



Département de Seine-et-Marne

Commune de

# JOUY-LE-CHÂTEL

## P LAN L OCAL d' U RBANISME

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**3**

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 12 juillet 2022

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 24 mai 2023



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Fargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

# **PREAMBULE**

## **A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

### **Article L151-6 CU :**

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

### **Article L151-7 CU :**

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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- (Abrogé) ;
- 4- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;
- 7- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles

et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

- I. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.
- II. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

### **Article R151-6 CU :**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### **Article R151-7 CU :**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 CU :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4- Les besoins en matière de stationnement ;
- 5- La desserte par les transports en commun ;

6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## **B. CONTEXTE COMMUNAL**

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Jouy-le-Châtel a souhaité intégrer certaines prescriptions spécifiques tant en matière d'aménagement que de prise en compte des caractéristiques paysagères, environnementales et topographiques de la commune.

Ces prescriptions sont à la fois des lignes directrices en matière d'aménagement et d'organisation, mais également les bases d'une réflexion plus large en matière d'aménagement. Elles constituent un préalable à des réflexions plus poussées en matière d'aménagement et d'organisation de certains espaces identifiés au sein des espaces urbanisés et urbanisables (zone U et AU) et sont également définies dans une logique de conseil et de pédagogie, quant à au développement de la commune et de l'intégration du bâti.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définies dans le cadre du présent document vont d'une part mettre en place les principes généraux à respecter en matière d'aménagement des espaces urbanisables, mais elles vont également avoir pour objectifs d'apporter des prescriptions en matière de préservation des paysages communaux, de prise en compte des contraintes topographiques et d'intégration des constructions dans leur environnement. De plus, celles-ci comportent également certaines indications en matière d'insertion paysagère, d'intégration architecturale ainsi qu'en matière de développement durable.

Par ailleurs, l'implantation d'un collège au sein de la commune au cours des prochaines années a amené la commune à réfléchir sur l'organisation des circulations piétonnes à l'échelle du bourg, mais également sur la réorganisation des stationnements en lien avec l'offre de transport en commun.

# OAP THÉMATIQUE

## A. ORIENTATION EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENT

La commune souhaite développer les déplacements doux au sein de son bourg. L'enjeu est de donner une cohérence entre les équipements existants et futurs en permettant une circulation libre et sécurisée. L'orientation sur les déplacements prévoit la préservation de cheminements doux déjà existants au sud du bourg. Il prévoit également de valoriser des cheminements mixtes accueillant tous les modes de transport pour sécuriser et créer un espace pour les piétons (Rue des Fossés et Rue de Farinot). Enfin, cette orientation prévoit aussi la création et le renforcement de cheminements doux entre le bourg et les nouveaux aménagements prévus.

Toutes ces orientations doivent permettre la mise en place d'un maillage de trame douce, dense et continu dans le bourg de Jouy-le-Châtel. Le développement de cette trame douce incitera davantage les habitants du bourg à se déplacer de manière non motorisée vers les différents équipements publics de la commune (futur collège, terrains de sports, salle des fêtes ...) et vers le cœur du bourg (mairie, église, commerces ...).

La commune possède de nombreux équipements :

- terrain de sports ;
- aire de jeux ;
- équipements scolaires communaux, cantine, salle des fêtes ;
- centre bourg (mairie, église, commerces ...).

Elle souhaite également se doter de nouveaux aménagements et équipements :




- un collège et un gymnase ;
- un pôle santé ;
- une salle des fêtes.

# Légende

## Pôles et projets structurants

-  Secteur d'équipements généraux
-  Secteur d'habitat pavillonnaire
-  Centre historique ancien
-  Secteur de services
-  Secteur d'équipements sportif

## Cheminements

-  Cheminements à préserver
-  Cheminements à créer / valoriser / renforcer
-  Cheminements mixtes à valoriser

1/7 500

## OAP Thématique - Déplacement



## **B. ORIENTATION EN MATIÈRE DE PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET DU PAYSAGE**

La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : en milieu rural, à l'échelle des cours d'eau ou dans les zones urbaines. La trame verte et bleue lutte contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité.

L'objectif de cette OAP est d'inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel.

Outre l'enjeu écologique, cette politique envers la trame verte et bleue constitue un projet socio-économique visant à améliorer la qualité de vie des habitants. Les prescriptions de cette OAP s'accompagnent donc d'un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire conjointement à la protection de l'environnement.

L'application des prescriptions qui suivent doit se faire de manière proportionnée au projet sans que cela n'entraîne des contraintes ou coûts insurmontables pour le porteur de projet.

## 1. Encourager la perméabilité du sol

### Préserver autant que possible le sol naturel

Que ce soit au travers de vastes projets d'aménagement ou simplement de constructions individuelles, le porteur de projet veillera à avoir une part importante du terrain laissé en espace de pleine terre, de préférence sans modification du sol par rapport à son état naturel.

Pour se faire, il peut notamment :

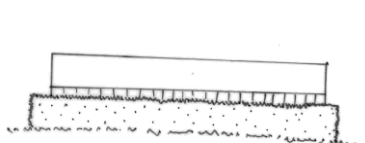
- Travailler sur les volumes des nouvelles constructions afin de veiller à ce qu'elles soient le plus compactes possible.
- Réfléchir sur la position des nouveaux bâtiments afin de conserver certains éléments naturels du sol (fossés, noues végétales ...).
- Limiter l'emprise des accès, voies ou espaces publics imperméabilisés.

### Végétaliser les espaces de pleine terre

En lien avec la prescription précédente, l'objectif est d'apporter une plus-value écologique aux espaces dont le sol est resté naturel. Pour ce faire, il est important que les pétitionnaires aient une réflexion sur la végétalisation des espaces libres, dans une optique de valorisation écologique de ces espaces, mais également comme vecteur de qualité du cadre de vie, en proposant des espaces urbains plus végétaux et mieux insérés dans leur environnement.

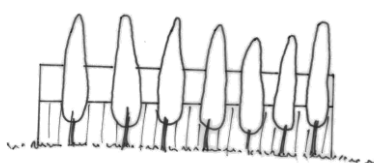
La végétalisation doit être cohérente avec le paysage alentour, il faut donc s'adapter aux essences locales déjà présentes, ces dernières doivent être privilégiées lors de plantation de végétaux.

La plantation de végétaux peut s'avérer particulièrement pertinente pour l'insertion paysagère des bâtiments présentant des volumes importants, surtout lorsqu'ils sont isolés comme les hangars agricoles. Dans ce cas de figure, un couvert végétal partiel est à privilégier, cela permet de fondre le bâtiment dans le paysage sans pour autant chercher à la cacher entièrement.

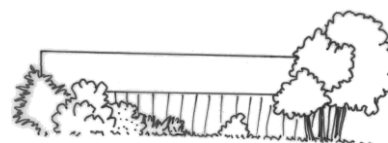


A éviter

A privilégier



A éviter



## Privilégier les revêtements semi-perméables

Lors de la réalisation d'espaces publics, cheminements doux, accès ou autres aménagements n'étant pas amenés à accueillir un trafic important, les matériaux perméables ou semi-perméables sont à privilégier pour le revêtement.

Quelques exemples de matériaux à privilégier :

- Dalles engazonnées



- Pavé drainant



- Gravillons



- Asphaltes poreux



Une réflexion sur le choix du revêtement par rapport aux bâtiments proches est demandée afin d'avoir une insertion paysagère qualitative. Une teinte proche des façades adjacentes est conseillée lors du choix du matériau et de sa couleur.

## **2. Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains**

### **Faire des parcs de stationnement des acteurs de la trame verte**

L'objectif est d'associer stationnement et mise en valeur de la trame verte à l'échelle urbaine. Repenser la manière d'aménager les parcs de stationnement permet de réduire les problématiques liées aux eaux de pluie, de développer la trame verte urbaine, de favoriser le maintien de la faune, d'améliorer le cadre de vie, tout en conservant la fonction première d'assurer des places de stationnement pour tout type de véhicule.

Les prescriptions de cet axe s'appliquent **uniquement aux parcs de stationnement de 4 places ou plus.**

Pour se faire, les points suivants sont à privilégier lors de la réalisation de parc de stationnement :

- Opter pour des matériaux perméables, laissant entrevoir une strate herbacée lorsque c'est possible (dalles engazonnées, espaces de pleine terre ...).
- Planter 1 arbre de haute tige (hauteur de 2 mètres et plus) toute les **4** places de stationnement réalisées. Les essences locales sont à privilégier.
- Mutualiser les espaces alloués au stationnement lorsque cela est possible et fonctionnel.
- Prévoir des circulations douces et accompagnées de végétation à l'intérieur des parcs de stationnement et en direction des points d'intérêt.

### **Mettre en valeur le patrimoine naturel**

Les espaces urbains disposent d'éléments naturels en leur sein, qu'ils soient ponctuels (arbres anciens, mares ...), linéaires (alignement d'arbres, haies végétales ...) ou sur des surfaces plus larges (parcs urbains, fonds de jardin occupant une superficie importante ...). Tous ces éléments contribuent à la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune tout en réduisant la fragilité des espaces urbains aux aléas naturels.

Lors d'aménagements, les actions suivantes sont à privilégier :

- Maintenir les éléments naturels remarquables existants (arbres anciens, haies paysagères ...).
- Privilégier les essences locales dans tout projet comprenant de nouvelles plantations (clôture végétale, parking, parc urbain ...).

- Opter pour des essences diversifiées (style haies champêtres), en évitant les linéaires mono-essences.
- Conserver des ouvertures visuelles afin d'éviter le cloisonnement d'espaces paysagers.

### **Les espaces verts urbains en prolongement de la trame verte**

On retrouve un certain nombre d'espaces verts en milieux urbains : jardins individuels, espaces publics, parcs ...

Ces éléments bien que ponctuels constituent des espaces ayant une utilité sur le plan de la biodiversité, notamment pour les insectes et la petite faune. Ils permettent également d'améliorer le cadre urbain en limitant les îlots de chaleur et en favorisant l'infiltration des eaux de pluie au plus près de la source.

Pour les nouveaux projets :

- Les nouveaux aménagements devront privilégier des compositions simples, durables sur le long terme et présenter un mélange d'essences locales et adaptées aux conditions du sol.
- Les éléments remarquables existants devront le plus possible être préservés. En cas d'incompatibilité avec le projet, une compensation pourra être envisagée.

### **Veiller à la bonne intégration de l'enveloppe urbaine dans le paysage**

Les franges urbaines servent d'interface entre les milieux agricole et naturel et les espaces urbains. Elles devront être traitées de façon qualitative et suffisamment fournies pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage et permettre la continuité des corridors écologiques.

Pour les nouveaux projets d'aménagement et les réhabilitations :

- Les franges urbaines devront proposer différentes strates végétales ainsi que des ouvertures sur la ville.
- Accompagner si possible ces franges urbaines de circulations douces permettant un bouclage piétonnier de l'enveloppe urbaine.
- Les clôtures limitrophes à une zone agricole ou naturelle devront permettre la circulation et la traversée de la petite faune.

### **Adapter l'éclairage public**

La trame noire est particulièrement présente en milieu rural. Cette trame noire concerne aussi bien les animaux, les hommes et les végétaux. Ainsi, des mesures doivent être prises pour limiter la pollution lumineuse et pour réduire son impact sur l'environnement. Des mesures techniques et technologiques peuvent aller dans ce sens.

Les actions suivantes sont donc à privilégier :

- Adapter l'éclairage en fonction des espaces et de leur pratique.
- Les points lumineux devront présenter des caractéristiques techniques favorisant la biodiversité nocturne (température de couleur, orientation, temporisation et organisation spatiale).

### 3. La protection et mise en valeur des corridors écologiques identifiés

#### Pour la trame bleue

La trame bleue comprend tous les milieux aquatiques, qu'ils soient en eau de manière permanente ou non. Cette trame particulièrement fragile doit être prise en compte dans les aménagements pour son caractère écologique, mais également en raison des risques naturels qui l'accompagnent (inondation de cours d'eau, remontées de nappe, retrait gonflement des argiles ...).

Pour se faire, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Veiller à conserver une bande perméable et inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- Préférer les aménagements légers à proximité des cours d'eau (cheminements doux, parcs ou aires de jeux perméables, zones de fonds de jardin ...).
- Éviter dans la mesure du possible les projets de constructions à proximité de corridors de la sous-trame humide ou sur des zones potentiellement humides, sauf lorsque des études de sol ont permis d'écarter le caractère humide de la zone.

#### Pour la trame verte

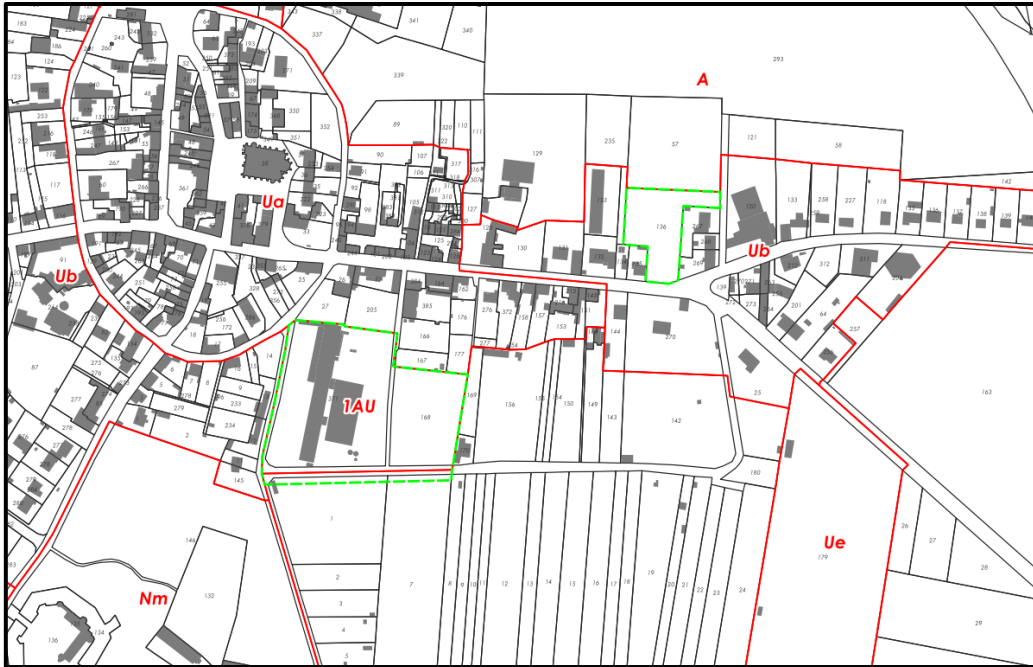
La trame verte reprend les corridors de sous-frames de différentes strates allant des espaces boisés aux pelouses. Si certains documents supra-communaux identifient ces corridors à de larges échelles (SRADDET, SCoT), certains éléments plus ponctuels et locaux n'y figurent pas, il faut donc également veiller à protéger ces éléments marquants du paysage et de l'environnement de la commune.

Pour se faire, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Limiter autant que possible les constructions (quelle que soit la destination) sur l'emprise des corridors identifiés par des documents supra-communaux (SRADDET et SCoT notamment).
- Préserver les ilots boisés et bocages dans les espaces agricoles.
- Conserver sans que cela ne représente un risque, les arbres et les alignements végétaux le long des routes et axes de transports.

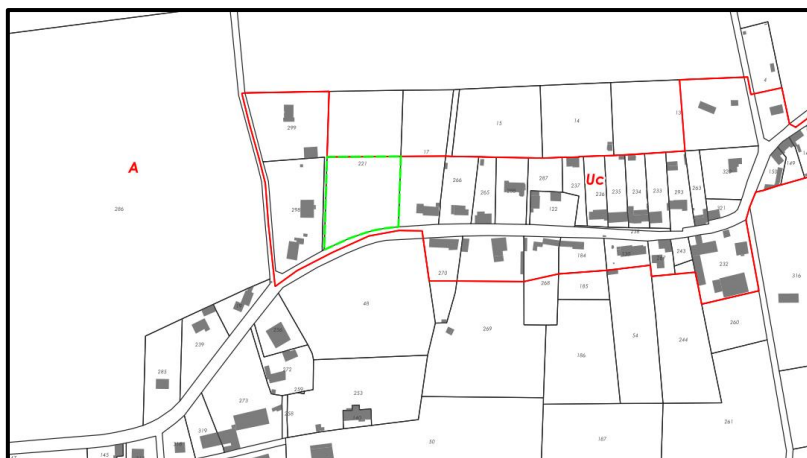
# OAP SECTORIELLES - HABITAT

## A. CONTEXTE GÉNÉRAL/LOCALISATION



Ces secteurs sont concernés par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles ». L'objectif est de mieux prendre en compte à la fois les caractéristiques des zones urbanisées existantes, ainsi que les espaces environnants en prescrivant des principes d'organisation, afin de garder une cohérence voire de corriger certaines caractéristiques de la trame bâtie existante, mais également d'intégrer ces zones dans leur environnement paysager et urbain, en intégrant l'ensemble des composantes propres à leur fonctionnement (accès, desserte...).

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.



## B. ZONE U – RUE DE PROVINS

Le secteur fait environ 3000 m<sup>2</sup> et est situé à l'Est de la commune au niveau de la Rue de Provins.



Ce secteur, situé à l'extrémité Est du bourg, permettra d'assurer une densification effective en utilisant des fonds de jardin.

Les objectifs d'aménagement vont s'appuyer sur la détermination d'une desserte cohérente et organisée de cet ensemble foncier pour le raccorder à la voirie existante.

### **Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :**

- La zone pourra être aménagée soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup.
- L'aménagement du secteur devra respecter une densité brute moyenne de 16 logements à l'hectare soit environ 5 lots.
- L'accès principal à la zone se fera depuis la Rue de Provins en sens unique et la sortie donnera sur la Rue aux Poules. Le carrefour actuel (croisement entre la Rue de Provins et la Rue du Moulin) sera réaménagé afin de sécuriser le secteur.
- Un espace de transition paysagère entre le secteur concerné et les espaces agricoles environnants sera à aménager sous la forme d'une haie paysagère.

## Légende



Secteur OAP



Espace à vocation d'habitat



Bande de plantation à réaliser ou à préserver



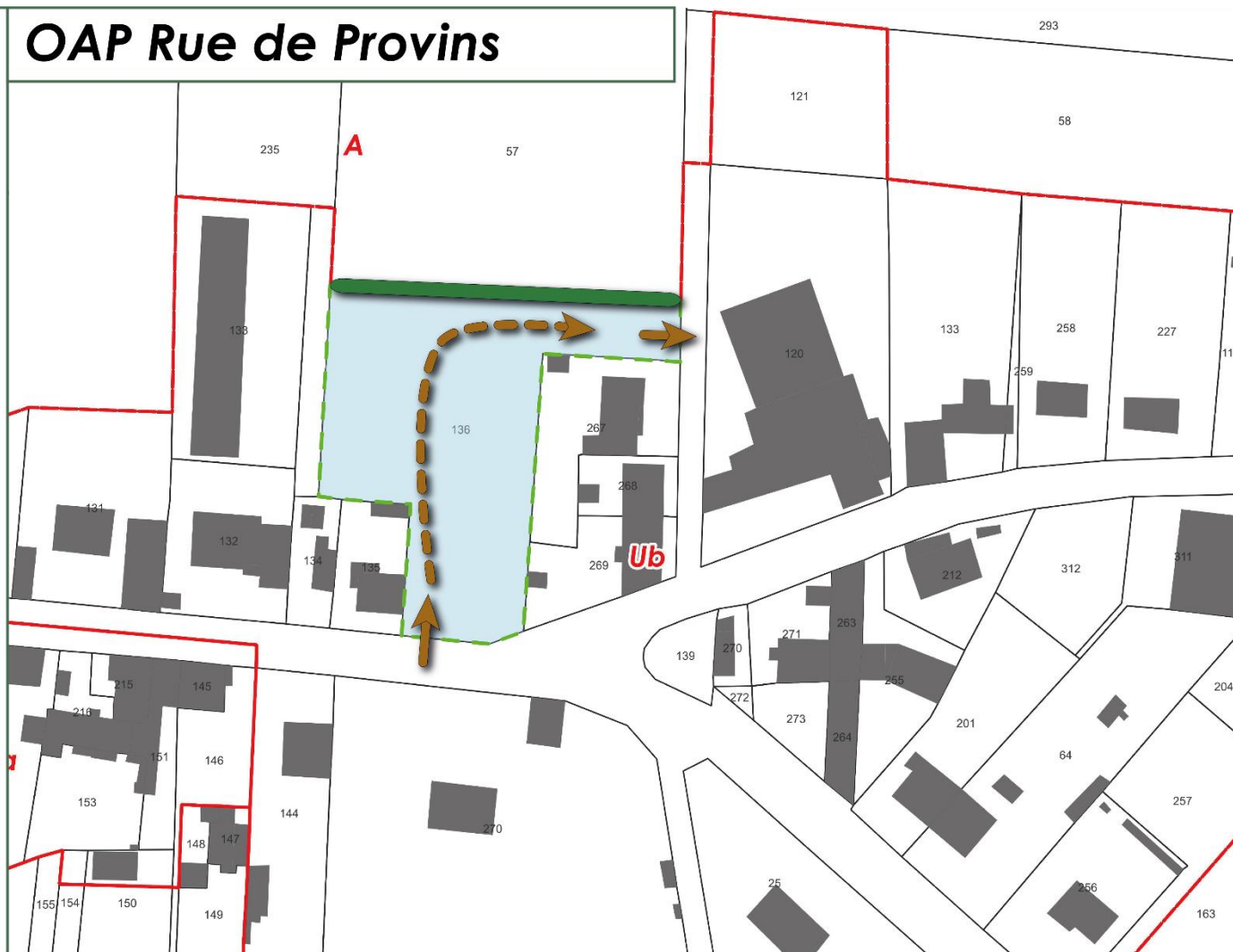
Accès routier au secteur à aménager



Circulation routière interne en sens unique à créer

1/1250

## OAP Rue de Provins



## C. ZONE 1AU – LES SILOS

Le secteur fait environ 16 200m<sup>2</sup> et est situé au Sud du bourg. Une partie est située sur l'emprise d'un ancien silo agricole, en cours de recyclage.



Ce projet s'inscrit donc en partie dans une politique de recyclage du foncier et de densification. La Parcelle 168 sera quant à elle à compter en consommation d'espace.

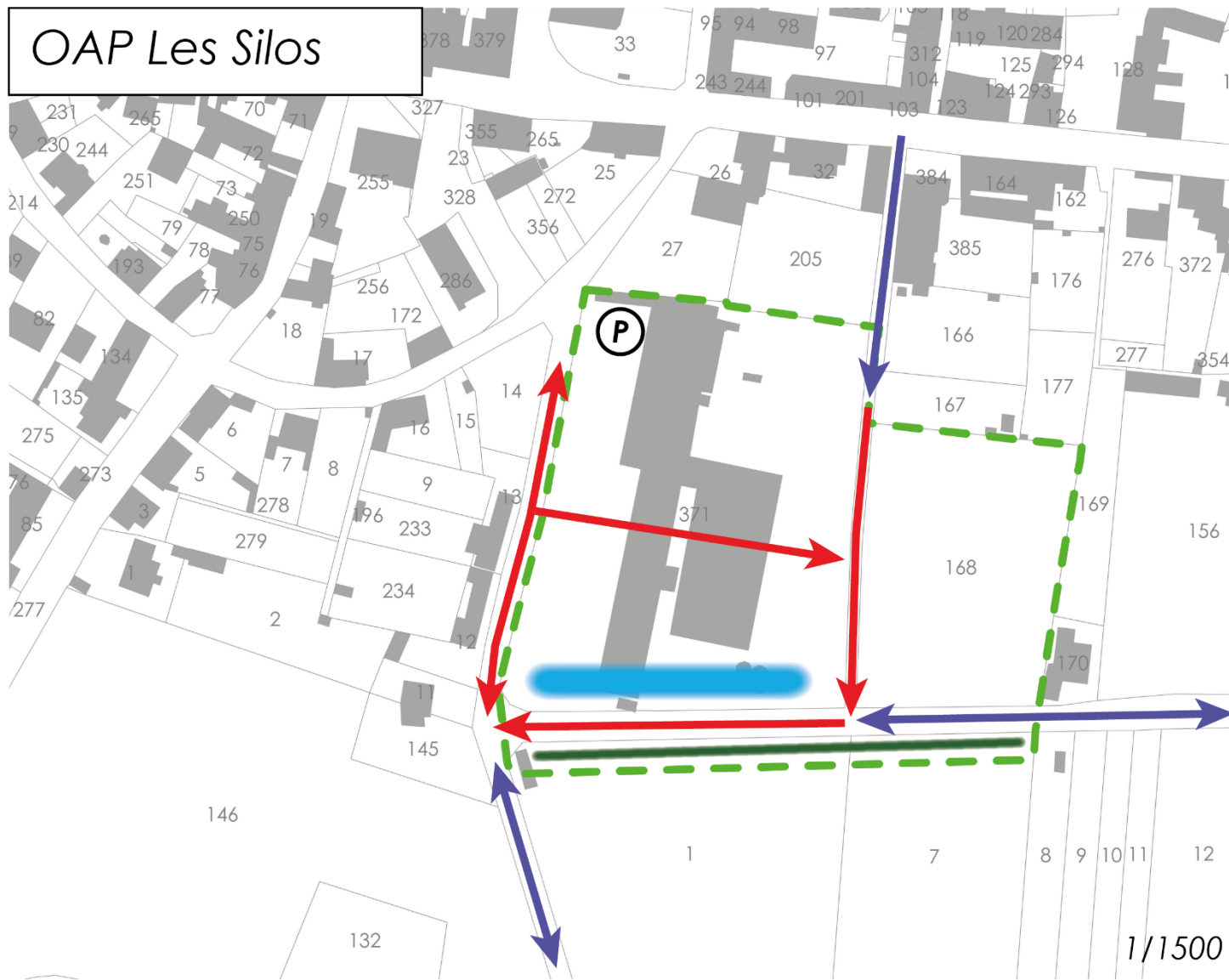
### **Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :**

- Le chemin rural dit de la Bonne sera prolongé en direction du chemin de Lorette. Une circulation en sens unique, permettant une utilisation mixte de la voirie, est à prévoir ;
- Une nouvelle voirie permettant de relier la Rue de Farinot et la voirie prolongeant le Chemin Rural de la Bonne devra être réalisée. Cette voirie, également en sens unique, devra permettre une utilisation mixte de la voirie ;
- Le chemin de Lorette devra être maintenu pour permettre la circulation des enfants entre le groupement scolaire et les équipements sportifs à l'Est du bourg ;
- Une noue paysagère permettant de collecter les eaux pluviales devra être aménagée afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales ainsi qu'une restitution contrôlée dans le réseau public.
- Afin de créer une mixité générationnelle, le projet définitif devra notamment comprendre une micro-crèche ainsi que des logements destinés aux







séniors. Un parking mutualisé entre ces deux équipements pourra être envisagé.

- Afin de desservir le centre bourg de manière efficace, une place de stationnement sera aménagée dans le coin supérieur gauche du projet. Ce parking devra être de dimension suffisante pour pallier le manque de stationnement sur la place de la mairie.
- Un espace de transition paysagère entre le secteur concerné et les espaces agricoles environnants sera à aménager sous la forme d'une haie paysagère.

# OAP Les Silos

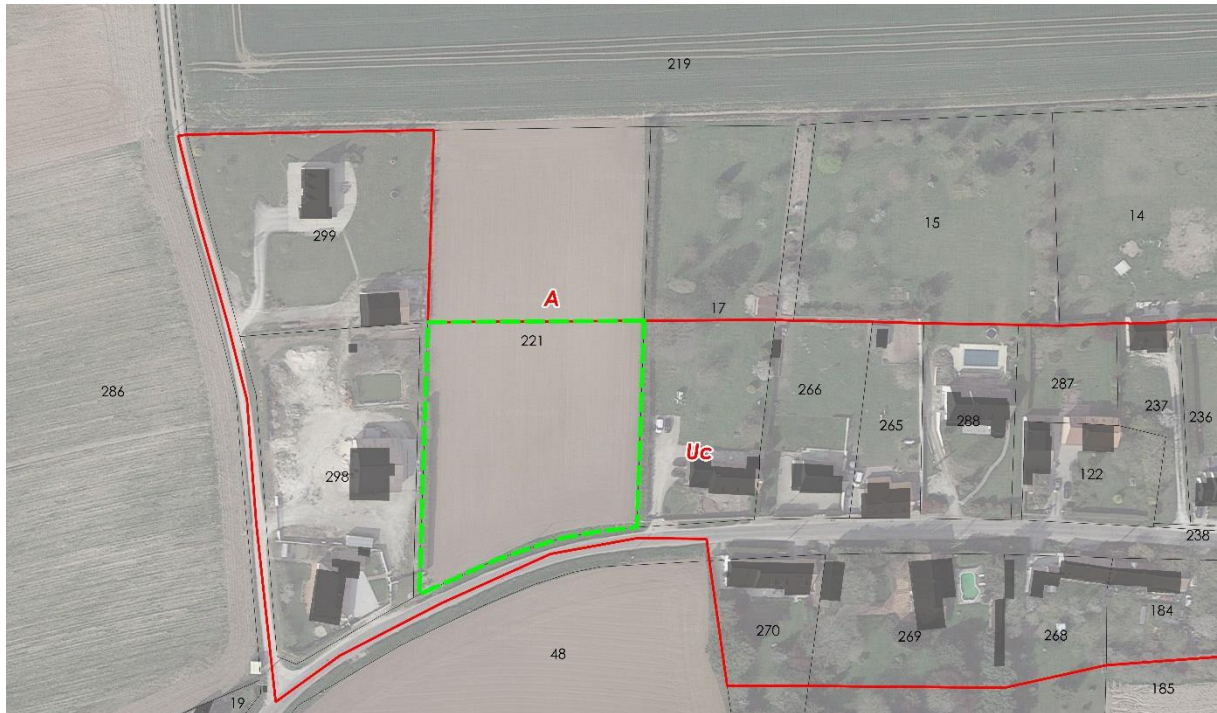


## Légende :

-  Secteur OAP
-  Circulation à dominante piétonne
-  Circulation à dominante mixte
-  Stationnement
-  Bande de plantation à réaliser ou à préserver
-  Noue paysagère à aménager

## D. ZONE UC – LES ORBIES

Le secteur fait environ 4 700 m<sup>2</sup> et est situé aux Orbies, un hameau au Sud du bourg.



Cet espace constitue un espace en extension entre différents espaces urbanisés. Il devra donc être comptabilisé comme de la consommation d'espace.

### **Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :**

- La zone pourra être aménagée soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup.
- Au vu de sa localisation et contexte urbain environnant, l'aménagement du secteur devra respecter une densité brute moyenne de 8 logements à l'hectare soit 4 lots.
- Afin de s'inscrire dans le contexte urbain local, les parcelles devront être plus longues que larges, et les constructions devront être localisées dans une bande constructible comprise entre 0 et 30m par rapport aux voies et limites d'emprise publiques.
- Un espace de transition paysagère entre le secteur concerné et les espaces agricoles environnants sera à aménager sous la forme d'une haie paysagère.

# OAP Les Orbies



## Légende :



Secteur OAP



Espace de jardin, non destiné à la création de logements



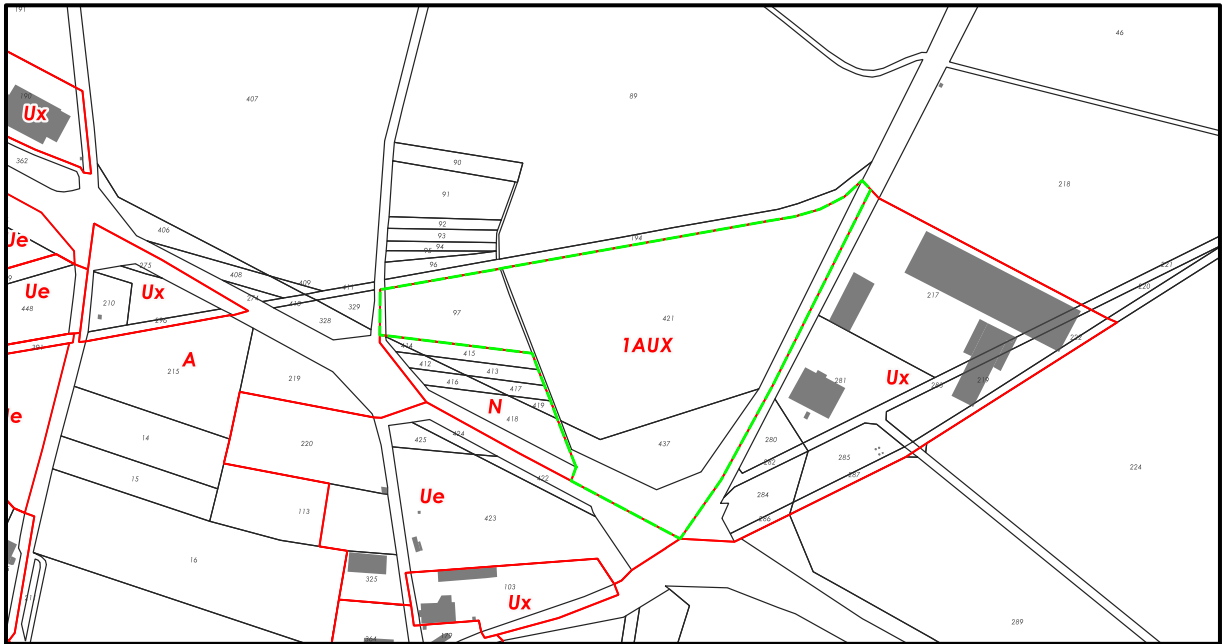
Bande de plantation à réaliser ou à préserver



Orientation des parcelles

1/1500

# OAP SECTORIELLES – ACTIVITÉS



Afin d'encadrer le développement de l'activité sur le territoire communal, en accord avec les principes du SCoT du Grand Provinois, deux zones 1AUX ont été créées :

- La première à proximité de la zone UX existante Rue de la Ferté Gaucher (3ha) ;
- La seconde à proximité de la zone UX existante au rond-point de la RD209.

Pour accompagner l'aménagement de ces zones 1AUX, des OAP sont renseignées afin de permettre la mise en place d'un certain nombre de mesures. Ces mesures peuvent concerner l'intégration paysagère, les accès, les constructions et leurs aspects et enfin un phasage dans le temps.



## A. ZONE 1AUX – RUE DE LA FERTÉ GAUCHER

Cette zone représente une surface 3.3ha dont 2.9ha de consommation d'espaces. Elle est située au carrefour de la RD231 et de la RD215.



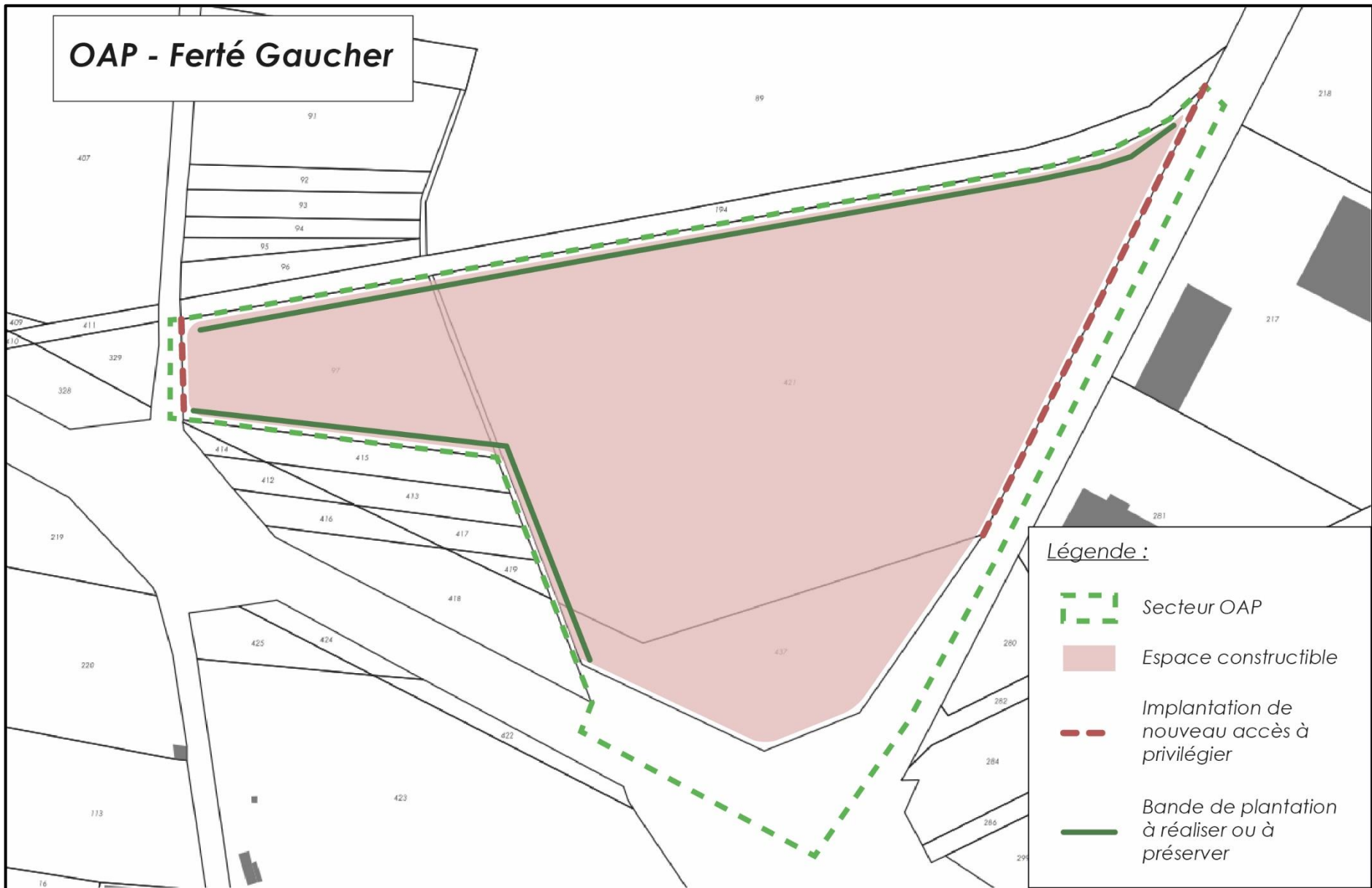
Il s'agit d'un espace en extension en continuité d'activité déjà existante. Cette surface devra donc être comptabilisée comme de la consommation d'espaces.

L'aménagement de cet espace est prévu à partir de 2020. La réalisation de cet espace est indépendante de la réalisation des autres OAP.

### **Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :**

- La zone pourra être aménagée soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup.
- Au vu de la proximité avec les espaces agricoles notamment, des bandes de plantation seront à réaliser sur le pourtour de la zone et particulièrement sur la frange Nord. Le boisement situé au Sud-Ouest de la zone devra être présenté de l'activité. Une haie paysagère pourra être prévue le long de ce boisement.
- Afin de présenter une sécurité optimale vis-à-vis de la situation actuelle de la zone, l'implantation des nouveaux accès à la zone devra se faire à une certaine distance du rond-point.

# OAP - Ferté Gaucher



## B. ZONE 1AUX – RD209

Cette zone représente une surface 4.1ha dont 4.0ha de consommation d'espaces. Elle est située le long de la RD209 au dos du garage Mercedes. A noter que l'ouverture de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une étude sur les zones humides.



Il s'agit d'un espace en extension en continuité d'activité déjà existante. Cette surface devra donc être comptabilisée comme de la consommation d'espaces.

L'aménagement de cet espace est prévu à partir de 2030. La réalisation de cet espace est indépendante de la réalisation des autres OAP.





### **Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :**

- La zone pourra être aménagée soit par une opération d'ensemble soit au coup par coup.
- Au vu de la proximité avec les espaces agricoles notamment, des bandes de plantation seront à réaliser sur le pourtour de la zone et particulièrement sur les franges Nord et Est.
- Afin de présenter une sécurité optimale vis-à-vis de la situation actuelle de la zone, l'implantation des nouveaux accès à la zone devra se faire à une certaine distance du rond-point.

# OAP - RD209



Légende :

-  Secteur OAP
-  Espace constructible
-  Implantation de nouveau accès à privilégié
-  Bande de plantation à réaliser ou à préserver