



Plan Local d'Urbanisme de LEUDEVILLE

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

le 5 décembre 2019

Dossier rectifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet

Conseil Municipal du 16 juillet 2020

SOMMAIRE

1	CONTEXTE JURIDIQUE	4
2	LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANT	5
3	OAP « FAUBOURG DE LA CROIX »	6
4	OAP « CHEMIN DU PIEGE »	11
5	OAP « CLOS DES CHÊNES »	16
6	OAP « ROUTE D'EVRY »	19
7	OAP « RUE DU BOIS BOUQUIN »	22
8	OAP « CHEMIN DU PARC »	25

1 CONTEXTE JURIDIQUE

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2, modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Selon les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'Urbanisme, *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*.

Ainsi **six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielles sont déterminées :

- **Le Faubourg de la Croix (0,8 ha)**
- **Le Chemin du Piège (1,6 ha)**

- Le Clos des Chênes (0,22 ha)
- La route d'Evry (0,9 ha)
- La rue du Bois Bouquin (2 ha)
- Le chemin du Parc (1,4 ha)

2 LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES À URBANISER ET DE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANT

La loi ENE du 12 juillet 2010 a introduit la possibilité de prévoir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation «*un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* » (art. L.151-7 du code de l'urbanisme).

Il s'agit d'indiquer l'ordre de priorité retenu pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU délimitées par le PLU et de programmer en conséquence la réalisation des équipements publics nécessaires.

Quatre des six OAP définies dans le présent PLU portent sur des zones à ouvrir à l'urbanisation, que la commune de Leudeville a souhaité échelonner afin de mieux cadrer et organiser l'extension du village dans le temps.

Ce calendrier prévisionnel a été établi en fonction des opportunités foncières dont la commune a la connaissance, des modalités de raccordement aux réseaux existants, ainsi qu'au regard des objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale fixés dans le PADD.

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'urbanisation :

Secteurs - Zones AU	Surface	Densité minimale	Nombre de logements	Échéances prévisionnelles
Chemin du Parc	1,3 ha	25 logements/ha	25 à 35	2020-2021
Rue du Bois Bouquin	2 ha	25 logements/ha	50	2020-2021
Clos des Chênes	0,22 ha	8 logts/ha	2	2020-2021
Faubourg de la Croix	0,8 ha	25 à 35 logts/ha	17,5 à 24,5	2020-2021
Route d'Evry	0,9 ha	30 à 35 logts/ha	27 à 31	2024-2025
Chemin du piège	1,6 ha	25 logts/ha	37,5	2030-2031

Conditionnement lié aux capacités des réseaux : la réalisation des OAP est conditionnée par la remise aux normes de la station d'épuration de Marolles/Saint-Vrain. Des études sont en cours d'élaboration.

Dans l'ensemble des OAP, pour la plantation de végétaux, il sera nécessaire de choisir des essences ne comportant pas de risques pour la santé. Un guide d'information figure dans les annexes PLU et des informations supplémentaires sont consultables sur le site du réseau national de surveillance aérobiologique.

3 OAP « FAUBOURG DE LA CROIX »

3.1 Principes et conditions d'aménagement

Chapitre valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

Tirant parti de sa situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :

Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant.

Introduire des éléments architecturaux identitaires

Ce secteur à urbaniser est situé en entrée de ville depuis la RD 117, et requiert à ce titre des dispositions particulières en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. Sa vocation d'habitat et sa proximité avec une rue historique, la rue de la Croix Boissée, engage à privilégier une urbanisation qualitative. Le bâti ancien, et notamment sur la rue de la Croix Boissée, se caractérise par l'utilisation de pierres de meulière et de grès, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Bien que le choix de la pierre comme matériau de construction soit très peu usité de nos jours, son utilisation est recommandée pour les nouvelles constructions ainsi que les clôtures donnant sur l'espace public.

Implanter les nouvelles constructions dans la continuité urbaine de la rue de la Croix Boissée

L'éventuel découpage parcellaire et l'implantation des constructions devront respecter l'organisation bâtie historique des abords de la rue de la Croix Boissée (implantation

Est/Ouest ou Nord/Sud), et ce afin d'optimiser la greffe de l'opération avec le bâti existant du côté de la rue de la Croix Boissée.

Le niveau des constructions ne devra pas excéder le R+1+c, afin de permettre l'implantation de petits collectifs sans créer de rupture avec le tissu bâti environnant.

Privilégier un paysage urbain qualitatif

La qualité du paysage urbain devra s'étendre à l'ensemble de l'opération, via un traitement qualitatif de l'espace public.

L'impact visuel de la future opération depuis la RD 117 devra être considéré afin de véhiculer une image valorisante de la commune. Une « bande verte », constituée de l'espace vert à paysager ainsi que des limites de parcelle en limite de l'espace agricole, est prévue à l'OAP et dans un objectif multiple :

- Limiter les nuisances sonores dues au trafic de la RD 117
- Créer un espace tampon entre la zone agricole et les futures habitations
- Mettre en place un « écran vert » qui limitera l'impact visuel de la future opération depuis la RD 117.
- Créer un espace vert pouvant accueillir si nécessaire un bassin de rétention dans la bande inconstructible de 75 m depuis l'axe de la RD 117.

Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune

Respecter une densité minimale de 25 logements/hectare

Dans un souci d'équilibre entre urbanisation, respect du tissu bâti existant et protection des espaces agricoles, une densité moyenne minimale de 25 logements/hectare s'appliquera sur l'ensemble des zones à ouvrir à l'urbanisation. Sur le secteur du Faubourg de la Croix, elle sera atteinte grâce à l'implantation de petits collectifs et de constructions individuelles denses (maisons en bandes, maisons mitoyennes...).

Implanter des petits collectifs et de l'individuel dense

L'implantation de petits collectifs, n'excédant pas le niveau R+1+c, sera réalisée prioritairement dans le Sud du secteur dans un souci de qualité paysagère et de limitation de l'impact visuel des futures constructions depuis la RD 117. La partie Nord du secteur accueillera des constructions individuelles dites « denses » (maisons en bande, mitoyennes,...). Les constructions présenteront des toits à pentes dans le respect des habitations environnantes.

Introduire de la mixité sociale

Prévoir un minimum de 30% de logements sociaux dans la future opération

L'aménagement de la zone devra également participer aux objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD en respectant un seuil minimum de 30% de logements locatifs sociaux (70% étant le seuil maximum) de l'ensemble des logements créés dans le périmètre de l'OAP, pour toute opération de plus de 8 logements. Pour atteindre cet objectif, l'aménagement de cette zone se concrétisera par une ou deux opérations d'ensemble.

Créer des espaces de rencontres et d'échanges

La proximité de l'EHPAD des Garancières doit être considérée comme un levier pour encourager la mixité intergénérationnelle, les rencontres et les échanges. L'OAP prévoit l'insertion d'un jardin à paysager, qui pourrait profiter aux résidents de l'EHPAD comme aux futurs habitants du quartier. Une placette implantée au cœur de l'opération pourra accueillir une aire de jeux pour enfants par exemple.

Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement

Assurer une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes

La desserte du futur quartier s'effectuera par le Nord, depuis le haut de la rue de la Croix Boissée via la rue des Erables, voie qui existe déjà et qui dessert actuellement l'EHPAD des Garancières. Elle présente un dimensionnement suffisant pour supporter une circulation à double sens.

Des voies internes seront créées afin de desservir chaque habitation. Afin de minimiser l'emprise au sol des voies et accès et d'optimiser leur fréquentation, l'OAP prévoit un unique embranchement sur la voie existante (rue des Erables) qui borde la future opération, se séparant ensuite en deux voire trois accès.

Une connexion plus en aval avec la rue de la Croix Boissée est impossible au vu de la configuration bâtie presque continue aux abords de la voie et qui ne permet pas de passages qu'ils soient doux ou viaires.

Les aménagements de voirie ne devront pas contraindre le passage des engins agricoles.

Développer un maillage de voies douces

Les voies d'accès existantes ou à créer seront requalifiées en zones partagées ou zones 30, afin de sécuriser les déplacements cyclables. La mise en place d'un trottoir sur la rue des Erables permettra les déplacements piétons en toute sécurité.

Ces voies douces viennent se connecter à des axes existants sur le lotissement de la Pommeraie et ses abords.

Anticiper les besoins en stationnement et organiser l'offre de façon qualitative

L'offre en stationnement pour les constructions collectives sera assurée par des parkings groupés en surface. Elle devra prendre en compte le stationnement des vélos et des véhicules électriques. Afin de minimiser le stationnement sur voirie, des petites poches de stationnement groupé, paysagées et bien intégrées, pourront être implantées pour les constructions individuelles denses s'il s'avère que le stationnement à la parcelle est insuffisant. Ils pourront accompagner une offre de stationnement à la parcelle.

Afin d'éviter le stationnement sauvage et de répondre aux besoins des places du midi, les places de stationnement à la parcelle seront hors clôture. Elles seront donc accessibles depuis la route librement, et la clôture, le cas échéant, viendrait la contourner.

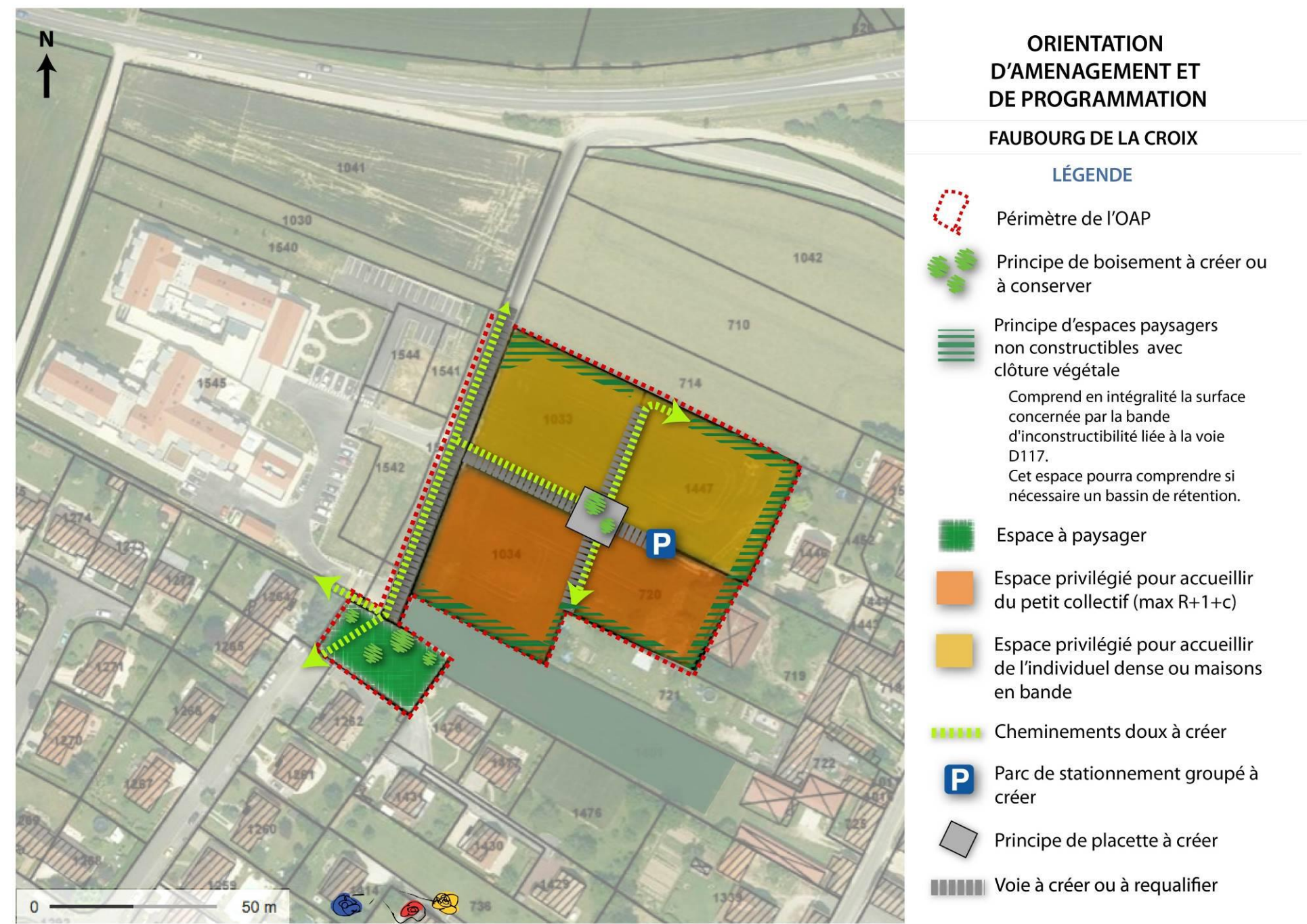
Créer des zones tampon entre habitations et zone agricole

Imposer le paysagement et la végétalisation des limites de parcelles sur une bande de 2 mètres minimum avec les habitations avoisinantes existantes et la zone agricole afin de constituer un écran vert. Il s'agit dans cette optique d'interdire les clôtures en dur sur ces fonds de parcelles, en privilégiant des clôtures perméables, végétalisées et devant permettre le passage de la petite faune. Enfin, un espace vert et arboré est prévu à l'OAP.

Gérer les eaux pluviales en surface

La gestion des eaux pluviales se fera au maximum en surface. Les circuits d'écoulement des eaux pluviales, la topographie pour identification des points les plus bas, devront être étudiés afin d'envisager la mise en œuvre d'un bassin de rétention, connectés à des noues qui arperont le futur quartier.

3.2 Schéma d'aménagement de l'OAP « Faubourg de la Croix »



4 OAP « CHEMIN DU PIEGE »

4.1 Principes et conditions d'aménagement

Chapitre valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

Tirant parti de sa situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :

Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions de ce secteur situé en entrée de ville, et dans le respect des caractéristiques du tissu environnant.

Introduire des éléments architecturaux identitaires

Ce secteur à urbaniser est situé en entrée de ville depuis la RD 117, et requiert à ce titre des dispositions particulières en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. Sa vocation d'habitat engage à privilégier une urbanisation qualitative. Le bâti ancien, se caractérise par l'utilisation de pierres de meulière et de grès, aussi bien pour les constructions que pour les clôtures.

Bien que le choix de la pierre comme matériau de construction soit très peu usité de nos jours, son utilisation est recommandée pour les nouvelles constructions ainsi que les clôtures donnant sur l'espace public.

Planter les nouvelles constructions dans la continuité urbaine du bâti existant

Les parcelles agricoles sur lesquelles viendront s'insérer les futures constructions, présentent une configuration dite « en drapeau », c'est à dire dans la longueur, et ici selon un axe Est/Ouest. L'éventuel découpage parcellaire et l'implantation des constructions devront respecter ce tracé historique. Le niveau des constructions ne devra pas excéder le R+1+c, afin de permettre l'implantation de petits collectifs sans créer de rupture avec le tissu bâti environnant.

Privilégier un paysagement qualitatif

La qualité du paysage urbain devra s'étendre à l'ensemble de l'opération, via un traitement qualitatif de l'espace public. L'impact visuel de la future opération depuis la RD 117 devra

être considéré afin de véhiculer une image valorisante de la commune. Une « bande verte », constituée par les limites de parcelles en limite de l'espace agricole au Nord, est prévue à l'OAP et dans un objectif multiple :

- Limiter les nuisances sonores dues au trafic de la RD 117
- Créer un espace tampon entre la zone agricole et les futures habitations
- Mettre en place un « écran vert » qui limitera l'impact visuel de la future opération depuis la RD 117.

Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune

Respecter une densité minimale de 25 logements/hectare

Dans un souci d'équilibre entre urbanisation, respect du tissu bâti existant et protection des espaces agricoles, une densité moyenne minimale de 25 logements/hectare s'appliquera sur l'ensemble des zones à ouvrir à l'urbanisation. Sur le secteur du Chemin du Piège, elle sera atteinte grâce à l'implantation de petits collectifs et de constructions individuelles denses (maisons en bandes, maisons mitoyennes...) à hauteur de 60% du nombre de logements total créés sur le secteur identifié, couplé avec de l'habitat individuel plus dense (40% du nombre de logements total créés sur le secteur identifié. Des lots libres sont également envisagés.

Planter des petits collectifs et de l'individuel dense

L'implantation de petits collectifs et de constructions individuelles denses, n'excédant pas le niveau R+1+c, sera réalisée prioritairement aux extrémités Ouest et Sud (où des petits collectifs sont déjà présents). Les constructions pavillonnaires plus diffuses viendront border les pavillons existants le long du Chemin du Piège. La diversité des typologies d'habitat est ainsi recherchée tout en prêtant attention à la greffe de l'opération dans l'environnement bâti existant. Ainsi, les constructions présenteront des toits à pentes.

Introduire de la mixité sociale

Prévoir un minimum de 30% de logements sociaux dans la future opération

L'aménagement de la zone devra également participer aux objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD en respectant un seuil minimum de 30% de logements locatifs sociaux (70% étant le seuil maximum) de l'ensemble des logements créés dans le périmètre de l'OAP, pour toute opération de plus de 8 logements. Pour atteindre cet objectif, l'aménagement de cette zone se concrétisera par au maximum trois opérations d'ensemble.

Créer des espaces de rencontres et d'échanges

L'OAP prévoit l'insertion de placettes en cœur d'opération et qui pourraient accueillir des aires de jeux pour enfants, un boulodrome, des squares, etc.

Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement

Assurer une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes

La desserte du futur quartier s'effectuera par un point de connexion par le Sud via le Chemin du Piège.

Des voies internes seront créées afin de desservir chaque habitation. Afin de minimiser l'emprise au sol des voies et accès et d'optimiser leur fréquentation, l'OAP prévoit un embranchement sur le Chemin du Piège. Ces voies de desserte internes seront volontairement en impasse, pour des raisons de sécurité. Leudeville est en effet confrontée au comportement malveillant de certains automobilistes, qui empruntent les voies en sens inverse. Il s'agit ici de ne pas amplifier le phénomène. L'accès entre l'opération et le chemin du Piège sera sécurisé.

Les aménagements de voirie ne devront pas contraindre le passage des engins agricoles.

Développer un maillage de voies douces

Les voies d'accès existantes ou à créer seront requalifiées en zones partagées ou zones 30, afin de sécuriser les déplacements cyclables. Elles seront accompagnées par un maillage doux secondaire (venelles) permettant des connexions exclusivement destinées aux piétons et vélos sur le Chemin du Piège. Les trottoirs Chemin du Piège seront aménagés et sécurisés.

Anticiper les besoins en stationnement et organiser l'offre de façon qualitative

L'offre en stationnement pour les constructions collectives sera assurée par des parkings groupés en surface. Elle devra prendre en compte le stationnement des vélos et des véhicules électriques.

Afin de minimiser le stationnement sur voirie, des petites poches de stationnement groupé, paysagées et bien intégrées, pourront être implantées pour les constructions individuelles denses s'il s'avère que le stationnement à la parcelle est insuffisant. Ils pourront accompagner une offre de stationnement à la parcelle.

Le stationnement des constructions individuelles diffuses sera géré à la parcelle.

Afin d'éviter le stationnement sauvage et de répondre aux besoins des places du midi, les places de stationnement à la parcelle seront hors clôture. Elles seront donc accessibles depuis la route librement, et la clôture, le cas échéant, viendrait la contourner.

Limiter l'impact de la future opération sur l'environnement

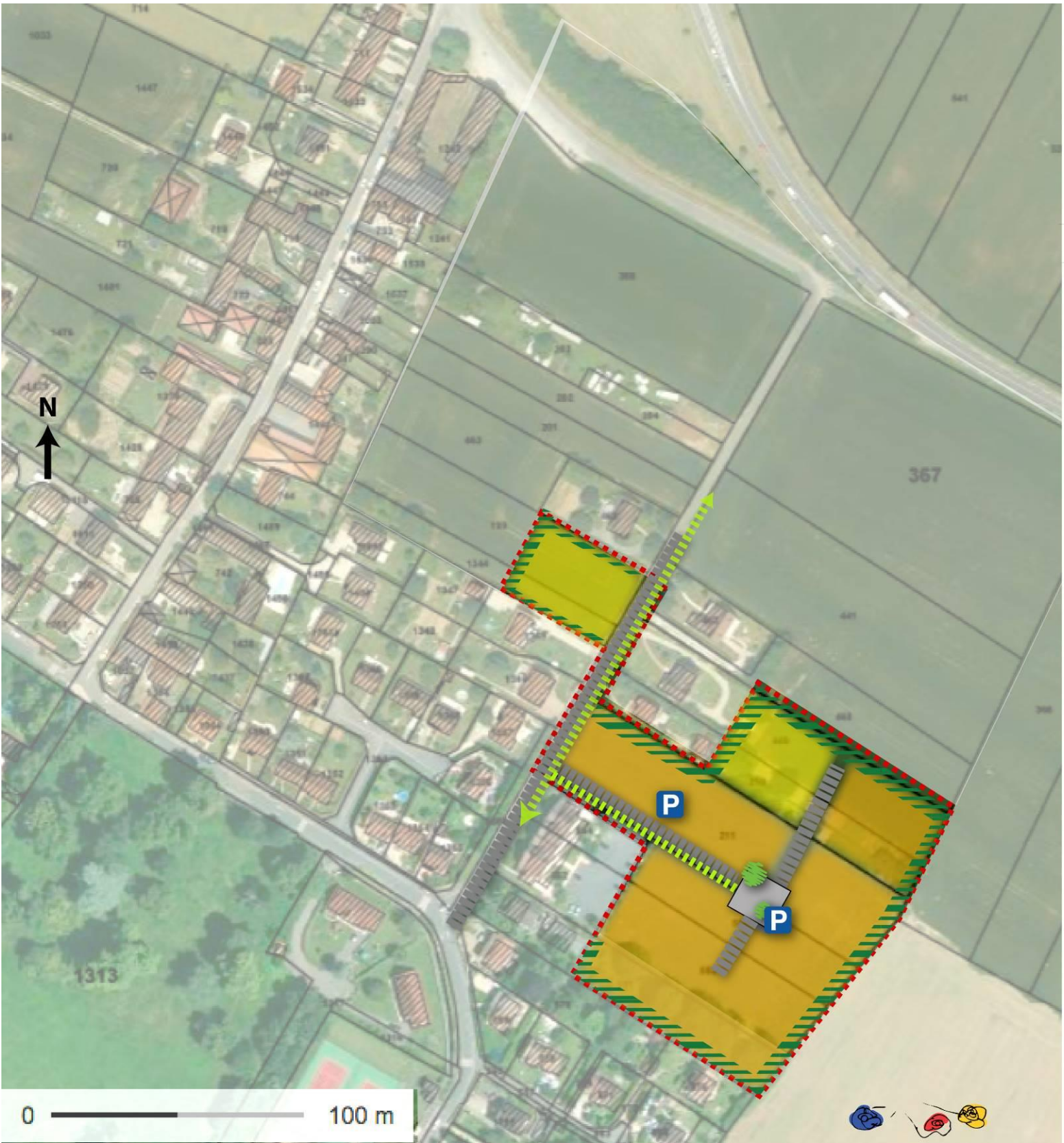
Développer la végétation dans la future opération, créer notamment des zones tampon entre habitations et zone agricole

Imposer le paysagement et la végétalisation des limites de parcelles sur une bande de 2 mètres minimum avec les habitations avoisinantes existantes et la zone agricole afin de constituer un écran vert. Il s'agit dans cette optique d'interdire les clôtures en dur sur ces fonds de parcelles, en privilégiant des clôtures perméables, végétalisées et devant permettre le passage de la petite faune.

Gérer les eaux pluviales en surface

La gestion des eaux pluviales se fera au maximum en surface. Les circuits d'écoulement des eaux pluviales, la topographie pour identification des points les plus bas, devront être étudiés afin d'envisager la mise en œuvre d'un bassin de rétention, connectés à des noues qui arpentent le futur quartier.

4.2 Schéma d'aménagement de l'OAP « Chemin du Piège »



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
CHEMIN DU PIÈGE	
LÉGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Principe de boisement à créer ou à conserver
	Principe d'espaces paysagers non constructibles avec clôture végétale
	Espace privilégié pour accueillir du petit collectif (max R+1+c à hauteur de 60% du nombre de logements) et de l'individuel dense ou maisons en bande (40% du nombre de logements)
	Espace privilégié pour accueillir de l'individuel diffus
	Cheminements doux à créer
	Parc de stationnement groupé à créer
	Principe de placette à créer
	Voie à requalifier ou à créer

5 OAP « CLOS DES CHÊNES »

5.1 Principes et conditions d'aménagement

Chapitre valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

Tirant parti de sa situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :

Ouvrir à l'urbanisation au sein de la ville, dans la continuité du tissu bâti existant

Respecter le caractère boisé et aéré du lotissement du Clos des Chênes

Le lotissement du Clos des Chênes se démarque par son identité très boisée et ses pavillons imposants implantés sur des grandes parcelles. De l'autre côté de la zone à ouvrir à l'urbanisation, le Château et son corps de ferme accolé, représentent également un patrimoine identitaire de la commune. Les nouvelles constructions à vocation d'habitat viendront faire la jonction entre ces deux entités remarquables.

Dans son découpage parcellaire, la typologie de logements à implanter, le boisement des parcelles, ou encore l'architecture, les nouvelles constructions devront respecter le caractère du lotissement du Clos des Chênes, qui participe à la valorisation du Château.

Dans le respect du règlement de lotissement initial, cet espace de 2200 m² accueillera deux pavillons selon un découpage de 2 parcelles de 1100 m² chacune environ.

Conserver la continuité écologique de part et d'autre de la rue du Puits Minard

Préserver les espaces naturels de part et d'autre de la zone à urbaniser

Afin d'optimiser leur protection, l'OAP englobe dans son périmètre les zones naturelles du parc public et du parc du Château, respectivement au Sud et au Nord de la rue du Puits Minard desservant la zone à urbaniser. Ces deux entités naturelles sont à conserver dans l'OAP. Le parc public dans le lotissement du Clos des Chênes est à conserver en l'état, l'urbanisation de la zone ne venant pas contraindre les accès et cheminements du parc.

Traiter la lisière avec la zone humide probable

Une zone humide probable est présente sur le site, celle-ci est alimentée par les eaux de ruissellement qui sont canalisés dans un fossé.

Une étude « zone humide » devra être réalisée avant tout travaux d'aménagement. Si une zone humide avérée est identifiée, le projet devra tenir compte de cette zone humide en évitant ou compensant sa destruction conformément aux dispositions du SAGE Nappes de Beauce.

Préserver les boisements existants sur les espaces à urbaniser.

Afin de limiter les impacts sur la continuité verte existante entre le parc public et le parc du Château, tout en conservant le caractère boisé du lotissement, les boisements existants seront conservés sur les parcelles à ouvrir à l'urbanisation dans la mesure du possible.

Maintenir la voie de desserte et ses stationnements publics

La zone à urbaniser, et par extension le lotissement du Clos des Chênes dans son ensemble, sont desservis par la rue du Puits Minard.

Cette voie est à conserver en l'état, et le parc de stationnement public dédié aux usagers du parc sera maintenu. Ce dernier pourra toutefois être réduit afin de se conformer aux limites cadastrales, sans que cela contraigne l'accessibilité au parc.

5.2 Schéma d'aménagement de l'OAP « Clos des Chênes »

ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

CLOS DES CHÊNES

LÉGENDE

Périmètre de l'OAP

Zone naturelle à conserver



Principe de préservation des boisements existants
(dans la mesure du possible, hors emprise au sol des constructions)



Principe de continuité verte à conserver



Principe de préservation des accès au parc existants



Cheminements doux à conserver



Espace à urbaniser dans la continuité du lotissement



Parc de stationnement à conserver en partie ou en totalité



Voie à conserver



Zone humide probable





6 OAP « ROUTE D'EVRY »

6.1 Principes et conditions d'aménagement

Chapitre valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

Cette opération sera réalisée en concertation avec la commune de Marolles-en-Hurepoix pour sa définition et sa mise en œuvre.

Tirant parti de sa situation et de manière à répondre aux objectifs fixés, le projet s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :

Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune

Respecter une densité minimale de 30 logements/hectare grâce à l'insertion de petits collectifs

Dans un souci d'équilibre entre urbanisation, respect du tissu bâti existant et protection des espaces agricoles, une densité moyenne minimale de 30 logements/hectare s'appliquera sur l'ensemble des zones à ouvrir à l'urbanisation. Sur le secteur Route d'Evry, elle sera atteinte grâce à l'implantation privilégiée de petits collectifs.

Les futures constructions ne pourront excéder le niveau R+1+c dans un souci de greffe avec le tissu bâti environnant, essentiellement pavillonnaire. Des petits collectifs comme recherchés dans l'opération objet de la présente OAP existent déjà à proximité du secteur sur la commune de Marolles-en-Hurepoix.

Un traitement qualitatif est privilégié. Les constructions présenteront des toits à pentes dans le respect des habitations environnantes.

Introduire de la mixité sociale

Prévoir un minimum de 30% de logements sociaux dans la future opération

L'aménagement de la zone devra également participer aux objectifs de mixité sociale fixés dans le PADD en respectant un seuil minimum de 30% de logements locatifs sociaux (70% étant le seuil maximum) de l'ensemble des logements créés dans le périmètre de l'OAP, pour toute opération de plus de 8 logements. Pour atteindre cet objectif, l'aménagement de cette zone se concrétisera par une ou deux opérations d'ensemble.

Développer un maillage viaire et doux sécurisé et anticiper les besoins en stationnement

Assurer une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes

La desserte du futur quartier s'effectuera par la rue de la Chesnaie à Marolles-en-Hurepoix.

Des voies internes seront créées afin de desservir les futurs stationnements. Afin de minimiser l'emprise au sol des voies et accès et d'optimiser leur fréquentation, l'OAP prévoit un unique embranchement sur la rue de la Chesnaie.

Les aménagements de voirie devront permettre le passage des engins agricoles.

Développer un maillage de voies douces

Une venelle ou cheminement doux est à créer au Sud de l'opération, et venant marquer une séparation entre les logements individuels existants des futures constructions. A terme, il pourrait être une solution alternative pour les cyclistes et promeneurs à la circulation sur la route d'Evry.

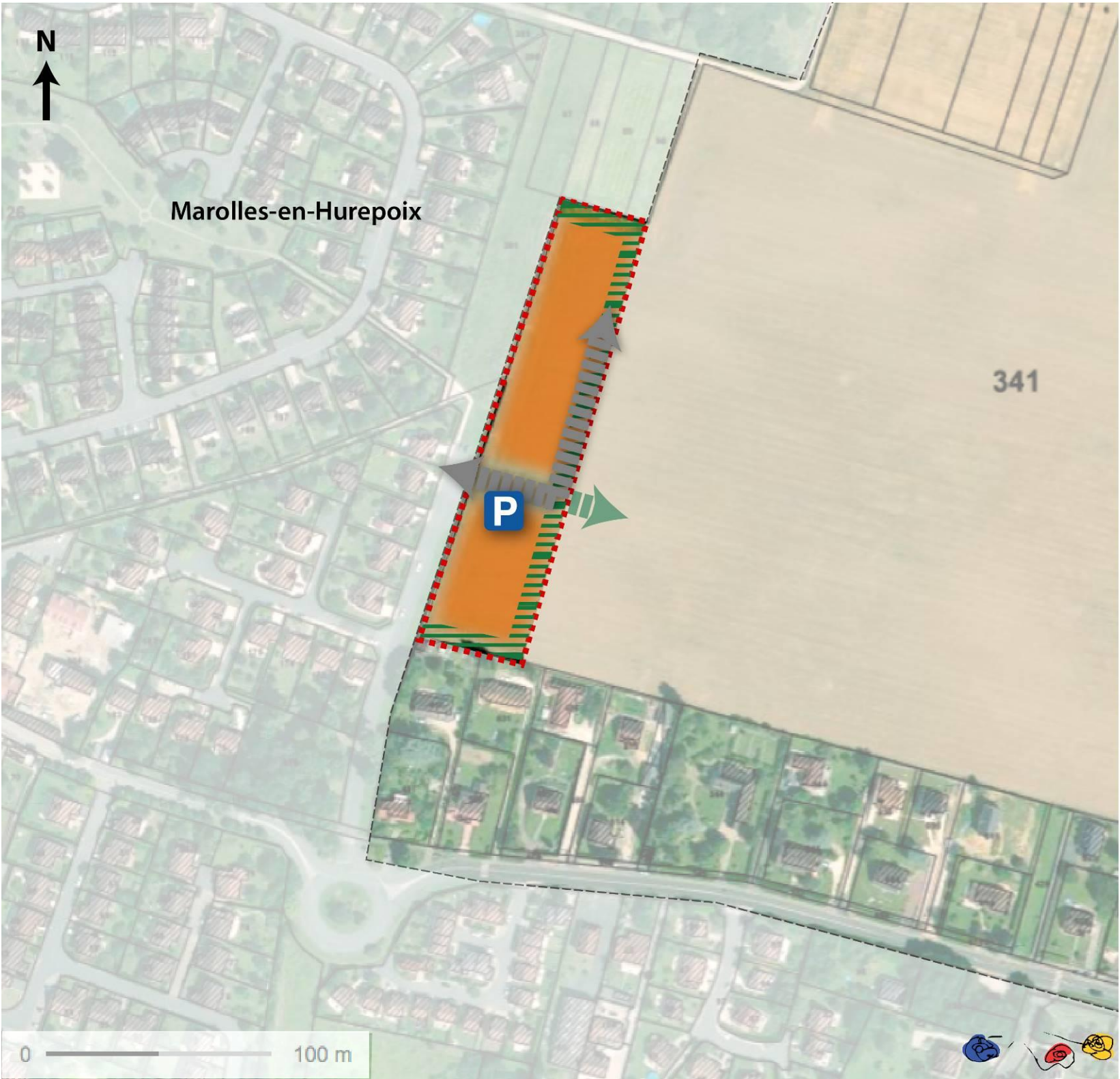
Anticiper les besoins en stationnement et organiser l'offre de façon qualitative

L'offre en stationnement pour les constructions collectives sera assurée par des parkings groupés en surface et devra prendre en compte le stationnement des vélos et des véhicules électriques. Ces poches seront groupées et paysagées, afin de contribuer au traitement qualitatif de la future opération.

Traiter les lisières avec la zone agricole selon un principe de porosité et d'ouverture

Les franges Nord Est et Sud de la future opération seront traitées afin d'ouvrir les vues et les ouvertures sur le paysage agricole. Il s'agit dans cette optique d'interdire les clôtures en dur sur ces fonds de parcelles, en privilégiant des clôtures perméables, végétalisées, et permettant le passage de la petite faune. Au Sud, la bande végétale non constructible devra présenter une largeur minimale de 2 mètres. Ce traitement sera également bénéfique pour l'environnement car il favorise l'implantation d'une zone tampon entre espace bâti et espace agricole.

6.2 Schéma d'aménagement de l'OAP « Route d'Evry »



ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

ROUTE D'EVRY

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'espaces paysagers non constructibles avec clôture végétale
-  Espace privilégié pour accueillir du petit collectif (R+1+C)
-  Permettre le passage des engins agricoles
-  Voie à créer
-  Parc de stationnement groupé à créer

7 OAP « RUE DU BOIS BOUQUIN »

7.1 Principes et conditions d'aménagement

Chapitre valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

Tirant parti de sa situation au sud du village, et de manière à répondre aux objectifs fixés, cette OAP multisites s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :

Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune dans un objectif de qualité urbaine renforcée

Respecter une densité minimale de 15 à 30 logements/hectare grâce à l'insertion de petits collectifs

Dans un souci d'équilibre entre urbanisation, respect du tissu bâti existant et protection des espaces agricoles, une densité moyenne de 25 logements/hectare s'appliquera sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Elle sera atteinte grâce à l'implantation privilégiée de petits collectifs et de maisons individuelles.

Les futures constructions ne pourront excéder le niveau R+1+c dans un souci de greffe avec le tissu bâti environnant, essentiellement pavillonnaire. Des petits collectifs comme recherchés dans l'opération objet de la présente OAP existent déjà le long de la rue du Bois Bouquin.

Un traitement qualitatif est privilégié. Les constructions présenteront des toits à pentes dans le respect des habitations environnantes. Un soin particulier devra être apporté aux constructions situées en entrée de ville Sud conformément aux objectifs du PADD .

Développer un maillage sécurisé et anticiper les besoins en stationnement

Assurer une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes

La desserte du futur quartier s'effectuera par la rue du Bois Bouquin.

Un accès secondaire pourra être autorisé sur le chemin rural n°4

Afin de minimiser l'impact du nouveau trafic généré par le projet multi site, le nombre d'accès à la rue du Bois Bouquin et au chemin rural n°4 devra être limité. Les aménagements de voirie devront permettre le passage des engins agricoles.

Anticiper les besoins en stationnement et organiser l'offre de façon qualitative

L'offre en stationnement pour les constructions collectives sera assurée par des parkings groupés en surface et devra prendre en compte le stationnement des vélos et des véhicules électriques. Ces poches seront groupées et paysagées, afin de contribuer au traitement qualitatif de la future opération.

Traiter les lisières avec la zone agricole selon un principe de porosité et d'ouverture

Les franges des futures opérations seront traitées afin d'ouvrir les vues et les ouvertures sur le paysage agricole. Il s'agit dans cette optique d'interdire les clôtures en dur, en privilégiant des clôtures perméables, végétalisées, et permettant le passage de la petite faune. La bande végétalisée devra présenter une largeur minimale de 2 mètres. Ce traitement sera également bénéfique pour l'environnement car il favorise l'implantation d'une zone tampon entre espace bâti et espace agricole.

7.2 Schéma d'aménagement de l'OAP « rue du Bois Bouquin»



ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

RUE DU BOIS BOUQUIN

LÉGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'espaces paysagers non constructibles avec clôture végétale
-  Espace privilégié pour accueillir du petit collectif (max R+1+c)
-  Espace privilégié pour accueillir de l'individuel diffus
-  Parc de stationnement groupé à créer (*localisation indicative*)
-  Voie à créer (*localisation indicative*)

8 OAP « CHEMIN DU PARC »

8.1 Principes et conditions d'aménagement

Chapitre valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

Tirant parti de sa situation à l'ouest du village, et de manière à répondre aux objectifs fixés, cette OAP s'appuie sur les grands principes d'aménagement suivants :

Proposer des typologies de logements qui participent à la diversification de l'habitat sur la commune dans un objectif de qualité urbaine renforcée

Respecter une densité minimale de 15 à 30 logements/hectare grâce à l'insertion de petits collectifs

Dans un souci d'équilibre entre urbanisation, respect du tissu bâti existant et protection de la zone humide probable, une densité moyenne de 25 logements/hectare s'appliquera sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. Elle sera atteinte grâce à l'implantation privilégiée de petits collectifs et de maisons individuelles. A hauteur de 60% du nombre de logements total créés dans le secteur, couplé avec de l'habitat individuel (40%). Les futures constructions ne pourront excéder le niveau R+1+c dans un souci de greffe avec le tissu bâti environnant, essentiellement pavillonnaire.

Le projet d'aménagement pourra être réalisé sur l'ensemble du site (A+B) en une seule phase ou réalisé en deux phases séparées (A) puis (B) ou inversement. Dans tous les cas, les accès, réseaux, voirie, équipements nécessaires à l'aménagement de la zone seront réalisés par le ou les aménageurs du site.

Un traitement qualitatif est privilégié. Les constructions présenteront des toits à pentes dans le respect des habitations environnantes. Un soin particulier devra être apporté aux constructions situées en vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées.

Développer un maillage sécurisé et anticiper les besoins en stationnement

Assurer une desserte sécurisée de la future opération en s'appuyant sur les voies existantes

La desserte du futur quartier s'effectuera sur la partie Nord par le chemin du Parc et en partie Sud par la rue du Bouquin.

Développer un maillage de voies douces

Une venelle ou cheminement doux perméable est à créer à l'ouest de l'opération, et venant marquer une séparation entre la zone humide probable préservée et les futures constructions.

Anticiper les besoins en stationnement et organiser l'offre de façon qualitative

L'offre en stationnement pour les maisons et les petits collectifs sera assurée par des parkings groupés en surface et devra prendre en compte le stationnement des vélos et des véhicules électriques. Ces poches seront groupées et paysagées, afin de contribuer au traitement qualitatif de la future opération.

Traiter les lisières avec la zone humide probable et les constructions existantes

Une zone humide probable est présente en limite ouest du site, celle-ci est alimentée par les eaux de ruissellement qui sont canalisés dans un fossé.

Une étude « zone humide » devra être réalisée avant tout travaux d'aménagement. Si une zone humide avérée est identifiée, le projet devra tenir compte de cette zone humide en évitant ou compensant sa destruction conformément aux dispositions du SAGE Nappes de Beauce.

Dans un objectif de préservation des milieux écologiques sensibles, la frange ouest du site sur une profondeur de 3 mètres du bord du fossé sera protégée et inconstructible.

Il s'agit dans cette optique d'interdire les clôtures en dur sur ces limites de parcelles, en privilégiant des clôtures perméables, végétalisées, et permettant le passage de la petite faune. et de conserver des espaces verts perméables en fond de parcelle. Ce traitement sera également bénéfique pour l'environnement car il favorise l'implantation d'une zone tampon entre espace bâti et espace vert.

Imposer le paysagement et la végétalisation des limites de parcelles sur une bande de 2 mètres minimum avec les habitations avoisinantes existantes afin de constituer un écran vert. Cette bande est augmentée à 8 mètres au sud du site conformément au plan de l'OAP ci-dessous

8.2 Schéma d'aménagement de l'OAP « chemin du Parc »



ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

CHEMIN DU PARC

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre opérationnel (A et B) pouvant conduire à un phasage dans le temps de ou des opérations.
- Principe d'espaces paysagers non constructibles en fond de parcelle avec clôture végétale
- Espace privilégié pour accueillir du petit collectif (max R+1+c à hauteur de 60% du nombre de logements) et de l'individuel dense ou maisons en bande (40% du nombre de logements)
- Espace privilégié pour accueillir de l'individuel
- Espace paysager de préservation de la zone humide
- Laisser à ciel ouvert le fossé en eau non pérenne
- Cheminement dioux perméable à créer
- Parc de stationnement groupé à créer
- Voie à créer
- Zone humide probable