 AU	1
Cheroy	1 AU Ouest	2
	1 AU Est	1
	1 AUE	1
Dollot	1 AU	1
Egriselles-le-Bocage	1 AU	1
Fouchères	1 AU	1
Fouchères	1 AUL	1

Nailly	1 AU	1
Piffonds	1 AU Village	1
	1 AU Les Bourassiers	2
Saint-Agnan	2 AU	2
Savigny-sur-Clairis	1 AUE	1
Saint-Valérien	1 AU	1
Subligny	1 AUE	1
	1 AU Rue des galettes	1
	1 AU Le Champ du Cerf	2
	1 AU Les Clouzeaux	2
Villebougis	1 AU La Mardelle Aux Cerceaux	2
	1 AU Rue Champs Mercier	1
Villeneuve-la-Dondagre	1 AUE	1



CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AU A VOCATION D'HABITAT

2.1. COMMUNE DE CHAUMOT - ZONE 1AU

1° Description de la zone

La zone 1AU se localise en bordure de la voie communale n°3 (rue Xavier de Saxe), au centre du bourg.

Elle possède une superficie de 0,27 ha.

Cette zone est occupée par une prairie mésophile et quelques arbres et n'est pas humide. Elle ne participe pas aux corridors écologiques.

Elle est entourée de constructions existantes à vocation de logements mais les parcelles ne sont pas directement desservies en réseaux publics.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

La zone possède une altitude moyenne de 137,8 m. La pente de l'ordre de 9 % est orientée en direction du Sud.

Elle est bordée au Nord (bordure de route) par une haie ornementale basse et au Sud par quelques boisements au fond d'un vallon.

La zone est peu sensible d'un point de vue paysager depuis le Nord, son urbanisation prolongera le front bâti existant (la zone peut être assimilée à une dent creuse).

Vue depuis le Sud, la zone est partiellement masquée par une bande boisée existante (arbres de haut-jet).



Localisation de la zone



Vue de la zone en bordure immédiate de la voie communale

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet

de limiter l'étirement de la zone urbanisée et d'accueillir les nouveaux résidents à proximité de tous les équipements communaux (330 m de la mairie).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 3 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

La limite Nord de la zone (en bordure de route) sera végétalisée par une haie basse taillée à base d'essences locales et mellifères.

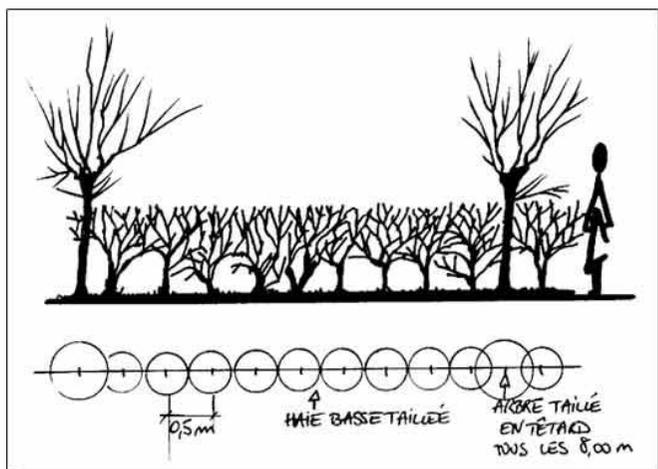


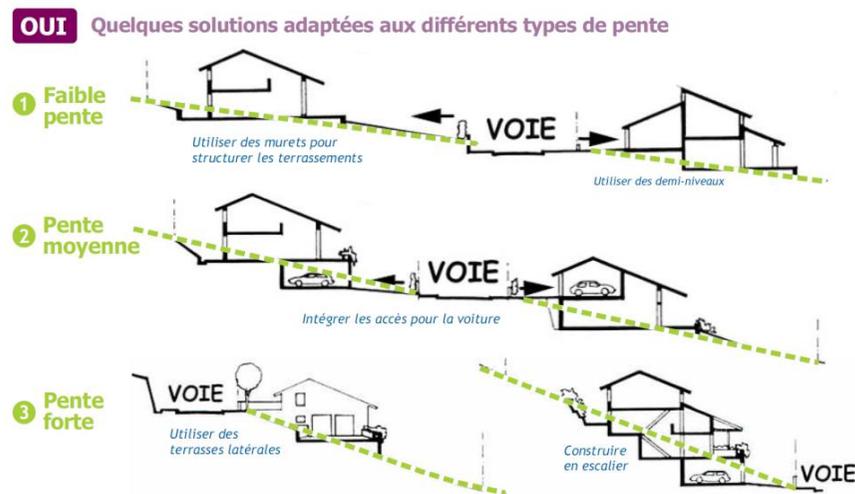
Illustration non opposable

Afin de limiter l'impact visuel depuis le Sud, les constructions seront implantées du côté de la rue Xavier de Saxe (la marge de recul maximale sera de 20 m par rapport aux emprises publiques de la route. Les constructions seront alors perçues depuis le Sud comme la poursuite du front bâti existant.

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

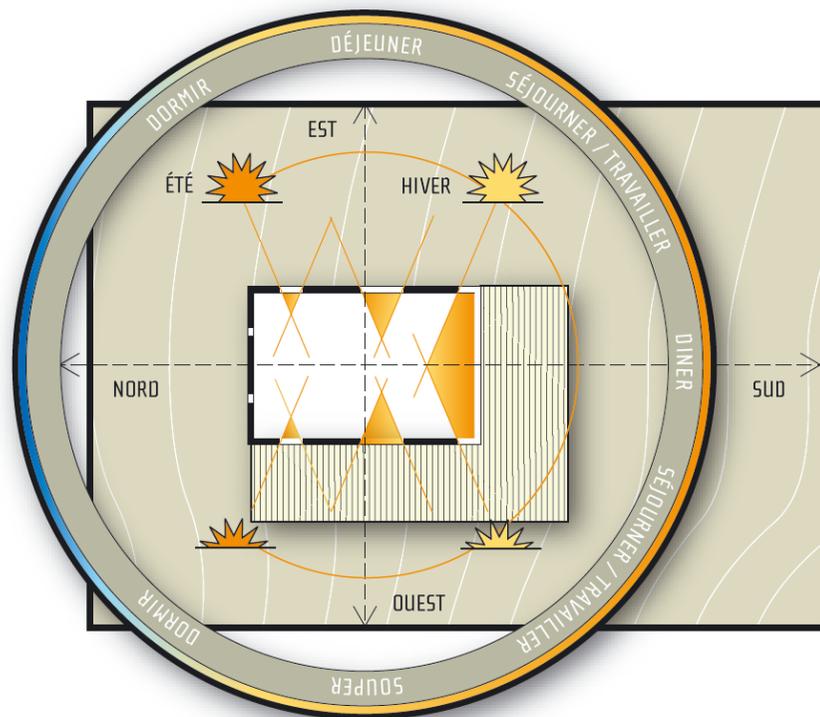
Compte tenu de la pente, les terrassements devront être limités. L'insertion des constructions dans la pente devra être réalisée qualitativement, en évitant les enrochements ou murs cyclopéens ou les aménagements/terrassements lourds.



Orientations environnementales et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du

possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques. Pour cela, les pièces de vie seront préférentiellement orientées vers le Sud (baies vitrées importantes notamment).



Principes d'orientation des pièces afin de profiter d'un ensoleillement maximal

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les accès se feront depuis la rue Xavier de Saxe.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU CHAUMOT

— Limite de zone 1AU

Haie mixte basse

Implantation des constructions limitée à 20 m maximum des emprises publiques de la route

Orientation Sud des pièces de vie

2.2. COMMUNE DE CHEROY - ZONE 1AU OUEST

1° Description de la zone

La zone 1AU se localise en bordure de la rue de la Croix Saint- Marc, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

Elle possède une superficie de 1,2 ha.

Cette zone est occupée par des cultures et une friche arbustive. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

Elle est située dans le prolongement du supermarché immédiatement localisé à l'Est.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

Elle possède une altitude moyenne de 150,3 m. La pente de l'ordre de 2 % est orientée en direction du Sud et de l'Ouest.

Une haie basse taillée borde de cet espace côté rue de la Croix Saint- Marc.

La zone s'inscrit dans un paysage globalement artificialisé et peu sensible. Son urbanisation entrainera un décalage du front bâti d'une soixantaine de mètres vers la zone agricole. Le nouveau front bâti se confondra avec le front bâti existant.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis la rue de la Croix Saint-Marc

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Cheroy. Le centre commercial est en effet distant de 50 m et la mairie, l'école élémentaire et le complexe sportif de 300 m. Ces équipements sont donc accessibles par des modes doux et ce d'autant plus que la commune a créé un cheminement doux au droit immédiat de la zone 1AU.

La zone possède toutefois actuellement une vocation agricole. C'est pourquoi son urbanisation n'est envisagée qu'en phase 2 (après 2030).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 13 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

Les constructions s'implanteront librement dans la zone mais il est exigé un aménagement de qualité entre la zone 1AU et l'espace agricole qui le borde. Pour cela, la limite Ouest de la zone 1AU sera végétalisée par une haie haute et dense à base d'essences locales et mellifères.

Les clôtures pleines en limite de l'espace agricole sont interdites.

LA HAIE CHAMPÊTRE

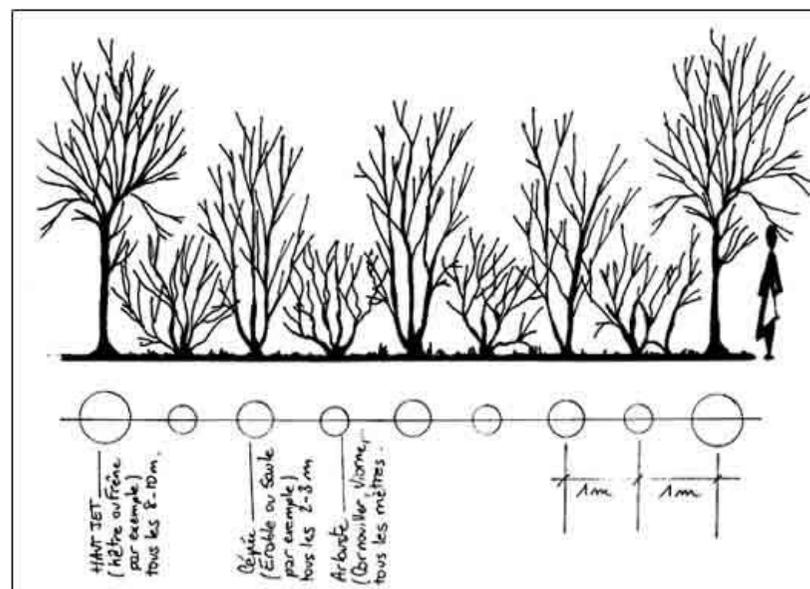
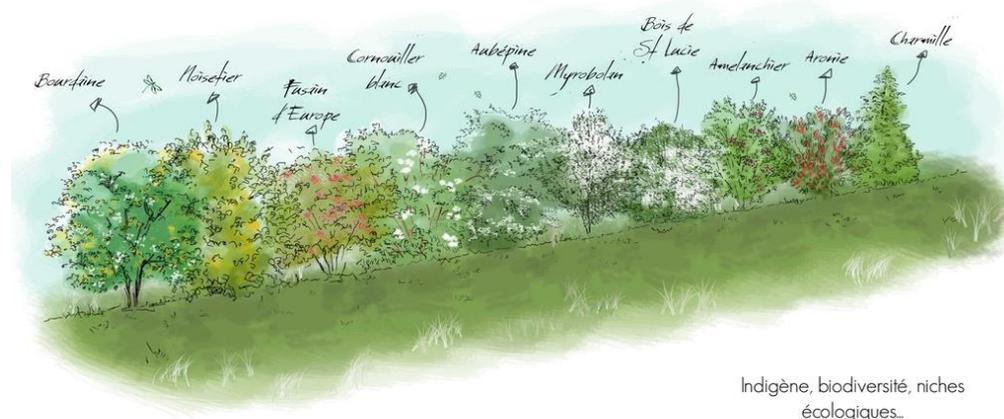


Illustration non opposable

La haie basse taillée en limite de la rue sera conservée et renforcée.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

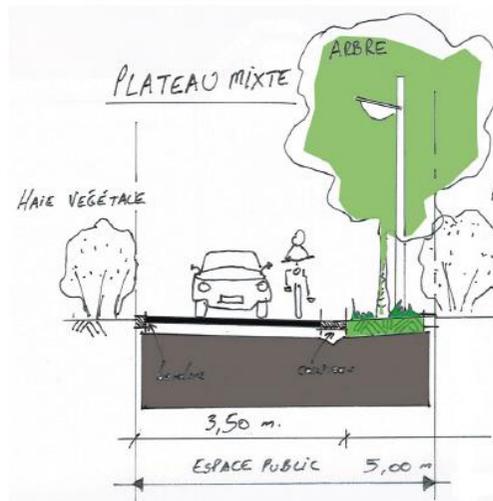
Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

L'accès à la zone sera réalisé par le rue de la Croix Saint-Marc. Cette voie assurera un bouclage de la zone.

La voirie interne à la zone sera de type « partagée » entre les différents modes de déplacement. Le partage de voirie s'effectuera notamment par un dimensionnement au plus juste des chaussées (3,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est inutile de systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boites aux lettres).

La voirie sera adaptée afin de prendre en compte la circulation des services de secours.

Les réseaux techniques seront enterrés.



Exemple de voirie partagée, illustrations non opposables

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU CHEROY OUEST

- Limite de zone 1AU
-  Haie mixte tampon
-  Bouclage de voirie
-  Haie basse taillée à préserver et renforcer

2.3. COMMUNE DE CHEROY - ZONE 1AU EST

1° Description de la zone

La zone 1AU Est se localise au lieu-dit « Le Bordeau » entre la rue du Gâtinais et le chemin d'exploitation n°38 aussi appelé rue du docteur Odile Domard.

La zone possède une superficie de 1,4 ha.

Cette zone est occupée par des cultures. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

Elle est située entre deux zones UB urbanisées et en cours d'urbanisation.

La zone est masquée par des fronts bâtis existants et ne présente de ce fait aucun enjeu paysager.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

Elle possède une altitude moyenne de 151,6 m. La pente de l'ordre de 1 % est orientée en direction du Nord et de l'Est.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis la rue du Gâtinais

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Chery. Le centre commercial est en effet distant de 400 m et la mairie, l'école élémentaire et le complexe sportif de 300 m. Ces équipements sont donc accessibles par des modes doux et ce d'autant plus que la commune a créé un cheminement doux au droit immédiat de la zone 1AU.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 15 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

Les faitages des constructions principales seront orientés parallèlement à la voie centrale desservant la zone du Nord vers le Sud sauf à l'intersection des rues du docteur Odile Domard et du Gâtinais.

Les formes urbaines sont à diversifier et l'architecture contemporaine est autorisée lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Il est recommandé une forte compacité des constructions (constructions accolées ; logements groupés ...).





Images de référence de formes urbaines groupées et collectives, illustrations non opposables

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.

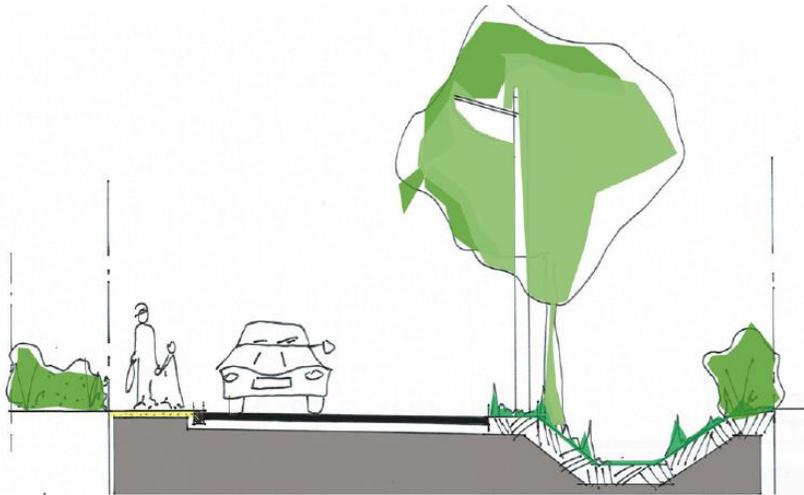


Exemples de clôtures favorables à la petite faune

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

L'accès à la zone sera réalisé par la rue du Gâtinais et par la rue du docteur Odile Domard par une voirie traversante. Cette dernière disposera d'une chaussée bordée de trottoirs et de plantations.



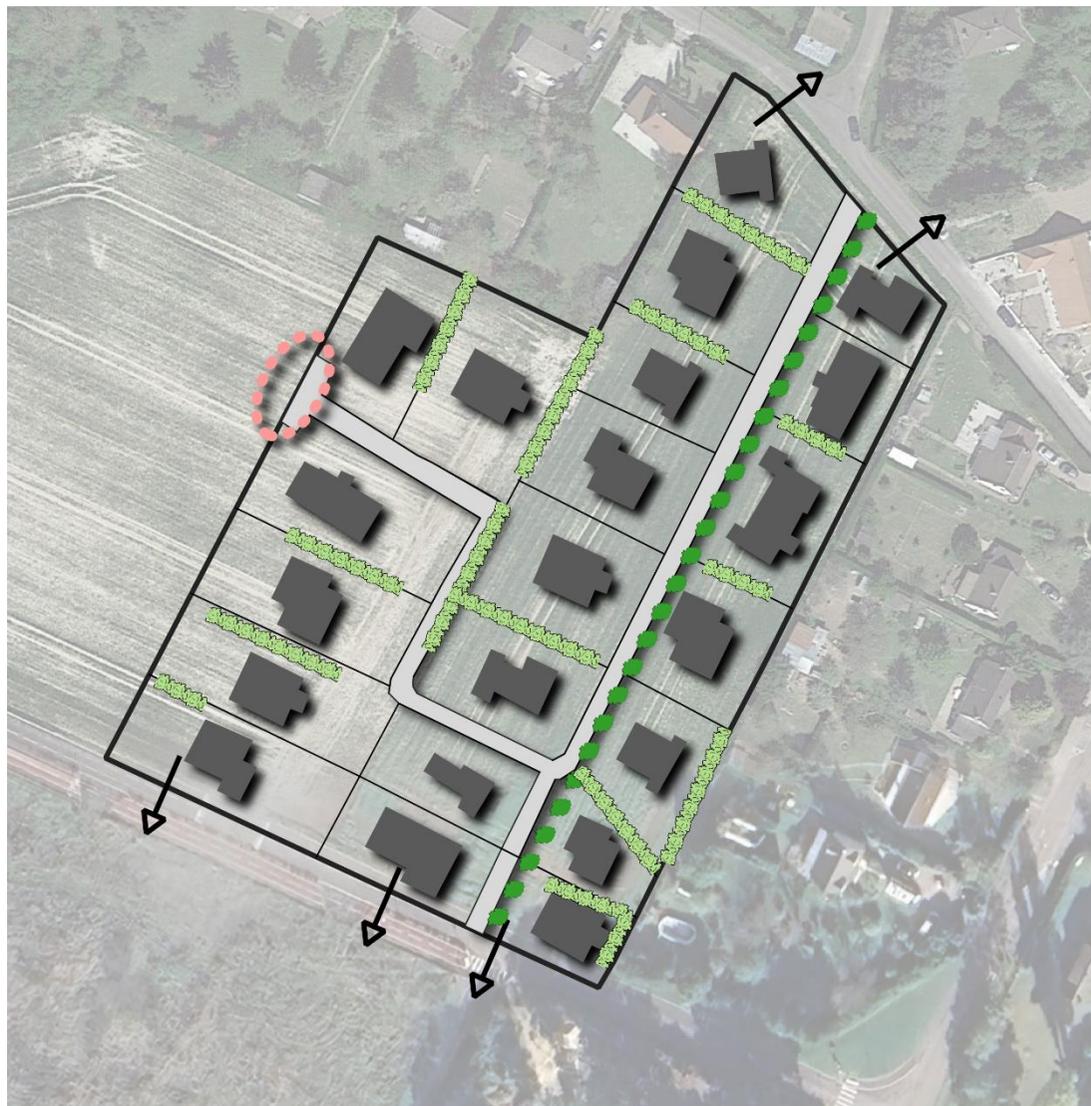
Exemple de voirie primaire, illustration non opposable

Pour les logements aux extrémités Nord et Sud de la zone, les accès directs à la rue du docteur Domard et la rue du Gâtinais sont autorisés.

La possibilité d'une desserte vers l'Est doit être préservée. Dans l'attente une aire de retournement sera créée.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU CHEROY EST

-  Limite de zone 1AU
-  Garder la possibilité d'une desserte ultérieure suite à l'agrandissement de la zone, aire de retournement en attente
-  Accès directs sur la Rue du Docteur Domard et la Rue du Gâtinais autorisés
-  Plantations d'alignement
-  Haies

2.4. COMMUNE DE DOLLOT - ZONE 1AU

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 0,45 ha se localise au lieu-dit « La Renauderie » à l'Est du village.

La zone est accessible par la Grande Rue.

Cette zone est occupée par des jardins et une prairie mésophile. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

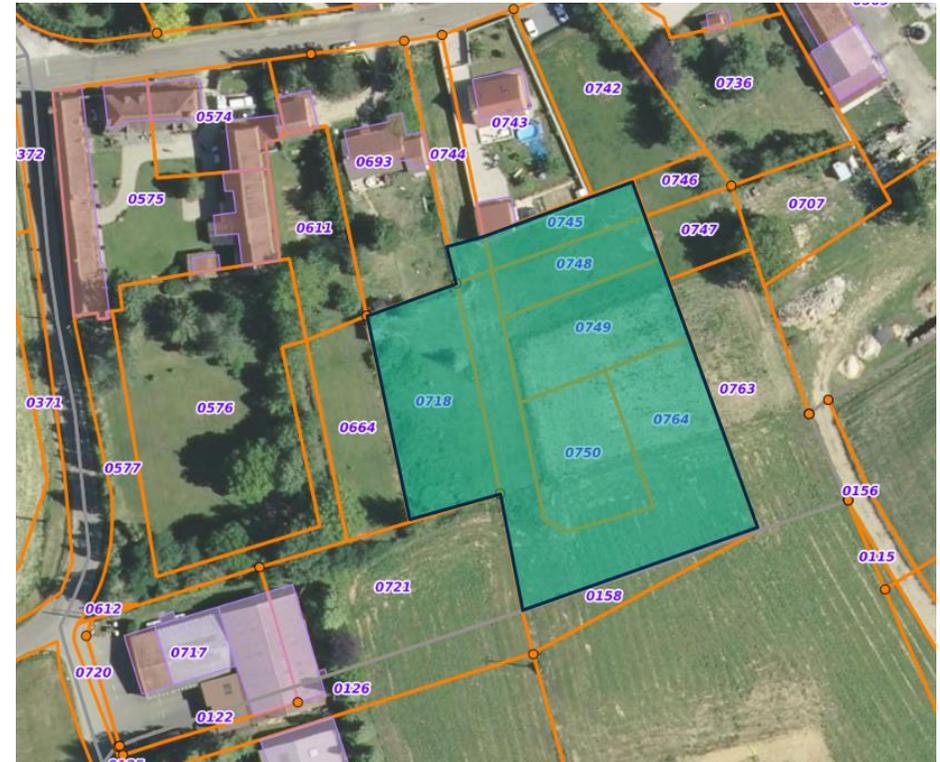
Elle est située l'arrière des constructions existantes et est accessible depuis la parcelle 744.

La zone est masquée par des fronts bâtis existants et ne présente de ce fait aucun enjeu paysager.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

Elle possède une altitude moyenne de 151,9 m. La pente de l'ordre de 2 % est orientée en direction du Sud et de l'Est.

La zone à maîtrise foncière privée a fait l'objet d'un découpage en lots à bâtir récemment.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis la Grande Rue



Accès à la zone depuis la parcelle 744 Grande Rue

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Dolloot. La zone est en effet distante de 500 m du centre du village.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu du découpage en lots, la zone 1AU comportera au minimum 5 logements, soit une densité de 11 logements/ha conformément au SCOT.

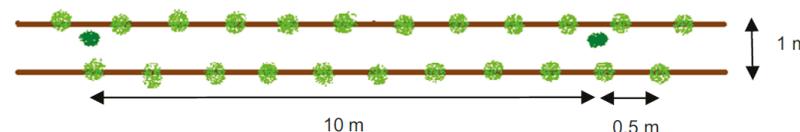
Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des constructions est libre sur les lots

Les interfaces avec la zone agricole à l'Est et avec la zone d'activités économiques au Sud devront être traitées avec qualité. La plantation d'une haie champêtre mixte dans laquelle alternent des espèces arbustives et arborés permettra de masquer le bâti et préserver le silhouette du village. Le bâti s'insère actuellement dans un écrin végétal.

Cette haie peut comporter entre 1 et 5 arbres pour une longueur de haie de 100 m. Les essences recommandés sont (liste non exhaustive) Erable sycomore, Merisier, Noyer, Charme, Cornouiller sanguin, Eglantier, Erable champêtre, Lilas commun, Noisetier commun, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

- ⇒ Plantation des arbustes tous les 50 cm en quinconce sur 2 rangs espacés de 1 m pour les haies H1 (230 ml) et H3 (200 ml) ;
- ⇒ Plantation d'arbres de haut jet (Erable sycomore, Merisier, Noyer) tous les 10 m sur l'inter-rang pour les haies H1 et H3 ;



Fiche expérience bocage dans l'Yonne, Alterre Bourgogne

Orientations environnementales et prévention des risques :

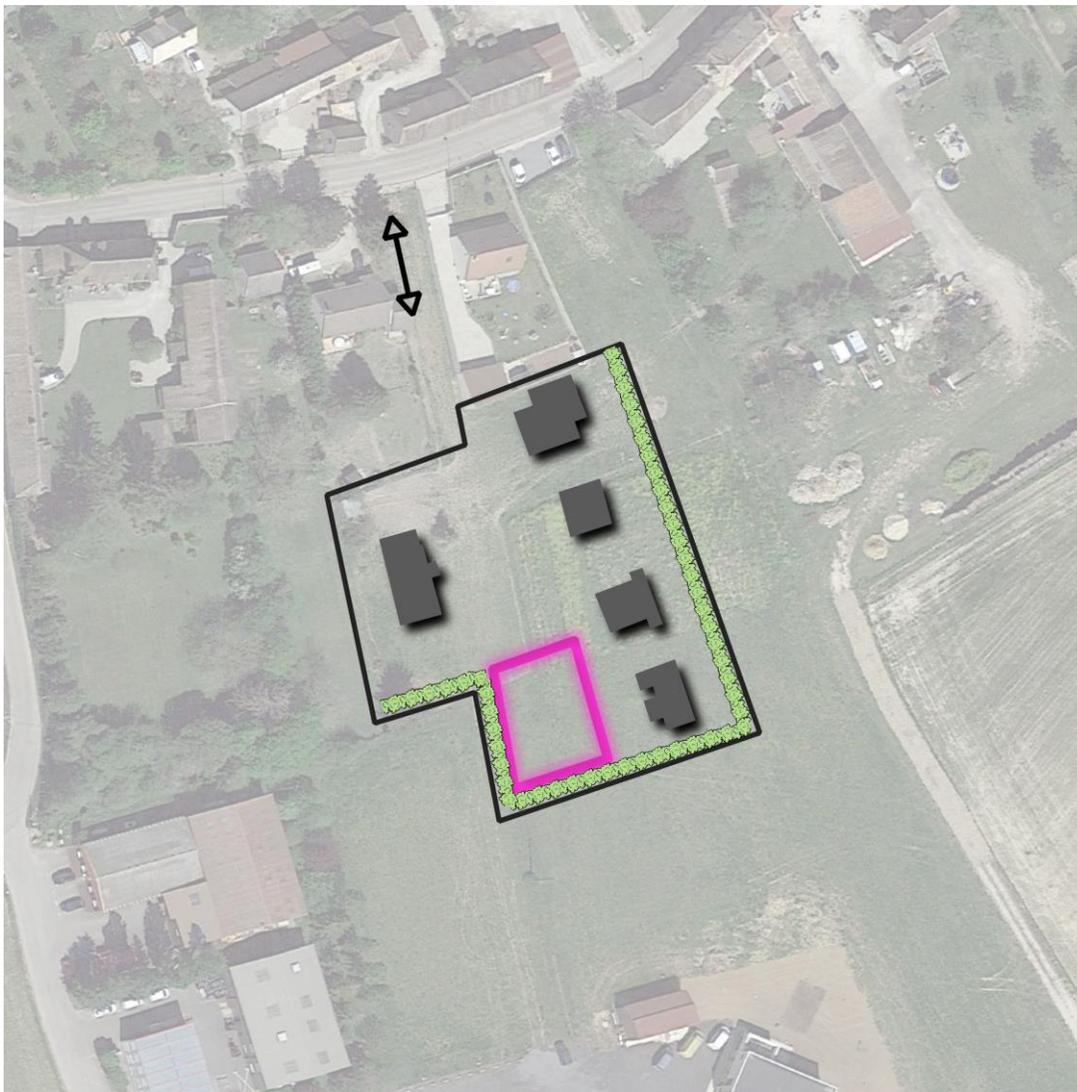
Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

L'accès à la zone sera réalisé par la Grande Rue *via* la parcelle 744. Une aire de retournement sera aménagée en fond de zone.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU DOLLOT

- Limite de zone 1AU
- Haie champêtre à planter
- ↔ Accès double sens
- Espace de dégagement, aire de retournement

2.5. COMMUNE DE EGRISSELLES LE BOCAGE - ZONE 1AU

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 1,4 ha se localise en point bas du village, à l'extrémité de la Rue des Pinsons.

L'altitude moyenne de la zone est de 164,4 m et la pente est orientée en direction du cours d'eau c'est-à-dire vers le Sud (pente moyenne de 15 %).

La zone est accessible par la Rue des Pinsons à l'Est qui supporte l'ensemble des réseaux mais aussi par l'Allée des Prés qui est aujourd'hui en impasse.

Cette zone est occupée par des jardins et quelques arbres isolés. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

La zone est masquée par des fronts bâtis existants au Nord et au Sud par la ripisylve du ruisseau. La zone constitue en fait une vaste dent creuse et ne présente aucun enjeu paysager.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



La rue des Pinsons, la zone est localisée derrière les constructions existantes



Le centre de la zone est occupé par une prairie mésophile

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie. La zone est en effet distante de 300 m du centre du village (mairie, église, commerces, école, équipements sportifs).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

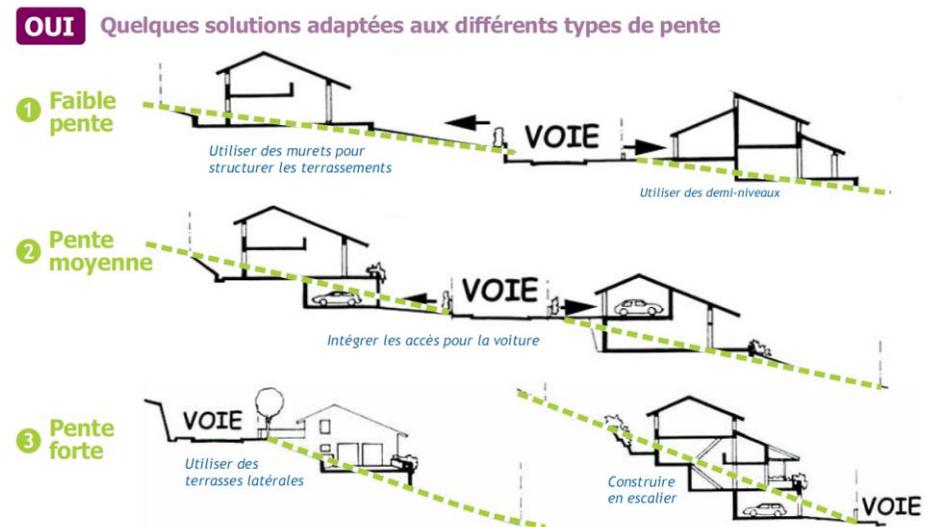
Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 15 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

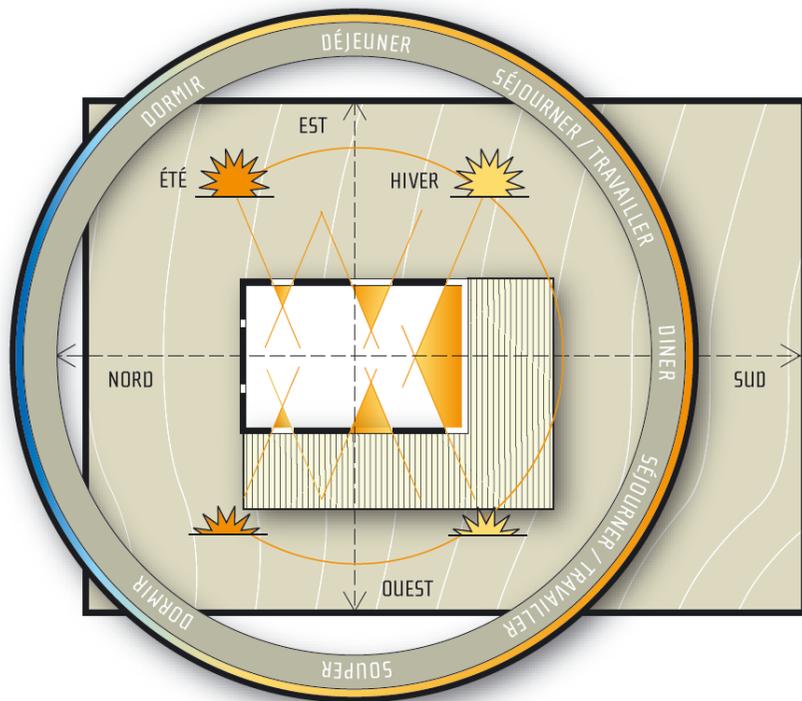
Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

L'insertion des constructions dans la pente devra être réalisée qualitativement, en évitant les enrochements ou murs cyclopéens ou les aménagements/terrassements lourds.



Orientations environnementales et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques. Pour cela, les pièces de vie seront préférentiellement orientées vers le Sud (baies vitrées importantes notamment).



Principes d'orientation des pièces afin de profiter d'un ensoleillement maximal

Les arbres existant devront autant que possible être préservés.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les accès à la zone seront doubles :

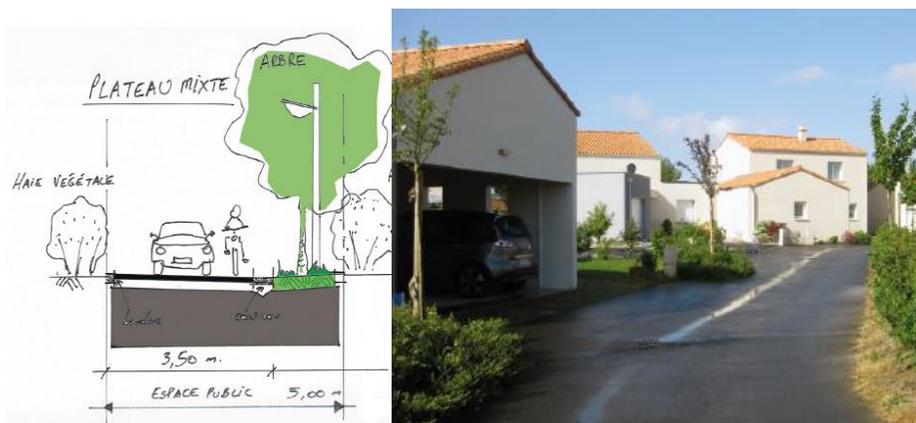
- un accès est par l'extrémité de la Rue des Pinsons ;
- un ou deux accès par l'Ouest (par exemple en prolongeant l'Allée des Prés et/ou un accès sur l'emplacement réservé sur la parcelle 261. Un cheminement piéton peut également être créé pour aboutir à cet emplacement réservé.

Ces accès ne seront pas forcément à doubles sens. Afin de limiter les traversées de la zone par des véhicules de non-résidents, la voirie peut être à sens unique.

La voirie interne à la zone sera de type « partagée » entre les différents modes de déplacement. Le partage de voirie s'effectuera notamment par un dimensionnement au plus juste des chaussées (3,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est inutile de systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).

La voirie sera adaptée afin de prendre en compte la circulation des services de secours.

Les réseaux techniques seront enterrés.



Exemple de voirie partagée, illustrations non opposables

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU EGRISSELLES LE BOCAGE

-  Limite de zone 1AU
-  Cheminement piéton
-  Voirie partagée
-  Arbres existants à préserver si possible

2.6. COMMUNE DE FOUCHERES - ZONE 1AU

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 1,6 ha se localise à l'entrée Nord de la commune, entre la Rue de la Chapelle et la Rue de la Grange aux Dimes.

L'altitude moyenne de la zone est de 71,6 m et la pente est orientée en direction du cours d'eau à l'Ouest (pente moyenne de 3 %).

La zone est accessible par la Rue de la Chapelle et la Rue de la Grange aux Dimes qui supportent l'ensemble des réseaux publics.

Cette zone est occupée par des jardins et quelques arbres isolés. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

La zone est masquée par des fronts bâtis existants au Sud et à l'Est. Elle est visible depuis le Nord et l'Ouest aux entrées du village.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



La zone est visible depuis l'entrée Ouest du village



Accès à la zone depuis la Rue de la Grange-aux-Dimes



La zone est visible depuis l'entrée Nord du village, accès depuis la Rue de la Chapelle

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Dollot. La zone est en effet distante de 200 m du centre du village (mairie, église, commerces, équipements sportifs).

Le zone présente l'avantage de disposer d'accès directs sur deux voiries structurantes du village.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD , la zone comportera au minimum 16 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

Les formes urbaines sont à diversifier et l'architecture contemporaine est autorisée lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

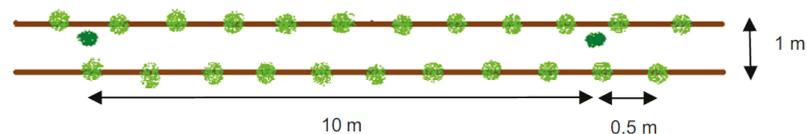
Il est recommandé une forte compacité des constructions (constructions accolées ; logements groupés ...).



Images de référence de formes urbaines groupées et collectives, illustrations non opposables

Les limites Nord et Ouest de la zone seront plantées par une haie champêtre pouvant comporter entre 1 et 5 arbres pour 100 m de haie. Les essences recommandés sont (liste non exhaustive) Erable sycomore, Merisier, Noyer, Charme, Cornouiller sanguin, Eglantier, Erable champêtre, Lilas commun, Noisetier commun, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

- ⇒ Plantation des arbustes tous les 50 cm en quinconce sur 2 rangs espacés de 1 m pour les haies H1 (230 ml) et H3 (200 ml) ;
- ⇒ Plantation d'arbres de haut jet (Erable sycomore, Merisier, Noyer) tous les 10 m sur l'inter-rang pour les haies H1 et H3 ;



Fiche expérience bocage dans l'Yonne, Alterre Bourgogne

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les arbres existant devront autant que possible être préservés.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

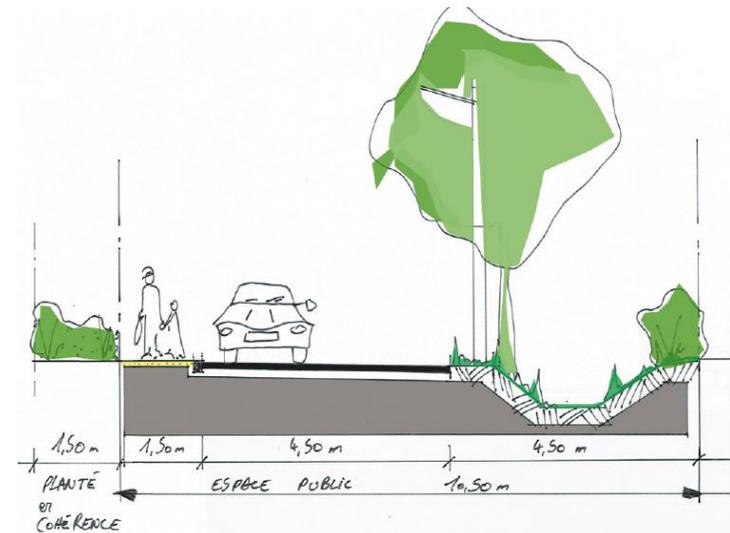
Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les accès à la zone seront doubles :

- un accès est par Rue de la Chapelle,
- un accès par la Rue de la Grange aux Dimes.

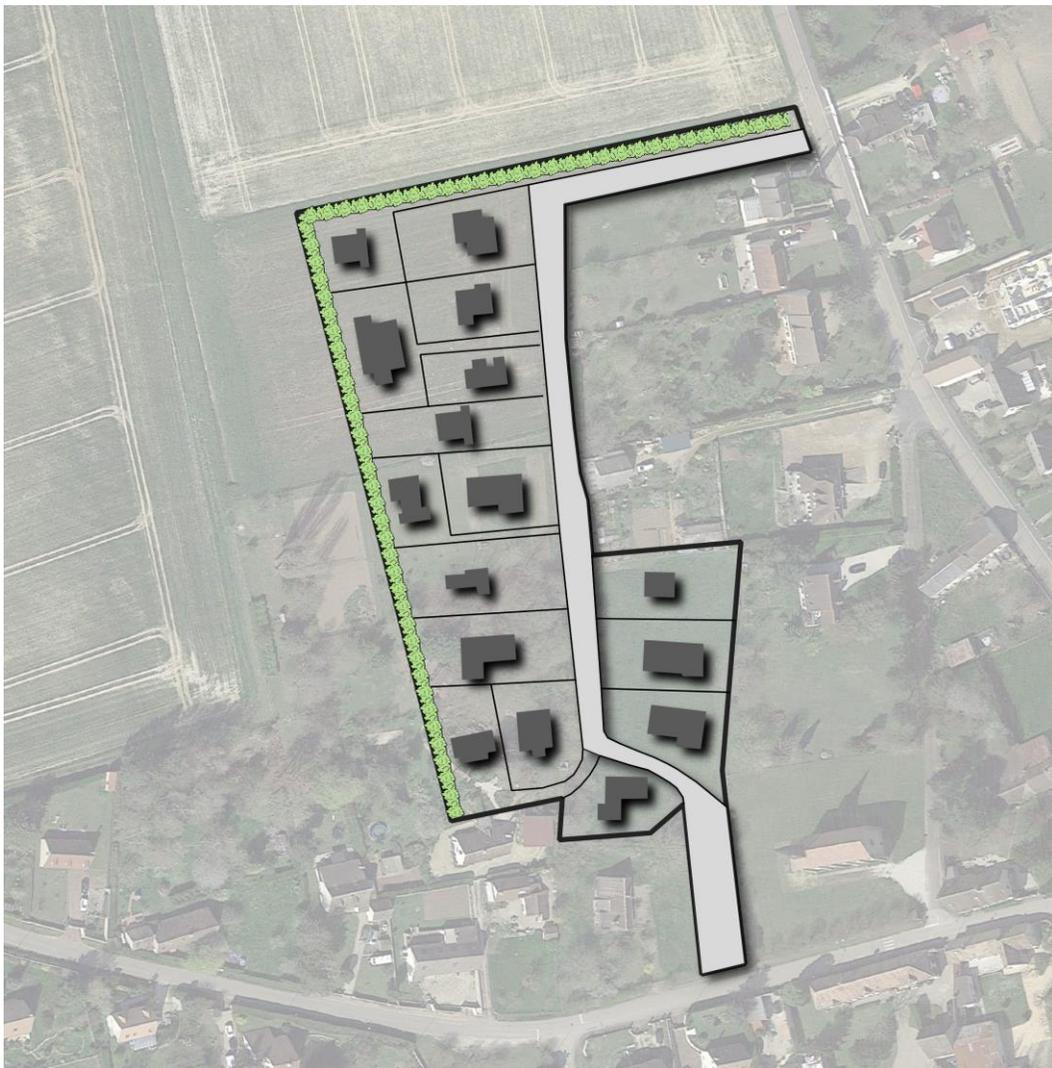
La voirie de desserte interne à cette zone se raccordant aux deux accès précédents sera traversante. Cette voirie disposera d'une chaussée bordée de trottoirs et de plantations.



Exemple de voirie primaire, illustration non opposable

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU FOUCHERES

- Limite de zone 1AU
- ▭ Voirie traversante
- ▨ Plantation d'une haie champêtre

2.7. COMMUNE DE NAILLY - ZONE 1AU

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 1,2 ha se localise au centre du bourg, dans une zone de jardins et de prairies mésophiles entre la Rue de l'Ancienne Gare et la Grande Rue. Ces deux axes routiers structurant du village supportent l'ensemble des réseaux publics.

L'altitude moyenne de la zone est de 101,4 m et la pente de 6 % est orientée en direction du Sud.

La zone ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

Elle est masquée par des fronts bâtis sur l'ensemble de son pourtour et constitue en fait une vaste dent creuse.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



La zone vue depuis le Nord (Grande Rue)

Les arbres existants devront autant que possible être préservés.

Un verger conservatoire commun à tous les lots sera implanté sur le délaissé de la parcelle permettant l'accès à la zone.

Variétés fruitières anciennes et/ou locales (Liste non exhaustive)	Fruit de table				
	Taille du fruit	Floraison	Maturité	Qualité	Usages
Variétés de cerisiers					
Anglaise Hâtive	moyen à assez gros	mi-saison	fin mai - début juin	bonne	variété d'industrie
Belle magnifique (Belle de Chatenay, Belle de Soaux, Belle de Spa)	gros	mi-tardive	mi-juillet	bonne	pour amateur et commerc
Belle de Juillet	X moyen à assez gros		mi-juillet	très bonne	de table et de commerc
Bigarreau Burlat	assez gros	précoce	début juin	assez bonne	pour amateur et commerc
Bigarreau Buttner	X moyen	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne	de table pour amateu
Bigarreau Coeur Blanc	gros à très gros	tardive	fin juin	bonne	de commerce
Bigarreau Coeur de Pigeon	X gros à très gros	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne	de table et de commerc
Bigarreau Coeur noir	X moyen		mi juillet	très bonne	pour amateur et commerc
Bigarreau Géant d'Edelfingen	X gros à très gros		début juillet	très bonne	pour amateur et commerc
Bigarreau Gold	X gros à assez gros	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne	de table pour amateu
Bigarreau Gros Coeuret	X gros à très gros	mi-saison	fin juin	bonne	de table
Bigarreau Marmotte	X très gros	mi-hâtive	fin juin - début juil.	très bonne	très appréciée, commerc
Bigarreau Napoléon	X assez gros	mi-hâtive	fin juin	bonne	de table et de commerc
Bigarreau Reverchon	gros	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne	très appréciée, commerc
Bigarreau Starking	assez gros		fin juillet	bonne	pour amateur et commerc

Liste des espèces fruitières anciennes du Gâtinais

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Un accès unique sera réalisé sur la Rue de l'Ancienne Gare.

Les constructions localisées au Nord en bordure de la RD 26 peuvent sortir directement sur cette voie.

La voirie interne à la zone sera de type « partagée » entre les différents modes de déplacement. Le partage de voirie s'effectuera notamment par un

dimensionnement au plus juste des chaussées (3,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est inutile de systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boîtes aux lettres).



Exemple de voirie partagée, illustrations non opposables

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU NAILLY

— Limite de zone 1AU

▬ Voirie partagée

▨ Verger partagé

2.8. COMMUNE DE PIFFONDS - ZONE 1AU VILLAGE

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 0,97 ha se localise dans le prolongement des logements du bailleur social Domanys au lieu-dit « Belle Cour ». Le foncier appartient par ailleurs au bailleur social. La zone est étendue en direction de l'Ouest sur un jardin privé en cours d'acquisition par la commune.

L'altitude moyenne de la zone est de 187,7 m et la pente est orientée en direction du cours d'eau c'est-à-dire vers l'Est (pente moyenne de 3 %).

La zone est accessible par la Grande Rue qui supporte l'ensemble des réseaux.

Elle est occupée par une prairie de fauche non déclarée à la PAC. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

La zone est masquée par le front bâti existant depuis le Sud et par la ripisylve du ruisseau depuis l'Est. La zone est perceptible depuis les espaces agricoles au Nord.

Elle n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis le lotissement Belcourt



Vue de la zone depuis la route de Launay

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat. Son urbanisation permet la construction immédiate de logements dans la continuité du projet Domanys.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 10 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Il est recommandé une forte compacité des constructions (constructions accolées ; logements groupés ...) comme pour le lotissement Belcourt adjacent.



Le Lotissement Belcourt adjacent

Orientations environnementales et prévention des risques :

L'orientation des façades principales sera similaire à celles des constructions du lotissement Belcourt (orientation Nord-Sud majoritairement).

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

L'interface avec la zone agricole limitrophe sera végétalisée par une haie champêtre.

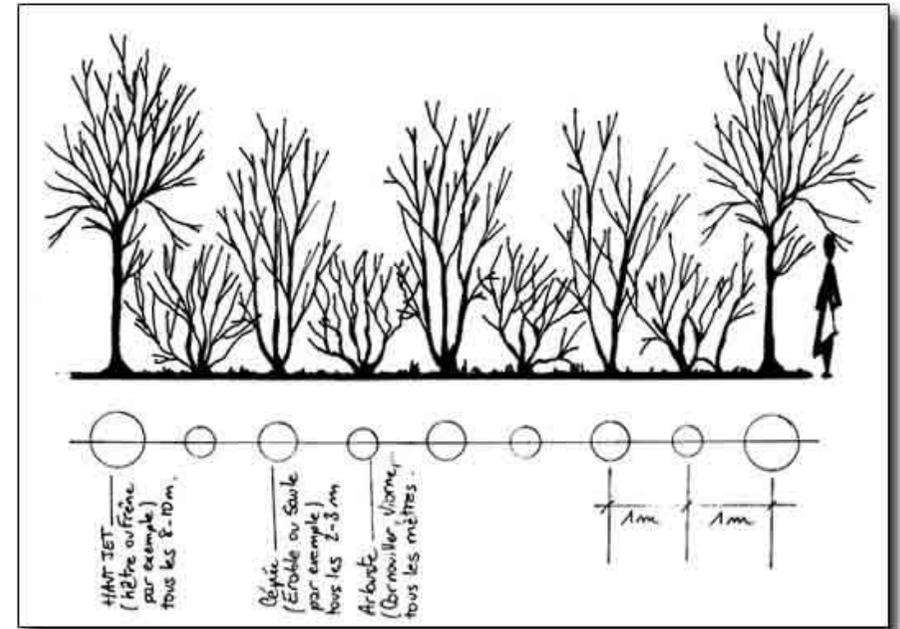
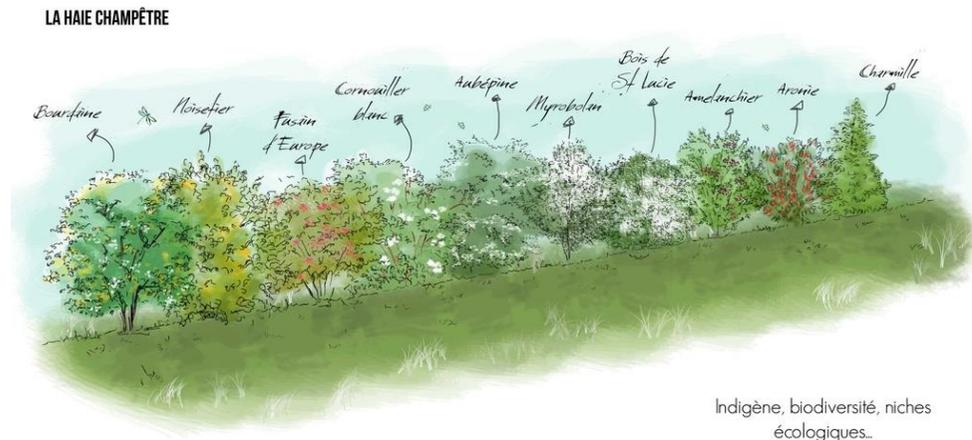


Illustration non opposable

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

L'accès à la zone sera réalisé par prolongement de l'accès actuel au lotissement Belcourt.

Les voiries de la zone seront de gabarit identiques à celles du lotissement Belcourt (largeur de chaussée de l'ordre de 6,50 m).

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU PIFFONDS VILLAGE

-  Limite de zone 1AU
-  Voie de desserte
-  Haie champêtre

2.9. COMMUNE DE PIFFONDS - ZONE 1AU LES BOURASSIERS

1° Description de la zone

La seconde zone 1AU de Piffonds se localise au hameau « Les Bourassiers ». D'une superficie de 0,4 ha, la zone se localise dans un espace agricole et bénéficie d'accès direct depuis la route des Ratores.

L'altitude moyenne de la zone est de 184,4 m et la pente est orientée en direction du Sud (pente moyenne de 6 %).

La zone ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

Elle est masquée par des constructions et des boisements côté Ouest, Est et Sud. La zone constitue en fait une vaste dent creuse et ne présente aucun enjeu paysager.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



La zone vue depuis le Sud, depuis la route des Ratores

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents dans une dent creuse localisée dans un hameau disposant des réseaux publics.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 4 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

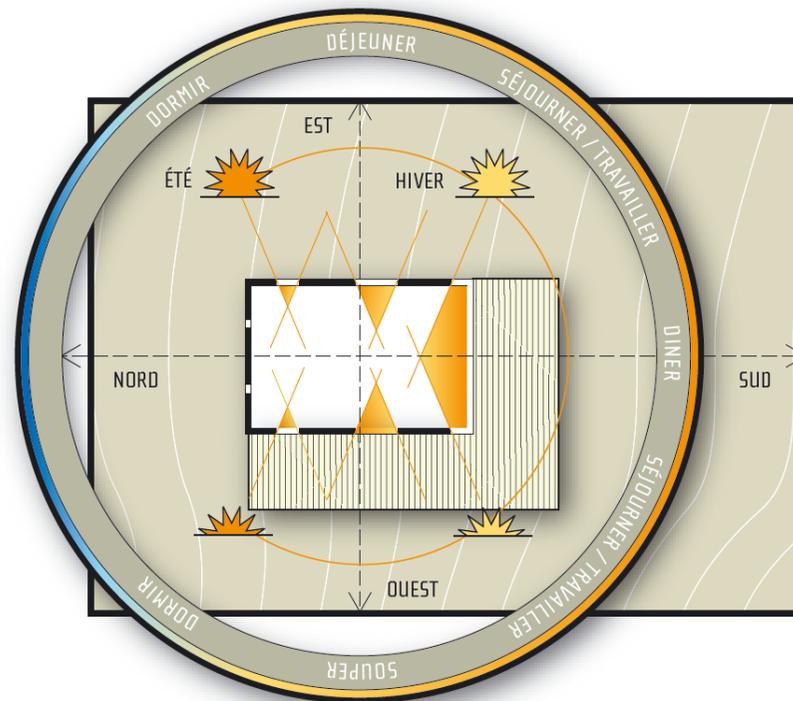
L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Le faîtage de la toiture de la construction principale devra être parallèle à la rue des Ratores.

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques. Pour cela, les pièces de vie seront préférentiellement orientées vers le Sud (baies vitrées importantes notamment).



Principes d'orientation des pièces afin de profiter d'un ensoleillement maximal

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

L'interface avec la zone agricole limitrophe au Nord sera végétalisée par une haie champêtre.

LA HAIE CHAMPÊTRE



Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les accès aux parcelles sont autorisés directement sur le rue des Ratores.

Les réseaux techniques seront enterrés.

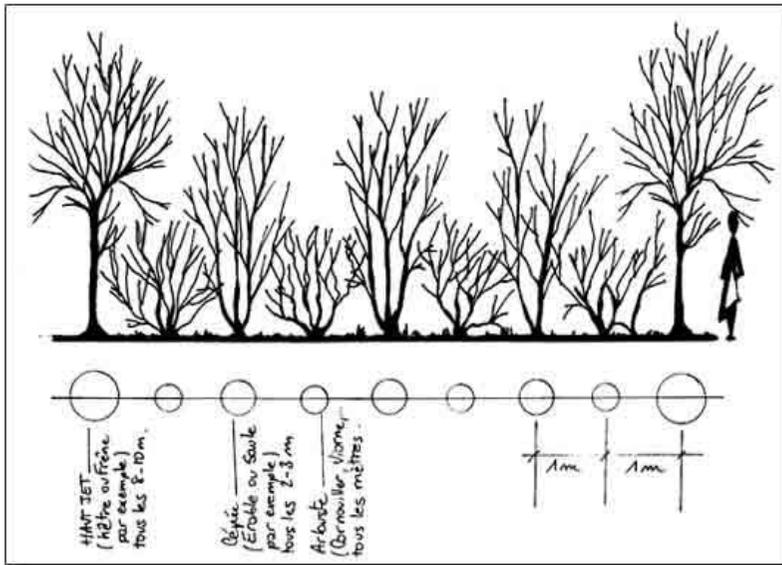


Illustration non opposable

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU LES BOURASSIERS PIFFONDS

- Limite de zone 1AU
- ↔ Faitage parallèle à la rue
- ↖ Accès directs à la zone
- ▨ Haie mixte en fond de zone

2.10. COMMUNE DE SUBLIGNY - ZONE 1AU RUE DES GALETTES

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 0,7 ha se localise à l'entrée Ouest du village principal, à l'intersection du chemin des Galettes et de la Rue des Vignes.

L'altitude moyenne de la zone est de 187,5 m et la pente est orientée en direction de l'Est et du Sud (pente moyenne de 3 %).

La zone est directement accessible par la Rue des Galettes qui est par ailleurs concernée par un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Subigny.

La parcelle est uniformément cultivée. Elle ne recèle aucune zone humide et ne participe pas aux corridors écologiques.

La zone est masquée par le front bâti du village à l'Est et par une végétation buissonnante au Sud. Elle demeure visible depuis les zones agricoles Nord (rue des Vignes notamment). La zone n'est toutefois pas plus visible que le front bâti existant qui n'est pas masquée. Son urbanisation avancera visuellement le front bâti d'une vingtaine de mètres. La présente OAP permet de masquer le front bâti par des plantations.

La zone est concernée par le PPRi prescrit du Ru de Subigny.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis l'extrémité Nord de la rue des Galettes



Vue de la zone depuis la rue des Vignes à l'entrée du village

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents dans un secteur ne présentant aucune sensibilité écologique.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 7 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Afin de limiter l'impact paysager de l'extension du font bâti, le faitage des toitures des constructions principales sera parallèle à la rue des Gallettes.

Les constructions principales s'implanteront préférentiellement du côté de la rue des Galettes (dans une bande de 20 m maximum comptée depuis les emprises publiques). L'arrière des parcelles sera occupé par des espaces de jardins.

La limite Ouest des parcelles devra être plantée par une haie champêtre à base d'espèces mellifères (Saulé marsault, Arbre de Judée, Tilleul argenté, Aulne glutineux, Noisetier, Erable champêtre, Châtaigner, Merisier, Cerisier...).

10 ARBRES... ...mellifères

Le potentiel mellifère de certains arbres permet d'aider les abeilles à trouver suffisamment de pollen et de nectar pour se nourrir durant toute leur saison d'activité.

Saule

Pleureur ou marsault, il est une manne pour les abeilles dès le mois de mars. Les fleurs regorgent de pollen et de nectar.

Cerisier

Il fleurit abondamment entre avril et mai, apportant une nourriture aux abeilles qui, en retour, le pollinisent, assurant ainsi la production des cerises ; le cerisier est rarement auto-fertile.

Érable champêtre

Il se couvre de petites grappes de fleurs blanc/verdâtre dès le mois d'avril. Les feuilles produisent également un miellat très apprécié des abeilles.

Aulne glutineux

Il fleurit dès la fin janvier dans les régions les plus douces. Les chatons allongés vert/jaunâtre sont très appréciés des abeilles sortant de leur dormance hivernale.

Pommier

Sauvage ou horticole, il offre nectar et pollen aux abeilles dès le mois d'avril. Une ruche près du verger est une aide précieuse pour l'obtention des pommes.

Robinier

Il fleurit d'avril à juin en grosses grappes blanches délicatement parfumées, attirant irrésistiblement les abeilles.

Marronnier

Grand arbre ornemental hors pair (plus de 25 m de haut), c'est un allié de taille pour les abeilles qui utilisent sa résine pour produire la propolis.

Frêne à fleur

Il produit en mai des panicules de fleurs blanches au délicieux parfum de miel. Bonus : tolérant à la sécheresse et aux embruns.

Châtaignier

Sa floraison en cours d'été est précieuse pour les abeilles qui profitent également du miellat qu'il produit. Hauteur : 20 m - Étalement : 10 m.

Tilleul

Immense, il produit une ombre bienvenue en été au jardin, période où il fleurit abondamment, gratifiant son environnement d'une douce fragrance.

Orientations environnementales et prévention des risques :

Une grande partie de la zone bâtie de Subigny est concernée par des risques de ruissellement identifiés par les services de l'Etat. Pour autant aucun plan de prévention n'a jamais été approuvé.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Pas de sous-sol.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Aucune construction ne sera autorisée dans les axes de ruissellement.
- Les remblais seront limités aux accès immédiats des bâtiments, tous les autres remblais étant interdits.
- La mise à + 50 cm du 1er plancher devra se faire sur un vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable ou sur pilotis.
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm.
- Respect du coefficient d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, incluse dans la zone inondable, sera au plus égale à 30 % dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % dans le cas des autres constructions et leurs annexes.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

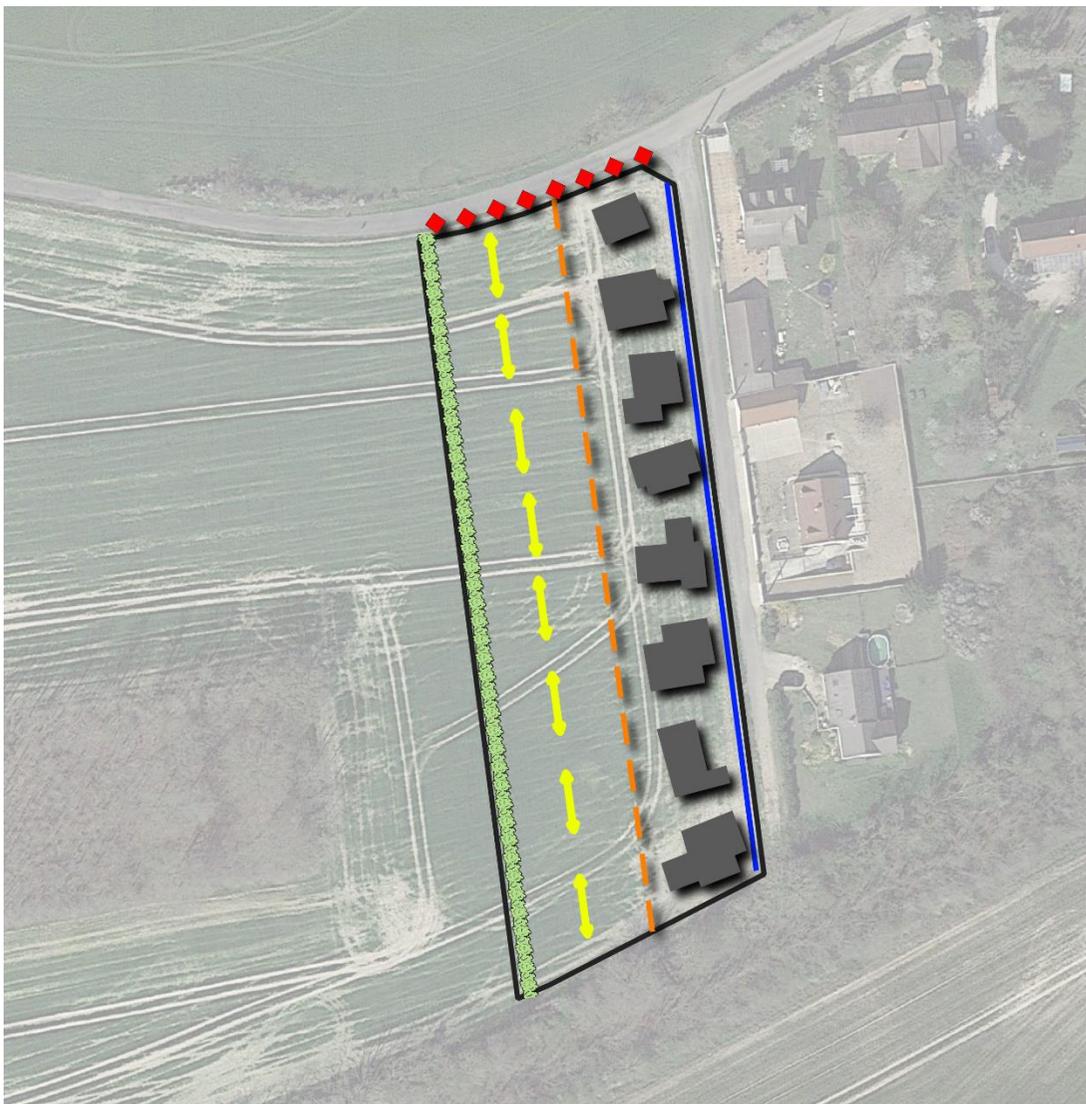
Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les accès aux parcelles sont autorisés directement sur la rue des Galettes.

Aucun accès n'est autorisé sur la rue des Vignes.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU LES GALETTES SUBLIGNY

- Limite de zone 1AU
- Plantations mellifères en limite de zone
- Bande de 20 m dans laquelle sont localisées les constructions principales
- Orientation du faitage de la construction principale
- Interdiction des accès Rue Des Vignes
- Elargissement de voirie prévu

2.11. COMMUNE DE SUBLIGNY - ZONE 1AU LE CHAMP DU CERF

1° Description de la zone

La seconde zone 1AU de la commune de Subigny se localise dans le bourg principal, entre la Rue du Champ du Cerf et l'ancienne voie ferrée. D'une surface de 0,9 ha cet espace constitue une dent creuse urbanisée sur ses pourtours.

La zone est globalement plane avec une altitude moyenne de 179 m.

La zone est accessible par la Rue du Champ du Cerf. Un stationnement communal de 7 places autour du puits existe déjà.

Cette zone est occupée par une prairie permanente mésophile. Elle ne participe pas aux corridors écologiques et n'est pas humide.

La zone est masquée par des fronts bâtis existants au Nord et au Sud par le boisement de l'ancienne voie ferrée.

La zone est concernée par le PPRi prescrit du Ru de Subigny.



Localisation de la zone



La zone est occupée par une prairie mésophile



Un stationnement public existe en bordure de la Rue du Champ du Cerf

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents. La zone est en effet distante de 300 m du centre du village (mairie, église, commerces, école, équipements sportifs).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 10 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Le puits situé en bordure de zone devra être préservé.

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les clôtures à l'arrière de la zone (côté Ouest) devront permettre le passage de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

Une grande partie de la zone bâtie de Subigny est concernée par des risques de ruissellement identifiés par les services de l'Etat. Pour autant aucun plan de prévention n'a jamais été approuvé.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Pas de sous-sol.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Aucune construction ne sera autorisée dans les axes de ruissellement.
- Les remblais seront limités aux accès immédiats des bâtiments, tous les autres remblais étant interdits.
- La mise à + 50 cm du 1er plancher devra se faire sur un vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable ou sur pilotis.
- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm.
- Respect du coefficient d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, incluse dans la zone inondable, sera au plus égale à 30 % dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % dans le cas des autres constructions et leurs annexes.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

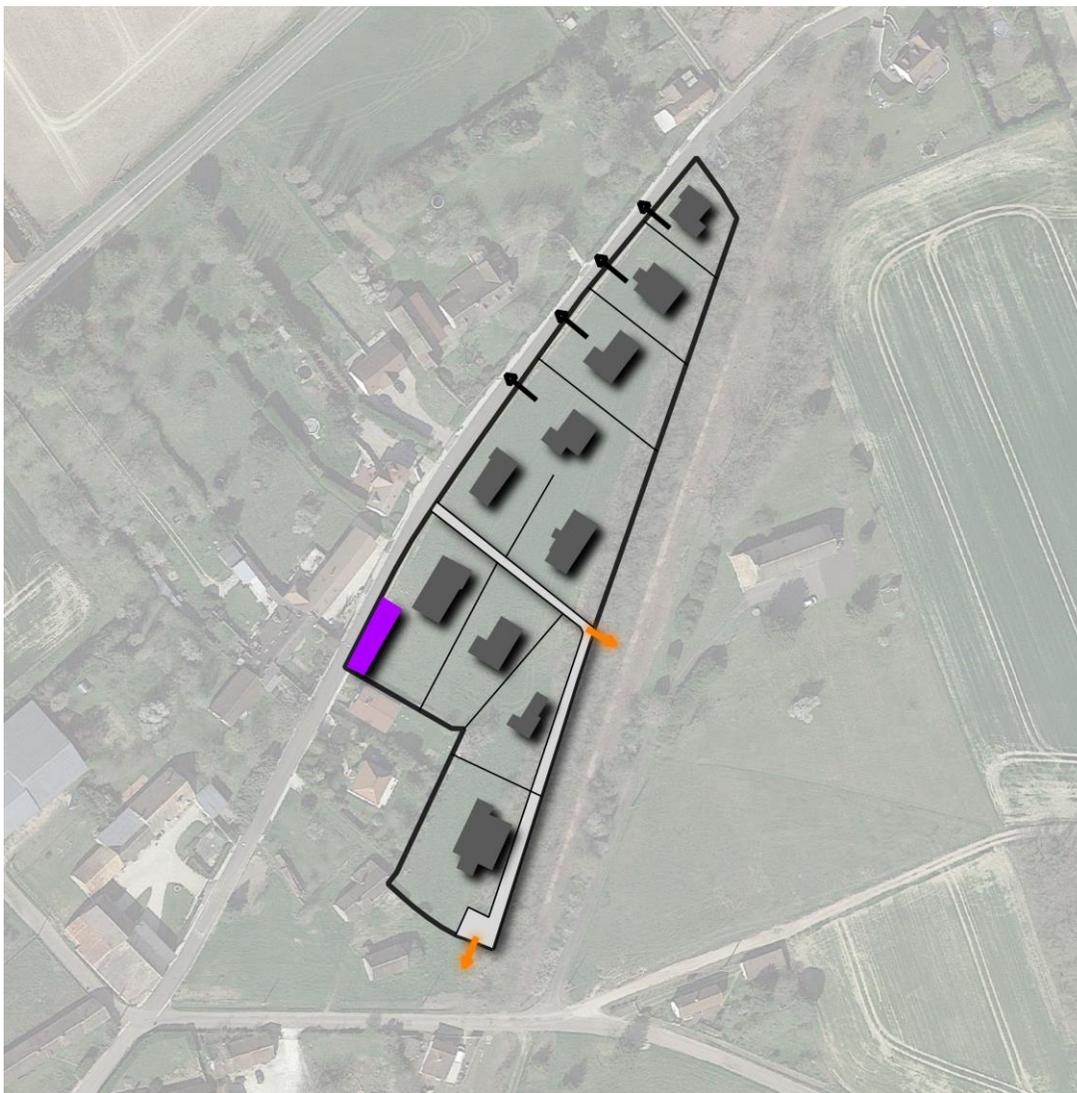
Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Dans la partie Sud de la zone une voirie partagée permettra de desservir la zone 1AU. Cette voirie comportera des accès piétons afin de rejoindre l'ancienne voie ferrée et le chemin piéton au Sud.

Les constructions au Nord de la zone peuvent bénéficier d'un accès direct sur Rue du Champ du Cerf.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU LE CHAMP DU CERF - SUBLIGNY

- Limite de zone 1AU
- Stationnements publics et puits à préserver
- ▭ Voirie d'accès avec aire de retournement
- ➔ Continuité piétonne à prévoir
- ↖ Accès directs sur la Rue du Champ du Cerf autorisés

2.12. COMMUNE DE SUBLIGNY - ZONE 1AU LES CLOUZEAUX

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 0,4 ha se localise dans le prolongement de l'ancienne gare de Subigny. Le secteur est actuellement boisé.

L'altitude moyenne de la zone est de 145,2 m et la topographie globalement plane.

La zone est accessible par le Chemin des Clouzeaux via l'Avenue de la Gare et par la Rue du Perret.

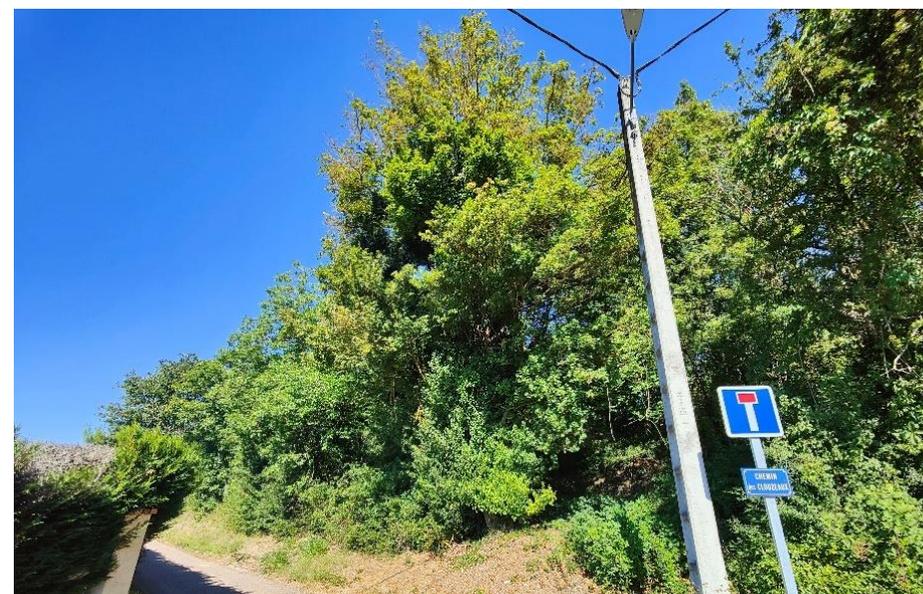
Cette zone ne participe pas aux corridors écologiques bien qu'elle soit boisée et n'est pas humide.

La zone est masquée par des fronts bâtis existants et par les boisements des talus de l'ancienne voie ferrée.

La zone est concernée par des risques de ruissellement identifiés par les services de l'État. Pour autant aucun plan de prévention n'a jamais été approuvé.



Localisation de la zone



La zone est boisée

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Subigny. La zone est en effet distante de moins de 1 Km du centre du village (mairie, église, équipements sportifs).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 4 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Dans la mesure du possible, les arbres existants en limite de la zone devront être conservés.

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les clôtures à l'arrière de la zone (côté Ouest) devront permettre le passage

de la petite faune sur au moins une partie.



Exemples de clôtures favorables à la petite faune

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de rehausser le plancher de 50 cm par rapport au terrain naturel.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.
- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Un bouclage de voirie doit être assuré entre l'Avenue de la Gare et le Chemin des Clouzeaux.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement

OAP ZONE 1AU LES CLOUZEUX SUBLIGNY



-  Limite de zone 1AU
-  Bouclage de voirie à effectuer
-  Préserver les boisements sur le pourtour de la zone

2.13. COMMUNE DE SAINT VALERIEN - ZONE 1AU

1° Description de la zone

La seule zone 1AU du bourg pôle de Saint-Valérien se localise au Sud de la mairie et de l'école, à l'intersection du chemin rural n°35 et du chemin des Allants. Cet espace en lien direct avec le centre bourg et ses services avait déjà été classé constructible dans le document d'urbanisme communal. Sa superficie est de 3,5 ha.

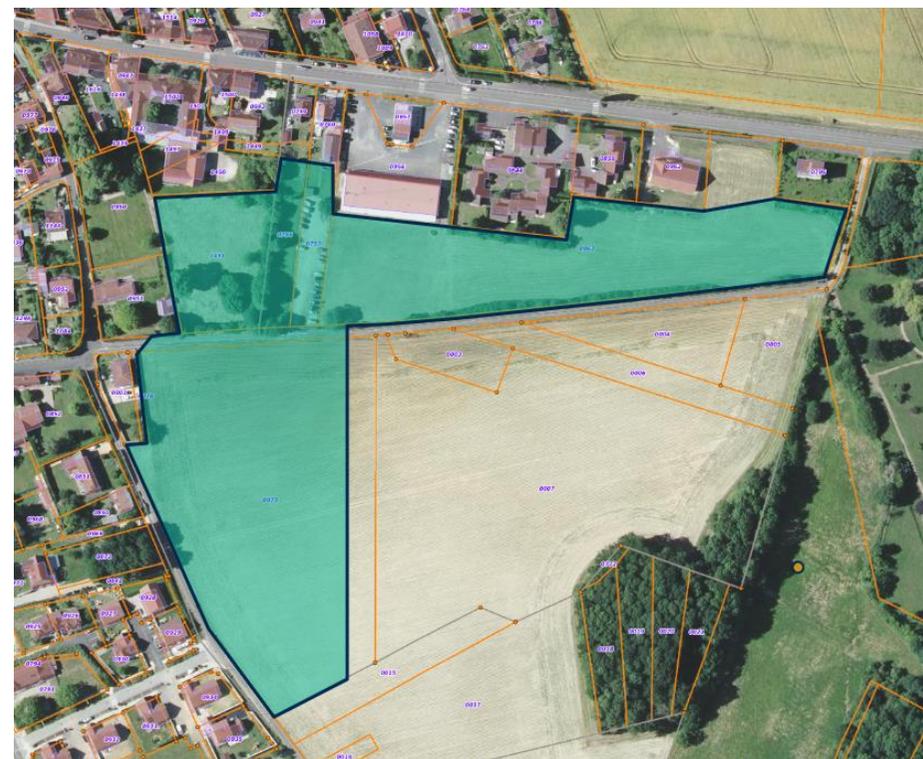
L'altitude moyenne de la zone est de 163,6 m. La topographie est globalement plane.

La zone est accessible par les deux chemins mentionnés précédemment. Elle est également concernée par un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour un stationnement pour l'école et un espace vert.

Cette zone est occupée par des cultures céréalières et une haie à base d'essences arbustives et arborées (linéaire de 250 m environ). La zone n'est pas humide et ne participe pas aux corridors écologiques.

La zone ne présente aucune sensibilité paysagère. Elle est masquée depuis le Nord et l'Ouest par les fronts bâtis existants et depuis l'Est et le Sud par des boisements

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



La zone est occupée par quelques haies



La zone est vouée à la grande culture

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Saint Valérien. La zone jouxte en effet l'école communale et est distante de moins de 200 m de la mairie, des commerces et de la maison de retraite.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha), la zone comportera au minimum 32 logements. L'emplacement réservé au bénéfice de la commune de Saint-Valérien, d'une surface de 5980 m² n'est pas compatibilisé pour la production de logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

Les formes urbaines sont à diversifier et l'architecture contemporaine est autorisée lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Il est recommandé une forte compacité des constructions (constructions accolées, logements groupés ...).





Images de référence de formes urbaines groupées et collectives, illustrations non opposables

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les arbres existant devront autant que possible être préservés et intégrés dans l'aménagement d'ensemble.

L'aménagement de la zone doit respecter le cycle de l'eau et contribuer à améliorer la qualité des eaux pluviales. Dans la mesure du possible, les aménagements devront être perméables.

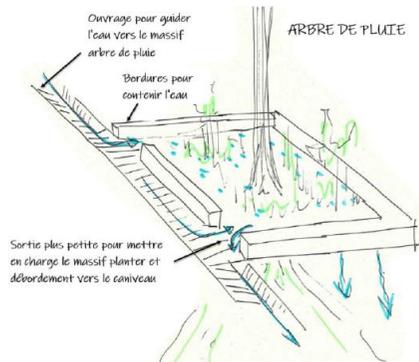
L'infiltration à la source est la plus efficace pour gérer les pluies les plus fréquentes. Les techniques sont nombreuses et peuvent constituer en :

- la déconnexion des gouttières de bâtiment : Il s'agit de déconnecter les gouttières du réseau d'eau pluviale afin de gérer les eaux pluviales en surfaces et de diriger le ruissellement vers des ouvrages d'infiltration de surface ;



Déconnexion des gouttières, illustration non opposable

- des toitures stockantes végétalisées ou non. Elles gèrent les eaux de pluie tombant sur la toiture et permettent de réduire le ruissellement vers les infrastructures de la voirie ;
- des ruissellements vers des ouvrages d'infiltration/stockage. Le but est de diriger les pentes de voirie et de trottoir directement vers des massifs végétalisés (bordure noyée, entrecoupée ou pas de bordure) ;
- la créations de jardins ou d'arbres de pluie. Il s'agit de dépressions paysagées recueillant les eaux de pluie. Elles permettent la gestion locale des eaux pluviales, leur stockage, l'infiltration et la dépollution et favorisent la croissance des végétaux.



Arbre de pluie, illustrations non opposable

- la création de noues. Il s'agit de fossés larges et peu profonds permettant de stocker et infiltrer les eaux de pluie. Pour une meilleure efficacité, il est conseillé de les positionner en travers de la pente naturelle du terrain et de les concevoir avec une pente de moins de 1% ;



Pavés poreux, illustration non opposable

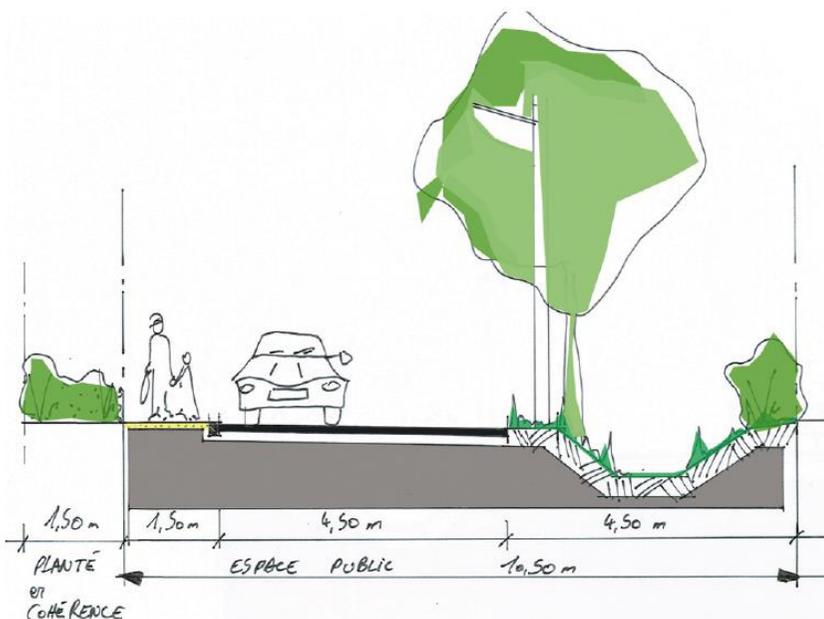


Exemples de noues, illustrations non opposable

- l'utilisation de matériaux poreux notamment pour la réalisation du parking. il s'agit de pavés, de béton ou d'enrobé poreux. Ces revêtements permettent l'infiltration des eaux de pluie à la source. La capacité d'absorption peut être plus ou moins importante selon la perméabilité du sol en place et le ratio surface interceptée / surface d'infiltration. Grâce à la combinaison avec une structure réservoir elles peuvent gérer des pluies plus importantes.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Le chemin rural n°35 sera aménagé en voirie à double sens avec une contre allée piétonne plantée.

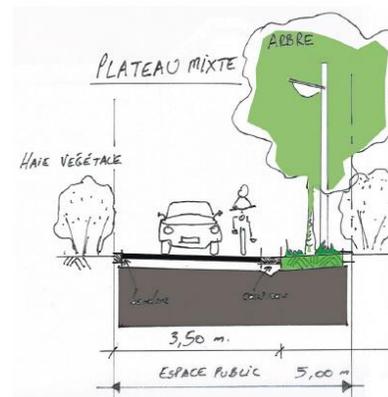


Exemple de profil avec une allée piétonne plantée et une noue paysagère, illustration non opposable



Exemple de contre-allée piétonne plantée, illustration non opposable

modes de déplacement. Le partage de voirie s'effectuera notamment par un dimensionnement au plus juste des chaussées (3,5 m de large par exemple) en questionnant la collecte des ordures ménagères. Il est inutile de systématiser la collecte des déchets ménagers au porte à porte. L'apport volontaire en un point de regroupement des containers individuels permet de s'affranchir des contraintes dimensionnelles liées au camion poubelle (idem pour la distribution du courrier qui peut se faire en un point convivial de regroupement des boites aux lettres).



Exemple de voirie partagée, illustrations non opposables

Les réseaux techniques seront enterrés.

La voirie interne à la zone sera de type « partagée » entre les différents

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU SAINT VALERIEEN

-  Limite de zone 1AU
-  Aménagement d'une voirie avec contre-allée piétonne
-  Voirie partagée
-  Aménagement d'une aire de stationnement perméable
-  Préservation des végétaux existant dans la mesure du possible
-  Aménagement d'un parc paysager avec aires de jeux
-  Jonction piétonne avec l'école

2.14. COMMUNE DE VILLEBOUGIS - ZONE 1AU LA MARDELLE AUX CERCEAUX

1° Description de la zone

La zone 1AU d'une superficie de 0,3 ha se localise à l'entrée Sud du bourg, en bordure de la Grande Rue.

La zone est globalement plane à une altitude de 179 m.

La zone est accessible par la Grande Rue qui abrite les réseaux. Les accès ne génèrent aucun problème de sécurité, la vue étant dégagée sur plus de 300 m dans les deux sens.

Le secteur constructible est exclusivement occupé par des cultures et ne présente aucune sensibilité environnementale ni paysagère particulière. Il est urbanisé sur ses extrémités Nord et Sud et constitue à ce titre une dent creuse.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.



Localisation de la zone



La zone est exclusivement occupée par l'agriculture

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Villebougis. La zone est en effet distante de moins de 500 m du centre du village (mairie, église, école, équipements sportifs).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha), la zone comportera au minimum 3 logements.

Insertion paysagère et architecturale :

L'implantation des nouvelles constructions ne créera pas de discontinuité dans la trame urbaine environnante.

Pour cela, le faitage de la toiture de la construction principale devra être parallèle à la Grande Rue.

Les parcelles devront présenter des géométries simples, ainsi que des tailles variées, afin de permettre une mixité des formes d'habitat.

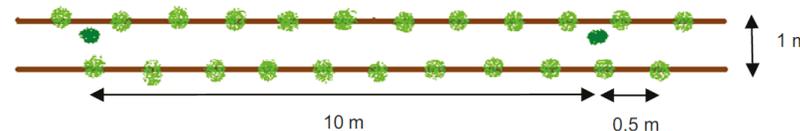
Orientations environnementales et prévention des risques :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

L'interface avec la zone agricole à l'Ouest devra être traitée avec qualité. La plantation d'une haie champêtre mixte dans laquelle alternent des espèces arbustives et arborées permettra de masquer le bâti et préserver la silhouette du village. Le bâti s'insère actuellement dans un écrin végétal.

Cette haie peut comporter entre 1 et 5 arbres sur une longueur de haie de 100 m. Les essences recommandées sont (liste non exhaustive) Erable sycomore, Merisier, Noyer, Charme, Cornouiller sanguin, Eglantier, Erable champêtre, Lilas commun, Noisetier commun, Troène commun, Viorne lantane, Viorne obier.

- ⇒ Plantation des arbustes tous les 50 cm en quinconce sur 2 rangs espacés de 1 m pour les haies H1 (230 ml) et H3 (200 ml) ;
- ⇒ Plantation d'arbres de haut jet (Erable sycomore, Merisier, Noyer) tous les 10 m sur l'inter-rang pour les haies H1 et H3 ;



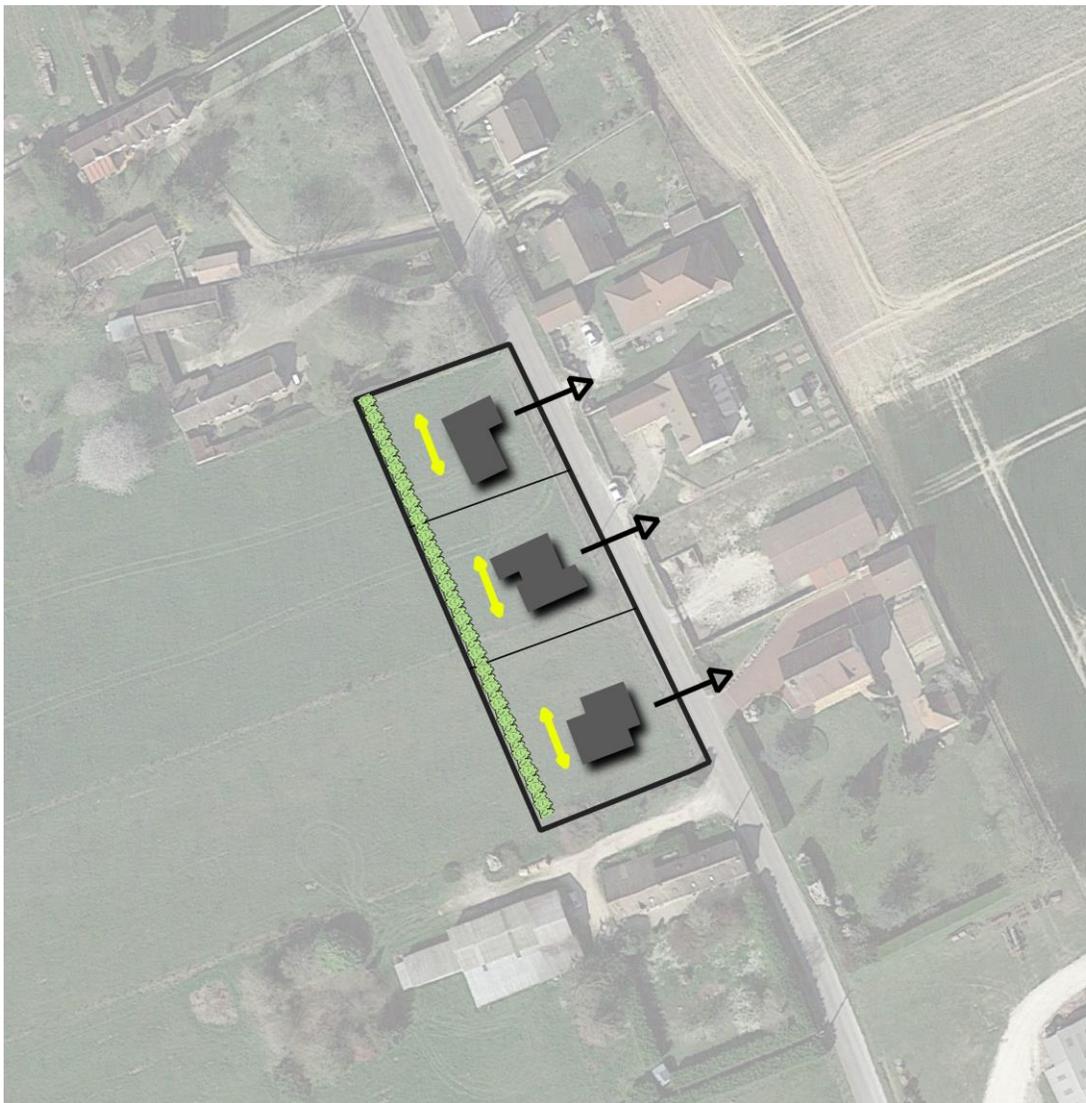
Fiche expérience bocage dans l'Yonne, Alterre Bourgogne

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Les accès directs à la zone depuis le Grande Rue sont autorisés

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU LA MARDELLE AUX CERCEAUX - VILLEBOUGIS

- Limite de zone 1AU
- ↖ Accès directs à la Grande Rue
- ↔ Orientation du faitage de la toiture de la construction principale
- ▨ Haie champêtre en limite de zone

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, bien que les activités non nuisantes soient également autorisées. Son urbanisation permet d'accueillir de nouveaux résidents à proximité immédiate des lieux de vie de Villebougis. La zone est en effet distante de moins de 200 m du centre du village (mairie, église, école, équipements sportifs).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

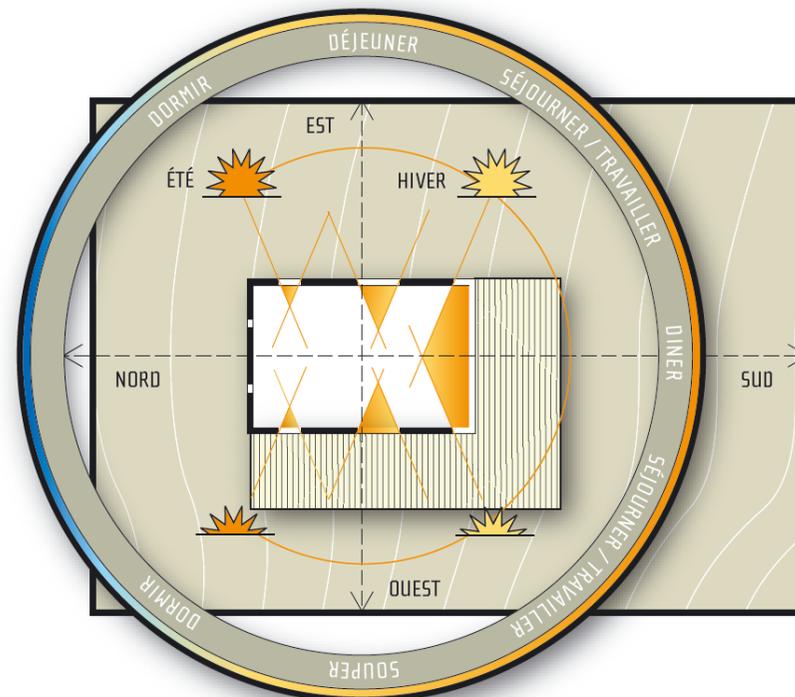
Orientations programmatiques :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble qui peut comporter plusieurs phases, doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Compte tenu de la densité en nombre de logement définie dans le PADD (11 logements/ha) , la zone comportera au minimum 1 logement.
En effet, l'accès au fond de zone représente une superficie de 0,06 ha et est trop étroit pour accueillir à la voie une voirie et un logement. Cette surface est donc décomptée de la surface disponible pour de l'habitat.

Orientations environnementales et prévention des risques :

Les constructions à destination d'habitation devront, dans la mesure du possible, respecter le principe des constructions bioclimatiques. Pour cela, les pièces de vie seront préférentiellement orientées vers le Sud (baies vitrées importantes notamment).



Principes d'orientation des pièces afin de profiter d'un ensoleillement maximal

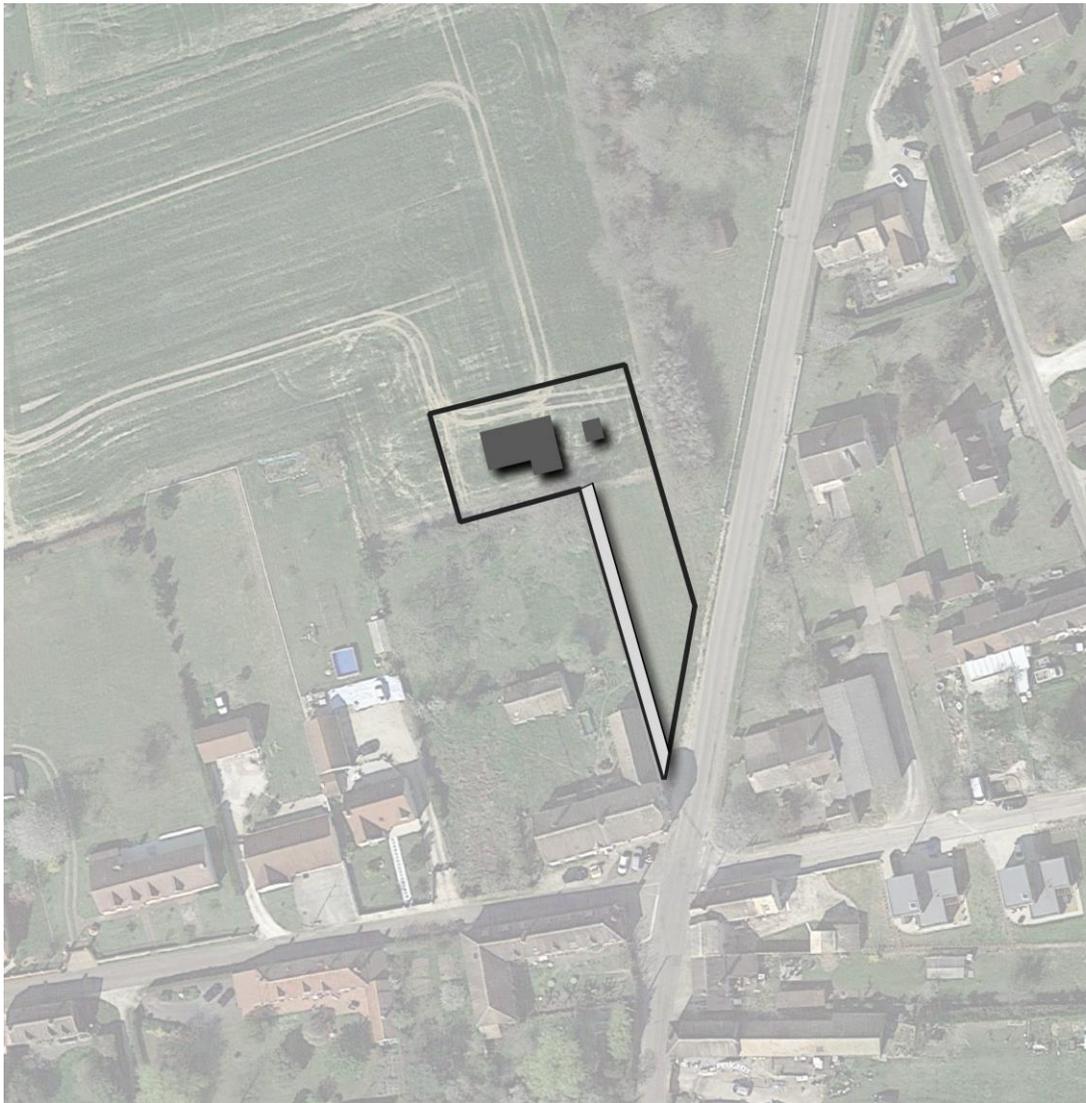
Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Il n'est autorisé qu'un seul accès à la zone depuis la Grande Rue.

Les réseaux techniques seront enterrés.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AU RUE CHAMPS
MERCIER - VILLEBOUGIS

- Limite de zone 1AU
- ▭ 1 seul accès sur la Grande Rue



CHAPITRE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AUE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. COMMUNE DE CHEROY - ZONE 1AUE

1° Description de la zone

La zone 1AUE se localise au Sud du bourg en bordure du chemin d'exploitation n°39.

Elle possède une superficie de 2,7 ha.

Cette zone est uniformément occupée par des grandes cultures. Elle n'est pas humide et ne contribue pas aux corridors écologiques.

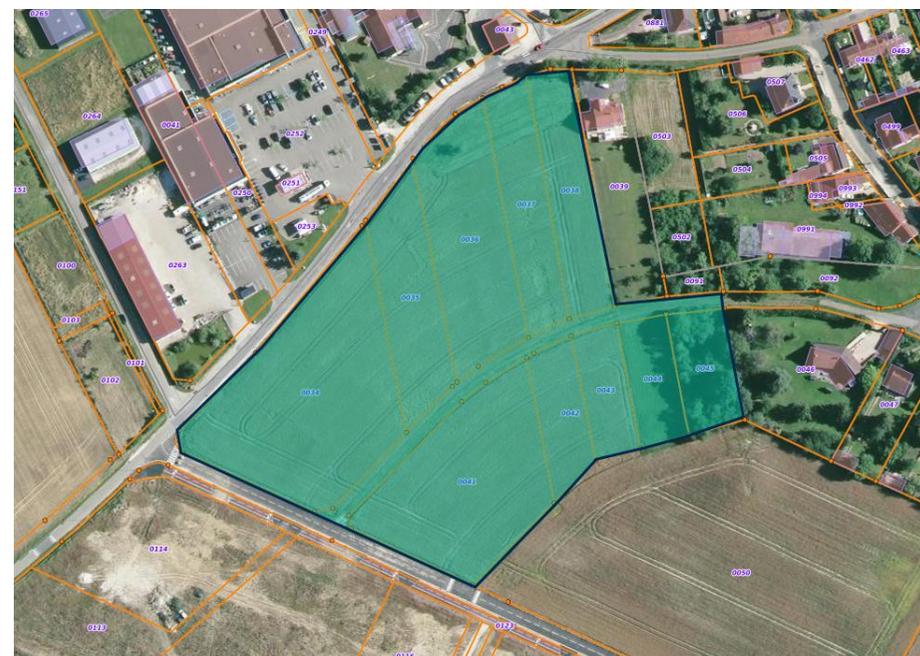
Elle est entourée de voiries structurantes qui accueillent les réseaux publics.

La zone se localise dans le prolongement de la zone d'activités économiques existante.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

La zone possède une altitude moyenne de 150,8 m et est globalement plane.

La zone est peu sensible d'un point de vue paysager puisqu'à terme, elle sera totalement entourée de constructions et donc masquée des environs.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis la zone commerciale existante

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques afin de conforter Cheroy en tant que pôle urbain.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

La zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Desserte de la zone

Aucun accès par la rue des Bedets n'est autorisée. La desserte de la zone sera effectuée par la voie existante aboutissant à la rue du Docteur Odile Domard.

La voirie de desserte interne pourra être équipée :

- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie ;
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite.

Création d'une zone tampon en limite des zones constructibles

Les limites Est de la zone seront occupées par une bande verte inconstructible d'une largeur minimale de 5 m.

Des haies vives irrégulières en densité et en épaisseur, agrémentées ponctuellement de bouquets d'arbres seront mises en place dans cette bande verte. Concernant la parcelle ZO 45 déjà couverte par un petit bosquet, il est demandé qu'avant tout travaux sur la parcelle ZO 45, un relevé des plantations existantes afin de conserver 50 % de la couverture végétale.

La route des Bedets sera végétalisée par la plantation d'un arbre de haute tige tous les 15 m et d'une haie d'essence diversifiée perméable à la vue. Cela signifie qu'il n'y a pas d'obligation de créer un écran végétal uniforme et présent sur tout le linéaire, mais de mettre en place des bosquets avec une composition de 3 strates : herbacée, arbustive et arborée, sur une profondeur

minimale de 3 m.

Prise en compte la biodiversité dans les constructions

Les bâtiments mais aussi les espaces végétaux et les espaces limitrophes intégreront dans leur conception les éléments suivants :

- végétalisation des espaces non bâtis et non voués au stockage ou au stationnement par des essences végétales locales,
- mise en place d'éléments spécifiques favorables à la biodiversité pose de nichoirs sur les bâtiments industriels (par exemple nichoirs pour les chauves-souris sur les murs rideaux vitrés par exemple, sur la corniche de toiture ou pose de nichoirs en façade des bâtiments), hôtels à insectes...



Nichoir en façade d'un bâtiment industriel

- si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision devra être réalisée (stickers en bande, nervuration des vitres...),



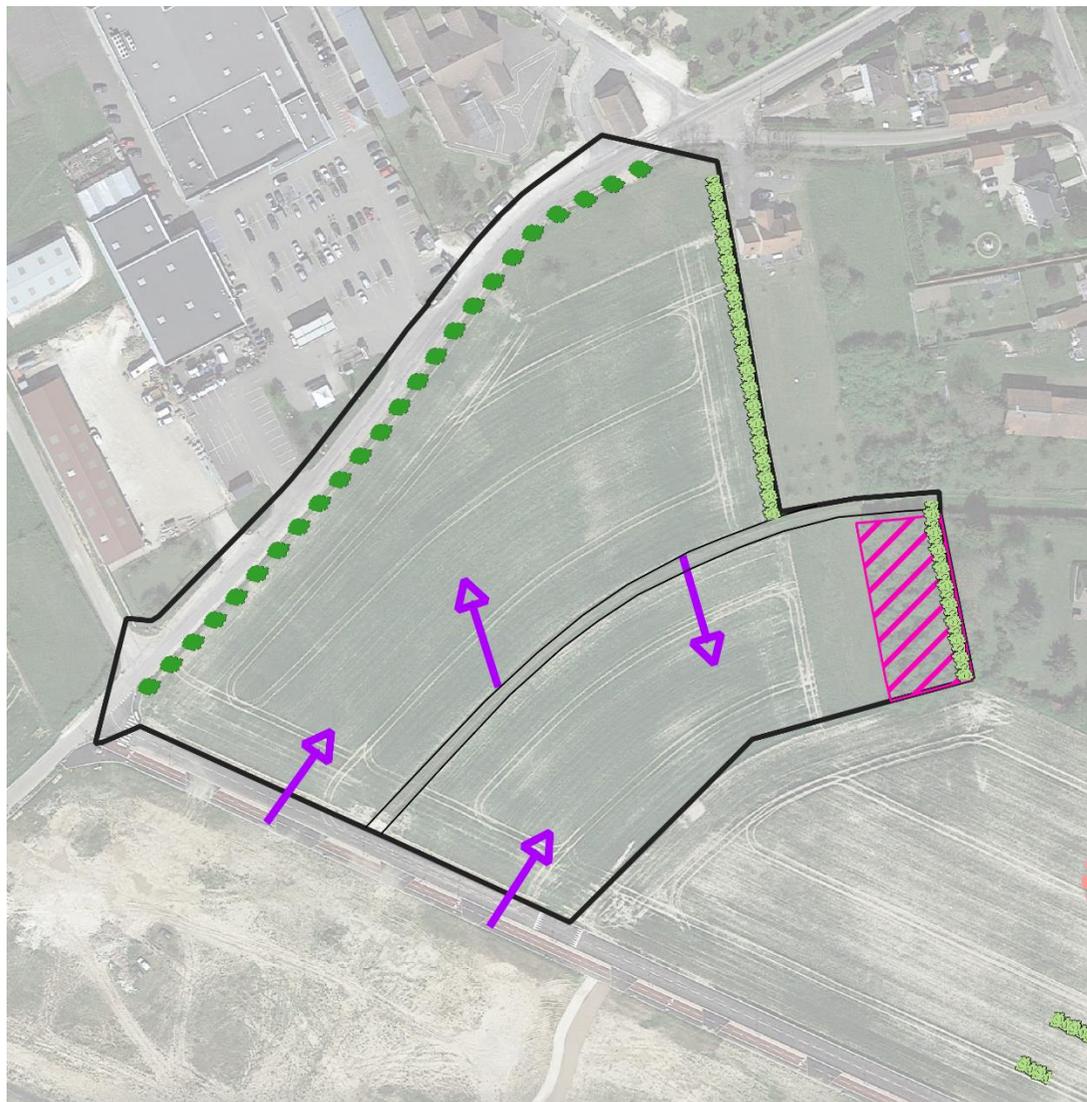
- les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »

- mise en place d'un éclairage raisonné et limité essentiellement aux voiries. Les lampadaires n'orienteront le flux lumineux que vers le sol.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par un bassin de rétention/infiltration à l'échelle de la zone ou à l'échelle de la parcelle. Ces bassins bénéficieront d'un aménagement paysager.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AUE CHEROY

— Limite de zone 1AUE

 Bande inconstructible tampon de 5 m

 Accès à la zone (nombre non limité)

 Plantation d'alignement

 Parcelle ZO45

3.2. COMMUNES DE PIFFONDS ET SAVIGNY SUR CLAIRIS - ZONE 1AUE

1° Description de la zone

La zone 1AUE d'une superficie de 20,5 ha est localisée sur les communes de Piffonds et de Savigny-sur-Clairis, au Sud de l'A 19. Cette zone est localisée en face d'une zone UE existante qui est occupée par des entreprises.

La zone est limitée au Nord par la RD 149, à l'Est et au Sud par un chemin agricole et à l'Ouest par l'A19. Son altitude moyenne est de 183 m avec une légère dépression au centre de la zone. La pente faible de 1 % est orientée du Nord vers le Sud et de l'Ouest vers l'Est.

La zone est totalement vouée à l'agriculture (elle figure au registre parcellaire graphique de 2021) et est exploitée en grande culture. Le diagnostic agricole réalisée par la chambre d'agriculture en 2020 n'a pas identifié de projet de construction agricole dans la zone.

La zone n'est pas humide et ne présente aucun enjeu écologique.

D'un point de vue paysager, la zone ne présente aucune sensibilité paysagère particulière. Le site est relativement plat et fortement artificialisé. Les lignes électriques, infrastructures routières, bâtiments d'activités économiques volumineux, parcelles rectilignes et uniformément cultivés contribuent à cette artificialisation. Les visions sont lointaines et buttent sur des lisières forestières ou des infrastructures.

La zone possède une altitude moyenne de 183 m avec une pente moyenne de 3 %.



Localisation de la zone



La zone vue depuis le Nord (RD 149)

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques à proximité immédiate de l'autoroute A 19.

Ces nouvelles activités économiques contribuent à l'attractivité du territoire communautaire et sont compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi mais aussi avec le SCOT Nord Yonne.

Cette zone a fait l'objet d'une étude spécifique réalisée dans le cadre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (dérogation à la loi dite « Barnier »).

Une justification plus détaillée est effectuée dans le rapport de présentation du PLUi.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

La zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de

plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Sécurisation de l'accès à la RD 149

Un seul accès à double sens est autorisé sur la RD 149.

Desserte interne de la zone

Les voiries dans la zone seront composées :

- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, (2 mètres) ;
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (7 mètres) ;
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres) ;
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre).

Insertion paysagère de la zone

Les arrières de parcelles seront bordés en limite de périmètre, par une bande verte inconstructible d'une largeur minimale de 5 m.

Des haies vives irrégulières en densité et en épaisseur, agrémentée ponctuellement de bouquets d'arbres seront mis en place dans cette bande verte. Les abords des bassins de rétention d'eau seront aménagés de manière paysagère.

Les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade des constructions côté A 31 et RD 674.

Desserte des parcelles agricole adjacentes

Les parcelles agricoles à l'Est du site (et classées A au PLU) sont actuellement desservies par un chemin agricole. Ce dernier sera englobé dans l'aménagement de la zone 1AUE. Il pourra à ce titre être emprunté par les véhicules agricoles.

Prise en compte la biodiversité dans les constructions

Les bâtiments mais aussi les espaces végétaux et les espaces limitrophes intégreront dans leur conception les éléments suivants :

- végétalisation des espaces non bâtis et non voués au stockage ou au stationnement par des essences végétales locales,
- mise en place d'éléments spécifiques favorables à la biodiversité pose de nichoirs sur les bâtiments industriels (par exemple nichoirs pour les chauves-souris sur les murs rideaux vitrés par exemple, sur la corniche de toiture ou pose de nichoirs en façade des bâtiments), hôtels à insectes...



Nichoir en façade d'un bâtiment industriel

- si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision devra être réalisée (stickers en bande, nervuration des vitres...),

- les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »



Sol de type « evergreen »

- mise en place d'un éclairage raisonné et limité essentiellement aux voiries. Les lampadaires n'orienteront le flux lumineux que vers le sol.

Bon	Mauvais	Très mauvais
<ul style="list-style-type: none"> • éclairage le plus efficace • dirige la lumière là où c'est nécessaire • l'ampoule est masquée • réduit l'éblouissement • limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines • aide à préserver le ciel nocturne 	<ul style="list-style-type: none"> • gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel • provoque l'éblouissement • l'ampoule est visible • gêne le voisinage 	<ul style="list-style-type: none"> • gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel • provoque l'éblouissement • gêne le voisinage et en plus... • mauvaise efficacité de l'éclairage • gaspillage très important

Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)

Limitation des émissions de gaz à effet de serre

Ce principe consiste en la reprise de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme. Les projets devront comporter les dispositifs attendus dans l'article L.111-19 du code de l'urbanisme pour les parkings. De plus, les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 1000 m² devront être équipés de

systèmes de panneaux solaires sur au moins 30 % de la surface de toiture.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par un bassin de rétention/infiltration à l'échelle de la zone ou à l'échelle de la parcelle. Ces bassins bénéficieront d'un aménagement paysager.



Exemple d'aménagement paysager d'un bassin de traitement des eaux pluviales en région parisienne

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AUE PIFFONDS SAVIGNY SUR CLAIRIS

-  Limite de zone 1AUE
-  Accès unique depuis la RD 149
-  Voirie bidirectionnelle
-  Marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de l'A19
-  Plantations sur les 3 limites

3.3. COMMUNES DE FOUCHÈRES, VILLENEUVE LA DONDAGRE ET SUBLIGNY

1° Description de la zone

La zone 1AUE d'une superficie de 37,9 ha est localisée sur les communes de Fouchères, Villeneuve-la Dondagre et Subligny. Cette zone 1AUE est scindée en deux secteurs distincts :

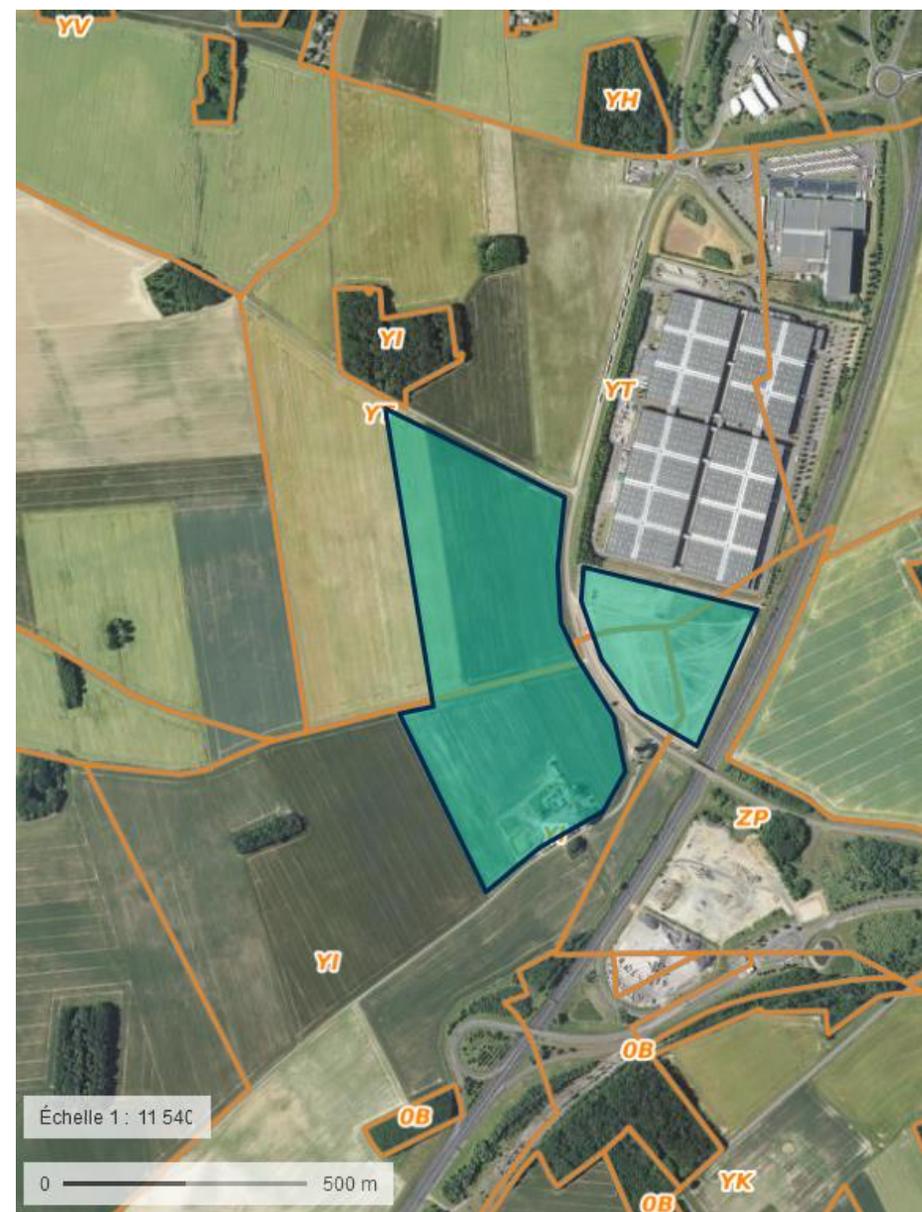
- Le premier secteur d'une superficie de 8,5 ha est localisé en bordure immédiate de l'A 19. Une étude de dérogation à la loi dite « Barnier » (conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme) a par ailleurs été réalisée. Ce secteur est totalement artificialisé et accueille les remblais du contournement routier de Sens.

- le second secteur d'une superficie de 29,4 ha se localise en face de la première, les deux secteurs étant séparés par la RD 369. Les parcelles sont actuellement exploitées en culture. La Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne est en phase d'acquisition des parcelles concernées.

La zone n'est pas humide et ne présente aucun enjeu écologique.

D'un point de vue paysager, la zone ne présente aucune sensibilité paysagère particulière. Le site est relativement plat et fortement artificialisé. Les lignes électriques, infrastructures routières, bâtiments d'activités économiques volumineux, parcelles rectilignes et uniformément cultivées contribuent à cette artificialisation. Les visions sont lointaines et buttent sur des lisières forestières ou des infrastructures.

La zone possède une altitude moyenne de 200 m. Le point haut est situé dans le secteur Ouest, sensiblement au centre de la zone. La pente est de 2 % maximum.



Localisation de la zone



La zone vue depuis la RD 369

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques à proximité immédiate de l'autoroute A 19.

Ces nouvelles activités économiques contribuent à l'attractivité du territoire communautaire et sont compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi mais aussi avec le SCOT Nord Yonne.

Une justification plus détaillée est effectuée dans le rapport de présentation du PLUi.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

La zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone à l'Est de la RD 369 est indépendante de la zone à l'Ouest.

Sécurisation des accès à la RD 369

Pour la zone Est, un seul accès à double sens est autorisé sur la RD 369.

Pour la zone Ouest, nettement plus vaste, le nombre d'accès sur la RD 369 n'est pas limité mais devra être élaboré en étroite concertation avec le département, gestionnaire de la route départementale.

Un ou plusieurs accès sur la voie communale au Nord reliant la RD 369 à Fouchères sont autorisés.

Desserte interne de la zone

Les voiries dans la zone seront composées :

- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, ... (2 mètres) ;
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (7 mètres) ;
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres) ;
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre).

Dans la mesure du possible pour la zone Ouest, un bouclage de voirie sera à effectuer. Les voiries devront prendre en compte une éventuelle extension de la zone en direction de l'Ouest.

Insertion paysagère de la zone

Les arrières de parcelles seront bordés, en limite de périmètre par une bande verte inconstructible d'une largeur minimale de 5 m.

Des haies vives irrégulières en densité et en épaisseur, agrémentée ponctuellement de bouquets d'arbres seront mis en place dans cette bande verte. Les abords des bassins de rétention d'eau seront aménagés de manière paysagère.

Les quais de chargement et de déchargement et accès techniques sont interdits en façade des constructions côté A 31 et RD 369.

Prise en compte la biodiversité dans les constructions

Les bâtiments mais aussi les espaces végétaux et les espaces limitrophes intégreront dans leur conception les éléments suivants :

- végétalisation des espaces non bâtis et non voués au stockage ou au stationnement par des essences végétales locales,
- mise en place d'éléments spécifiques favorables à la biodiversité pose de nichoirs sur les bâtiments industriels (par exemple nichoirs pour les chauves-souris sur les murs rideaux vitrés par exemple, sur la corniche de toiture ou pose de nichoirs en façade des bâtiments), hôtels à insectes...



Sol de type « evergreen »



Nichoir en façade d'un bâtiment industriel

- si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision devra être réalisée (stickers en bande, nervuration des vitres...),
- les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »

- mise en place d'un éclairage raisonné et limité essentiellement aux voiries. Les lampadaires n'orienteront le flux lumineux que vers le sol.



Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)

Limitation des émissions de gaz à effet de serre

Ce principe consiste en la reprise de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme. Les projets devront comporter les dispositifs attendus dans l'article L.111-19 du code de l'urbanisme pour les parkings. De plus, les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 1000 m² devront être équipés de

systèmes de panneaux solaires sur au moins 30 % de la surface de toiture.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par un bassin de rétention/infiltration à l'échelle de la zone ou à l'échelle de la parcelle. Ces bassins bénéficieront d'un aménagement paysager.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AUE FOUCHERES VILLENEUVE LA DONBAGRE SUBLIGNY

- Limite de zone 1AUE
- Accès unique (positionnement de principe)
- ↔ Accès multiples
- ⊥ Voire bidirectionnelle
- ▨ Plantations paysagères
- ↔ Marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de l'A19
- ↖ Possibilité de desserte future

3.4. COMMUNE DE SUBLIGNY

1° Description de la zone

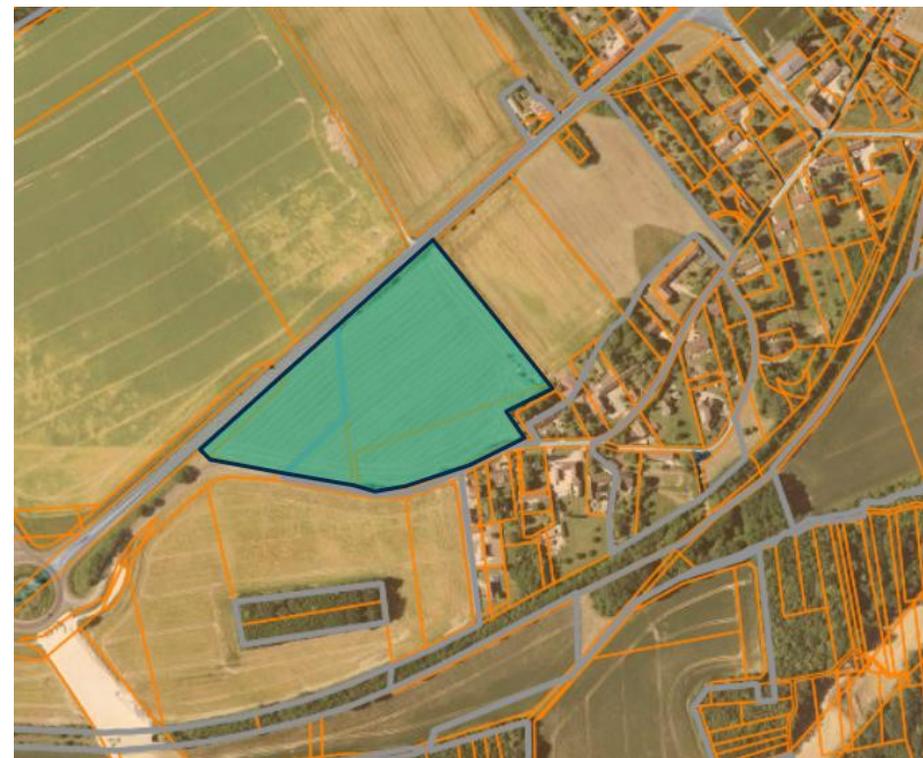
La zone 1AUE d'une superficie de 4,1 ha est localisée à l'entrée Sud de la commune de Subigny. Cette zone 1AUE est uniformément occupée par des cultures.

La zone n'est pas humide et ne présente aucun enjeu écologique.

D'un point de vue paysager, la zone ne présente aucune sensibilité paysagère particulière. Le site est relativement plat et fortement artificialisé. Les lignes électriques, infrastructures routières, bâtiments d'activités économiques volumineux, parcelles rectilignes et uniformément cultivées contribuent à cette artificialisation. Les visions sont lointaines et buttent sur des lisières forestières ou des infrastructures.

La zone possède une altitude moyenne de 192 m. Le point haut est situé en bordure de la RD 660 avec une pente moyenne en direction du Sud.

La zone est concernée par le PPRi prescrit du Ru de Subigny.



Localisation de la zone



La zone vue depuis la rue des Vignes

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques à proximité immédiate de l'autoroute A 19.

Ces nouvelles activités économiques contribuent à l'attractivité du territoire communautaire et sont compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi mais aussi avec le SCOT Nord Yonne.

Cette zone a fait l'objet d'une étude spécifique réalisée dans le cadre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme (dérogation à la loi dite « Barnier »).

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

La zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Sécurisation des accès à la RD 660

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 660.

L'accès à la zone se fera depuis la rue des Vignes. Un seul accès est autorisé sur cette rue.

Desserte interne de la zone

Les voiries dans la zone seront composées :

- d'une bande technique enherbée permettant de passer les différents réseaux : fluides, électricité, gaz, télécom, ... (2 mètres) ;
- d'une chaussée dont la largeur permettra le croisement de deux poids lourds (7 mètres) ;
- d'une bande verte alternant arbres de haute tige et candélabres soulignant le tracé de la voie (2 mètres) ;
- d'un trottoir en enrobé accessible aux personnes à mobilité réduite (1,5 mètre).

La possibilité de desserte en direction du Nord-Est doit être préservée.

Insertion paysagère de la zone

La limite Est de la zone sera plantée d'une haie champêtre sur une largeur de 3 m environ.

La limite de la zone en bordure de la RD 660 sera plantée d'une bande boisée sur une largeur de 5 m. Une telle bande sera également mise en œuvre en limite Sud en partie.

Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD 660 et de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la rue des Vignes.

Prise en compte la biodiversité dans les constructions

Les bâtiments mais aussi les espaces végétaux et les espaces limitrophes intégreront dans leur conception les éléments suivants :

- végétalisation des espaces non bâtis et non voués au stockage ou au stationnement par des essences végétales locales,
- mise en place d'éléments spécifiques favorables à la biodiversité pose de nichoirs sur les bâtiments industriels (par exemple nichoirs pour les chauves-souris sur les murs rideaux vitrés par exemple, sur la corniche de toiture ou pose de nichoirs en façade des bâtiments), hôtels à insectes...



Nichoir en façade d'un bâtiment industriel

- si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision devra être réalisée (stickers en bande, nervuration des vitres...),

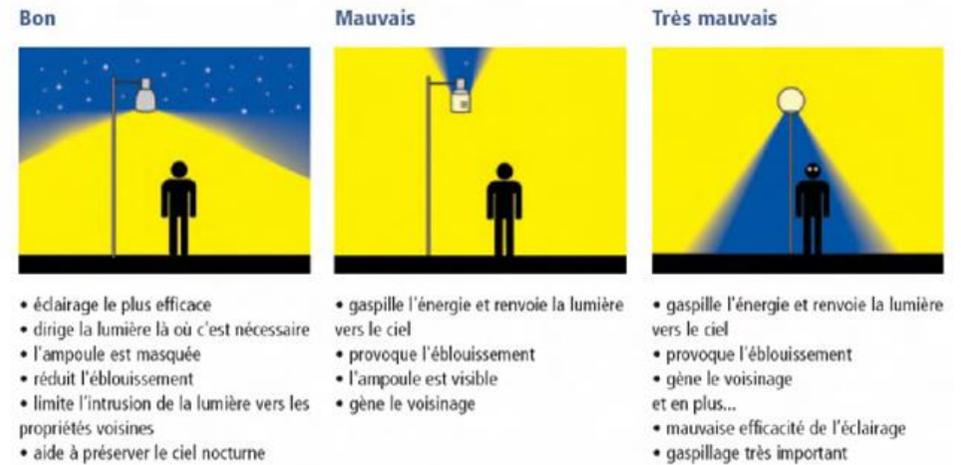
- les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »



Sol de type « evergreen »

- mise en place d'un éclairage raisonné et limité essentiellement aux

voiries. Les lampadaires n'orienteront le flux lumineux que vers le sol.



Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCEN)

Limitation des émissions de gaz à effet de serre

Ce principe consiste en la reprise de l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme. Les projets devront comporter les dispositifs attendus dans l'article L.111-19 du code de l'urbanisme pour les parkings. De plus, les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 1000 m² devront être équipés de systèmes de panneaux solaires sur au moins 30 % de la surface de toiture.

Prise en compte des risques

Une grande partie de la zone bâtie de Subigny est concernée par des risques de ruissellement identifiés par les services de l'Etat. Pour autant aucun plan de prévention n'a jamais été approuvé.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Pas de sous-sol.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Aucune construction ne sera autorisée dans les axes de ruissellement.
- Les remblais seront limités aux accès immédiats des bâtiments, tous les autres remblais étant interdits.
- La mise à + 50 cm du 1er plancher devra se faire sur un vide sanitaire aéré, inondable et vidangeable et non transformable ou sur pilotis.

- Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Les parties pleines situées en pied de clôture devront présenter une hauteur maximum de 50 cm.

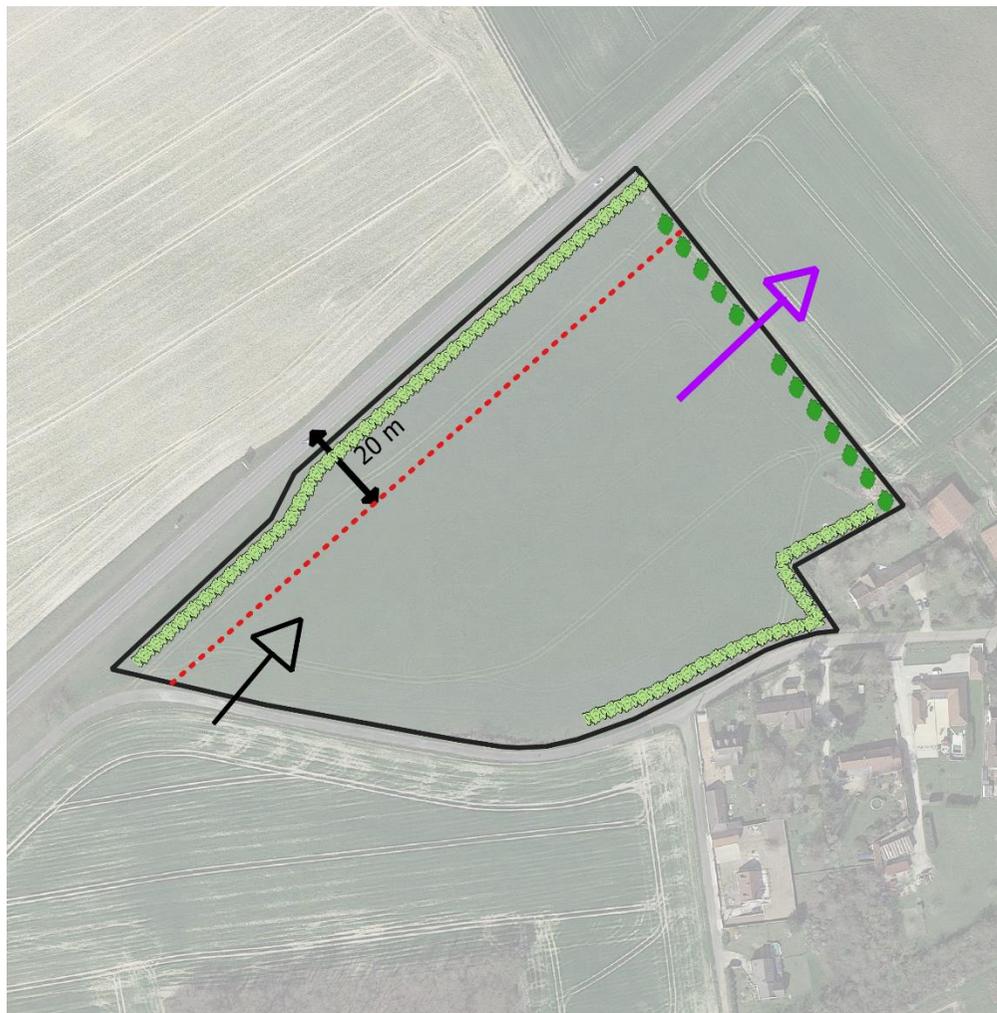
- Respect du coefficient d'emprise au sol : l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, incluse dans la zone inondable, sera au plus égale à 30 % dans le cas de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 40 % dans le cas des autres constructions et leurs annexes.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, elles pourront être rejetées dans un exutoire naturel ou dans le réseau pluvial.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par un bassin de rétention/infiltration à l'échelle de la zone ou à l'échelle de la parcelle. Ces bassins bénéficieront d'un aménagement paysager.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AUE SUBLIGNY

- Limite de zone 1AUE
- ◀ Accès unique
- ◀ Possibilité de desserte future
- ↔ Marge de recul depuis l'axe
- Haie champêtre (largeur 3m)
- Bande boisée (largeur 5m)



CHAPITRE 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES UE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1. COMMUNE DE CHEROY - ZONE UE

1° Description de la zone

La zone UE se localise dans la continuité de la zone 1AUE existante, en bordure de la rue des bedets, en face du centre commercial.

Elle possède une superficie de 1,3 ha.

Cette zone est uniformément occupée par divers remblais. Elle a déjà été terrassée.

Elle est entourée de voiries structurantes qui accueillent les réseaux publics.

La zone se localise dans le prolongement de la zone d'activités économiques existante.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

La zone possède une altitude moyenne de 151 m avec une pente moyenne de 1 % en direction de l'ouest.

La zone est située en entrée d'agglomération et à l'image de ce qu'il existe dans le bourg et sur les autres entrées de la commune, les élus souhaitent qualifier l'entrée sud de Chéroy-route des Bedets en imposant la végétalisation de la zone UE.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis le Sud

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir principalement des activités économiques afin de conforter Chéroy en tant que pôle urbain.

La création de plantations permettre de végétaliser cet espace situé en entrée de bourg. A noter toutefois qu'il s'agit d'une entrée secondaire.

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

La zone est équipée de l'ensemble des réseaux .

Desserte de la zone

Aucun accès par la rue des Bedets n'est autorisée. La desserte de la zone sera effectuée par la voie existante aboutissant à la rue du Docteur Odile Domard.

Intertion paysagère de la zone

Il est préconisé de planter des végétaux le long des clôtures sud et ouest et particulièrement un bosquet sur la pointe sud-ouest qui marquerait l'entrée du bourg.

Afin de garder une visibilité sur les enseignes commerciales il est proposé :

- la plantation d'un arbre de haute tige tous les 15 m et d'une haie d'essence diversifiée perméable. Cela signifie qu'il n'y a pas d'obligation de créer un écran végétal uniforme et présent sur tout le linéaire, mais de mettre en place des bosquets avec une composition de 3 strates : herbacée, arbustive et arborée, sur une profondeur minimale de 3m ;

- de créer un espace vert du type bosquet sur la pointe sud-ouest de la zone d'une emprise de l'ordre de 8 m x 8m.

Les essences préconisées sont les suivantes : en arbre de haute tige, privilégier les arbres au développement moyen comme le charme, le murier, l'arbre de judée. Les essences avec un développement plus imposant comme le tilleul, le chêne, le hêtre, l'érable sont moins adaptées car elles risquent de

masquer les enseignes commerciales.

Prise en compte la biodiversité dans les constructions

Les bâtiments mais aussi les espaces végétaux et les espaces limitrophes intégreront dans leur conception les éléments suivants :

- végétalisation des espaces non bâtis et non voués au stockage ou au stationnement par des essences végétales locales,

- mise en place d'éléments spécifiques favorables à la biodiversité pose de nichoirs sur les bâtiments industriels (par exemple nichoirs pour les chauves-souris sur les murs rideaux vitrés par exemple, sur la corniche de toiture ou pose de nichoirs en façade des bâtiments), hôtels à insectes...



Nichoir en façade d'un bâtiment industriel

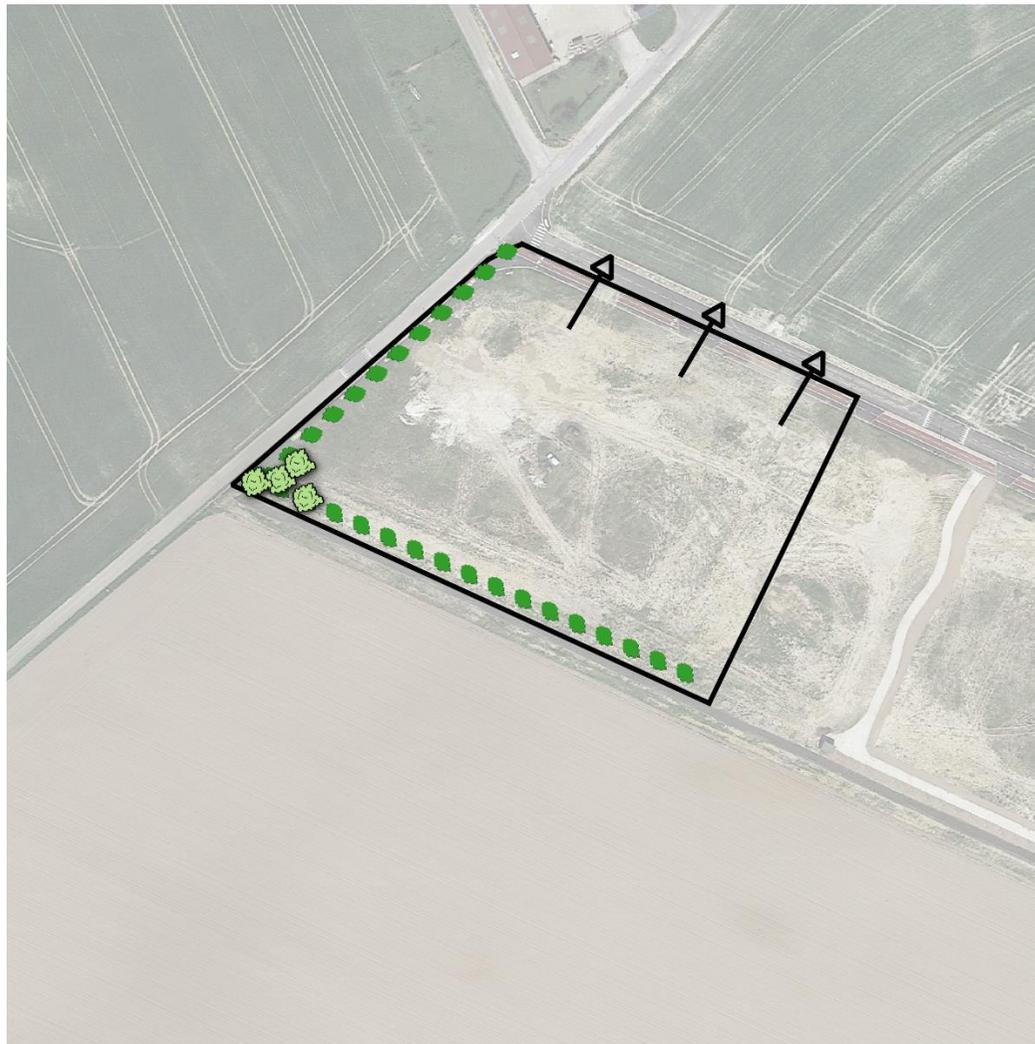
- si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision devra être réalisée (stickers en bande, nervuration des vitres...),



- les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »

- mise en place d'un éclairage raisonné et limité essentiellement aux voiries. Les lampadaires n'orienteront le flux lumineux que vers le sol.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE UE CHEROY

— Limite de zone 1AUE

 Bosquet repère

 Accès uniquement sur la rue du
Dr Domard

 Plantations perméables à la vue



CHAPITRE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES 1AUL A VOCATION D'ACTIVITES DE LOISIRS

5.1. COMMUNE DE FOUCHERES - ZONE 1AUL

1° Description de la zone

La zone 1AUL se localise en bordure d'une voie communale à l'Est du bourg de Fouchères. Elle se situe dans le prolongement d'équipements sportifs existants. La commune dans le cadre d'un projet global envisage d'y édifier une nouvelle salle des fêtes ainsi qu'un parc paysager. Ce dernier est toutefois classé en zone NI.

La zone 1AUL présente l'avantage d'être proche du village, facilement desservie par une voie communale existante tout en étant suffisamment éloignée des premières habitations afin d'atténuer le bruit et le trafic routier inhérent à un tel équipement public.

La zone 1AUL possède une superficie totale de 0,9 ha dont une surface de 6281 m² d'emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Cette zone 1AUL accueillera à termes la salle des fêtes de la commune ainsi qu'un stationnement de 150 VL.

Cette zone est occupée par des cultures et n'est pas humide. Elle ne participe pas aux corridors écologiques.

Le diagnostic réalisé par la chambre d'agriculture n'y a pas identifié un projet de construction agricole.

La zone n'est concernée par aucun risque connu rédhibitoire à la construction.

La zone possède une altitude moyenne de 179,5 m. La pente de l'ordre de 2 % est orientée en direction du Nord.

La zone s'inscrit dans un vaste espace agricole uniformément plat et fortement artificialisé (voirie, limite de parcelles agricoles parfaitement rectilignes). Cette unité paysagère est peu sensible.



Localisation de la zone



Vue de la zone depuis le Sud

2 Enjeux de la zone

La zone a pour vocation d'accueillir la nouvelle salle des fêtes communales

3 Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter

Orientations programmatiques :

La zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Insertion paysagère et architecturale :

Les limites de la zone seront végétalisées par des plantations locales (haies mixtes, arbres fruitiers....

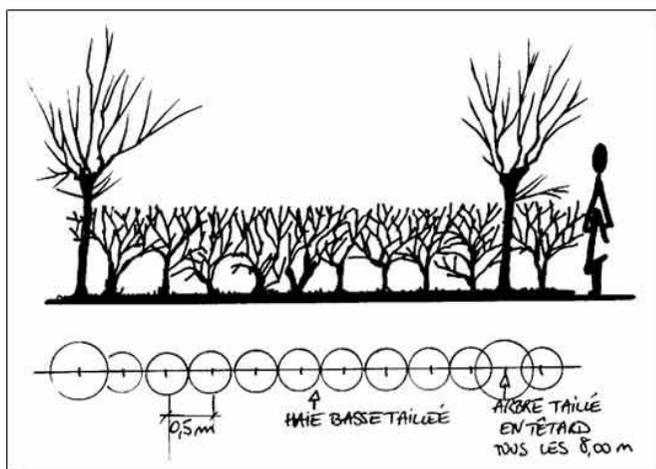


Illustration non opposable

Variétés fruitières anciennes et/ou locales (Liste non exhaustive)	Fruit de table					Usages
	Taille du fruit	Floralison	Maturité	Qualité		
Variétés de cerisiers						
Anglaise Hâtive	moyen à assez gros	mi-saison	fin mai - début juin	bonne		variété d'industrie
Belle magnifique (Belle de Chatenay, Belle de Soeaux, Belle de Spa)	gros	mi-tardive	mi-juillet	bonne		pour amateur et commerce
Belle de Juillet	X moyen à assez gros			très bonne		de table et de commerce
Bigarreau Burlat	assez gros	précoce	début juin	assez bonne		pour amateur et commerce
Bigarreau Buttner	X moyen	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne		de table pour amateur
Bigarreau Coeur Blanc	gros à très gros	tardive	fin juin	bonne		de commerce
Bigarreau Coeur de Pigeon	X gros à très gros	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne		de table et de commerce
Bigarreau Coeur noir	X moyen		mi juillet	très bonne		pour amateur et commerce
Bigarreau Géant d'Edelfingen	X gros à très gros		début juillet	très bonne		pour amateur et commerce
Bigarreau Gold	X moyen à assez gros	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne		de table pour amateur
Bigarreau Gros Coeuret	X gros à très gros	mi-saison	fin juin	bonne		de table
Bigarreau Marmotte	X très gros	mi-hâtive	fin juin - début juil.	très bonne		très appréciée, commerce
Bigarreau Napoléon	X assez gros	mi-hâtive	fin juin	bonne		de table et de commerce
Bigarreau Reverchon	gros	mi-saison	fin juin - début juil.	bonne		très appréciée, commerce
Bigarreau Starking	assez gros		fin juillet	bonne		pour amateur et commerce

Liste des arbres fruitiers anciens du Gâtinais

Orientations environnementales et prévention des risques :

- les aires de stationnement seront traitées de manière perméable (hors stationnement PL) : traitement de sol de type « evergreen »



Sol de type « evergreen »

Orientations en matière de mobilités, voiries et stationnements :

Un cheminement doux permettra de rejoindre le village.

4 Schéma indicatif non opposable illustrant les principes d'aménagement



OAP ZONE 1AUL FOUCHERES

- Limite de zone 1AUL
- Parking paysager
- Plantations
- Cheminement doux



CHAPITRE 6 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

6.1. TRAME VERTE

1° Définition et application sur le territoire

Suite au constat de dégradation du patrimoine biologique et écologique national, le Grenelle de l'Environnement a fait ressortir la nécessité de recréer un réseau d'échange fonctionnel pour les espèces animales et végétales à l'échelle nationale par la mise en place du concept de continuités écologiques et de Trame Verte et Bleue. Ce réseau a pour but de permettre aux différentes espèces de réaliser l'ensemble de leur cycle de vie. La Trame Verte et Bleue doit ainsi permettre de maintenir et préserver la biodiversité au sens large, y compris la nature ordinaire en limitant la fragmentation et la fragilisation des populations faunistiques et floristiques.

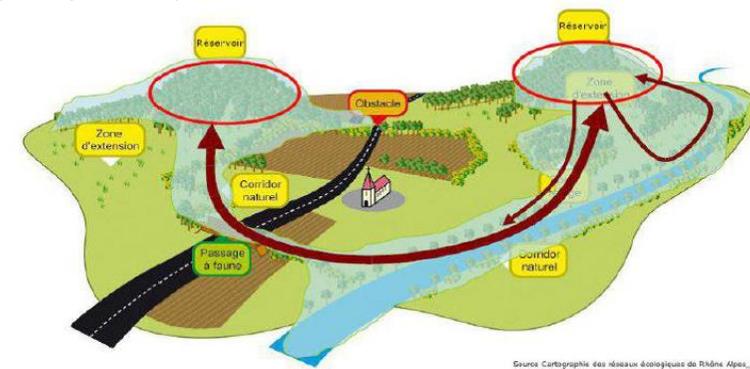
Les éléments les plus structurants des continuités écologiques sont les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité, sont des milieux naturels de bonne qualité, de surface suffisante pour conserver une fonctionnalité écologique. Une espèce peut y trouver les conditions optimales, nécessaires à l'intégralité de son cycle biologique (alimentation, reproduction, repos).

Les corridors écologiques sont des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer. Ils sont libres d'obstacles et offrent des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité.

D'autres éléments participent aux continuités écologiques du territoire : zones relais, zones de développement et zones de transition. Ces éléments ont une importance plus faible car, même s'ils sont utilisés par les espèces, ils ne

présentent pas les caractéristiques nécessaires aux déplacements et à la réalisation du cycle biologiques des espèces (habitats de petites tailles, monospécifiques, etc.).

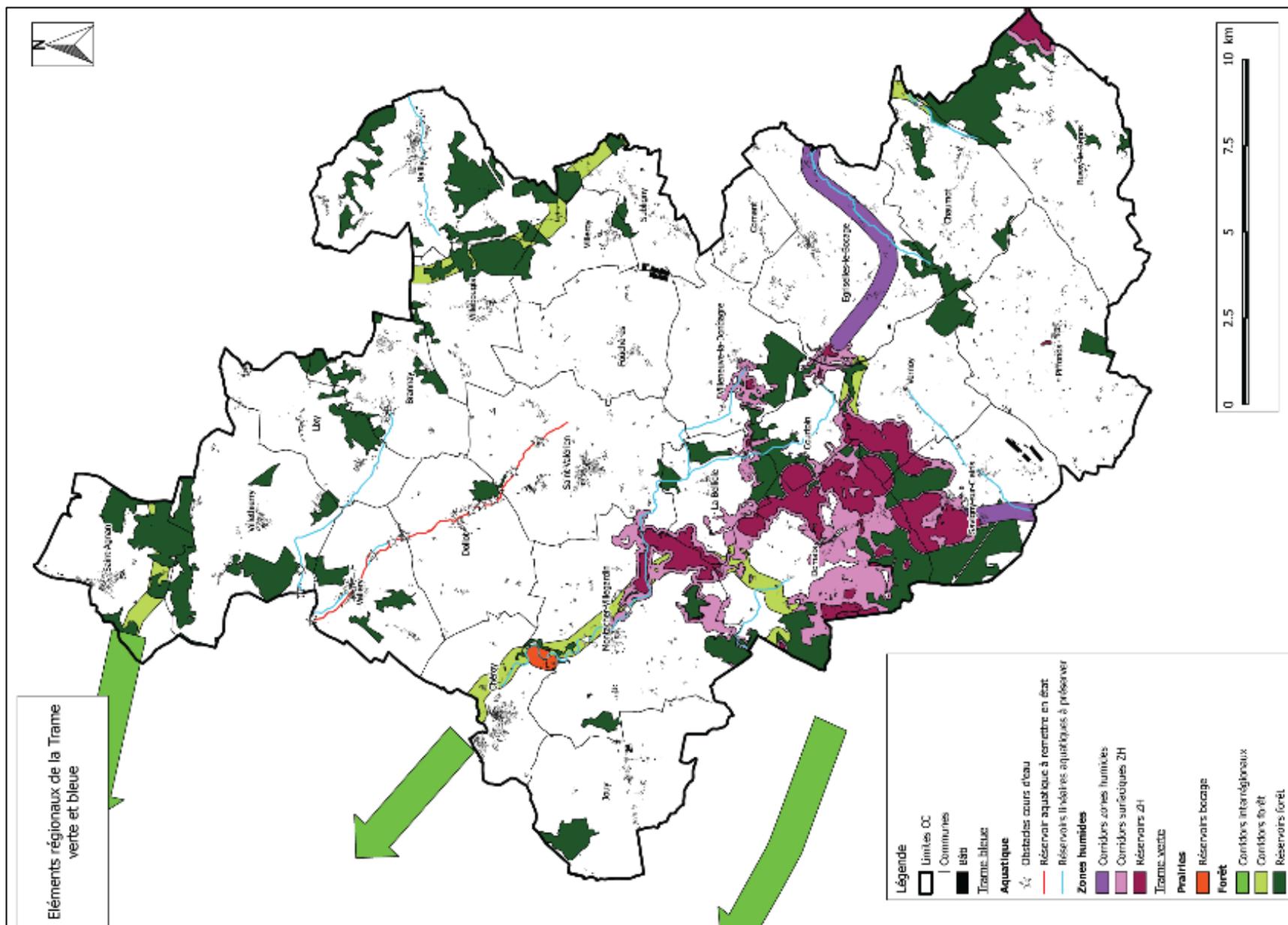


Source: Cartographie des réseaux écologiques de Rhône Alpes, Région Rhône Alpes (2002)

Schéma de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors) - Source : Région Rhône Alpes.

L'intégration de la notion de lumière artificielle comme obstacle aux continuités écologiques se traduit par la réalisation d'une Trame noire. L'objectif est d'identifier et de limiter les points de conflits pouvant exister entre les éléments de la trame verte et bleue et la lumière artificielle, c'est-à-dire les éléments lumineux faisant obstacle à ces continuités écologiques.

La trame verte et bleue du territoire de la communauté de communes du Gâtinais se décline en 4 sous-trames : milieux forestiers, ouverts, aquatiques et humides. La carte suivante reprend les principaux corridors et les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire et dont l'importance est régionale.



Principaux éléments des continuités écologiques de la communauté de commune du Gâtinais

2° Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter au sein des réservoirs et corridors de la trame verte

Les communes concernées par un enjeu très fort :

- Domats
- Courtoin
- La Belliole
- Vernoy
- Savigny-sur-Clairis

Les communes concernées par un enjeu fort :

- Brannay
- Lixy
- Villethierry
- Dollot
- Saint-Valérien

Les communes concernées par un enjeu moins fort :

- Nailly
- Egriselles-le-Bocage

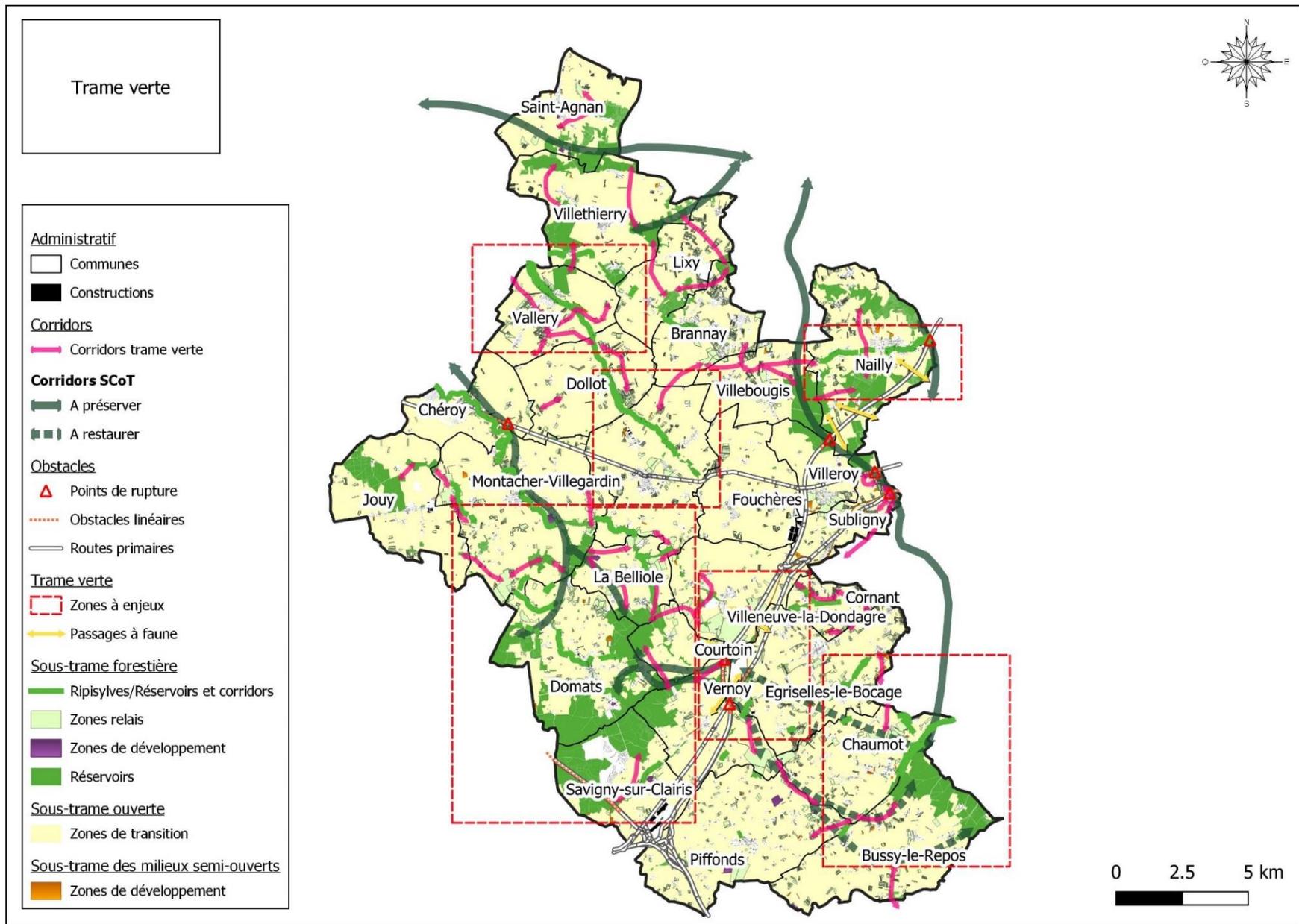
3° Description des réservoirs et corridors de la trame verte

Les réservoirs biologiques forestiers sont peu nombreux sur le territoire, surtout situés au Sud et au Nord de la Communauté de Communes. Les milieux forestiers abritent de nombreuses espèces animales protégées.

Les zones relais boisées correspondent aux haies, bosquets et vergers. Les boisements humides sont également pris en compte pour la sous-trame forestière, les ripisylves agissent en tant que réservoirs et corridors en raison de leur forme linéaire. Les plantations d'arbres correspondent à des zones de développement. Les zones relais permettent aux animaux de se déplacer plus aisément qu'en zone urbaine ou purement agricole par exemple, les haies et les bosquets peuvent servir de guides ainsi que d'abri pour la faune.

La sous-trame des milieux ouverts ne présente pas de réservoirs ni de zones relais sur le territoire. Les cultures et prairies mésophiles servent de zones de transition pour les animaux terrestres du territoire.

La carte suivante identifie les principaux réservoirs et éléments de la trame verte de la communauté de communes afin de déterminer les zones et les communes avec le plus fort enjeu.



Principaux éléments de la trame verte de la communauté de commune du Gâtinais

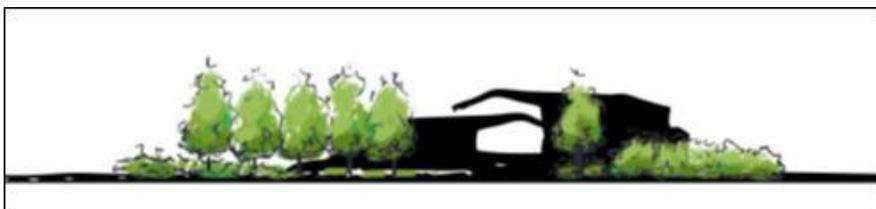
4° Préservation et amélioration des continuités écologiques forestières

- **Préserver les continuités**

Les éventuelles constructions et installations doivent préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité forestier et de milieux ouverts qui figurent sur les plans précédents en maintenant leur fonctionnalité.

Il s'agit principalement de :

- prendre en compte la position des corridors et réservoirs en évitant l'ouverture du milieu ou la suppression de zone relais (haies, bosquets, etc... repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme), notamment en zones agricoles
- dans la mesure du possible, éviter l'implantation des nouvelles constructions dans les corridors écologiques.
- si toutefois cela est impossible, les bâtiments autorisés doivent prendre en compte le corridor en s'implantant de façon à ne pas perturber sa fonctionnalité. Pour cela, même si les bâtiments agricoles sont relativement perméables, il est préconisé, par exemple, d'orienter le bâtiment dans le sens du corridor et/ou de l'entourer de haies et de plantations qui faciliteront le passage aux animaux.
- dans l'idéal, la non imperméabilisation des sols ou le minimum d'imperméabilisation si des projets s'avèrent nécessaires
- la préservation des habitats ouverts en limitant la fermeture naturelle des milieux (embroussaillage)
- l'interdiction de plantation dans les réservoirs de biodiversité ouverts
- l'évitement du retournement des prairies dans les zones agricoles



Organisation du bâti et des aménagements en zone agricole (source : Verdi Conseil)

- **Améliorer les continuités écologiques**

Les projets se développant à proximité des continuités écologiques veilleront à renforcer ces dernières grâce à l'intégration de haies et de bosquets.

Des haies champêtres composées d'au moins 5 espèces, sur au moins de rangs, d'une strate arbustive et d'une strate arborée sont conseillées. Afin d'améliorer la valeur écologique de la haie, l'utilisation d'espèces indigènes si possible locaux du label Végétal local® et adapté au type de sol seront à privilégier. De plus, leur gestion devra être limitée au maximum. Une liste d'espèces est donnée en annexe, ainsi qu'une liste d'espèces invasives à n'introduire dans aucun milieu.

Le développement d'une haie spontanée grâce aux clôtures avec des piquets en bois peut aussi être envisagé.

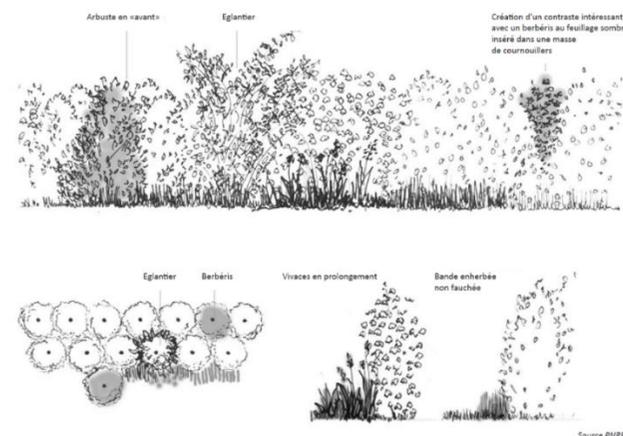


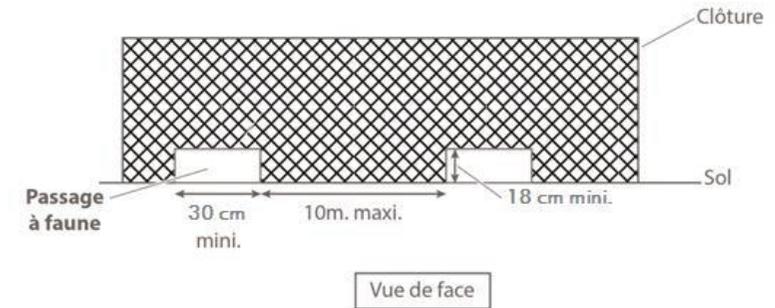
Illustration d'une haie champêtre

- **Favoriser le déplacement des espèces**

L'amélioration des réservoirs de biodiversité passe principalement par l'atténuation des obstacles qu'ils soient des routes ou des obstacles dans les cours d'eau tels que des seuils, des barrages, buses etc. On peut mettre en place des passages à faune terrestre ou éviter l'ajout de nouvel obstacle, la mise en place d'un système de contournement pour la faune piscicole ou encore le retrait de certains obstacles dans les cours d'eau.



Exemple de passage à faune souterrain – source : IASEF



Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

Au sein de la trame urbaine, il est possible d'accompagner les clôtures par des aménagements végétalisés afin de favoriser la présence d'insectes et de la petite faune, en créant des zones relais arbustives ou arborées. Il est également possible d'utiliser des structures particulières de clôtures qui permettent le passage des petits animaux (hérissons, amphibiens, etc...).



Exemple de clôture végétalisée

- **Favoriser la faune dans les nouveaux projets urbains**

De nombreux aménagements permettent de favoriser l'accueil de la faune dans les zones urbaines et périurbaines au sein des corridors ou à proximité des réservoirs forestiers. En voici quelques exemples :

Installation de nichoirs pour l'avifaune ubiquiste ou rupestre : L'installation des nichoirs doit être effectuée en automne ou pendant l'hiver afin que les oiseaux se familiarisent avec la structure. Ils doivent être adaptés à l'avifaune ciblée (différentes tailles et types d'ouverture) et non traités par des produits chimiques. Plusieurs nichoirs peuvent être posés dans une même zone mais deux nichoirs identiques doivent être espacés de plusieurs centaines de mètres selon les espèces visées. Le nichoir doit être positionné à au moins 2m de hauteur à l'abri des prédateurs, des chats et doit être nettoyé régulièrement à l'automne.

Installation de gîtes à chiroptères : Les chauves-souris sont des espèces particulièrement touchées par l'urbanisation et pouvant exploiter les milieux urbanisés. La création de gîtes de substitution permettrait aux diverses espèces menacées de se loger dans les constructions. Il existe des nichoirs s'intégrant directement dans les façades des nouvelles constructions et des gîtes à fixer sur une surface plane.



Exemple de nichoir à chiroptères encastrable (Wildcare)

Les hôtels à insectes : ses aménagements ont pour but d'offrir des abris aux insectes pour pallier le manque de diversité des milieux. Cependant, ces hôtels peuvent être des lieux de transmissions de maladies et sont peu adaptés à la majorité des espèces. Ils sont donc à proscrire. Des tas de branches, de bois, des feuilles mortes, des zones de sol apparent offrent des zones de refuges.

Mise en place de tas de branches et de pierres : Que ce soit des tas de branches, de feuilles, de compost ou de pierres, ces aménagements permettent la création de refuges, de sites de reproduction et d'hibernation pour de nombreuses espèces (insectes, petits mammifères, reptiles et amphibiens). Ce sont des aménagements naturels pouvant être installés facilement.



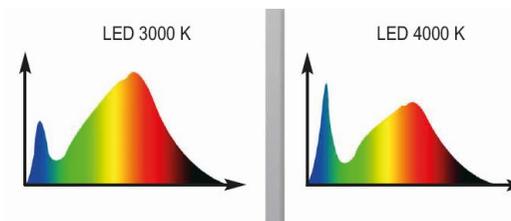
Tas de bois favorable au Hérisson (LPO)

• **Limiter les nuisances lumineuses**

La présence de lumière artificielle perturbe le cycle naturel du jour et de la nuit et donc le cycle biologique de la faune et flore et peut représenter une barrière infranchissable pour certaines espèces. Au sein des corridors et des réservoirs de biodiversité, cette pollution lumineuse impacte d'autant plus la biodiversité.

La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse pouvant nuire aux continuités écologiques.

Les nouvelles technologies lumineuses permettent un grand choix de température de couleur pour les luminaires. Les couleurs les plus impactantes pour l'Homme et la biodiversité sont les couleurs froides (bleue et vert). Les températures de couleur devront être les plus chaudes possibles (strictement inférieure à 3000 Kelvins voire égale à 2000 Kelvins dans le cas des ampoule orange ou ambrées).



Spectre lumineux produit par différents types de LED (OFB)

Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse.

Bon	Mauvais	Très mauvais
<ul style="list-style-type: none"> • éclairage le plus efficace • dirige la lumière là où c'est nécessaire • l'ampoule est masquée • réduit l'éblouissement • limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines • aide à préserver le ciel nocturne 	<ul style="list-style-type: none"> • gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel • provoque l'éblouissement • l'ampoule est visible • gêne le voisinage 	<ul style="list-style-type: none"> • gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel • provoque l'éblouissement • gêne le voisinage et en plus... • mauvaise efficacité de l'éclairage • gaspillage très important

Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCOMADE)

6.2. TRAME BLEUE

1° Description des réservoirs et corridors de la trame bleue

Les cours d'eau, les plans d'eau (hors station d'épuration) et les mares sont des réservoirs de biodiversité aquatique. La flore et la faune qui se développe dans ces milieux est particulière et souvent sensible à la pollution. Les cours d'eau servent également de corridors pour la faune et la flore aquatique. Les actions de restauration des cours d'eau permettent de rétablir la libre circulation de ces espèces. De nombreux obstacles sont recensés sur les cours d'eau du territoire, en particulier sur les communes de Brannay, Lixy, Vallery, Villethierry, Dollot et Saint-Valérien, sur les ruisseaux de l'Orval et de l'Orvanne.

En ce qui concerne les milieux humides, la plupart des zones humides du territoire peuvent être considérées comme des réservoirs de biodiversité (zones humides sauvages), les forêts humides et prairies humides sauvages en sont des exemples.

Les ripisylves présentent une diversité importante, et servent aussi de corridor en raison de leur configuration linéaire. Les prairies de fauche et de pâture humide servent de zones de transition, elles permettent à la faune des milieux humides de se déplacer et doivent être préservées.

La carte sur la page suivante identifie les principaux réservoirs et éléments de la trame bleue de la communauté de communes afin de déterminer les zones et les communes avec le plus fort enjeu.

2° Objectif de l'OAP et principes d'aménagement à respecter au sein des réservoirs et corridors de la trame bleue

Les communes concernées par un enjeu très fort :

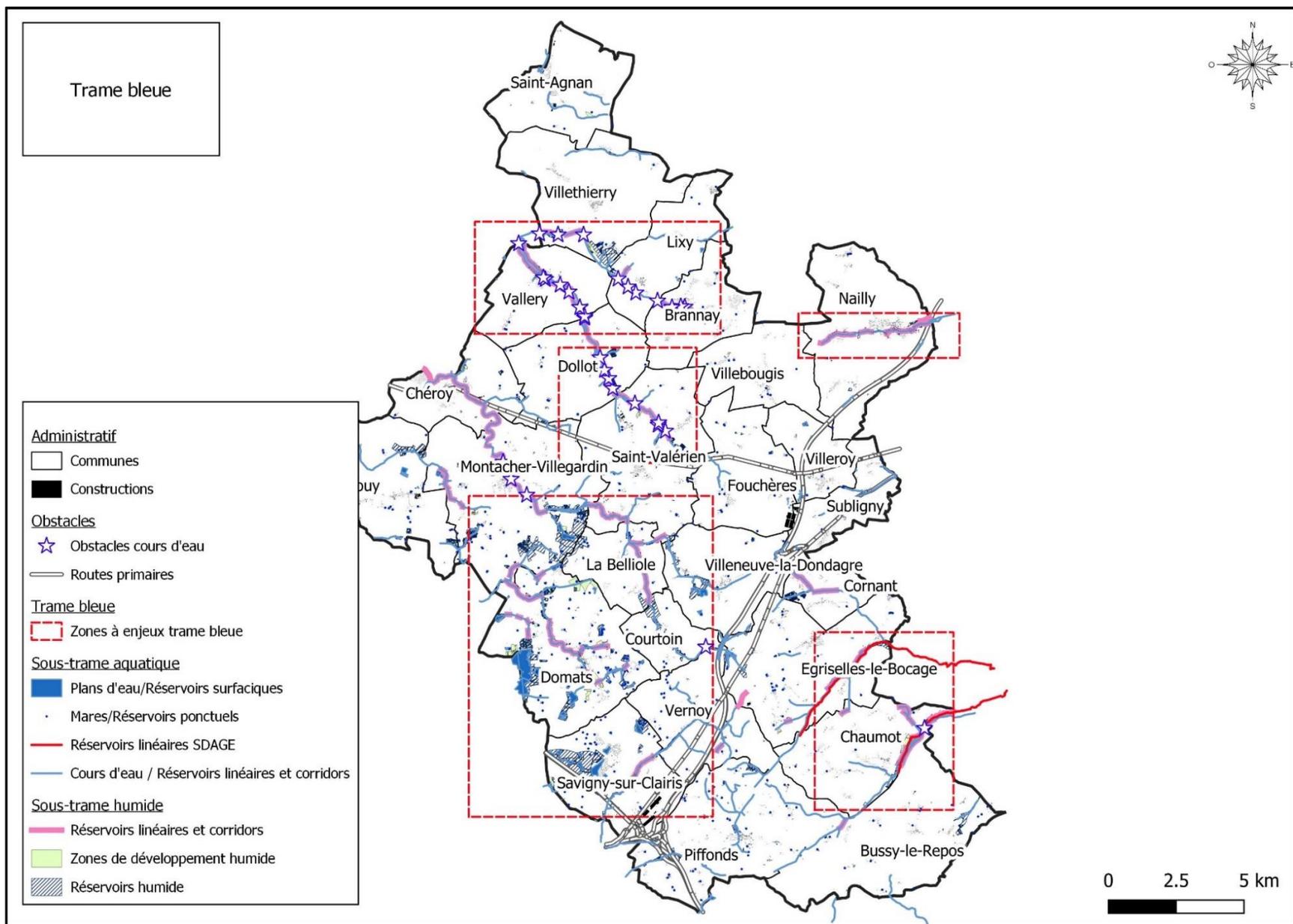
- Domats
- Courtoin
- La Belliole
- Vernoy
- Savigny-sur-Clairis

Les communes concernées par un enjeu fort :

- Brannay
- Lixy
- Villethierry
- Dollot
- Saint-Valérien

Les communes concernées par un enjeu moins fort :

- Nailly
- Egriselles-le-Bocage



Principaux éléments de la trame bleue de la communauté de commune du Gâtinais

3° Préservation et amélioration des continuités écologiques aquatiques et humides

- **Préserver les continuités**

La préservation des réservoirs de biodiversité de milieux aquatiques passe principalement par :

- la préservation des berges des cours d'eau et plans d'eau par un recul minimum de toute construction d'au moins 10m
- la préservation des zones humides par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme en zone N et A et par l'extraction de ces habitats des zone U
- limiter la fertilisation autour des réservoirs
- favoriser une végétation spontanée avec un minimum d'entretien autour des cours d'eau

- **Favoriser le déplacement des espèces**

Les continuités écologiques aquatiques peuvent être compromise par des obstacles dans les cours d'eau tels que des seuils, des barrages, buses etc.

L'objectif est de favoriser le déplacement des espèces dans les cours d'eau, en évitant l'ajout de nouvel obstacle, la mise en place de système de contournement pour la faune piscicole ou encore le retrait de certains obstacles.

Un autre critère important pour le déplacement des espèces est la forte pente des berges. Afin que le cours d'eau en lui-même ne deviennent pas un obstacle pour les espèces voulant le traverser, il faut favoriser les pentes douces et naturelles.



Exemple de passe à poissons pour contournement de seuil (Socama)

- **Préserver la ressource en eau**

La préservation des continuités écologiques passe également par la préservation de la ressource en eau.

Pour cela, l'imperméabilisation des sols doit être la plus limitée possible et les espaces non bâtis ne doivent pas être imperméabilisés. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables.

La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle avec infiltration, rejet dans le réseau collectif pluviale ou dans un exutoire naturel.

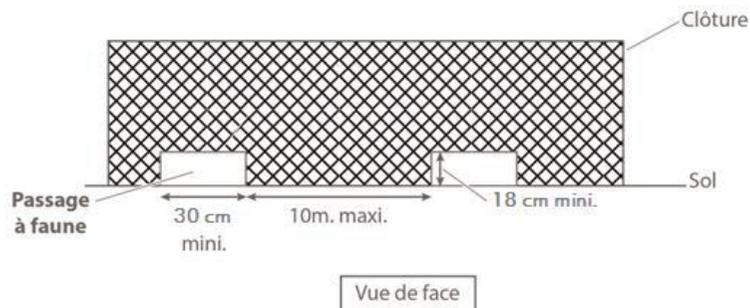
- **Favoriser le déplacement des espèces**

L'amélioration des réservoirs de biodiversité passe principalement par l'atténuation des obstacles qu'ils soient des routes ou des obstacles dans les cours d'eau tels que des seuils, des barrages, buses etc. On peut mettre en place des passages à faune terrestre ou éviter l'ajout de nouvel obstacle, la mise en place d'un système de contournement pour la faune piscicole ou encore le retrait de certains obstacles dans les cours d'eau.



Exemple de passage à faune souterrain – source : IASEF

Au sein de la trame urbaine, il est possible d'accompagner les clôtures par des aménagements végétalisés afin de favoriser la présence d'insectes et de la petite faune, en créant des zones relais arbustives ou arborées. Il est également possible d'utiliser des structures particulières de clôtures qui permettent le passage des petits animaux (hérissons, amphibiens, etc...).



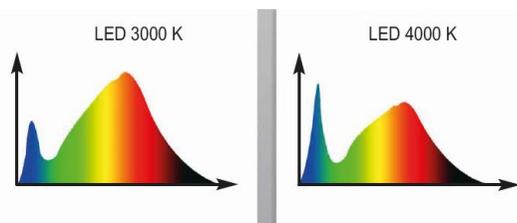
Exemple d'aménagement pour le passage de la faune

• **Limiter les nuisances lumineuses**

La présence de lumière artificielle perturbe le cycle naturel du jour et de la nuit et donc le cycle biologique de la faune et flore et peut représenter une barrière infranchissable pour certaines espèces. Au sein des corridors et des réservoirs de biodiversité, cette pollution lumineuse impacte d'autant plus la biodiversité.

La mise en place d'un éclairage raisonné et limité aux voiries et espaces de rencontre permettra de limiter la pollution lumineuse pouvant nuire aux continuités écologiques.

Les nouvelles technologies lumineuses permettent un grand choix de température de couleur pour les luminaires. Les couleurs les plus impactantes pour l'Homme et la biodiversité sont les couleurs froides (bleue et vert). Les températures de couleur devront être les plus chaudes possibles (strictement inférieure à 3000 Kelvins voire égale à 2000 Kelvins dans le cas des ampoule orange ou ambrées).



Spectre lumineux produit par différents types de LED (OFB)

Le choix d'un type de lampadaire n'orientant le flux lumineux que vers le sol réduira également la pollution lumineuse.

Bon	Mauvais	Très mauvais
<ul style="list-style-type: none"> • éclairage le plus efficace • dirige la lumière là où c'est nécessaire • l'ampoule est masquée • réduit l'éblouissement • limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines • aide à préserver le ciel nocturne 	<ul style="list-style-type: none"> • gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel • provoque l'éblouissement • l'ampoule est visible • gêne le voisinage 	<ul style="list-style-type: none"> • gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel • provoque l'éblouissement • gêne le voisinage et en plus... • mauvaise efficacité de l'éclairage • gaspillage très important

Trois types de luminaires, celui de gauche représente le choix optimal (source : ASCOMADE)



CHAPITRE 7 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE SUR LES CLOTURES

7.1. INTERET DES CLÔTURES

La clôture exprime le désir de marquer son territoire en matérialisant plus ou moins fortement la limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre deux propriétés.

Elle constitue à la fois une barrière et un trait d'union entre deux espaces de nature différente. Protection contre les nuisances extérieures et les intrusions indésirables, son rôle défensif est généralement symbolique en marquant la limite au-delà de laquelle on porte atteinte au droit de propriété.

La clôture a également valeur de symbole. Elle participe avec le jardin à la mise en valeur de la construction.

La clôture structure le paysage urbain et mérite un traitement architectural complet.

Le territoire communautaire est caractérisé par une grande hétérogénéité des clôtures (murs maçonnés, grillages, murs végétaux, murs bas surmontés d'une grille ou d'un autre dispositif à claire voie). Cette hétérogénéité concerne les matériaux constitutifs des clôtures mais aussi les hauteurs.

Le règlement écrit du PLUi réglemente les clôtures dans l'objectif de résorber partiellement cette hétérogénéité.

La présente OAP fournit des prescriptions complémentaires afin de sensibiliser les futurs constructeurs et améliorer la perception des espaces publics.



Clôtures à La Belliole



Vallery



Clôture à Chaumot

La clôture est trop souvent considérée comme accessoire. Elle est alors réalisée quelques années après l'emménagement dans la construction principale et reste parfois à l'état inachevé (absence de revêtement sur les murs en parpaing qui restent donc à l'état brut).

La clôture doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.



Clôtures à Savigny-sur-Clairis



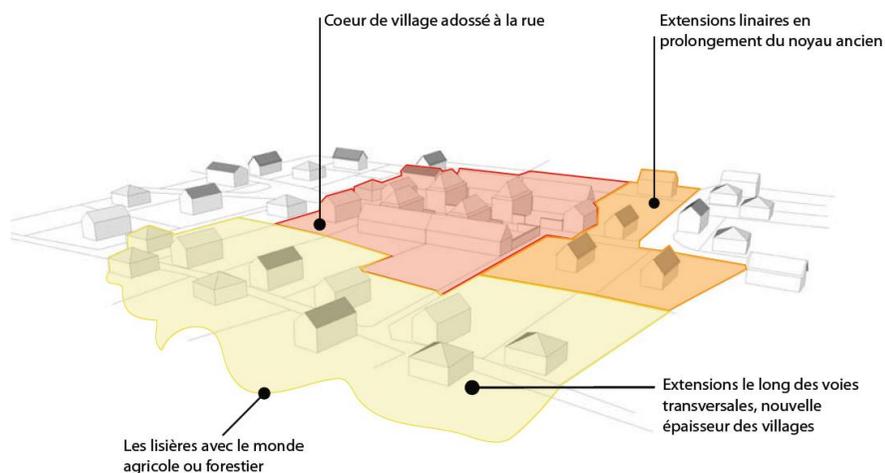
Lixy

7.2. CHOISIR LA CLOTURE EN FONCTION DU CONTEXTE

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain : elles offrent au regard du public la "façade" d'un quartier.

La clôture est également inscrite dans un espace commun dont elle participe à créer une ambiance, à le valoriser ou à le banaliser. Chaque particulier a une part de responsabilité dans la création du paysage de son quartier.

Avant de choisir sa clôture, il convient d'analyser le contexte environnant.



Ainsi, en cœur de bourg, il est recommandé de conserver les clôtures existantes ou tout du moins de garder un volume et une hauteur identique à l'ancienne clôture en s'harmonisant avec le traitement des façades de l'habitation.

En extension urbaine, il est recommandé de minimiser l'impact des murs maçonnés non enduits et de limiter les murs pleins.

En lisière d'un bois ou d'une zone agricole, une haie végétale diversifiée avec au moins 3 essences locales à privilégier.

7.3. COMPOSER UN MUR DE CLOTURE

1° Clôture maçonnée

- Proscrire l'emploi à nu de matériau nécessitant d'être enduit. Le linéaire de parpaing laissé à nu est excessivement dévalorisant pour le paysage d'un quartier.
- Eviter l'emploi épars de matériaux imitant la pierre ainsi que les techniques d'enduits imitant un appareillage.
- Les murs de clôtures nouveaux peuvent être hauts sur de courts linéaires quand ils viennent en accompagnement du bâti en milieu urbain. Toutefois, il vaut mieux éviter les longs linéaires de murs pleins.
- Harmoniser la couleur des enduits avec la maison d'habitation mais avant tout en tenant compte de l'environnement immédiat (rue, espaces publics...).

2° Clôture mixte

- Aligner en hauteur les différents éléments afin d'éviter l'effet de « créneaux » à l'exception des piliers de portails.
- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments de la clôture mixte.
- Limiter le nombre de piliers pour marquer plus particulièrement les points singuliers de la parcelle (entrées, angles, décrochements de hauteur ...)
- Proscrire les lisses horizontales en bois ou matériaux composites, les brises vues, les canisses et autres bâches imitant une haie végétale.

7.4. COMPOSER UNE CLOTURE VEGETALE

Qu'il soit utilisé en association avec d'autres matériaux ou qu'il soit le seul élément constitutif de la clôture, le végétal joue un rôle fondamental dans l'interface entre espace privé et espace public. Il donne de l'épaisseur aux limites et anime la clôture par le choix des essences et la juxtaposition judicieuse de végétaux de différentes hauteurs. C'est souvent lui qui contribuera à qualifier dans le temps le paysage du quartier et lui donnera son identité en atténuant la rigueur de son organisation et les disparités du bâti.

La clôture végétale, doublée ou non d'une clôture légère, apportera une réponse simple et économique à la question du traitement des limites en offrant une variété de formes et de couleurs ainsi qu'une protection efficace.

Il faut rappeler que les haies monospécifiques de végétaux persistants de type thuyas ou lauriers vieillissent mal. Elles sont en effet sensibles aux attaques parasitaires et produisent des murs verts uniformes et impersonnels.

Il conviendra donc de :

- Diversifier les essences végétales en tenant compte le plus possible des essences locales (adaptation au sol et climat, aux maladies...). La diversification participe au développement de la biodiversité et permet une variété d'effets suivant les saisons (couleurs, transparence...).

- Anticiper sur les hauteurs adultes des végétaux avant toutes plantations afin d'éviter des désagréments (enracinement, dégradations des trottoirs...) ou des conflits de voisinage.

- Adapter la forme et le volume de la haie au paysage environnant, à la hauteur choisie et à la place disponible. Les arbustes devront, si possible, être éloignés de la clôture de la même distance que leur taille adulte attendue. La plantation peut s'effectuer en 1 ou 2 lignes ou plusieurs lignes pour servir de massifs. Toutes les haies doivent être taillées car sinon elles se dégarnissent à la base et au centre et produisent de moins en moins de fleurs. Les haies non taillées doivent être recépées tous les 7 ans à 10 ans suivant les variétés.

A privilégier : exemples de végétaux



Aubépine



Rosier rugueux



Saufe pourpre



Charmille

PALETTE VEGETALE : propositions

- **Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes"** : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme
- **Arbustes champêtres à feuilles caduques** : érable champêtre, noisetier, fusain d'europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie),
- **Arbustes horticoles à feuilles caduques** : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela
- **Arbustes à feuilles persistantes** : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia

7.5. PORTES, PORTAILS ET COFFRETS

Les portes et les portails constituent des éléments importants du traitement de la clôture. Leur position dépend de :

- celle de l'entrée dans la maison,
- du linéaire de clôture,
- de la continuité de la rue,
- de la positions des arbres formant un alignement dans la rue,
- de l'aménagement du jardin, etc....

1° Cœur de village, secteur ancien

Afin de maintenir la cohérence du principe de clôture sur rue, il est recommandé de traiter les portes et portails nouveaux dans la même logique que les portails traditionnels en privilégiant l'emploi du fer forgé et/ou du bois peints.

Il est déconseillé de :

- combler un ancien portail sur rue,
- d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système dans le cas de portails composés de grilles afin de conserver une transparence par rapport à la rue.

Il est conseillé de :

- de raccorder la hauteur avec celles des clôtures. La largeur doit se limiter à 1,20 m pour les portes et à 4 m pour les portails (sauf impossibilité technique d'accès),
- d'intégrer les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte aux lettres de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

2. Secteurs d'extensions et d'opérations d'ensemble

Il est déconseillé :

- d'opter pour des portails pleins et des matériaux trop réfléchissant (type PVC blanc et/ou de couleurs vives),
- de réaliser des piliers de portail grandiloquents ou démultipliés, qui copient l'architecture traditionnelle mais qui sont démesurés par rapport à la proportion du portail et de la maison,
- d'opter pour des matériaux d'imitation pour les piliers (fausse pierre,

fausse brique...).

Il est conseillé :

- d'insérer de façon harmonieuse le portail dans le linéaire de la clôture.,
- d'opter pour un style de portail s'accordant avec celui de la clôture et privilégier la simplicité des formes,
- de penser clôture et portail en même temps : si la clôture est en mur bahut avec ferronnerie, opter pour un portail de même nature pour conserver l'harmonie. S'il s'agit d'un mur plein, on peut choisir un portail en bois par exemple pour jouer sur le contraste des matériaux,
- d'éviter les effets « catalogue » du fait d'un positionnement rapproché des accès. Il est fortement conseillé à l'aménageur de prévoir les portails dans le programme des travaux.



ANNEXES

Exemple d'espèces végétales de haie adaptées aux sols secs (Source : jeplantemahaie.fr)

Alisier blanc (*Sorbus aria*)
Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
Amandier (*Prunus dulcis*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Epine-vinette (*Berberis campestre*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
Noisetier commun (*Corylus avellana*)
Orme champêtre (*Ulmus minor*)
Prunelier (*Prunus spinosa*)
Rosier rouillé (*Rosa rubiginosa*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Liste des espèces végétales exotiques envahissantes (Source : Observatoire Régional de la Biodiversité BFC)

Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster des jardins (*Symphyotrichum novi-belgii*)
Aster lancéolé (*Symphyotrichum lanceolatum*)
Azolla fausse-fougère (*Azolla filiculoides*)
Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddleja à papillons ou Buddleja du Père David (*Buddleja davidii*)
Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
Cerisier tardif ou Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Conyze du Canada (*Erigeron canadensis*)
Datura officinal (*Datura stramonium*)
Élodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Élodée dense (*Egeria densa*)
Élodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Érable negundo (*Acer negundo*)
Faux-vernis du Japon ou ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie rampante (*Ludwigia peploides*)
Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta*)
Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renouée du « Japon » (*Reynoutria x bohemica / sachalinensis / japonica*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Séneçon en arbre ou Baccharis à feuilles d'Halimione (*Baccharis halimifolia*)
Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
Solidage géant (*Solidago gigantea*)
Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
Vergerette de Barcelone (*Erigeron sumatrensis*)
Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*)