

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE NOUVELLE DE MORET-LOING-ET-ORVANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**REVISION DU PLU
APPROUVEE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL
LE 26/06/2025**

Hôtel de Ville
BP N° 10053
77816 Moret sur Loing
Moret-Loing-et-Orvanne
Tél. : 01 60 73 51 51

VISA

Table des matières

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?	2
I. OAP SECTORIELLES.....	4
Localisation des OAP	5
Echéancier des OAP sectorielles.....	6
OAP n°1 : Faubourg d'Écuellen	7
OAP n°2 : La Sapinière.....	12
OAP n°3 : Barrage de l'Orvanne	17
OAP n°4 : Eco-domaine Cabanes Nature	20
OAP n°5 : Bord de canal	25
OAP n°6 : Les Closeaux.....	31
OAP n°7 : Les Clubs	35
OAP n°8 : Les Hauts Ramés	39
II. OAP THEMATIQUES	42
OAP Trames écologiques.....	43
OAP Artisanat et Commerces.....	65
III. Objectifs de construction de logements contenus dans les OAP	80
A horizon 2030 :.....	80
A horizon 2040 :.....	80

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs amenés à connaître un développement ou une restructuration. Elles permettent également d'élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Le document graphique ainsi que les principes et objectifs indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre et les respecter dans l'esprit.

Huit OAP sectorielles sont définies pour la commune de Moret Loing et Orvanne.

Pour rappel, il existait des OAP sectorielles dans les PLU précédents, ces dernières ont été réétudiées au regard des besoins mais également au regard des enjeux potentiellement présents. De ce fait, certaines ont été abandonnées (notamment à Veneux-les-Sablons ou à Moret-sur-Loing) et d'autres modifiées en s'appuyant sur les caractéristiques d'occupation et de connexion de chaque site (éléments naturels structurant à éviter). Par exemple, la préservation d'une haie ou d'un bosquet en bord de canal à travers l'OAP ou la création d'un maillage arbustif pour créer des continuités plus fonctionnelles pour certaines espèces. Bien que dans la plupart des cas, aucune étude fine de terrain n'ait été menée, les OAP ont été définies dans une logique de

séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Il convient tout de même d'indiquer que certaines OAP s'appuient sur des évaluations environnementales réalisées (une partie des orientations est donc basées sur cette étude d'impact) ou à venir (par exemple celle de Bord de Canal) qui permettront d'affiner les orientations définies par des mesures fines et chiffrées que ce soit dans la préservation de la biodiversité, la valorisation des paysages que de la préservation des populations aux risques et nuisances.

Par ailleurs, afin d'apporter une cohérence dans la mise en œuvre du PLU et des aménagements qui en découlent, une OAP trame verte et bleue a été définie. Bien que perfectible, elle s'appuie en partie sur des données locales issues d'études comme l'Atlas de la biodiversité de la commune.

Enfin, même sans faire l'objet d'une évaluation environnementale, tout porteur de projet devra s'assurer dans le cadre de constructions et d'aménagements de l'absence d'impact sur des espèces protégées (individus et/ou habitats selon les cas). Par exemple, la destruction de nids d'espèces sur le bâti comme ceux d'hirondelles ou de moineaux n'est pas autorisée.

Pour rappel, les principes et les objectifs de la politique nationale de protection de la faune et de la flore sauvages ont été établis par la [Loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature](#). La réglementation relative aux espèces protégées vise à s'assurer qu'aucun projet ou activité ne viendra perturber l'état de conservation de ces espèces.

Elle est basée sur un principe d'interdiction des activités ayant un impact significatif sur les individus de ces espèces et/ou sur leurs habitats. Le code de l'environnement ([L 411-1](#)) interdit la mutilation, la destruction, la capture, la perturbation intentionnelle, la détention, etc.

Dès la conception et tout au long de la conduite du projet, le porteur de projet veillera à ne pas porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées. Pour cela, il doit **disposer très en amont d'une bonne connaissance** des espèces présentes sur le périmètre de son projet afin de les éviter autant que possible et de proposer des mesures adaptées (modification du projet, intervention à une période favorable...).

Si le projet ou l'activité est susceptible de porter atteinte aux espèces **malgré les adaptations proposées**, sous certaines conditions et **en dernier recours**, une dérogation aux interdictions est prévue par le code de l'environnement ([L 411-2](#)).

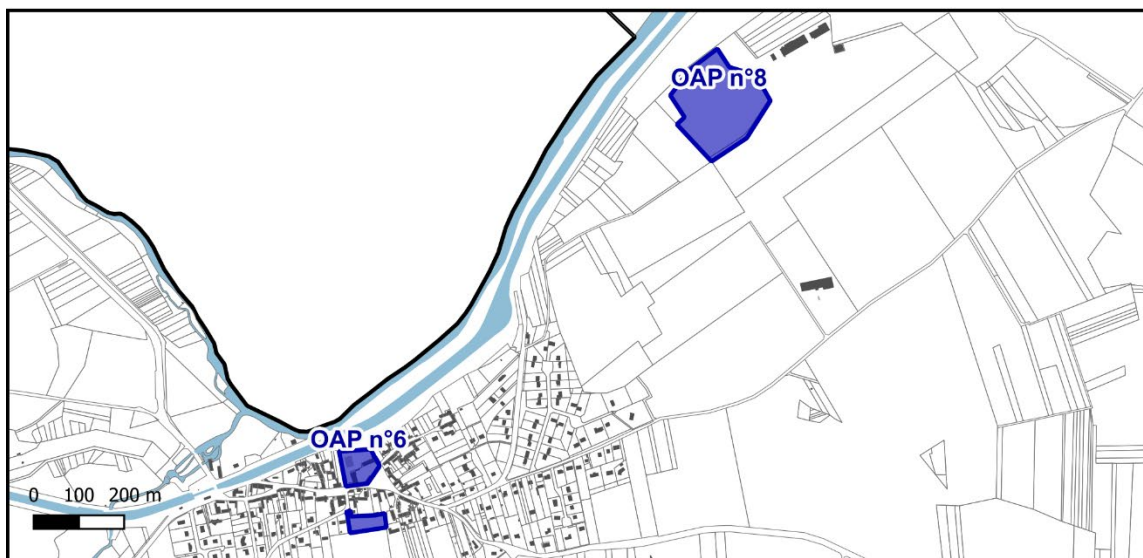
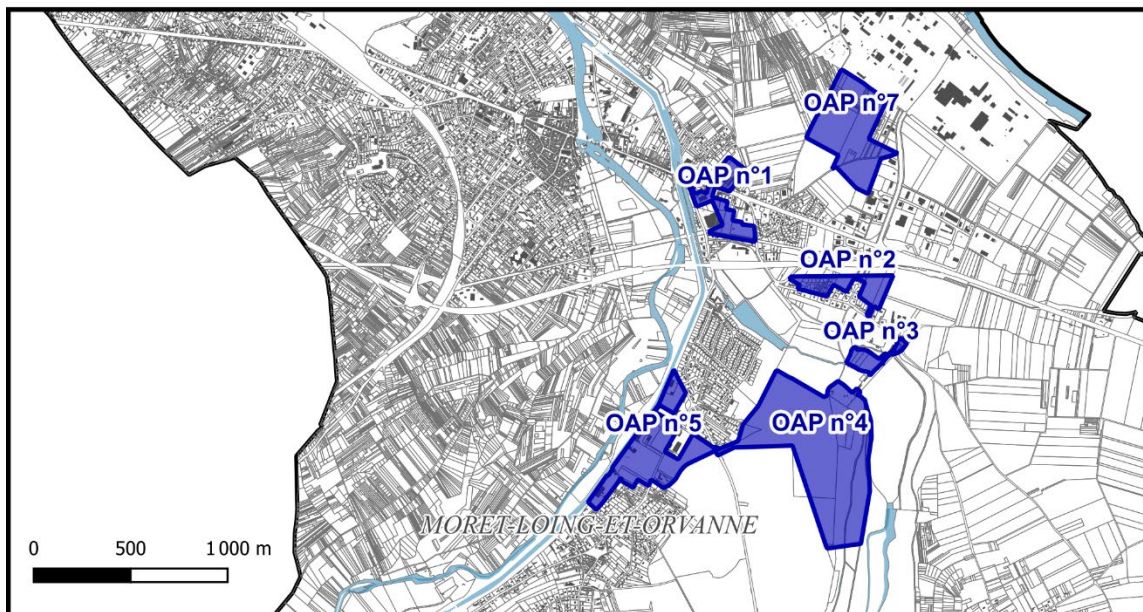
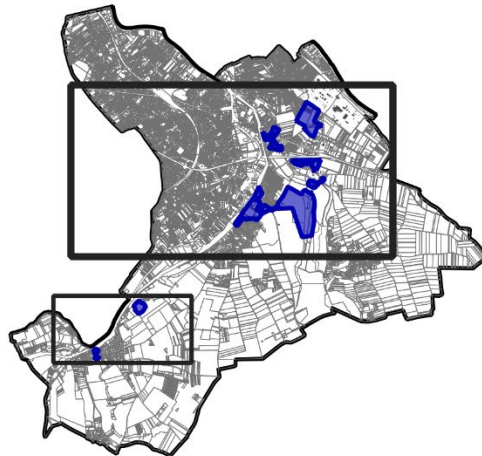
I. OAP SECTORIELLES

Le PLU de Moret-Loing-et-Orvanne comporte :

- 4 OAP pour encadrer la mutation urbaine de certains secteurs (OAP 1, 3, 5 et 6)
- 4 OAP pour encadrer les projets d'extension urbaines ne pouvant être réalisés au sein du tissu urbain existant (OAP 2, 4, 7 et 8)

N°	Nom	Objet
1	Faubourg d'Ecuelles	Mutation urbaine à caractère résidentiel et commercial
2	La Sapinière	Evolution de parcelles agricoles et petite extension urbaine à vocation résidentielle
3	Barrage de l'Orvanne	Densification à vocation résidentielle et d'activités artisanales
4	Eco-domaine Cabanes Nature	Création d'un éco-domaine de cabanes
5	Bord de canal	Vaste mutation urbaine à vocation résidentielle, d'équipements, de commerces de proximité et d'artisanat
6	Les Closeaux	Densification à vocation résidentielle et d'équipement et petite extension à vocation résidentielle et d'espace public
7	Les Clubs	Extension à vocation d'activité économique
8	Les Hauts Ramés	Extension à vocation de production d'énergies renouvelables

Localisation des OAP



Echéancier des OAP sectorielles

OAP	Echéancier
OAP n°1 : Faubourg d'Écuellen	Moyen / Long terme
OAP n°2 : La Sapinière	Court terme
OAP n°3 : Barrage de l'Orvanne	Court terme
OAP n°4 : Eco-domaine Cabanes Nature	Court terme
OAP n°5 : Bord de canal	Moyen / Long terme
OAP n°6 : Les Closeaux	Moyen terme
OAP n°7 : Les Clubs	Moyen terme
OAP n°8 : Les Hauts Ramés	Court terme

OAP n°1 : Faubourg d'Écuelles

A) Contexte et objectifs

Le site s'étend sur près de **5 hectares** de part et d'autre de l'avenue de Sens, et entre la rue de l'Orvanne et la route de Montarlot. Proche du canal du Loing, il se compose actuellement:

- de grandes parcelles d'activités commerciales et leurs parkings (Lidl au sud de l'avenue et Gedimat au nord) ;
- d'un ensemble de bâtis commerciaux vieillissants (avec pour certains du logement à l'étage le long de l'avenue de Sens), à l'angle de l'avenue de Sens et de la rue de l'Orvanne, dont certains sont aujourd'hui désaffectés (Comptoir des Matériaux côté rue de l'Orvanne) ;
- de parcelles non bâties enclavées au sud-est ;
- d'espaces inusités et d'un fond de jardin entre le Lidl et les parcelles non bâties.



Le site, qui accueille actuellement **diverses fonctions** (résidentielles, commerciales et agricoles), est **peu lisible**. En cas de départ, de mutation ou de cessation des activités existantes, notamment d'une ou des surfaces commerciales, la présente OAP a pour but principal **d'encadrer l'aménagement d'un nouveau quartier idéalement situé**. Le site a déjà entamé sa densification avec des opérations de logements livrées récemment. Il s'agit **d'accompagner la mutation** du secteur vers du résidentiel **répondant aux besoins des habitants**, à la fois en termes de typologie de logement et de qualité du cadre de vie.

L'OAP vise également à **préserver du commerce** sur ce secteur facilement accessible en voiture ou bus via l'avenue de Sens, très passante, et la rue de l'Orvanne. L'objectif est donc d'accueillir la croissance urbaine avec des logements aux rez-de-chaussée actifs (activités commerciales, services, bureaux...) tout en offrant des espaces publics et espaces verts généreux.

Une telle mutation par requalification permet **de limiter l'étalement urbain** et la consommation de terres agricoles en **restructurant la ville sur elle-même**.



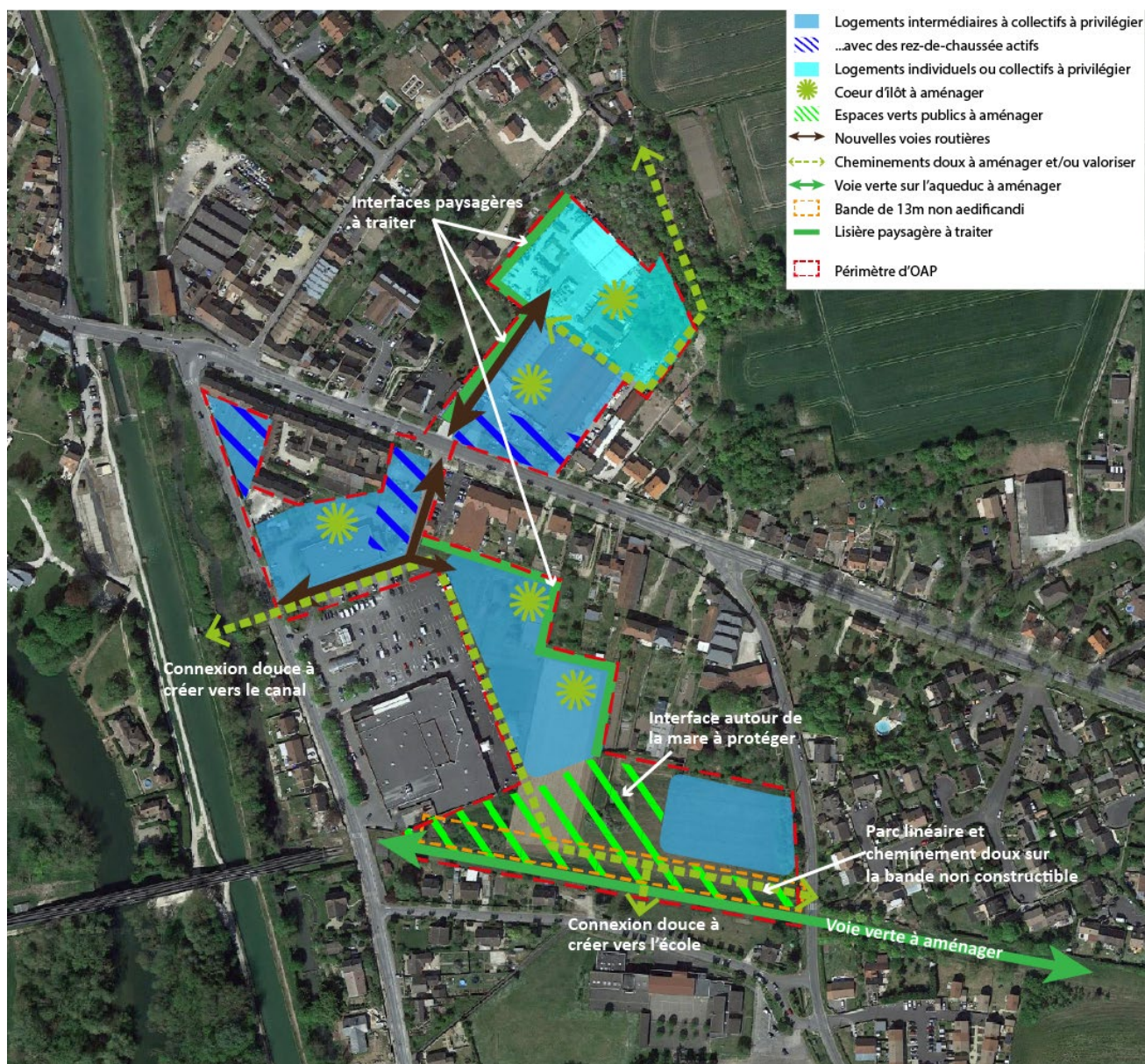
Le terrain est en fond de vallée, sur une surface globalement plane.

B) Programmation

Sur ce secteur sont envisagés les éléments de programmation suivants :

- Développement d'une nouvelle offre de logements bien intégrés à leur environnement :
 - Minimum de 50 à l'horizon 2030
 - Potentiel supplémentaire de 200 à l'horizon 2040 ;
- Renforcement de l'offre hôtelière et de restauration ;
- Développement d'une offre de commerces et services en rez-de-chaussée sur les linéaires adaptés (emplacements privilégiés indiqués sur le schéma, la pertinence à confirmer par une étude commerce) ;
- Création d'une offre de stationnement mutualisée ;
- Création de voies de dessertes locales aménagées pour éviter tout report de circulation, prolongées par des itinéraires piétons cycles pour renforcer le maillage doux du secteur en direction du canal du Loing, du plateau agricole et de la coulée verte de l'aqueduc ;
- Valorisation des abords de la mare, relais de biodiversité en cœur d'îlot et point topographique plus bas faisant office de réceptacle des eaux de ruissellement ;
- Traitement de la transition entre pavillonnaire et collectif par une lisière paysagère.

C) Schéma d'OAP



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les nouveaux bâtiments de logement devront s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant, en reprenant notamment les hauteurs existantes en front de rue (qui sont de l'ordre de R+1+combles) – en fond de parcelle ou cœur d'îlot, moins visibles depuis la rue, les hauteurs pourront être plus importantes, de l'ordre d'un niveau. Le futur hébergement hôtelier pourra également être plus haut.

Les logements projetés intégreront des terrasses et balcons offrant des vues sur des squares. Ces espaces publics doivent être conçus pour offrir des cheminements alternatifs au réseau viaire classique (rues) pour les modes doux. Ils possèdent donc plusieurs fonctions : agrément paysager, divertissement, relaxation ou encore mobilité.

Le paysage ouvert induit par la servitude de l'aqueduc de la Vanne est à mobiliser pour la création d'un cheminement doux/parc linéaire le long de cette servitude, en concertation avec Eau de Paris.

Côté rue de l'Orvanne, la présence du cours d'eau de l'Orvanne et du canal du Loing représente un atout paysager indéniable peu valorisé aujourd'hui. Il s'agira d'ouvrir le secteur vers le cours d'eau, en créant une façade beaucoup plus qualitative le long de la rue, profitant des vues offertes sur les cours d'eau. Un accès vers le canal sera à créer afin de valoriser et rendre plus accessible cet espace naturel.

La valorisation des potentiels paysagers devra être prise en compte dans le cadre des futures études pré-opérationnelles conduites par L'EPFIF et Grand Paris Aménagement.

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de logements devront offrir une typologie variée (individuels groupés, intermédiaires, collectifs) de façon à répondre aux divers besoins selon la situation des habitants (familles, personnes seules, couples ...).

L'offre de logements comprendra un maximum de 25% de logements locatifs sociaux et logements intermédiaires sur l'ensemble de l'OAP. Elle pourra par ailleurs comporter des programmes complémentaires intergénérationnels, de l'habitat inclusif...

Des locaux commerciaux sont à prévoir pour répondre à la demande locale à l'échelle du quartier. Ces locaux situés en rez-de-chaussée actifs seraient destinés à des commerçants indépendants et pourraient accueillir des commerces de bouche et de services de proximité (boulangerie, boucherie, auto-école, assurances, coiffeur, etc.). L'implantation de commerces sera uniquement autorisée en pied d'habitat collectif.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

L'ensemble des voies créées devront être arborées. En effet, les arbres améliorent le paysage urbain, mais ont également un rôle écologique important à jouer d'autant plus en milieu urbain (régulation du climat, production d'oxygène, captation des polluants, habitat pour l'avifaune, etc.).

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public. En fonction des scénarios retenus, il sera dans certains cas nécessaire d'intégrer les arbres dans des noues végétalisées.

Le développement de la population et des activités doit prévoir :

- Une analyse de la capacité du PR3 – Ravanne à reprendre les eaux usées futures
- Aucun rejet d'eaux pluviales, même régulé, dans les réseaux de la rue de l'Orvanne

Une attention particulière sera à porter bon maintien de la mare dans son approvisionnement en eau. Ses abords devront présenter l'aspect le plus naturel possible. La continuité avec l'espace boisé situé au nord-est devra également être visé.

Conformément aux informations présentées dans l'état initial de l'environnement au sein du rapport de présentation, le site est concerné par l'inventaire BASOL. Les relevés étant assez anciens (2000 à 2003), il est nécessaire de prévoir de nouvelles analyses de sols dans le cadre de la réalisation de la présente OAP. En cas de départ des activités en place, des sondages et analyses permettront de caractériser le risque et d'envisager toute solution en cas de reprise d'activité ou de changement d'affectation des sols.

4° Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en stationnement générés par les opérations seront à intégrer dans leur environnement immédiat ou rapproché via mutualisation. Une attention particulière sera apportée au stationnement couvert. Un pourcentage minimum sera exigé en fonction des projets (nature des sols, relief...).

5° La desserte par les transports en commun

Les deux routes départementales qui encadrent le secteur (avenue de Sens et rue de l'Orvanne) sont desservies par le réseau de bus local, qui connecte notamment le quartier à la gare de Moret-Veneux-les-Sablons. Cette desserte sera à préserver voire renforcer en fonction des besoins.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Concernant les mobilités, pourrait être envisagée la création d'une voie routière connectant l'avenue de Sens à la rue de l'Orvanne en passant par l'emprise actuelle de Lidl, à bien étudier pour éviter un report de circulation, de la rue de l'Orvanne vers la rue de Sens en évitant le feu tricolore à l'angle actuel des 2 rues. Une voie en impasse pourrait être créée sur les parcelles de Gedimat, afin de desservir les nouvelles opérations (cf. schéma d'OAP). la structure viaire proposée permet de mieux connecter les voiries existantes tout en desservant les nouvelles constructions.

L'accent est surtout mis sur le développement des liaisons douces dans le secteur. Ainsi, entre l'actuel Lidl et la route de Montarlot est envisagée une voie piéton/cycle (et non routière) afin de préserver le caractère naturel de ce site (mares et servitude de l'aqueduc) et d'encourager aux déplacements doux. Une liaison douce est également envisagée au nord de Gedimat vers les espaces agricoles, dans la continuité de la voie routière en impasse. Ces cheminements séparés du trafic motorisé offrent un cadre de déplacement agréable et viennent compléter la structure viaire également accessible aux piétons. De façon générale, des cheminements piétons qualitatifs devront desservir l'ensemble des opérations.

Au sud, la butte de l'aqueduc constitue une opportunité de créer une voie verte reliant l'Orvanne au lotissement situé au lieu-dit Bagatelle et au groupe scolaire Ravanne. Ce cheminement se prolongerait vers la Sapinière et vers la vallée de l'Orvanne.

Le paysage ouvert induit par la servitude de l'aqueduc de la Vanne est à mobiliser pour la création d'un cheminement doux/parc linéaire le long de cette servitude.

Par ailleurs, un accès vers le canal de Loing depuis la rue de l'Orvanne est à créer afin de valoriser et rendre plus accessible cet espace naturel.

Points à retenir

- **Préservation de la mare et de ses abords (avec maintien de l'approvisionnement en eau)**
- **Maintien de connexion entre la mare et d'autres espaces naturels**
- **Maintien des arbres présents**
- **Vérification de l'utilisation du bâti par des espèces protégées**
- **Vérification de la pollution (sol notamment) en cas de cessation d'activité et de mutation de l'occupation**

OAP n°2 : La Sapinière

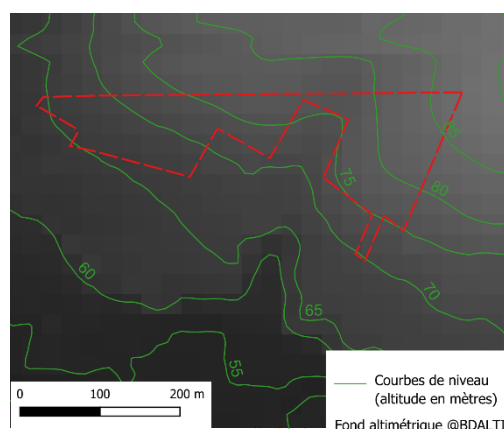
A) Contexte et objectifs

L'OAP au lieu-dit de la Sapinière porte sur un espace **d'environ 4,3 hectares** situé entre la route D606 et la route de Montarlot, sur des **parcelles agricoles enclavées** entre un tissu pavillonnaire et la route départementale.

L'exploitation agricole ayant déménagé, et l'enclavement de ces parcelles les rendant peu propices à la poursuite de leur usage agricole actuel (champs ouverts), l'OAP vise à encadrer et **accompagner l'évolution du site**.

La mutation de ce secteur est l'occasion de **combler les dents creuses** du tissu urbain de la Sapinière en accueillant de **nouveaux logements** qui répondent aux besoins communaux, tout en permettant l'implantation d'un autre type **d'exploitation agricole plus adaptée** au site et préservant les habitations des nuisances de la route départementale.

Le terrain est sur une pente descendante du Nord au Sud, offrant ainsi des vues vers les espaces boisés de la vallée au Sud.

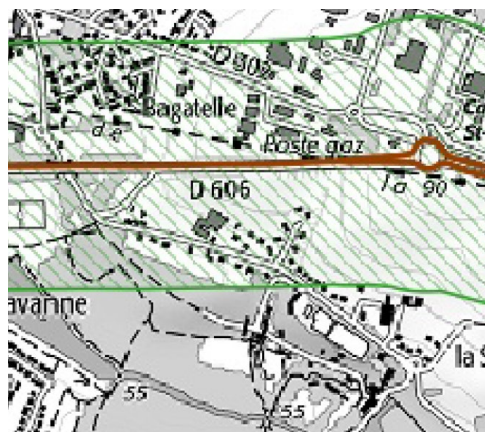


Le tronçon de la route D606 (classée à grande circulation) qui longe le secteur au nord est « hors agglomération », et est donc concerné par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, qui instaure un principe d'inconstructibilité dans une **bande de 75 m** de part et d'autre de l'axe de la voie, pour les routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.

En résulte une **lisière non constructible** sur la partie nord du secteur d'OAP.



A noter par ailleurs que la route départementale 606 est classée en catégorie 2 dans le classement sonore des infrastructures terrestres établi par le Préfecture et mis à jour via l'arrêté n° 2022/DDT/SEPR/89. En conséquence, une bande de 250m de part et d'autre de la voie est considérée comme secteur affecté par le bruit. Dans ces secteurs, les façades des pièces et locaux des nouveaux bâtiments exposés au bruit de l'infrastructure doivent présenter un isolement acoustique contre ce bruit.



Extrait de la carte de classement sonore des infrastructures terrestres et secteurs affectés par le bruit

Pour rappel, cette OAP est inscrite au PLU de MLO version 4 communes. Un permis d'aménager a été délivré. Les travaux de viabilisation de la voie de desserte ont été réalisés en octobre 2024. Les premiers permis de construire pour les lots à bâtir seront délivrés en amont de l'approbation du présent PLU. Ce dernier a introduit une meilleure prise en compte de la thématique du bruit en indiquant clairement la bande inscrite à l'arrêté préfectoral de classement de la RD606, afin de mieux informer les pétitionnaires. Tous les projets de constructions nouvelles devront ainsi respecter les règles d'isolation phonique en vigueur.

B) Programmation

Est envisagé sur ce secteur d'OAP :

- la construction d'une quarantaine de logements individuels, répartis sur environ 2,5 hectares ;
- la possibilité de construction d'un nouveau bâtiment agricole ;
- la création de deux nouvelles rues de desserte desservant les nouveaux logements ;
- un chemin d'accès aux parcelles agricoles ;
- L'aménagement d'un tour de ville adapté aux circulations douces accessible depuis les futurs logements par deux accès.

C) Schéma d'OAP



La partie ouest de l'OAP est concernée par un permis d'aménager accordé en 2022 et en cours de réalisation qui respecte les prescriptions du schéma ci-dessus.



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article Article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une lisière paysagère devra être pensée au nord des nouvelles habitations, qui jouxtent de vastes champs agricoles ouverts. Elle sera traitée sous forme de haie libre nourricière.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, tant au niveau des formes urbaines qu'architecturales. Il s'agit de respecter le caractère rural et pavillonnaire du quartier.

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet intégrera des logements individuels, en cohérence avec la nature du quartier.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Conformément au classement sonores des voies terrestres approuvé le 08 juillet 2022 par la Préfecture de Seine-et-Marne, et à l'article R.571-43 du Code de l'environnement, « les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux limites déterminées par l'arrêté prévu à l'article R. 571-34. »

En aucun cas le Département ne pourrait être sollicité pour une réduction des nuisances sonores induites par la circulation des véhicules sur la RD 606 (principe d'antériorité). De même, il conviendra d'attirer l'attention des habitants de ces nouveaux logements sur ce point.

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public. Le développement de l'urbanisation à ce niveau doit donc prévoir aucun rejet d'eaux pluviales, même régulé, dans le réseau d'assainissement de la Route de Montarlot.

Dans le cadre de la création de la lisière paysagère, la création de micro habitats peut être envisagée.

4° Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en stationnement générés par les opérations seront à intégrer à celles-ci dans le respect du règlement. Le stationnement visiteur sera assuré sur rue, de manière longitudinale.

5° La desserte par les transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche est celui « La Sapinière » à moins de 100m de l'opération de logement la plus à l'est. Les lignes 202 et 204 connectent le secteur à de nombreux équipements (écoles, mairies...) et au centre-ville de Moret-Loing-et-Orvanne (Place Samois...).

Cette desserte par les transports en commun sera à préserver voire renforcer.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès aux parcelles cultivées situées au nord devra être assuré par un chemin agricole de 6m de largeur minimum pour faciliter le passage des engins.

La desserte des deux nouvelles poches de logements se fera chacune par une nouvelle voirie partagée en sens unique débouchant sur la route de Montarlot (RD 40e1). Ces trois piquages sur la RD devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

La possibilité d'un prolongement en voie douce de ces rues vers le chemin de tour de ville est à anticiper dans les opérations (cf. schéma).

Points à retenir

- **Prise en compte des nuisances sonores par un recul des constructions et une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur.**
- **Maintien et renforcement de la continuité Est - Ouest**
- **Recréation d'espaces verts dont la typologie est similaire aux espaces impactés (espace herbacé piqueté en verger et essences indigènes)**
- **Vérification de l'utilisation des espaces par des espèces protégées**

OAP n°3 : Barrage de l'Orvanne

A) Contexte et objectifs

L'OAP porte sur un ensemble de parcelles situées en **creux de vallée**, en aval d'un barrage de l'Orvanne et faisant partie du domaine de la propriété dite « Carnot ». Est envisagé sur cet espace aujourd'hui inusité la **rénovation / extension d'une grange existante s'intégrant au paysage du site**.

Le site est bordé par le cours d'eau de l'Orvanne au sud-ouest et un ru qui se jette dans l'Orvanne au nord-ouest, par le barrage au sud-est et un ensemble de bâtiments au nord-est. Ces bâtiments font partie de l'institut médico-éducatif Léopold Bellan, qui comprend également les terrains sportifs juste au nord ainsi qu'un ensemble de bâtiments de l'autre côté de la route de Montarlot.

Le secteur d'OAP s'inscrit ainsi en **continuité du bâti existant**, proche de la route de Montarlot et de l'arrêt de bus « La Sapinière ». Il est également proche des étangs de Moret et de Ravanne et des espaces naturels les entourant en aval comme en amont.

L'OAP vise à **encadrer l'urbanisation de ces terrains** urbanisables depuis le POS et situés en **site classé**, de façon à y limiter la densité et à contrôler l'insertion des extensions et des aménagements au sein de l'écrin naturel qui les borde.

Sont également intégrés au secteur d'OAP la voie menant à la route de Montarlot et le carrefour du clos des Meuniers, dans une volonté de **repenser globalement l'accès au site**. En effet, la voie existante, très étroite, dessert actuellement les bâtiments présents en contrebas et est mal adaptée à l'accueil de nouveaux flux. Son accès depuis la route de Montarlot est quelque peu dangereux et doit faire l'objet d'une réflexion en vue d'un probable réaménagement en concertation avec l'IME comme le département de Seine-et-Marne.

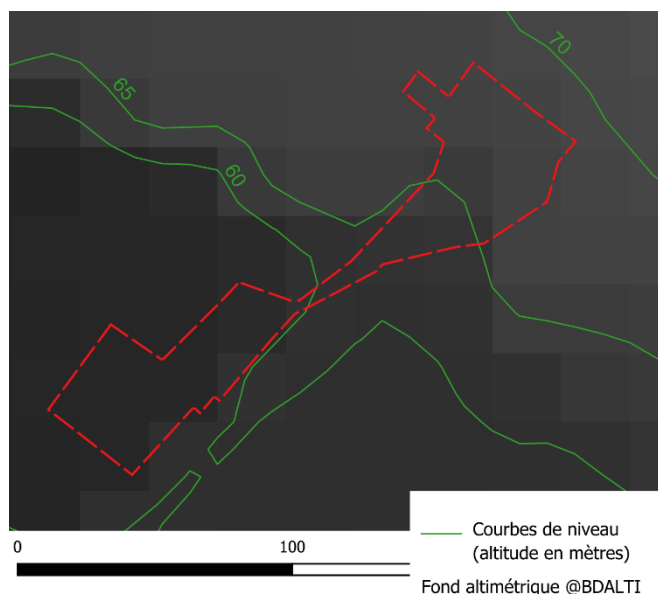


Le terrain est en fond de vallée, avec un dénivelé important entre la route de Montarlot et les futurs logements ou activités artisanales et/ou artistiques compatibles avec l'habitat. Il n'est pas concerné par le PPRI.

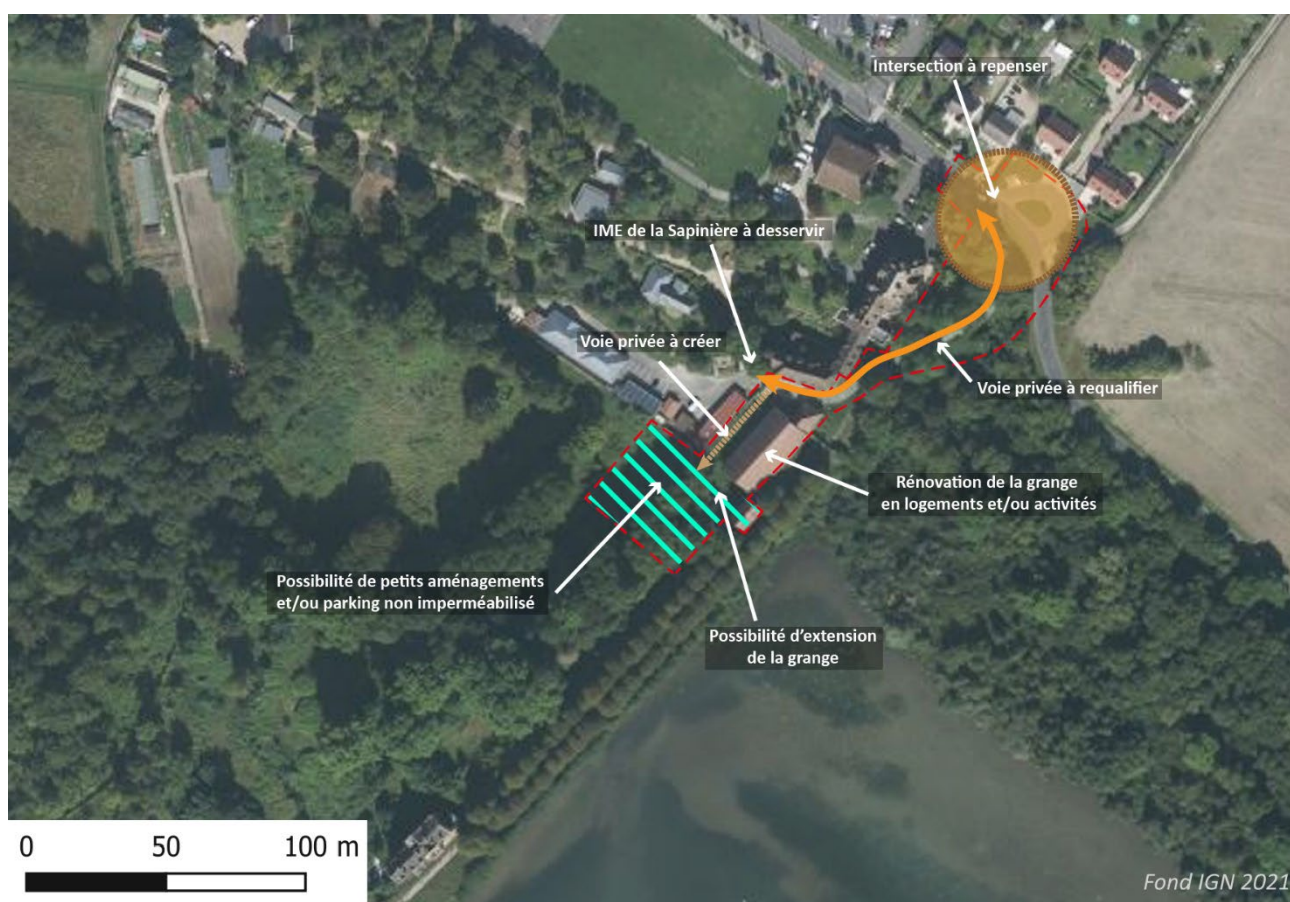
B) Programmation

Sur ce secteur d'OAP est prévue :

- En concertation avec l'inspectrice des sites, un aménagement de la grange en logements (8 maximum) ou activités avec une éventuelle extension maximale d'environ 1/3 de celle-ci pour limiter au maximum l'impact sur le site ;
- la préservation d'un large espace naturel au sud qui passe de zone UB à zone N ;
- une petite voie privée pour desservir les logements ou les activités artisanales et/ou artistiques compatibles avec l'habitat, une zone de parking non imperméabilisée répondant aux besoins de l'opération envisagée... ;
- la requalification de la voie publique menant à la route de Montarlot ;
- potentiellement, le réaménagement du carrefour.



C) Schéma d'OAP



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'extension de la grange comme les petits aménagements devront s'insérer dans le tissu urbain existant et le paysage du site classé. Ils devront s'inscrire en retrait des espaces naturels et à proximité de l'urbanisation existante.

Le caractère naturel du site devra être préservé au maximum, du point de vue des constructions comme des aménagements.

2° La qualité environnementale et la prévention des risques

Les extensions et aménagements devront s'implanter en retrait des cours d'eau pour limiter tout risque.

L'écosystème des espaces non construits devra être préservé au maximum. Est à envisager la mise en œuvre d'une lisière étagée avec conservation d'un espace herbacé et gestion adaptée.

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public.

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux usées sur ce terrain en contrebas de la voie de desserte.

3° Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en matière de stationnement seront intégrés au sein des opérations conformément au règlement.

4° La desserte par les transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche est celui de « La Sapinière » à moins de 400m. Les lignes 202 et 204 connectent le secteur à de nombreux équipements (écoles, mairies...) et au centre-ville de Moret-Loing-et-Orvanne (Place Samois...).

Cette desserte par les transports en commun sera à préserver voire renforcer.

5° La desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte véhicules et piétons se fera par la voie existante, qui sera réaménagée, élargie à 6,50m et complétée d'un tronçon de voie privée de façon à desservir la grange rénovée. La desserte réseaux se fera sous chaussée.

L'accès à la voie depuis la route de Montarlot devra être pensé pour assurer la sécurité des usagers.

Points à retenir

- **Préservation des milieux aux abords des espaces en eau**
- **Concentrer les aménagements aux abords de l'espace bâti**
- **Maintien des arbres présents**
- **Vérification de l'utilisation du bâti par des espèces protégées avant réhabilitation de la grange**
- **Mettre en place une gestion écologique des fonds de parcelles respectant les différentes strates.**

OAP n°4 : Eco-domaine Cabanes Nature

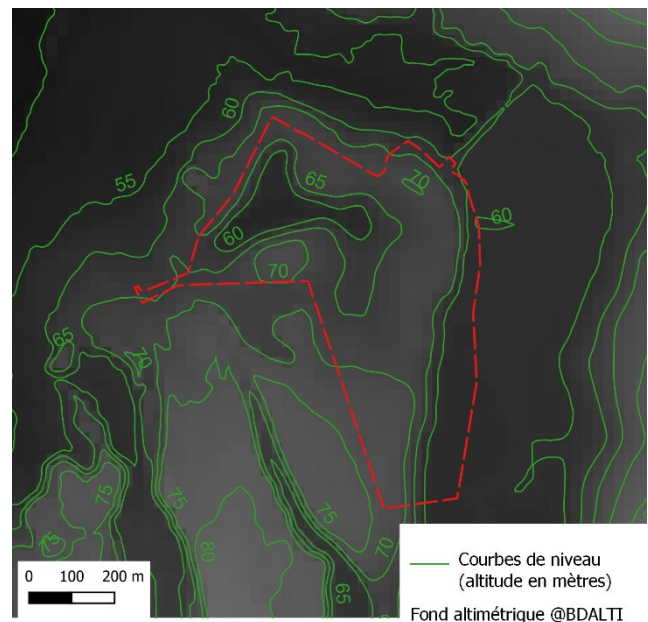
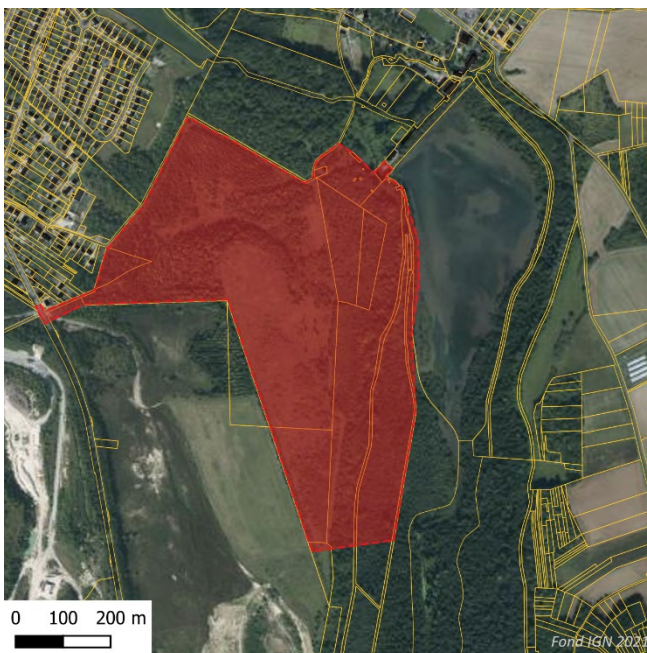
A) Contexte et objectifs

L'OAP porte sur un ensemble de parcelles situées entre l'étang de Moret à l'Est et la partie de carrière Piketty comblée, **creux de vallée**, faisant partie du domaine de la propriété dite « Carnot ». Est envisagé sur cet espace aujourd'hui inusité la construction de **d'un éco-domaine de 30 cabanes s'intégrant au paysage du site**.

Le site est bordé par la masse d'eau à l'Est, un massif boisé au nord, le sud du quartier de Ravanne à l'ouest ainsi qu'une partie de la carrière PIKETTY qui a fait l'objet d'un quitus par arrêté préfectoral du 14 mai 1992.

Bien que situé au sein d'une zone naturelle et boisée, le secteur d'OAP s'inscrit ainsi en **continuité du bâti existant**, proche de la route de Montarlot et de l'arrêt de bus « Charmois ». Il est également proche de l'étang de Ravanne et des espaces naturels les entourant. en aval comme en amont.

L'OAP vise à **encadrer l'urbanisation de ces terrains** situés en **site classé**, de façon à y limiter la densité et à contrôler l'insertion des constructions au sein de l'écrin naturel. L'implantation des cabanes a ainsi été travaillée en amont avec les services de l'Etat (DDT, DRIEAT, Inspection des sites) pour minimiser l'impact. La présente OAP a pour objectif de contraindre ces implantations comme envisagé dans l'étude d'impact menée en parallèle. Un STECAL « Nc » d'une superficie de 5,1 ha a été défini en conséquence.



L'OAP fait l'objet d'enjeux environnementaux importants. En résumé, l'aire d'études est directement concernée par deux zonages de reconnaissance écologique. La ZNIEFF de type I « Bois de Malassis, marais et étang de Montarlot et coteaux adjacents » (110030060) qui se retrouve sur la basse vallée de l'Orvanne et qui se caractérise par des habitats humides remarquables. L'aire d'étude se retrouve presque totalement incluse dans ce périmètre. Et la Réserve de Biosphère « Fontainebleau et Gâtinais » (FR6300010) qui se caractérise par 3 grands ensembles : agricole, forestier et val de Seine. La totalité de l'aire d'étude est concernée par ce périmètre, avec une distinction entre le fond de vallée, qui est inscrit en Zone Centrale et le reste de l'aire d'étude, notamment le plateau à l'ouest, qui est inscrit en Zone de Transition.

Par ailleurs, de nombreux autres périmètres d'intérêt écologique sont présents autour de l'aire d'étude dans un rayon de 5 km (8 ZNIEFF de type II, 20 ZNIEFF de type I, 3 sites Natura 2000 au titre de la Directive « Habitats », 2 sites Natura 2000 au titre de la directive « Oiseaux », 7 Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope - APPB et 11 Espaces Naturels Sensibles - ENS).

S'agissant de la trame verte et bleue, l'aire d'étude est directement concernée par plusieurs composantes : Réservoir de biodiversité, en lien notamment avec le périmètre de la ZNIEFF de type I « Bois de Malassis, marais et étang de Montarlot et coteaux adjacents » (110030060) ; par un corridor et continuum de la sous-trame bleue, directement lié à l'Orvanne et à l'étang de Moret ; un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes, portant notamment sur la partie nord-ouest de l'aire d'étude (zone de plateau) ; et enfin un autre corridor borde l'aire d'étude en versant est : il s'agit d'un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite.

B) Programmation

L'éco-domaine de Moret comprendra un total de 30 cabanes, réparties en 4 secteurs :

- Secteur « Marais » : 11 cabanes
- Secteur « Coteau » : 9 cabanes
- Secteur « Prairie » : 4 cabanes
- Secteur « Cirque » : 6 cabanes

L'accès du site se fera depuis la RD218, à hauteur du croisement avec le chemin de l'étang, au moyen d'un chemin carrossable qui sera aménagé en confortant le chemin privé existant, en parallèle du chemin de l'étang (voie publique). Il desservira le futur parking décrit plus loin. Les espaces communs, aménagés dans un bâtiment existant, seront directement accessibles depuis le parking.

La programmation résulte de l'application de la démarche « Eviter Réduire Compenser Accompagner » menée dans le cadre de l'étude d'impact. Plusieurs scénarios ont été envisagés et évalués avant de retenir le scénario final faisant l'objet de l'OAP. Ce travail itératif est présenté au sein de l'étude d'impact.

Les mesures « ERCA » envisagées sont les suivantes :

- Mesures d'évitement « amont » en phase conception (MEC) :

Plusieurs mesures d'évitement ont été prises dans le cadre du projet.

- MEC1 : Sanctuarisation et protection de la queue de l'Etang de Moret et gestion par des organismes locaux ;
- MEC2 : Abandon du secteur d'implantation potentiel de cabanes à l'est de l'Etang ;
- MEC3 : Ajustement des tracés des chemins pour éviter des stations d'espèces végétales protégées et/ou à enjeu de conservation (Euphorbe verruqueuse, Epine vinette) ;
- MEC4 : Adaptation des emprises afin de limiter l'abattage d'arbres ;
- MEC 5 : Révision des implantations de cabanes dans le secteur « Marais » ;
- MEC 6 : Réhausse des cabanes dans le secteur « Marais » ;

- Mesures de réduction (MR)

Des mesures de réduction des impacts ont été engagées par le porteur de projet en raison de l'impossibilité d'éviter l'ensemble des enjeux et sensibilités locales. Neuf (9) mesures de réduction viennent compléter la démarche pour limiter les impacts du projet sur les enjeux écologiques identifiés.

- Mesures de réduction en phase travaux (MRT) :
 - MRT1 : Adaptation des périodes de travaux des différents secteurs d'implantation des cabanes selon les sensibilités écologiques identifiées ;
 - MRT2 : Respect strict des emprises chantier ;
 - MRT3 : Mise en défens des secteurs à enjeux écologiques ;
 - MRT4 : Limiter au maximum le travail du sol ;
 - MRT5 : Limitation des risques de pollutions ;
 - MRT6 : Actions préventives sur les Espèces Végétales Exotiques Envahissantes ;
- Mesures de réduction en phase de fonctionnement (MRF) :
 - MRF1 : Gestion raisonnée des arbres et houppiers ;
 - MRF2 : Encadrement strict des cheminements piétons et voiturettes ;
 - MRF3 : Limitation des éclairages extérieurs ou donnant sur l'extérieur au strict nécessaire et utilisation de matériel de moindre impact ;

- Mesures de compensation (MC)

A l'issue de la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, aucune mesure de compensation n'est nécessaire pour les habitats, la flore, la faune et les zones humides.

- Mesures d'accompagnement (MA)

Plusieurs mesures d'accompagnement sont prises notamment en phase de fonctionnement de l'éco-domaine avec notamment la mise en place d'un plan de gestion de la propriété Sadi-Carnot.

- MA1 : Choix d'espèces végétales indigènes pour la conception de la haie paysagère de la zone de stationnement ;
- MA2 : Rédaction d'un plan de gestion à l'échelle de la propriété Sadi Carnot
- MA3 : Suivi éco-éthologique des oiseaux d'eau en migration prénuptiale et hivernage.

C) Schéma d'OAP



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Il s'agit de structures légères en ossature bois naturel d'environ 25-30 m² accompagnées de terrasse d'environ 20 m². Les façades des cabanes seront d'aspect bois naturel pour assurer leur meilleure insertion possible dans le site. La surface vitrée totale de la cabane ne dépasse pas 25 % du linéaire total de façade. L'isolation phonique permettra d'isoler les hôtes des bruits extérieurs et inversement. L'ensemble des éléments bâtis seront sur pilotis en bois, accessibles par des chemins non imperméabilisés décrits ci-après. Les espaces d'accueil, les espaces communs et de service seront intégrés dans les bâtiments existants, réhabilités et remis en valeur. Cette conception doit permettre la meilleure intégration paysagère des éléments bâtis au sein du site classé de la Vallée de l'Orvanne.

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet participe à la mixité fonctionnelle de la commune en renforçant l'offre hôtelière.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Le projet participe à la qualité environnementale car le plan de gestion mis en place permettra d'améliorer la qualité de la zone humide située en amont du site dans le cadre des mesures définies. Ceci participe également

à la prévention des risques d'inondation. De même, le projet veillera à ne pas artificialiser les sols au-delà du strict minimum.

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public.

4° Les besoins en matière de stationnement

Les besoins de stationnement seront satisfaits au moyen d'un parking aérien réalisé en matériaux poreux. Une zone de stationnement d'environ 50 places sera aménagée au nord du domaine (1 place par cabane et 20 places pour les besoins de stationnement du personnel).

5° La desserte par les transports en commun

A l'heure actuelle, l'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Charmois » en face de l'ancienne usine de céramique au nord. De nombreuses lignes desservent cet arrêt à l'heure actuelle. Sa fréquentation devrait progresser à l'avenir avec le développement programmé du quartier.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès au site se fera depuis la RD218, à hauteur du chemin de l'étang. Les aménagements soient bien prévus à la charge de l'aménageur. L'aménagement de l'intersection de la voie d'accès avec la RD 218 devra être élaboré en concertation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Le site est actuellement desservi par des chemins de terre hérités de l'exploitation antérieure.

Les cheminements de l'éco-domaine seront de 3 sortes :

- Les accès principaux et pistes pompiers : d'une largeur de 3 mètres et stabilisés (grave calcaire), ils seront basés sur les chemins existants, et comprennent :
 - o l'unique accès véhiculé autorisé aux visiteurs, depuis l'entrée du domaine jusqu'à la zone de stationnement ;
 - o les cheminements principaux dont l'aménagement est nécessaire pour permettre de répondre aux exigences du SDISS ;
- Les accès secondaires : d'une largeur de 2 mètres, une partie d'entre eux sont existants et d'autres doivent être créés pour le projet. Ces cheminements seront utilisés par les piétons et les voiturettes électriques ;
- Les accès piétons aux cabanes : d'une largeur variable d'1 mètre à 1,10 mètres, il s'agit de sentes exclusivement piétonnes qui mèneront des chemins principaux ou secondaires jusqu'aux cabanes. Ces sentes seront aménagées en terrain naturel lorsque la pente naturelle et la nature du sol le permettent, autrement des platelages bois seront aménagés (secteur « Marais » et possiblement secteur « Coteau »).

Les réseaux seront aménagés sous les chemins.

Points à retenir

- **Mise en œuvre des mesures ERC de l'évaluation environnementale, suivi de chantiers et suivi de la biodiversité pendant l'exploitation**

OAP n°5 : Bord de canal

A) Contexte et objectifs

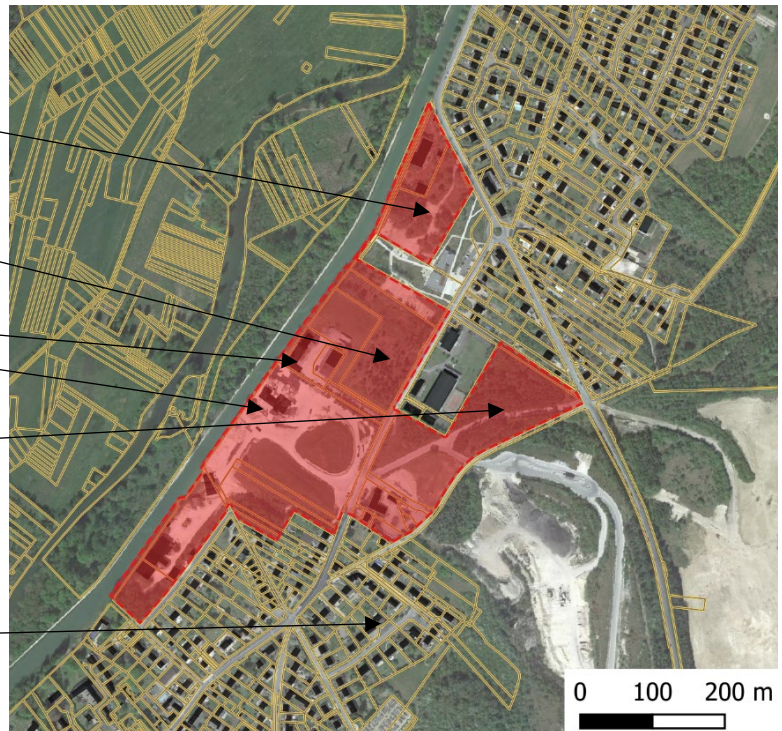
L'OAP dite « Bord de canal » porte sur un espace d'environ **14 hectares** situé **le long de la rive droite du canal du Loing**. Secteur longtemps industriel en lien avec la présence du canal, il est aujourd'hui entouré de quartiers pavillonnaires et ses industries sont soit en friches, soit en fin d'activité.

La Ville souhaite **mobiliser le foncier** déjà en friche ou bientôt libre pour affirmer la **vocation mixte du secteur**, et accompagner la mutation à long terme des dernières activités industrielles existantes dans ce quartier cerné aujourd'hui par du tissu pavillonnaire.



Le périmètre de l'OAP englobe ainsi :

- l'ancienne usine de céramique, aujourd'hui en friche, le long de la rue de l'Orvanne ;
- un espace en friche le long de la rue Georges Villette ;
- le silo 110 Bourgogne ;
- l'usine exploitée par l'entreprise La Provençale ;
- un espace boisé attenant aux terrains sportifs, concerné par l'Emplacement Réservé n°17 destiné à permettre la réalisation d'équipements publics ;
- les anciens locaux administratifs de Piketty Frères (établissement gérant la carrière de calcaire attenante (N.B : La carrière est en activité et autorisée jusqu'en 2038, et susceptible d'être prolongée), servant aujourd'hui de locaux associatifs.

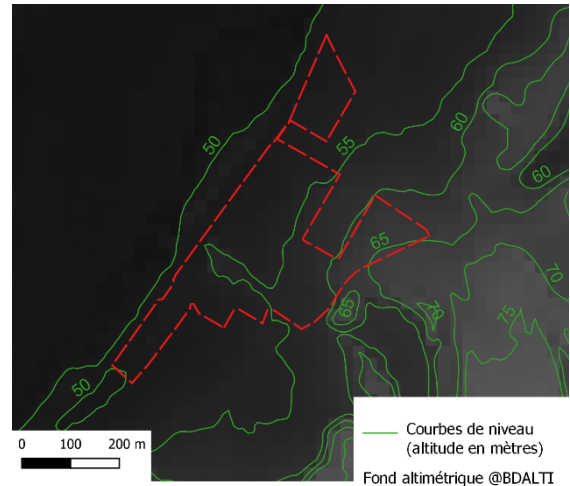


La localisation du site au **centre de gravité de la commune** entre le vieux bourg où se trouvent l'église et la mairie et le lotissement de Ravanne construit dans les années 1990 en fait un espace qui pourrait accueillir de nouveaux habitants comme de nouveaux équipements, services et commerces.

Le secteur a de fait **déjà commencé à muter**, avec la construction en 2017 de la médiathèque Marina Tsvetaeva et en 2022 la construction de la pharmacie au niveau du rond-point de Charmois. Il fait actuellement l'objet d'études spécifiques et de prises d'initiative.

Le descriptif ci-après donne des précisions sur les pistes programmatiques retenues à l'heure de l'élaboration du PLU. Des études fines pourront être menées afin de confirmer ces orientations.

En cas de départ, de mutation ou de cessation des activités existantes, le réaménagement complet du site pourrait être réalisé en différentes phases, en concertation avec les différents propriétaires et occupants. Compte-tenu de ses caractéristiques, le projet fera l'objet d'une évaluation environnementale spécifique permettant de prendre en compte les pollutions, risques et nuisances, la biodiversité.... Cette opération sera également conditionnée à l'activité de la carrière et phasée dans le temps ce qui permettra de réduire les impacts.



Le secteur est globalement plat, à part les espaces boisés à flanc de colline.

B) Programmation

Est envisagé sur ce secteur d'OAP :

- La constitution d'un **nouveau quartier d'habitat** à l'ouest de la rue Georges Villette sur les espaces en friches. Seront privilégiés des logements groupés ou petits collectifs, hormis sur la partie la plus au sud où seront privilégiés des logements individuels :
 - Minimum de 75 à l'horizon 2030
 - Potentiel supplémentaire de 425 à l'horizon 2040 ;
- Des commerces et services en rez-de-chaussée de ces nouveaux immeubles d'habitat le long de la rue de l'Orvanne, axe très passant où s'est déjà implantée une pharmacie, afin de constituer un **pôle commercial de proximité** répondant aux besoins des habitants du quartier (existant et futur) ;
- Ce pôle commercial s'accompagnera d'un **parking mutualisé** à destination des futurs clients et commerçants ;
- La création d'**équipements publics** en partie sur l'emplacement réservé n°17 :
 - éventuellement un collège répondant au besoin existant sur la commune . Ce second collège permettrait de répondre aux besoins de la population à venir en évitant le passage par le centre-ville, et viendrait compléter le pôle d'équipements constitué du gymnase et des terrains sportifs de la Pierre Droite, de la salle culturelle Jean Mermoz et de la médiathèque Marina Tsvetaieva ;
 - équipements sportifs ou tout équipement public jugé pertinent ;
 - ces équipements s'accompagneront d'un **pôle d'échange multimodal**, en lien avec la médiathèque attenante : arrêts de bus, aire de covoiturage, stationnements vélos...
- Un **pôle d'activités artisanales et de services**, qui permettent de conserver la vocation historique du site et de répondre au besoin d'emplois générés par l'arrivée de nouveaux habitants ;
- La **préservation et valorisation d'une partie du patrimoine industriel** du site, notamment le silo 110 Bourgogne et une machine du site La Provençale, par un projet de réhabilitation dont la programmation reste à définir. Il pourrait à titre d'exemple accueillir une salle d'escalade.
- Un **parc linéaire** à l'interface entre le bâti et le canal du Loing, afin de renforcer la continuité écologique, de mettre en valeur le canal et d'offrir un espace vert qualitatif aux habitants du quartier. Cet espace sera ouvert à la circulation des piétons et des vélos le long du canal du Loing et sera connecté au parc de la médiathèque, à la rue du port et à la rue de l'orangerie ;

- Une **passerelle piétonne (et cyclable)** au-dessus du canal et du Loing (ou bien deux petites passerelles), dans le prolongement de la médiathèque, permettant de traverser (à pied ou à vélo) la vallée du Loing, de découvrir ses paysages et de rejoindre plus facilement le centre-ville de Moret-sur-Loing via la rue Madame.

C) Schéma d'OAP¹



¹ N.B : À ce jour, il n'y a pas eu de notification de cessation d'activité par la société Provençale. Les dispositions du Code de l'environnement, notamment les articles L.556-1 à L.556-3 et D.556-1 A à R.556-5, devront être prises en compte dans le cas d'un éventuel changement d'usage des sols.

D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'interface entre le bâti et le canal du Loing sera traitée en parc linéaire afin de renforcer la continuité écologique. Cet espace sera ouvert à la circulation des piétons et des vélos le long du canal du Loing. Il s'inscrit dans le prolongement du parc autour de la médiathèque et de la maison de santé. L'alignement de tilleuls menant vers la coopérative serait maintenu, ce qui permettra de conserver une mémoire du lieu. Ce mail serait prolongé pour établir une continuité écologique entre les espaces ouverts destinés à redevenir agricoles et le canal du Loing. La pierre levée, élément remarquable et protégé, devra également être mis en valeur.



Exemple d'aménagements de parc en bords d'eau à Roanne et à Rennes.

La nouvelle passerelle adaptée aux cheminements doux envisagée au-dessus du Loing (cf. point n°6) devra s'insérer le mieux possible dans le paysage du site en privilégiant des matériaux naturels. *N.B. : Il est à noter que la rive gauche du Loing est en site classé, le projet de passerelle devra impliquer tous les acteurs pertinents le plus en amont possible.*

Les constructions nouvelles devront viser de la même manière la meilleure insertion dans le paysage de la vallée du Loing, en privilégiant des couleurs et des matériaux adaptés.

Les espaces extérieurs (jardins, balcons, loggias) devront permettre aux futurs habitants de profiter du cadre exceptionnel constitué par le fond de vallée.

La valorisation des potentiels paysagers devra être prise en compte dans le cadre des futures études pré-opérationnelles conduites par L'EPFIF et Grand Paris Aménagement.

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Le nouveau quartier devra proposer une diversité de mode d'habitat (maisons individuelles accolées, intermédiaires, petits immeubles) pour s'adapter aux différents besoins des habitants. L'offre de logements comprendra un maximum de 25% de logements locatifs sociaux et logements intermédiaires sur l'ensemble de l'OAP. Elle pourra par ailleurs comporter des programmes complémentaires intergénérationnels, une résidence-séniors, de l'habitat inclusif... pour participer à la diversification des profils accueillis au sein de l'opération. Les destinations prévues au schéma sont à privilégier dans la mesure du possible.

Des rez-de-chaussée actifs organisés autour d'une place à créer permettront de renforcer la centralité commerciale au nord de l'OAP. Une offre de restauration et de destination en pied d'immeubles pourra également se développer à hauteur du patrimoine industriel à valoriser.

Des activités artisanales et de services pourront se développer entre la rue Georges Villette et la carrière, dans les locaux existants et en extension ; elles permettent de conserver la vocation historique du site, support d'activités industrielles. La cohabitation avec des espaces d'habitat limite la possibilité d'implantation aux artisans n'engendrant que peu de nuisances.

Les nouveaux équipements prévus (collège, crèche...) viendront répondre aux besoins existants comme à ceux générés par le développement de ce nouveau quartier, et viendront en complément de ceux existants sur le site. La réserve foncière attenante aux terrains sportifs pourra être mobilisée si de nouveaux besoins en équipements sont identifiés.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Le développement de la population et des activités doit prévoir une analyse de la capacité des PR4 – Orvanne et PR3 – Ravanne à reprendre les eaux usées futures.

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public. Aucun rejet d'eaux pluviales, même régulé, dans les réseaux unitaires de la rue Georges Villette, de la rue du Château d'Eau, de la rue de l'Eglise et de la rue de la Montagne ne doit donc être envisagé.

Les logements individuels ont été envisagés sur la partie la plus au Sud du périmètre, car elle est cernée par des zones jaune clair au PPRI, soit « *des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation* ». L'imperméabilisation des sols s'y voudra la moins importante possible.

La compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs devra faire l'objet d'une vigilance particulière notamment concernant l'implantation potentielle d'établissements publics sensibles. En cas de départ des activités en place, des sondages et analyses permettront de caractériser le risque et d'envisager toute solution en cas de reprise d'activité ou de changement d'affectation des sols.

4° Les besoins en matière de stationnement

Concernant les opérations de logement, les besoins en stationnement générés par les opérations seront à intégrer dans leur environnement immédiat ou rapproché via mutualisation.

Concernant les commerces et services prévus dans les rez-de-chaussée actifs au nord du secteur, l'OAP prévoit la création d'un parking mutualisé, encore à dimensionner, pour répondre aux besoins des clients et commerçants de ce futur pôle commercial, y compris pour la pharmacie déjà implantée. Il pourra en être de même pour l'offre de restauration et de destination.

Concernant la zone d'activités artisanales, les besoins en matière de stationnement seront intégrés au sein des opérations conformément au règlement.

5° La desserte par les transports en commun

A l'heure actuelle, l'arrêt de bus le plus proche est celui « Charmois » en face de l'ancienne usine de céramique au nord. De nombreuses lignes desservent cet arrêt, mais un développement du secteur tel que prévu dans l'OAP suppose d'importants nouveaux besoins en termes de transport.

C'est pourquoi l'OAP prévoit la création d'un pôle d'échange multimodal attendant au collège, et permettant la desserte de ce nouveau quartier de ville (commerces, équipements, logements...) et l'intermodalité, de

façon à rendre ce quartier aisément accessible par des modes de transport autre que la voiture individuelle : vélos (stationnement sécurisé, pistes cyclables), transports en commun (gare routière ou du moins arrêts de bus), covoiturage (aire dédiée)...

Le développement de transports alternatifs à la voiture représente un enjeu important tant en termes de développement durable que d'inclusivité, et devra être pris en compte à chaque étape de la mutation de ce secteur.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'ensemble de voies créées sera réservé à la desserte des constructions et des zones d'habitat. Le dimensionnement et les aménagements de voies doivent être conçus de manière à favoriser le partage de la rue et des pratiques de vitesses raisonnables en aménageant des zones 30 ou des zones de rencontre.

La rue Georges Villette qui assure le lien entre le nord et le sud de la commune déléguée d'Écuellles devra également être réaménagée pour mieux prendre en compte la présence des piétons due aux équipements publics.

L'aménagement sécurisé des nouveaux carrefours comme le principe de sécurisation de la traversée de la RD 40 par les modes actifs seront à déterminer en concertation et avec l'accord du Département. Ils seront à la charge de l'aménageur.

La continuité des cheminements doux le long du canal du Loing est à assurer, et à connecter au maillage viaire existant comme à créer.

Une nouvelle passerelle adaptée aux cheminements doux est à envisager au-dessus du canal et du Loing, afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes (à pied) notamment vers le centre-ville de Moret-sur-Loing à travers la vallée du Loing. Le pont le plus proche à environ 600m au nord est en effet inaccessible aux piétons (route nationale 6), et le suivant est à plus d'un kilomètre (avenue de Sens, aux trottoirs très étroits).



Exemple de passerelle pouvant être réalisée sur site pour relier les deux rives de la vallée du Loing.



Points à retenir

- **Réalisation d'une évaluation environnementale**
- **Préservation des milieux du canal et de ses abords. Possibilité de restauration écologique**
- **Gestion des eaux**
- **Maintien de la continuité le long du canal**
- **Vérification de l'utilisation du bâti par des espèces protégées**
- **Prise en compte de la possible existence d'une trame calcaire**
- **Vérification de la pollution (sol notamment) en cas de cessation d'activité et de mutation de l'occupation**

OAP n°6 : Les Closeaux

A) Contexte et objectifs

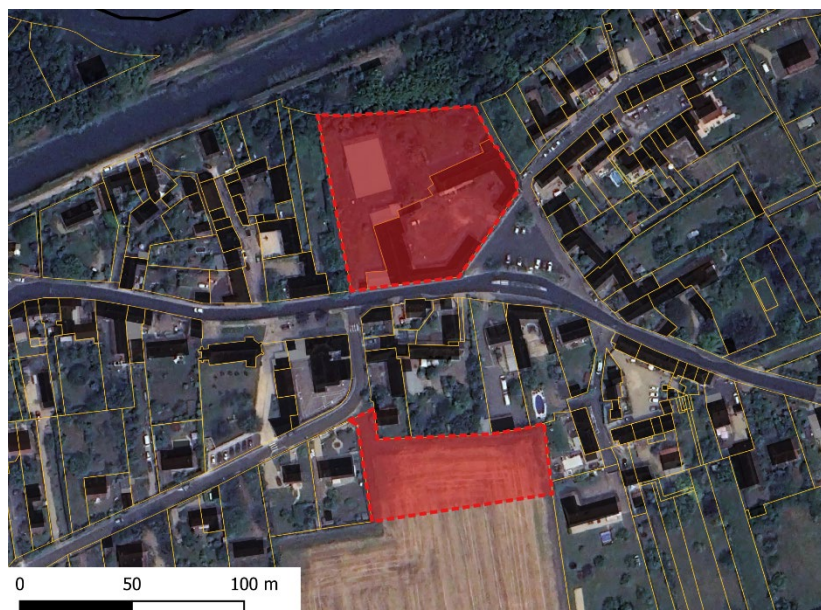
Ce secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se situe au sud de la commune, dans le **quartier des Closeaux** proche du canal du Loing à Episy.

Cette OAP est constituée en deux parties, complémentaires l'une à l'autre et dont les orientations visent à **redynamiser le village** historique d'Ecuelles :

- La **partie nord d'une parcelle agricole** en bordure de parcelles résidentielles pavillonnaires, où la présente OAP vise à encadrer un **développement résidentiel maîtrisé**. Ce site présente en effet plusieurs caractéristiques favorables à une telle fonction : il s'inscrit dans la continuité directe du tissu urbain, se situe à proximité immédiate de la mairie déléguée d'Episy et de l'école du marais, et est desservi par le réseau de bus local via un arrêt sur la Grande rue (D40).
- Des parcelles occupées par un **ancien corps de ferme et un hangar agricole**, face à la place de la croix du gué, soit un espace central et stratégique dont l'OAP vise à encadrer la mutation, via l'emplacement réservé n°22.

Le PLU précédent prévoyait une vaste urbanisation (environ 3,5 hectares) de la parcelle agricole au sud : dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain porté par le présent projet communal, la surface de cette OAP a été réduite à 0,7 hectare :

- dont 0,3 sur cette même parcelle agricole, vouée à accueillir quelques logements individuels intégrés au tissu existant, de façon à **répondre aux besoins en logements** sans altérer la fonctionnalité de la parcelle agricole et en assurant une meilleure gestion de l'interface espaces habités/espace cultivés ;
- et 0,4 sur les parcelles au nord, vouées à accueillir **quelques logements ainsi qu'un équipement public liée à l'école** venant en renfort ou en remplacement de ceux existants au sein des bâtiments de la mairie déléguée, bâtiments aujourd'hui trop exigus et mal adaptés à toutes les fonctions liées à l'école (salles de classes, restaurant scolaire, accueil périscolaire, ...). L'enjeu est de convertir l'ancien corps de ferme à une nouvelle fonction tout en **préservant le bâtiment**, qui est ainsi repéré et protégé au règlement.



B) Programmation

Est envisagé sur ce secteur d'OAP :

- L'aménagement d'un nouvel équipement public, en renfort de ceux existants dans les bâtiments de la mairie déléguée – ainsi que de quelques stationnements vélos devant ce nouvel équipement ;
- Une opération de logements collectifs au sein des anciens corps de ferme (potentiel de 10 logements en réhabilitation) ;
- Une opération de logements individuels groupés sur la parcelle agricole (potentiel de 5 logements)
- Deux parkings ombragés (un pour chaque opération de logements) répondant aux besoins générés ;
- Un jardin public face aux espaces agricoles ;
- Un accès véhicule depuis la rue des marronniers vers les nouveaux logements sur la parcelle agricole.

C) Schéma d'OAP



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le nouveau tissu urbain (opération de logements individuels) devra s'insérer dans celui existant et présenter une densité minimale mais acceptable (il sera demandé de prendre pour exemple les formes de bâti rural dense présentes à proximité). L'aspect des constructions devra également s'inspirer du bâti existant.

Les parkings seront végétalisés et ombragés pour limiter l'imperméabilisation des sols et le phénomène de chaleur urbaine.

Il a été identifié un besoin d'espace vert public dans ce secteur résidentiel proche d'une école ; aussi cette opération sera l'occasion de créer un jardin public ouvert sur le paysage et sur les espaces agricoles. Ce jardin dégagera les perspectives nord-sud.



Exemple de parc ouvert sur son paysage lointain

Le règlement du présent PLU prévoit déjà une « bande tampon » entre les espaces habités et ceux cultivés au sud de l'OAP, afin de limiter les nuisances. Une telle bande n'est donc pas à créer au sein du périmètre d'OAP.

Le corps de ferme sera à préserver et réhabiliter, de façon à accueillir de nouvelles fonctions (logements et école) tout en préservant l'histoire du site. La cour sera préservée, sans stationnement.

L'imperméabilisation de la cour associée à l'équipement public scolaire devra être limitée, pour éviter les effets d'îlot de chaleur et préserver la nature des sols, notamment du fait du contexte inondable du secteur.

2° La qualité environnementale et la prévention des risques

Le développement de la population et des établissements doit prévoir :

- Une analyse de la capacité du PR1 – Croix du gué et de la station d'épuration (dont la saturation hydraulique est parfois constatée) à reprendre les eaux usées futures
- L'absence de réseau EP dans la rue des Marronniers (présence de puisards) nécessitant donc de prévoir une gestion des eaux pluviales à la source. En effet, dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public.

La réhabilitation de l'ancienne ferme devra s'accompagner de mesures d'accueil des espèces typiques de ce type de bâti (hirondelle rustique, moineau domestique, Chouette effraie, chiroptères, lézard des murailles...).

4° Les besoins en matière de stationnement

Deux petits parkings sont prévus afin de répondre aux besoins dans un secteur où le stationnement le long des voies publiques n'est pas possible au vu de la largeur de celles-ci.

Le nombre exact de places à créer sera à estimer au moment de l'élaboration du projet.

Des stationnements vélos seront à prévoir devant le nouvel équipement public, de façon à répondre aux besoins dans le quartier.

5° La desserte par les transports en commun

L'arrêt de bus « La Croix du Gué » se situe à 100m de la partie sud de l'OAP et juste en face de la partie nord, assurant sa bonne desserte par le réseau de bus local (et notamment sa connexion à la gare de Moret/Veneux-les-Sablons via la ligne de bus 207).

Cette desserte est à préserver voire renforcer.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Concernant la partie sud de l'OAP, un accès voirie et piéton est à créer depuis la rue des Marronniers via l'extrémité de la parcelle y débouchant, de même que les réseaux d'eau et d'électricité. Cette extension de réseaux sera à la charge du porteur de projet.

La partie nord est déjà urbanisée et desservie. Le parking en arrière lot sera accessible par un passage privé par la cour.

Points à retenir

- **Préservation des milieux du canal et de ses abords. Possibilité de restauration écologique**
- **Gestion des eaux**
- **Maintien de la continuité le long du canal**
- **Création de liaisons douces**
- **Vérification de l'utilisation du bâti par des espèces protégées**
- **Mise en place de mesure pour la faune du bâti**
- **Concentrer les aménagements aux abords de l'espace bâti**

OAP n°7 : Les Clubs

A) Contexte et objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour but de permettre **l'urbanisation d'un ensemble de parcelles jusqu'ici agricoles situées en frange Ouest du Pôle Économique des Renardières.**

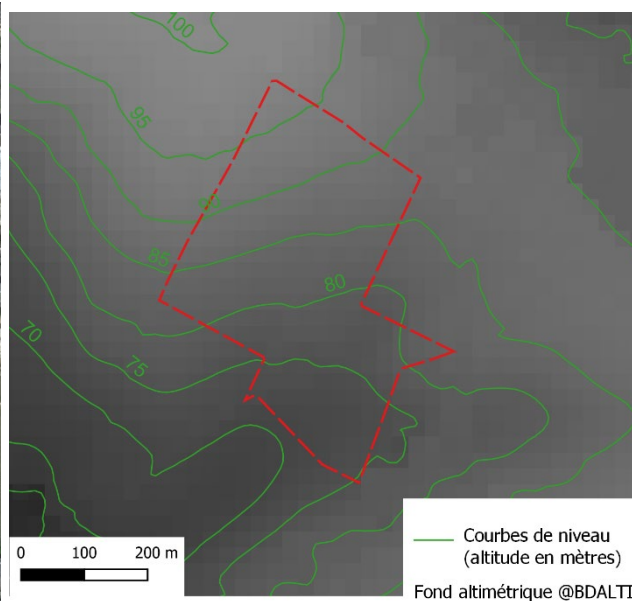
Le secteur est cerné au nord-est par le centre EDF Lab, au nord-ouest par le bois des Chagnats, au sud et sud-ouest par des terres agricoles interstitielles entre la ZAE et le bâti pavillonnaire, et à l'est par le petit lotissement d'activité « Les Clubs » (2,9 ha) aménagé en 2017, dont il constitue le **prolongement** et qui préfigure la trame viaire.



Cet aménagement marquera la **limite de l'extension occidentale de la ZAE communautaire** et s'attache en conséquence à un traitement paysager qualitatif de ses lisières Sud et Ouest, à l'interface avec les terres agricoles et les hauteurs boisées.

Le site présente plusieurs **contraintes** :

- La présence d'ouvrages de transport d'électricité RTE (63 Kv) et ENEDIS (20 kv), génératrice de servitudes de retrait (intégrées au règlement du lotissement « Les Clubs »).
- La présence d'ouvrages de transport GRT Gaz DN 500, à l'Est du périmètre, génératrice de servitudes restrictives quant à la création d'Établissements Recevant du Public.
- Une pente naturelle moyenne de 2,5% en moyenne.
- La nécessité de maintenir la circulation des engins agricoles
- Un bâtiment agricole existant est intégré dans le périmètre de l'opération.



L'occupation actuelle du sol est principalement agricole, entre exploitation sous régime de baux à changement de destination, vergers, jachères et boisements spontanés. L'occupation future est destinée à l'activité économique.

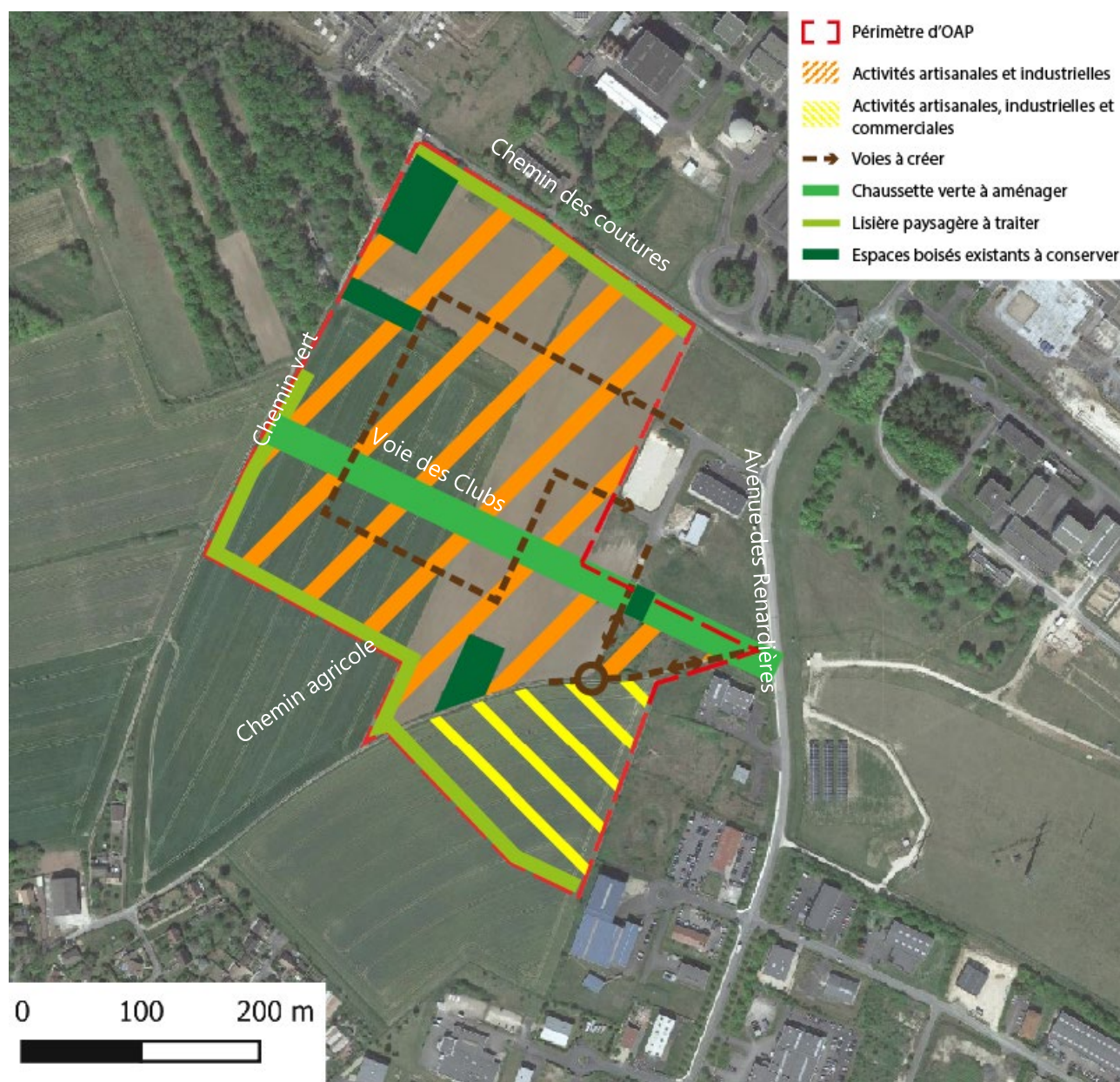
L'OAP a pour but de favoriser un développement harmonieux de la zone d'activités communautaires des Renardières, dans un secteur dédié à l'accueil de petites et moyennes entreprises artisanales, industrielles et tertiaires. Les activités de commerce de gros ou interentreprises y seront autorisées, le commerce de détail aux particuliers sera en revanche proscrit en dehors du triangle sud hachuré en jaune sur le schéma ci-dessous.

B) Programmation

Le scénario retenu permet la création d'environ 35 lots d'activités, majoritairement de taille modeste (1 500 à 2 000 m²), en corrélation avec la vocation principalement artisanale et tertiaire de la zone. Quelques lots plus importants (4 000 à 10 000 m²) seront dédiés à l'accueil d'activités industrielles.

Avec un objectif de densité de 15 à 30 emplois/ha, cet espace permettra à terme d'accueillir entre 225 et 450 nouveaux emplois sur les territoires communaux et communautaires. Pour atteindre cet objectif, l'emprise au sol minimale des futures constructions est fixée à 40%.

C) Schéma d'OAP



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Cet aménagement marquant la limite de l'extension occidentale de la ZAE communautaire, une attention toute particulière devra être portée sur le traitement paysager de ses lisières Sud et Ouest, à l'interface avec les terres agricoles et forestières. Ce traitement visera notamment à préserver les vues depuis les espaces agricoles en faisant écran entre les bâtiments d'activités et les zones agricoles et naturelles. Il permettra également de préserver une zone tampon limitant les nuisances entre les différents types d'espaces.

Au centre et d'Est en Ouest, sous l'emprise des lignes RTE : un traitement de type «chaussette verte» avec une végétation arbustive (moins de 2m de hauteur) est envisagé.

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur est voué à accueillir une extension de la ZAE existante, donc des constructions à vocation principalement artisanale et tertiaire, et dans une moindre mesure, industrielle, selon la taille des lots (cf. programmation). Le triangle sud pourra accueillir des activités commerciales.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Une pente naturelle moyenne de 2,5% guide l'orientation des voiries et bâtiments, de façon à minimiser les déblais et remblais et favoriser un écoulement naturel des eaux pluviales.

Une canalisation de gaz est présente à l'Est du périmètre de l'OAP qui est par ailleurs traversée par des lignes à haute et très haute tension.

Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public.

4° Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en matière de stationnement seront intégrés au sein des opérations conformément au règlement. Les stationnements poids lourds pourront se faire le long des voies (en complément ou supplément des places de stationnement requises à la parcelle) plutôt que sur des parkings dédiés pour éviter tout usage non souhaité.

5° La desserte par les transports en commun

La ZAE des Renardières est desservie par le réseau de bus irriguant la commune. L'arrêt le plus proche est situé en entrée de ZAE. Le niveau de desserte pourrait être optimisé avec la création d'un dépôt de bus IDF Mobilité sur la parcelle située au contact direct de l'OAP au nord-est.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

La nouvelle trame viaire proposée (cf. schéma d'OAP) s'appuie sur celle entamée sur le lotissement des Clubs. Elle permet la desserte des nouvelles constructions via des boucles et impasses débouchant sur l'avenue des Renardières. Le chemin agricole (parcelle 0218) est uniquement viabilisé sur un tronçon nord-est de façon à desservir la parcelle 0404 et boucler avec la nouvelle voie des Clubs. Le reste du chemin est conservé tel quel de façon à permettre la circulation des engins agricoles vers les parcelles agricoles préservées.

Le principe d'aménagement amorcé avec le lotissement « Les Clubs » serait poursuivi, avec une chaussée lourde de 7 mètres de largeur encadrée d'accotements asymétriques : circulation piétonne et PMR en rive Nord ou Ouest, noue paysagère drainante dédiée à l'infiltration des eaux pluviales en rive Sud ou Est.

Au Nord, le long du Chemin des Coutures, une réserve de 12m au droit de la limite séparative du Centre EDF Lab est constituée en vue d'un éventuel élargissement ultérieur du Chemin des Coutures.

Le maintien et l'amélioration de la circulation des engins agricoles est pleinement intégré à l'opération :

- Un accotement enherbé de 3m est créé le long du Chemin Vert, à l'Ouest.
- Une interconnexion avec les chemins d'exploitation est réalisée à l'Ouest (Chemin Vert) ainsi qu'au Sud (Chemin de la Madeleine). La portion Nord-Est du chemin de la Madeleine sera maintenue jusqu'à l'aménagement de la section « La Madeleine ».

Points à retenir

- **Préservation des milieux présents et supports d'espèces (bosquets, haies)**
- **Renforcement de la trame verte et bleue par création de continuités herbacées et arbustives**
- **Mettre en place une gestion écologique des espaces**
- **Gestion des eaux intégrant des éléments de biodiversité**

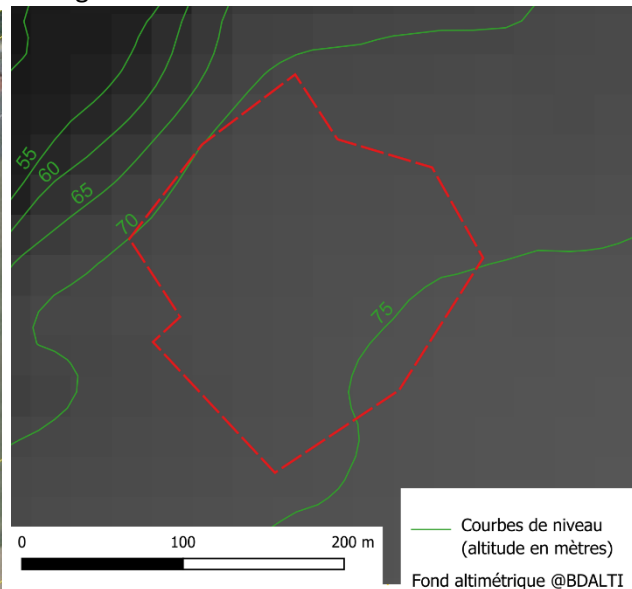
OAP n°8 : Les Hauts Ramés

A) Contexte et objectifs

L'orientation d'aménagement et de programmation a pour but de permettre l'installation d'un parc photovoltaïque afin de produire de l'électricité qui sera injectée dans le réseau public de distribution d'électricité sur des terrains **situés en frange Ouest de l'aérodrome de Moret-Episy**.

Le secteur est cerné au nord et à l'ouest par des boisements et un relief en pente orienté vers le canal du Loing, et au sud et à l'est par les pistes et les bâtiments de l'aérodrome.

Cet aménagement s'inscrit dans la démarche de la loi APER identifiant le foncier le plus à même de permettre au territoire de répondre à ses objectifs de production d'énergie renouvelable.



Le futur projet se situe sur un équipement sportif et de loisir (l'aérodrome d'Episy-Moret), encerclé par des champs de grandes cultures. Des bâtiments d'exploitation de l'aéroclub sont présents en limite du périmètre.

L'OAP a pour but d'encadrer le développement du projet en inscrivant les mesures issues de l'étude d'impact.

B) Programmation

Le projet retenu prévoit une implantation sur 2,25 ha pour une puissance de 1,76 MWc et une production annuelle de 2 265 MWh/an. Il comprend la mise en place :

- De panneaux photovoltaïques ;
- D'une voirie interne ;
- D'un poste de Livraison/transformation (PDL) ;
- D'une clôture et un portail ;
- D'une citerne à incendie souple d'une capacité de 60 m3.

C) Schéma d'OAP



D) Orientations d'aménagement

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations portent sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet intègre des mesures d'évitement pour éloigner le projet :

- des espaces boisés afin de maintenir la trame végétale présente
- des chemins de grandes randonnées et des routes. Les tables seront discrètement visibles en arrière-plan, au pied du boisement. Leur présence sera subtile et sans constituer un élément qui surgit à première vue dans le paysage. De plus, les éléments construits (transformateur, bache incendie, clôture, piste, ...) seront intégrés au paysage (couleur, échelle, matériaux, ...).

2° La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur n'a pas vocation à accueillir de mixité fonctionnelle ou sociale.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques

Le projet intégrera de nombreuses mesures en faveur de cette thématique :

- la création d'un site de reproduction et de repos pour les reptiles.
- Une gestion écologique de ces milieux par fauche mécanique sera mise en œuvre après la création du parc photovoltaïque afin de gérer (voire de l'améliorer) des habitats herbacés actuels (pelouse calcicole favorable à la faune et à la flore) dans les emprises du projet et en dehors.

- Une réouverture du milieu par débroussaillage d'espèces ligneuses, abattage d'arbres.
- Une réhabilitation et un entretien d'une lisière arbustive afin de créer une zone de transition fonctionnelle entre le milieu herbacé et le milieu boisé (hors OAP mais mentionné à l'étude d'impact).
- Dans le domaine de la gestion des eaux pluviales, conformément à l'orientation 3.2 du (SDAGE) du bassin de la Seine 2022-2027 les projets viseront une gestion à la source avec zéro rejet au réseau public.

4° Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en matière de stationnement seront assurés au moyen du parking existant. En effet, le projet génère peu de besoins en la matière, dehors de la maintenance occasionnelle.

5° La desserte par les transports en commun

Le projet n'est pas desservi par le réseau de transports en commun. Toutefois, les personnes ayant besoin d'accéder au site sont des techniciens aux besoins spécifiques. En effet, le matériel d'entretien et de maintenance doit nécessairement être déplacé grâce à des moyens de transport spécialisés.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

Le projet est accessible depuis la voie de desserte existante permettant l'accès à l'aérodrome Moret-Episy. La desserte interne du site sera assurée par une piste légère. Elle aura pour but d'assurer la maintenance et l'entretien du site.

Points à retenir

- **Mise en œuvre des mesures ERC de l'évaluation environnementale en cours, suivi de chantiers et suivi de la biodiversité pendant l'exploitation**

II. OAP THEMATIQUES

OAP Trames écologiques

A) Introduction

L'OAP trame verte et bleue (TVB) a pour objectif de préserver la biodiversité du territoire en protégeant les réservoirs et continuités écologiques du territoire.

Ce projet s'inscrit dans les politiques nationales et régionales notamment en prenant en compte et en affinant le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

L'objectif de l'OAP est de porter une démarche globale volontariste de protection des milieux naturels en cohérence avec les autres thèmes portés par le projet d'aménagement et de développement durable, et en articulation avec l'aspect réglementaire.

Les objectifs de la TVB sont déclinés parfois plus spécifiquement à l'intérieur des OAP sectorielles décrites ci-dessus, porteuses des projets d'aménagement.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité ont pour objectif d'énoncer les éléments nécessaires au maintien des fonctionnalités des milieux en lien avec les espèces présentes sur le territoire. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupations du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations. Les recommandations sont complémentaires des OAP sectorielles.

Pour rappel, la commune fait l'objet d'un Atlas de la Biodiversité Communale. Ce dernier synthétise les informations concernant la biodiversité du territoire (liste des espèces présentes, habitats naturels, continuités...). Il permet d'apporter un regard précis et cartographié du territoire. Ce document public est disponible et permet d'apporter des ressources complémentaires pour la préservation de la biodiversité à travers des actions de sensibilisation et d'information.

B) Définition de la Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.

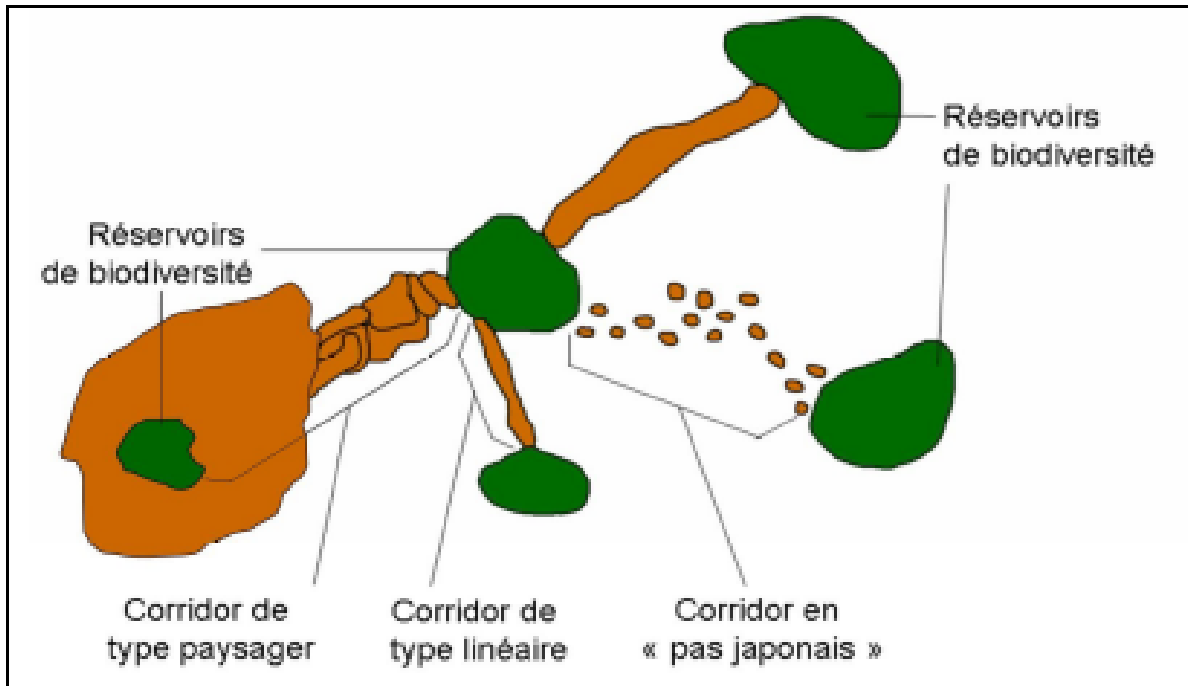


Schéma d'un réseau de continuités écologiques (Hesse 2012, d'après 1^{er} guide COMOP TVB)

Le territoire est donc composé des éléments suivants :

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE Ce sont des espaces riches en biodiversité ou disposant d'un potentiel écologique fort. Les espèces présentes y trouvent un habitat adapté à leur développement (forêts, vallées, des zones humide, étangs, milieux herbacés, milieux calcicoles).

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES Ce sont des milieux ayant en l'état une connectivité écologique satisfaisante qu'il faut préserver, voire conforter, et faire vivre.

Ces continuités peuvent être herbacées, arbustives, arborées.

LA MATRICE AGRICOLE Ce sont des espaces ouverts dont l'intérêt écologique a pu être altéré par les pratiques agricoles, la présence d'infrastructures de transport, le mitage. Leur connectivité écologique est réduite. Ils constituent des espaces de reconquête écologique à la faveur de continuité à restaurer entre réservoirs, en retravaillant sur les zones de transitions entre zone bâti et zone agricole, en améliorant la gestion des bords de champs et des bords de routes... Il convient également lorsqu'elles existent de préserver les haies, mares, bandes herbacées, bosquets, prairies calcicoles en cours de fermeture...

LA NATURE EN VILLE La nature est présente également dans les espaces bâtis et urbanisés même si les enjeux sont plus modérés. Des espèces y sont même spécialisées (Rougequeue noir, Moineau domestique...). Cette nature parfois appelée Biodiversité Ordinaire peut être favorisée et permettre une certaine résilience par rapport aux changements climatiques (îlots de fraîcheur notamment).

Par ailleurs, l'OAP Trame Verte et Bleue doit permettre d'amorcer une réflexion sur deux autres trames nécessaires aux écosystèmes :

LA TRAME NOIRE : La pollution lumineuse a de nombreuses conséquences sur la biodiversité. La lumière artificielle nocturne possède en effet un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivant la nuit mais également peut conduire à des dérèglements hormonaux ou dans les comportements. Ce phénomène impacte les populations et la répartition des espèces : certaines d'entre elles - insectes, oiseaux, jeunes tortues marines, etc. - attirées par les points lumineux, sont inévitablement désorientées vers des pièges écologiques. D'autres qui évitent la lumière - chauves-souris, mammifères terrestres, lucioles et vers luisants, etc. - voient leur habitat se dégrader ou disparaître. L'éclairage artificiel peut ainsi former des zones infranchissables pour certains animaux et fragmenter les habitats naturels. Il apparaît donc indispensable de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne : la Trame noire.

LA TRAME BRUNE : Les sols constituent un habitat pour de nombreux groupes biologiques. Ces premiers centimètres de la croûte terrestre abritent en effet des bactéries, champignons, faune invertébrée (nématodes, collemboles, lombrics, ...), des mammifères (rongeurs, insectivores, carnivores et autres constructeurs de terriers, galeries) ou encore des végétaux (par leur système racinaire). Pour tous ces organismes, le sol est à la fois un lieu de vie et de déplacement. Ces déplacements sont susceptibles de se heurter à de nombreux obstacles souterrains. Les sociétés humaines colonisent en effet fortement le compartiment du sol : fondation des habitations, réseau de transport d'énergie (ex : gazoducs) ou de personnes (ex : métro). Certaines activités humaines, comme l'extraction de matériaux ou l'agriculture, ont également des incidences directes sur le sol. En ville, les espaces de pleine terre peuvent être rares ; de nombreux espaces verts – par exemple en bords de rues – se limitent à des grands bacs de terre sans communication entre eux. Pourtant les arbres peuvent aussi avoir besoin d'échanger des nutriments entre eux via leurs racines.

Face à cela, il paraît essentiel de préserver une continuité écologique dans le sol, en complément de la continuité écologique en surface (zones non imperméabilisées) déjà prise en compte par la TVB.

FOCUS TRAME CALCICOLE

La commune présente sur plusieurs secteurs des milieux dit calcicoles. C'est-à-dire que se situe sur une roche mère de type calcaire.

Lorsque le milieu est encore herbacé, il abrite une flore et une faune adaptées, et riches en espèces végétales (orchidées notamment) et animales (Insectes comme la Mante religieuse, reptiles, oiseaux)...

Malheureusement, ces milieux peu favorables à l'agriculture et qui étaient autrefois utilisés pour le pâturage sont peu à peu abandonnés et risquent de disparaître à plus ou moins long terme du fait de la colonisation arbustive. Ce qui va à terme réduire la diversité floristique et animale.

La commune bien consciente des enjeux en matière de milieu calcicole souhaite mettre en place une sensibilisation et une préservation de ces milieux à travers le PLU mais également à travers des actions de gestion.

Les recommandations en matière de Trame Verte et Bleue, Trame noire et Trame brune sont :

- ✓ Valables sur l'ensemble du territoire (avec des éléments plus ou moins fort de protection selon la nature du site recensé et des espèces présentes ou potentiellement présentes qu'il abrite. Il pourra être identifié des réservoirs de biodiversité, des espaces relais, des continuités...),
- ✓ Evolutives en fonction des éléments de biodiversité qui seraient découverts sur le territoire au fil du temps mais également en fonction de l'évolution du statut des espèces (par exemple une espèce et son habitat qui serait en danger dans quelques années),
- ✓ Non contradictoires et complémentaires des OAP sectorielles, du règlement et du zonage,
- ✓ Pédagogique pour une meilleure appropriation par les parties prenantes du territoire (Habitants, entreprises, agents...).

Ainsi, il s'agit de proposer ici, en plus d'une action de protection, une stratégie écologique au grand principe d'urbanisation :

- Intégration de la nature en ville et préservation des éléments existants (prise en compte des caractéristiques initiales de la parcelle dans les projets comme la présence de haies, de mares, d'arbres, de bâti ancien...),
- Utilisation d'essences locales adaptées et diversification des strates végétales (arborées, arbustives, herbacées),
- Installation d'éléments d'accueil dans le bâti et les espaces verts,
- Perméabilité des parcelles.

Préserver la Trame Verte et Bleue existante

- Action 1 : Protéger à travers le PLU les réservoirs de biodiversité (milieux herbacés, les zones humides, les milieux arbustifs, les milieux boisés notamment les secteurs présentant des forêts anciennes, des îlots de senescences, les milieux aquatiques) et les continuités écologiques.
- Action 2 : Conserver les éléments locaux structurants de la trame verte et bleue telles que les structures végétales (arbres isolés et/ou remarquables, vergers, alignements, haies, mares, topographie, milieu calcicole...) à travers le PLU et/ou la mise en œuvre de nouveaux projets d'aménagements / de constructions.

Renforcer la Trame Verte et Bleue

- Action 1 : Compléter le maillage végétal notamment entre le front bâti et la matrice agricole, dans l'espace agricole et augmenter le potentiel d'accueil en prévoyant une végétalisation améliorée des projets : essences locales adaptées, diversifiées (pas de monospécifique, pas d'espèces exotiques envahissantes ou invasives), multistrates, permettant le nourrissage de la faune (fleurs, fruits, etc.), toitures et murs végétalisés ...

- Action 2 : Rendre le bâti attractif aux espèces en intégrant des structures d'accueil (gîtes, nichoirs, toitures végétalisées, murs végétalisés...) et prendre en compte le risque de collision des espèces sur les vitrages des différents projets
- Action 3 : Renforcer la perméabilité de la partie urbaine en intégrant des systèmes de franchissement des clôtures pour la petite faune
- Action 4 : Gestion différenciée des espaces verts (végétation spontanée, zone refuge...)

Prendre en compte la trame noire dans l'aménagement du territoire

- Action 1 : Limiter l'utilisation de l'éclairage urbain dans les nouveaux projets et faire évoluer l'éclairage des secteurs existants
- Action 2 : Mettre en place une charte concernant le matériel d'éclairage (mâts de faible hauteur, programmeur, longueur d'ondes adaptée...).

Prendre en compte la trame brune dans l'aménagement du territoire

- Action 1 : Protéger les milieux naturels et les cœurs d'îlots
- Action 2 : Maintenir des espaces de pleine terre dans les projets tout en créant une connexion entre ces espaces
- Action 3 : Utilisation de revêtements poreux et maintien de continuité dans le sol
- Action 4 : Mettre en place des actions de désimperméabilisation/renaturation sur le territoire (par exemple par suppression des zones imperméabilisées dans les écoles, en redonnant des espaces de plantations sur les trottoirs notamment dans les secteurs les plus artificielles, cette action pouvant permettre de lutter contre les îlots de chaleur mais également de créer des lieux de partage avec des petits secteurs de plantation).



FIGURE 5. Dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN, les collectivités devront mieux protéger les espaces de pleine terre existants, peu importe leur naturalité, et cibler les espaces imperméabilisés pour les opérations de renaturation.

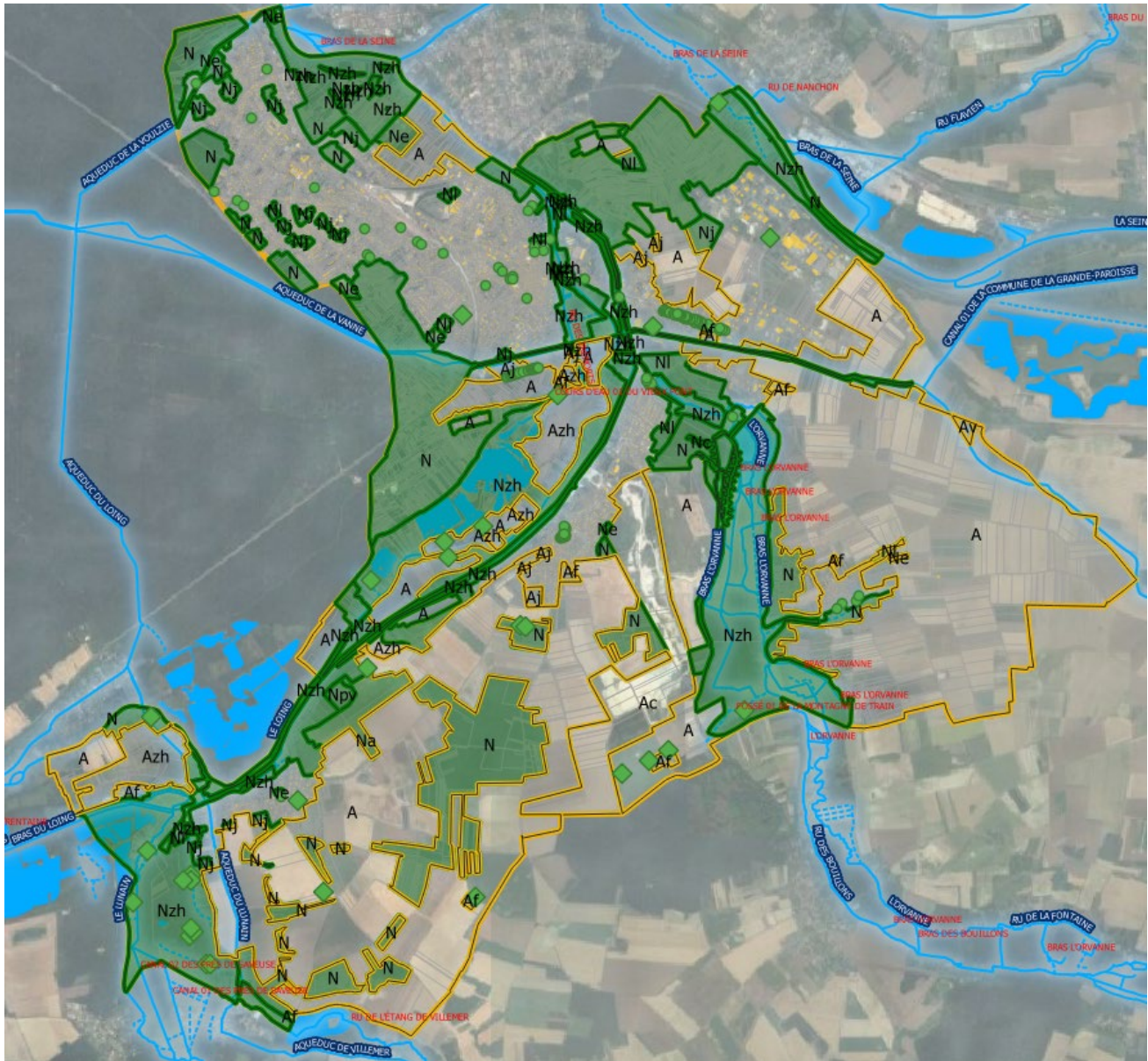
Mise en valeur et découverte de la biodiversité du territoire (sans porter atteinte) -> Parcours existant / action pédagogique sur la gestion

C) Préserver la Trame Verte et Bleue existante

Action 1 : Protéger à travers le PLU les réservoirs de biodiversité (milieux herbacés, les zones humides, les milieux arbustifs, les milieux boisés notamment les secteurs présentant des forêts anciennes, des îlots de senescences, les milieux aquatiques) et les continuités écologiques.

Un travail important a été mené pour prendre en compte à travers les OAP, le zonage et le règlement les éléments de la trame verte et bleue notamment pour la préservation des zones humides avérées et à forte probabilité, pour la préservation des milieux calcicoles, des milieux boisés...

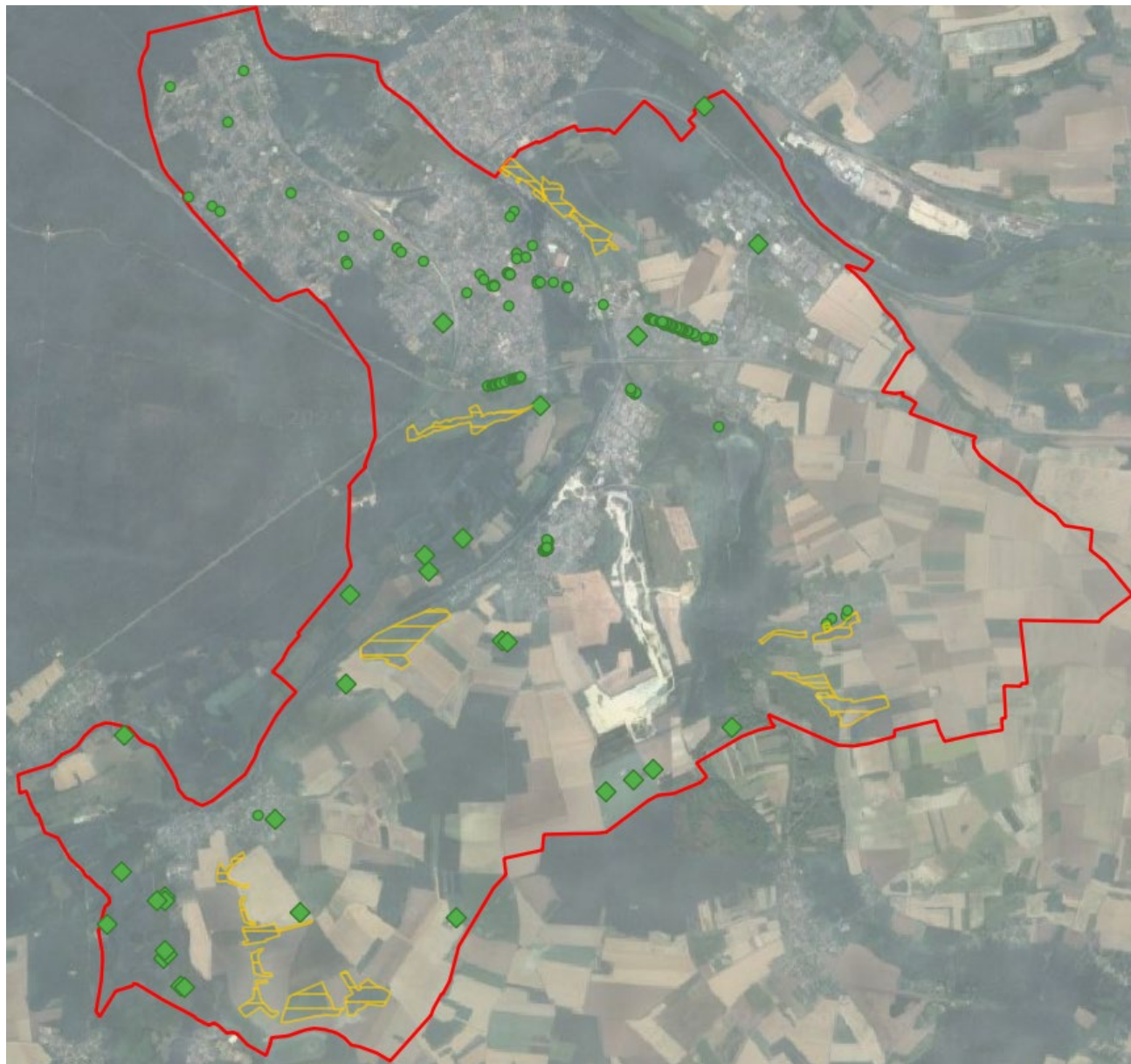
La carte de synthèse suivante permet d'apprécier ces éléments.



Action 2 : Conserver les éléments locaux structurants de la trame verte et bleue telles que les structures végétales (arbres isolés et/ou remarquables, vergers, alignements, haies, mares, topographie, milieu calcicole...) à travers le PLU et/ou la mise en œuvre de nouveaux projets d'aménagements / de constructions.

Un travail important a été mené pour recenser des éléments forts du patrimoine communal.

La carte de synthèse suivante permet d'apprécier ces éléments.



Préservation des arbres

Mise en place d'une déclaration préalable avec diagnostic phytosanitaire en cas d'abattage

Les arbres sont essentiels dans la protection de la biodiversité en ville. Ils permettent de constituer des corridors biologiques, de favoriser la présence de très nombreuses espèces végétales et animales, la production d'oxygène, de limiter les îlots de chaleur urbains, et apportent par ailleurs un caractère qualitatif au paysage urbain.

Prescriptions :

- Protéger les alignements d'arbres et éviter tout fractionnement des alignements, sans toutefois compromettre les projets liés à la voirie et aux espaces publics.
- Maintenir les arbres existants dans les corridors écologiques, dans les espaces publics et les projets d'aménagement et déplacer ou replanter ceux qui doivent être supprimés par nécessité sanitaire ou pour des projets d'intérêt général, par des sujets aux qualités écologiques équivalentes ou supérieures.
- Diversifier les essences tout en restant sur une palette locale
- Créer des fosses d'arbres reliées les unes aux autres et végétalisés les pieds d'arbres pour assurer les interactions entre leurs racines.

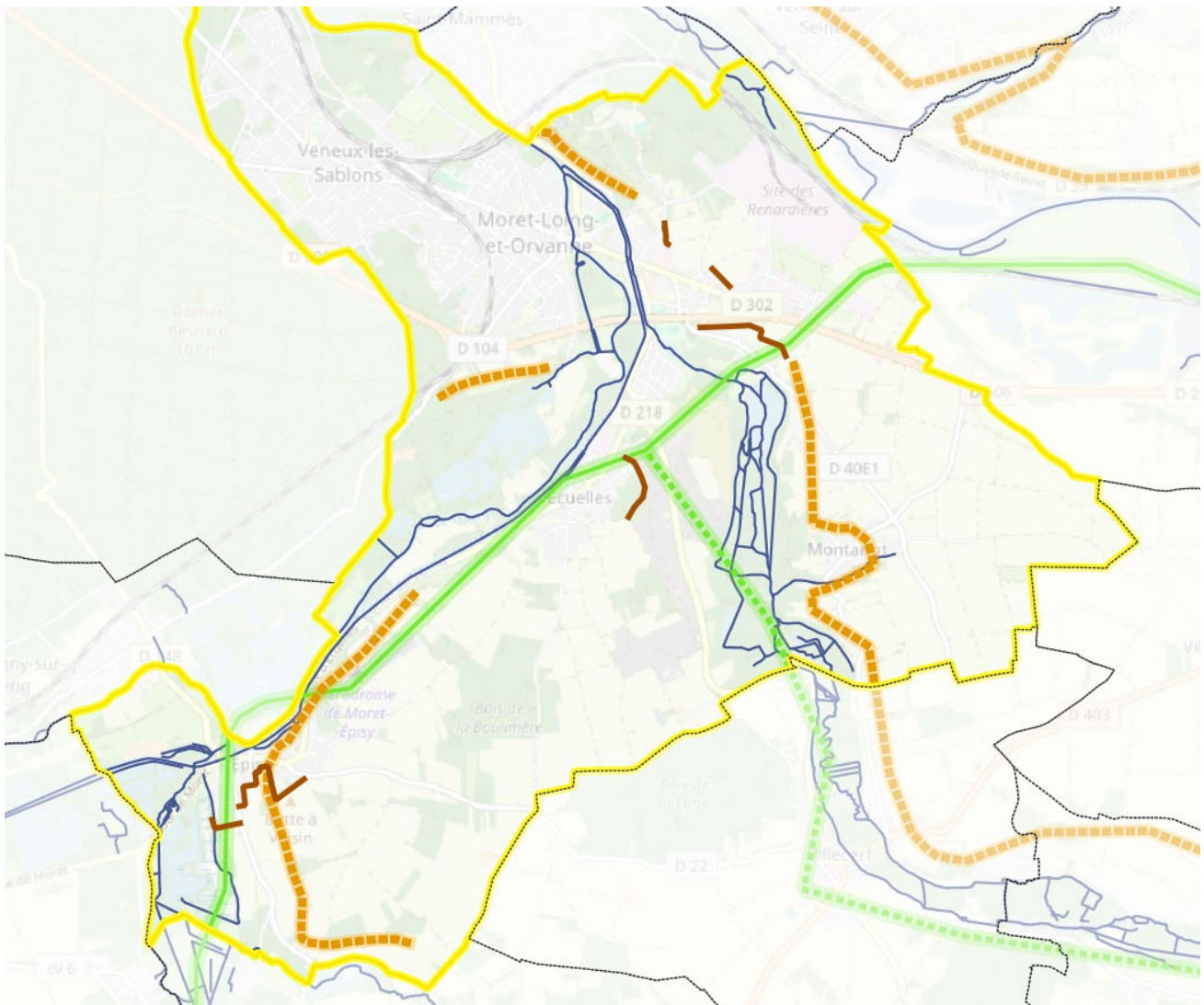
D) Renforcer la Trame Verte et Bleue, principe de trame verte et bleue dans les opérations d'aménagement / de construction

Action 1 : Compléter le maillage végétal notamment entre le front bâti et la matrice agricole, dans l'espace agricole et augmenter le potentiel d'accueil en prévoyant une végétalisation améliorée des projets : essences locales adaptées, diversifiées (pas de monospécifique, pas d'espèces exotiques envahissantes ou invasives), multistrates, permettant le nourrissage de la faune (fleurs, fruits, etc.), toitures et murs végétalisés ...

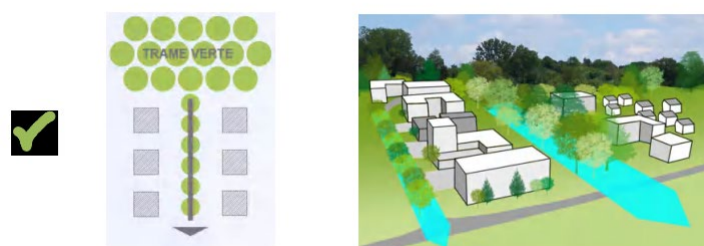
Dès sa conception, tout projet situé à proximité de la trame verte et bleue devra prendre en compte la sensibilité écologique du site. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais et participera ainsi à créer de la nature en ville.

Par ailleurs, la coupure urbaine / espace agricole est très franche sur plusieurs secteurs. La constitution d'espaces naturels périmétrique permettrait de renforcer le maillage. Ce maillage s'appuiera sur des espaces verts multi strates avec des haies et des bosquets.

Chaque projet devra donc prendre en compte les informations de Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU et mettre en place une démarche d'évaluation de la présence ou non d'espèces protégées.



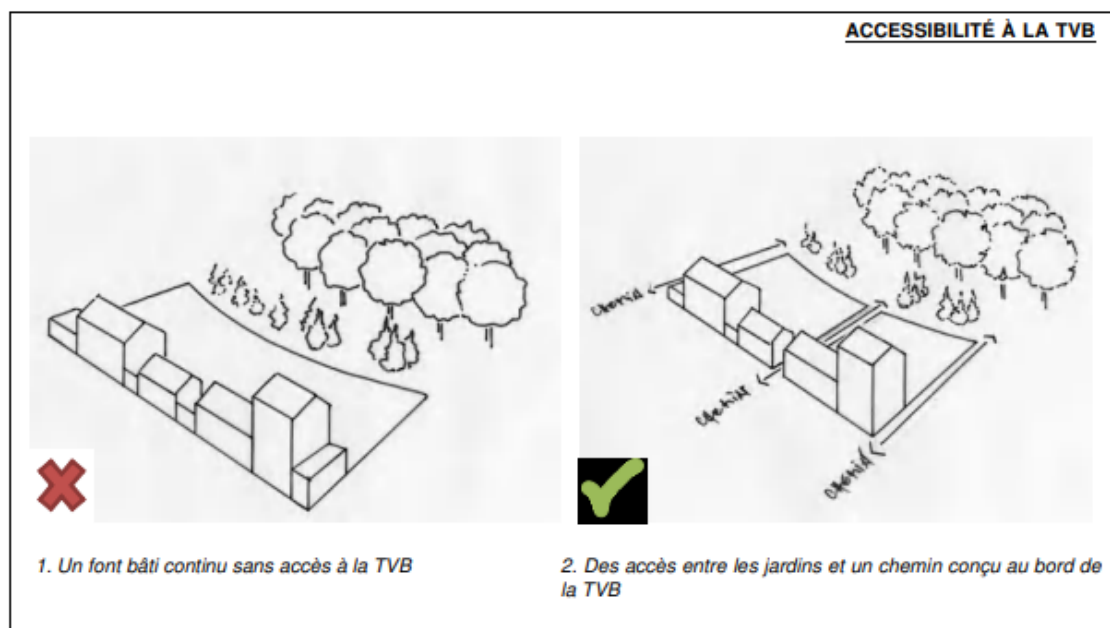
PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET



1. Implantation du bâti permettant un prolongement végétale linéaire depuis la forêt



2. Implantation du bâti permettant un prolongement en pas japonais depuis la forêt



Organisation du bâti

- Respect de la topographie, des arbres, haies, mares et autres éléments de nature présents dans les îlots urbains (pouvant avoir, en plus du rôle de corridor écologique, celui d'îlot de fraîcheur)
- Prise en compte de la trame brune dans les cœurs d'îlots.

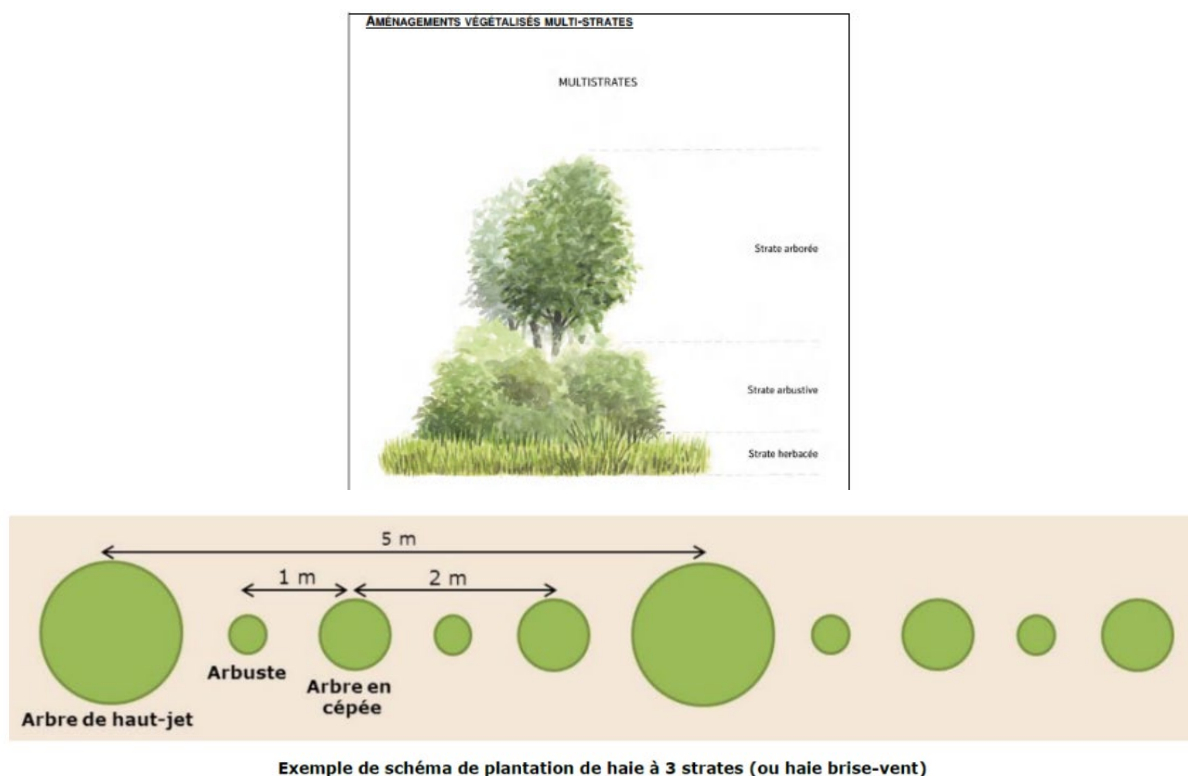
La topographie naturelle du site devra être respectée. De ce fait, les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple entraver les écoulements des eaux de ruissellement, supprimer des dépressions).

La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, mares, haies vives, ...). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière en fonction des possibilités techniques ou liées à l'essences ou être remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Il conviendra de compenser l'essence ou les essences supprimées dans le cas d'une haie par au moins quelques essences de plus grande taille afin de constituer plus rapidement un effet pour la biodiversité (il est cependant bienvenu de prévoir dans la plantation plusieurs tailles afin de maximiser l'efficacité).

Aménagements des espaces non bâtis

- Les espaces non bâtis sont à planter à partir d'essences locales selon la typologie paysagère du secteur (haie champêtre, bosquet, arbre isolé). Les plantations linéaires monospécifiques sont à éviter.
- La plantation multi strate sera à privilégier dans le cadre des grands projets.



La palette végétale non exhaustive est présentée en annexe du PLU. Il existe un document récupérable auprès du Conservatoire Botanique National (www.cbnbp.mnhn.fr) permettant d'obtenir le statut des espèces (indigène, exotique, invasif...).

L'utilisation de bambous, la réalisation de haies monospécifiques est à proscrire.

Le respect des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales

Il convient de respecter la réglementation en vigueur concernant la protection des cours d'eau en maintenant des zones non traitées de part et d'autre selon les dispositions de l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime. Ces zones peuvent être aménagées pour favoriser la biodiversité en lien avec l'usage agricole.

Il en va de même pour les mares et autres étangs existants sur le territoire.

De ce fait, le PLU indique dans ses éléments graphiques le réseau hydrographique concerné.

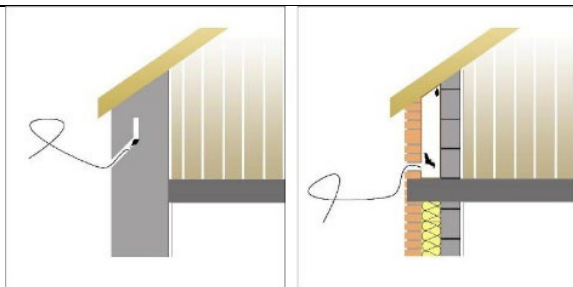
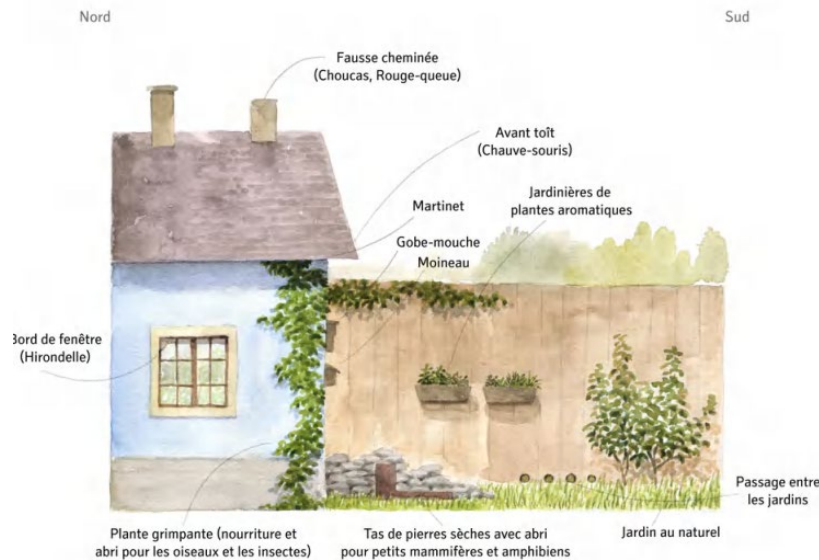
Par ailleurs, il est nécessaire d'avoir une gestion adaptée des eaux pluviales afin de limiter les phénomènes d'inondations en infiltrant les eaux à la parcelle via des mécanismes adaptés (espaces de pleine terre, revêtement perméable ou semi-perméable) ou en mettant en place des systèmes de récupération permettant au-delà de l'effet tampon de limiter les consommations d'eau potable pour l'arrosage.

Action 2 : Rendre le bâti attractif aux espèces en intégrant des structures d'accueil (gîtes, nichoirs, toitures végétalisées, murs végétalisés...) et prendre en compte le risque de collision des espèces sur les vitrages des différents projets

Intégration d'éléments d'accueil de la faune dans le bâti ou les jardins

- Accueil des oiseaux par le biais de nichoirs intégrés, en façade ou sur les arbres

- Accueil des chiroptères par le biais de gîtes intégrés, en façade ou sur les arbres
- Accueil des reptiles par le biais de murets, murs, tas de bois...
- Accueil des insectes par le biais de micro-habitats, mares...



Réservation dans la maçonnerie,
espace réservé dans un mur creux (Cerema,2018)



Réservation dans l'acrotères (Cerema 2018)

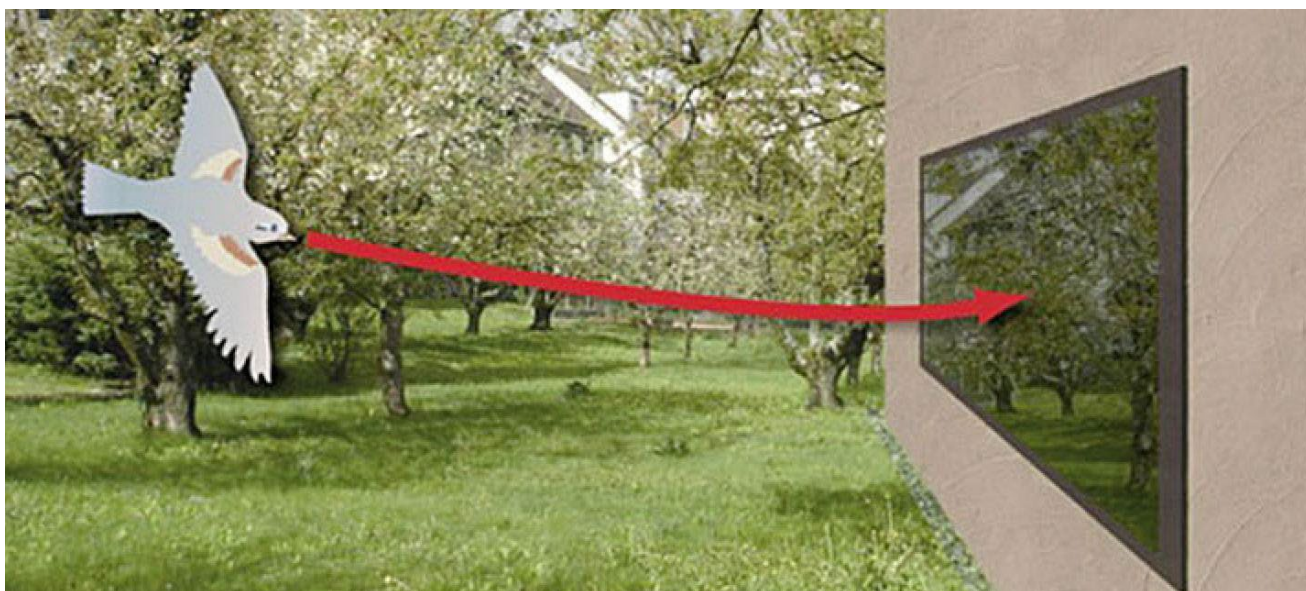
Collision

Lors des phases de conception des bâtiments, il conviendra de prendre en compte le risque à travers la construction et le vitrage :

- Bâtiments sans transparence,
- Eviter les vitrages surdimensionnés,
- Fenêtres grillagées ou à mailles,
- Vitres antireflets ou films antireflets,
- Vitres nervurées,
- Verre sérigraphié,
- Verre dépoli
- Présence de petits bois

En cas de présence sur des bâtiments existants de surfaces vitrées engendrant un risque accru de collisions (surfaces réfléchissantes dans lesquelles se reflètent les arbres, le ciel ou les espaces verts, ou surfaces transparentes laissant voir un milieu propice de l'autre côté), des solutions simples peuvent être envisagées, comme l'utilisation de silhouettes anticollision :

- Préférer des silhouettes de couleur claire
- Les disposer à l'extérieur sur la partie haute de la vitre
- En densité suffisante pour dissuader les oiseaux de passer entre les silhouettes



Action 3 : Renforcer la perméabilité de la partie urbaine en intégrant des systèmes de franchissement des clôtures pour la petite faune

Les clôtures seront perméables à la faune selon la typologie du secteur en réhaussant la clôture de quelques centimètres ou en aménageant des passages dédiés.



Exemples de clôtures favorisant la petite faune (Brussels Environnement)

Action 4 : Gestion différenciée des espaces verts (végétation spontanée, zone refuge...)

La gestion différenciée est une adaptation de la gestion d'un espace en prenant en compte ses caractéristiques lors de sa conception puis de son entretien.

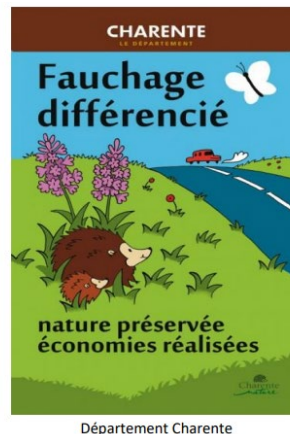
Cette gestion pourra être menée par les différents acteurs du territoire :

- La commune à travers les élus et les services techniques

- Les habitants qui pourront la mettre en œuvre et y être sensibilisés dans le cadre des actions menées par la commune. Ce qui permettra d'avoir un langage commun et une meilleure acceptation.
- Les autres acteurs du territoire (communauté d'agglomération, entreprises...).

La gestion différenciée reposera ensuite sur un diagnostic et sur la transposition de pratiques de gestion en fonction des objectifs et des usages recherchés.

Ces actions pourront porter sur la gestion du patrimoine arboré, arbustif, herbacé y compris les milieux calcicoles mais également sur la gestion des zones humides, mares...



E) Prendre en compte la trame noire dans l'aménagement du territoire

Action 1 : Limiter l'utilisation de l'éclairage urbain dans les nouveaux projets et faire évoluer l'éclairage des secteurs existants

Action 2 : Mettre en place une charte concernant le matériel d'éclairage (mâts de faible hauteur, programmeur, longueur d'ondes adaptée...).

La pollution lumineuse affecte la faune et agit comme une barrière visuelle contribuant à la fragmentation du paysage nocturne (Siblet, 2008).

Les micro-mammifères se nourrissent moins dans les zones éclairées. Les chiroptères sont les mammifères les plus affectés par ces éclairages. La lumière artificielle gêne les colonies et interfère avec l'activité alimentaire. De plus, les juvéniles sont plus petits lorsqu'ils occupent un bâtiment éclairé. (Boldogh, 2007).

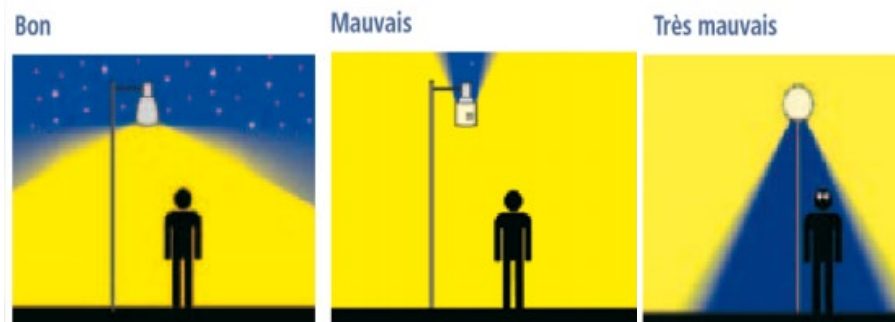
Les insectes sont particulièrement sensibles aux éclairages urbains, par le phénomène de phototaxie positive (ils sont attirés par la lumière). Cela induit généralement leur mort, par épuisement ou par la chaleur de la lampe.

Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.

Des préconisations sont à initier sur le renouvellement et les nouvelles opérations reprenant les éléments suivants :

- Créer des couloirs nocturnes à chaque fois que cela est possible
- Utiliser une lumière dirigée vers le bas avec un mât de faible hauteur
- Bannir les ampoules qui émettent des rayons ultraviolets nocifs pour les insectes

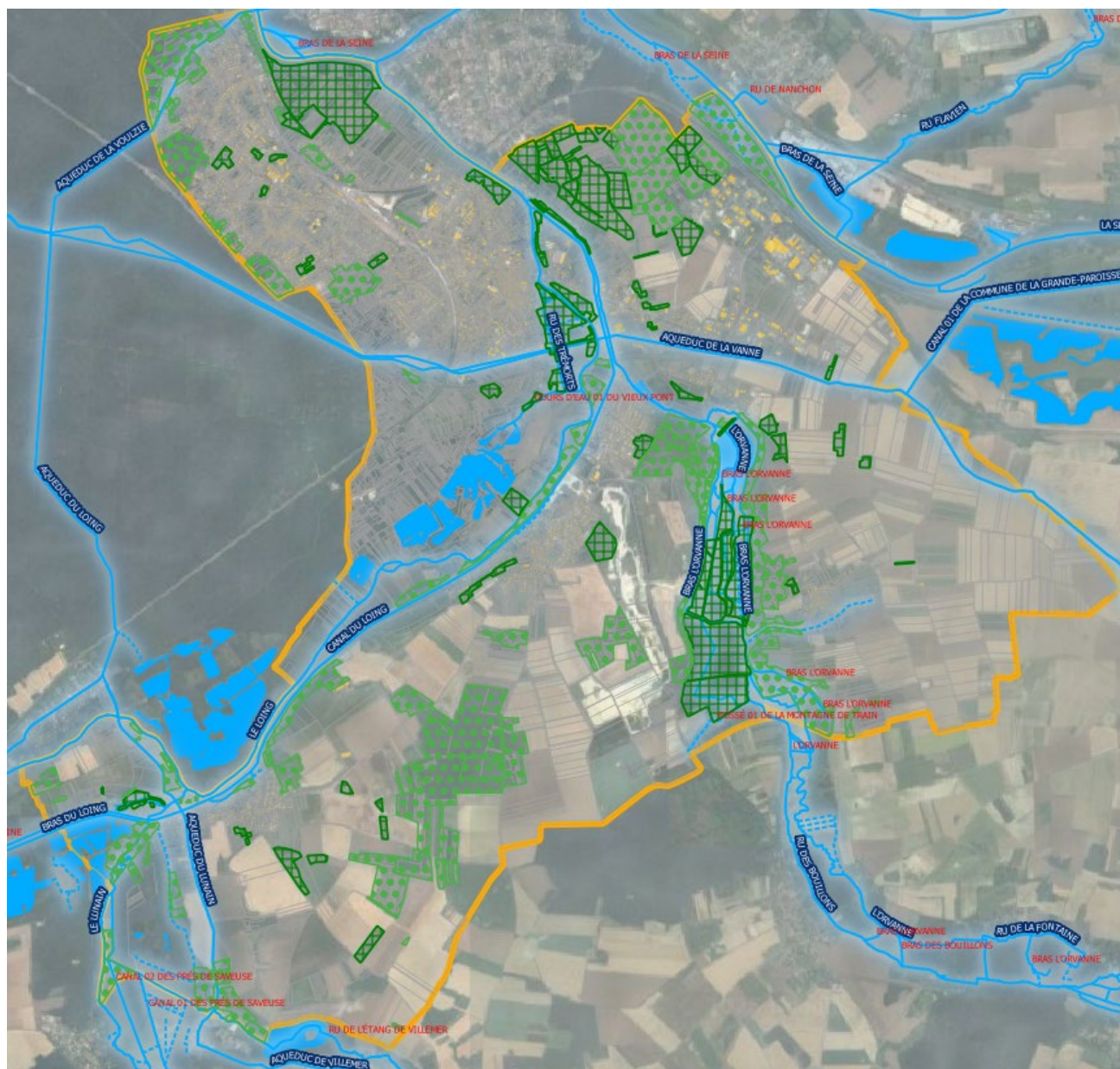
- Eviter les éclairages bleus et blancs (leurs longueurs d'ondes perturbent le plus la faune), préférer les éclairages oranges ou rouges ; L'Indice de Rendu des Couleurs (IRC) doit idéalement être inférieur à 65 et la Température des Couleurs (TC) sera de 3000 K maximum dans les zones à occupations prolongées. L'utilisation de lampes fluorescentes est totalement proscrite.
- Préserver la nuit noire autant que possible avec des minuteries et des détecteurs de mouvements.



Catégories d'éclairage (reserves-naturelles.org)

F) Prendre en compte la trame brune dans l'aménagement du territoire

Action 1 : Protéger les milieux naturels et les cœurs d'îlots



Action 2 : Maintenir des espaces de pleine terre dans les projets tout en créant une connexion entre ces espaces
 Cette action vise à conserver ou à retrouver la continuité horizontale et verticale des sols. En effet, les espèces du sol (taupe, vers de terre, fourmis...) ont aussi besoin de se déplacer pour accomplir leur cycle de vie, de même que les arbres et le système racinaire ont besoin d'interagir et de pouvoir s'étaler pour se fixer convenablement. Il est donc désormais contre indiquée la mise en place de fosse individuelle de plantation.

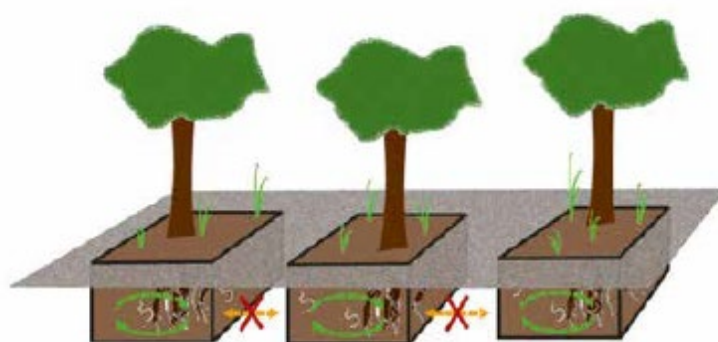


FIGURE 3. Problématique de fragmentation des sols en ville. © Romain Sordello (d'après Chalot, 2016) [14]

La trame brune sous-entend la notion de pleine terre.

D'autres paramètres viennent toutefois compléter et enrichir la notion de trame brune en plus des continuités horizontales et verticales du sol :

- La qualité physico-chimique. En effet, un sol dégradé, déstructuré n'aura pas les mêmes capacités d'accueil. Des études menées dans certains champs ont montré que malgré une continuité importante, la faune du sol était peu présente en raison de la dégradation de la qualité physico-chimique du sol.
- La perméabilité. En effet, sauf cas particulier de sols naturels, les sols compactés, tassés vont perdre leurs qualités d'infiltration des eaux pluviales

	PLEINE TERRE	PLEINE TERRE DÉGRADÉE	PLEINE TERRE PARTIELLE	ABSENCE DE PLEINE TERRE
Continuité verticale (profondeur)	Assurée jusqu'à la roche mère/nappe phréatique	Assurée, bien que les horizons aient pu être remaniés	Profondeur minimale définie en fonction de la profondeur et du volume de sol nécessaires à la strate arborée	Non assurée
Perméabilité	Perméabilité de référence selon le type de sol	Perméabilité faible, fortes contraintes de tassement	Perméabilité possible si surfaces non tassées	Absence de perméabilité des sols
Continuité horizontale (trame brune)	Assurée sur l'ensemble du site	Pas nécessairement assurée	Pas nécessairement assurée	Non assurée
Revêtement	Pas de revêtement	Pas de revêtement	Pas de revêtement	Revêtement imperméable ou perméable
Qualité physico-chimique et biologique théorique	Bonne (à confirmer par des analyses)	Faible à bonne (à confirmer par des analyses)	Faible à bonne (à confirmer par des analyses)	Nulle
Type d'action en lien avec la planification	À maintenir en l'état et à protéger	À restaurer et à protéger	À définir uniquement dans les secteurs où le sous-sol est déjà encombré	Surface à privilégier pour la renaturation

TABLEAU 2. Récapitulatif des différents degrés de pleine terre.

Action 3 : Utilisation de revêtements poreux et maintien de continuité dans le sol

Il existe plusieurs solutions qui auront des effets positifs sur la gestion de l'eau mais également sur la biodiversité en fonction des solutions retenues.

A ce stade les parkings, les trottoirs voire les cimetières semblent les typologies les plus simples à modifier. La solution est à adapter en fonction de la fréquentation / de la rotation allant de la solution très perméable à des solutions plus mixte (pavé enherbé par exemple ou enrobés drainants, bétons poreux)



Produits EcoVegetal : pelouse pour faible usage, végétation résistante (mousse, sedum, ...) pour usage modéré



Crédit Photo: GRAIE



Pavés enherbés



Béton poreux



Pavés à joints poreux



Mélange terre-pierre



Enrobés drainants

Figure 1 – Solutions possibles (CEREMA)

Action 4 : Mettre en place des actions de désimperméabilisation/renaturation sur le territoire (par exemple par suppression des zones imperméabilisées dans les écoles, en redonnant des espaces de plantations sur les trottoirs notamment dans les secteurs les plus artificielles, cette action pouvant permettre de lutter contre les îlots de chaleur mais également de créer des lieux de partage avec des petits secteurs de plantation).

Deux possibilités d'action peuvent être menées ici :

- Une action consistant à réfléchir à la possibilité de supprimer des zones artificialisées en contexte urbain dense sur les espaces publics comme par exemple enlever des trottoirs le long des maisons pour y recréer des espaces végétalisés pouvant être partagés, d'avoir une désartificialisation des cours d'école, de désartificialiser le pied des arbres d'alignement ou non ce qui aura également un effet positif sur l'infiltration des eaux pluviales.
- Une action consistant à définir si le renouvellement urbain implique que tous les secteurs déjà urbanisés doivent nécessairement le rester. En effet, en fonction des enjeux en présence, il peut être préférable que le site ne soit pas réinvesti par un projet urbain mais, au contraire, soit désimperméabilisé, dépollué, renaturé...

Les situations où ces alternatives doivent être étudiées sont nombreuses :

- Secteurs présentant un risque (inondations, ruissellement, affaissements de terrains, risque aléa retrait gonflement...);
- Secteurs urbains peu pourvus en parcs et jardins publics ;
- Secteur à enjeux écologiques en tant que réservoirs écologiques (certaines friches industrielles peuvent présenter des enjeux importants en terme de biodiversité comme les anciennes carrières), corridors écologiques (trame calcicole, trame herbacée...);

	DÉSIMPERMÉABILISATION	VERDISSEMENT	RENATURATION
Objectifs, finalités	Restaurer le cycle de l'eau en rendant les sols perméables, limiter les problématiques de ruissellement ou d'inondation.	Embellir le milieu urbain par le végétal, ornementer parfois avec un service écosystémique complémentaire (ex. ombrage).	Restaurer les fonctionnalités écologiques, créer des habitats favorables pour le vivant, développer des solutions fondées sur la nature.
Disciplines et compétences mobilisées	Hydrologie, ingénierie civile.	Paysagisme, horticulture.	Écologie urbaine, écologie du paysage, ingénierie et génie écologique.
Échelles prises en compte	Site, zone de ruissellement ou bassin versant.	Site ou paysage environnant.	Emboîtement des échelles au regard du paysage, du bassin versant et des réseaux écologiques.
Mesures de suivi	Évaluation de la qualité et la dynamique de l'eau.	Pas systématique.	Évaluation de la biodiversité avant/après selon des protocoles standardisés, évaluation des bénéfices (adaptation au changement climatique, santé), suivi des modes de gestion.
Prise en compte des 3 niveaux de biodiversité	Non comprise dans les objectifs, mais de plus en plus fréquente dans les aménagements de gestion des eaux pluviales.	Pas systématique, souvent centrée sur le végétal.	Prise en compte des flux de gènes, espèces et interactions écologiques.
Exemples d'applications	Systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales, revêtements perméables.	Nouveaux paysagères, massifs horticoles, bacs hors-sols plantés, arbres d'alignement.	Mares, prairies, haies, cours d'eau, îlots de sénescence, création d'habitats centrée sur les besoins des espèces.
Adaptation au contexte local	Oui, en rapport avec le cycle de l'eau.	Pas nécessairement (choix d'espèces inadaptées, absence de diagnostic écologique préalable, utilisation d'intrants).	Diagnostic écologique préalable, cohérence dans le choix des espèces, dans la trajectoire écologique souhaitée, étude des sols.
Gestion	Extensive à intensive.	Extensive à intensive.	Extensive à libre évolution.

TABLEAU 1. Comparaison entre désimperméabilisation, verdissement et renaturation.

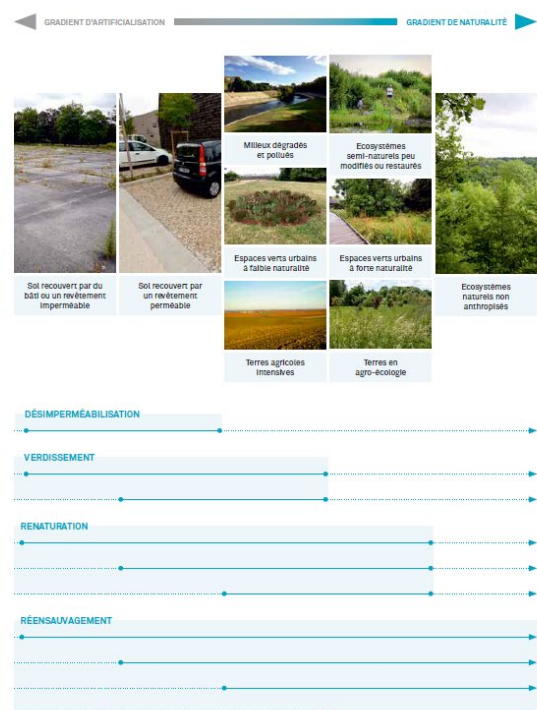


FIGURE 1. Classification des espaces en fonction d'un gradient d'artificialisation – naturalité et de leur trajectoire en fonction des opérations de désimperméabilisation, verdissement, renaturation et réensauvagement.

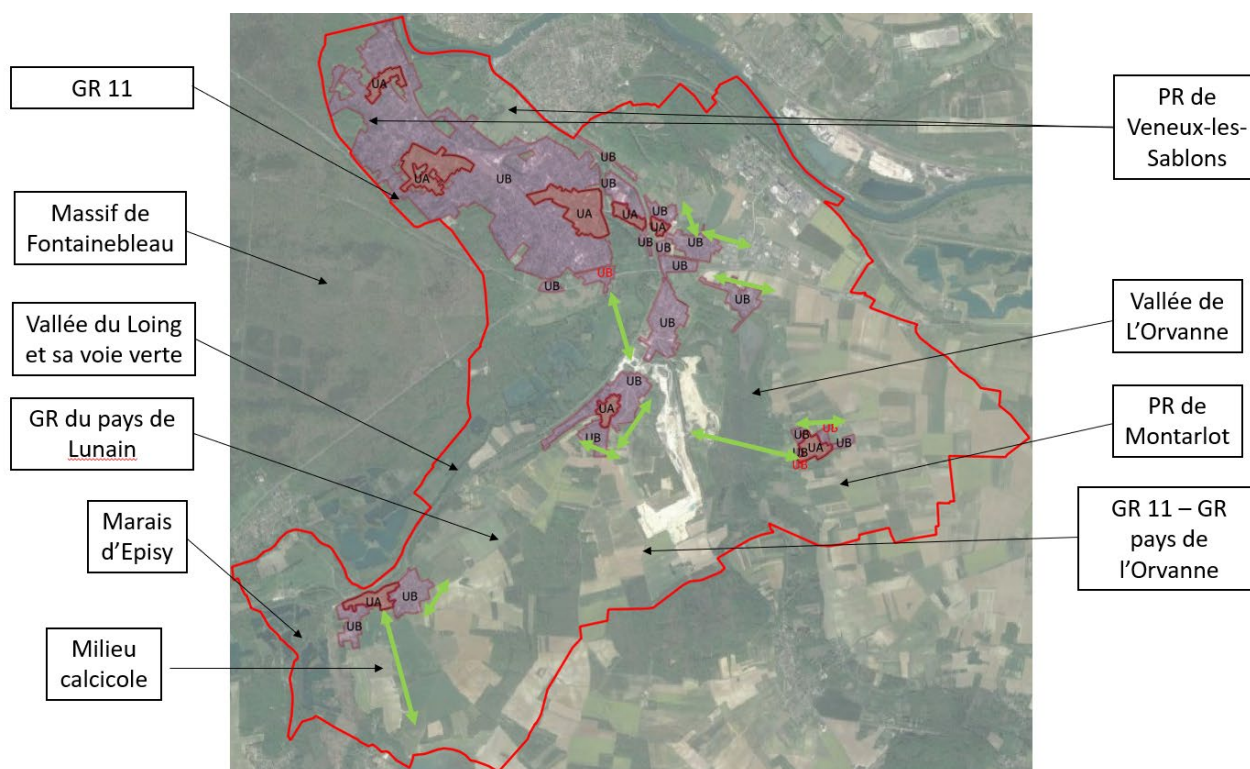
G) Mise en valeur et découverte de la biodiversité du territoire (sans porter atteinte) -> Parcours existant / action pédagogique sur la gestion

La lisière ville-campagne doit être encadrée par endroits afin de répondre à différents objectifs :

- Protéger les habitants des épandages agricoles
- Encadrer les vues depuis l'espace urbain et depuis l'espace rural
- Créer de nouveaux chemins de promenade
- Renforcer la biodiversité en transition



Principe d'aménagement des tours de ville



Des emplacements réservés ont été créés afin de créer un véritable maillage de tour de ville. Ces secteurs lorsqu'ils sont en contexte agricole devront être pris en compte par les exploitants agricoles notamment en ce qui concerne les traitements phytosanitaires.

Bonnes pratiques pour les parties prenantes du territoire (entreprises, habitants...)

La diversité des plantes dans un milieu influe sur la diversité et l'abondance des animaux qui en dépendent directement ou indirectement, comme les insectes auxiliaires (prédateurs, parasitoïdes), les pollinisateurs ou encore les décomposeurs (recycleurs). Ces animaux sont indispensables au bon fonctionnement écologique des milieux naturels comme cultivés.

Au-delà des plantations, qui ont été évoquées, les pratiques de gestion influenceront sur la diversité et sur la capacité d'accueil de votre espace vert ou jardin.

Je fauche ? Je tonds ?

Consommatrice de temps et d'énergie (même humaine), la tonte est également source de nuisances (sonores par exemple).

Il n'est pas nécessaire de tondre l'intégralité de votre jardin sauf des zones qui vous servent pour les loisirs.

En premier lieu, vous pouvez débiter par :

- Un espacement des tontes,
- Relever la hauteur de coupe (notamment en période estivale),
- Maintenir des zones refuges sur une partie du jardin (et pourquoi pas les diversifier avec des semis de prairies locales).

Si vous optez pour la fauche à la main, vous pouvez la réaliser en fin d'été avec exportation ou valorisation dans le potager des produits de fauche.

La gestion des haies

Plus la haie est irrégulière et variée, plus elle amènera de la diversité en particulier si elle est constituée d'essences locales, de variétés à fleurs, à fruits.

La taille ne se fait pas en période de nidification soit de Mars à Juillet afin de ne pas nuire aux oiseaux.

Les haies monospécifiques et taillées au cordon sont à proscrire.

L'accueil des espèces

Certaines espèces notamment en contexte urbain éprouvent des difficultés à trouver des espaces pour se reproduire ou s'alimenter. Si la gestion des espaces verts, leurs diversifications, la mise en place de plusieurs strates végétales (herbacées, arbustives, arborées) sont de nature à permettre aux espèces d'offrir davantage de possibilité ou de nourriture, il est toutefois plus difficile aux espèces de trouver des lieux de reproduction.

Il est possible de favoriser les espèces en intégrant des nichoirs, des gîtes et des micro-habitats. Si les espèces cavicoles sont souvent visées par la mise en place de nichoirs comme les mésanges qui participent également à la lutte biologique, d'autres comme les hirondelles, les moineaux, les martinets sont moins bien lotis. La mise en place de nichoirs spécifiques peut permettre d'améliorer l'accueil pour ces espèces.

Il conviendra toutefois de se poser systématiquement la question du choix de l'espèce et des possibles conflits de territoire.

OAP Artisanat et Commerces

A) Introduction

La commune de Moret-Loing-et-Orvanne est engagée dans un programme national « Petites Villes de Demain » qui vise à redynamiser les centres-villes tant sur le volet commercial et économique que sur les volets de l'habitat privé, des espaces publics, des mobilités, des équipements publics et du patrimoine.

Afin de répondre à cette ambition, l'OAP thématique « Artisanat et commerces » a donc vocation à orienter le développement commercial et artisanal sur la commune de Moret-Loing-et-Orvanne en prenant en compte les objectifs de :

- revitalisation des centres-villes,
- sauvegarde du dernier commerce dans l'ancien bourg de la commune déléguée d'Episy,
- maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
- cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

A travers cette OAP, Moret-Loing-et-Orvanne souhaite ainsi soutenir l'activité commerciale et artisanale de son territoire dans son ensemble en tenant également compte de l'émergence d'une offre nouvelle permettant de consommer différemment. Il s'agit de répondre aux besoins de l'ensemble de la population en favorisant la diversité de l'offre marchande et artisanale tout en assurant le maillage du territoire par un développement équilibré des commerces, de l'artisanat et des services commerciaux de proximité.

Dans ce cadre, il appartient aux pouvoirs publics de réguler et d'orienter le développement de l'appareil commercial en cohérence avec les orientations définies dans le PADD afin d'éviter des effets déstructurant sur le tissu urbain et social. Les projets d'implantation commerciale et artisanale doivent répondre à ce titre à des critères d'intégration urbaine, de mixité, de polarisation et de limitation des déplacements automobiles qui, ensemble, participent à la qualité de vie offerte par le territoire. Ils doivent également répondre à des critères de consommation économe de l'espace, de qualité environnementale, de performance énergétique et ainsi s'inscrire dans les enjeux d'un territoire en transition énergétique et écologique.

Le commerce connaît de profondes mutations (e-commerce, seconde main, etc.) qui interrogent les équilibres antérieurs de l'offre et de la demande commerciale et questionnent le format du commerce, notamment de la grande distribution. L'enjeu de limiter la densification concurrentielle de la centralité périphérique (Zone d'activités des Renardières) s'inscrit pleinement dans la nécessité d'accompagner la mutation du commerce avec pour objectif de tendre vers une offre équilibrée, cohérente, complémentaire et qui soit au profit des centres-villes. Il s'agit ainsi de réguler le développement des surfaces commerciales de périphérie au sein de la zone commerciale du pôle des Renardières et de préserver et renforcer la vocation économique, industrielle et artisanale dans les autres zones du pôle des Renardières. L'objectif étant de préserver les équilibres territoriaux.

B) Les objectifs du PADD

Aux termes de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), définit notamment les orientations générales concernant l'équipement commercial du territoire de Moret-Loing-et-Orvanne avant d'être déclinées à travers le dispositif réglementaire et les orientations d'aménagement et de programmation. Seules les orientations ayant directement trait aux commerces et à l'artisanat sont ici rappelées, sans être exclusives.

Les objectifs du développement commercial et artisanale à l'échelle du territoire sont les suivants :

- Encourager et accompagner les commerçants et les artisans dans la transition écologique et la diversification de leur offre locale.
- Améliorer l'accessibilité aux centres-villes et y créer des espaces de rencontre de qualité.
- Permettre le développement commercial et artisanale de ces centres et y garantir la diversité commerciale et artisanale en évitant la spécialisation du commerce et la reprise des baux commerciaux et artisanaux par des activités de services (banques, assurances, bureaux...).
- Faire connaître la richesse économique des centres-bourgs.
- Permettre un développement modéré du pôle commercial de la zone d'activités des Renardières en cherchant à faire profiter les actifs de Moret-Loing-et-Orvanne des créations d'emplois futures. Le développement commercial est permis à condition de proposer des activités qui soient complémentaires aux centres-villes.
- Accompagner l'évolution de l'avenue de Sens et de la rue de l'Orvanne en permettant l'implantation de commerces, d'artisanat et de services compatibles avec l'habitat et rationaliser le tissu urbain existant,
- Accompagner la mutation de la carrière et de l'usine Provençale vers une mixité habitat – commerces – artisanat – restauration - services – activités tertiaires – équipements publics et espaces naturels.
- Renforcer les commerces et l'artisanat de proximité en centre-ville en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux le long du linéaire commercial figuré au plan de zonage, et en maîtrisant l'installation de nouveaux commerces en dehors des centralités existantes.
- S'appuyer sur le développement touristique pour créer des activités commerciales et artisanales spécifiques (restauration, produits régionaux, artisanat d'art, ...). En effet, il est nécessaire de permettre le développement de l'artisanat de production puisqu'il joue un rôle clé dans la mise en valeur du territoire touristique.

C) Revitaliser les centres-villes de la commune nouvelle

Généralités

Le territoire de Moret-Loing-et-Orvanne est maillé par plusieurs centres-villes et centres-bourgs du fait de la fusion successive de plusieurs communes historiques. Les centres-villes de Moret-sur-Loing, de Veneux-Les-sablons et d'Ecuellen sont considérées comme des centralités commerciales. Ces dernières possèdent un poids commercial et artisanal différent amenant à un rayonnement et à une attractivité plus ou moins important. Chaque polarité a vocation à se renforcer ou à se conforter, dans le cadre du développement polycentrique souhaité.

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant de ces centralités commerciales et artisanales en préservant les dynamiques de ces dernières en tant que facteur d'attractivité du territoire (résidentielle, touristique, économique, ...), tout en développant une offre commerciale et artisanale diversifiée et de proximité au sein des centralités.

La priorité est donc donnée à la redynamisation et la montée en gamme des centralités existante afin d'éviter un développement et une dispersion trop importants de surfaces nouvelles dédiées au commerce et à l'artisanat. L'implantation de ces surfaces nouvelles sur le territoire doit se faire dans le respect des équilibres territoriaux, c'est-à-dire en veillant à ne pas fragiliser ou déstabiliser les polarités déjà existantes.

Il s'agit également de préserver le dernier commerce (Auberge de l'Ecluse – local vacant) dans l'ancien bourg de la commune déléguée d'Episy afin de garantir une offre commerciale, artisanale et de restauration aux habitants. En effet, cette commune déléguée est éloignée des polarités commerciales de la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne. Ainsi et dans une logique de réduction des déplacements, d'accès à une offre commerciale et de maintien de liens sociaux sur la commune, la sauvegarde d'une offre commerciale, artisanale et/ou de restauration de proximité apparaît comme prioritaire et primordiale. Notons, que l'Etat a mis en place depuis 2023 un dispositif de soutien au commerce rural afin d'encourager la création de commerces dans des communes qui en sont dépourvues. Même si cette commune déléguée n'est plus considérée comme une commune rurale au regard de son rattachement à la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne, sa localisation et sa configuration reflète un territoire rural qu'il est nécessaire, pour la commune, d'accompagner.

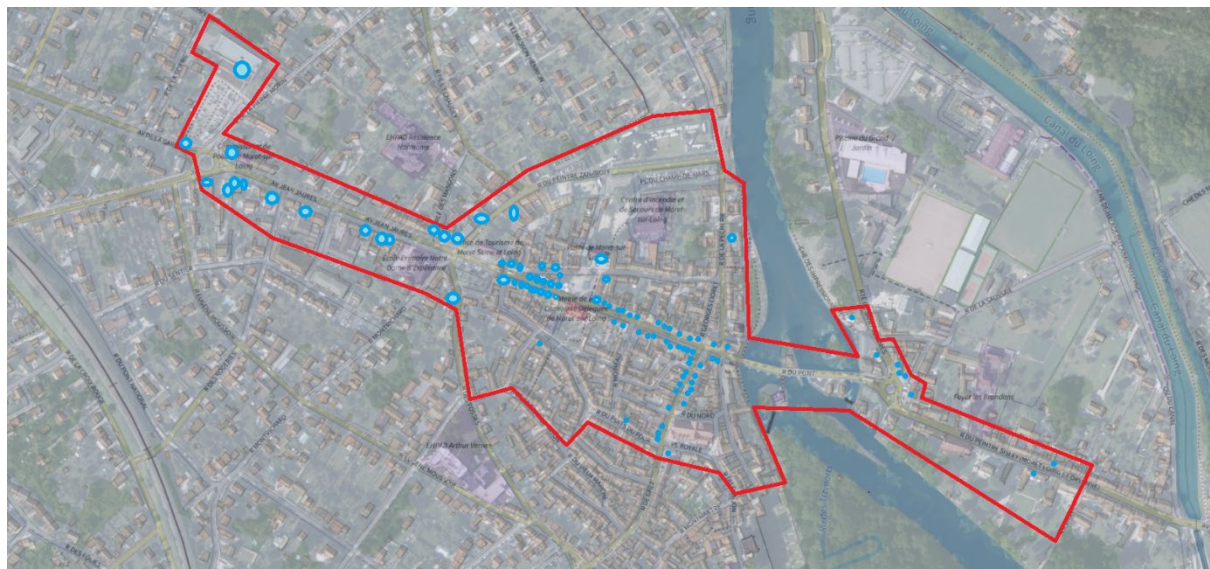
Concernant l'offre commerciale et artisanale, il s'agit de :

- favoriser le développement de nouvelles formes de commerce et d'artisanat de proximité afin de garantir à chacun l'accès à une offre de commerces et services de proximité (tiers-lieu, concept store, concept hybride, ...) ;
- favoriser le développement d'activités artisanales et commerciales en lien avec le tourisme ;
- développer les marchés existants, dans une perspective de valorisation des productions agricoles locales et des artisans locaux.
- accompagner le développement de la vente de produits locaux (magasins de producteurs, vente de produits locaux dans les commerces existants, ...).

Concernant l'offre médicale, il s'agit de favoriser son développement au sein des centres-villes, si le foncier est disponible, afin de rapprocher l'offre médicale de l'offre commerciale dédiée à la santé et notamment les pharmacies et les laboratoires. Aussi un développement en centre-ville, permet de renforcer la dynamique commerciale.

Le territoire est composé de plusieurs typologies de centralité :

- Une centralité structurante qui doit être renforcée afin d’asseoir son statut de pôle majeur. Il s’agit de la centralité de Moret-sur-Loing qui propose une offre commerciale tant en quotidienneté qu’en destination ou encore touristique. Elle attire une clientèle dans une zone de chalandise supérieure à 20 minutes.



- 102 locaux actifs dont 27 % affectés à des services, 20 % aux cafés/restaurants ou encore 13 % à l’alimentaire
- 6 locaux inactifs soit environ 5,5 % des locaux commerciaux

Caractéristiques (au 1^{er} décembre 2023)

- 2 marchés hebdomadaires :
 - Mardi matin : 6 alimentaires et 2 non alimentaire
 - Vendredi matin : 8 alimentaires et 3 non alimentaires
- Deux centralités de proximité qui doivent être confortées pour garantir leurs rôles de proximité au sein des communes urbaines déléguées :

Veneux-Les sablons :



- 23 locaux actifs dont 17 % affectés à de l'alimentaire, 17 % affectés à l'hygiène/santé, 17 % affectés à la beauté (salon de coiffure, institut de beauté), 13 % aux cafés/restaurants ou encore 17 % aux loisirs (tabac, fleuriste, ...)
- 3 locaux inactifs soit environ 11,5 % des locaux commerciaux
- 1 marché hebdomadaire le samedi matin : 3 alimentaires et 1 non alimentaire

Caractéristiques (au 1^{er} décembre 2023)

Bourg d'Ecuelles



Caractéristiques (au 1^{er} décembre 2023)

- 2 locaux actifs (Tabac/presse, artisan d'art)
- 1 local associatif
- 1 local inactif soit environ 25 % des locaux commerciaux

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'armature commerciale, les trois centralités mentionnées ci-dessus doivent faire l'objet d'une attention particulière en agissant prioritairement sur ces dernières. Lorsque cela est possible, les développements commerciaux et artisanaux tout comme les actions de redynamisation devront privilégier ces sites, dont l'évolution est particulièrement déterminante pour la mise en œuvre du projet de territoire défini dans le cadre du programme Petites Villes de Demain.

Les conditions d'implantations de l'offre commerciale et artisanale

L'objectif général consiste à affirmer le caractère attractif et rayonnant des centres-villes. Il s'agira en l'espèce de :

- Encourager le maintien et la diversification de l'offre commerciale, par la rénovation des locaux existants et l'amélioration des espaces publics environnants ;
- Limiter le développement de la sous-destination « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sein de la centralité de Moret-sur-Loing. En effet, la part de cette sous-destination par rapport aux autres est relativement importante. Or, pour garantir l'attractivité de la polarité commerciale, il est nécessaire de préserver et de développer les activités de proximité autres que les services. Dans le détail, les répartitions des sous-destinations se décompose ainsi :
 - Artisanat et commerce de détail : environ 53% ;
 - Restauration : environ 20% ;

- Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : environ 26% ;
- Hébergement hôtelier et touristique : 1%.
- Encourager l'implantation de professions libérales (médecins, avocats, ...), au sein des centralités de la commune nouvelle ;
- Encourager le développement d'une offre commerciale et artisanale à destination des touristes (galeries d'art, artisanat d'art, ...) au sein du centre-ville de Moret-sur-Loing ;
- Au sein des centres-villes de Veneux-Les sablons et d'Ecuelles, favoriser le développement des sous-destinations suivantes : « artisanat et du commerce de détail », « restauration », « activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- Privilégier la mixité des fonctions au sein d'une même opération (commerces en rez-de-chaussée, bureaux ou logements dans les étages) ;
- Capitaliser sur les espaces publics existants et futurs pour renforcer l'offre commerciale et artisanale ;
- Privilégier la reconstitution de linéaires continus : les opérations immobilières sur rue, sur une parcelle située au sein du périmètre de centralité, devront proposer, dans la mesure du possible, une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense ;
- Polariser l'offre commerciale au sein des centralités et limiter le développement du commerce isolé dans les quartiers résidentiels ou dans les zones d'activités économiques et industrielles qui sont dédiées à d'autres vocations ;
- Limiter le développement de vitrines opaques ou sans animations en lieu et place des devantures commerciales faisant la promotion de produits ou d'un savoir-faire local ;
- Encadrer le développement commercial par la densification et l'extension physique des linéaires commerciaux en pied d'immeubles et maintenir les continuités commerciales à l'aide notamment des prescriptions figurant aux documents graphiques de « linéaires commerciaux » ;
- Préserver ou reconstituer des accès aux étages : les opérations de restructuration d'un immeuble, d'agrandissement de surface de vente, de fusion de cellules commerciales devront prévoir, dans la mesure du possible, un accès différencié aux étages ;

Maîtriser le développement commercial et artisanal de la centralité de périphérie : Zone d'activités des Renardières

Dans le cadre du développement commercial et artisanal à l'échelle de la commune nouvelle, il s'agit de tenir compte de l'existence de la zone commerciale des Renardières, centralité commerciale périphérique. Au regard des terrains commerciaux actuellement inoccupés, il apparaît nécessaire de renforcer cette centralité commerciale de périphérie afin de lui donner un poids plus important, d'un point de vue de son attractivité, par rapport aux polarités commerciales de périphérie des territoires voisins (Pays de Montereau, Pays de Nemours, ...).

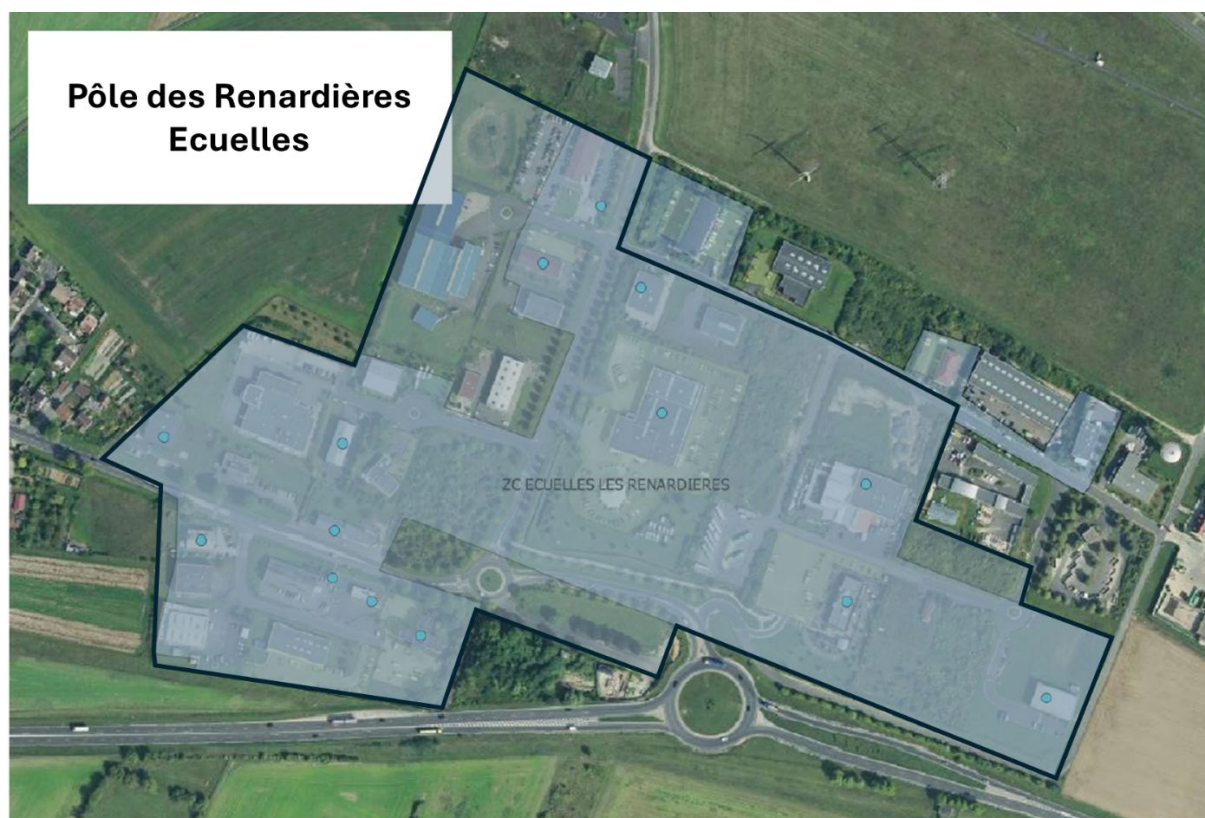
Cependant, son développement doit se réaliser en complémentarité à l'offre commerciale présente dans les centres-villes de la commune nouvelle pour ne pas déstabiliser la dynamique en cours. Le but est de préserver le tissu commercial de proximité. Aussi, la recherche d'une distinction/complémentarité commerciale par rapport aux centres-villes et aux pôles commerciaux de périphérie voisins doit être assurée afin d'accroître son attractivité. La zone d'activités des Renardières doit également servir en priorité au développement des

activités commerciales, artisanales et économiques présentent sur le territoire de la commune nouvelle afin de leurs donner la possibilité de se développer.

En somme, son développement ne doit pas porter préjudices aux centres-villes et centres-bourgs de la commune nouvelle.

Il s'agit également d'accompagner cette centralité commerciale en faveur d'une meilleure insertion dans l'environnement urbain (lisibilité, accessibilité, insertion paysagère) et en écartant tout risques de concurrence avec les commerces des centres-villes. L'intégration du commerce doit être améliorée en termes de qualité architecturale (qualité et pérennité des matériaux, relation au contexte bâti, intégration des enseignes...), d'intégration urbaine (implantation du bâti dans la parcelle, relation au contexte, contribution à l'animation de l'espace public...), d'aménagement des espaces extérieurs et d'intégration paysagère (qualité des aménagements liés au stationnement, végétalisation de la parcelle).

Les projets commerciaux doivent tendre vers une plus grande qualité environnementale. Les projets devront spécifiquement justifier des mesures prises en faveur de la réduction de leur consommation énergétique et/ou de la production d'énergie. Ils devront répondre à minima aux normes de performance énergétique en vigueur.



Caractéristiques (au 1^{er} décembre 2023)

- 16 locaux actifs dont environ 44 % des locaux affectés au secteur de l'automobile/moto

Les conditions d'implantations de l'offre commerciale et artisanale

En dehors de la zone commerciale (délimitée dans le plan ci-dessus) et de la partie sud de l'OAP des Clubs (hachure jaune sur le plan ci-dessous), le développement d'une nouvelle offre de commerces est proscrit afin de préserver l'activité économique, artisanale et industrielle de la zone économique des Renardières. En effet, les zones d'activités économiques étant peu nombreuses sur le territoire, il s'agit de limiter le risque de mutation des activités économiques productives par la création de nouveaux équipements commerciaux.

Au sein de la zone commerciale du pôle des Renardières :

L'objectif général consiste à encadrer le développement du pôle des Renardières afin de garantir le respect des équilibres commerciaux et artisanaux et notamment avec les centres-villes :

- Étant inexistante, la création de galeries marchandes couvertes est proscrite.
- Les nouvelles implantations veilleront à être complémentaires à l'offre commerciale et artisanale des centres-villes et de l'offre existante au sein de la zone commerciale. Dans ce cadre, certains secteurs d'activité sont à privilégier à savoir les loisirs, l'équipement de la maison, l'équipement de la personne, le bricolage, le sport, l'animalerie, la restauration. D'autres secteurs sont fortement déconseillés comme l'alimentaire (sauf en cas de déménagement d'une activité déjà implantée sur la commune) et l'automobile puisque ces deux secteurs d'activités sont fortement présents sur la commune. Il s'agit de conforter et de développer l'offre alimentaire au sein des centres-villes au regard de la diversité présente et de son rôle de locomotive. En effet, dans les grandes lignes :
 - Alimentaire à l'échelle de la commune : environ 14% de l'offre totale. Elle comprend 3 supermarchés, 5 superettes dont une bio, 5 boulangeries/pâtisseries, 2 boucheries, 1 charcuterie, 1 chocolaterie, 2 fromageries, 1 caviste et une offre alimentaire diversifiée sur les marchés de la commune (primeurs, maraîchers, poissonneries, boucheries, fromageries, ...) ;
 - Automobile sur la ZA des Renardières : environ 44% de l'offre commerciale et artisanale totale ;
 - Alimentaire sur la ZA des Renardières : espace de vente de produits biologiques au sein de Gamm Vert (La Vie Claire).
- Assurer une consommation économe de l'espace par :
 - La densification des formes bâties accueillant des commerces ;
 - L'optimisation des espaces de stationnement et des accès par mutualisation/foisonnement du stationnement ;
- Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des espaces commerciaux (végétalisation, traitement des espaces extérieurs, qualité des façades par l'usage du bois, traitement des limites parcellaires, etc.) notamment en entrées de ville et le long des axes de mobilité ;
- Améliorer la qualité environnementale des projets en travaillant sur l'adaptation au changement climatique, la performance énergétique des constructions, la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la production d'énergie renouvelable ;
- Permettre aux activités commerciales implantées d'étendre leurs surfaces de vente mais dans la limite de 10% des surfaces existantes afin de ne pas porter atteinte aux autres composantes de l'armature commerciale, en particulier au commerce de proximité.

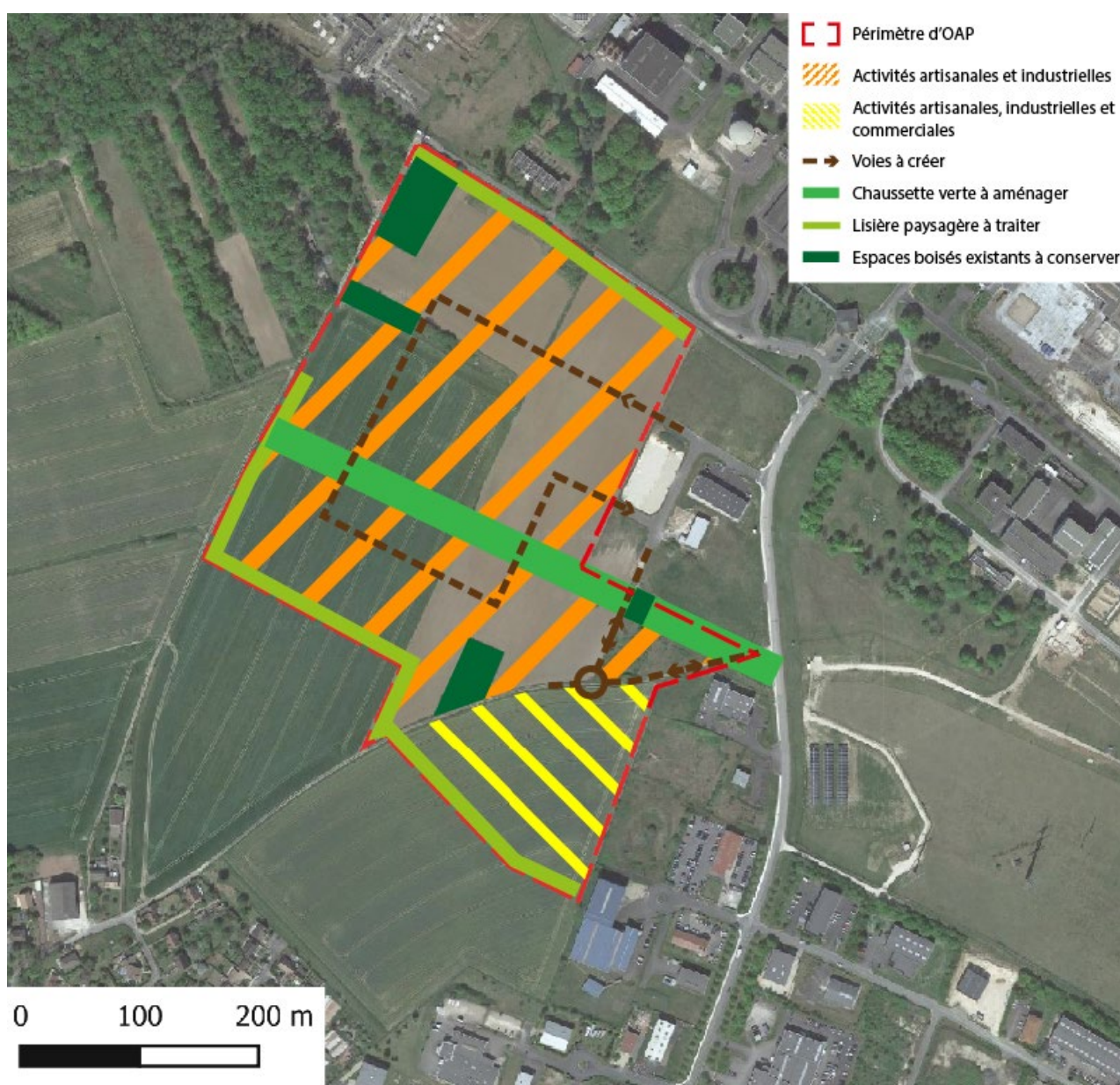
Anticiper le développement commercial et artisanal de proximité dans le cadre des OAP :

Centralités en devenir :

▪ **Les Clubs :**

Comme le mentionne l'OAP n°7 « Les Clubs », la vocation première de cette extension est de favoriser un développement d'activités artisanales et tertiaires.

Concernant, la partie sud de cette dernière (en hachure jaune), il est possible qu'un développement de la destination « commerce et activités de service » puisse se réaliser à condition que ce foncier accueille une activité déjà implantée sur la commune et qui souhaite se développer dans le pôle des Renardières. Dans le cas contraire, la partie sud de cette OAP ne pourra pas accueillir de nouvelles activités commerciales.

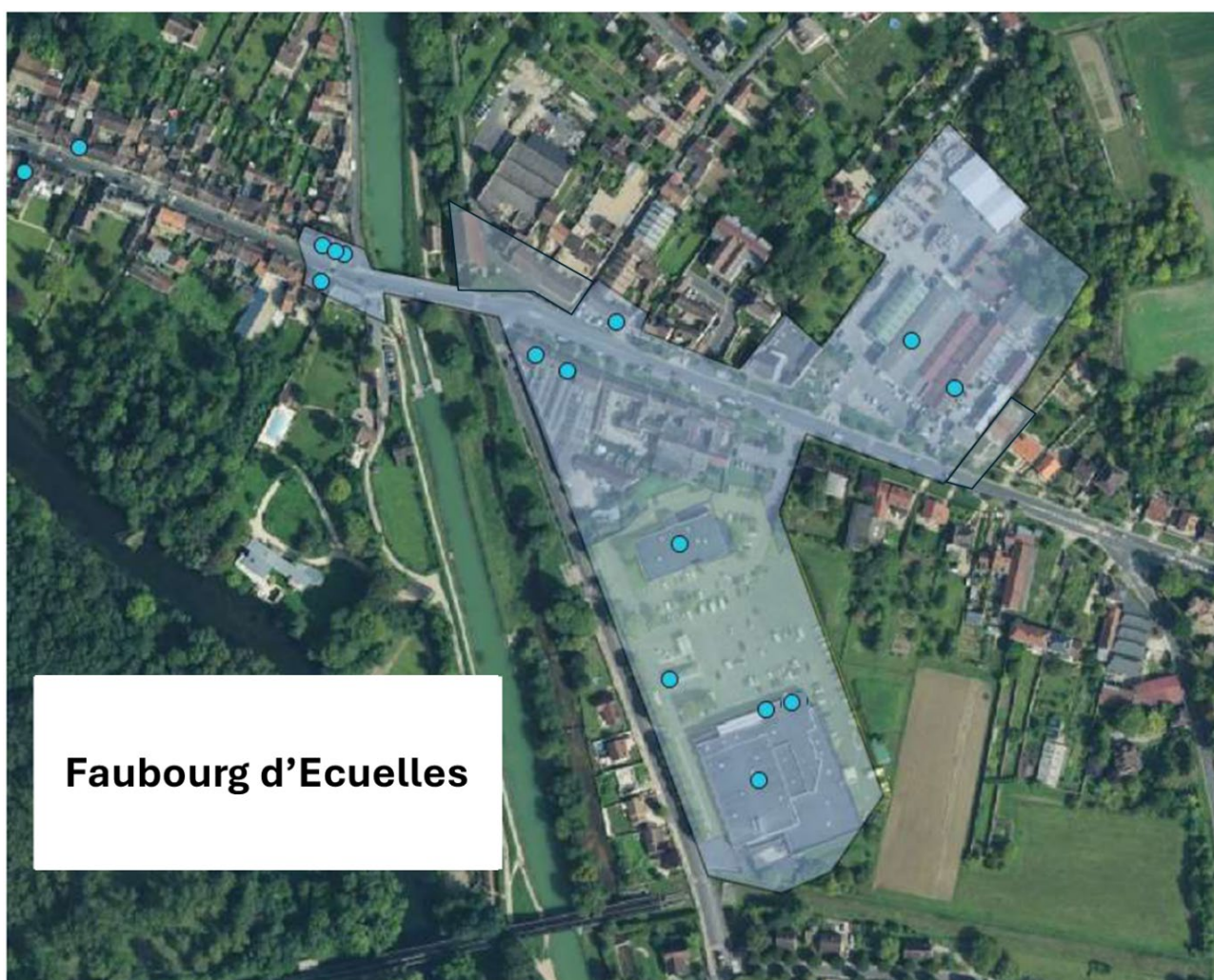


▪ Faubourg d'Ecuelles

Le site, qui accueille actuellement diverses fonctions (résidentielles, commerciales et agricoles), est peu lisible. En cas de départ des surfaces commerciales, l'OAP « Faubourg d'Ecuelles » a pour but principal d'encadrer l'aménagement d'un nouveau quartier idéalement situé. Le site a déjà entamé sa densification avec des opérations de logements livrées récemment. Il s'agit d'accompagner la mutation du secteur vers du résidentiel répondant aux besoins des habitants, à la fois en termes de typologie de logement et de qualité du cadre de vie.

L'OAP vise également à préserver du commerce, du service et de l'artisanat sur ce secteur facilement accessible en voiture ou bus via l'avenue de Sens, très passante, et la rue de l'Orvanne. L'objectif est donc d'accueillir la croissance urbaine avec des logements aux rez-de-chaussée actifs (activités commerciales, services, bureaux...) tout en offrant des espaces publics et espaces verts généreux. Il s'agit aussi de permettre le développement d'un hôtel afin de répondre à un manque d'offre sur la commune.

Enfin, cette OAP doit permettre d'améliorer l'offre en commerce de proximité pour répondre aux besoins quotidiens et occasionnels de la population actuelle et future.



Caractéristiques (au 1^{er} décembre 2023)

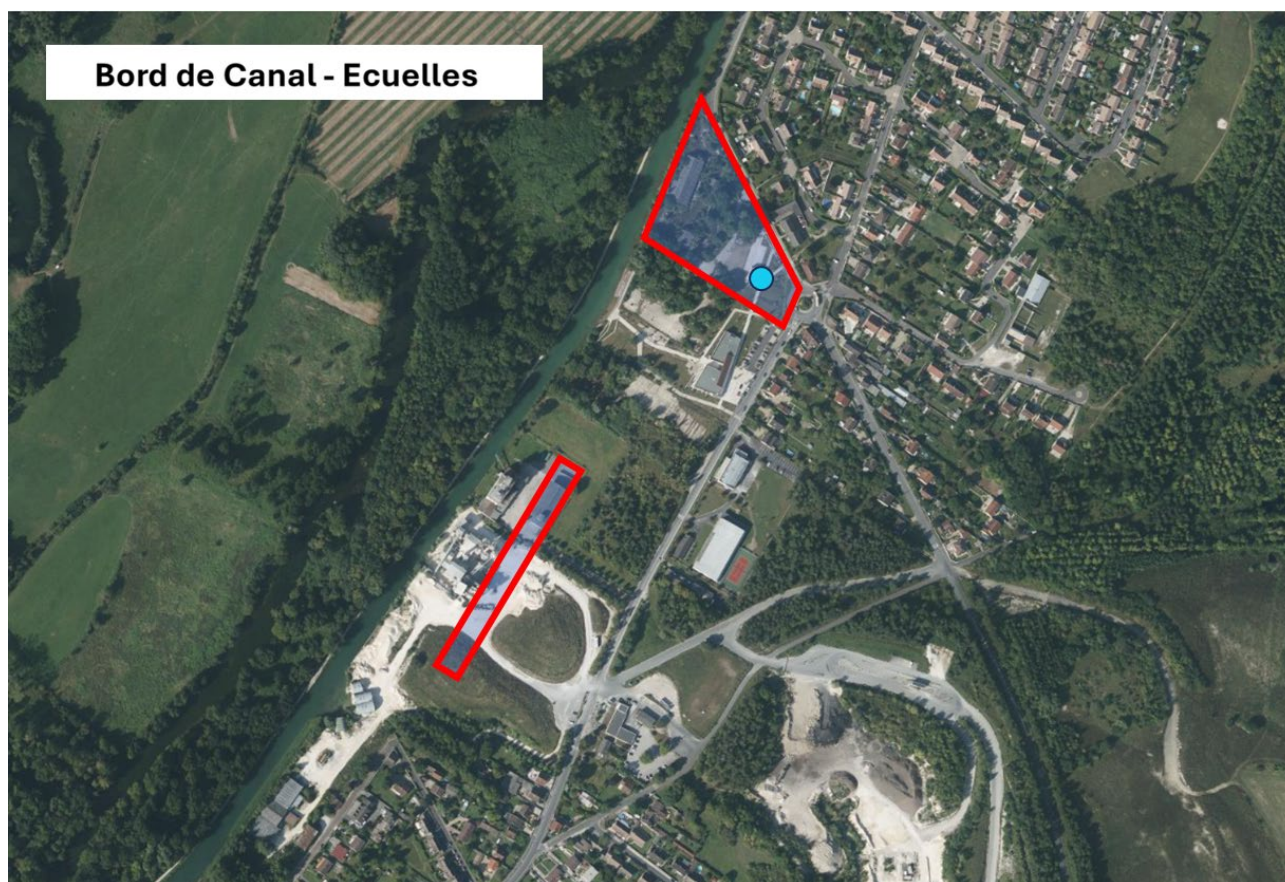
- 17 locaux actifs
- 7 locaux inactifs soit environ 23,5 % des locaux commerciaux

Les conditions d'implantations de l'offre commerciale et artisanale :

- Développer et structurer l'offre de commerce et d'artisanat de proximité en rez-de-chaussée en complémentarité de l'offre commerciale existante en permettant l'implantation de nouvelles cellules commerciales ; sont considérées comme nouvelles implantations commerciales, la création de nouveaux commerces, le changement de destination vers du commerce ou les déplacements de commerces au sein de la commune nouvelle ; ce développement devra également être complémentaire avec celui du futur quartier Bord de Canal et avec le centre-ville d'Ecuelles ;
- Renforcement de l'offre hôtelière, qui viendrait compléter l'offre existante sur le territoire (camping Le Lido sur la commune déléguée de Veneux-Les sablons, Hôtel du Cheval Noir au sein de la commune déléguée de Moret-sur-Loing et futur « eco-domaine Cabanes Nature » au sein de la commune déléguée d'Ecuelles) ;
- Veiller à la bonne insertion environnementale, paysagère et architecturale des équipements commerciaux ;
- Permettre l'implantation de commerce et d'activités de service de moins de 300 m² de surface de vente sauf pour les maisons de santé pluridisciplinaire, cabinets médicaux et/ou paramédicaux, pôle de santé, pôles dentaires. Concernant ces derniers, il n'y a pas de limite de surface.

▪ Bord de Canal

Cette OAP doit permettre d'améliorer l'offre en commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens et occasionnels de la population actuelle et future.



Caractéristiques (au 1^{er} décembre 2023)

- 2 locaux actifs (pharmacie et pôle santé)
- 0 local inactif

Les conditions d'implantations de l'offre commerciale et artisanale :

- Développer l'offre commerciale et artisanale en rez-de-chaussée de bâtiments sur la partie nord de l'OAP « Bord de Canal » afin de compléter l'offre commerciale présente (pharmacie) et les équipements (médiathèque, pôle santé) ; ce développement devra être complémentaire avec celui du Faubourg d'Ecuelles et le centre-ville d'Ecuelles ;
- Permettre l'implantation des sous destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration » ;
- Veiller à la bonne insertion environnementale, paysagère et architecturale des équipements commerciaux ;
- Garantir des espaces publics de qualité pouvant accueillir des terrasses dans le cadre de la création d'offres de restauration et de destination.
- Permettre l'implantation de commerce et d'activités de service de moins de 300 m² de surface de vente sauf pour les maisons de santé pluridisciplinaire, cabinets médicaux et/ou paramédicaux, pôle de santé, pôles dentaires. Concernant ces derniers, il n'y a pas de limite de surface.

Concevoir des locaux commerciaux adaptés et modulables

Les locaux commerciaux et artisanaux peuvent s'implanter en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes ou dans des constructions qui leur sont dédiées.

Dans tous les cas, des principes de conception sont à respecter afin de se donner les meilleures chances d'un fonctionnement commercial efficace, tout au long de la vie du projet.

- **Principes fonctionnels :**

- **Format des coques :**

- Les espaces dévolus aux commerces doivent être conçus pour garantir la plus grande souplesse d'utilisation possible. Ils doivent avoir des formes simples et fonctionnelles.
- La hauteur libre minimum ne doit pas être inférieure à 3,50 m sous poutre pour les constructions neuves.
- La création de nouveaux commerces de moins de 30 m² est proscrit.
- Lorsque plusieurs locaux contigus sont prévus au sein d'une même opération, la conception du linéaire doit permettre le regroupement ou la division des locaux.

- **Le local commercial doit être partie intégrante de la conception du projet architectural et doit favoriser l'efficacité commerciale, en particulier lorsqu'il se situe en rez-de-chaussée d'un immeuble :**

- **Continuité du linéaire commercial :** Les entrées des logements, locaux techniques, parkings doivent être situées de part et d'autre du linéaire de vitrines formé par les locaux commerciaux, ceci afin d'éviter toute rupture dudit linéaire (sauf en cas d'impossibilités techniques ou fonctionnelles démontrées).
- **Structure et réseaux :** Le système constructif, les descentes de charges, gaines, les circulations verticales des immeubles... doivent être étudiés pour ne pas contraindre l'usage des surfaces d'activité. Le cheminement des réseaux non dédiés aux commerces est à proscrire dans l'emprise de la coque.
- **Les « plateaux commerciaux »** devront prévoir suffisamment d'attentes réseaux (courants forts et faibles, fluides) pour être divisibles en plusieurs cellules.
- **Accès :** Les accès et sorties des locaux à usage de commerce et d'artisanat doivent être indépendants de ceux des logements. Le nombre et la localisation des accès doivent tenir compte du linéaire de façade des contraintes liées à la pente des voies et à l'accessibilité des commerces, des règles de sécurité incendie applicables.
- **Nivellement :** Tous les commerces devront respecter la réglementation en vigueur pour les personnes à mobilité réduite. Le nivellement des locaux commerciaux doit être mis en rapport avec l'espace public. En particulier, les accès seront situés en continuité avec l'espace public. Aucun rattrapage de niveau ne peut se faire sur l'espace public.
- **Stockage et enlèvement des déchets :** pour chaque commerce ou plateau commercial, la création d'un local de gestion des déchets indépendant est obligatoire (en séparation des logements, bureaux, ou autres programmes situés en étage). Pour les commerces entraînant la production de déchets encombrants, volumineux ou malodorants, les locaux doivent être conçus de manière à ce que le stockage et

l'évacuation des déchets soient effectués selon les normes en vigueur et notamment dans des locaux réfrigérés pour les déchets alimentaires.

- Propagation des bruits et des odeurs : La conception de l'installation et le fonctionnement du chauffage, du rafraîchissement et de la ventilation des locaux de cuisines et des zones alimentaires ne doivent pas entraîner la propagation de bruits et d'odeurs d'une manière générale à l'égard des tiers et des immeubles voisins.
- Charge au sol : La conception des locaux commerciaux devra intégrer une charge au sol adaptée à la fonction commerciale envisagée.

- **Principes de conception des vitrines :**

Au stade de la conception de l'immeuble, le projet de vitrine(s) doit être cohérent avec les façades de l'immeuble, tout en assurant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées en étage du bâtiment. Le commerce doit être lisible sur tout le linéaire qu'il occupe en façade. Une continuité de traitement doit être assurée.

L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, sera prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et les saillies. Les nouvelles surfaces commerciales seront livrées avec une devanture constituée de matériaux définitifs, et non une façade provisoire en attente. Le règlement local de publicité doit être pris en compte. Ce document est annexé au dossier de PLU.

III. Objectifs de construction de logements contenus dans les OAP

A horizon 2030 :

Nom de l'OAP	Nombre minimum de logements prévus	Densité (log / ha)	Nombre d'habitants attendus (2,29 par logement)
1) Faubourg d'Ecuellen	50 logements	50 logements à l'hectare	Environ 115 habitants
2) La Sapinière	40 logements	15 logements à l'hectare	Environ 92 habitants
3) Barrage de l'Orvanne	4 logements en réhabilitation, 2 en extension	55 logements à l'hectare	Environ 14 habitants
4) Eco-Domaine Cabanes Nature	0 logement, 30 cabanes	0 logement à l'hectare	0 habitant
5) Bord de Canal	75 logements	45 logements à l'hectare	Environ 172 habitants
6) Les Closeaux	15 logements	32 logements à l'hectare	Environ 35 habitants
7) Les Clubs	0 logement	0 logement à l'hectare	0 habitant
8) Les Hauts Ramés	0 logement	0 logement à l'hectare	0 habitant
TOTAL	161 logements	---	Environ 428 habitants

A horizon 2040 :

Nom de l'OAP	Nombre minimum de logements prévus	Densité (log / ha)	Nombre d'habitants attendus (2,17 par logement)
1) Faubourg d'Ecuellen	200 logements	50 logements à l'hectare	Environ 434 habitants
2) La Sapinière	0 logements	15 logements à l'hectare	0 habitant
3) Barrage de l'Orvanne	0 logements	55 logements à l'hectare	0 habitant
4) Eco-Domaine Cabanes Nature	0 logement	0 logement à l'hectare	0 habitant
5) Bord de Canal	425 logements	45 logements à l'hectare	Environ 922 habitants
6) Les Closeaux	0 logements	32 logements à l'hectare	0 habitant
7) Les Clubs	0 logement	0 logement à l'hectare	0 habitant
8) Les Hauts Ramés	0 logement	0 logement à l'hectare	0 habitant
TOTAL	625 logements	---	Environ 1.356 habitants

N.B : Les chiffres annoncés représentent des potentialités en logements bruts et sont susceptibles d'évoluer lors de l'éventuelle réalisation des opérations, afin de tenir compte de la fragilité des milieux, des découvertes fortuites ou des faisabilités techniques et financières. Afin d'assurer le financement des différents réseaux nécessaires à leur réalisation, tout projet urbain pourra faire l'objet de procédure complémentaires sur délibération du Conseil Municipal : Projet urbain partenarial, Zone d'Aménagement Concerté...