



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)  
Secteur Pays du Gâtinais sud**

CONSTRUISONS ENSEMBLE  
**L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**

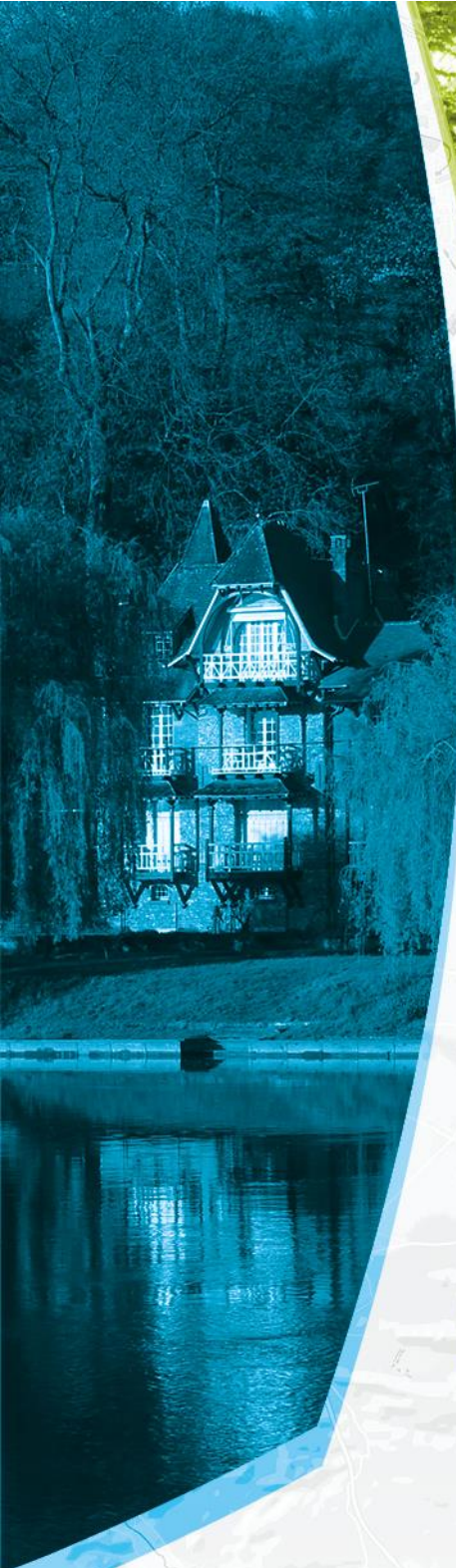
**PLUi**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



# Sommaire

<b>SECTEUR : PAYS DU GATINAIS SUD</b> .....	<b>4</b>
<b>I. BOISSY-AUX-CAILLES</b> .....	<b>4</b>
1. OAP N°1 : SECTEUR RESIDENTIEL – RUE DE LA LIBERATION .....	4
2. OAP N°2 : RUE CHARLES DE GAULLE.....	9
<b>II. LA CHAPELLE-LA-REINE</b> .....	<b>13</b>
1. OAP N°1 : LA ZONE AU .....	13
2. OAP N°2 : LA RUE DES CHAMPS.....	17
3. OAP N°3 : ANCIENNE LAITERIE ET SES EQUIPEMENTS SPORTIFS .....	22
4. OAP N°4 : L’AVENUE DE FONTAINEBLEAU.....	27
5. OAP N°5 : CHEMIN DES VALLEES .....	31
6. OAP N°6 : EXTENSION DE LA ZONE D’ACTIVITES .....	35
7. OAP N°7 : CARNOT JOZON .....	39
8. OAP N°8 : BESSONVILLE .....	42
9. OAP N°9 : RUE DU GENERAL DE GAULLE .....	45
10.OAP N°10 : PLACE DE LA REPUBLIQUE .....	48
11.OAP N°11 : RUE NEUVE.....	51
<b>III. LE VAUDOUE</b> .....	<b>55</b>
1. OAP n°1 : OAP DE LA CHAUSSEE .....	55
<b>IV. NOISY-SUR-ECOLE</b> .....	<b>60</b>
1. OAP N°1 : GRANDE RUE – CHEMIN DU GROISON.....	60
<b>V. RECLOSES</b> .....	<b>64</b>
1. OAP N°1 : SECTEUR D’ACTIVITES MIXTES – RUE DU CLOS A LA FOURREE.....	64



**OAP**  
**sectorielles**



# Secteur : Pays du Gâtinais Sud

## . Boissy-aux-Cailles

### **1. OAP N°1 : SECTEUR RESIDENTIEL – RUE DE LA LIBERATION**

#### Localisation et caractéristique du site :

Ce secteur se situe à l'Ouest du territoire communal à l'entrée du hameau de Blessonville. Il représente un site stratégique en entrée de ville. Il est localisé à proximité d'un réseau routier majeur la RD 151 qui devra être pris en compte dans la stratégie d'aménagement envisagée notamment afin de limiter les nuisances sonores et atmosphériques.

#### Enjeux et objectifs :

- Proposer une entrée de ville qualitative.
- Permettre une affectation du site en relation avec le fonctionnement général du hameau.
- Veiller à limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et atmosphériques.

En dehors des espaces urbanisés, les voies à grande circulation étant grevées d'une marge de recul inconstructible de 75m, cette OAP a vocation à justifier la réduction de la bande inconstructible à 25m en apportant des éléments de réponse sur 5 points (article L111-8 du code de l'urbanisme). La compatibilité de cette implantation avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages est analysée dans les parties ci-dessous.

- La lutte contre les nuisances sonores
- La sécurité
- La qualité de l'urbanisme
- Le paysage
- La qualité architecturale

#### **1.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le secteur d'OAP est destiné à accueillir une programmation composée uniquement de logements pavillonnaires de type individuel.

#### Qualité urbaine du projet :

Les constructions seront implantées à l'avant des parcelles en front de rue du chemin agricole requalifié pour garantir l'harmonisation, en termes d'insertion paysagère, des nouvelles constructions. En complément, le projet a adopté un parti d'aménagement permettant de compléter le dispositif de protection avec un éloignement du bâti vis-à-vis de la route départementale afin de minimiser les nuisances engendrées par la proximité avec cet axe routier.

L'ensemble du projet présente une bonne intégration paysagère dans son environnement. Les constructions respecteront un léger recul dans leur implantation afin de permettre l'installation d'ouvrages pour la gestion des eaux usées individuelles, et de garantir, l'extension des réseaux. Ce recul pourra être végétalisé. Les fonds de jardin seront végétalisés afin de renforcer l'effet d'écran végétal depuis l'axe de la route départementale.

#### Formes urbaines et programmation :

Selon les critères de densité retenus, le projet devra comporter 4 à 5 logements individuels.

Les principes architecturaux devront intégrer des dispositifs spécifiques concernant l'aspect des toitures par le recours à des petites tuiles ou des tuiles mécaniques. L'aspect extérieur des constructions sera dans son ensemble soigné pour s'intégrer parfaitement dans le paysage du hameau de Mainbervilliers.

Dans une bande de 25 mètres depuis l'axe de la route départementale 152, aucune construction ne sera admise.

#### Echéancier et phasage :

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

### **1.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

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

Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la présence d'espaces verts et de la végétation. Une haie paysagère sera aménagée sur la lisière Ouest et la lisière Nord du périmètre de l'OAP afin de traiter qualitativement l'interface avec la route départementale 151. Les essences mixtes et locales devront être privilégiées (voir liste annexée au règlement).

Les arbres existants devront être conservés. Les fonds de parcelle devront être laissées libres de toute construction en garantissant l'aménagement des fonds de jardins.

#### Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeux notables en lien avec le paysage et le patrimoine.

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage rural local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions tout en préservant une vue sur les parcelles agricoles environnantes. La haie végétale en bordure de la route départementale sera densifiée. Cette lisière végétale en bordure de la route départementale sera densifiée.

Aussi, les boisements situés sur la partie Est du secteur de l'OAP devront être conservés. Cette haie paysagère constituera une seconde frange végétale destinée à limiter au maximum l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores et atmosphériques.

### Continuités écologiques (TVB)

Le site ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

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

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

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

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

### Risques naturels et technologiques

#### **Proximité d'une route classée :**

- Le secteur de projet se situe à proximité de la RD 152 ce qui vient exposer les futurs habitants aux nuisances associées au trafic routier.
- Pour limiter ces nuisances, les futures constructions devront être éloignées au maximum de cette infrastructure routière. Aussi, une zone tampon arborée sera intégrée pour atténuer les nuisances sur ce périmètre. Les fonds de jardins devront être maintenus inconstructibles dans une bande de 5 mètres afin de respecter l'inconstructibilité du secteur sur une bande de 25 mètres.

#### **Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques**

*Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».*

## **1.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

### Accès et réseau viaire :

#### **La sécurité et l'accessibilité :**

La RD 152 (rue de la Libération) est une voie structurante à l'échelle départementale. Le tronçon qui longe le site de projet supporte un trafic relativement important. L'accès à la zone sera rendu possible par la requalification du chemin agricole menant au site de projet tout en permettant toujours la circulation des engins agricoles. L'accès aux différents lots du projet sera uniquement possible depuis cette voie réaménagée. Le chemin permettant l'accès aux habitations sera viabilisé et aménagé en double sens permettant de garantir l'accessibilité aux futurs habitants du site de projet.

Une place de retournement sera aménagée à l'extrémité Ouest du site afin de fluidifier la circulation.

Le site de projet ne devra pas comporter d'aménagements susceptibles de gêner la circulation des véhicules empruntant la rue de la libération.

Chaque maison disposera d'un accès individuel depuis la voie qui sera réaménagée.

**Besoin en matière de stationnement :**

Le stationnement sera organisé au sein des différents lots.

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés.

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



○ Place de retournement à aménager

↔ Voirie de desserte à créer

● Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer

— Recul des constructions à respecter

— Recul de 25m

— Recul de 75m

■ Habitat individuel

■ Espace naturel à préserver

**Référentiels**

□ Parcelles



## **2. OAP N°2 : RUE CHARLES DE GAULLE**

### Localisation et caractéristique du site :

Ce site se trouve à l'entrée du Hameau de Marlanval, dans le PLUi, au Sud de la Rue Charles de Gaulle. D'une superficie légèrement supérieure à 0,24 hectare, ce secteur est actuellement occupé par une trame jardinée. En fond de parcelle, hors périmètre de l'OAP, se trouve un bâtiment accueillant une exploitation agricole.

### Enjeux et objectifs :

Ce site de développement s'insère en densification des tissus déjà existants, notamment ceux présents en front de rue de la Rue Charles de Gaulle. Il se donne pour objectif d'étoffer la trame urbaine de la commune de Boissy-aux-Cailles.

### **2.0.Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Ce secteur a pour vocation principale d'accueillir un programme d'habitation composé de logements individuels.

#### Qualité urbaine du projet :

Cette OAP vise à encadrer l'urbanisation future au cœur de la trame urbaine existante. Le projet devra assurer une transition de qualité en termes de formes architecturales entre les constructions anciennes et les constructions projetées au sein du Hameau. Les lisières du secteur du projet, dans le cadre de l'aménagement des espaces publics (espaces de stationnement, voies et chemins) ou privés (clôtures...) seront traitées de façon à préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de celui-ci.

#### Formes urbaines :

Un maximum de 4 logements est attendu sur ce secteur dans le respect des typologies développées dans les lotissements pavillonnaires avoisinants.

#### Echéancier et phasage :

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

### **2.1.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

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

Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la plantation d'espaces verts, de la végétation et des arbres.

La végétation existante devra être conservée autant que possible.

### Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeux notables en lien avec le paysage et le patrimoine.

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage rural local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des plantations d'arbres devront être prévues. Une frange paysagère sera alors réalisée à l'ouest du périmètre afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles.

### Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre se trouve à moins de 100 mètres d'un réservoir de biodiversité. Le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité du territoire de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

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

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

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

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

### Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel ou technologique.

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

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

### **Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques**

Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

## **2.2. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

### Accès et réseau viaire :

La rue Charles de Gaulle constitue la principale voie de desserte du site de projet. L'accès aux différents lots donnant sur cet axe se fera depuis cette rue. Un lot sera accessible par le chemin, qui devra être



réaménagé sur la partie Est de l'OAP. Ce chemin permettra aussi d'aménager une nouvelle voirie de desserte permettant d'accéder à l'exploitation agricole.

Le carrefour à l'Ouest devra être réaménagé afin de limiter les vitesses de circulation des véhicules motorisés et sécuriser les entrées / sorties des futurs lots donnant sur cet axe.

#### Mode doux :

L'aménagement de la rue de Charles de Gaulle devra avoir pour objectif de faciliter les déplacements piétons depuis les nouvelles constructions vers la station de bus de Marlanval.

#### Desserte par les transports en commun :

Le site est situé au Nord de la seule station de bus de la commune de Marlanval (environ 250m).

#### Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement s'organisera au sein de chaque lot.

Les parkings filtrants seront privilégiés afin de contribuer à l'infiltration des eaux pluviales in situ. Les abords du parking devront être traités avec des plantations diversifiées d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère des aires de stationnements.

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



-  Accès principal
  -  Voirie de desserte à créer
  -  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
  -  Recul des constructions à respecter
  -  Habitat individuel
- Référentiels**
-  Bâtiments
  -  Parcelles



# I. La Chapelle-la-Reine

## 1. OAP N°1 : LA ZONE AU

### Localisation et caractéristique du site :

Le secteur de l'OAP englobe un espace vierge situé au Nord du centre de la commune à proximité de l'ancienne gare de la commune. La zone est soumise à un aléa faible de gonflement et de rétractation des argiles.

### Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre d'accueillir un développement modéré de la population dans les enveloppes urbanisées.

### 1.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le périmètre de l'OAP est destiné à accueillir du logement à la fois individuel et collectif.

#### Formes urbaines :

Ce périmètre est identifié pour permettre le développement d'une programmation mixte, en termes de typologie d'habitat. Ainsi, la programmation envisagée s'articule de cette manière :

- 66 logements.
- 40% individuels, soit 26 logements.
- 60% en collectif et intermédiaire, soit 40 logements.

#### Echéancier et phasage :

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

### 1.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

#### Espaces verts / espaces naturels :

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

Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la plantation d'espaces verts, de la végétation, et des arbres.

La végétation existante devra être conservée autant que possible, notamment les arbres localisés au Nord.

L'aménagement devra prendre en compte la présence des silos, et la zone à risque qui les caractérise au Nord-Ouest de la zone AU. Ce secteur devra être maintenu en espace vert.

#### Paysage :

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

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des plantations d'arbres devront être réalisées sur les espaces communs et aux abords des voies.

#### Continuités écologiques (TVB)

Le site ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes, au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité, de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

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

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

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

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

#### Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel ou technologique.

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

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

### **1.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

L'accès au périmètre se fait principalement par la rue de Villonne. Des accès secondaires seront aménagés à partir de la rue des Tournesols et de la rue des Coquelicots afin de connecter le secteur aux quartiers avoisinants.



Une voie circulaire qui permet de joindre la rue des Tournesols et la rue des Coquelicots sera réalisée. Cette nouvelle voie sera reliée à la rue de Villonne par une voie nouvellement créée. Au Nord-Ouest du périmètre, un cheminement doux et une nouvelle voie qui liera la RD16 et l'extension de la rue des Coquelicots pourra être aménagée à plus long terme.

La sécurisation du carrefour de la voie interne de liaison douce, au débouché de la RD16, à la charge de l'aménageur, devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

#### Mode doux :

Le cheminement doux permettra de mettre en valeur l'ancienne gare situé au nord du périmètre tout en développant l'usage des mobilités douces au sein de la commune.

#### Desserte par les transports en commun :

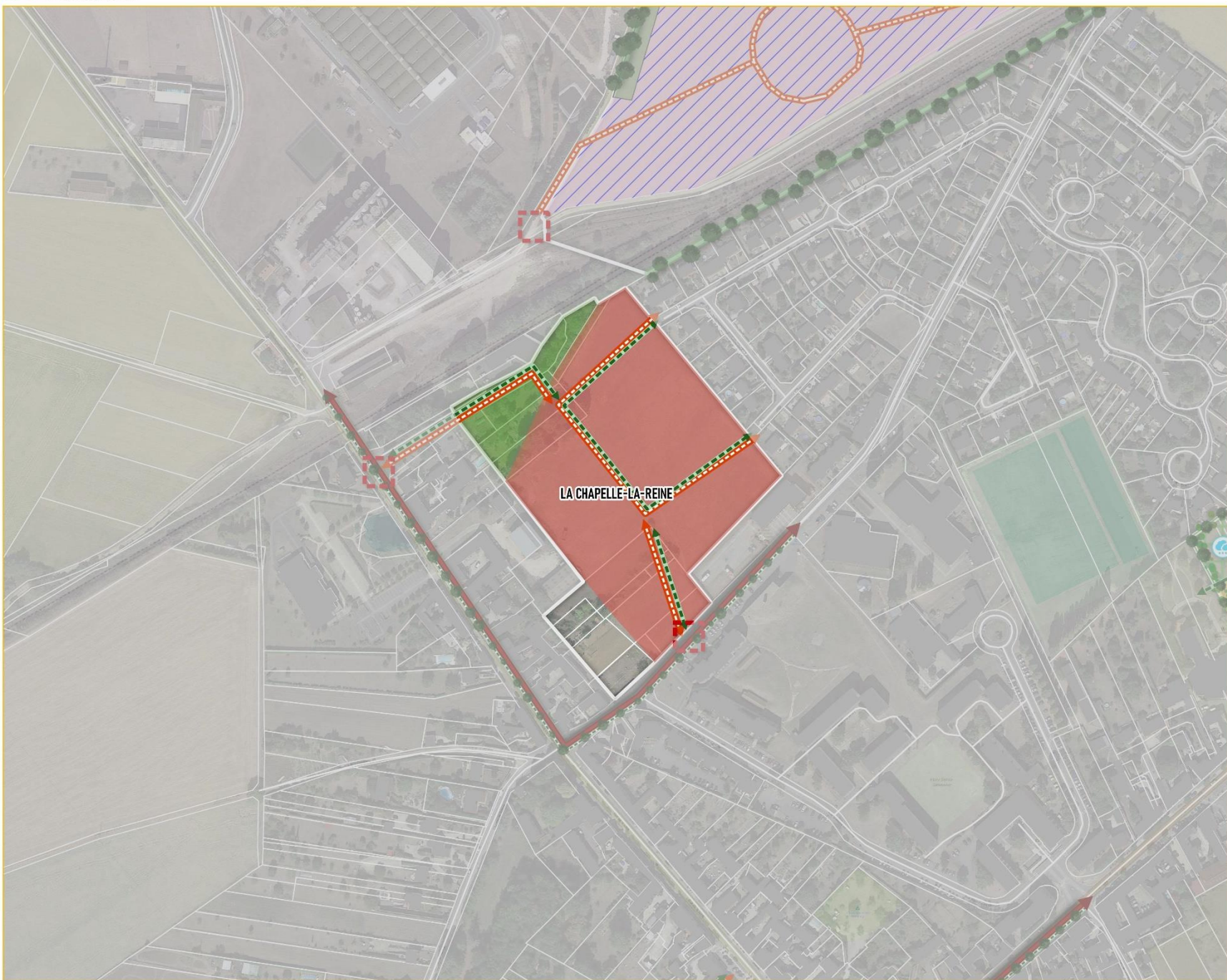
Le site est situé à proximité d'un arrêt de bus.

Aucun aménagement futur est prévu pour les transports.

#### Besoin en matière de stationnement :

Des aires collectives pour le stationnement visiteur seront prévues en fonction des besoins estimés.

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



- Voirie de desserte à créer
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Habitat mixte (maisons en bande, intermédiaire ou petit collectif)
- Espace vert existant

**Référentiels**

- Bâtiments
- Parcelles



## **2. OAP N°2 : LA RUE DES CHAMPS**

### Localisation et caractéristique du site :

Le secteur de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) se caractérise par sa situation centrale au sein de la commune. Le secteur d'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements de type individuel en tenant compte des typologies d'habitat déjà constituées à proximité. Le site est également occupé par des anciens bâtiments d'activités, donnant sur l'avenue de Fontainebleau, destinés à être démolis. La libération de leur emprise actuelle doit permettre l'implantation de nouvelles activités.

### Enjeux et objectifs :

Le projet d'aménagement répond aux objectifs suivants :

- Encadrer le développement urbain au sein du tissu urbanisé, dans le respect de l'harmonie des constructions déjà édifiées à proximité.
- Mettre en œuvre un urbanisme témoin de la sobriété foncière, qualitatif et innovant.
- Le développement et le maintien des activités commerciales.

### **2.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

L'aménagement de la zone doit permettre l'implantation de nouveaux logements complétée par un renforcement de l'offre d'activités sur la partie Nord-Ouest du site de l'OAP.

Le projet d'aménagement devra nécessairement s'orienter sur l'aménagement de type habitat individuel afin de s'insérer, de façon harmonieuse, dans le tissu bâti existant.

#### Qualité urbaine du projet :

Les bâtiments d'activités le long de l'avenue de Fontainebleau seront implantés à l'alignement de la voie (afin de respecter l'alignement typique du centre-bourg)

L'implantation des nouveaux bâtiments d'activités (commerces, services, bureaux) sera conditionnée par la démolition du hangar existant sur le site de l'OAP.

L'emprise située à l'arrière des bâtiments d'activités, qui fait la jonction avec les zones résidentielles, permettra l'aménagement d'une aire de stationnement perméable.

Les bâtiments d'habitation seront implantés de sorte à favoriser une orientation au Sud lorsque cela est techniquement possible.

#### Espaces publics :

Des espaces verts publics, avec une fonction récréative et de « zone tampon », seront créés, entre les zones identifiées à destination d'habitat et les zones à destination d'activités / commerces. Ces espaces comporteront en outre des arbres de haute tige d'essences locales.

#### Formes urbaines :

Le secteur de l'OAP devra prévoir la construction de 17 logements individuels. La hauteur des logements devra prendre en compte les règles associées à la zone UBb dans le PLUi afin de s'assurer d'une insertion harmonieuse des nouvelles constructions.

#### Echéancier et phasage :

Court à moyen terme.

## **2.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

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

Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la plantation d'espaces verts, de la végétation, et des arbres.

Les espaces verts existants devront être autant que possible maintenus. Ces derniers auront vocation à servir d'espace tampon entre les zones d'habitat et les zones d'activités économiques. Ils permettront également d'ouvrir des espaces de loisirs, de détente et de repos aux futurs usagers et habitants.

#### Paysage :

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

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des arbres devront être plantés.

#### Continuités écologiques (TVB)

Le futur projet se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité. Dans ce cadre, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

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

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

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

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

#### Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel. Toutefois, face au contexte de changement climatique et au développement de l'imperméabilisation qui accentuent le phénomène de ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

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

#### **Nuisances sonores :**

- Par ailleurs, le Nord du périmètre est situé au sein de la zone tampon de la route départementale située au Nord, venant ainsi exposer les futurs usagers du site aux nuisances (sonores, olfactives, visuelles), générées par le trafic routier de cette infrastructure. Ce paramètre devra être pris en compte dans la réalisation des futures constructions, qui devront assurer une isolation adaptée et qualitative. De plus, des arbres pourront être plantés entre la route et les constructions, pour atténuer ces nuisances.

### **2.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

Le secteur d'urbanisation devra être connecté au réseau viaire existant à proximité immédiate (avenue de Fontainebleau et la Rue des Champs). L'accès aux véhicules motorisés pour rejoindre les futurs logements se fera depuis la Rue des Champs par une voie de desserte qui aura vocation à rejoindre une place de retournement afin de fluidifier le trafic de véhicules (entrées / sorties). L'accès aux activités économiques se fera depuis l'avenue de Fontainebleau. Pour chaque voie de desserte créée, l'aménagement des carrefours devra être prévu afin de les sécuriser.

#### Mode doux :

Une continuité douce pour favoriser les déplacements des modes actifs sera aménagée (piste cyclable, trottoir sécurisé, voie partagée...) à partir des principes retenus sur le schéma.

#### Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à proximité de deux arrêts de transport en commun (Maire et Marronniers). Ces points d'arrêt devront être rendus accessibles pour les modes doux par des aménagements dédiés sur l'Avenue de Fontainebleau.

#### Besoin en matière de stationnement :

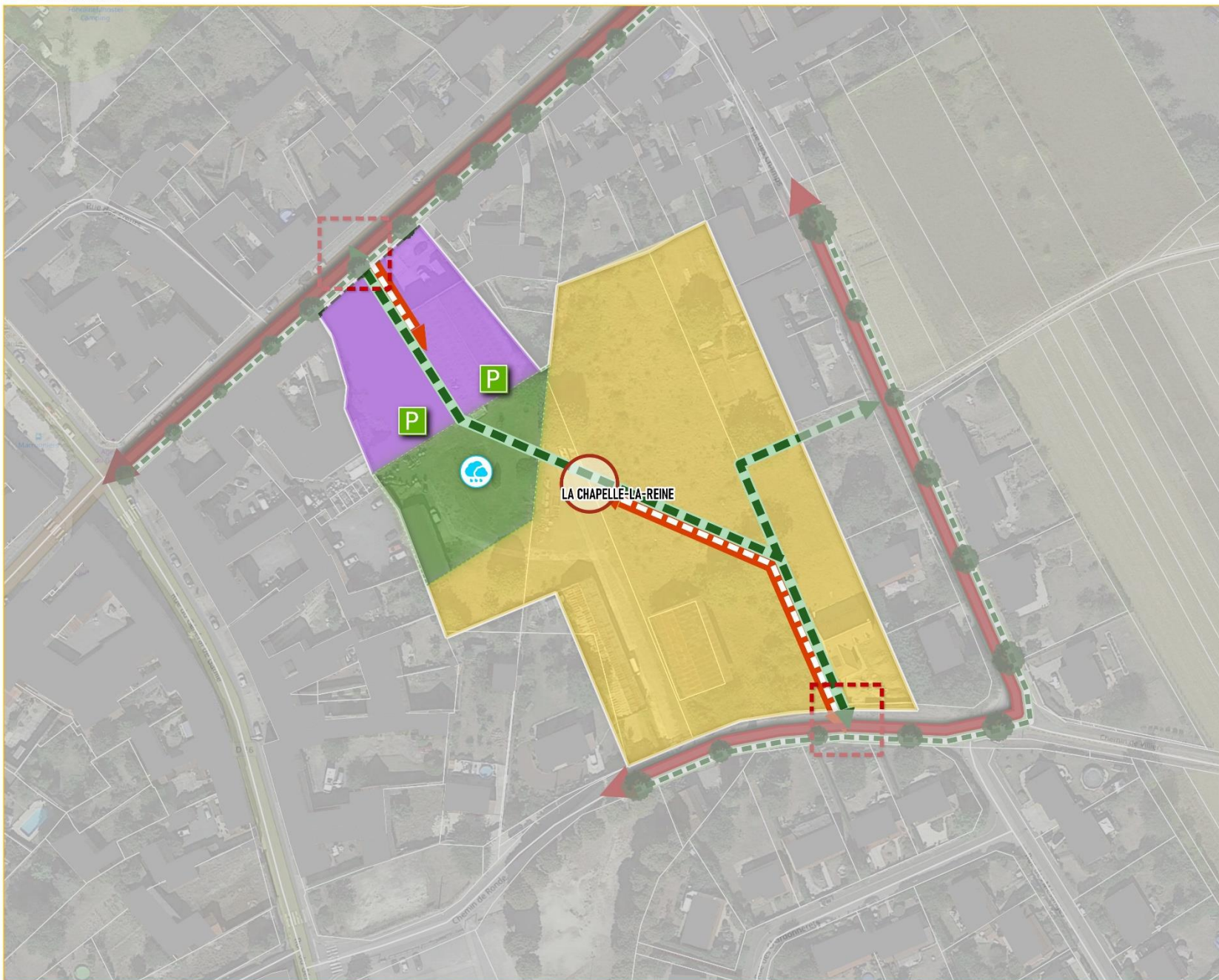
Le projet prévoit l'implantation de zones de stationnement situées derrière les bâtiments à vocation économiques. Ces zones de stationnements pourront être mutualisés entre les visiteurs et les résidents des futures constructions. Dans le cas contraire, le stationnement pourra se faire au sein de chaque lot.

La mutualisation du stationnement devra être privilégiée.



L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés.

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



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Place de retournement à aménager
-  Aire de stationnement à aménager
-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Voirie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Habitat individuel
-  Commerce et activité de service
-  Espace vert à créer

**Référentiels**

-  Bâtiments
-  Parcelles

### **3. OAP N°3 : ANCIENNE LAITERIE ET SES EQUIPEMENTS SPORTIFS**

#### Localisation et caractéristique du site :

Le site de l'ancienne laiterie et ses équipements sportifs est situé au Sud-Ouest de la commune. L'emprise de l'OAP s'étend sur différentes zones du PLUi repérées sur le plan graphique (Ne, UE, et UBa). Cette emprise fait originellement référence à une ancienne emprise d'une ancienne laiterie. Le site est marqué par la présence du bâtiment originel et d'équipements sportifs le long de la RD16. Il est aujourd'hui caractérisé par la présence du bâtiment originel mais est aussi marqué par l'implantation d'équipements sportifs le long de la RD16.

#### Enjeux et objectifs :

Implanté dans la continuité d'un tissu urbain déjà constitué, le projet d'aménagement se donne pour ambition :

- De venir compléter l'offre de logements, par l'implantation de nouvelles constructions à destination d'habitat collectif dans sa partie Nord.
- De compléter l'offre en équipements sportifs déjà existante avec l'implantation d'un nouvel équipement de plein air destiné à être ouvert au public. A terme, l'intégration de ce secteur de projet constitue une opportunité de faire évoluer le fonctionnement de la commune par un renforcement des aménités offertes à ces habitants.

#### **3.0. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Identifié comme un secteur stratégique pour la commune, le site de l'OAP sera aménagé afin d'affirmer une mixité des fonctions en regroupant des équipements sportifs et en développant une nouvelle offre en logements aux typologies variées. A termes, le projet prévoit la construction de 82 nouveaux logements.

#### Qualité urbaine du projet :

Le projet devra permettre le maintien des surfaces perméables sur une superficie de 2,1 hectares. Cette emprise pourra accueillir des terrains sportifs ou d'autres équipements légers, qui ne remettent pas en cause la perméabilité naturelle du sol.

La surface identifiée pour l'accueil de nouveaux équipements est de 2,5 hectares. La surface à imperméabiliser sera limitée à 0,4 hectare et les aménagements proposés seront les suivants : locaux, services, tribunes et parkings.

#### Espaces publics :

Le projet prévoit l'aménagement de services communs pour les résidents du site, ainsi que des parkings mutualisés, en limite Nord de la zone.

Des espaces verts et des sentiers de promenade seront maintenus / créés à l'intérieur du site.



#### Formes urbaines :

Au sein du secteur, le programme d'habitat porté sera composé de formes urbaines diversifiées avec des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements semi-collectifs / collectifs (studios, 2-3 pièces, logements conventionnés, locatifs...). Il est prévu un maximum de 82 logements.

#### Echéancier et phasage :

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

### **3.1.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

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

Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la plantation d'espaces verts, de la végétation, et des arbres. Le futur projet prévoit notamment la création d'un espace vert qui aura pour vocation de servir d'espace de jonction entre les futurs logements et l'aménagement de nouveaux équipements sportifs.

Les espaces verts existants devront être autant que possible maintenus.

#### Paysage :

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

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des arbres devront être plantés.

Le projet respectera également les prescriptions suivantes

- L'interface paysagère avec les terrains agricoles sera traitée via la plantation de haies champêtres et arbres d'essences locales et sera diversifiée dans une bande de 5 mètres minimum.

#### Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Préserver la végétation et les arbres existants ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée ;
- Planter des arbres et végétaliser les espaces communs ;

- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

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

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

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

### Risques naturels et technologiques

#### **Risque inondation :**

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

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

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

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

#### **Risque de pollution des sols :**

- Le secteur du projet est concerné par la présence, à proximité immédiate, d'un site répertorié dans la base de données BASIAS : il s'agit d'une activité de cartonnage (identifiant : IDF7702324. Ainsi, avant tout projet à proximité immédiate de ce site, le risque lié à la possible pollution des sols devra être étudié, afin de s'assurer que l'état des sols est compatible avec les usages envisagés.

### **3.2. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### **Accès et réseau viaire :**

La desserte du site prévoit un rebouclage éventuel de la voirie, entre le Chemin de la Bougadière et la RD 16.

La sécurisation des carrefours (carrefour entre les accès et la RD 16, carrefour rue de la Bougadière / RD 16) à la charge de l'aménageur, sera à travailler en concertation avec l'ARD et devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

#### Mode doux :

L'accessibilité piétonne du site sera assurée par des aménagements spécifiques dédiés depuis la rue Général de Gaulle.

#### Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas situé à proximité d'un arrêt de transport en commun, hors gare routière du collège.

#### Besoin en matière de stationnement :

Le projet comportera une aire de stationnement paysagère pour les véhicules motorisés. Une aire de stationnement couverte pour les modes doux devra être aménagée.

Au sein du site de projet, la mutualisation du stationnement sera privilégiée.

Les parkings perméables seront privilégiés. Les abords du parking devront être traités avec des plantations diversifiées d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère des aires de stationnements.

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





-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Voirie secondaire à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat mixte (maisons en bande, intermédiaire ou petit collectif)
-  Equipement
-  Espace vert existant
-  Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

## **4. OAP N°4 : L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU**

### Localisation et caractéristique du site :

Situé au centre nord de la commune, le site est desservi par la D152, axe majeur de la commune de La Chapelle-la-Reine.

### Enjeux et objectifs :

Par sa localisation centrale au sein de la commune, l'ambition portée, pour ce secteur de projet, est

- De conforter l'offre en activités économiques pour développer une offre de proximité.
- De développer l'offre de services stationnement à destination des équipements implantés à proximité directe (Maison de retraite).
- De permettre l'implantation de nouveaux logements, en densification, au sein de l'enveloppe urbanisée existante.

### **4.0. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Cette emprise sera réaménagée pour développer la mixité fonctionnelle : logements, activités économiques, services et des aménagements de plein air (aire de stationnement). L'emprise dédiée aux activités économiques et à leur possible extension est de 0,19 hectare. Elle est localisée au Nord-Est du projet sur une emprise actuellement occupée par un garage. Le projet prévoit la réalisation ou l'extension de nouvelles activités économiques et un espace dédié au développement de l'habitat.

#### Qualité urbaine du projet :

Les nouvelles constructions devront adopter des principes architecturaux destinés à assurer leur insertion de façon harmonieuse dans l'environnement urbain déjà constitué.

Les porteurs du projet devront s'assurer de la cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs pour que les constructions participent à la qualité urbaine du secteur.

#### Espaces publics :

Le programme prévoit la réalisation d'une aire de stationnement pour les employés et les visiteurs de la Maison de retraite existante.

#### Formes urbaines :

L'emprise dédiée au développement d'une nouvelle construction à destination d'habitat individuel est de 0,05 hectare.

#### Echéancier et phasage :

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

#### 4.1.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

##### Espaces verts / espaces naturels :

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

L'implantation ou l'accueil des nouvelles activités devra se faire en limitant au maximum l'urbanisation sur les espaces libres.

Le futur site dédié aux activités économiques devra faire l'objet d'intentions renforcées en termes de végétalisation et de mise en valeur des trames jardinées situées sur les bordures du périmètre.

##### Paysage :

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

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des arbres devront être plantés.

L'interface entre le parc de la maison de retraite et l'aire de stationnement / emprise de la nouvelle construction sera assurée par la plantation d'une haie composée d'une variété d'essences locales.

##### Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

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

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

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

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

##### Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel. Toutefois, face au contexte de changement climatique, et au développement de l'imperméabilisation, qui vont entraîner une accentuation du phénomène de



ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

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

#### **Nuisances sonores :**

Par ailleurs, le Sud du périmètre est situé au sein de la zone tampon de la route départementale D152, venant ainsi exposer les futurs usagers du site aux nuisances (sonores, olfactives, visuelles), générées par le trafic routier de cette infrastructure. Ce paramètre devra être pris en compte dans la réalisation des futures constructions, qui devront assurer une isolation adaptée et qualitative. De plus, des arbres pourront être plantés entre la route et les constructions, pour atténuer les nuisances.

## **4.2. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

### **Accès et réseau viaire :**

L'accès au site se fera depuis la RD 152 par l'aménagement d'une voie de desserte interne permettant d'accéder au futur parking.

La sécurisation du carrefour sur la RD 152, à la charge de l'aménageur, sera à travailler en concertation avec l'ARD, et devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

### **Mode doux :**

Autour du périmètre on retrouve un trottoir au niveau de la RD152. Aucun aménagement pour les cyclistes n'est présent, mais les voies restent praticables pour ces usagers et un partage de la voie s'opère.

Au sein du projet, un cheminement sera mis en place afin de garantir une accessibilité sécurisée aux piétons et aux cyclistes. L'itinéraire, identifié dans le schéma de principe, pour les modes actifs devra être aménagé autour de l'emprise de la voie de desserte par des aménagements propices à la cohabitation des différents usages.

### **Desserte par les transports en commun :**

Le secteur de l'OAP est situé à proximité d'un arrêt en transport en commun sur la rue du château d'eau (Arrêt de transport « Château d'eau »). Aucun aménagement n'est programmé en ce qui concerne les transports en commun.

### **Besoin en matière de stationnement :**

Le programme prévoit, comme indiqué sur le schéma de principe la réalisation d'une aire de stationnement pour les employés et les visiteurs de la maison de retraite existante. Ainsi, le principe de mutualisation du stationnement devra être recherché.

L'aire de stationnement devra être perméable.

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



-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat individuel
-  Secteur d'activités mixtes
-  Stationnement paysager perméabilisé

**Référentiels**

-  Bâtiments
-  Parcelles

## **5. OAP N°5 : CHEMIN DES VALLEES**

### Localisation et caractéristique du site :

Ce secteur de projet se situe en limite des tissus agglomérés en entrée Sud du village de La-Chapelle-la-Reine. Destiné à accueillir des logements, sa localisation le long du Chemin des Vallées, rend possible pour les futures habitations l'aménagement d'accès individuels donnant directement sur cet axe routier.

### Enjeux et objectifs :

Ce site de développement s'insère en densification des tissus déjà existants correspondant pour l'essentiel à des quartiers de lotissements résidentiels Il vient donc étoffer la trame urbaine de la commune de La Chapelle-la-Reine.

### **5.0. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Ce secteur a pour vocation principale d'accueillir des programmes d'habitation composés de logements individuels.

#### Qualité urbaine du projet :

Les nouvelles constructions devront s'implanter sur une ligne d'implantation fixé en recul, de 5 à 6 mètres, par rapport au Chemin des Vallées.

#### Formes urbaines :

Le nombre de logements à réaliser sur le secteur de l'OAP est de 8 à 10 logements.

#### Echéancier et phasage :

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

### **5.1.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

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

L'implantation ou l'accueil des nouvelles activités devra se faire en limitant au maximum l'urbanisation sur les espaces libres. Les espaces verts existants devront autant que possible être conservés.

Aussi, les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.



### Paysage :

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

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

Sur toute la face Sud du périmètre d'OAP la trame végétale existante (haies) est à conserver pour ses qualités écologiques mais aussi paysagères (vis-à-vis des habitations existantes).

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des arbres devront être plantés.

Par ailleurs, en bordure du secteur de l'OAP à l'Est, une zone non constructible sera maintenue afin de favoriser la transition paysagère avec les zones agricoles.

### Continuités écologiques (TVB) :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Préserver la végétation et les arbres existants ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée afin de viser un potentiel écologique maximal ;
- Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum 3 espèces distinctes ;
- Planter des arbres et végétaliser les espaces communs ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

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

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

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

### Risques naturels et technologiques :

Le site n'est exposé à aucun risque naturel. Toutefois, face au contexte de changement climatique, et à l'augmentation de l'imperméabilisation, qui vont entraîner une accentuation du phénomène de ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

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



## 5.2. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Le projet d'aménagement de la zone à urbaniser devra viser une limitation des déplacements et la hiérarchisation des voiries, et prendre en compte la gestion du stationnement.

### Accès et réseau viaire :

Le secteur sera relié au réseau viaire existant par sa proximité avec le Chemin des Vallées. Les abords du Chemin seront aménagés de manière à valoriser cet axe structurant et à organiser la cohabitation entre les différents usagers (piétons, vélos, véhicules motorisés).

Les accès individuels aux habitations devront être organisés de manière à rythmer la rue et ses abords et se feront uniquement depuis le Chemin des Vallées.

### Mode doux :

Les déplacements doux seront favorisés et doivent trouver leur place dans les nouveaux aménagements.

La conception des cheminements doux devra intégrer le confort d'usage de la pratique et, de fait, privilégier la végétalisation qui contribue à une ambiance apaisée, permet l'ombrage et sécurise les déplacements en délimitant les différents usages.

### Besoin en matière de stationnement :

Une aire de stationnement sera aménagée permettant d'organiser la mutualisation du stationnement. Cette aire devra accueillir au minimum 8 places de stationnement et se situer au centre de l'opération.

L'aire de stationnement collective devra être perméable et arborée.

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



-  Mutualisation du stationnement à organiser
  -  Arbre remarquable à conserver
  -  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
  -  Recul des constructions à respecter
  -  Habitat individuel
  -  Espace naturel à préserver
  -  Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
-  Parcelles

## **6. OAP N°6 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES**

### **Localisation et caractéristique du site :**

Ce secteur se situe à la limite de la zone urbanisée au Nord de la commune de La-Chapelle-la-Reine, à proximité de l'ancienne gare de la commune. Le site est destiné à permettre l'extension de la zone d'activités. Le site est actuellement occupé par des terrains agricoles et par la voie ferrée laissant d'importantes emprises disponibles pour favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments d'activités.

### **Enjeux et objectifs :**

Ce secteur d'OAP vise à permettre le développement de la zone d'activités de la commune attenante au secteur de projet identifié.

### **6.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### **Vocation prévisionnelle des espaces :**

La zone a pour vocation principale d'accueillir des activités mixtes, dans le prolongement des activités développées dans la zone d'activités à l'Est. Le site est actuellement occupé par un terrain agricole laissant de vastes emprises disponibles.

#### **Qualité urbaine du projet :**

L'implantation des nouveaux bâtiments devra se faire de façon harmonieuse en termes de gabarit vis-à-vis des espaces bâtis environnants.

#### **Echéancier et phasage :**

La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de l'approbation du SDRIF-E.

### **6.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### **Espaces verts / espaces naturels :**

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

Une haie paysagère d'essences locales et variées devra être plantée sur les bordures situées à l'Est et au Nord du périmètre.

#### **Paysage :**

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

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

Les espaces communs devront bénéficier d'un traitement qualitatif et être arborés.

Aussi, les prescriptions suivantes devront donc être appliquées :

- Une frange paysagère sera créée pour assurer la bonne intégration paysagère des futures constructions et de marquer la séparation entre les futurs bâtiments d'activités et les espaces agricoles situés au Nord-Est.
- Celle-ci sera aménagée sur la bordure Nord-Est et Nord-Ouest, comme indiqué sur le schéma de principe, et pourra être renforcée par l'aménagement d'une haie champêtre.

#### Continuités écologiques (TVB) :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Préserver la végétation et les arbres existants ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée afin de viser un potentiel écologique maximal ;
- Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum 3 espèces distinctes ;
- Planter des arbres aussi bien de manière dispersée que sous forme d'alignements le long des voies et végétaliser les espaces communs sans fonction d'usage ;

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

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

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

#### Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel. Toutefois, face au contexte de changement climatique, et au développement de l'imperméabilisation, qui vont entraîner une accentuation du phénomène de ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

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

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

### 6.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

#### Accès et réseau viaire :

Le site est rendu accessible au Sud, par la rue de l'Essor, voie de desserte interne à la zone d'activités. Un autre accès au site devra être réservé pour connecter les activités économiques situées au Nord-



Ouest (Bessier, silos). Une voirie de desserte interne au site traversant la voie ferrée devra permettre de desservir efficacement les activités sous forme de bouclage interne.

Un principe de bouclage devra être mis en place en milieu de parcelle, afin de garantir le retournement et les manœuvres des véhicules au sein de l'emprise du projet.

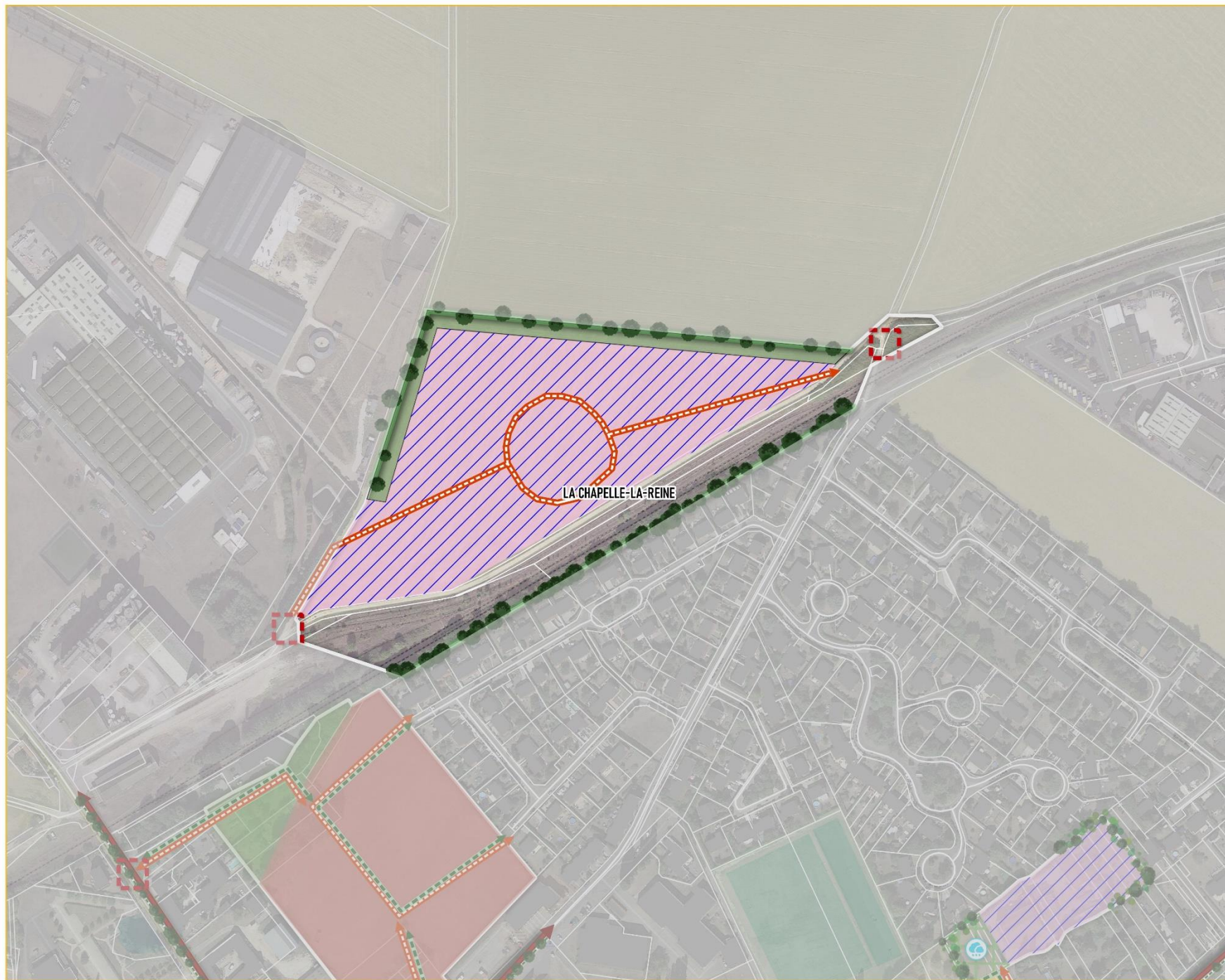
Une attention spécifique sera portée à la sécurisation du carrefour sur le site du projet afin de garantir la sécurité des entrées / sorties depuis et vers le site tout en traversant la voie ferrée.

**Besoin en matière de stationnement :**

Le projet favorisera la mutualisation des espaces de stationnement entre les différents bâtiments d'activités.

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

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



-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Voirie de desserte à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Secteur d'activités mixtes
-  Recul planté d'espèces locales

**Référentiels**

-  Bâtiments
-  Parcelles

## **7. OAP N°7 : CARNOT JOZON**

### Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe un ancien corps de ferme. Aujourd'hui, ce secteur a vocation à devenir un lieu de résidence. Le secteur est rendu accessible par la rue Carnot et par la rue Paul Jozon.

### Enjeux et objectifs :

Le projet a pour but de requalifier et valoriser ce secteur en proposant la réhabilitation du corps de ferme existant. Ce projet devra s'intégrer au mieux dans ce cadre paysager sensible.

### **7.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le projet porte sur la réhabilitation du corps de ferme en logement avec la création de 3 à 4 logements au sein des bâtiments existants. Les bâtiments du corps de ferme repérés en rose au plan pourront faire l'objet d'une reconversion de logements.

#### Qualité urbaine du projet :

Le bâti existant sera conservé et réhabilité autant que possible.

La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'esprit du corps de ferme.

#### Formes urbaines et programmation :

3 à 4 logements.

#### Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site à prévoir à long terme.

### **7.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Paysage :

Le projet de valorisation de l'emprise est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères du domaine. Ainsi, le programme d'adaptation de l'emprise bâtie en logements devra se mettre en œuvre dans un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle pour que soit préservée une cohérence d'ensemble.

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

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

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

### **7.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

**Accès et réseau viaire :**

L'accès au site de l'OAP s'effectuera sur l'accès existant sur la rue Paul Jozon.

**Mode doux :**

Le portail existant sur la portion plus au sud de la rue Paul Jozon sera conservé. Celui-ci permettra de garantir un accès pour les modes actifs.

**Desserte par les transports en commun :**

Le site se situe à proximité d'un arrêt de transport en commun (arrêt Ecole).

**Besoin en matière de stationnement :**

Le stationnement s'effectuera à l'intérieur de l'emprise.

Le hangar pourra être conservé et réhabilité pour la gestion des places de stationnement y compris pour les vélos.

Il sera prévu 1 place de stationnement visiteur.

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





-  Accès principal
  -  Portail à conserver
  -  Mur à conserver
  -  Bâtiment à conserver
  -  Habitat
  -  Jardins à aménager / conserver
  -  Espace commun à végétaliser et réorganiser
- Référentiels**
-  Bâtiments
  -  Parcelles

## **8. OAP N°8 : BESSONVILLE**

### **Localisation et caractéristique du site :**

Le secteur objet de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) englobe plusieurs anciens corps de ferme situés à l'Est du hameau de Bessonville. Ces corps de ferme constituent des ensembles remarquables qu'il convient de protéger et dont l'évolution doit être encadrée. D'une superficie de 0,2 hectares, aujourd'hui, ce secteur a vocation à devenir un lieu de résidence ouvert sur l'extérieur. Le secteur est rendu accessible par la route départementale 104.

### **Enjeux et objectifs :**

Le projet a pour but de requalifier et valoriser ce secteur en proposant la réhabilitation du corps de ferme existant. Ce projet devra s'intégrer au mieux dans ce cadre patrimonial sensible.

### **8.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### **Vocation prévisionnelle des espaces :**

Le projet porte sur la réhabilitation du corps de ferme en logement avec la création de 5 à 7 logements. Les bâtiments du corps de ferme repérés en rose au plan feront l'objet d'une reconversion en logements.

#### **Qualité urbaine du projet :**

L'aménagement des nouvelles habitations doit se faire dans le volume des bâtiments existants ou sur l'emprise existante dans le respect du code traditionnel du corps de ferme.

#### **Espaces publics :**

La cour sera revitalisée par des aménagements destinés à l'organiser comme un jardin intérieur en végétalisant les pieds de mur et en privilégiant un sol en revêtement perméable.

#### **Formes urbaines :**

Le projet a vocation à permettre l'aménagement de 5 à 7 logements individuels ou collectifs. Le programme prévoit, à minima, l'aménagement : d'un logement de type F1, d'un logement de type F4 et d'un logement de type F5.

#### **Echéancier et phasage :**

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

### **8.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### **Espaces verts / espaces naturels :**

La partie Est de la propriété est à maintenir ou à aménager en jardin.

#### Paysage :

Le projet de valorisation de l'emprise est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères du domaine. Ainsi, le programme d'adaptation de l'emprise bâtie en logements devra être mis en œuvre selon un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle pour préserver une cohérence d'ensemble.

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

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

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

### **8.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

L'accès au secteur de l'OAP se fera par un accès principal depuis la D 104.

#### Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible.

Le hangar pourra être conservé et réhabilité pour la gestion des places de stationnement y compris pour les vélos.

Il sera réalisé 3 places de stationnement visiteurs.

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





-  Accès principal
-  Aire de stationnement à aménager
-  Point de collecte des ordures ménagères à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Bâtiment à conserver
-  Habitat mixte (maisons en bande, intermédiaire ou petit collectif)
-  Jardins à aménager / conserver
-  Placette / espace public à aménager
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles



## **9. OAP N°9 : RUE DU GENERAL DE GAULLE**

### Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe dans la partie Sud de la zone urbanisée de La Chapelle-la-Reine. Il est situé au carrefour entre la rue du Général de Gaulles et le Chemin des Vallées. L'accès au site se fait depuis le Chemin des Vallées. Le secteur se compose d'un ancien corps de ferme sur une superficie de 0,15 hectares. Les bâtiments de la ferme s'organisent autour d'une vaste cour et un espace naturel à conserver.

### Enjeux et objectifs :

Le projet a pour but de requalifier et de valoriser ce secteur en proposant la réhabilitation du corps de ferme existant. Ce projet devra s'intégrer au mieux dans ce cadre paysager sensible.

### **9.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

La ferme du Chemin des Vallées a vocation à accueillir 8 à 10 logements dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Cette transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

#### Qualité urbaine du projet :

Le bâti existant sera conservé et réhabilité autant que possible.

La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales.

#### Espaces publics :

La cour commune devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération. La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale. Les pieds de mur pourront être végétalisés.

#### Formes urbaines :

Le programme comprendra un 8 à 10 logements et devra prévoir au sein de la programmation à minima : un logement de type F1, un logement de type F4 et un logement de type F5.

#### Echéancier et phasage :

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

### **9.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

Les espaces naturels / de jardin autour du corps de ferme seront préservés.

#### Paysage :

Le projet de valorisation de l'emprise est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères du domaine. Ainsi, le programme d'adaptation de l'emprise bâtie en logements devra être mis en œuvre selon un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle pour que soit préservée une cohérence d'ensemble.

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

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

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

### **9.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

L'accès unique, comme le mentionne le schéma de principe, se fera depuis le percement existant depuis le Chemin des vallées.

L'accès au terrain sera aménagé de façon à assurer la sécurité et à générer la moindre gêne à la circulation publique, en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

#### Desserte par les transports en commun :

Le secteur de l'OAP n'est pas situé à proximité d'un arrêt de transport en commun.

#### Besoin en matière de stationnement :

Les espaces de stationnement seront regroupés et traités dans une nature de sol permettant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.

Le projet devra prévoir l'aménagement de 2 places visiteurs.

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



- ▲ Accès principal
  - Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
  - Mur à conserver
  - Batiment à conserver
  - Habitat mixte (maisons en bande, intermédiaire ou petit collectif)
  - Espace naturel à préserver
  - Placette / espace public à aménager
  - Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
- Bâtiments
  - Parcelles

## **10. OAP N°10 : PLACE DE LA REPUBLIQUE**

### Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe dans le centre bourg de La Chapelle-la-Reine. Localisé à proximité de la place de la République, l'ancien corps de ferme est à ce jour accessible par un chemin non carrossé depuis celle-ci. Les bâtiments de la ferme s'organisent à l'arrière d'une cour et forment un ensemble patrimonial à conserver.

### Enjeux et objectifs :

Le projet a pour but de requalifier et valoriser ce secteur en proposant la réhabilitation du corps de bâtiment existant. Ce projet devra s'intégrer au mieux dans ce cadre paysager sensible.

### **10.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le corps de bâtiment de la Place de la République a vocation à accueillir 3 logements maximum. Cette transformation du bâtiment devra se faire en préservant ses qualités architecturales.

#### Qualité urbaine du projet :

Le bâti existant sera conservé et réhabilité autant que possible.

La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales.

#### Espaces publics :

La cour commune devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération. La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable pour garantir la préservation de l'identité de tissu ancien de village. Les pieds de mur pourront être végétalisés.

#### Formes urbaines et programmation :

Le projet a vocation à accueillir 3 logements maximum.

#### Echéancier et phasage :

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

### **10.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

La cour doit rester inconstructible. Elle devra être aménagée et végétalisée en privilégiant la pose d'un revêtement perméable.



#### Paysage :

Le projet de valorisation de l'emprise est encadré par les objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères du domaine. Ainsi, le programme d'adaptation de l'emprise bâtie en logements devra être mis en œuvre selon un gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle pour que soit préservée une cohérence d'ensemble.

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

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

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

### **10.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

L'accès au site se fera uniquement par l'aménagement d'une voirie de desserte depuis la place de la République vers les nouveaux logements.

La voie de desserte créée ou modifiée devra être en bon état de viabilité, et dimensionnée en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètre carré de surface de plancher.

Une aire de retournement sera aménagée au niveau de la place centrale pour faciliter et fluidifier le trafic des véhicules motorisés.

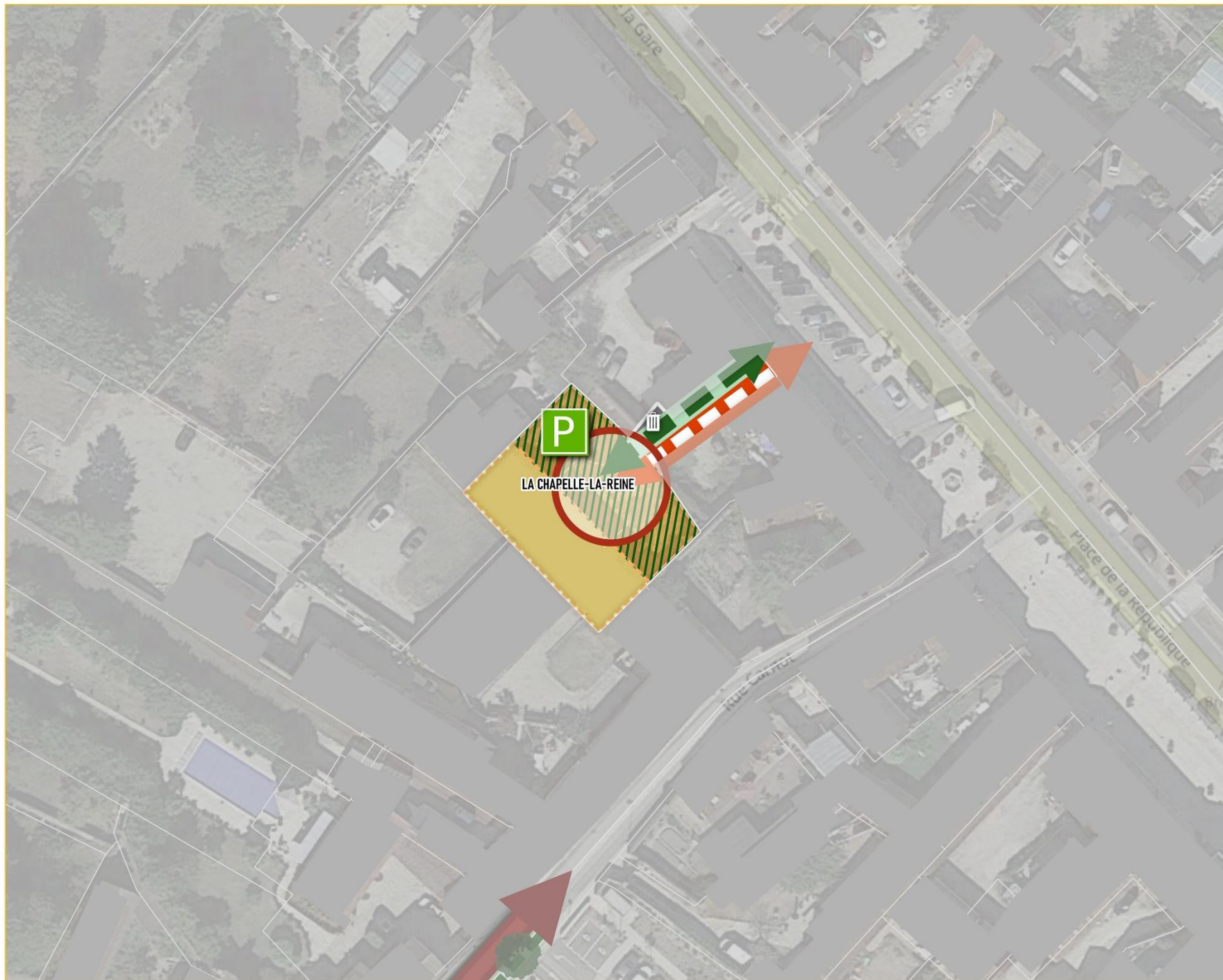
#### Mode doux :


L'accès pour les cheminements doux se fera également depuis la place de la République. L'aménagement de la voie de desserte aura vocation à permettre de favoriser la cohabitation entre les différents modes de déplacements.


#### Besoin en matière de stationnement :


Les espaces de stationnement seront regroupés sur la partie identifiée sur le plan graphique et traités dans une nature de sol permettant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.


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




 Place de retournement à aménager

 Aire de stationnement à aménager


 Point de collecte des ordures ménagères à créer

 Voirie de desserte à créer

 Liaison douce (piétons, vélos) à créer

 Bâtiment à conserver

 Habitat individuel

 Espace commun à végétaliser et réorganiser

### Référentiels

 Bâtiments

 Parcelles

## **11. OAP N°11 : RUE NEUVE**

### Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe dans la frange Nord-Ouest de la partie urbanisée de La Chapelle-la-Reine. Il est desservi au Nord par la route départementale 152 et au Sud par la Rue Neuve. Les bâtiments de la ferme s'organisent autour d'une vaste cour et forment un ensemble patrimonial à conserver.

### Enjeux et objectifs :

Le projet porte des orientations relatives à la préservation et à la valorisation de la composition générale bâtie et non-bâtie du corps de ferme. Il vise, en ce sens, à garantir l'intégration paysagère et architecturale des futurs logements en les organisant au sein du volume déjà existant.

### **11.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le corps de ferme de la Place de la République a vocation à accueillir 10 à 12 logements au maximum dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Cette requalification devra garantir la préservation des qualités architecturales, urbaines et paysagères du corps de ferme.

#### Qualité urbaine du projet :

Le bâti existant sera conservé et réhabilité autant que possible.

La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales.

#### Espaces publics :

La cour commune devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération. La cour fera l'objet d'un traitement sobre, perméable et arboré permettant de préserver son identité. Les pieds de mur pourront être végétalisés.

#### Formes urbaines :

Le projet a vocation à permettre l'aménagement de logements individuels ou intermédiaires. Le programme prévoit 10 à 12 logements maximum comprenant un logement de type F1, un logement de type F4 et un logement de type F5.

Le Hangar, identifié sur le plan graphique pourra être démoli.

L'aménagement du secteur aura vocation à se faire uniquement dans les volumes existants hormis sur le hangar. Néanmoins, une reconstruction est possible sur la même emprise au sol que celui-ci sur une localisation identique ou différente.

#### Echéancier et phasage :

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

### **11.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

Le projet comportera au nord des orientations destinées à aménager et prélever un espace vert en le maintenant inconstructible.

Les espaces verts existants donnant sur la D152 seront conservés et aménagés.

La cour doit être aménagée, arborée et végétalisée et présenter un sol en revêtement perméable.

#### Paysage :

Le projet de valorisation de l'emprise est encadré par des objectifs de préservation des qualités architecturales et paysagères du domaine. Ainsi, le programme d'adaptation de l'emprise bâtie en logements devra être mis en œuvre selon un principe de gabarit et une implantation devant permettre de maintenir l'intégrité de la lisibilité du corps de ferme et d'entretenir un rapport d'échelle pour que soit préservée une cohérence d'ensemble.

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

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

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

### **11.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

L'accès pour les véhicules motorisés se fera à partir de la Rue Neuve autour d'un accès unique. Cet accès devra impérativement se faire au niveau de l'ouverture identifiée sur le plan graphique. L'accès situé au début de la Rue Neuve sera supprimé et comblé par un aménagement permettant de renforcer et préserver l'alignement du mur déjà existant.

#### Mode doux :

Un accès dédié aux liaisons piétons sera organisé à partir de la rue du Docteur Antoine Battesti. Celui prendra appui sur les aménagements déjà existants le long de la rue.

#### Desserte par les transports en commun :

Le secteur de projet n'est pas localisé à proximité d'un arrêt en transport en commun.

#### Besoin en matière de stationnement :

Les espaces de stationnement seront regroupés sur la partie identifiée sur le plan graphique et traités dans une nature de sol permettant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales.



En plus du stationnement pour les résidents, le projet devra également prévoir 2 places de stationnement pour les visiteurs.

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



- Aire de stationnement à aménager
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Mur à conserver
- Bâtiment à conserver
- Habitat individuel
- Bâtiment à démolir
- Espace vert existant
- Jardins à aménager / conserver
- Placette / espace public à aménager

**Référentiels**

- Bâtiments
- Parcelles

## II. Le Vaudoué

### 1. OAP n°1 : OAP DE LA CHAUSSEE

#### Localisation et caractéristique du site :

Cette zone d'une superficie de 1,34 hectare se situe au Nord de la Commune. Elle a vocation à recevoir un programme mixte (logements, services et équipements de proximité) principalement dédié à de l'habitat et se situe en zone 1AU au sein du plan de zonage du PLUi. L'analyse de la sensibilité environnementale du site révèle que le site est aujourd'hui traversé par un corridor écologique sur la partie Sud-Ouest. La partie Sud du périmètre de l'OAP est aussi bordée par la rivière Ecole dont la présence assure l'inconstructibilité du site sur une bande de 20 mètres de part et d'autre de cet élément naturel.

#### Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre de répondre aux orientations fixées dans le PADD :

- En orientant le développement au sein de l'enveloppe urbanisée
- En assurant la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire

#### **1.1.Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le développement de cette zone doit permettre l'implantation d'habitations composées de logements individuels, collectifs ou intermédiaires tout en excluant pas les services et équipements de proximité.

Le développement de ces nouvelles constructions sera conditionné par la démolition du bâtiment situé au cœur du secteur de l'OAP. Aussi, l'urbanisation à venir devra prendre en compte la zone d'inconstructibilité de 20 mètres autour de la Rivière de l'Ecole.

#### Espaces publics :

Un espace public pourra être aménagé dans la bande inconstructible de 20 mètres identifiée depuis la rivière Ecole, à condition que les aménagements futurs tiennent compte de la sensibilité environnementale du secteur et privilégient des aménagements légers.

#### Formes urbaines :

Le futur quartier comprendra entre 17 et 22 logements. Sur la partie Nord, le nombre de logements pourra être de 6 maximum tandis que sur la partie Sud, le nombre de nouveaux logements pourra s'élever au nombre de 16 maximum.

#### Echéancier et phasage :

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

L'opération pourra être scindée en 2 phases : les 6 logements au Nord et les 16 logements au Sud. Ces deux parties feront l'objet d'opérations d'ensemble pour chacune d'elle.

## 1.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

### Espaces verts / espaces naturels :

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

Aussi, une mare est présente au Sud-Ouest du périmètre qui est destinée à être busée. Celle-ci devra être préservée de toutes pollutions liées à la réalisation des futurs aménagements.

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

### Paysage :

Le périmètre est entièrement situé au sein d'un « site inscrit ». Dans ce cadre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour favoriser l'intégration qualitative des futures constructions en cohérence avec le paysage, et afin de préserver le patrimoine local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des alignements d'arbres devront être plantés le long des voies. Une haie paysagère sera plantée afin de créer une transition douce entre les futures constructions et l'espace naturel situé à l'Est du périmètre.

### Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité (à moins de 100 mètres). Le futur projet devra alors conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Préserver la végétation et les arbres existants le plus possible ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée ;
- Prévoir des plantations d'arbres et végétaliser les espaces communs ;

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

En outre :

Les eaux pluviales seront traitées à ciel ouvert sous formes de noues végétales le long des espaces communs.

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

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



## Risques naturels et technologiques

### **Risque inondation :**

La mise en œuvre du projet sera conditionnée au respect de l'hydrographie du site, et notamment de la Rivière l'Ecole. L'aménagement devra prévoir une large bande verte plantée en limite Sud dans la bande des 20 mètres inconstructibles.

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

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

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

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

L'aménageur devra effectuer les études de sols nécessaires et adaptées au contexte environnemental du site : phénomène de retrait gonflement des argiles, proximité de zones humides et d'écoulement des eaux, remontée de nappes.

### **1.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### Accès et réseau viaire :

L'accès à la zone se fera à partir de la RD 16 à partir de l'entrée existante sur le Chemin de la Chaussée. Un autre accès sera aménagé pour la partie Nord au-dessus de la dernière d'habitation. Un réseau de voiries de desserte sera aménagé au sein de l'opération afin de permettre un bouclage des circulations des véhicules motorisés.

Ce bouclage sera garanti par l'aménagement d'une voirie de desserte vers l'extrémité nord du périmètre qui permettra de rejoindre la RD 16 par la requalification et la viabilisation du chemin qui borde le périmètre de l'OAP.

Une place de retournement sera aménagée dans la partie Sud afin de fluidifier la circulation des riverains sur le site de projet.

#### Mode doux :

La rivière Ecole sera valorisée en bordure Sud de l'OAP par l'aménagement d'un itinéraire et d'un espace commun destiné aux modes doux permettant sa découverte.

#### Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas situé à proximité d'un arrêt de transport en commun.

#### Besoin en matière de stationnement :

L'aménagement futur des zones de stationnement sur le secteur de l'OAP devra garantir la perméabilité des sols en privilégiant des surfaces de type dalle engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il est demandé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

**Desserte par les réseaux :** Se référer aux « *Principes communs comme base des différentes OAP* ».



-  Place de retournement à aménager
  -  Voirie de desserte à créer
  -  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
  -  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
  -  Cours d'eau existant
  -  Habitat
  -  Bâtiment à démolir
  -  Espace naturel à préserver
- Référentiels**
-  Bâtiments
  -  Parcelles

## III.Noisy-sur-Ecole

### 1. OAP N°1 : GRANDE RUE – CHEMIN DU GROISON

#### Localisation et caractéristique du site :

Situé au centre de la commune de Noisy-sur-Ecole, le projet est localisé à proximité d'implantation résidentielle et d'équipements communaux (Mairie, Atelier ciné-théâtre et une école primaire). Le site par sa position centrale est rendu accessible par la route départementale D63E2 et le chemin du Groison. Il est actuellement occupé par une aire de stationnement sur la frange Nord-Est du périmètre de l'OAP ainsi que d'une placette publique. La majorité de l'emprise du projet n'est pas encore occupée. Le site correspond à une emprise foncière de maîtrise communale.

#### Enjeux et objectifs :

- Participer à l'animation du centre-villageois par une implantation d'activités, d'équipements et de services complémentaires à ceux déjà présents (la mairie, l'atelier ciné-théâtre, l'école primaire).
- La recherche d'une cohérence d'ensemble dans l'implantation de nouveaux logements vis-à-vis de ceux déjà implantés.

L'enjeu est l'intégration des nouvelles constructions dans le centre villageois et le traitement qualitatif des lisières de cet espace.

#### 1.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

##### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est identifié par la commune pour développer un projet d'aménagement avec une mixité des fonctions / destinations à vocation d'équipements publics, activités de services, commerces, artisanat, logements en adéquation avec l'ensemble.

##### Qualité urbaine du projet :

Les constructions devront s'insérer dans le tissu bâti ancien du centre du village.

##### Formes urbaines :

Le projet d'aménagement devra favoriser la mixité fonctionnelle du site et garantir l'implantation d'activités, d'équipements et de services complémentaires à ceux déjà présents afin de contribuer à l'animation du cœur de bourg.

##### Echéancier et phasage :

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

#### 1.2. Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

##### Espaces verts / espaces naturels :



Le périmètre se trouve entièrement situé au sein de secteurs de zones humides identifiés par le SAGE. Une vérification du caractère humide de la zone devra être effectuée avant toute construction et aménagement. Les constructions devront être évitées dans les parties les plus sensibles. Le cas échéant, s'il n'y a pas d'alternative à l'artificialisation, des mesures de compensation devront s'appliquer.

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

#### Paysage :

Le périmètre est entièrement situé au sein d'un « site inscrit ». Dans ce cadre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour favoriser l'intégration qualitative des futures constructions en cohérence avec le paysage, et afin de préserver le patrimoine local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. C'est pourquoi, le projet permettra l'aménagement d'un espace tampon paysager sur la bordure Sud et Est du secteur de l'OAP, qui permettra de renforcer la frange paysagère déjà existante.

#### Continuités écologiques (TVB) :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame verte et bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés sur le territoire de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

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

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

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

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

#### Risques naturels et technologiques

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

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

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le

coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

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

### **1.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### **Accès et réseau viaire :**

Le site est rendu accessible par la D63A2 et le chemin du Groison. L'accès au site de projet se fera depuis ces deux axes structurants.

#### **Desserte par les transports en commun :**

Le site n'est pas situé à proximité d'un arrêt en transport en commun.


#### **Besoin en matière de stationnement :**


L'aménagement futur des zones de stationnement sur le secteur de l'OAP devra garantir la perméabilité des sols en privilégiant des surfaces de type dalle engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement végétalisé. \*


La mutualisation du stationnement sera encouragée au sein du projet d'aménagement.

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



 Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer

 Secteur de projet particulier

 Espace à végétaliser

**Référentiels**

 Bâtiments

 Parcelles

## IV. Recloses

### **0. OAP N°1 : SECTEUR D'ACTIVITES MIXTES – RUE DU CLOS A LA FOURREE**

#### Localisation et caractéristique du site :

Le site est localisé au Nord-Est de la commune de Recloses. Il est délimité à l'Ouest par la rue du Clos à la Fourrée, au Sud par le cimetière communal, et à l'Est par des terrains agricoles et naturels.

#### Enjeux et objectifs :

La nouvelle opération accompagnera la mutation du foncier dans le respect des formes urbaines avoisinantes. Le renouvellement de ce site de projet est l'occasion de poursuivre le développement de la commune par l'implantation, notamment, de nouvelles activités complémentaires de celles existantes à l'Est de la rue du Clos à la Fourrée.

L'aménagement du site répond à un **enjeu de renforcement de la place réservée aux équipements, activités artisanales, aux services et au secteur tertiaire.**

#### **0.1.Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines**

#### Vocation prévisionnelle des espaces :

Le secteur de l'OAP est concerné par un projet qui a pour but le développement d'un secteur d'activités mixtes, dans le prolongement des activités existantes sur le côté Est de la Rue du Clos-à-la-Fourrée. Le projet cible, en priorité, l'implantation d'activités artisanales, de la petite industrie non polluantes et ne générant pas de nuisances (visuelles olfactives, sonores...) et un espace dédié à l'implantation d'équipements publics (centre technique municipal par exemple), de services de santé et de bureaux.

Le projet d'aménagement devra nécessairement prendre en compte le principe de modularité et de reconversion des espaces.

Le projet devra garantir l'aménagement d'espaces végétalisés en bordure des futurs terrains afin de permettre une continuité paysagère avec la zone naturelle localisée sur la frange Est du périmètre de l'OAP.

#### Qualité urbaine du projet :

Les constructions respecteront une hauteur limitée à 8 mètres afin de garantir la visibilité des activités. La limitation des hauteurs répond à un objectif d'harmonisation et d'insertion paysagère des futures constructions.

Depuis la rue du Clos à la Fourrée, un front bâti devra être recherché afin de redonner une cohérence depuis la voirie et de participer à l'animation de la rue par rapport aux bâtiments déjà implantés sur la partie Est. L'implantation des nouveaux bâtiments devra, par conséquent, respecter une marge de recul stricte de 6 mètres par rapport à la limite de la voirie. Aucune construction ne sera admise dans la marge de recul.



Un intérêt particulier devra être accordé à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions afin de garantir leur insertion dans leur environnement proche. Les projets présentés devront proposer une cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs afin que les bâtiments participent à la qualité urbaine de la zone.

Une cohérence pour le revêtement de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, devra être cherchée à l'échelle du périmètre de l'OAP pour faciliter la lecture urbaine et lier les espaces.

#### Espaces publics :

Les espaces publics, joueront un rôle structurant sur le site de l'OAP et devront être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces de vie agréables et de convivialité.

#### Echéancier et phasage :

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

### **0.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques**

#### Espaces verts / espaces naturels :

Les aménagements paysagers intégreront des principes destinés à renforcer la fonctionnalité écologique du site. Le projet devra intégrer un traitement végétalisé des espaces de jonction entre le site de l'OAP et les zones naturelles / agricoles situées à l'Est du projet. Cela passera notamment par un traitement qualitatif des franges paysagères sur la partie Est du projet par la plantation d'une haie bocagère.

Les essences seront choisies dans le registre local. Les haies monospécifiques sont interdites

#### Paysage :

La zone de jardins, identifiée, sur le plan graphique sur la frange Sud-Est du périmètre de l'OAP, devra être aménagée et valorisée.

L'urbanisation du site sera aussi conditionnée à la réalisation d'un principe de tampon paysager autour de l'implantation déterminée pour les futurs bâtiments. Il s'agira de redonner une place importante à la végétation au sein du projet de restructuration de la ZAE. En ce sens, la composition paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

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

En outre :

L'aménagement du site devra permettre l'infiltration des eaux pluviales et permettre le développement de la présence végétale. Les surfaces laissées libres devront accueillir, lorsqu'elles n'ont pas de fonctions liées à l'activité ou l'équipement, des aménagements végétalisés en faveur de la biodiversité.

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

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

### **0.3.Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement**

#### **Accès et réseau viaire :**

Le site est rendu accessible par la rue du Clos à la Fourrée qui relie la route de Recloses à Fontainebleau au Nord à la Rue du Clos du Roi au Sud. Celle-ci devra être confortée et aménagée de manière sécurisée. L'accessibilité au site sera conditionnée par l'amélioration de la signalétique de la zone.

#### **Mode doux :**

Autour du périmètre, on ne retrouve pas d'aménagements dédiés pour les mobilités douces.

Au sein de la zone d'activités, la rue du Clos à la Fourrée pourra faire l'objet d'aménagements à destination des piétons et des vélos. Ces itinéraires devront être matérialisés par le biais d'aménagements spécifiques (homogénéité du revêtement, signalétique et éclairage adaptés) permettant de favoriser et de sécuriser les déplacements.







#### **Besoin en matière de stationnement :**

Sur le site, la mutualisation des aires de stationnement devra être favorisée.

L'aménagement futur des zones de stationnement sur le secteur de l'OAP devra garantir la perméabilité des sols en privilégiant des surfaces de type dalle engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement végétalisé afin de participer à la qualité urbaine du site.

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



-  Point de collecte des ordures ménagères à créer
-  Voirie secondaire existante
-  Alignement des constructions à respecter
-  Secteur d'activités mixtes
-  Jardins à aménager / conserver
-  Stationnement paysager perméabilisé
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles