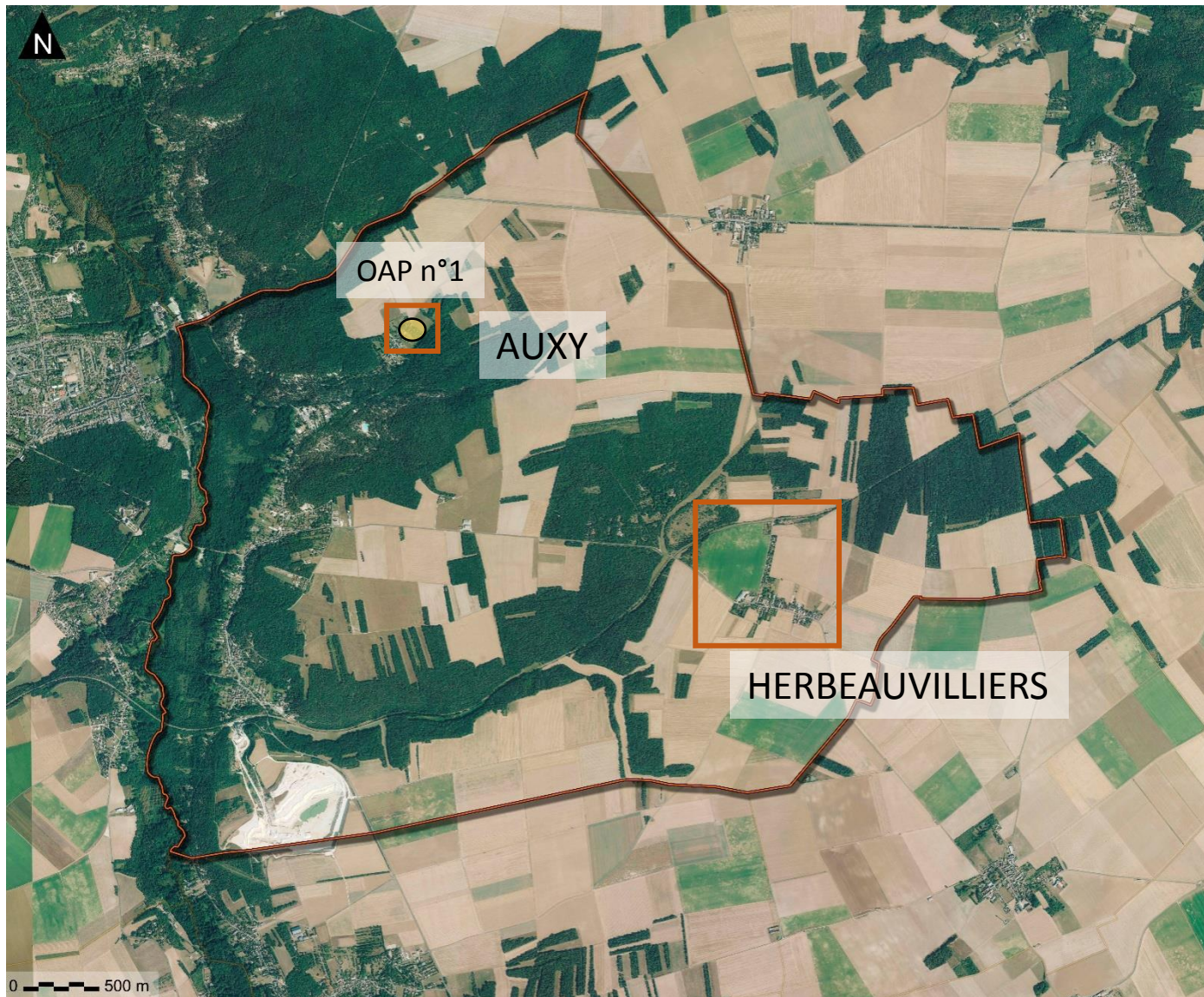




3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé le 29/01/2018



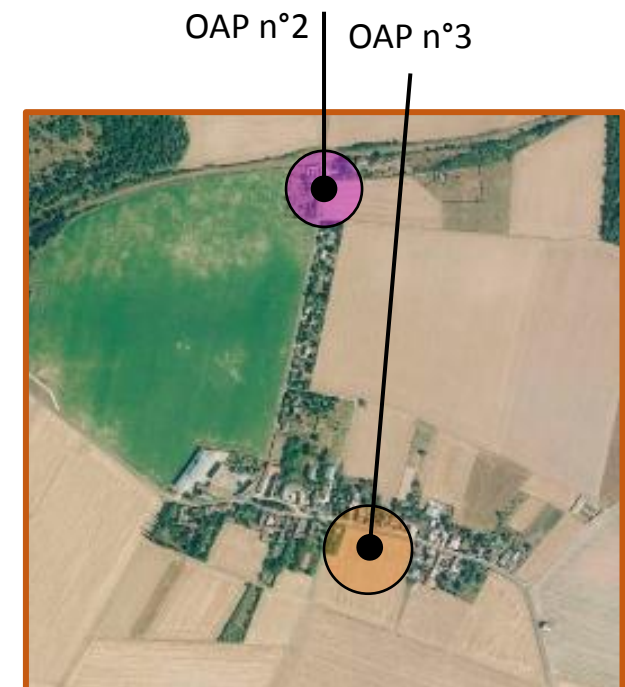
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes qui s'imposent aux futures opérations d'aménagement avec lesquels elles devront être compatibles.
Le respect du règlement du PLU s'ajoute à la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Objet

Les trois secteurs d'extensions et leurs orientations d'aménagement constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 secteurs d'OAP ont été arrêtés. Il se situent à Herbeauvilliers et à Auxy, puisque les villages de Buthiers et Roncevaux ne peuvent évoluer que par l'urbanisation de dents creuses. Ces entités urbaines ne peuvent pas faire l'objet d'extensions compte tenu des enjeux de protection des qualités environnementales et paysagères des sites.

Les trois secteurs d'extension représentent une surface totale de 1,4 ha, le nombre minimum de création de logements définis par les OAP est de 25 logements pour l'ensemble.





Objectifs qualitatifs des trois orientations d'aménagement et de programmation

Les projets urbains et architecturaux encadrés par les orientations d'aménagement et de programmation doivent prendre en compte les objectifs qualitatifs de conception et d'insertion décrits ci-après afin de traduire les objectifs de mise en valeur du territoire du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français auquel appartient l'ensemble du territoire communal de Buthiers.

Quatre objectifs fondamentaux doivent guider la conception des projets :

- La prise en compte du paysage, des éléments d'identité et des abords des sites de projets.
- La nécessité de créer des formes urbaines et architecturales faisant lien avec le bâti traditionnel
- La prise en compte de l'empreinte écologique des systèmes constructifs
- La priorité à donner aux conceptions bioclimatiques

Les conseils et guides du PNRGF (Parc Naturel du Gâtinais Français) peuvent aider à la conception des projets afin d'aboutir à des opérations bien intégrées et respectueuses des objectifs partagés de développement durable.

La prise en compte du paysage, des éléments d'identité et des abords des sites de projets.

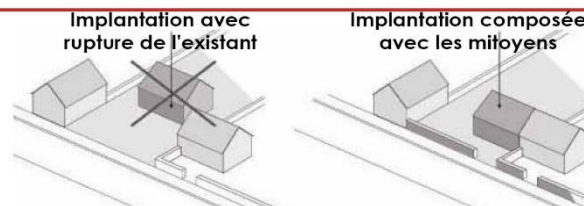
L'industrialisation des matériaux et des principes constructifs standardisent et banalisent la production du bâti aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments d'activités artisanales, commerciales et agricoles.

Ces différentes constructions, ignorent donc les matériaux et les habitudes constructives locales et ont tendance à s'imposer dans le paysage au détriment du bâti traditionnel. **Notons également que leur implantation sur la parcelle diffère de celle du bâti traditionnel et a pour conséquence une plus grande consommation d'espace.** Face à ces transformations, l'intégration des nouvelles constructions dans les **paysages du Parc naturel du Gâtinais français devient un enjeu majeur pour la préservation de l'identité du territoire.** (Source Guide Intégration du bâti contemporain du PNRGF)

L'implantation des constructions et la conception des espaces non bâtis aux abords doivent permettre de reprendre les logiques du patrimoine ancien. Il faudra accompagner les projets de murs maçonnés, utiliser une part de matériaux locaux et éviter la construction isolée au milieu de sa parcelle.

Tenir compte des mitoyens pour l'implantation du bâti

L'environnement proche et les constructions alentour forment un tout créant l'identité de la rue. Afin de favoriser leur intégration, positionner les constructions nouvelles dans le prolongement de l'alignement sur la rue ou marquer cette limite par une clôture adaptée.



La nécessité de créer des formes urbaines et architecturales faisant lien avec le bâti traditionnel

La première étape consiste à observer les caractéristiques des espaces bâtis qualitatifs à proximité du projet et les éléments déjà présents sur le site d'implantation. (Source Guide Intégration du bâti contemporain du PNRGF)

Il faut concevoir le projet en s'appuyant sur les traces anciennes voisines et s'inscrire dans leur continuité pour éviter de créer un projet banal qui pourrait s'implanter n'importe où.

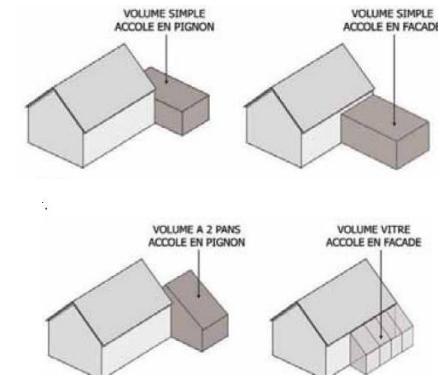
Dessiner des volumes simples

L'architecture locale est constituée de volumes simples, additionnés les uns aux autres.

Cette simplicité d'organisation permet de distinguer facilement le volume principal et les volumes secondaires.

Favoriser la création de volumes principaux simples et compacts afin de limiter les déperditions thermiques.

Favoriser la création de volumes secondaires pouvant intégrer des toitures terrasses végétalisées améliorant le confort thermique et acoustique du bâtiment.





La prise en compte de l'empreinte écologique des systèmes constructifs

Le choix du système constructif détermine les performances futures du bâtiment en matière d'isolation, d'inertie, d'adaptabilité et de déconstruction et influe directement sur l'empreinte écologique du bâtiment.

Le système constructif doit être choisi en croisant les critères environnementaux, économiques, techniques, architecturaux et patrimoniaux. Au-delà des solutions habituelles en parpaing ou béton armé, il convient d'examiner les différentes possibilités offertes par les constructions à ossature bois, la brique alvéolaire, le bloc de béton cellulaire. L'isolation par l'extérieur est à retenir dans les constructions neuves pour son efficacité thermique.

L'utilisation des matériaux bio-sourcés « *matériaux d'origine végétale ou animale [qui] peuvent être utilisés lors de la construction de bâtiments* », issus de filières locales contribue à diminuer l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

Le choix des six filières (bois, chanvre, lin, paille, miscanthus et ouate de cellulose) a, quant à lui, été fait au vue des caractéristiques géographiques et économiques de l'Île-de-France (source : Les filières franciliennes des matériaux et produits bio-sourcés pour la construction ARENE)

L'Île-de-France est la région la plus consommatrice de matériaux dans l'hexagone (en majorité des granulats qui entrent dans la composition des mortiers et bétons). Outre les matières premières prélevées directement sur son territoire, elle importe chaque année plus de 45 % de ses besoins depuis les régions périphériques, voire depuis l'étranger.

Favoriser l'émergence de nouveaux matériaux, comme les matériaux bio-sourcés, mais aussi renforcer le recyclage des déchets issus de la déconstruction dans les centres urbains permettrait de répondre aux besoins constructifs et de réduire l'empreinte écologique de l'Île de-France.

Alors que les granulats et matériaux minéraux occupent aujourd'hui la quasi-totalité du marché, les deux autres gisements que sont les matériaux bio-sourcés et les matériaux recyclés issus de la déconstruction des bâtiments anciens peinent à se développer, faute d'incitations.

Les gisements importants de papier et de carton recyclés, de paille ou de bois et ceux en puissance que représentent les cultures du chanvre, du lin et à plus long terme du miscanthus sont autant de moyens à développer pour répondre au besoin local de matériaux de construction. Les filières qui s'y adossent sont aussi porteuses d'emploi local qualifié, de développement économique ou encore de lien social, à l'image des techniques de construction mises en œuvre pour le bâti vernaculaire.

BOIS



CHANVRE



LIN



PAILLE



OUATE DE CELLULOSE



MYSCANTHUS



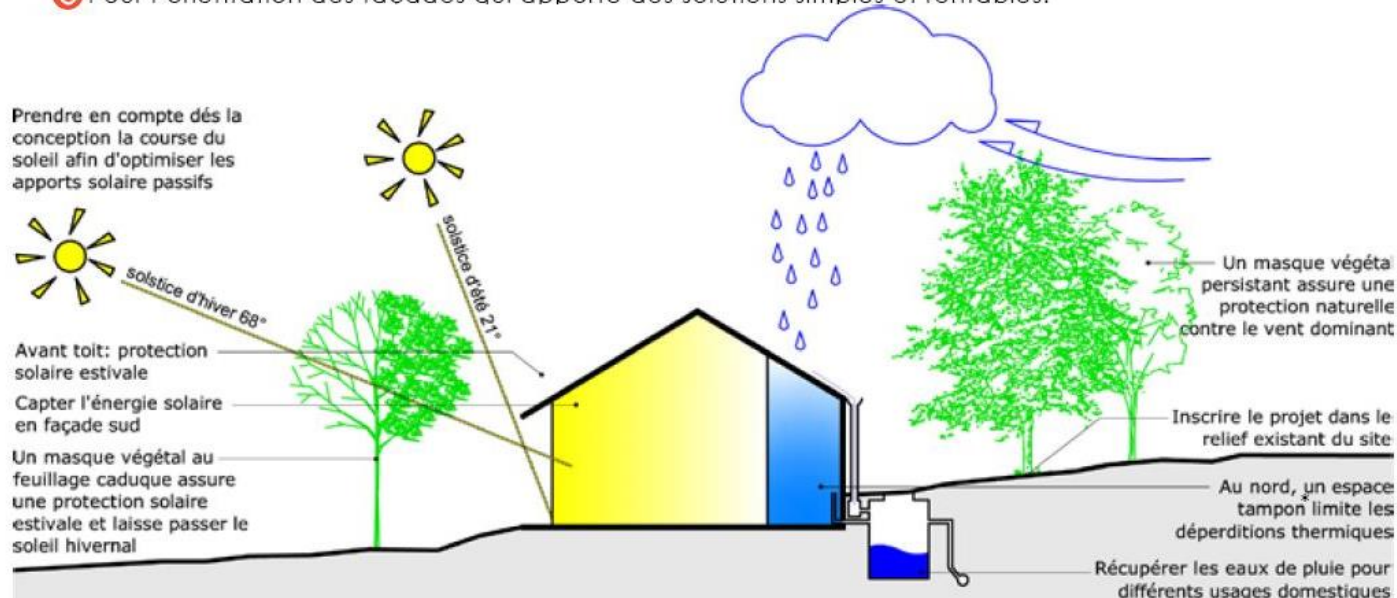


La priorité à donner aux conceptions bioclimatiques

La conception d'un projet d'ensemble permet de tirer profit des potentiels du site d'implantation afin que la future construction s'intègre avec lui.

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

- ☺ Pour profiter des apports climatiques et s'inscrire dans une architecture durable.
- ☺ Pour l'orientation des façades qui apporte des solutions simples et rentables.



*Espace tampon : permet de réduire l'amplitude thermique entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment. Il contient généralement le garage, la buanderie, l'atelier, etc...]

(Source Guide Intégration du bâti contemporain du PNRGF)

La plantation d'arbres et d'arbustes à l'ouest de la construction constitue également une bonne solution pour économiser l'énergie. Si ces arbres sont à feuillage caduc, ils créent une belle ombre l'après-midi en été et laissent passer la lumière en hiver.

Enfin, une attention particulière est apportée au choix des teintes. On privilégie ainsi les couleurs sombres pour le sol et les teintes claires au plafond pour mieux équilibrer la diffusion de la chaleur.

La **conception bioclimatique** prend en compte les caractéristiques et les particularités du lieu d'implantation afin d'en tirer le maximum d'avantages en terme de confort thermique. Le principal objectif de la construction bioclimatique consiste à obtenir un confort thermique optimal de la manière la plus naturelle possible, en profitant des effets du soleil en hiver et en s'en protégeant efficacement durant l'été.

Les grands principes de la construction bioclimatique 5 critères sont analysés et pris en compte pour une construction bioclimatique :

- l'implantation et l'orientation du bâtiment ;
- son architecture et sa forme ;
- sa distribution intérieure ;
- le choix des matériaux ;
- le confort en été.

La conception bioclimatique mise notamment sur les fenêtres et les baies vitrées pour assurer un éclairage naturel optimal à l'intérieur de la maison et réguler la température été comme hiver. Ainsi, les ouvertures vitrées doivent principalement se situer au sud pour éviter les expositions directes tout en offrant une bonne luminosité. Elles doivent être en nombre suffisant pour garantir une bonne ventilation naturelle le soir en été. Toutefois, les vitrages ne doivent pas représenter plus de 25 % de la surface habitable sous peine d'entraîner une surconsommation d'énergie en hiver comme en été.

Source



OAP n°1 Rue du Château d'eau à AUXY

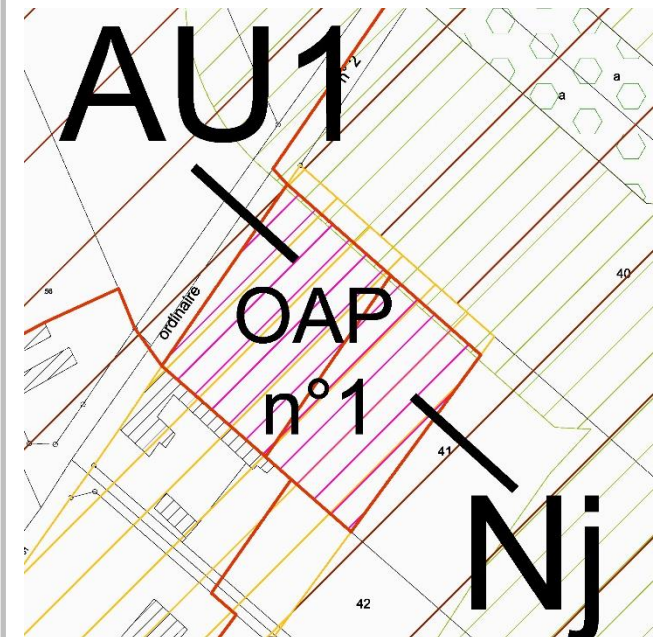


Situation

Le secteur objet de la présente OAP est situé en limite nord Est du Hameau de Auxy, le long de la rue du Château d'eau.

Classés en zone AU1 et Nj au PLU, les terrains couvrent une superficie de 2670 m² environ (dont 1450 m² en AU1).

Les terrains sont situés à l'intérieur du site inscrit du hameau et forment la limite avec le site classé qui les entourent au Nord Est et au Sud Est. La limite Nord Est de la zone AU est définie en respectant la limite de 50 m de lisière protégée par rapport à l'espace boisé classé existant.





Paysage et milieu naturel

Le site est actuellement constitué de pièces agricoles cultivées en grande culture.

Aux abords, au Nord Est une haie boisée marque la transition vers les espaces naturels protégés par le site classé.

A l'Ouest les constructions existantes développent de grands jardins sur la pente en direction des bois.

La limite construite est marquée par une implantation bâtie à l'angle Nord Est, constituant une limite bâtie claire.

Enjeux et objectifs

L'urbanisation de cet espace en continuité du hameau devra présenter une simplicité d'organisation. Les terrains seront implantés en lanière, afin d'implanter les constructions au même niveau que les constructions existantes.

Ainsi le sud des parcelles constituera des jardins en pente vers le bois comme pour le reste des abords.

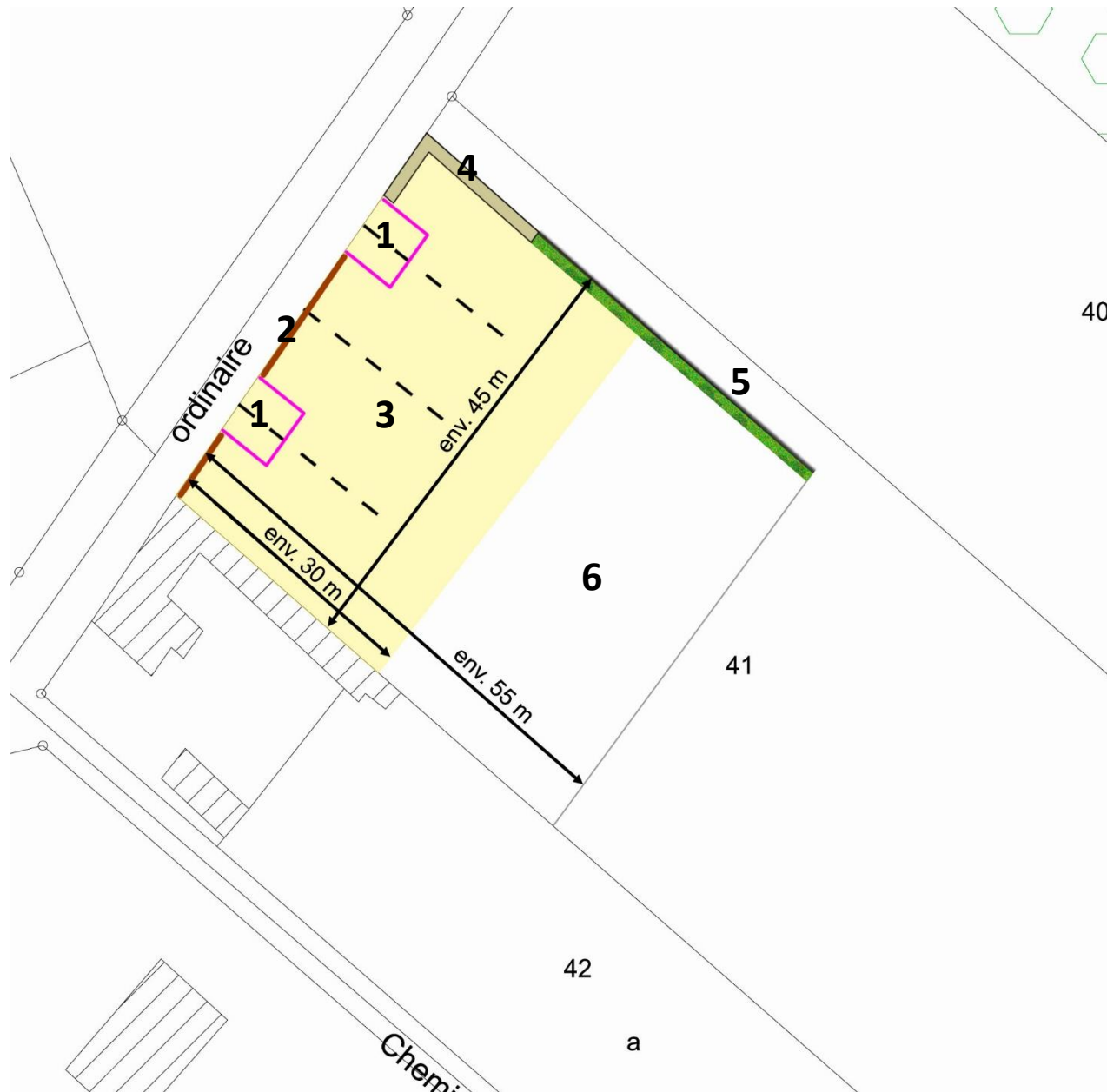
Les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-après visent à guider les futurs projets pour que ceux-ci prennent en compte les spécificités du paysage. Les projets devront être conçus en prenant en compte l'identité du hameau d'Auxy, afin de valoriser cette entrée Est du hameau. Cette urbanisation neuve devra créer des formes urbaines et architecturales en cohérence avec le bâti traditionnel ancien voisin.

Les choix des systèmes constructifs devront de préférence retenir l'utilisation de filières locales utilisant par exemple le bois et le chanvre afin de contribuer à l'amélioration de l'empreinte écologique des constructions neuves.

La conception bioclimatique des projets est à privilégier.



Les projets devront prendre en compte les objectifs qualitatifs développés aux pages 3 à 5 du présent document



Orientations d'aménagement et de Programmation

Programmation

La zone présente une surface de 2670 m² environ dont 1450 m² en zone AU1 et 1220 m² en zone Nj. Il conviendra de réaliser un minimum de **4 logements** si l'ensemble de la zone est aménagée.

1 : Les accès seront de préférence regroupés deux par deux pour présenter sur la rue une façade moins morcelée, en regroupant les accès aux logements.

2 : La limite sur rue sera constituée d'un muret habillé à pierres vues comme les murs anciens du village surmonté d'une grille. Au droit des accès une emprise non close sera aménagée, devant les éventuels portails, afin de permettre le stationnement devant les portails.

3 : Zone d'implantation des constructions nouvelles d'une profondeur de 30 m depuis la rue.

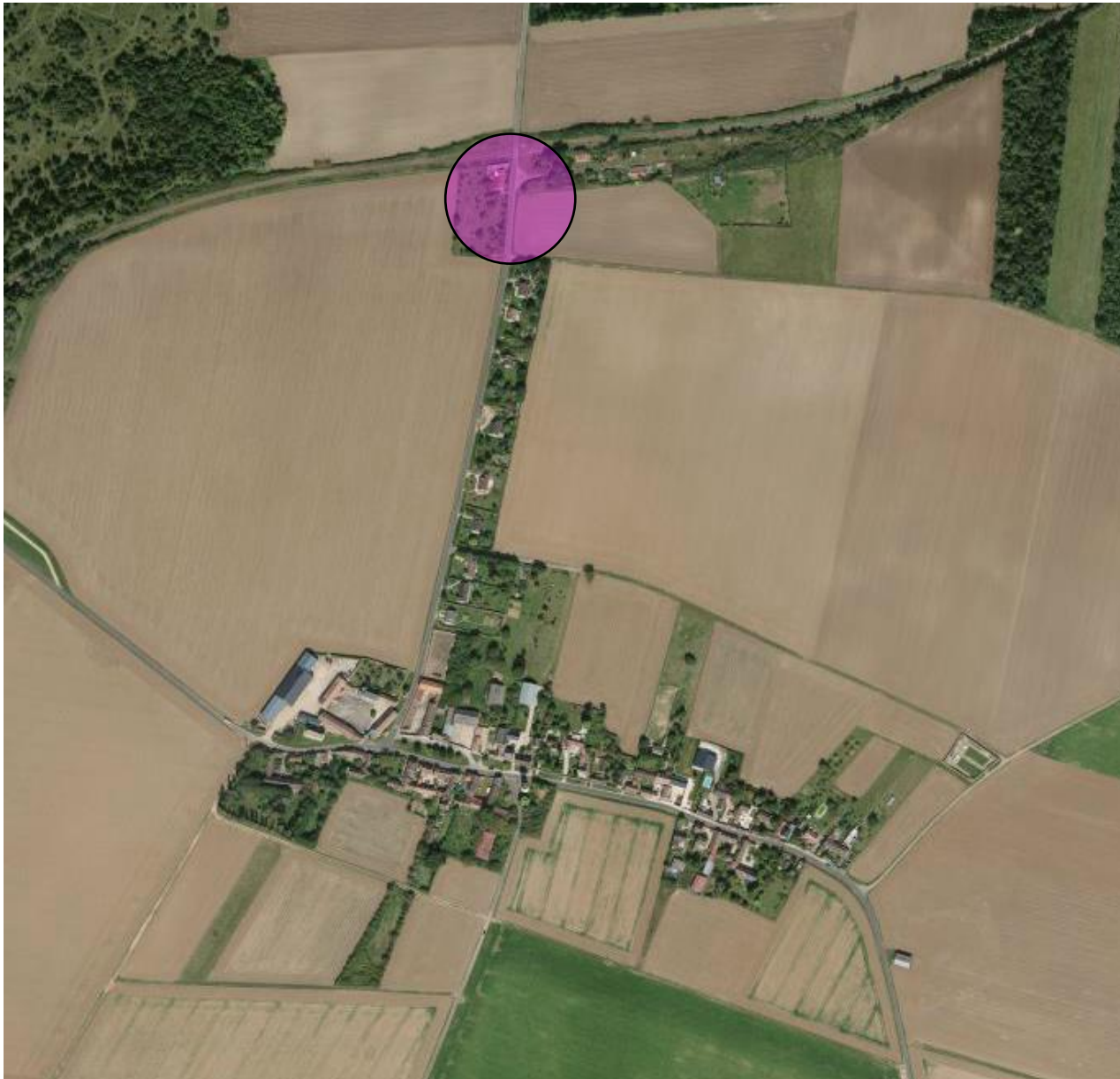
4 : la construction implantée sur le terrain situé en limite Nord Est sera obligatoirement implantée à l'alignement sur rue et en limite séparative pour marquer la limite de l'urbanisation. Le mur de la construction sera obligatoirement habillé à pierres vues jusqu'à une hauteur de 2 m environ.

5 : En limite Nord-Est de la zone AU, une haie champêtre d'une épaisseur minimum de 1,50 m devra être plantée composée d'essences locales et rustiques pour constituer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels. Cette haie sera développée au-delà de la construction implantée obligatoirement à l'angle Nord-Est.

6 : Terrain en zone Nj à vocation de jardin.



OAP n°2 Rue de la Gare à HERBEAUVILLIERS



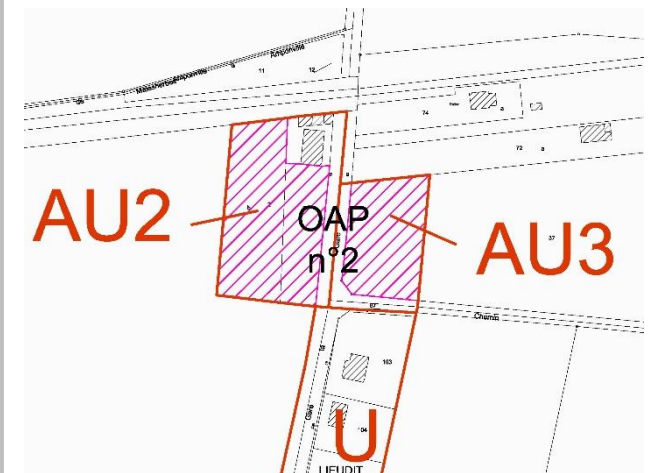
Situation

Le secteur objet de la présente OAP englobe cinq parcelles situées au Nord du village d'Herbeaumont, de part et d'autre de la route de la Gare.

Classés en deux zones AU au PLU, les terrains couvrent une superficie d'environ 5 840 m² aménageables

Les terrains situés à l'Ouest de la rue de la Gare sont bornés au Nord par la voie de chemin de fer et à l'Ouest et au Sud par une vaste pièce agricole.

Les terrains situés à l'Est de la rue de la Gare sont bornés au Sud par un chemin agricole, à l'Est par une vaste pièce agricole et au Nord par une parcelle construite.





Paysage et milieu naturel

Les terrains à l'Est sont actuellement des parcelles cultivées. Ils sont dépourvus de toute couverture végétale arbustive et arborée. A l'ouest la zone AU est constituée par les jardins d'une propriété existante qui pourrait être divisée.

Ces terrains sont en continuité des constructions existantes situées aux abords de l'ancienne gare. Ils assurent la liaison avec le tissu pavillonnaire qui s'est mis en œuvre à l'Est de la route.

Les terrains situés à l'Est font partie de pièces agricoles dont la desserte sera maintenue par le maintien du chemin agricole existant.

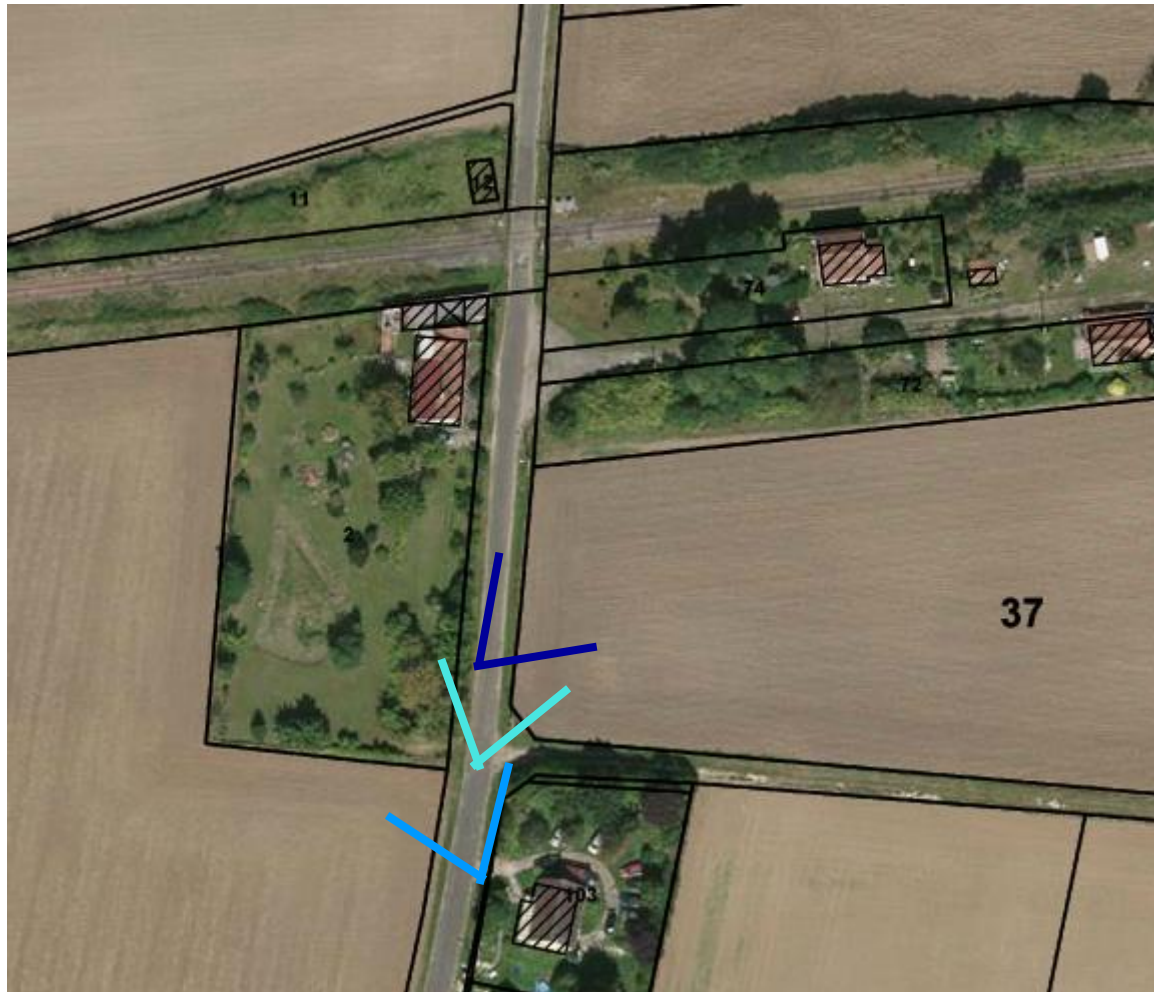
Enjeux et objectifs

L'urbanisation de ces terrains en entrée Nord de Herbeauvilliers doit contribuer à renforcer le caractère villageois du hameau.

Les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-après visent à guider les futurs projets pour que ceux-ci prennent en compte les spécificités du paysage. Les projets devront être conçus en prenant en compte l'identité du hameau d'Herbeauvilliers, afin de valoriser cette entrée Nord du hameau.

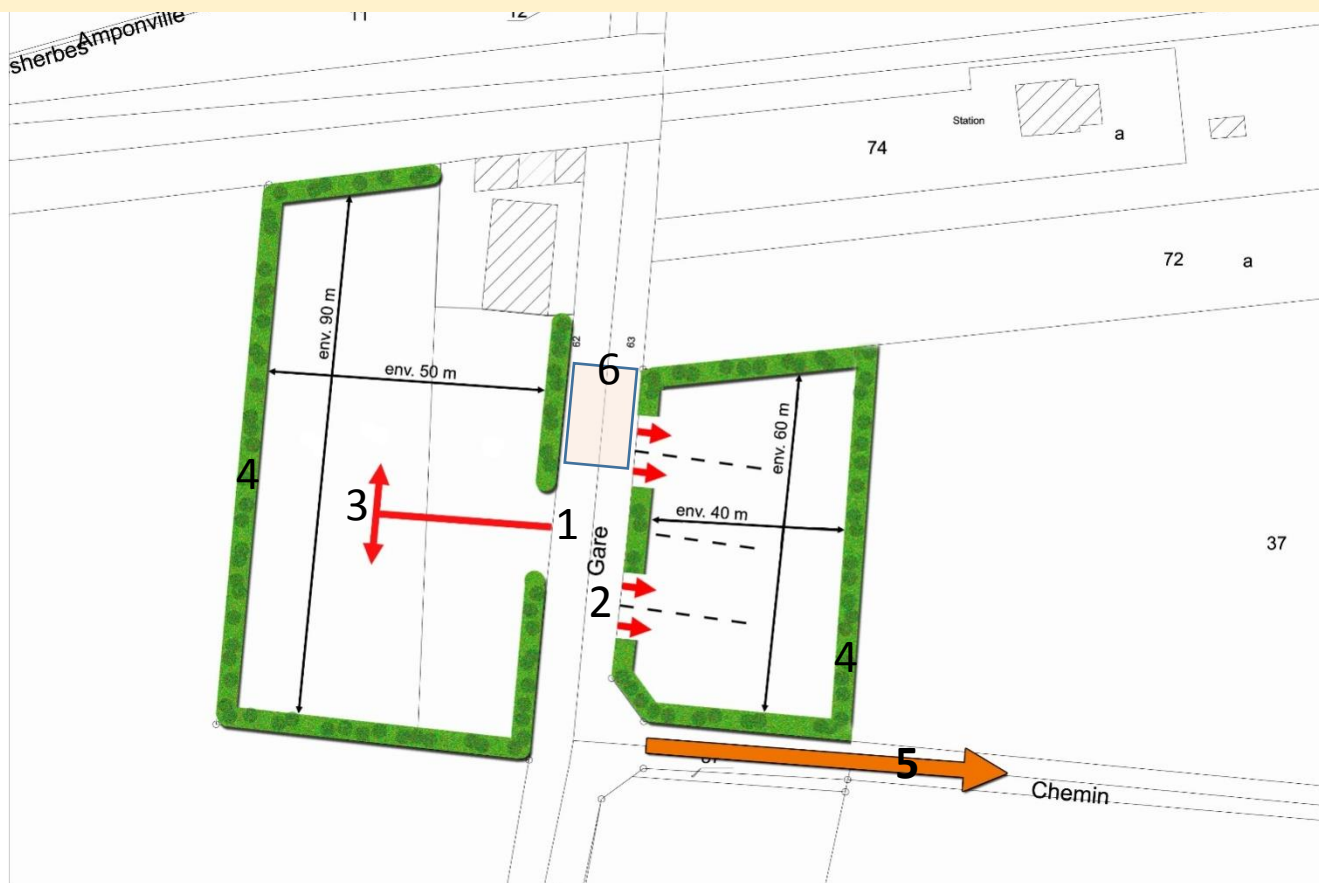
Les choix des systèmes constructifs devront de préférence retenir l'utilisation de filières locales utilisant par exemple le bois et le chanvre afin de contribuer à l'amélioration de l'empreinte écologique des constructions neuves.

La conception bioclimatique des projets est à privilégier.





Les projets devront prendre en compte les objectifs qualitatifs développés aux pages 3 à 5 du présent document



Programmation

Les surfaces impliquées engendrent le programme suivant :

À l'Ouest environ 3700 m² de terrain peuvent être constructibles, si l'ensemble est aménagé c'est un minimum de 7 logts qui devront être créés. A l'Est environ 2140 m² de terrain peuvent être constructibles, si l'ensemble est aménagé c'est un minimum de 4 logts qui devront être créés.

- 1** : Un accès unique à l'Ouest de la rue de la gare organisera la desserte des programmes de logements . Cet accès devra être sécurisé en accord avec le gestionnaire de la voirie.
- 2** : A l'Est de la rue de la gare, les accès seront de préférence regroupés deux par deux pour présenter sur la rue une façade moins morcelée, en regroupant les accès aux logements.

Orientations d'aménagement et de Programmation

3 : les espaces communs de desserte à l'Ouest accueilleront les voies et les places de stationnement partagées pour l'ensemble des logements créés. Des places pour les visiteurs devront être intégrées en plus de celle prévues pour les habitants.

Les espaces communs devront prévoir la place nécessaire pour des cheminements piétons sécurisés.

4 : L'ensemble de la périphérie des îlots d'aménagement devra être planté d'une haie champêtre d'une épaisseur minimum de 1,50 m, composées d'essences locales et rustiques.

5 : L'aménagement du site devra maintenir le chemin agricole existant.

6 : En entrée du hameau des dispositions devront être prises pour sécuriser l'insertion des nouveaux accès et renforcer le caractère urbain de la section pour inciter à la réduction de la vitesse. Ces aménagements devront être validés par le gestionnaire de la voirie.



OAP n°3 Rue Grande

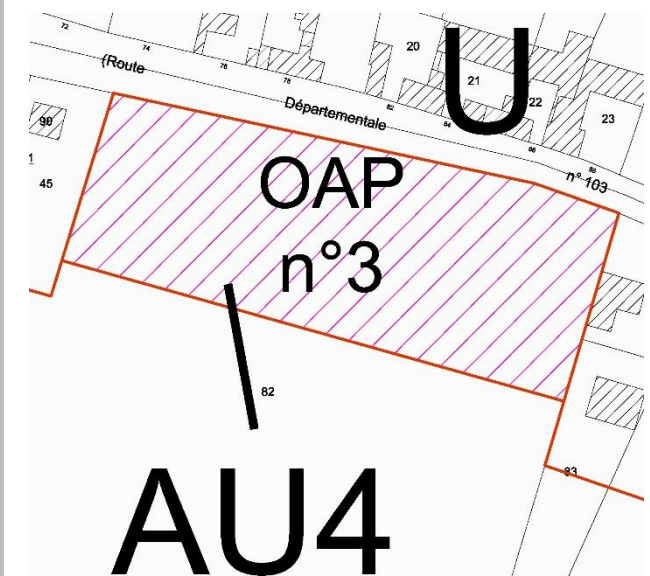


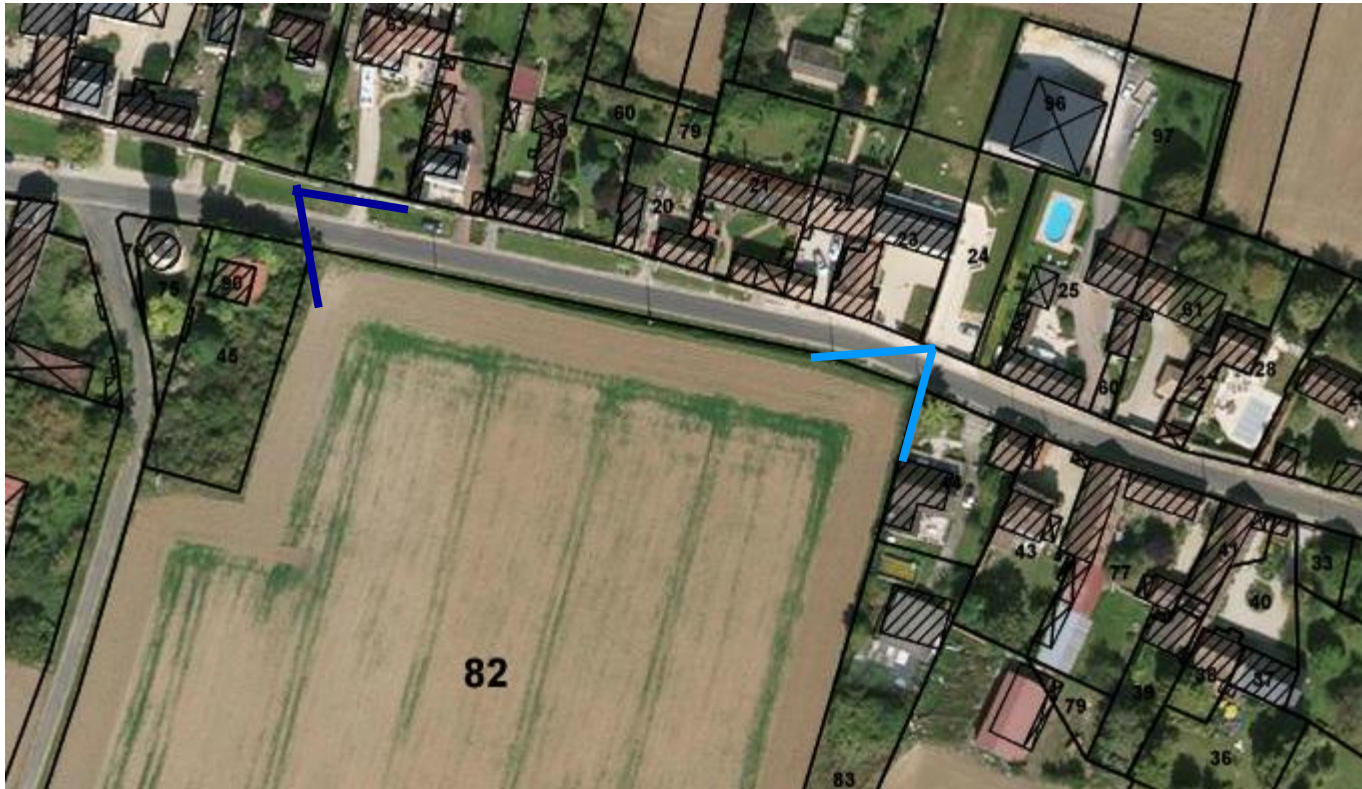
Situation

Le secteur objet de la présente OAP englobe une parcelle située au cœur du village d'Herbeauvilliers, le long de la rue Grande.

Classés en zone AU au PLU, les terrains couvrent une superficie de 5 630m² environ.

Actuellement, le terrain est cultivé. Des parcelles construites se trouvent de chaque côté du terrain. Au Nord se trouve la rue Grande qui est longée par un tissu rural et parfois pavillonnaire. Au Sud, le terrain est borné par une vaste parcelle agricole.





Paysage et milieu naturel

Les terrains sont actuellement des parcelles cultivées. Ils sont dépourvus de toute couverture végétale arbustive et arborée.

Enjeux et objectifs

L'urbanisation de ces terrains de Herbeauvilliers doit contribuer à renforcer le caractère villageois du hameau en s'inscrivant au cœur de l'urbanisation existante.

Les orientations d'aménagement et de programmation décrites ci-après visent à guider les futurs projets pour que ceux-ci prennent en compte les spécificités du paysage. Les projets devront être conçus en prenant en compte l'identité du hameau d'Herbeauvilliers, afin de valoriser ce secteur du hameau. Cette urbanisation neuve devra créer des formes urbaines et architecturales en cohérence avec le bâti traditionnel ancien voisin.

Les choix des systèmes constructifs devront de préférence retenir l'utilisation de filières locales utilisant par exemple le bois et le chanvre afin de contribuer à l'amélioration de l'empreinte écologique des constructions neuves.

La conception bioclimatique des projets est à privilégier.





Les projets devront prendre en compte les objectifs qualitatifs développés aux pages 3 à 5 du présent document

Orientation d'aménagement et de programmation

Programmation

Le site d'environ 5 630 m² de terrain nécessite la création d'un minimum de 10 logts si l'ensemble du périmètre est aménagé.

Ce programme peut être réalisé sous la forme d'une diversité de tailles de parcelles de maisons individuelles et également par des logements collectifs. L'aménagement du site devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble.

1 : L'accès depuis la route départementale se fera par une contre allée en sens unique, ce qui permettra de limiter les accès directs depuis la route.

Les deux nouveaux carrefours devront être conçus pour assurer la sécurité des intersections et être validés par le gestionnaire de la voirie.

La contre allée devra présenter une largeur suffisante pour assurer l'accès des camions poubelles et des camions de déménagements. Des places visiteurs devront être aménagées.

2 : Un mail planté d'une largeur de 4 m (en dehors des emprises publiques existantes) sur toute la lisière Nord valorisera le paysage de la route départementale. Cette bande devra permettre la gestion des eaux pluviales de la contre allée.

3 : Les accès aux lots seront de préférence regroupés deux par deux pour présenter une façade moins morcelée, en regroupant les accès aux logements.

4 : L'ensemble de la lisière Sud des terrains constructibles devra être planté d'une haie champêtre d'une épaisseur minimum de 1,50 m, composées d'essences locales et rustiques.





Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

Echéance 2019

- La zone AU2 (Herbeauvilliers nord-est) 4 logements minimum, est ouverte à l'urbanisation 1 an après la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Echéance 2020/2021

- La zone AU1 (Auxy) 4 logements minimum, est ouverte à l'urbanisation à partir de 2020, à condition que :
 - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal, en dehors des zones AU, depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 3 logements par an.

Echéance 2022/2023 :

- La zone AU3 (Herbeauvilliers nord-ouest) 7 logements minimum, est ouverte à l'urbanisation à partir de 2022, à condition que :
 - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal, en dehors des zones AU, depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 3 logements par an.

Echéance 2024/2025 :

- La zone AU4 (Herbeauvilliers sud) 10 logements minimum, est lancée à partir de 2024, à condition que :
 - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal en dehors des zones AU depuis la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une moyenne de 3 logements par an.



Dutertre & associé(e)s
9, chemin du Moulin
77950 Voisenon
Tél. : 01.64.64.01.74



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
