



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Pièce n°2 bis : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le :
11 mai 2006

Modification n°3 approuvée le :

L’article L. 151-2 du Code de l’Urbanisme dispose que le plan local d’urbanisme comprend, entre autres, des orientations d’aménagement et de programmation.

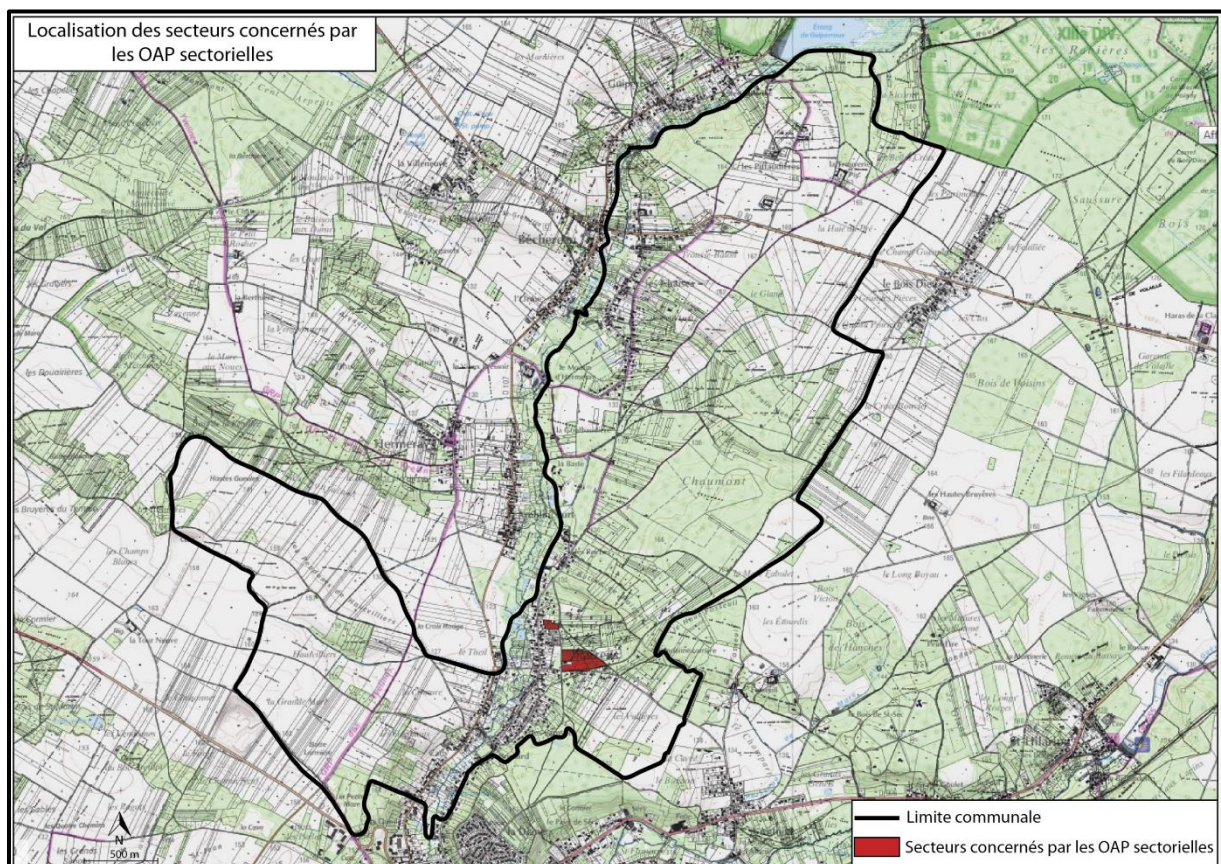
L’article L. 151-6 du Code de l’Urbanisme précise que les orientations d’aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements.

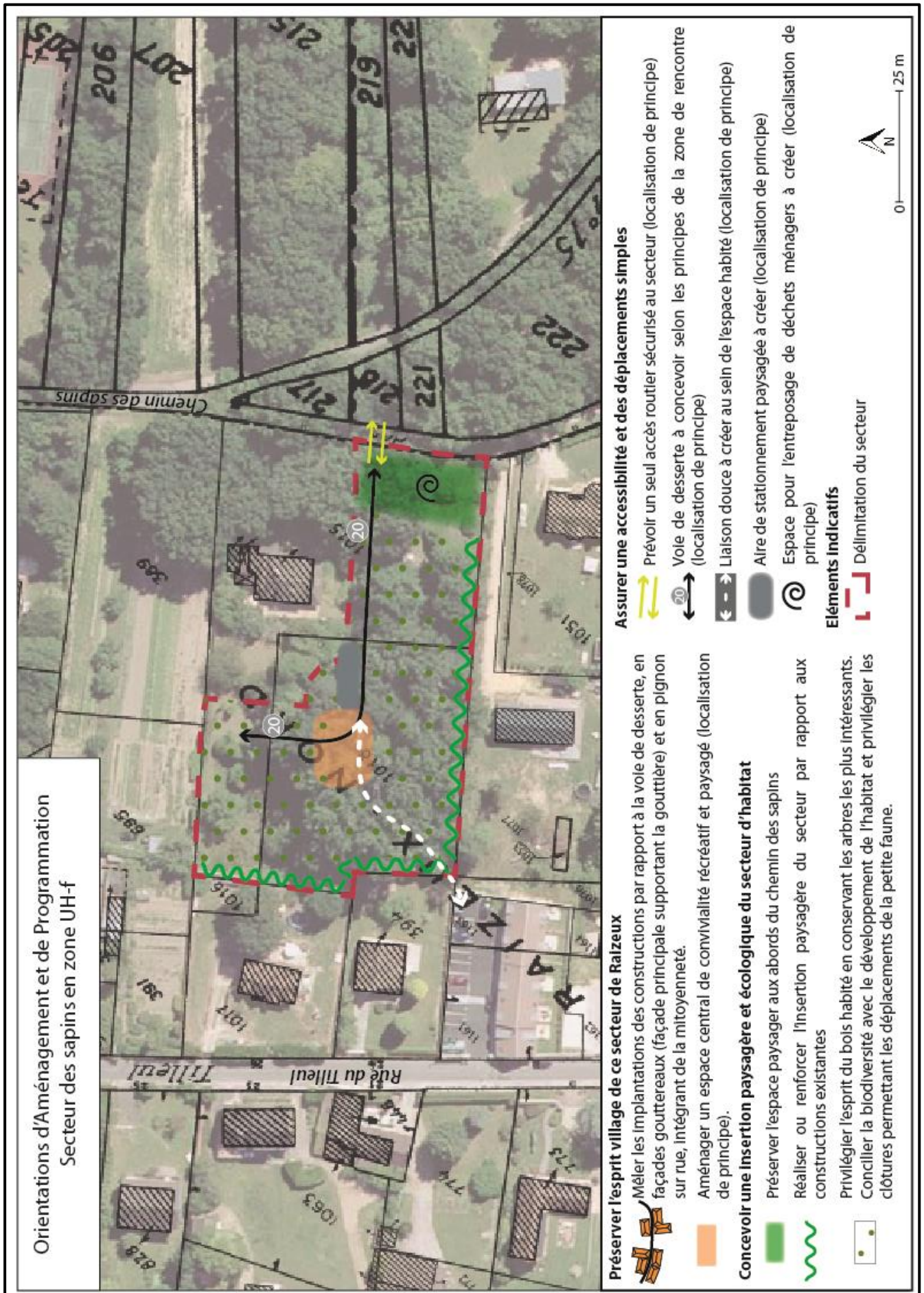
Ainsi, le présent document expose les orientations d’aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la modification N°3 du PLU de Raizeux.

Ces orientations d’aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d’aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d’aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d’aménagement, c’est-à-dire qu’elles doivent être respectées dans l’esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l’exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d’aménagement supposant simplement l’absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d’aménagement et de programmation.

Les densités de logements/ha utilisées ci-après sont des densités nettes. Les voiries et réseaux divers ne sont pas pris en compte et représentent 30 % sur chaque opération.





Le secteur des Sapins en zone UH-f

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur des Sapins, en zone urbaine UH-f, est localisé au sein du bourg, le long du chemin des Sapins. Ce secteur s’étend sur environ 0,4 ha.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation s’inscrivent dans l’objectif d’assurer un développement limité et harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour et dans le respect du cadre naturel boisé du site.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d’aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Préserver l’esprit village de ce secteur de Raizeux

- Afin de préserver la morphologie urbaine du village de Raizeux, il est préconisé de manière préférentielle une implantation des constructions par rapport à la voie de desserte mêlant les façades gouttereaux et les façades en pignon sur rue intégrant de la mitoyenneté.
- Prévoir des parcelles de taille variable et pour certains lots (les plus petits) privilégier une implantation en limite séparative.
- Un espace central de convivialité, récréatif et paysagé, est à créer à l’intérieur du secteur.

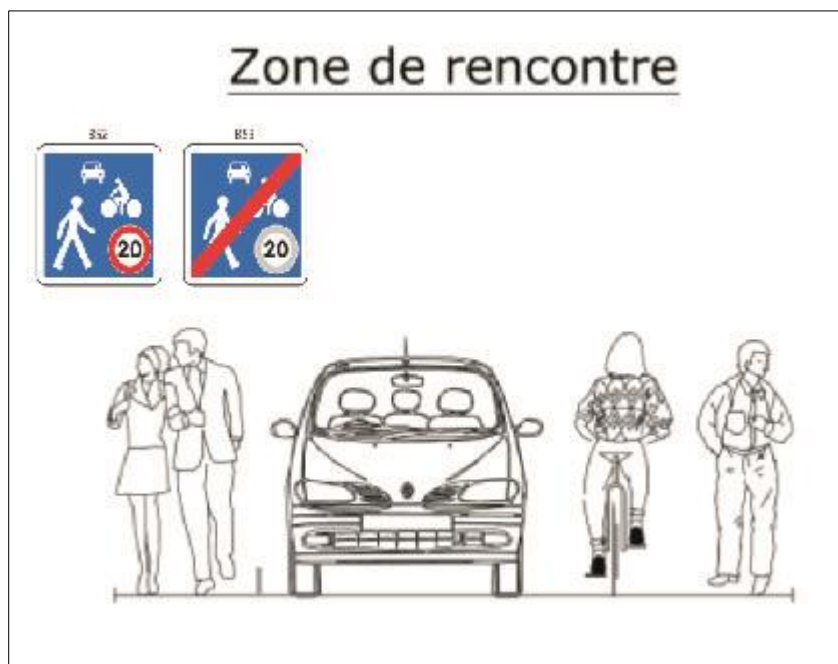
Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d’habitat

- Une insertion paysagère est à réaliser ou à renforcer en limite du secteur vis à vis des constructions existantes proches.
- Préserver l’espace paysager aux abords du chemin des Sapins afin d’insérer au mieux le secteur dans le site et afin d’assurer une continuité avec le massif forestier à l’Est.
- Privilégier l’esprit du bois habité en préservant les arbres les plus intéressants (dans leur aspect, leur taille et leur état sanitaire). Pour cela, un inventaire des arbres les plus remarquables devra être réalisé en amont de la réalisation de l’opération.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l’habitat avec des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

- Les clôtures en limite de la voie de desserte et de l'espace de convivialité sont à réaliser par l'opérateur et à sa charge.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur est structuré à ses abords par le chemin des Sapins, côté Est. Un seul accès routier sécurisé au secteur se fera donc à partir du chemin des Sapins.
- Une seule voie de desserte est à aménager au sein du secteur. Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. La largeur de la voirie devra comporter un cheminement piéton d'1,50 m minimum pour assurer la sérénité de leurs déplacements. L'aménagement privilégiera des cheminements peu délimités entre les piétons et la circulation des véhicules. Il n'y aura ni barrières ni passages piétons formalisés.



- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier cet espace à la route du tilleul et au centre bourg (secteur de la mairie), une liaison douce est à créer depuis la voie de desserte, via les logements locatifs.
- Une aire de stationnement paysagée, pour les visiteurs, est à créer.
- Aménager à l'entrée du secteur un espace bien intégré sur le plan paysager pour l'entreposage des déchets ménagers en favorisant les moyens pour la collecte sélective.

Gestion des eaux pluviales

- Respecter le cycle de l'eau à travers une limitation des surfaces de sol imperméabilisé et une récupération des eaux pluviales.
- Afin de diminuer la quantité d'eau de ruissellement, l'aire de stationnement paysagée pourra être traitée avec des revêtements poreux (bandes de roulement béton alternés avec dalle gazon, pavés béton avec joints graviers ou engazonnés, stabilisé renforcé ou béton poreux).

Limiter les consommations énergétiques

- Réaliser des bâtiments économes en énergie qui respectent au minimum la réglementation thermique en vigueur. Les bâtiments à implanter combineront optimisation des orientations et intégration urbaine. Favoriser l'ensoleillement des bâtiments en évitant les ombres portées des bâtiments entre eux, empêchant l'apport thermique.
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- Privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction performants sur le plan énergétique, mais aussi de matériaux naturels, recyclés ou encore tous ceux ayant un faible impact sur l'environnement.

PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité nette d'environ 20 logements par hectare (soit la construction d'environ 6 logements sur l'ensemble du secteur) doit être respectée.



Orientations d’Aménagement et de Programmation
 Secteur à urbaniser des Vallières en zone 1AUv

Préserver l’ambiance rurale et forestière de la commune et assurer une diversification de l’habitat (accession à la propriété et locatif social) au sein du secteur

- Aménager un espace central de convivialité récréatif et paysagé (localisation de principe)
- Implantation des logements locatifs sociaux

Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d’habitat

- Préserver et consolider l’espace paysager délimitant le secteur par la plantation d’arbres de haute tige et d’arbustes de manière à former un «voile vert»
- Réaliser une insertion paysagère du secteur par rapport à la construction existante
- Privilégier localement l’esprit du bois habité en conservant les arbres de qualité
- Concilier la biodiversité avec le développement de l’habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la petite faune
- Préserver un espace naturel inconstructible

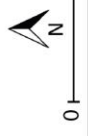
Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Prévoir un accès routier sécurisé au secteur depuis la route des Vallières et une sortie sur le chemin des sapins (localisation de principe)
- Voie de desserte à concevoir selon les principes de la zone de rencontre (localisation de principe)

- Liaison douce traversante à créer assurant le lien entre le chemin des sapins et le CR15 (localisation de principe)
- Espace pour l’entreposage des déchets ménagers à créer (localisation de principe)

Éléments indicatifs

- Delimitation du secteur
- Espace Boisé Classé à conserver



Le secteur à urbaniser des Vallières en zone 1AUv

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur des Vallières, en zone à urbaniser 1AUv, est localisé en entrée de bourg Est, au droit de la route des Vallières et du chemin des Sapins. Ce secteur s’étend sur 2,7 ha environ en continuité du tissu urbain existant.

Sa localisation, peu visible du fait des boisements l’entourant et à proximité du centre bourg et des équipements collectifs : école, mairie, salle des fêtes, église... en fait un espace privilégié pour assurer le développement mesuré de l’habitat sur la commune.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation s’inscrivent ainsi dans l’objectif d’assurer un développement limité et harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain proche et dans le respect du cadre naturel forestier alentour.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT

L’aménagement du secteur se fera via une seule opération d’aménagement d’ensemble à vocation dominante d’habitat.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d’aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Préserver l’ambiance rurale et forestière de la commune et assurer une diversification de l’habitat (accession à la propriété et locatif social) au sein du secteur

- Un espace central de convivialité, récréatif et paysagé, est à créer à l’intérieur du secteur.
- Implanter la construction abritant les quelques logements locatifs sociaux à l’entrée du secteur et à proximité de l’espace de convivialité.

Concevoir une insertion paysagère et écologique du secteur d’habitat

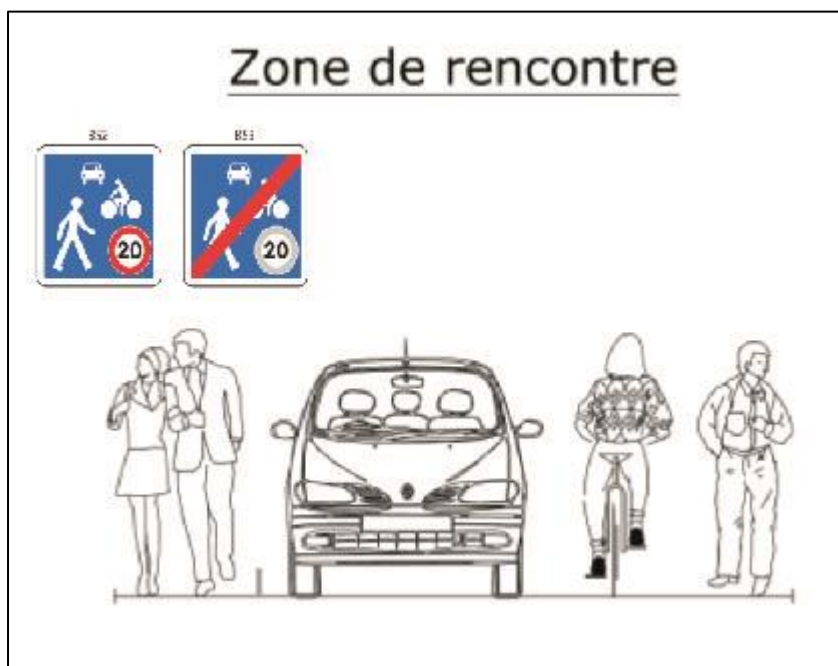
- Préserver un espace naturel inconstructible dans le prolongement de l’espace d’habitat, pouvant faire l’objet d’une gestion sous forme de verger, d’éco pâturage ou autre.
- Préserver et consolider l’espace paysager ouvert dans le prolongement de l’espace naturel inconstructible.
- Assurer au moins une ouverture visuelle depuis la voie de desserte interne vers l’espace rural alentour.
- Préserver et consolider l’espace paysager délimitant le secteur par la plantation d’arbres de haute tige et d’arbustes, de manière à former un « voile vert » afin

d'insérer le secteur dans le site et d'assurer une continuité avec le massif forestier au Nord et à l'Est. Il sera nécessaire de planter au moins un arbre de haute tige et deux arbustes pour 25 m² d'espace paysager.

- Une insertion paysagère est à réaliser vis à vis de la construction existante proche.
- Privilégier localement, dans la partie plantée de résineux, l'esprit du bois habité en conservant les arbres de qualité (dans leur aspect, leur taille et leur état sanitaire).
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat avec des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Diversifier les tailles de parcelles tout en favorisant l'orientation Est-Ouest des constructions.
- Les clôtures en limite de la voie de desserte et de l'espace de convivialité sont à réaliser par l'opérateur et à sa charge.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur est structuré à ses abords par la route des Vallières, côté Sud et le chemin des Sapins, côté Ouest. Un accès routier sécurisé au secteur depuis la route des Vallières et une sortie sur le chemin des Sapins seront réalisés.
- Une voie de desserte est à aménager au sein du secteur avec au besoin des ramifications limitées. Cette voie et ses éventuelles ramifications devront être aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. La largeur de la voirie devra comporter un cheminement piéton d'1,50 m minimum pour assurer la sérénité de leurs déplacements. La largeur de chaussée sera de 4,5 m minimum. Des plantations d'arbres seront réalisées le long de la voie de desserte.



- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier cet espace au CR 15, au chemin des Sapins et au centre bourg (secteur de la mairie), une liaison

douce traversante est à créer. Le cheminement piéton de la voie de desserte pourra localement jouer le rôle de liaison douce.

- Le stationnement pour les visiteurs sera réparti sur le secteur et le long de la voie de desserte.
- Aménager à l’entrée Sud du secteur un espace bien intégré sur le plan paysager pour l’entreposage des déchets ménagers en favorisant les moyens pour la collecte sélective.

Gestion des eaux pluviales

- Respecter le cycle de l’eau à travers une limitation des surfaces de sol imperméabilisé et une récupération des eaux pluviales.
- En fonction d’une étude d’assainissement pluvial à réaliser, il pourra être mis en œuvre la collecte des eaux pluviales aérienne des espaces publics et privés par caniveaux et/ou noues plantées avec éventuellement création d’une mare tampon et si techniquement possible infiltration des eaux pour alimenter la nappe phréatique.
- Les toitures de type toit terrasse seront végétalisées, accessibles et utilisées en structures de rétention des eaux pluviales.
- Afin de diminuer la quantité d’eau de ruissellement, le stationnement pour les visiteurs pourra être traité avec des revêtements poreux (bandes de roulement béton alternés avec dalle gazon, pavés béton avec joints graviers ou engazonnés, stabilisé renforcé ou béton poreux).

Limiter les consommations énergétiques

- Réaliser des bâtiments économes en énergie qui respectent au minimum la réglementation thermique en vigueur. Les bâtiments à implanter combineront optimisation des orientations et intégration urbaine. Favoriser l’ensoleillement des bâtiments en évitant les ombres portées des bâtiments entre eux, empêchant l’apport thermique.
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d’une régulation naturelle de la température et ainsi limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- Privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Privilégier l’utilisation d’énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie).
- Privilégier l’utilisation de matériaux de construction performants sur le plan énergétique, mais aussi de matériaux naturels, recyclés ou encore tous ceux ayant un faible impact sur l’environnement.

PROGRAMMATION

L’opération d’aménagement d’ensemble doit respecter une densité nette d’environ 20 logements par hectare (soit la construction d’environ 17 logements sur l’ensemble du secteur avec au maximum un logement par lot), calculée sur la totalité des espaces constructibles du secteur (soit 1,2 ha environ) c’est-à-dire n’incluant pas les Espaces paysagers à préserver et à consolider et l’espace naturel inconstructible.

Parmi les logements réalisés, 20 % devront être des logements locatifs sociaux (soit 4 logements).

Conforter la trame verte et bleue de la vallée de la Guesle

L’identité de la commune de Raizeux repose prioritairement sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité.





Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l’eau (espaces boisés, espaces verts, parcs et jardins, prairies, friches, alignements d’arbres, haies, mares et plans d’eau, réseau hydrographique, zones humides) sont présents sur le territoire communal et participent à la trame verte et bleue (TVB) communale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, rivière...) qui permet de conserver un réseau d’éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

Plus particulièrement, la vallée de la Guesle qui traverse la commune du Nord au Sud et qui constitue localement sa limite administrative, concentre une diversité écologique (voir carte ci-jointe - trame verte et bleue de la vallée de la Guesle – enjeux) qui fait d’elle une trame verte et bleue qu’il est important de préserver et de conforter, notamment au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d’Ile de France qui la considère comme un corridor alluvial multi trames en contexte urbain le long des fleuves et rivières, à restaurer (voir extrait de carte SRCE ci-jointe).

La trame verte et bleue de la Vallée de la Guesle - enjeux Sud de la commune





Grands espaces à enjeux

-  Zone d'intérêt écologique à conforter et réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc
-  ZNIEFF Type 1
-  ZNIEFF Type 2
-  Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

Eléments de la trame verte

-  Prairies, friches, jachères, milieux ouverts
-  Boisement
-  Bande enherbée
-  Alignement d'arbres
-  Haies

Eléments de la trame bleue





-  Mares et plans d'eau
-  Réseau hydrographique
-  Cours d'eau à forts enjeux écologiques
-  Zone humide








0 500

La trame verte et bleue de la Vallée de la Guesle- enjeux Nord de la commune





Grands espaces à enjeux

-  Zone d'intérêt écologique à conforter et réservoirs de biodiversité inscrits au Plan de Parc
-  ZNIEFF Type 1
-  ZNIEFF Type 2
-  Zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles

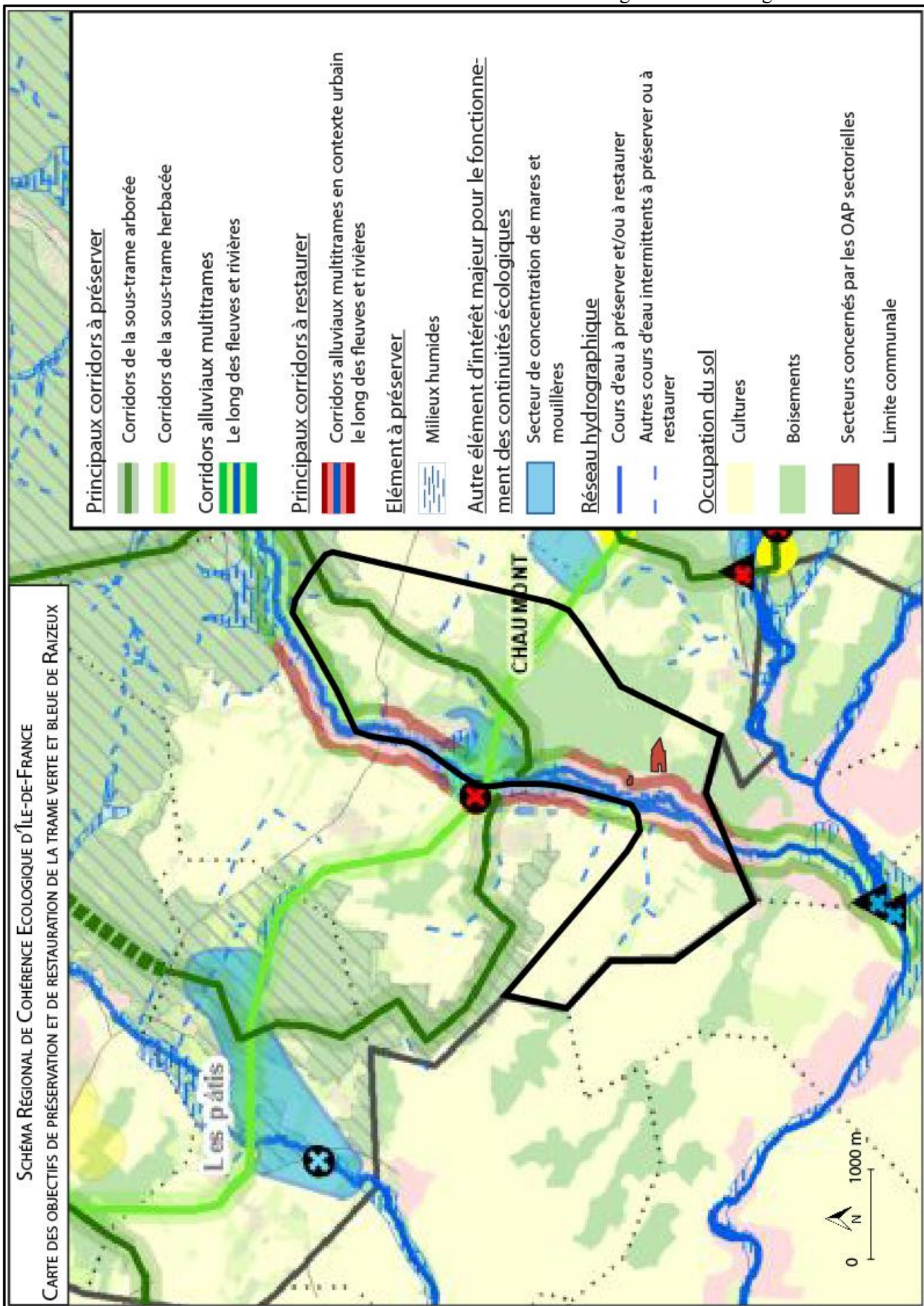
Éléments de la trame verte

-  Prairies, friches, jachères, milieux ouverts
-  Boisement
-  Bande enherbée
-  Alignement d'arbres
-  Haies

Éléments de la trame bleue

-  Mares et plans d'eau
-  Réseau hydrographique
-  Cours d'eau à forts enjeux écologiques
-  Zone humide





Ainsi, l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Conforter la Trame Verte et Bleue de la vallée de la Guesle » s’inscrit dans une continuité régionale et permet à la biodiversité de trouver toute sa place en articulation avec les autres dynamiques et usages urbains. Son but est de permettre aux espèces animales et végétales d’effectuer les différentes étapes de leur cycle de vie (circuler, s’alimenter, se reproduire, se reposer...).

Elle permet donc de maintenir et de renforcer la continuité écologique existant le long du tissu urbain de la vallée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Conforter la trame verte et bleue de la Vallée de la Guesle
Sud de la commune

Préserver la trame verte structurante
(continuité écologique et réservoirs de
biodiversité) sur la vallée de la Guesle
comprenant notamment :



Boisements



Prairies et milieux ouverts



Préserver les lisières

Préserver la trame bleue structurante sur la vallée de
la Guesle



Mares et plans d'eau



Réseau hydrographique



Zone humide

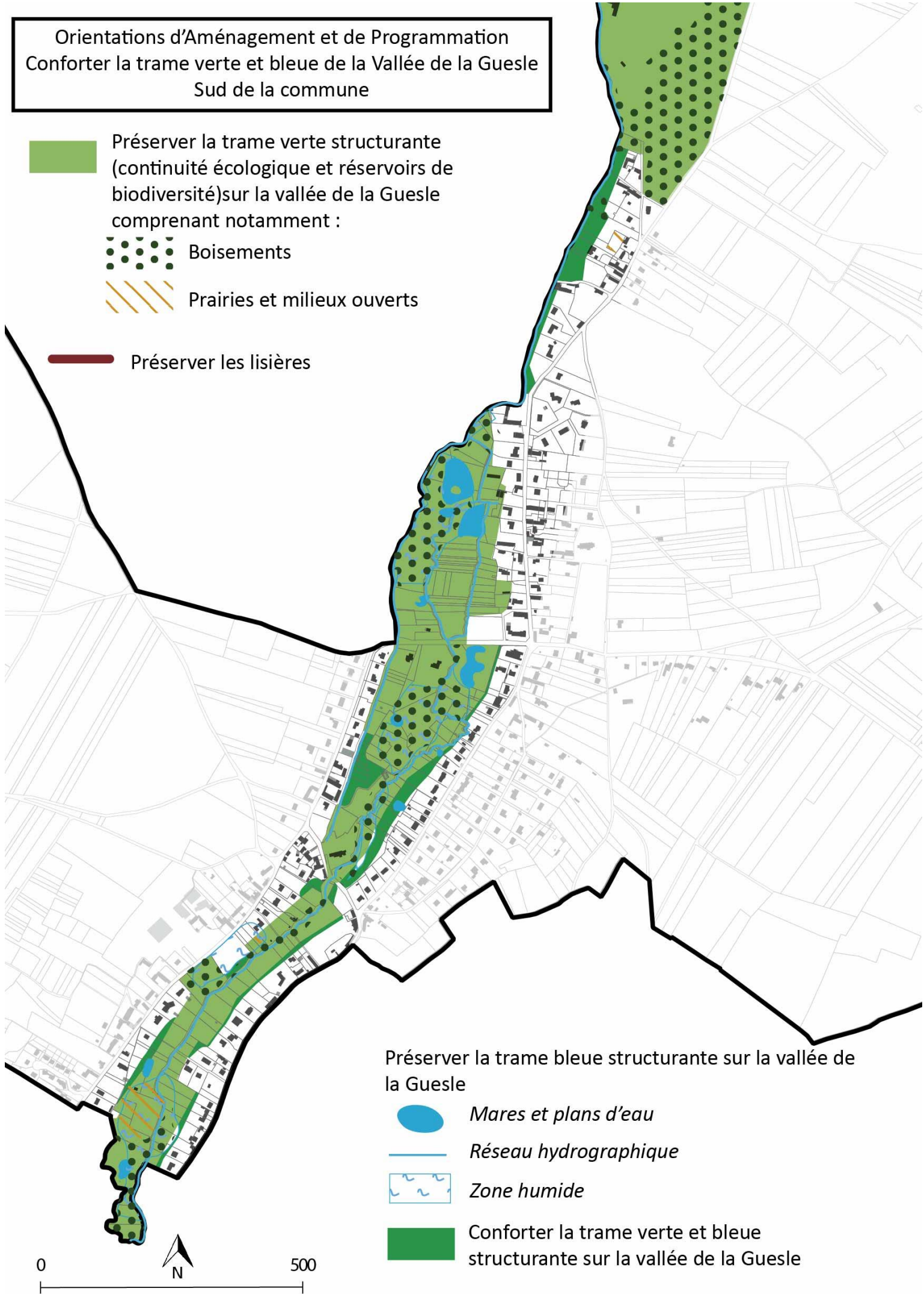
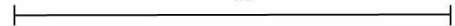


Conforter la trame verte et bleue
structurante sur la vallée de la Guesle


0



500



Orientations d'Aménagement et de Programmation
Conforter la trame verte et bleue de la Vallée de la Guesle
Nord de la commune

 Préserver la trame verte structurante (continuité écologique et réservoirs de biodiversité) sur la vallée de la Guesle comprenant notamment :


 Boisements

 Prairies et milieux ouverts


Préserver les lisières

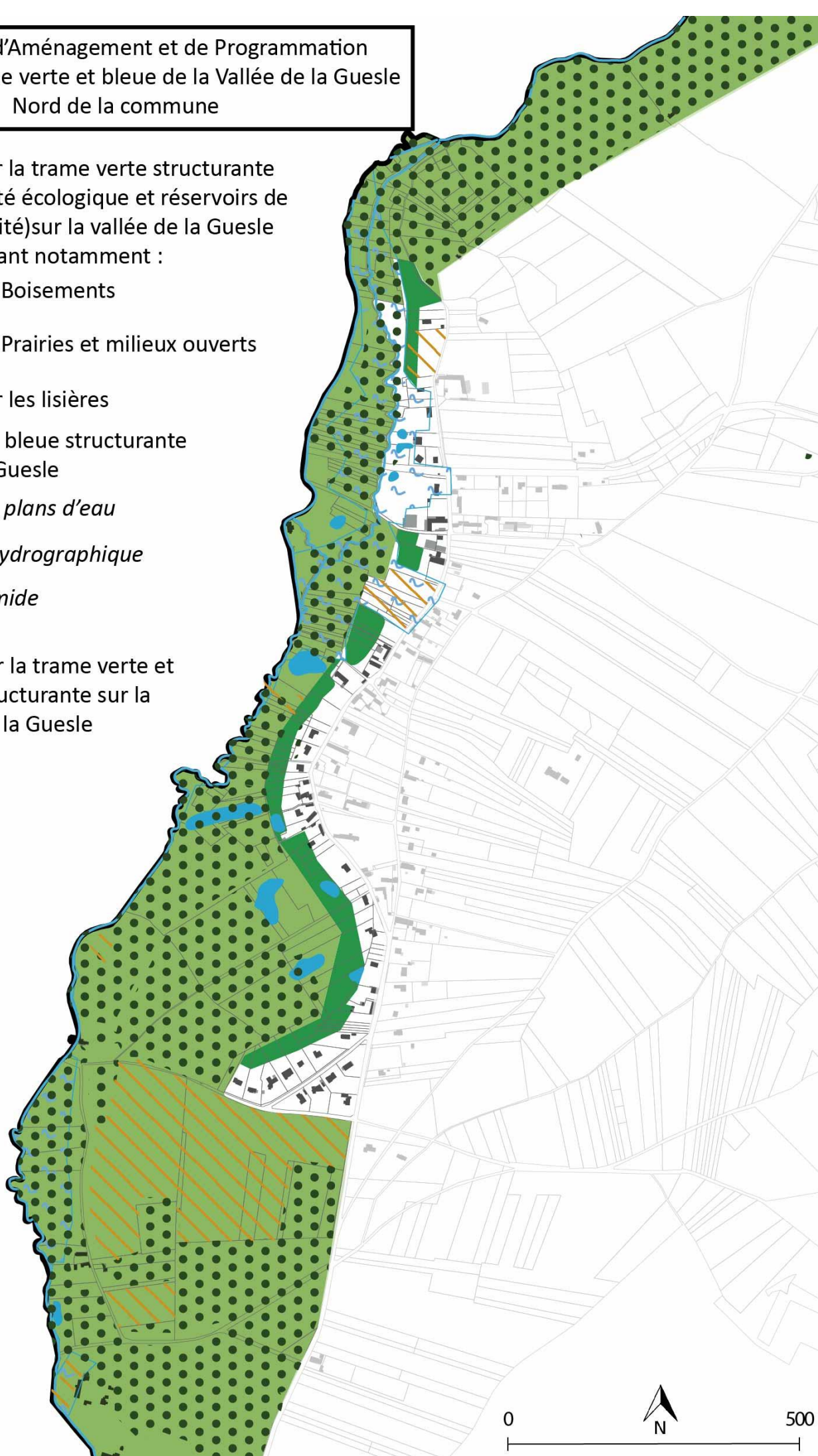
Préserver la trame bleue structurante sur la vallée de la Guesle

 Mares et plans d'eau

 Réseau hydrographique

 Zone humide

 Conforter la trame verte et bleue structurante sur la vallée de la Guesle



Dans ce cadre, plusieurs orientations sont matérialisées sur la cartographie jointe :

- Préserver la trame verte structurante (continuité écologique et réservoirs de biodiversité) sur la vallée de la Guesle ;
- Préserver les lisières ;
- Préserver la trame bleue structurante (cours d’eau, plans d’eau, mares, zones humides) sur la vallée de la Guesle ;
- Conforter la trame verte et bleue structurante sur la vallée de la Guesle.

Ces orientations s’appuient sur les éléments de la carte des enjeux de la trame verte et bleue de la vallée de la Guesle, en grande partie classés en zone naturelle N au PLU approuvé.

Néanmoins, parfois, les mailles vertes classées en zone naturelle sont peu larges et/ou peu affirmées en limite du tissu urbain ou bien ne prennent pas en compte certains enjeux de biodiversité. C’est pourquoi, au travers de cette troisième orientation, il est défini localement des surlargeurs permettant de conforter la trame verte et bleue de la vallée de la Guesle.

Cette dernière orientation est garante de la bonne mise en œuvre et du bon fonctionnement d’ensemble de la trame verte et bleue sur la vallée.

A l’intérieur de la trame verte et bleue, le principe est de limiter au maximum la constructibilité et de favoriser la végétation en préservant l’alternance des boisements et des prairies. Plusieurs obligations et préconisations sont ainsi attachées à ces orientations :

- **Les projets d’aménagement et de construction autorisés dans le cadre du PLU doivent respecter les préconisations suivantes :**
 - Réaliser de manière proportionnelle au projet envisagé, un état initial du site de projet et de son contexte urbain et naturel. Et en particulier de :
 - Vérifier la présence d’eau en surface et dans le sol.
 - Repérer les arbres et la végétation sur le terrain.
 - Evaluer les procédures réglementaires applicables selon les cas (coupes d’arbres, zones humides, espèces protégées...).
 - Synthétiser l’état écologique du terrain : faible ou fort intérêt, rôle limité ou important en termes de connexions écologiques.
 - En fonction des informations collectées, la conception et la réalisation des projets, quand ils ne relèvent pas d’une étude d’impact, peuvent s’inspirer de l’esprit de cette démarche, à savoir : éviter, réduire ou compenser les impacts sur l’environnement

- **Préserver et reconquérir les sols et leurs fonctions** ; les sols sont des milieux vivants, stockant, filtrant et épurant l'eau, servant de support et de ressource pour la végétation, et participant au stockage de carbone. L'atteinte aux sols peut être :
 - Directe en entraînant la perte de terrains naturels et en provoquant un risque accru d'inondations, une fragmentation des habitats, une détérioration de la qualité de l'eau, une augmentation de l'apport de sédiments solides au réseau hydrographique...
 - Indirecte en engendrant une perte de biodiversité, une modification du climat local...

Les préconisations sont les suivantes :

- Réaliser des plantations cohérentes avec la nature du sol pour éviter les apports phytosanitaires ultérieurs (voir liste des essences conseillées en annexe 7 du règlement du PLU).
- Limiter les zones de chantier au strict nécessaire (zones de circulation et espaces de stockage notamment).
- Conserver la terre pour réutilisation en cas de nécessité de déblais, avec les précautions suivantes :
 - Repérer la présence d'espèces végétales exotiques invasives et les capacités de traitement sur site, ou au contraire la nécessité d'exportation en centre de traitement de déchets.
 - Vérifier la présence d'éventuelles pollutions et identifier les pistes techniques de traitement en fonction des usages envisagés.
- **Dans le périmètre de l'OAP, valoriser les bords de la Guesle, reconquérir les berges et préserver les zones humides**

Les obligations sont les suivantes :

- Protéger le patrimoine arboré des bords de Guesle, au-delà de la préservation des espaces déjà protégés au PLU approuvé.
- Concevoir tout projet afin de permettre le stockage en mare pour les eaux pluviales.
- Les constructions autorisées par le règlement du PLU sont limitées à 10 m² d'emprise au sol sur tout terrain soumis à l'OAP.
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et il doit être favorisé la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.
- Supprimer tout rejet polluant dans la Guesle.
- Les clôtures doivent être poreuses à la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être ménagés en bas de celles-ci, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des petits animaux.