

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES TERRES PUISEAUTINES

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescrit le 15 Décembre 2015
Approuvé par le conseil communautaire le 14 décembre 2021

Sommaire

| | |
|--|----------|
| INTRODUCTION | 3 |
| 1.1 AUGERVILLE-LA-RIVIERE – OAP LA GARE | 6 |
| 1.2 AULNAY-LA-RIVIERE – OAP RUE DU STADE..... | 9 |
| 1.3 BOËSSES – OAP RUE DES FOSSES EST | 13 |
| 1.4 BRIARRES-SUR-ESSONNE – OAP BOURG OUEST | 17 |
| 1.5 LA NEUVILLE-SUR-ESSONNE – OAP LE PONCEAU..... | 21 |
| 1.6 ONDREVILLE-SUR-ESSONNE – OAP LE BOURG..... | 26 |
| 1.7 ORVILLE– OAP LA PORTE ROUGE | 30 |
| 1.8 PUISEAUX– OAP ROUTE DE MALESHERBES..... | 35 |
| 1.9 PUISEAUX– OAP RUE DES ORMEAUX NORD | 40 |
| 1.10 PUISEAUX– OAP RUE DES ORMEAUX OUEST..... | 44 |
| 1.11 PUISEAUX– OAP RUE DES ORMEAUX SUD | 48 |
| 1.12 PUISEAUX – OAP ZONE D’AMENAGEMENT COMMERCIAL, ROUTE DE MONTARGIS..... | 52 |
| 1.13 OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE DU PUISEAUTIN | 58 |

INTRODUCTION

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH (Articles L. 151-46 et L. 151-47). Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation comporte une OAP (Article R.151-20)

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager les secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles visent à définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre et d'en traduire les objectifs.

En matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur.

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les OAP traitent des questions d'aménagement dans un secteur et prennent en compte les orientations de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleu ».

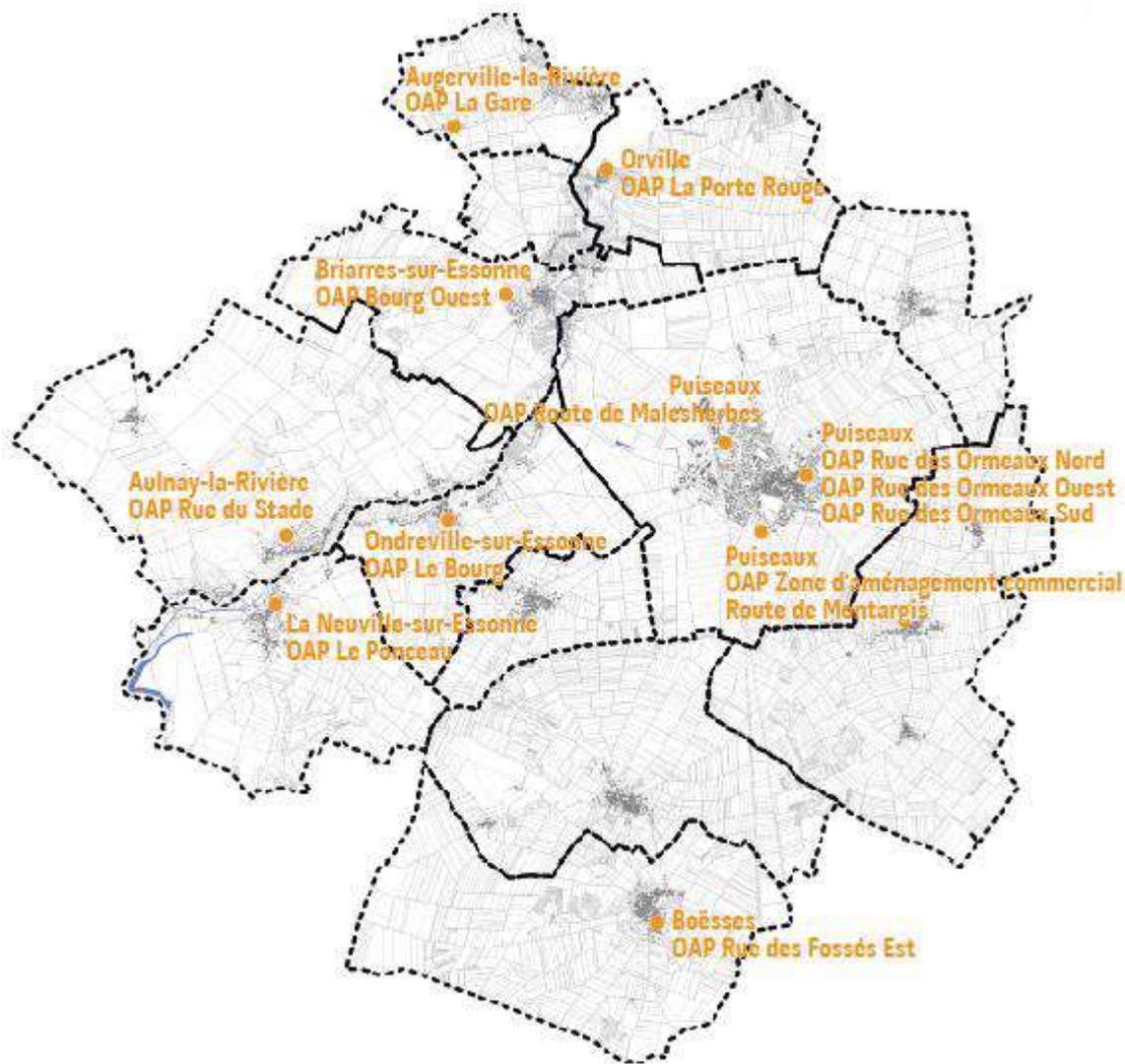
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (art. L.151-6 et L.152-1 CU).

L'article R151-6 prévoit que l'objet des OAP sectorielles est de garantir « la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquelles s'inscrit la zone ». Après avoir défini dans le rapport de présentation et le PADD ce qui constitue les qualités existantes du territoire, les OAP déclinent les qualités attendues au regard de cet état des lieux. Dans ce cadre, il n'est pas proposé de réaliser des extensions identiques aux espaces urbanisés existants, mais de prendre en compte les qualités existantes.

Des schémas accompagnent et favorisent l'illustration des concepts et des termes employés.

Définition de la densité : Afin de soigner la qualité des nouvelles implantations et formes urbaines, lieux de vie pour les habitants c'est la densité nette à partir de la surface de terrain dont on soustrait, les espaces « parcs urbains », les voiries et parking publics qui est utilisée.

Les 12 sites retenus pour l'élaboration d'OAP sectorielles



Les objectifs des OAP sectorielles :

1. Augerville-la-Rivière – OAP La Gare : conforter le secteur d'urbanisation douce. Le programme porte sur 4 logements.
2. Aulnay-la-Rivière – OAP Rue du Stade : conforter une « frange paysagère » en limite agricole du cœur de village avec la création d'environ 12 logements. Mise en place de liaisons douces piétonnes.
3. Boësses – OAP Rue des Fossés Est : l'ensemble aura une vocation « rurale » lié aux usages agricoles et d'urbanisation douce en frange villageoise. Le programme porte sur 5 logements au minimum et s'articule avec une desserte d'accès.
4. Briarres-sur-Essonne – OAP Bourg Ouest : renforcement du centre-bourg avec la création d'environ 25 logements nouveaux. Création d'espaces publics paysagers et de jardins familiaux.

5. La Neuville-sur-Essonne – OAP Le Ponceau : ce secteur permettra le renforcement du tissu villageois en « Entrée de bourg » avec la création de 10 logements au minimum reliés à la valorisation du site naturel.
6. Ondreville-sur-Essonne – OAP Le Bourg : renforcement du centre-bourg en entrée de village avec la création de 13 logements nouveaux. Création d'un espace public paysagé aux abords des équipements présents (mairie, école,...).
7. Orville– OAP La Porte Rouge : renforcer et conforter une « porte d'entrée » sur le site de la vallée de l'Essonne avec la création de 6 logements. Création d'espaces publics paysagers.
8. Puiseaux– OAP Route de Malesherbes : conforter une « entrée de ville » avec la création de 90 logements environ. Création d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.
9. Puiseaux– OAP Rue des Ormeaux Nord : constituer un potentiel de développement dans le prolongement immédiat du centre-ville avec la création de 20 logements. Création d'habitat individuel dense en harmonie avec la trame paysagère.
10. Puiseaux– OAP Rue des Ormeaux Ouest : concilier densité et espace public au profit de la qualité du cadre de vie avec la création de 30 logements individuels denses. Prendre en compte l'identité du lieu.
11. Puiseaux– OAP Rue des Ormeaux Sud : renforcement du centre-ville avec la création de 25 logements nouveaux. Création d'espaces publics paysagers et de liaisons douces.
12. Puiseaux– OAP Zone d'aménagement commercial Route de Montargis : conforter une « entrée de ville » avec la mise en place d'un équipement commercial. Création d'un front urbain paysager afin de favoriser une première image d'accueil sur la commune.

Une OAP thématique pour la prise en compte et la déclinaison de la Trame Verte et Bleue des Terres Puiseautines

La déclinaison et la préservation de la Trame Verte et Bleue représentent un enjeu majeur pour le territoire des Terres Puiseautines. L'OAP « Trame Verte et Bleue » du Puiseautin vise ainsi, sur l'ensemble du territoire intercommunal, à mieux prendre en compte, protéger et mettre en valeur les réservoirs de biodiversité du territoire et les corridors écologiques qui les relient entre eux.

1.1 Augerville-la-Rivière – OAP La Gare

CONTEXTE DE L'OAP

Le terrain est situé à l'ouest du village-bourg, dans le hameau de la gare, secteur d'urbanisation pavillonnaire. En frange proche du Site classé « Haute Vallée de l'Essonne ».

Espace naturel, agricole du plateau. Il est exempt de toute zone humide Vallée des Chardons, site d'accès via la RD131, qui dessert le cœur du village.



Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : en frange du hameau et terres cultivées, panorama vulnérable à l'introduction de tout nouvel élément.
- Insertion urbaine : Prévoir un arrêt de bus et les aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour avec la RD131. L'accès, et l'accompagnement paysager de la voie d'accès. Etude de la qualité architecturale et paysagère pour garantir l'efficience des attendus en matière environnementale et durable.
- Environnement : Gestion des eaux pluviales à considérer comme thématique structurante.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur de 0,50 hectares (dont 0,32 hectares dédiés à l'habitat) est contigu à un espace agricole en frange du hameau. De ce fait, il a une vocation résidentielle.

Le programme porte sur 4 maisons.

Densité nette : 12,5 logements à l'hectare.

Cadre de vie rural : lisière villageoise.

Un espace public paysagé pourra accueillir l'arrêt de bus, et les aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour avec la RD131.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

Les principes d'aménagement s'appuieront sur les caractéristiques du tissu rural du secteur. Les accès vers la RD 131 seront limités pour créer une connexion paysagère et une circulation douce à privilégier en prolongement du secteur. Un espace public paysagé pourra accueillir l'arrêt de bus.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels intégrant les préoccupations environnementales.

Des clôtures végétalisées seront introduites pour cloisonner le terrain.

Les clôtures seront étudiées dans un souci de continuité avec les clôtures avoisinantes. On privilégiera les haies végétales constituées d'essences locales variées.

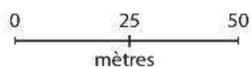
Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La construction de maisons d'expression contemporaine nécessitera une conception en relation étroite avec les caractéristiques dominantes du lieu d'implantation. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'intégration des constructions dans le paysage environnant : un soin particulier sera porté à l'aménagement des abords des constructions : engazonnement, plantations d'arbres, clôtures...
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle (recours aux énergies renouvelables,...) par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des constructions
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP d'Augerville-la-Rivière – La Gare

Augerville-la-Rivière - OAP La Gare



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019

- | | |
|--|---|
| | Aménager un secteur d'habitat |
| | Créer un espace public comprenant un arrêt de bus (arrêt et abri) et les aménagements nécessaires à la sécurisation du carrefour avec la RD 131 |
| | Aménager un espace paysager comprenant une mare pour une gestion douce des eaux pluviales |
| | Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces agricoles |
| | Connexion au réseau viaire existant |
| | Prévoir des connexions douces |
| | Voies existantes |

1.2 Aulnay-la-Rivière – OAP Rue du Stade

CONTEXTE DE L'OAP

Le bourg linéaire en fonds de vallée suit l'Essonne. Le développement du bâti s'inscrit au pied du coteau en bordure de la rivière. Le Terrain situé au nord du bourg, en angle d'une parcelle bordée par 2 rues. La rue du stade reliant les équipements du village bâti ancien de la commune : stade, mairie/école, salle communale, aire de jeux, cimetière et la rue d'Olivet, donnant accès aux lotissements de maisons individuelles récents construits à l'est.

Les limites du secteur sont constituées par les arrières de jardins privés du village ancien typique de l'architecture locale, et d'espaces naturels et agricoles. Il constitue une porte d'entrée vers la zone agricole proche.

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : espace ouvert – fluidité visuelle à préserver. Le développement du bâti s'inscrit le long des voies existantes qui risquent de boucher le paysage.
- Insertion urbaine : à proximité du bourg où se côtoient du bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent, renforcer et conforter une « frange paysagère » en limite agricole. Le village a conservé un cadre de vie rural et agricole. La banalisation de type pavillonnaire sera à éviter.
- Environnement :
 - Intégrer dans l'aménagement les atouts de la topographie du terrain afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme thématique structurante.
 - Dialoguer avec le site et organiser un découpage parcellaire à valoriser en fonction du contexte
 - Frange nord du terrain ouvert sur l'espace agricole
 - Agriculture : lisières du secteur à prendre en compte.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur de 1,60 hectare (dont 1,25 hectare dédié à l'habitat) est contigu à un espace agricole enclavé en frange du village. De ce fait, il a une vocation d'habitat, « d'équipement » lié aux activités agricoles et de détente au naturel.

Le programme s'articule avec un plan de circulations piétonnes à l'échelle du quartier. Une liaison douce majeure en bordure de la rue du stade et porte sur 15 logements au minimum.

Densité nette : 12 logements à l'hectare.

Cadre de vie rural : c'est dans ces lisières villageoises que réside tout l'intérêt de venir habiter à la campagne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La rue du stade sera marquée par un espace paysagé majeur permettant un contact visuel sur les espaces agricoles situés au nord du site. On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures. On distinguera l'espace des seuils, que l'on pourrait appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte du quartier et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.

L'architecture sera sobre et de hauteur limitée pour ne pas fermer les vues sur la zone agricole

Les stationnements seront le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...) ;
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.

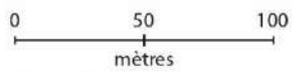
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - S'appuyer sur les circulations douces pour encadrer le projet par ses limites : franges qualitatives et fonctionnalisées,
 - Atténuer l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon en espace ouvert (jardins, espace vert) avec bordure végétalisée en lisière au nord (frange de vergers,...)

- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments.

- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP d'Aulnay-la-Rivière – Rue du Stade

Aulnay-la-Rivière - OAP Rue du Stade



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Maintenir un espace ouvert au nord du site
-  Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Voies existantes

1.3 Boësses – OAP Rue des Fossés Est

CONTEXTE DE L'OAP

Le terrain est situé au sud-est du bourg ancien, dans un secteur faisant la jonction entre une urbanisation ancienne au bâti agricole caractéristique du tissu traditionnel de la commune, à l'alignement sur rue, et celle plus récente le long des voies en recul avec jardin.

Le chemin rural qui longe la limite sud du terrain ouvre un cône de visibilité sur le paysage agricole environnant. Des arbres anciens marquent l'angle de rue prononcé (rue des Fossés Est) qui borde le terrain et ponctuent l'espace vert des jardins privés en limite Ouest. Des parcelles en dent creuse sont contiguës au nord du terrain et donnent accès sur l'entrée de bourg Est du village. Le site du terrain est inclus dans le périmètre de 500m autour de l'église classée qui protège le dispositif urbain ancien remarquable.

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage :
 - Des franges villageoises sensibles aux constructions nouvelles en bordure d'un secteur au patrimoine bâti ancien à préserver (accompagnement paysager)
- Insertion urbaine :
 - La greffe d'urbanisation à l'architecture adapté au contexte sera recherchée,
 - Le traitement végétal des limites permettra une insertion paysagère et visuelle à proximité du centre ancien.
 - La possibilité d'urbanisation future de parcelles en extension doit être envisagée
- Environnement :
 - La création de divisions parcellaires diversifiées par le traitement urbain et paysager de la desserte du terrain, ainsi que la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sont à considérer comme thématique structurante.
 - Présence connue de cavités souterraines sur la commune.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur d'une superficie de 0,5 hectares (dont 0,5 hectares dédiés à l'habitat) a principalement une vocation résidentielle. Il est contigu à un espace agricole dont la frange du village doit être valorisée de constructions « architecturales » de qualité.

De ce fait, l'ensemble aura une vocation « rurale » lié aux activités agricoles et d'urbanisation douce en frange villageoise.

Le programme porte sur 6 logements au minimum. Le programme s'articule avec une desserte d'accès avec stationnement possible.

Densité nette : 12 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel de la commune.

La séquence d'accès au terrain pourra être aménagée avec une aire de stationnement végétalisée. Les stationnements feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités par un plan paysager.

On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures :

- On distinguera l'espace des seuils, que l'on pourrait appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte du secteur et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs.
- On évitera les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.

L'architecture sera sobre, respectueuse du contexte bâti historique et de hauteur limitée pour ne pas fermer les vues sur la zone agricole

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

Risque de cavités souterraines : en raison de la présence connue de cavités souterraines sur la commune et du risque d'effondrement lié, une étude géotechnique spécifique est souhaitable.

La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...).
- récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.

L'affirmation de la présence du végétal :

- En maintenant sur place si possible et selon leur état sanitaire les spécimens arborés existants
- S'appuyant sur des franges qualitatives et fonctionnalisées :
 - . Atténuant l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon au sud en espace à maintenir ouvert (jardins, espace vert)
 - . Ecartant la proximité avec les terres agricoles : bordure végétalisée en lisière à l'Est (haie, frange de vergers,...)
- Autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets
- Prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

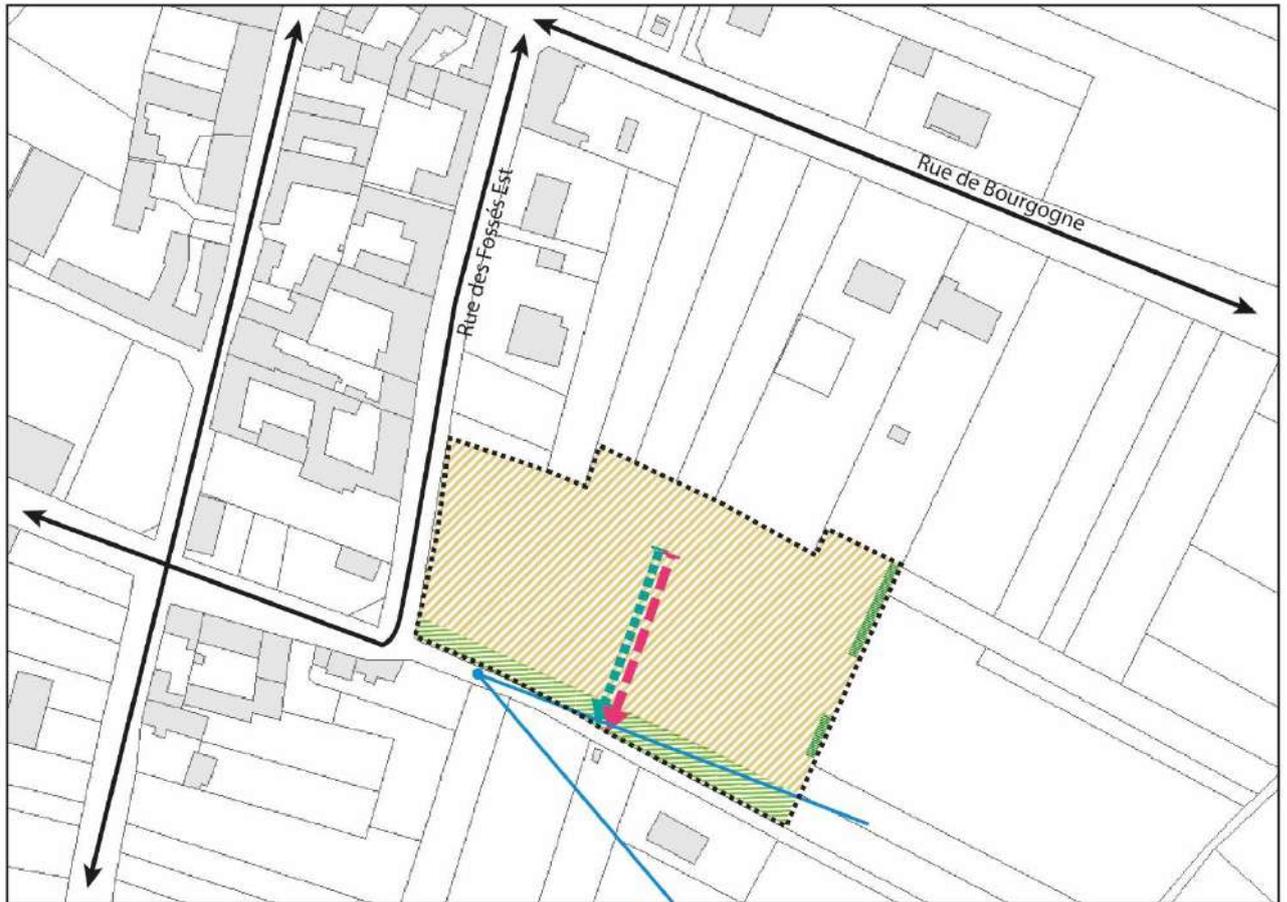
La valorisation du potentiel climatique de la parcelle :

- Par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables pour la construction, la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et/ou un usage domestique.

Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP de Boësses – Rue des Fossés Est

Boësses - OAP Les Fossés Est



0 25 50
mètres



Source : Cadastre 2016

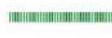
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019



Aménager un secteur d'habitat



Maintenir un espace non construit au sud du site afin de préserver les vues



Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Préserver les cônes de vues

1.4 Briarres-sur-Essonne – OAP Bourg Ouest

CONTEXTE DE L'OAP

Le secteur est situé à l'entrée ouest (RD 27) de la commune de Briarres-sur-Essonne. Le site en pente douce nord/sud, inclus dans le périmètre de 500 m autour de l'Eglise Saint-Etienne protégée au titre des Monuments Historiques, entoure un terrain de jeux aménagé et clôturé dédié aux sports collectifs (football, basket...). Dans ce cadre de vie rural à proximité du bourg, le lotissement pavillonnaire de l'Evangile est contigu au terrain.

Un cône de visibilité identifié le long de la RD 27 protège la vue sur le clocher de l'église. On notera la sensibilité du paysage lié à son ouverture qui le rend vulnérable, le remarquable panorama sur la Vallée de l'Essonne et au-delà (clochers de Puiseaux et Grangermont) dont on dispose depuis le rebord de la cuesta, en arrivant dans le village depuis Manchecourt.

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : Secteur de transition paysagère, panorama vulnérable à l'introduction de tout nouvel élément.
- Insertion urbaine : Proximité du bourg à conforter pour un cadre de vie rural. Un terrain de jeux enclos, marque la transition avec l'espace agricole à intégrer dans l'aménagement. Etude de la qualité architecturale et paysagère pour garantir l'efficience des attendus en matière environnementale et durable
- Environnement : Création de parcelles diversifiées. Gestion des eaux pluviales à considérer comme thématique structurante
- Agriculture : lisières du secteur à valoriser

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur de 3,5 hectares (dont 2,4 ha dédiés à l'habitat) constitue la nouvelle entrée de bourg, marquant la transition entre la zone urbaine et la zone agricole à proximité d'un ancien lotissement et d'un terrain d'activités sportives. De ce fait, il a une vocation résidentielle, et « d'équipement » lié aux activités de détente au naturel.

Prévoir l'aménagement d'un accès sécurisé intégrant la construction de logements en angle nord-est sur le RD 27, connexion au réseau viaire marquant l'entrée du secteur.

Le programme porte sur la construction de 31 logements au minimum.

Il s'articule avec des circulations piétonnes connectées à l'échelle du quartier. Une liaison douce avec le lotissement de l'Evangile.

Densité nette : 12,9 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

- L'angle sur le RD 27 sera marqué par un espace paysagé, ouvert (espace de jardins potagers, jardins d'agrément...), afin de maintenir un cône de vision vers le clocher de l'église du bourg.
- Accès sécurisé à prévoir sur le RD 27 avec aménagement d'une placette
- Traiter les limites : Une frange de stationnement végétalisé plantée de haie, d'espaces de jardins collectif, vergers... sera à constituer en limite ouest et sud afin de marquer l'aspect agricole du secteur.
- Caractérisation des différentes voies nouvelles, la qualité des voies, clôtures et plantations : à travers les reculs du bâti par rapport à la voie, le traitement des seuils, les espaces paysagers seront différenciés, permettant un contact visuel sur les espaces agricoles. On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures. On distinguera l'espace des seuils, que l'on

pourrait appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte du quartier et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.

- L'architecture sera sobre et de hauteur limitée pour ne pas fermer les vues sur la zone agricole.
- Les stationnements seront le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités en espace vert par un plan paysager.
- Créer un nouveau système viaire : connexion du lotissement gardé en réserve rue de l'Évangile.

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, mare en point bas de réception des eaux de ruissellement...).
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - S'appuyer sur les circulations douces et encadrer le projet par ses limites : franges qualitatives et fonctionnalisées (haie brise-vent, intégration du terrain d'activités sportives, circuit de promenade,...)
 - Atténuer l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon en espace ouvert au nord (espaces de stationnement végétalisés, jardins, espace vert) avec bordure végétalisée en lisière à l'ouest, au sud (jardins collectifs, frange de vergers,...).
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est et/ou nord-sud des bâtiments.
- Proposer une diversité de forme de parcelles qui répondent à la diversité des besoins en logements en termes de taille et d'emplacement.
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP de Briarres-sur-Essonne – Bourg Ouest

Briarres-sur-Essonne - OAP Bourg Ouest



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Créer des espaces de stationnement végétalisés
-  Aménager des espaces de jardins collectifs
-  Maintenir des espaces ouverts afin de préserver les vues
-  Aménager une mare pour la gestion des eaux pluviales, en lien avec l'espace de jardin
-  Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Préserver les cônes de vues
-  Chemins piétons existants
-  Voies existantes

1.5 La Neuville-sur-Essonne – OAP Le Ponceau

CONTEXTE DE L'OAP

Le terrain est situé au nord du village, protégé par un rayon de 500m de plusieurs bâtiments Monuments Historique, dans un secteur pavillonnaire et délimité à l'ouest par une voie structurante « La Grande Rue » qui compose le bourg et traverse l'Essonne à proximité du lieu-dit Le Ponceau. L'environnement paysager est étroitement lié à l'eau et d'important boisements cadre la partie est du secteur (présence de La Noue). Au nord le site d'un ancien moulin, propriété privée au bord de l'Essonne.

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage :
 - Topographie marquée avec un terrain en légère pente et dominé par un écran boisé important (peupleraie) sur la frange est.
 - Proximité de la RD25, route très passante et touristique en bordure ouest du secteur (accompagnement paysager)
- Insertion urbaine : l'accès au terrain est aujourd'hui inexistant ce qui pose un enjeu important de sécurisation, notamment avec la présence d'un carrefour à proximité et une faible visibilité dans sa partie nord (masques végétaux, haie de propriétés) en venant d'Aulnay La Rivière. Pas de trottoirs dans cette partie urbanisée.

Vue du site depuis la « Grande Rue »



- Environnement :
 - Topographie du terrain situé en pente afin d'envisager une gestion alternative des eaux pluviales comme thématique structurante.
 - Méthode d'assainissement alternatif en semi-collectif à mettre en place (étude préalable quant aux rejets dans les cours d'eau est nécessaire)
 - Préservation des continuités écologiques, biodiversité et prise en compte de la végétation riveraine

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur de 1,6 hectare (dont 1,05 ha dédié à l'habitat), permettra le renforcement du tissu villageois en « Entrée de bourg ». De ce fait, il a une vocation résidentielle, liée à la valorisation du site naturel.

Le programme portera sur :

- La construction de 13 logements au minimum.
- Il s'articule avec des liaisons piétonnes connectées à l'échelle du quartier.

Prévoir l'aménagement d'un accès sécurisé sur le RD 25 (partie nord du terrain).

Densité nette : 12,4 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du site :

Concernant l'urbanisation du terrain, le maillage viaire, les liaisons douces :

- Prévoir l'aménagement d'un accès unique pour la desserte du terrain à partir de la Grande Rue (RD 25) de manière à définir et signaler visuellement l'aire d'entrée du terrain (à marquer visuellement dans la séquence paysagère de la Grande Rue – pouvant accueillir du stationnement)
- Maintenir un espace de recul avec alignement des constructions en retrait de la Grande Rue.
- Etudier un parti d'aménagement alternatif :
 - Afin de prévoir l'assainissement des eaux usées sous forme semi-collective : étude de préfaisabilité à réaliser.
 - Assurer la gestion des eaux pluviales en régulant leur ruissellement et en valorisant le parcours de l'eau (surfaces enherbées, espace tampon, noues...)
- Urbanisation en profondeur :
 - Hiérarchiser les typologies de voies – principale pour l'accès et autre secondaire, liaisons douces qui traverseront l'opération (largeur, trottoirs ou simples bas-côtés, position des caniveaux, emploi ou non de bordure, caractère plus urbain ou plus rural)
 - Eviter le schéma récurrent permettant l'accès permanent des véhicules devant les habitations
- Traiter les limites :
 - Réserver un espace vert majeur à définir en bordure de l'îlot frange est : espace vert commun d'un seul tenant, aire de détente, jardin d'agrément...
 - Maintenir des cônes de vue sur la limite en frange est du secteur.

Concernant la qualité des voies, clôtures et plantations :

- Favoriser l'absence de bordures et la végétalisation des trottoirs
- Les clôtures seront à dominante végétalisées, tant en limite d'espaces publics qu'en limites séparatives ;
- On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures. On distinguera l'espace des seuils, que l'on pourrait appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs.
- Les stationnements seront le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités en espace vert par un plan paysager.

L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales :

- Assurer une cohérence globale de qualité architecturale soignée le long de la Grande Rue (RD25) et veiller au traitement des façades. L'architecture, ainsi que la limite du terrain en bord de voirie pourront faire l'objet d'une étude particulièrement soignée afin de favoriser l'unité des clôtures et des accès visibles depuis la rue (murets, seuils, accès piéton, coffrets, boîtes aux lettres...)

Prise en compte environnementale et durable

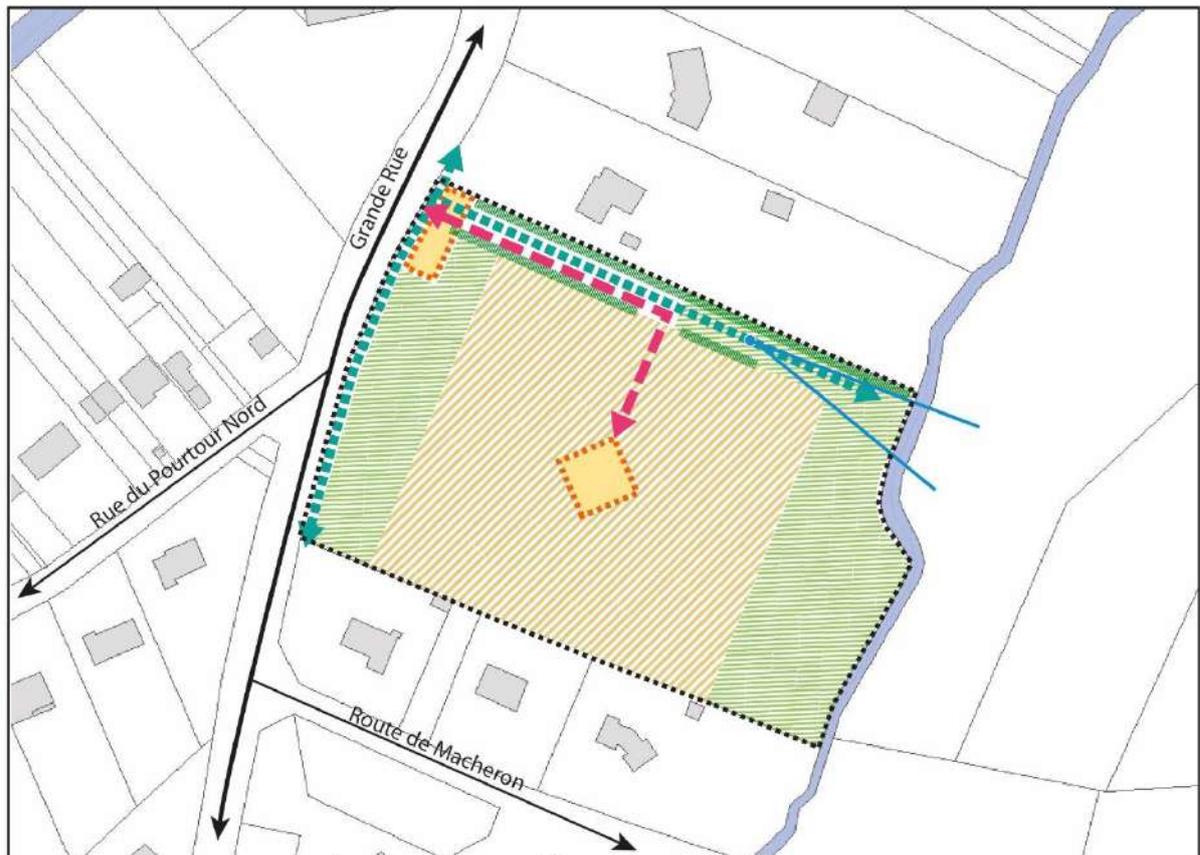
Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, mare en point bas de réception des eaux de ruissellement...).
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - S'appuyer sur les circulations douces pour encadrer le projet par ses limites : franges qualitatives et fonctionnalisées à prévoir (haie brise-vent, circuit de promenade,...)
 - Atténuer l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon en espace ouvert (jardins, espace vert) avec bordure végétalisée en lisière à l'ouest.
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est et/ou nord-sud des bâtiments.
- Proposer une diversité de forme de parcelles qui répondent à la diversité des besoins en logements en termes de taille et d'emplacement.

Schéma de l'OAP de La Neuville-sur-Essonne– Le Ponceau

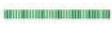
La Neuville sur Essonne - OAP Le Ponceau



0 25 50
mètres



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019

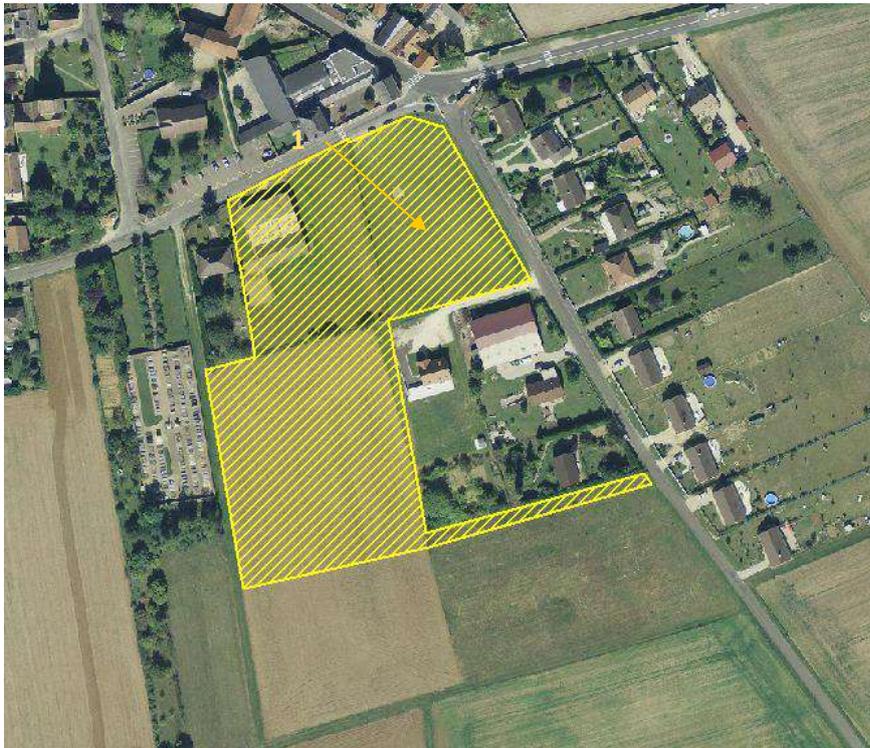
-  Aménager un secteur d'habitat
-  Créer un espace public pouvant accueillir du stationnement
-  Maintenir des espaces ouverts en lisière du site
-  Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Préserver les cônes de vues
-  Voies existantes

1.6 Ondreville-sur-Essonne – OAP Le Bourg

CONTEXTE DE L'OAP

Le terrain est situé en angle du bourg ancien sur un carrefour, à proximité d'espaces agricoles et quelques constructions pavillonnaires.

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : ce secteur patrimonial de contact entre le village et la plaine agricole du gâtinais est situé dans le contexte paysager de la vallée de l'Essonne.
- Insertion urbaine : A l'entrée du bourg où se côtoient équipements, bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent, renforcer et conforter une « porte d'entrée » sur le site de la vallée. Le village a conservé un cadre de vie rural et agricole. La banalisation de type pavillonnaire sera à éviter. Il est composé de nombreuses anciennes maisons correctement réhabilitées et de grandes propriétés de qualité architecturale à préserver. La présence de chemins de randonnée (PR et GR) à proximité immédiate, s'inscrira aussi dans l'aménagement si possible lié aux activités touristiques locales.
- Environnement :
 - Dialoguer avec le site et organiser un découpage parcellaire destiné à valoriser le contexte paysager
 - Gestion paysagère à considérer comme thématique structurante
 - Agriculture : lisières du secteur à prendre en compte

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur de 1,6 hectare (dont 1,35 ha dédié à l'habitat), est situé entre la zone urbaine cœur du village et les espaces naturels de la commune. De ce fait, il a une vocation résidentielle, liée à la recomposition du site en entrée de village.

Le programme portera sur :

- La construction de 16 logements au minimum.
- Il s'articule avec des liaisons piétonnes connectées à l'échelle du quartier.
- Un espace public en lien avec le stationnement aux abords des équipements présents (mairie, école,...).

Prévoir l'aménagement d'accès sécurisé (partie nord du terrain).

Densité nette : 11,9 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel du village :

- L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels accompagnés de clôtures dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.

Le terrain sera desservi par des accès différenciés recomposant l'espace public devant l'entrée de la mairie :

- Réaménagement du carrefour.
- L'aménagement d'une placette pouvant accueillir du stationnement.

Traiter les limites : Une frange paysagère, plantée d'une haie discontinue, d'espaces de jardins, vergers... sera à constituer en limite nord afin de préserver l'aspect agricole du secteur.

Caractérisation de la qualité des voies de desserte, clôtures et plantations :

- A travers les reculs du bâti par rapport à la voie, les espaces paysagers seront marqués, permettant un contact visuel sur les espaces agricoles.
- On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures. On distinguera l'espace des seuils, que l'on pourrait appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte du quartier et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs.
- On acceptera exceptionnellement les murs maçonnés en continuité du bâti et les clôtures végétalisées seront priorisées.

Les stationnements seront le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités en espace vert par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

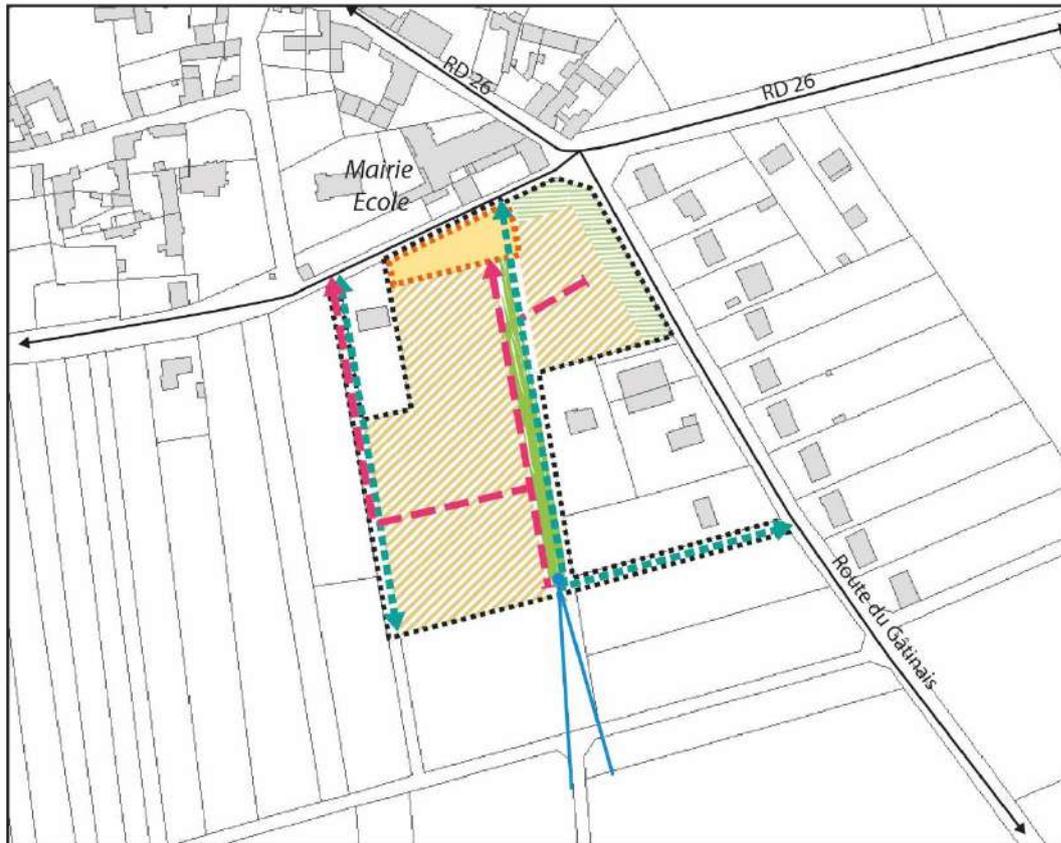
Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés,...) ;
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - S'appuyer sur les circulations douces pour encadrer le projet par ses limites : franges qualitatives et fonctionnalisées (haie, verger...)
 - Atténuer l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : jardins, espace vert.
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est et/ou nord-sud des bâtiments.

- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.
- Proposer un découpage parcellaire qui réponde à la diversité des besoins en logements en termes de taille et d'emplacement.

Schéma de l'OAP d'Ondreville-sur-Essonne- Le Bourg

Ondreville - OAP Le Bourg



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019



Aménager un secteur d'habitat



Créer un espace public pouvant accueillir du stationnement



Créer des espaces plantés en lisière nord-est du site afin de mettre en valeur l'entrée de bourg



Aménager une coulée verte afin de mettre en valeur les perspectives visuelles



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Préserver les cônes de vues



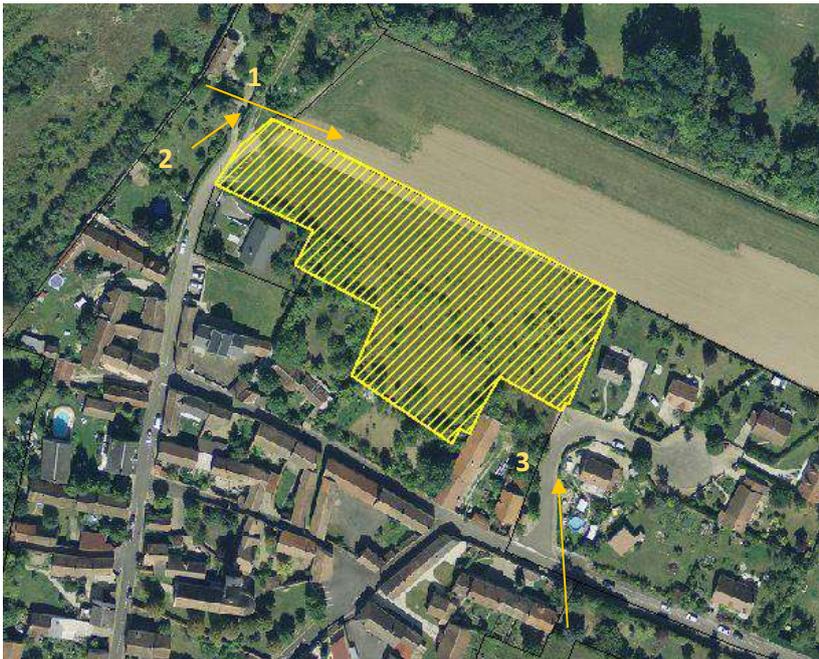
Voies existantes

1.7 Orville- OAP La Porte Rouge

CONTEXTE DE L'OAP

Le terrain est situé en continuité nord du bourg ancien et contigu à un petit lotissement pavillonnaire en impasse avec placette de retournement. Il domine la bordure boisée de la vallée de l'Essonne, à proximité d'espaces agricoles en limite du domaine du terrain de golf d'Augerville-la-Rivière.

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : ce secteur patrimonial de contact entre le village « accroché » au site boisé de la vallée et la plaine agricole du gâtinais est situé sur un rebord de la vallée de l'Essonne, à proximité du site classé. Le site classé concerne le linéaire de la Haute vallée de l'Essonne à la limite des départements du Loiret et de Seine-et-Marne. Il s'étend sur le territoire des communes d'Augerville-la-Rivière, Malesherbes et Orville (Loiret), et de Boulancourt, Buthiers, et Nanteau-sur-Essonne (Seine-et-Marne).
- Insertion urbaine : A proximité du bourg où se côtoient du bâti ancien et du tissu pavillonnaire plus récent, renforcer et conforter une « porte d'entrée » sur le site de la vallée. Le village a conservé un cadre de vie rural et agricole. La banalisation de type pavillonnaire sera à éviter. Il est composé de nombreuses anciennes maisons correctement réhabilitées et de grandes propriétés de qualité architecturale à préserver. C'est dans ces lisières villageoises que réside tout l'intérêt de venir habiter à la campagne : la présence de chemins de randonnée (PR et GR 32) à proximité immédiate du domaine du golf d'Augerville-la-Rivière, s'inscrira aussi dans un aménagement lié aux activités touristiques et sportives locales.



- Environnement :
 - Intégrer dans l'aménagement les atouts de la topographie du terrain situé en pente est/ouest vers l'Essonne afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme thématique structurante.
 - Dialoguer avec le site et organiser un découpage parcellaire à valoriser en fonction du contexte
 - Limiter la frange nord du terrain ouvert sur l'espace agricole
- Agriculture : lisières du secteur à prendre en compte

ELEMENTS DE PROGRAMME

Ce secteur de 0,72 hectares (dont 0,62 ha dédiés à l'habitat), marque la transition entre la zone urbaine et les espaces naturels de la vallée. De ce fait, il a une vocation résidentielle, liée à la valorisation du site naturel.

Le programme portera sur :

- La construction de 8 logements au minimum
- Il s'articule avec des liaisons piétonnes connectées à l'échelle du quartier.
- Un espace public en lien avec le lotissement rue de l'école.

Prévoir l'aménagement d'un accès sécurisé impasse du Parc (partie ouest du terrain).

Densité nette : 12,9 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

- La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques du tissu traditionnel de Orville :
 - L'architecture des constructions reprendra les volumes traditionnels accompagnés de murs de clôture dans une écriture contemporaine intégrant les préoccupations environnementales.
 - Elle préservera et complètera les haies existantes en limite des espaces construits.
- Le terrain sera desservi par l'impasse du Parc et la rue de l'Ecole avec des accès différenciés par :
 - Le réaménagement du carrefour comprenant une zone dédiée au stationnement public en extrémité de l'Impasse du Parc.
 - L'aménagement d'une placette dans sa partie haute pouvant accueillir du stationnement en accompagnement d'une liaison piétonne rue de l'Ecole/Impasse du parc qui préservera un point de vue ouvert sur la vallée.
- Traiter les limites : Une frange paysagère, plantée d'une haie discontinue, d'espaces de jardins, vergers... sera à constituer en limite nord afin de préserver l'aspect agricole du secteur.
- Caractérisation des accès par la qualité des seuils, clôtures et plantations : à travers le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, les reculs du bâti par rapport à la voie, les espaces paysagers seront marqués, permettant un contact visuel semi-ouvert du secteur sur les espaces alentours. On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures. On distinguera l'espace des seuils, que l'on pourrait

appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte du quartier et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On acceptera donc les hauts murs maçonnés en continuité du bâti et les clôtures végétalisées.

- Les stationnements seront le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités en espace vert par un plan paysager.



Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

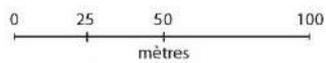
Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :
 - adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés,...).
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - S'appuyer sur les circulations douces pour encadrer le projet par ses limites : franges qualitatives et fonctionnalisées (haie, verger...)
 - Atténuer l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon au nord (jardins, espace vert)
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est et/ou nord-sud des bâtiments.

- Proposer des parcelles qui répondent à la diversité des besoins en logements en termes de taille et d'emplacement.

Schéma de l'OAP d'Orville – La Porte Rouge

Orville - OAP La Porte Rouge



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019

-  Aménager un secteur d'habitat
-  Créer un espace public comprenant une zone dédiée au stationnement
-  Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits actuels et futurs
-  Connexion au réseau viaire existant
-  Prévoir des connexions douces
-  Prévoir un réaménagement du carrefour comprenant des places de stationnement publiques pour faciliter l'accès au site
-  Préserver les cônes de vues

1.8 Puiseaux– OAP Route de Malesherbes

CONTEXTE DE L'OAP

L'OAP porte sur deux terrains situés le long de la route de Malesherbes à proximité de la zone industrielle et du collège.

Les deux terrains sont séparés par un lotissement récent. Le premier terrain longe sur sa grande longueur (partie ouest) la clôture de la zone d'activité. Le second terrain est situé entre un ancien lotissement composé de deux impasses reliées par une liaison douce vélo et piétons et un lotissement pavillonnaire plus récent qui laisse des possibilités de liaisons en limites est et ouest à plusieurs endroits.

Il est souhaitable que la zone à urbaniser ne génère pas de nouveaux débits d'eaux pluviales au réseau unitaire de la commune qui de fait entraineraient un phénomène de surcharge hydraulique sur la station d'épuration (STEP).

Vues du site OAP :



Les terrains se trouvent en situation d'Entrée de ville route de Malesherbes avec un cône de vue à respecter sur le clocher remarquable de l'église classée MH, identifié dans le périmètre de la ZPPAUP.

Deux ouvertures en limite sud permettent un accès des terrains sur une voie ancienne (Chemin de la Messe) qui rejoint la zone industrielle.



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : cône de vue identifié en entrée de ville à considérer.
- Insertion urbaine : la greffe d'urbanisation de programmes de logements diversifiés sera à rechercher, les liaisons douces et le traitement végétal des limites permettront une insertion paysagère à proximité de la zone d'activités économique.
- Environnement : La création de divisions parcellaires diversifiées, le recul à prévoir pour un traitement paysager en limite de la zone d'activité et la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sont à considérer comme thématique structurante.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Le secteur d'une superficie de 6,3 hectares (dont 4,7 dédiés à l'habitat) a principalement une vocation résidentielle en continuité de l'habitat pavillonnaire situé en frange de ville.

Le programme portera sur :

- Une extension urbaine de 115 logements au minimum : individuels denses et habitat groupé (collectif).
- L'aménagement d'un espace vert en accompagnement du secteur d'habitat, auquel s'ajoutent les espaces verts privés (arrières des jardins)

Densité nette : 24,5 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques d'extensions urbaines des nouveaux quartiers et développement durable en milieu rural :

- Diversifier les formes et les superficies des parcelles :
 - Aménager le secteur d'habitat de manière à valoriser le raccordement aux lotissements existants.
 - Favoriser les implantations en mitoyenneté pour un meilleur usage de la parcelle.
 - Maintenir un espace ouvert en lisière nord du site assurant des connexions douces, cyclistes et piétonnes avec la route de Malesherbes.
- Des espaces ouverts en limite nord seront recherchés pour préserver le cône de vue sur le clocher de l'église et favoriser les perméabilités visuelles (recul des constructions à prévoir, jardins...).
- Hiérarchiser les voies principales et secondaires, les espaces publics :
 - Prévoir l'éventuelle possibilité d'un carrefour d'accès véhicules sur la route de Malesherbes.
 - Créer un espace public majeur arboré qui jouera le rôle de mail planté générant un brise-vent, de l'ombre et pouvant accueillir du stationnement sur la partie ouest du terrain.
 - Les séquences d'accès au terrain seront marquées par un espace paysagé en accompagnement des liaisons douces avec possibilité de stationnement.
 - Préférer les voies raccordées plutôt que les rues en impasse
 - Prévoir une continuité de liaison douce vélos et piétonne vers le centre-ville à travers le lotissement privé situé à l'est du site, en direction du collège, et des équipements sportifs.
- Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines.

L'architecture sera sobre et de hauteur limitée :

- On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures en accompagnement des liaisons piétonnes, à laquelle s'ajoutera les espaces verts privés « jardins de devant ». On distinguera l'espace des seuils, que l'on pourrait appeler le « jardin de devant », ces espaces intermédiaires entre l'espace de desserte et le logement bâti. Ce jardin de devant s'oppose au jardin de derrière, qui lui est dimensionné plus généreusement, et qui constitue l'espace extérieur principal du logement, préservé des regards. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.
- Les stationnements feront une place importante aux principes du développement durables et seront traités par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

- Permettre les toitures mono pentes (récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces de couverture et donc d'exposition des surfaces de toitures aux conditions climatiques...)
- La zone à urbaniser devra gérer ses eaux pluviales et aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau communal.
- La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

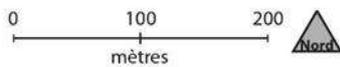
Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle pour les habitations,
 - adaptée au contexte du terrain : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts pour les espaces publics, voiries notamment (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (principes de noues, fossés, bassins tampons ou d'infiltration...).
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - En maintenant sur place des spécimens arborés existants
 - En s'appuyant sur les circulations douces pour structurer le projet : franges qualitatives et fonctionnalisées,
 - En atténuant l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon au nord en espace à maintenir ouvert (jardins, espace vert)
 - Ecartant la proximité avec la zone d'activité : bordure végétalisée en lisière à l'ouest (Écrans végétaux, frange de vergers,...)
 - Autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
 - Prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments.
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP de Puiseaux – Route de Malesherbes

Puiseaux – OAP Route de Malesherbes



Source : Cadastre 2016
ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019

- Aménager un secteur d'habitat
- Créer un espace public pouvant accueillir du stationnement
- Aménager des espaces verts
- Maintenir un espace ouvert en lisière nord du site (bande paysagère...)
- Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits
- Connexion au réseau viaire existant
- Prévoir des connexions douces
- Prévoir un traitement paysager le long des liaisons douces
- Préserver les cônes de vues
- Voies existantes

1.9 Puiseaux– OAP Rue des Ormeaux Nord

CONTEXTE DE L'OAP

Le secteur est situé en vis-à-vis du terrain des Ormeaux Ouest. Il est enclavé, situé en angle entre l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière, les arrières des constructions pavillonnaires anciennes implantées en continu le long de la route de Desmonts (RD 28) composés de jardins privés, potagers, de vergers, et de friches, et les espaces attenants de quelques constructions artisanales proches. Le contexte urbain est peu dense. Des constructions neuves se sont implantées récemment en bordure du site le long de la rue des Ormeaux et laisse encore la possibilité de deux accès. Dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville, il constitue un potentiel de développement. Les limites sont constituées par les clôtures des jardins privées, des arrières de grands jardins en lanières et de haies.

Il est souhaitable que la zone à urbaniser ne génère pas de nouveaux débits d'eaux pluviales au réseau unitaire de la commune qui de fait entraineraient un phénomène de surcharge hydraulique sur la station d'épuration (STEP).

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage :
 - L'urbanisation de la rue des Ormeaux dont plusieurs terrains constituent un secteur d'extension future important (3 zones AU du projet de PLUi) est à considérer dans son ensemble qui permettrait d'éviter une banalisation pavillonnaire certaine.
- Insertion urbaine :
 - La greffe d'urbanisation de programmes de logements diversifiés sera recherchée,
 - Le traitement végétal des limites permettra une insertion paysagère et visuelle à proximité du centre ancien.
 - La possibilité d'urbanisation future des trois terrains de la rue des Ormeaux associés, (zonage AU du PLUi en projet) du secteur constitue un pôle d'extension résidentielle future à considérer dans son aménagement d'ensemble (espaces de voirie, places et placettes, liaisons douces...).
- Environnement : la création de divisions parcellaires diversifiées, le traitement urbain et paysager des dessertes du site (type villa urbaine,...) ainsi que la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sont à considérer comme thématique structurante.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Le terrain d'une superficie de 1,1 hectare à proximité du centre-ville a une vocation résidentielle.

Compte tenu de sa localisation, le programme portera sur :

- Un aménagement urbain de 25 logements au minimum : une mixité urbaine sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (logement individuel, habitat intermédiaire, collectifs)
- Des placettes accompagneront l'aménagement de ce secteur d'habitat

Densité nette : 22,7 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques d'extensions urbaines des nouveaux quartiers de développement durable en définissant une intégration paysagère du bâti :

- Création d'espaces publics (placettes, espaces arborés, espaces d'agrément), voies nouvelles pouvant accueillir du stationnement paysagé et accueillir tous les modes de déplacement

(voiture, vélos, piétons) qui participeront aussi à la valorisation paysagère et environnementale des accès rue des Ormeaux.

- Mise en place d'une urbanisation en profondeur type « villa urbaine,... » avec structuration intégrant des principes de diversité parcellaire, de mixité générationnelle ou sociale, de diversité des fonctions... :
 - Favoriser les implantations en mitoyenneté
 - On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures en accompagnement des liaisons douces, à laquelle s'ajoutera les espaces verts privés « jardins de devant ». Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs.
 - On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.
- Les stationnements végétalisés feront une place importante aux principes du développement durable et seront traités par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

- Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La zone à urbaniser devra gérer ses eaux pluviales et aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau communal.
- La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

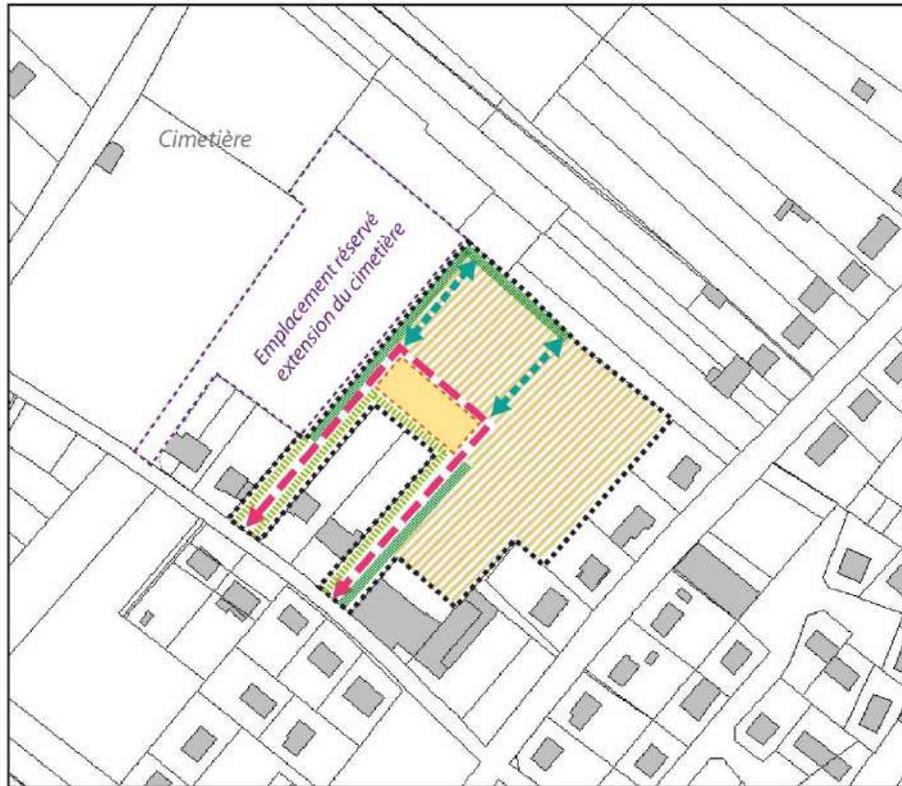
Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle pour les habitations,
 - adaptée au contexte du terrain : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts pour les espaces publics, voiries notamment (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, bassins tampons ou d'infiltration...).
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - En atténuant l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : jardins, espace vert
 - Autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets, accompagnant les liaisons douces
 - Prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.
- Principes de conception bioclimatique applicables à l'échelle de l'îlot : La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables pour la construction.

- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP de Puiseaux – Rue des ormeaux Nord

Puiseaux - OAP Les Ormeaux Nord



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019



Aménager un secteur d'habitat



Créer un espace public pouvant accueillir du stationnement



Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Prévoir un traitement paysager

1.10 Puiseaux– OAP Rue des Ormeaux Ouest

CONTEXTE DE L'OAP

Ce terrain, situé dans le prolongement et à proximité visuelle immédiate du centre-ville, est enclavé entre d'anciennes propriété d'habitat ancien au sud, et un tissu d'urbanisation pavillonnaire à l'est.

Il présente une difficulté d'accès particulièrement importante.

Ancien champ agricole, les limites du terrain sont constituées de clôtures privées des arrières de grands jardins clos de murs hauts, entretenus et de haies.

L'accès de la rue des Ormeaux, est proche de l'entrée du cimetière rue du poète BEZILLE, une allée piétonne arborée et paysagère aménagée (ancienne route de Fontainebleau).

Le terrain est inclus dans un cône de vision du clocher de l'église de Puiseaux, périmètre de la ZPPAU.

Il est souhaitable que la zone à urbaniser ne génère pas de nouveaux débits d'eaux pluviales au réseau unitaire de la commune qui de fait entraineraient un phénomène de surcharge hydraulique sur la station d'épuration (STEP).

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : cône de vue identifié sur le clocher de l'Eglise à prendre en compte afin de préserver un contact visuel avec le centre-ville proche.
- Insertion urbaine :
 - La greffe d'urbanisation de programmes de logements diversifiés sera recherchée,
 - Une liaison douce donnant accès allée du Poète Bezille est à prévoir
 - Le traitement végétal des limites permettra une insertion paysagère visuelle à proximité du centre ancien.
 - L'impact de l'urbanisation des trois secteurs de la rue des Ormeaux associés (zones 1AU du PLUi) constituent un pôle d'extension résidentielle future à considérer dans son ensemble.
- Environnement : La création de divisions parcellaires diversifiées, le traitement urbain et paysager de la principale desserte du site (type villa urbaine) ainsi que la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sont à considérer comme thématique structurante.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Le terrain d'une superficie de 1,75 hectare (dont 1,6 ha dédié à l'habitat) à proximité du centre-ville à une vocation résidentielle.

Compte tenu de sa localisation, le programme portera sur :

- Un aménagement urbain de 36 logements au minimum : individuels denses
- L'aménagement d'un espace vert préservant le cône de vue intégrant l'accès véhicules auquel s'ajoutent les espaces verts privés (jardins)

Densité nette : 22,5 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques d'extensions urbaines des nouveaux quartiers de développement durable en définissant une graduation dans l'aménagement :

- Un espace public (place) pouvant accueillir du stationnement permettra la valorisation urbaine, paysagère et environnementale de l'accès rue des Ormeaux
- Une séquence paysagère intégrant un espace ouvert accompagnant l'accès véhicule sera mise en place pour respecter le cône de vue sur le clocher de l'église entre les arrières des parcelles de la rue du Poète Bezille et les nouvelles constructions.
- Favoriser les implantations en mitoyenneté :

- Une urbanisation en profondeur type « villa urbaine » au nord et habitat individuel dense en impasse privée seront présents dans l'idée d'une gradation allant du plus ou moins dense.
- Mise en place d'une connexion douce (piétons, vélos) avec la rue du Poète Bezille (route de Fontainebleau)
- Des écrans végétaux (haie, vergers) seront introduits le long des parcelles habitées riveraines.
- On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures en accompagnement des liaisons douces, à laquelle s'ajoutera les espaces verts privés « jardins de devant » dans la partie nord du terrain. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.
- Les stationnements feront une place importante aux principes du développement durable et seront traités par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

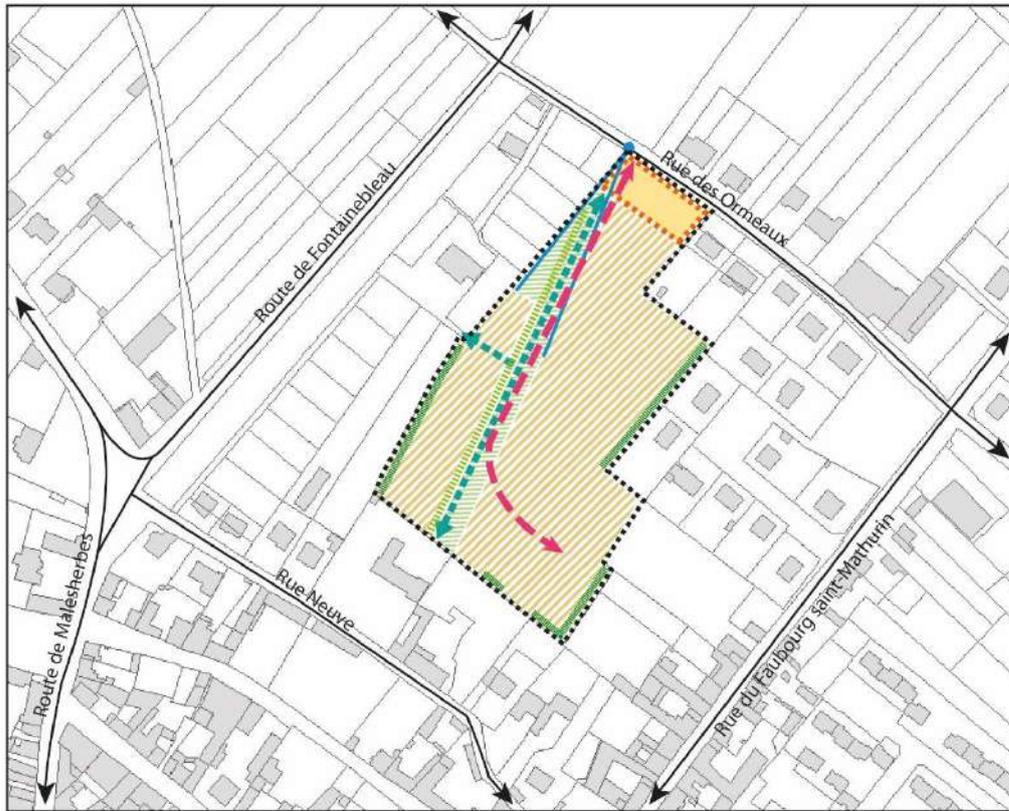
- Permettre les toitures mono pentes (récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces de couverture et donc d'exposition des surfaces de toitures aux conditions climatiques...)
- La zone à urbaniser devra gérer ses eaux pluviales et aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau communal.
- La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle pour les habitations,
 - adaptée au contexte du terrain : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts pour les espaces publics, voiries notamment (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, bassins tampons ou d'infiltration...).
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - En atténuant l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon au nord en espace à maintenir ouvert (jardins, espace vert)
 - Bordure végétalisée en lisière des espaces construits (haie, frange de vergers,...)
 - En autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;
 - En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables pour la construction.
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP de Puiseaux – Rue des ormeaux Ouest

Puiseaux - OAP Les Ormeaux Ouest



0 50 100
mètres



Source : Cadastre 2016

ASTYM - Agence Alain Gautron, avril 2019



Aménager un secteur d'habitat



Créer un espace public pouvant accueillir du stationnement



Maintenir un espace ouvert afin de préserver les vues vers l'église



Aménager des écrans végétaux en lisière des espaces construits



Connexion au réseau viaire existant



Prévoir des connexions douces



Prévoir un traitement paysager le long des liaisons douces



Préserver les cônes de vues

1.11 Puiseaux– OAP Rue des Ormeaux Sud

CONTEXTE DE L'OAP

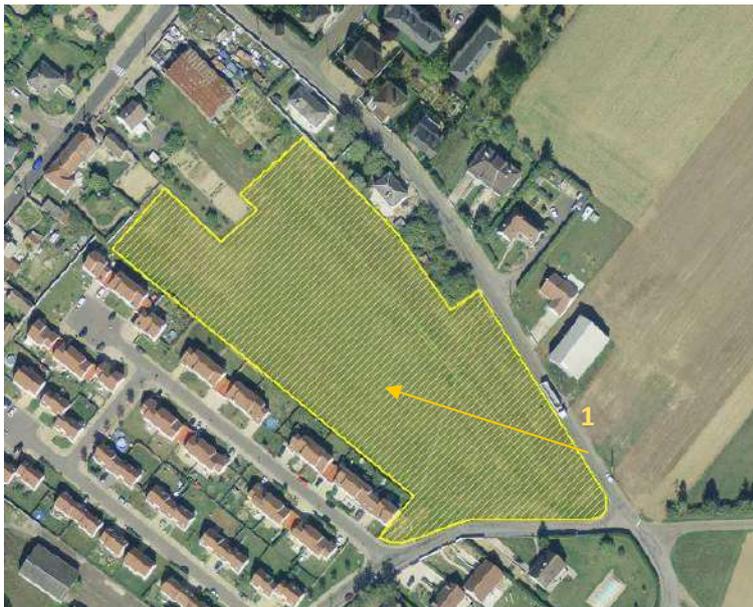
Le secteur est situé à proximité du site des Ormeaux Ouest, le terrain est situé en angle de rues entre un lotissement pavillonnaire récent, et ouvert sur les espaces agricoles proches. Dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville, il constitue un potentiel de développement.

Les limites sont constituées par les clôtures des jardins privées, des arrières de grands jardins entretenus et de haies. Une aire dégagée au niveau du lotissement Allée des Vergers et du carrefour à l'entrée de la rue d'Obsonville apporte une ouverture visuelle sur l'ensemble du site et le centre-ville.

Terrain inclus dans un cône de vision du clocher de l'église de Puiseaux MH, périmètre de la ZPPAU.

Il est souhaitable que la zone à urbaniser ne génère pas de nouveaux débits d'eaux pluviales au réseau unitaire de la commune qui de fait entraîneraient un phénomène de surcharge hydraulique sur la station d'épuration (STEP).

Vues du site OAP :



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : cône de vue identifié sur le clocher de l'Eglise à prendre en compte afin de préserver un contact visuel avec le centre-ville proche.

- Insertion urbaine :
 - La greffe d'urbanisation de programmes de logements diversifiés sera recherchée,
 - Possibilité d'une liaison douce sur l'emprise d'un ancien garage donnant accès sur la rue du faubourg Saint Mathurin est à prévoir
 - Le traitement végétal des limites permettra une insertion paysagère et visuelle à proximité du centre ancien.
 - La possibilité d'urbanisation future des trois terrains de la rue des Ormeaux associés, (zonage AU du PLUi) du secteur constitue un pôle d'extension résidentielle future à considérer dans son aménagement d'ensemble.

- Environnement : La création de divisions parcellaires diversifiées, le traitement urbain et paysager des dessertes du site (type villa urbaine,...) ainsi que la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sont à considérer comme thématique structurante.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Le terrain d'une superficie de 1,46 hectare (dont 1,2 dédié à l'habitat) à proximité du centre-ville en contiguïté d'une opération de logements existants récents à une vocation résidentielle.

Compte tenu de sa localisation, le programme portera sur :

- Un aménagement urbain de 30 logements au minimum : une diversité urbaine sera recherchée dans les programmes de constructions dans le type d'habitat (individuel, logements intermédiaires, collectifs)
- Un espace public, des espaces verts accompagneront l'aménagement de ce secteur

Densité nette : 25 logements à l'hectare.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques d'extensions urbaines des nouveaux quartiers et développement durable en définissant une graduation dans l'aménagement :

- Mise en place d'un espace public (place) pouvant accueillir du stationnement participera à la valorisation paysagère et environnementale de l'accès au niveau du carrefour rue d'Obsonville
- Création d'une séquence paysagère intégrant un espace ouvert accompagnant l'accès véhicule pour préserver le cône de vue sur le clocher de l'église entre les nouvelles constructions.
- Une urbanisation en profondeur type « villa urbaine » en impasse sera étudiée dans l'idée d'une gradation allant du plus ou moins dense :
 - En favorisant les implantations en mitoyenneté ;
 - Prévoir une connexion douce (piétons, vélos) avec la rue du faubourg Saint Mathurin ;
 - On portera un soin particulier au traitement des seuils et des clôtures en accompagnement des liaisons douces, à laquelle s'ajoutera les espaces verts privés « jardins de devant ». Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques. On favorisera au contraire des clôtures basses.
- Les stationnements végétalisés feront une place importante aux principes du développement durable et seront traités par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

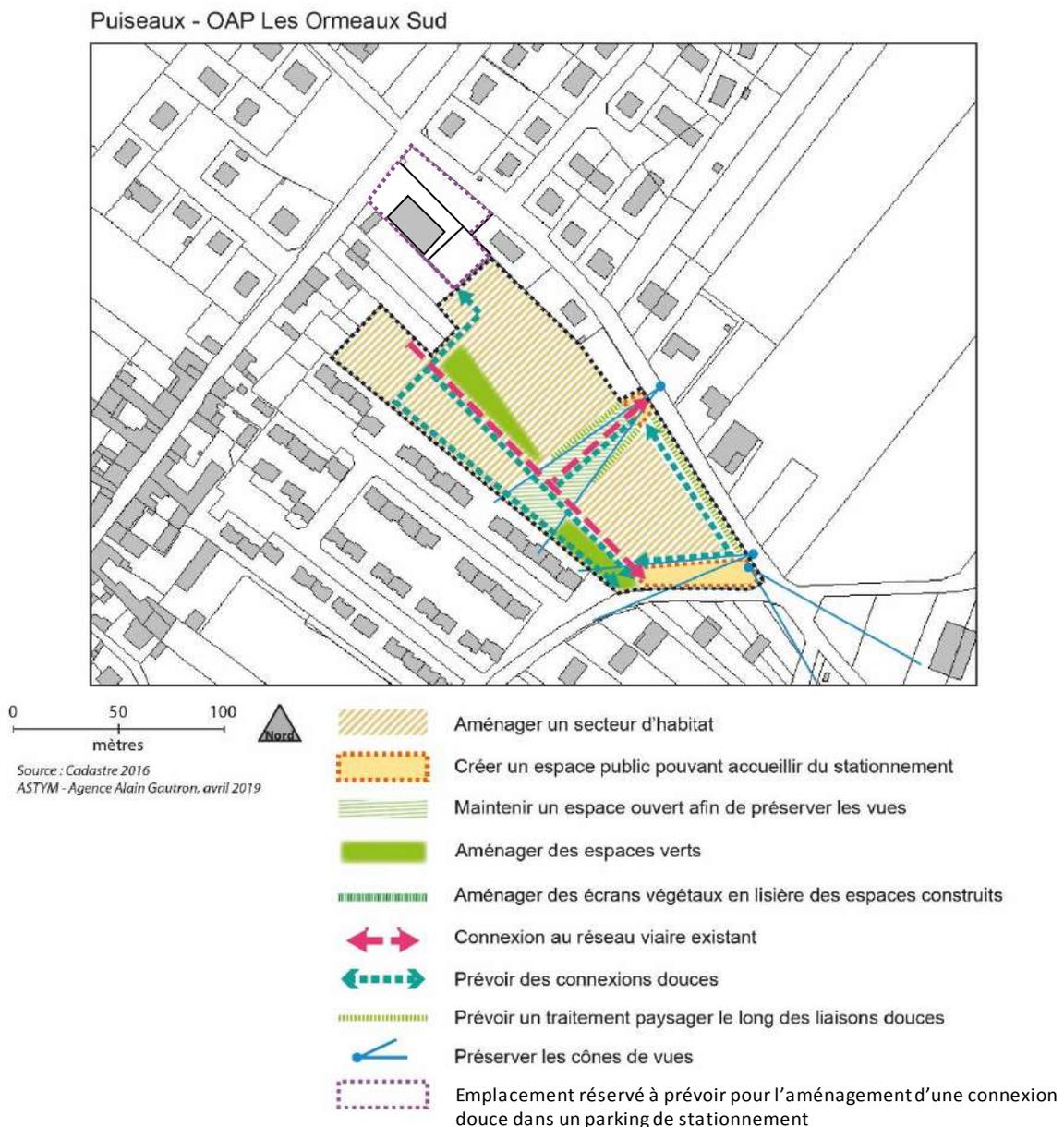
- Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La zone à urbaniser devra gérer ses eaux pluviales et aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau communal. La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle pour les habitations,
 - adaptée au contexte du terrain : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts pour les espaces publics, voiries notamment (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, bassins tampons ou d'infiltration...).
 - Permettre les toitures mono pentes (récupération des eaux pluviales, limitation des surfaces de couverture et donc d'exposition des surfaces de toitures aux conditions climatiques...)
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - Atténuant l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : bande tampon en espace à maintenir ouvert (jardins, espace vert)
 - Bordure végétalisée en lisière des espaces construits (haie, frange de vergers,...)
 - Autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets ;

- Prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.
- La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement ouest-est voire nord-sud des bâtiments.
- Le recours aux matériaux durables (écomatériaux), économes en énergie et/ou biosourcés.

Schéma de l'OAP de Puiseaux – Rue des ormeaux Sud



1.12 Puiseaux – OAP Zone d’aménagement commercial, Route de Montargis

CONTEXTE DE L’OAP

Ce terrain est situé au sud de la commune en entrée de ville, en limite entre un secteur bâti pavillonnaire et l’espace agricole. Dans le prolongement et à proximité immédiate du centre-ville, il constitue un potentiel de développement. Une jardinerie est installée en vis à vis du terrain.

Il est souhaitable que la zone à urbaniser ne génère pas de nouveaux débits d’eaux pluviales au réseau unitaire de la commune qui de fait entraineraient un phénomène de surcharge hydraulique sur la station d’épuration (STEP).

Vues du site OAP :





ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Sensibilité du paysage : Ce terrain est en pente douce, ouvert sur les espaces agricoles et à proximité des équipements du Parc des sports, maison de retraite, école maternelle qui participe de la frange urbaine.
- Insertion urbaine : Les limites sont constituées par les clôtures des arrières des constructions pavillonnaires implantées en continuité le long de la rue de Chicago, composées de jardins privés, potagers, de vergers, de friches et de haies.
- Aucun accès aujourd'hui sur la RD 948 (route de Montargis). Installé en périphérie de la ville, la sensibilité des vues lointaines nécessite de prévoir son insertion à la frange urbaine (front urbain) et à limiter l'impact visuel du bâti vis à vis de la perception de l'église et du clocher « repère » dans le paysage d'entrée de ville.

ELEMENTS DE PROGRAMME

Le site OAP s'étend sur environ 2,95 ha dont 2 ha dédiés à l'activité économique.

Compte tenu de sa localisation, le programme portera sur :

- Un aménagement urbain de surfaces de ventes, parkings, bureaux et locaux techniques
- Un carrefour d'accès attractif et structurant

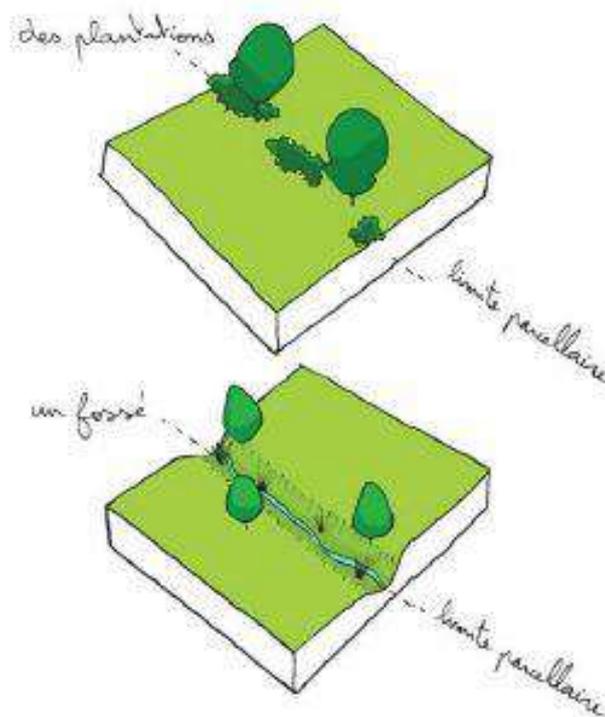
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

Composition urbaine et paysagère

La composition urbaine et paysagère s'appuiera sur les caractéristiques d'extensions urbaines des nouveaux quartiers de développement durable en définissant une intégration paysagère du bâti. Seront particulièrement étudiées :

- Sensibilité au paysage et topographie : Angles de vue et secteur sensible, une implantation générale du bâti et des voiries en contrebas du niveau de la route de Montargis (RD 948) et de l'angle sud-est du terrain afin de limiter l'impact visuel du volume bâti et des stationnements.
- Entrée de ville : Un front urbain dont l'harmonie paysagère est à préserver. Prévoir un espace de transition, paysager afin de favoriser une première image d'accueil sur la commune et privilégiant la vue sur le clocher de l'église classée Monument Historique (exemple : «point information» touristique, aire de co-voiturage...,)
- La mise en place d'un carrefour d'accès au terrain pour mettre en scène l'entrée de la zone : tirer parti de l'état initial du site est l'occasion de donner une « image » de qualification paysagère particulière au secteur, à une entreprise (aménagement paysager des abords, de la voirie lourde, sécurisation routière et continuités piétonnes).
- L'architecture sera sobre et de hauteur limitée pour ne pas fermer les vues. Son intégration au cœur de l'espace agricole sera recherchée, notamment par l'emploi de matériaux naturels (bois...)
- Les stationnements seront le moins visible possible depuis l'espace public.
- Les limites doivent être étudiées dans le projet d'aménagement du terrain : différents scénarii peuvent être imaginés, pour matérialiser les limites de parcelles sans forcément clôturer, qui feront de la clôture un élément en harmonie avec les bâtiments et ses abords.



- Prévoir un espace tampon en lisière de zone agricole (bande paysagère sans plantation d'arbre de haute tige) :
 - Afin de maintenir une vue ouverte vers la zone agricole : au contact avec les espaces agricoles et naturels, le secteur est particulièrement concerné par la biodiversité et la circulation des espèces animales et végétales et ne doit pas être un rempart contre la nature en ville.
 - Des espaces plantés esthétiques et connectés entre eux et avec le milieu naturel constitueront des couloirs pour la nature au cœur de la zone qui deviendront des «biocorridors» ou corridors biologiques.

- Prévoir une voie nouvelle de connexion au réseau viaire existant pouvant accueillir du stationnement paysager et accueillera tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons) et des espaces intermédiaires, connexions douces, liens verts en bordure de voie (ex : lieux de rencontre le midi pour les personnes travaillant dans des entreprises plus éloignées...) qui participeront à la valorisation paysagère et environnementale du cadre de vie.

On portera un soin particulier au traitement des liaisons douces. Ce sont aussi ces espaces qui dessinent les espaces communs. On évitera donc les hauts murs maçonnés et les clôtures végétalisées opaques.

Les stationnements feront une place importante aux principes du développement durable et seront traités par un plan paysager.

Prise en compte environnementale et durable

- Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. La zone à urbaniser devra gérer ses eaux pluviales et aucun rejet ne sera autorisé dans le réseau communal.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales afin d'éviter la surcharge hydraulique du réseau unitaire sur la station de traitement (STEP) :
 - adaptée au contexte du terrain : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente ;
 - intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, bassins tampons ou d'infiltration, de rétention...);
 - récupération des eaux pluviales : pour l'arrosage et/ou un usage domestique.
- L'affirmation de la présence du végétal :
 - Atténuant l'impact visuel du bâti dans le site, le ruissellement : espace vert
 - Autorisant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et murets, accompagnant les liaisons douces
 - La végétation pourra être utilisée pour créer des *masques solaires*¹ évitant un réchauffement des locaux. Si elle ne suffit pas, les façades exposées devront revêtir des protections solaires.
- Principes de conception bioclimatique applicables à l'échelle du terrain : La valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentielle des bâtiments. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies

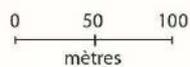
¹ *Masques solaires : objets naturels ou construits qui font écran à une ou plusieurs positions du soleil*

renouvelables pour la construction. En plus des critères esthétiques, le choix d'une implantation doit prendre en compte le critère de confort thermique des bâtiments.

- Faire un choix éclairé pour la scénographie nocturne : La mise en lumière devra satisfaire des exigences fonctionnelles et esthétiques, limiter la pollution lumineuse.

Schéma de l'OAP de Puiseaux – ZAC Route de Montargis

Puiseaux - OAP ZAC Route de Montargis



Source : Cadastre 2016

ASTYM - Agence Alain Gautron, juin 2019

- Aménager un secteur dédié aux activités économiques
- Aménager des espaces végétalisés pour assurer une bonne insertion paysagère
- Aménager des écrans végétaux en lisière des zones résidentielles ou agricoles
- Connexion au réseau viaire existant
- Prévoir des connexions douces
- Aménager un carrefour pour un accès sécurisé au site
- Voies existantes
- Chemins existants

Synthèse des surfaces, du nombre de logements et des densités nettes pour l'habitat

| Commune | Site | Surface (ha) | | Nb de logements programmés | Densité (logement/ha) |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | | Totale | Surface pour l'habitat | | |
| Augerville-la-Rivière | La Gare | 0,50 | 0,32 | 4 | 12,5 |
| Aulnay-la-Rivière | Rue du Stade | 1,60 | 1,25 | 15 | 12,0 |
| Boësses | Rue des Fossés Est | 0,50 | 0,50 | 6 | 12,0 |
| Briarres-sur-Essonne | Bourg Ouest | 3,50 | 2,40 | 31 | 12,9 |
| La Neuville-sur-Essonne | Le Ponceaux | 1,60 | 1,05 | 13 | 12,4 |
| Ondreville-sur-Essonne | Le Bourg | 1,60 | 1,35 | 16 | 11,9 |
| Orville | La Porte Rouge | 0,72 | 0,62 | 8 | 12,9 |
| Puiseaux | Rte de Malesherbes | 6,30 | 4,70 | 115 | 24,5 |
| Puiseaux | Rue des Ormeaux Nord | 1,10 | 1,10 | 25 | 22,7 |
| Puiseaux | Rue des Ormeaux Ouest | 1,75 | 1,60 | 36 | 22,5 |
| Puiseaux | Rue des Ormeaux Sud | 1,46 | 1,20 | 30 | 25,0 |
| Puiseaux | Zone d'aménagement commercial | 2,95 | 0,00 | 0 | - |
| Total OAP sectorielles | | 23,58 | 16,09 | 299 | 18,6 |

1.13 OAP Thématique Trame Verte et Bleue du Puiséautin

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Trame Verte et Bleue » vise, pour l'ensemble du territoire des Terres Puiséautines, à pour protéger les espaces les plus riches en biodiversité, maintenir les corridors écologiques qui les relient, préserver les milieux naturels de la vallée de l'Essonne et maintenir des espaces de transition entre milieux urbains, naturels et agricoles.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes d'aménagement et le schéma de l'OAP ci-dessous sont opposables.

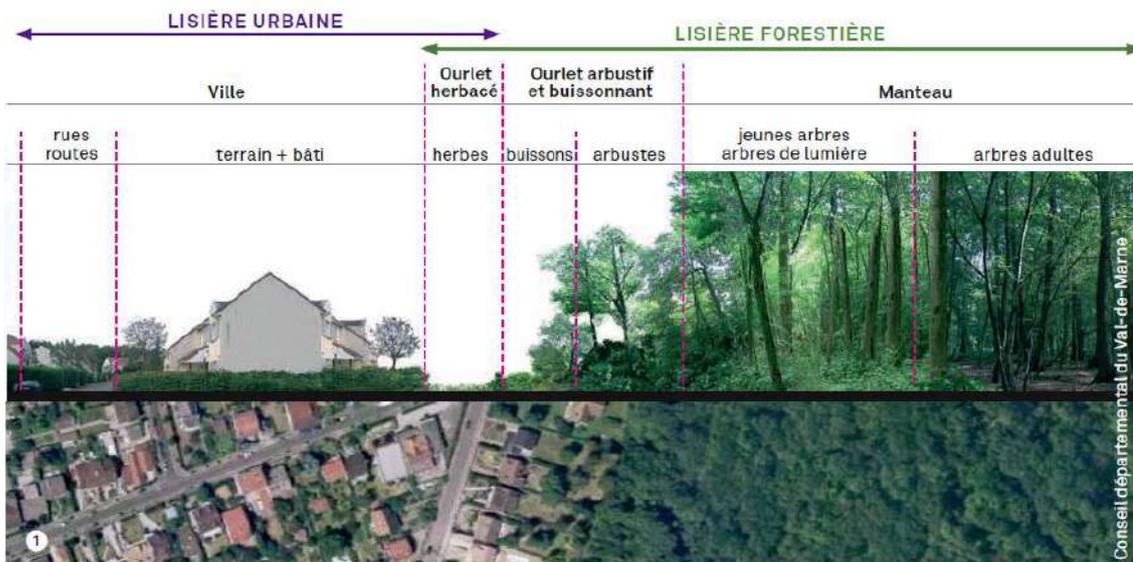
L'OAP Trame Verte et Bleue décline ainsi 7 principes d'aménagement :

➤ **Maintenir des zones tampons entre le milieu urbain et les espaces naturels ou agricoles situés en lisière urbaine**

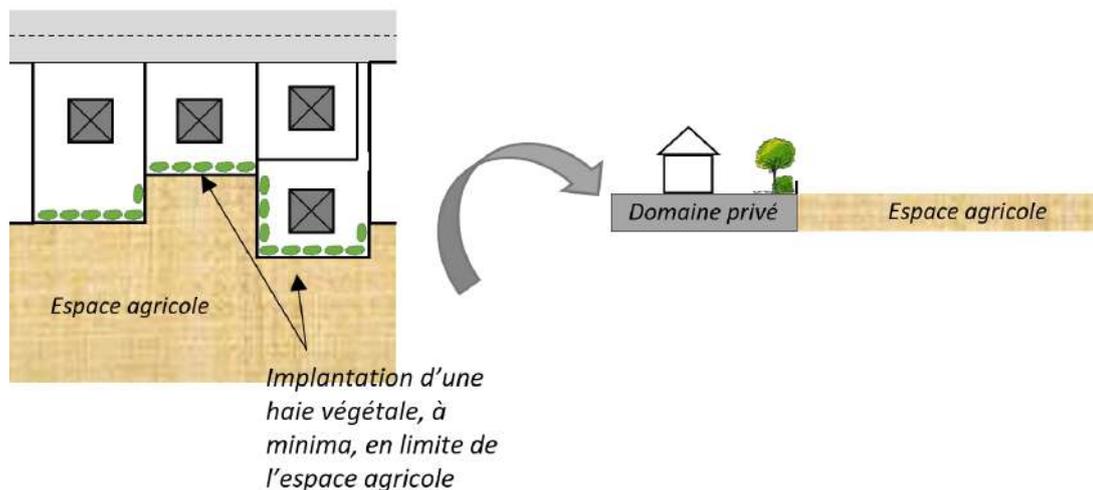
Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans la volonté de lutter contre les opérations périurbaines créant des "lignes d'arrêt" à la frontière du milieu urbain. Elle favorise la création "d'espaces de transition entre l'urbanisation et les milieux naturels et agricoles limitrophes". Cet espace, au-delà de son intérêt paysager intégrant l'espace aggloméré, favorise le développement de la nature en ville ; indispensable au maintien des continuités écologiques intra-urbaines. Ainsi, cette orientation encourage le traitement des lisières urbaines, et plus particulièrement, celles localisées en bordure de corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.

Pour ce faire, il est nécessaire de :

- protéger, lorsqu'elles existent, ou créer des lisières fonctionnelles au contact de l'espace naturel forestier grâce au maintien ou développement des différentes strates composants la lisière forestière (ourlets et manteau) ;
- instaurer des haies végétales, doublées ou non d'une clôture perméable, pour les parcelles en contact direct avec l'espace naturel (prairies, friches, etc.), agricole ou situées dans les secteurs de cœurs d'îlots verts. En dehors de ces secteurs, toute démarche favorable à la préservation des continuités écologiques de la ville est bien évidemment encouragée.
- recourir aux essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.



Exemple du traitement d'une lisière urbaine fonctionnelle au contact de l'espace forestier caractéristique de la vallée de l'Essonne



Exemple du traitement d'une frange urbaine au contact de l'espace agricole

➤ **Protéger les principaux réservoirs et îlots de biodiversité boisés**

Les principaux réservoirs et îlots forestiers, localisés préférentiellement le long de l'Essonne, doivent être protégés et leur emprise maintenue à l'exception des boisements issus d'un développement sur des milieux ouverts (ex : pelouses calcicoles) ou composées d'essences et/ou d'individus peu intéressants d'un point de vue écologique (ex : peupleraies, etc.). Cette nécessité de protection est d'autant plus importante pour les réservoirs et îlots boisés interconnectés par des corridors écologiques à l'instar des boisements "isolés". L'objectif est de maintenir la continuité générale de la Trame Verte et Bleue.

Des zones tampons inconstructibles de 5 m seront définies à partir des limites de ces réservoirs de biodiversité afin de traiter de manière qualitative les lisières végétales et lutter contre le défrichement progressif de ces îlots.

➤ **Préserver la trame verte et bleue le long de la vallée de l'Essonne**

Les espaces naturels (mares, berges, boisements, etc.) de la vallée de l'Essonne sont des éléments intégrés à la Trame Verte et Bleue du territoire intercommunal. À ce titre, ils doivent conserver leur profil naturel. Ces éléments aquatiques ou arborés existants doivent être maintenus, remplacés ou compensés

par des éléments, à minima, de même valeur écologique ou paysagère. De même, la ripisylve doit être préservée et restaurée en cas de dégradation.

Toutefois, les aménagements (ex : liaisons douces) et installations (mobilier urbains tels que tables, bancs, etc.) visant à la préservation et la mise en valeur de la vallée de l'Essonne sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le maintien du caractère général des lieux et n'engendrent pas une dégradation de la biodiversité.

Enfin, aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges des cours d'eau présents le long de la vallée de l'Essonne. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) ainsi qu'à la gestion du bâti existant (extensions).

➤ **Conforter la trame bleue et encourager une valorisation paysagère**

Cette orientation d'aménagement vise à conforter la présence de milieux aquatiques notamment par l'interdiction de tout aménagement constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et des sédiments (seuil, barrage, etc.). De plus, les éléments constitutifs de la ripisylve devront être conservés voire développés.

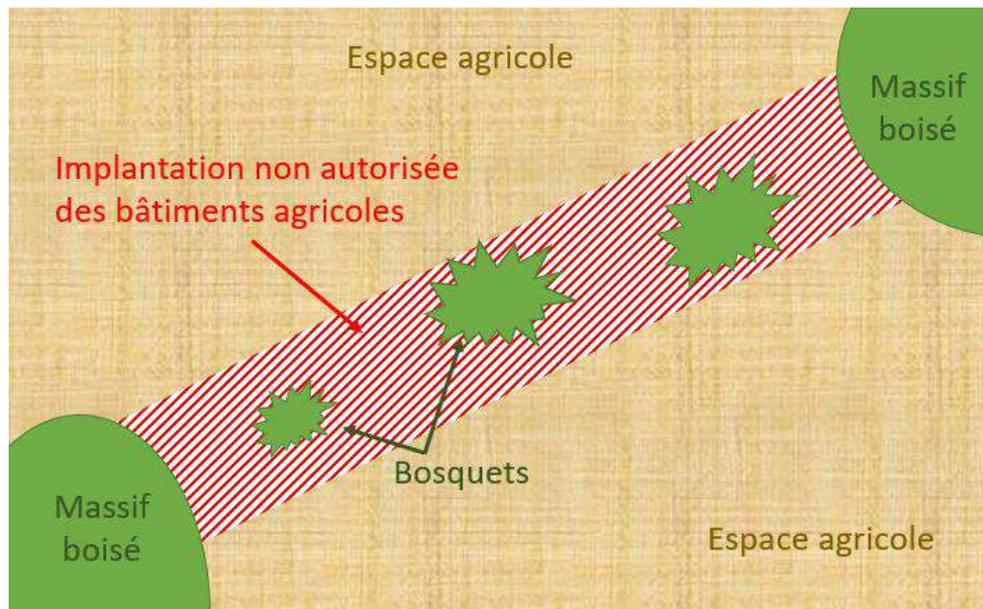
➤ **Préserver les corridors écologiques linéaires**

Cette orientation d'aménagement vise à préserver au maximum les espaces boisés, arbustes, haies et autres éléments naturels permettant le déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité primaires ou secondaires. L'objectif est de maintenir la fonctionnalité des corridors existants. Ainsi, par exemple, en cas de projet de valorisation de la voie ferrée, les délaissés accompagnant cette voie devront être préservés notamment par l'application d'une gestion différenciée, favorable à la biodiversité.

➤ **Maintenir et renforcer la trame verte en pas japonais**

Un corridor "en pas japonais" est constitué de milieux physiquement disjoints (boisements, haies, mares, jardins, etc.) et de taille très variable mais fonctionnellement interconnectés. Les espèces passent d'un îlot de biodiversité à un autre, situés à plus ou moins grande distance, par franchissements successifs.

Les espaces agricoles participent également aux continuités écologiques locales, à fortiori, ceux localisés entre des espaces naturels rapprochés intervenant dans la trame verte. Afin de maintenir ce rôle et donner une réelle fonctionnalité à ces espaces, les éléments de trame verte existants au sein du parcellaire agricole (bosquets, réseau de haies, etc.) seront au maximum préservés, voire développés. De plus, l'installation de nouveaux bâtiments agricoles sur ces espaces agricoles intercalés entre deux éléments naturels (boisements, bosquets, etc.) est proscrite afin de ne pas fragiliser les continuités écologiques existantes, sauf si le pétitionnaire démontre que le bâtiment ne peut être installé ailleurs (voir schéma ci-dessous). Cette prescription n'affecte pas l'usage agricole des terrains.



Exemple de la protection d'une continuité écologique traversant le milieu agricole par l'établissement d'une zone vierge de toute construction

➤ **Réduire les effets de ruptures dans les corridors écologiques (infrastructures routières, espaces agglomérés, etc.)**

Afin de réduire l'impact des éléments fragmentant (ex : voie ferrée, RD 25, RD 26, RD27, etc.) du territoire et ainsi la vulnérabilité des habitats naturels et d'espèces, les éléments naturels supports de continuités écologiques situés à proximité (alignements d'arbres, bosquets, haies, etc.) devront être préservés. De plus, il est recommandé d'appliquer un traitement végétal par l'aménagement d'alignements d'arbres et/ou de strates arbustives et herbacées sur les abords des infrastructures fragmentantes. Ces aménagements devront utiliser des espèces locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

Le schéma de l'OAP Trame Verte et Bleue du Puisseauin

-  Maintenir des zones tampons entre le milieu urbain et les espaces naturels et agricoles situés en lisière urbaine
-  Protéger les réservoirs et îlots de biodiversité
-  Préserver la TVB le long de la Vallée de l'Essonne
-  Conforter la trame bleue et encourager une valorisation paysagère
-  Préserver les corridors écologiques linéaires
-  Maintenir et renforcer la trame verte en pas japonais
-  Réduire les effets de rupture dans le corridors écologiques (infrastructures routières, espaces agglomérés, etc ...)

