

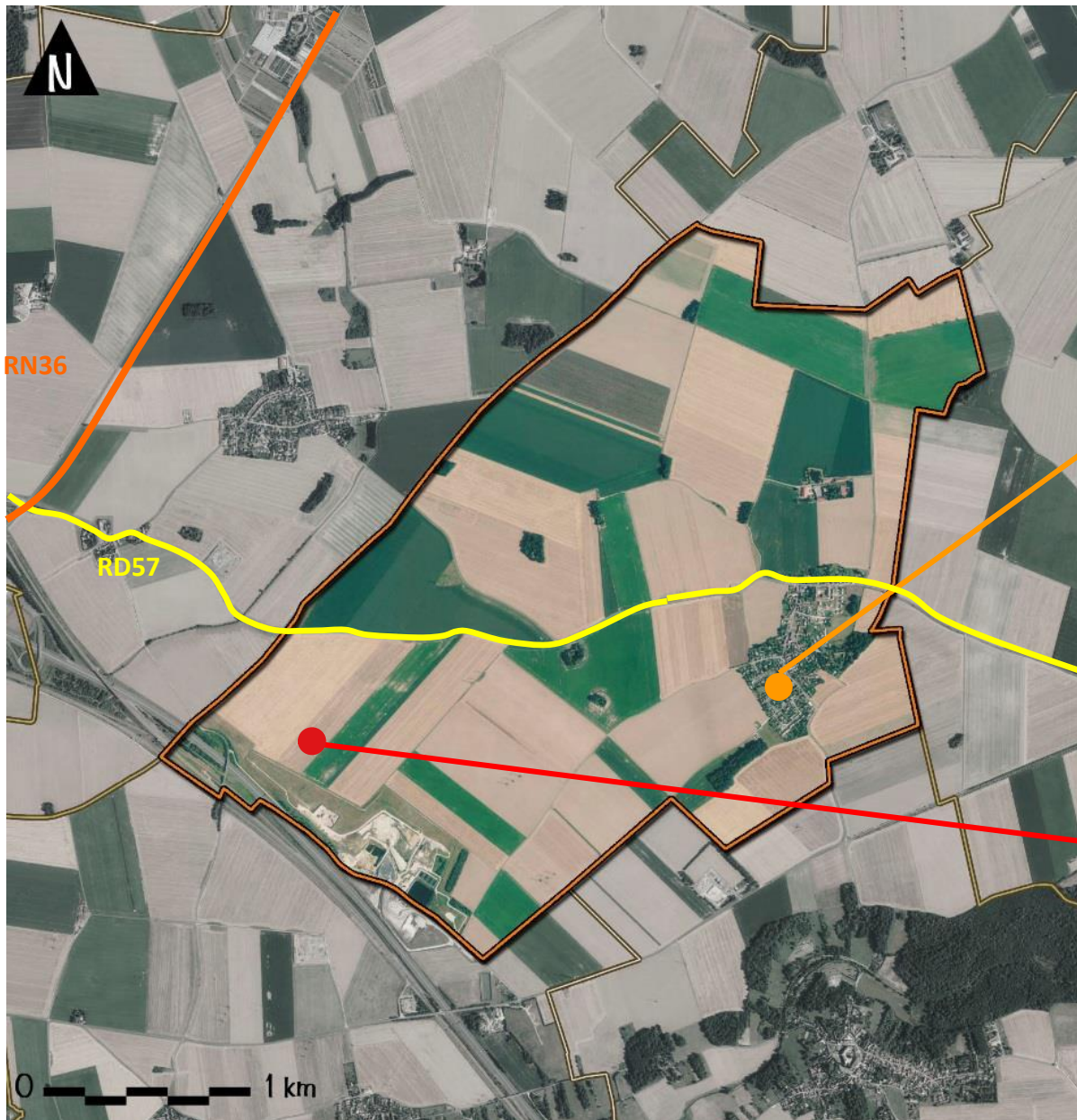
## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FOUJU



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOCUMENT APPROUVE

## OBJET



OAP n° 1 :  
la Ferme aux Douves

OAP n° 2 :  
la ZAC des Bordes

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**2 OAP ont été arrêtées, de deux types :**

- L'OAP n° 1 : la Ferme aux Douves, elle cadre la réhabilitation et la reconstruction en partie de l'ancienne ferme à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier.



-L'OAP n° 2 : la ZAC des Bordes. Elle accompagne et guide l'urbanisation de la ZAC des Bordes, à vocation d'activités économiques.



## OAP n° 1 : La Ferme aux Douves

### SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe à l'Est du centre de Fouju à moins de 200 m de l'église. Le secteur est desservi par la rue de la Ferme aux Douves.

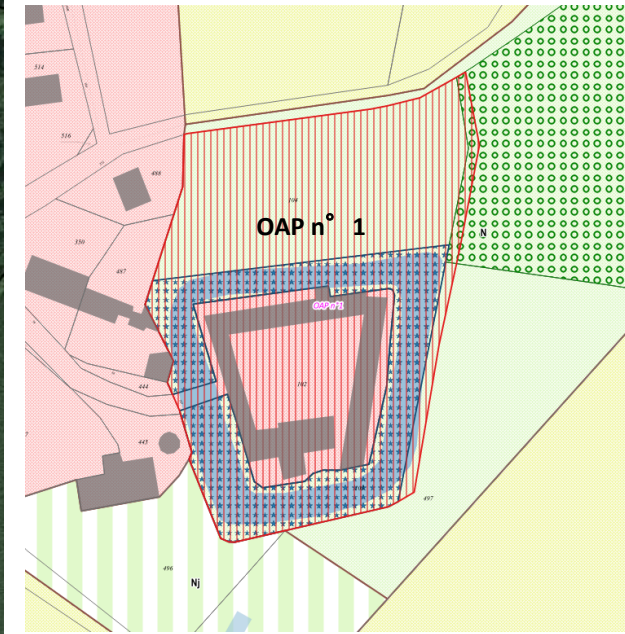
Classés en zones UA et N au PLU, les trois parcelles du site de l'OAP couvrent une superficie d'environ 9710 m<sup>2</sup>.

Actuellement une ferme inoccupée occupe la partie sud du site. La ferme est entourée de douves qui sont dans le PLU inscrites en éléments du paysage à protéger.

Au nord du site se trouve un vaste espace paysager composé d'arbres à grands développements et un mur de clôture en pierre protégé dans le cadre du PLU.

### ENJEUX

- Reconversion de la ferme en logements ou en espace de réception/loisirs et/ou hébergement hôtelier.
- Intégrer le stationnement nécessaire à l'ensemble patrimonial et paysager.
- diversification des typologies de logements permettant le renouvellement de la population et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle













## OAP n° 1 : La Ferme aux Douves

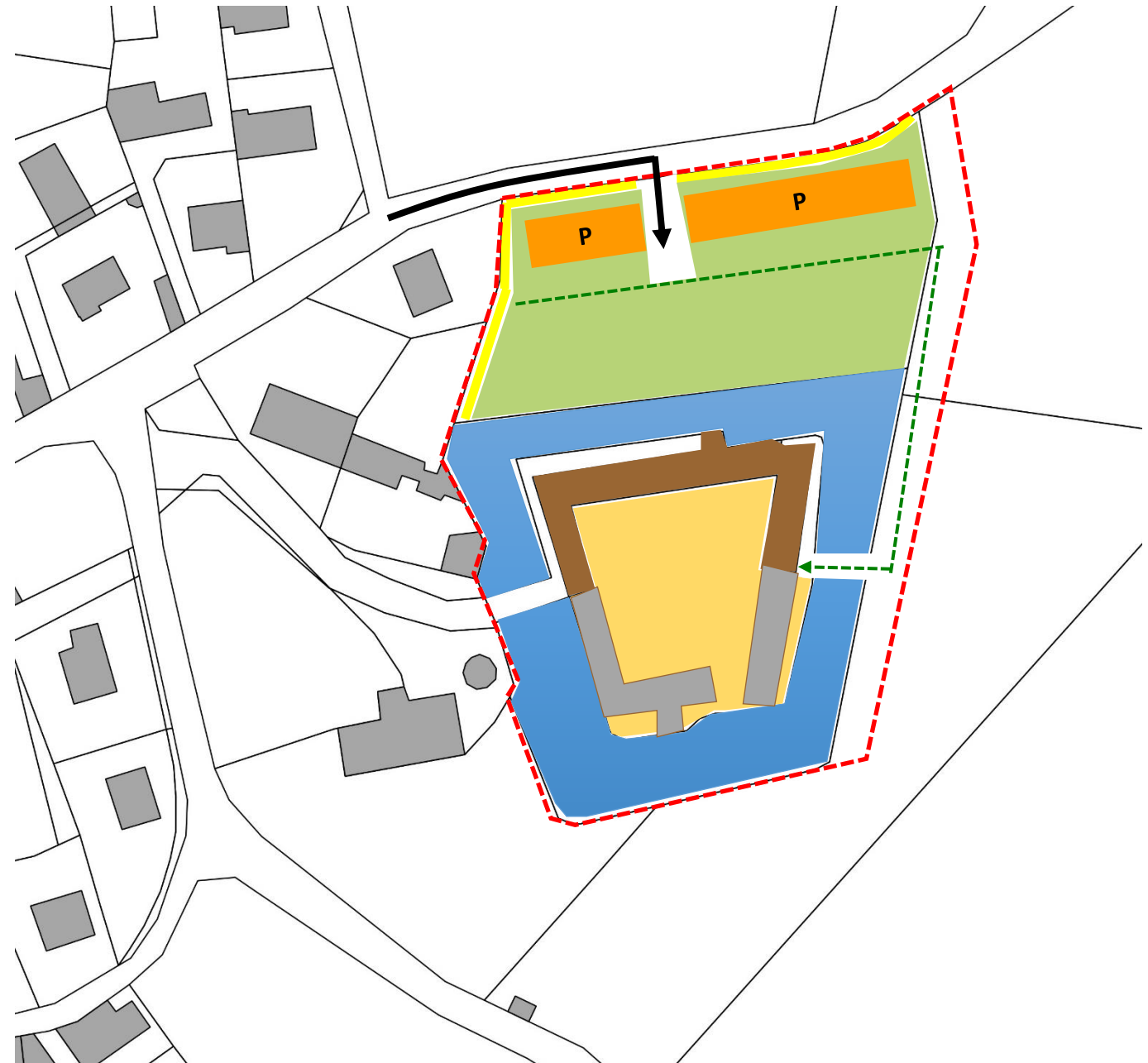
### PROGRAMMATION

Tenant compte :

- d'une surface existante à reconvertir en Rdc de 480m<sup>2</sup> SDP
  - d'une surface potentielle en R+1 de 480m<sup>2</sup> SDP ;
  - de la restitution potentielle des ailes sud-ouest et sud-est en Rdc et en R+1 sur une surface de 900m<sup>2</sup> SDP ;
- le site présente un potentiel constructible d'environ 1860m<sup>2</sup> SDP, qui permettra de diversifier l'offre de logement dont la programmation devra prévoir une variété de tailles de logements (F1, F2, F3, F4...).

### ORIENTATIONS

-  Périmètre de l'OAP
-  Constructions à conserver et à réhabiliter
-  Emprises des ailes sud-ouest et sud-est à restituer  
*Les modes de construction et de réhabilitation devront contribuer à l'économie de l'énergie et à la production d'énergies renouvelables dans le respect des caractéristiques du patrimoine*
-  Élément de paysage à protéger (L.151-19)
-  Desserte des véhicules motorisés : accès par le nord en empruntant le portail existant
-  Principe de cheminements piétons
-  Emplacements de stationnement privés
-  Espaces collectifs partagés : le stationnement des véhicules y est interdit
-  Espace paysager à préserver
-  Mur de clôture à préserver et entretenir



## OAP n° 2 : ZAC des Bordes

### SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe à l'ouest du territoire communal. Le site est desservi au nord par la RD 57.

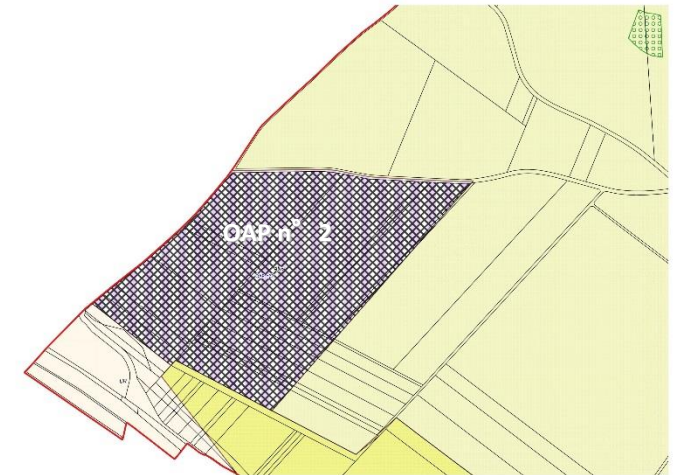
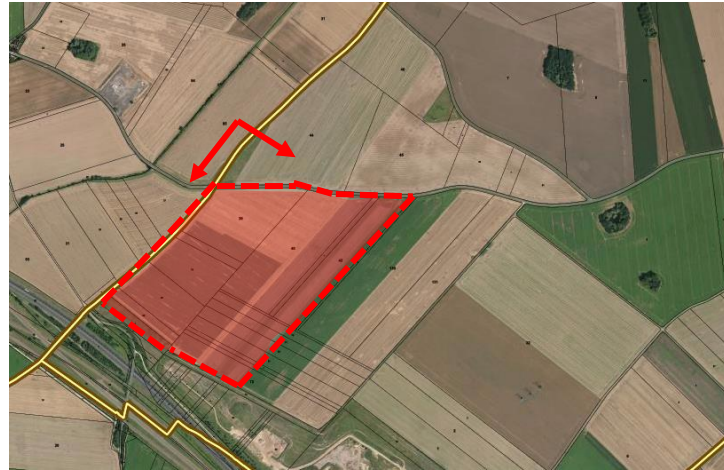
Classées en zone AUx, l'ensemble des parcelles qui composent l'OAP couvre une superficie de 40 ha environ.

Actuellement le site est en culture et est dépourvu de végétation arbustive et arborée.

Il est à noter que le site de l'OAP se trouve au nord du centre d'enfouissement des déchets ménagers de Fouju-Moisenay géré par la société Véolia.

### ENJEUX

Développement d'une zone d'activités à l'échelle intercommunale, dans le cadre d'une ZAC intercommunale créée le 05/09/2007, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 28 juin 2012.









## OAP n° 2 : ZAC des Bordes




## PROGRAMMATION



La ZAC des Bordes s'étend sur les communes de Crisenoy et de Fouju sur une surface totale de 110 ha dont environ 40 ha sur le territoire communal de Fouju. L'opération prévoit la création d'environ 500 000m<sup>2</sup> SDP affectés à l'implantation d'activités économiques, dont 180 000m<sup>2</sup> SDP d'activités logistiques sur Fouju. (Source : dossier de réalisation de la ZAC des Bordes).

## ORIENTATIONS

-  Limites communales
-  Périmètre de l'OAP
-  Espace libre paysager : 5 m minimum d'espace planté en limite d'opération
-  Alignement d'arbres de haut jet + haie bocagère
-  1 → Accès au site depuis la RD57 par un futur giratoire prévu dans le périmètre de la ZAC (arrêté DCSE/BÉ/EXP n° 2018/26 du 13 décembre 2018) et par une voirie de desserte interne au projet.
-  2 Interdiction d'accès direct tout le long de la RD57

## Orientations concernant tout le site :

-  3 Obligation de gestion alternative des eaux pluviales : évacuation des eaux traitées par des fossés enherbés non étanches vers le ru d'Andy
-  4 Clôtures permettant le passage de la petite faune
-  5 Renforcement de la biodiversité à l'intérieur du site par la plantation de masses boisées et arbustives favorable à l'habitat de la faune locale

-  6 Développement d'une architecture dans des coloris discrets susceptibles de minimiser la visibilité des bâtiments (gris, terre, beige,...). Le blanc est interdit.
-  7 Minimisation de l'éclairage nocturne afin de respecter la vie nocturne des animaux du territoire

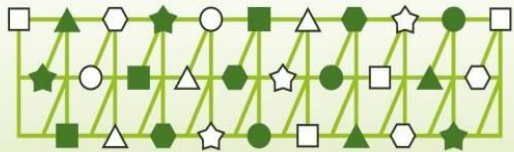


**ESPACE LIBRE PAYSAGER**

*Proposition de composition d'une haie bocagère*

**Schéma de plantation pour une haie basse de 10m sur 2m**

bande légale de 0,50 m entre la limite de propriété et la plantation



exemple de composition et de disposition d'une haie comportant 10 essences différentes disposées en quinconce à 1 m l'une de l'autre pour une bande de 10 m de long par 2 m de large en forme de trapèze, soit 30 plants

Module de base	Tendance calcaire	Tendance humide	Tendance urbaine
● <i>Carpinus betulus</i>	★ <i>Lonicera xylosteum</i>	Frangula alnus	<i>Rubus idaeus</i>
☆ <i>Cornus sanguinea</i>	◊ <i>Prunus mahaleb</i>	Fraxinus excelsior	<i>Ribes rubrum</i>
● <i>Evonymus europaeus</i>	▲ <i>Acer campestre</i>	<i>Sambucus nigra</i>	
△ <i>Corylus avellana</i>	◻ <i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Viburnum opulus</i>	
■ <i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum lantana</i>		
○ <i>Ligustrum vulgare</i>			

(Source : Seine-et-Marne Environnement)

*Liste d'essences d'arbres et arbustes pour haies bocagères:*

*Acer campestre* (Erable champêtre) - *Amelanchier ovalis* (Amélanchier des bois) - *Carpinus betulus* (Charme commun) - *Cornus mas* (Cornouiller mâle) - *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin) - *Coronilla emerus* (Coronille) - *Coryllus avellana* (Noisetier) - *Crataegus laevigata* (Aubépine) - *Crataegus monogyna* (Epine monogyne) - *Ligustrum vulgare* (Troène commun) - *Lonicera xylosteum* (Camerisier) - *Prunus avium* (Merisier) - *Prunus laurocerasus* (Laurier cerise) - *Prunus padus* (Bois puant) - *Prunus serotina* (Cerisier noir) - *Prunus spinosa* (Prunellier, épine noire) - *Rhamnus alaternus* (Alaterne) - *Rhamnus cathartica* (Néprun purgatif) - *Ribes alpinum* (Groseiller) - *Ribes nigrum* (Cassissier) - *Rosa canina* (Eglantier) - *Rubus fruticosus* (Ronce) - *Sambucus nigra* (Sureau commun) - *Sambucus racemosa* (Sureau rouge) - *Sorbus aria* (Alisier blanc) - *Sorbus aucuparia* (Sorbeer des oiseleurs) - *Sorbus torminalis* (Alisier) - *Viburnum lantana* (Viorne)

*Référence d'une haie champêtre*



*Coupe de principe d'une haie bocagère*

