

Département de l'Essonne

**Commune de**  
**PLESSIS-SAINT-BENOIST**

**Plan Local d'Urbanisme**



Orientations d'Aménagement et de Programmation

**OAP**

PLU approuvé par DCM du :

# Sommaire

Rappels législatifs et réglementaires : les OAP	3
Introduction	5
1 - Orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage, sites et secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique dite « Orientations de la commune pour la préservation des continuités écologiques et de la TVB »	8
2 - Orientations d'aménagement et de programmation par secteurs qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les différentes zones	14
3 - Orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles et de secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural	22
4 - Orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur et la requalification d'éléments de paysage d'un futur espace public, identifié et localisé pour des motifs d'ordre culturel et écologique	49

## Rappels législatifs et réglementaires : les OAP

**Aux termes de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :**

*« 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.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent des dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».*

**Aux termes de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ».*

**Aux termes de l'article R.151-6 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :**

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

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

**Aux termes de l'article R.151-7 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :**

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

**Aux termes de l'article R.151-8 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :**

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

*Elles portent au moins sur :*

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

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

## Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Plessis-Saint-Benoist comprennent :

- Une orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage sur la totalité du territoire communal pour un motif d'ordre écologique, OAP dite patrimoniale sur le fondement de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme
- Quatre (n°1 à n°4) orientations d'aménagement et de programmation définissant les conditions d'aménagement qui garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, OAP dites par secteurs sur le fondement de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme
- Dix-neuf (n°1 à n°19) orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions qui portent sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles dans des secteurs localisés et identifiés pour des motifs d'ordre historique et architectural, OAP dites patrimoniales sur le fondement de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme
- Une (n°20) orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur et la requalification d'éléments de paysage d'un futur espace public, identifié et localisé pour des motifs d'ordre culturel et écologique

L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale pour un motif écologique dite « Orientations de la commune pour la préservation des continuités écologiques et de la TVB » vise à préserver et à mettre en valeur l'environnement, notamment en protégeant les continuités écologiques et le paysage.

Les quatre orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » (n°1 à n°4) visent à traduire une volonté d'organisation de petits secteurs du territoire communal et de garantir la mise en œuvre des objectifs de la commune exprimés dans le PADD, notamment la prise en compte des qualités architecturales et urbaines du village, de l'interface entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces ouverts et, pour certains secteurs, de la présence de bâtiments d'exploitation agricole.

Les orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales pour des motifs historiques et architecturaux (n°1 à n°19) visent à conserver et à mettre en valeur des ensembles bâtis cohérents et, le cas échéant, des éléments d'architecture repérés comme :

- Ex : « construction d'intérêt architectural » par des hachures bleu foncé sur le plan au 1/500° ;
- Ex : « élément d'architecture à préserver » par un indice \* (ex : A1) sur le plan au 1/500° et sur les documents photographiques ;
- Ex : Cours à préserver par des hachures jaunes.

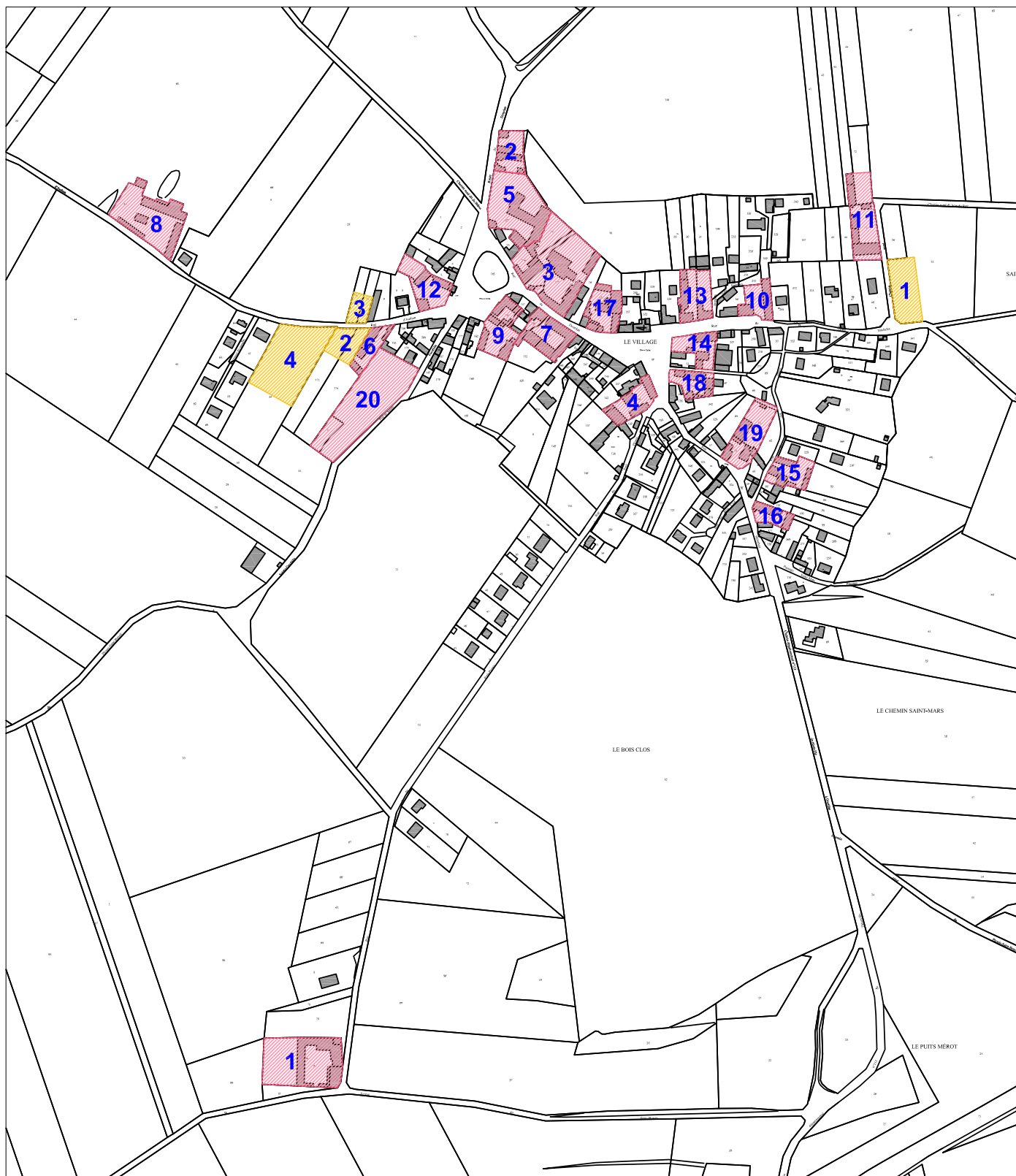
La formulation des OAP s'effectue par l'écriture (description en terme littéral pour en faciliter la compréhension) et en ayant recours à des expressions graphiques (plans au 1/500° et au 1/5 000° pour l'OAP patrimoniale pour un motif écologique, documents photographiques) qui ont la même valeur juridique que le document écrit lui-même.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables.

Cette opposabilité ne se manifeste toutefois qu'en termes de compatibilité ce qui permet une application souple de la norme, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution ; le statut des orientations d'aménagement et de programmation ne leur permettant pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Aussi, les OAP sont complémenter par une disposition générale ou propre à chaque zone du règlement.

L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale (n°20), comprenant des dispositions pour des motifs d'ordre culturel et écologique, vise à la création d'un espace vert public à vocation de parc paysager dans le prolongement du Bois de Chartres.

# Plan de localisation des Orientations d'aménagement et de programmation



 OAP Sectorielles

 OAP Patrimoniales

# **1 - Orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage, sites et secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique dite « Orientations de la commune pour la préservation des continuités écologiques et de la TVB »**

## **A. Enjeux**

L'orientation d'aménagement et de programmation, qui concerne l'ensemble du territoire de la commune, a pour objet de préciser les modalités d'intégration de l'enjeu « trame verte et bleue » dans le PLU et prend en compte, d'une part, les enjeux régionaux de continuités écologiques pour les décliner à l'échelle locale et, d'autre part, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire du PLU.

Le PLU prend en compte les orientations du SRCE en les déclinant et en les précisant. Il les complète par une identification plus fine d'espaces et d'éléments du paysage qui confortent ainsi la « TVB ».

L'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation s'effectue en encadrant l'occupation et de l'utilisation du sol par des dispositions spécifiques. L'enjeu principal de la biodiversité réside dans la préservation des habitats, des espèces et de leurs espaces de vie et de circulation, des paysages et de la valorisation de la nature au sein du village.

L'identification des continuités écologiques repose sur la détermination de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques sur le territoire communal et s'effectue par grands types de milieux et de sous-trames.

La représentation cartographique des continuités écologiques vise à préciser les zones du territoire communal où s'appliquent les orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité. (Se reporter au plan au 1/5000° « Orientations de la commune pour la préservation des continuités écologiques et de la TVB » annexé au dossier de PLU).

## **B. Objectifs du PADD**

- Identifier, localiser, maintenir et rétablir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- Enrayer la perte de biodiversité, préserver le vivant et sa capacité à évoluer
- Protéger certains éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique
- Supprimer les obstacles à la bonne fonctionnalité des réseaux écologiques
- Préserver les lisières structurantes
- Protéger certains arbres isolés et emblématiques
- Protéger les mares du village et les fossés
- Prendre en compte les ZNIEFF

## C. Dispositions relatives au plan joint de l'OAP

### 1-1 Réservoirs de biodiversité

En complément des réservoirs de biodiversité répertoriés par le SRCE tels que codifiés aux articles L.371-1 et R.371-21, les réservoirs de biodiversité au niveau local sont constitués :

- d'une part, par l'ensemble des boisements de la commune : bois, remises et bosquets
  - ➔ L'intégralité de ces boisements est classée en « espaces boisés classés » (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. L'OAP ne comporte pas de règle particulière qui complète ce classement.
- d'autre part, par les mares du village et des écarts (Ferme du Petit Plessis et Tuilerie), associées le cas échéant à leur système de fossés qui y pénètrent ou en ressortent, et qui constituent des écosystèmes au fonctionnement complexe et au fort potentiel biologique.
  - ➔ Ces mares et les fossés associés sont identifiés, localisés et préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Leur préservation, vise à leur maintien, à leur remise en bon état et à la mise en valeur de ces continuités écologiques.

### 1-2 Identification et localisation d'éléments ponctuels, linéaires et surfaciques assortis de prescriptions permettant de les protéger

Les éléments ponctuels sont principalement constitués par les arbres isolés.

- ➔ Ces arbres sont protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments linéaires sont constitués par les alignements d'arbres et les haies (assez rares).

- ➔ Les alignements d'arbres et les haies sont également protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments surfaciques correspondent à de petits espaces localisés au sein même du village, quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue et, en dehors du village (petits boisements).

- ➔ Leur préservation est assurée par des dispositions du règlement prises sur le fondement des articles L.151.19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, créée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

N.B. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation figurent dans les dispositions générales du règlement. S'agissant des espaces boisés, les prescriptions sont celles prévues à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

### **1-3 Corridors des milieux calcaires**

Favorables aux espèces spécialisées des milieux calcaires, ces corridors de la sous-trame herbacée, principalement localisés en limite Sud-Est de la commune mais remontant également à travers le Bois de Mérobert suivant une direction Nord-Ouest/Sud-Est, ces corridors sont préférentiellement employés par les espèces des boisements calcaires.

S'agissant de corridors à fonctionnalité réduite, leur restauration, qui vise à retrouver des corridors pleinement fonctionnels, concerne le cas échéant, la suppression des obstacles existants, le renforcement et la continuité des habitats favorables à la dispersion des espèces.

- ➔ Sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise ces secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour la remise en état des continuités écologiques et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

### **1-4 Corridor de la sous-trame arborée**

Le corridor boisé, principalement emprunté par les espèces terrestres les moins exigeantes ou volantes à grand rayon d'action se situe toutefois au sein d'une grande plaine cultivée assez pauvre en boisement.

Dans sa partie la plus au nord-est, ce corridor à fonctionnalité réduite, utilisable par les espèces terrestres les moins exigeantes ou par des espèces à dispersion aérienne est à restaurer. Dans sa partie la plus au sud qui rejoint les corridors des milieux calcaires, ce corridor considéré comme globalement fonctionnel traverse un réservoir de biodiversité : le Bois de Mérobert.

- ➔ Sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise ces secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour la remise en état des continuités écologiques et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

### **1-5 Corridor de la sous-trame bleue**

Cours d'eau intermittent fonctionnel qui traverse le Bois de Mérobert, il peut constituer un corridor spécifique pour la flore et la faune aquatique mais ne peut être emprunté que par une partie des espèces.

Compte tenu de l'importance des cours d'eau pour la biodiversité, le linéaire du réseau hydrographique complémentaire qui comprend ce cours d'eau intermittent et une section de fossé agricole présente un intérêt local en matière de connexion et de diversification des habitats en zones agricoles et forestières. Il s'agit notamment d'entretenir les milieux de façon à favoriser les habitats et la biodiversité et de restaurer les espaces de mobilité du cours d'eau en supprimant le cas échéant les contraintes latérales.

- ➔ Sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise ces secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour la remise en état des continuités écologiques et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation.

## **1-6 Garantie de largeur minimale d'un espace identifié comme corridor écologique**

Ces espaces identifiés concernent des chemins ruraux répertoriés qui font partie du domaine privé de la commune et qui sont affectés à l'usage du public à l'exception des chemins ruraux empierrés pour faciliter l'accès et l'entretien des lignes électriques à haute tension qui traversent le territoire communal. La préservation concerne les trames herbacées, centrales si elles existent, et latérales sur leur largeur actuelle sous réserve que ces bandes enherbées soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux.

- ➔ Cette trame herbacée, qui peut néanmoins être fauchée et entretenue, est préservée par le règlement sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

## **1-7 Dépendances d'infrastructure à préserver**

Il s'agit des bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de certaines routes qui constituent un vaste ensemble interconnecté particulièrement favorable à la diffusion des espèces généralistes de la trame herbacée. La préservation vise à assurer le maintien de ces bandes herbeuses dans leur nature et leurs dimensions.

- ➔ Ces bandes herbeuses peuvent être fauchées et entretenues et sont préservées par le règlement sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme créée par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

N.B. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures ne constitue pas une protection qui fige le devenir du patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

## **1-8 Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares**

Les lisières, espaces qui bordent la limite d'un front boisé, jouent un rôle de corridors pour de nombreuses espèces. Constituant des franges qui accueillent la diversité des mousses, de la strate herbacée, des étages arbustifs, elles sont autant d'éléments interactifs qu'il faut perturber le moins possible.

- ➔ Sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise ces lisières à protéger sur une bande de 50 mètres d'épaisseur pour des motifs d'ordre écologique pour la remise en état des continuités écologiques et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation. Les lisières peuvent appartenir soit à la zone agricole (A), soit à la zone naturelle et forestière (N).

## **1-9 Perméabilité des clôtures**

Il s'agit de maintenir la perméabilité des clôtures des fonds de parcelles des secteurs d'extension et de certaines dents creuses contigües aux espaces ouverts pour permettre le passage de la petite faune en garantissant une certaine « transparence » par une taille minimale de vide en certains points de l'ouvrage (maille de grillage, trous dans un mur, etc.).

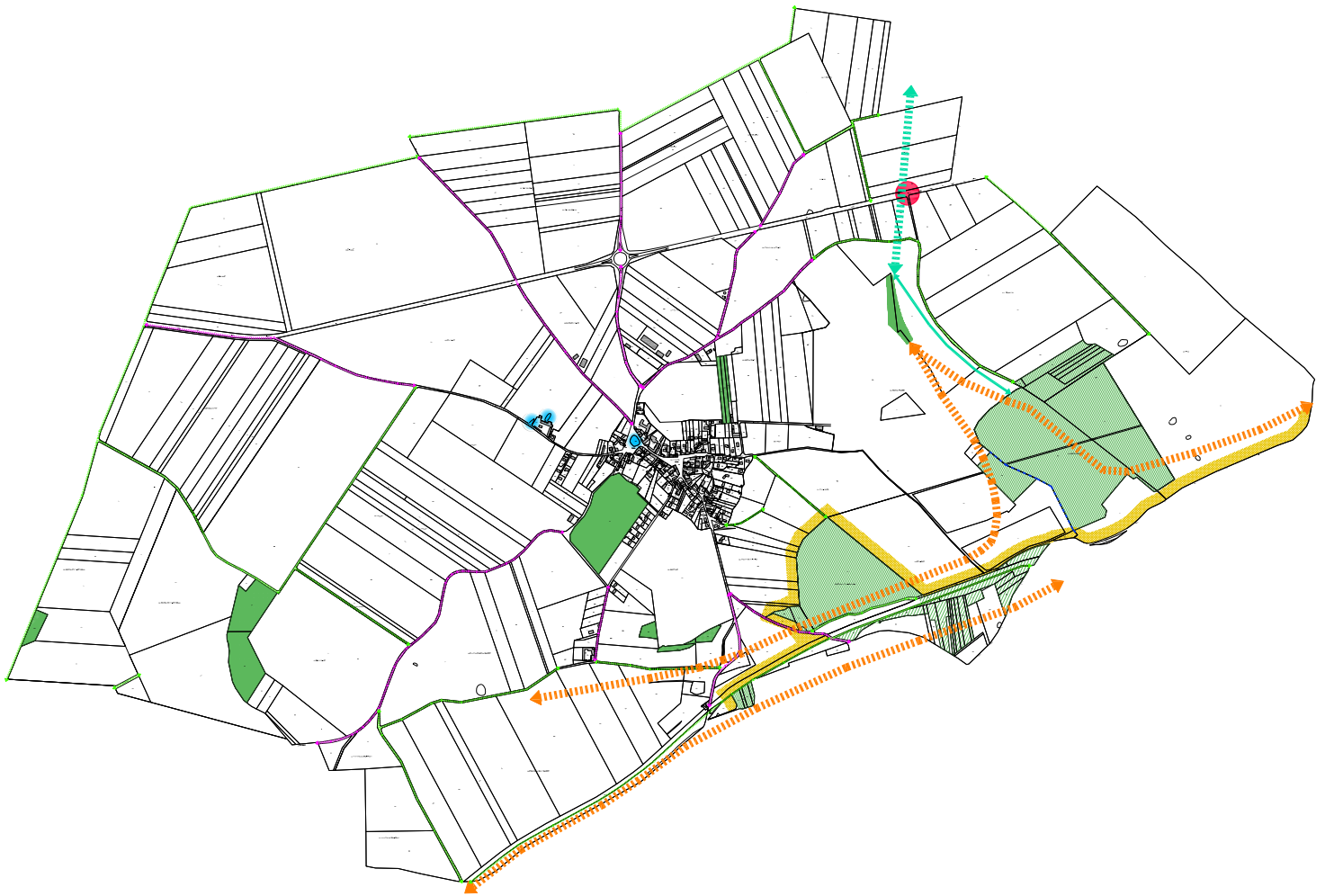
- ➔ Le document graphique de l'OAP n'identifie pas les clôtures concernées. Celles-ci sont identifiées et localisées sur un des documents graphiques du règlement dont les prescriptions sont imposées sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.












## **1-10 Obstacle et point de fragilité de la sous-trame arborée**

Il s'agit d'un obstacle lié à une infrastructure de transport et issu du croisement de la RN 191 et d'un corridor identifié. Il s'agira d'engager une action visant à améliorer à terme la transparence de la RN 191 pour la faune à cet endroit et prévenir ainsi les risques de collision.

Le règlement du PLU ne comporte aucune disposition sur ce point.

N.B. L'ensemble de ces dispositions reprennent ou sont complémentaires des dispositions générales du règlement et ne se substituent pas aux prescriptions de protections et de préservations des articles L.113-1 concernant les espaces boisés classés (EBC) et L.151-23 du code de l'urbanisme concernant l'identification et la localisation des éléments de paysage, la délimitation des sites et des secteurs à protéger pour des motifs écologiques reportées utilement aux documents graphiques du règlement.



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Point de fragilité d'un corridor arboré<br>Risque de collision avec la faune      |  | Mares  |
|  | SRCE : Corridors à fonctionnalité réduite<br>entre les réservoirs de biodiversité |  | SRCE : Réservoirs de biodiversité  |
|  | SRCE : Corridors fonctionnels<br>entre les réservoirs de biodiversité             |  | Commune : Réservoirs de biodiversité   |
|  | SRCE : Corridors des milieux calcaires  |  | Commune : Garantie de largeur minimale d'un espace<br>identifié comme corridor écologique : trame herbacée |
|  | Cours d'eau intermittent  |  | Commune : Dépendances d'infrastructures routières  |
|   |   |  | SRCE : Lisières des boisements de plus de 100 hectares   |

*Orientations de la commune pour la préservation des continuités écologiques et de la TVB*

## **2 - Orientations d'aménagement et de programmation par secteurs qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les différentes zones**

### **A. Enjeux pour l'aménagement des secteurs**

Il s'agit d'une part :

- d'initier des franges de transition nettes entre le grand paysage et les fronts bâtis du village par des zones de « pré-verdissement » sous forme de bandes de protection végétale composées d'essences locales pour assurer un traitement qualitatif des limites bâties avec les espaces ouverts et en évitant toute plantation mono-spécifique ;
- d'imposer un recul des nouvelles constructions par rapport aux voies publiques pour inciter au stationnement des véhicules sur les terrains et contribuer à préserver les murs de clôture identifiés comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; d'imposer un recul des nouvelles constructions par rapport à certaines limites séparatives pour préserver l'ensoleillement et l'éclairage de terrains contigus ou par rapport à des exploitations agricoles.

Il s'agit d'autre part :

- de conforter le caractère rural du village en veillant à une bonne intégration et à la qualité architecturale des constructions nouvelles au regard de la continuité urbaine et de leur connexion avec le tissu ancien ;
  - de rendre les petits secteurs d'extension urbaine compatibles avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis existants et de favoriser une urbanisation en épaisseur plutôt que linéaire le long de la rue principale ;
  - de permettre une diversification dans la typologie et l'offre de logements y compris sociaux, d'assurer une densification des espaces d'habitat dans les dents creuses et sur les petits secteurs d'extension de l'ordre de 15 logements à l'hectare avec 10% de maisons de ville ou de petits collectifs ;
  - de favoriser le recours aux énergies renouvelables et de permettre la valorisation de l'énergie solaire voire éolienne ;
  - d'assurer la gestion progressive de l'amont vers l'aval des ruissellements d'eaux pluviales par des dispositifs adaptés (réseaux de noues, petits bassins de rétention, etc.) et de limiter strictement les débits rejetés acceptés en fonction de l'occurrence de la pluie.
- ➔ Les zones d'emprise des constructions visent donc à privilégier sans l'imposer le regroupement des constructions sur un même terrain, un aménagement d'ensemble plutôt qu'une division sous forme de lotissement mais sans exclure la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec les OAP. Toutefois, la densité minimale de 15 logements à l'hectare s'impose aussi bien à l'unité foncière dans son ensemble qu'à chaque parcelle issue de divisions foncières d'initiatives individuelles.

## **B. Objectifs du PADD**

- Conforter l'identité rurale du village et mettre en valeur un cadre de vie de qualité
- Modérer les extensions du village, harmoniser les nouvelles constructions avec les le bâti existant, respecter l'échelle et la morphologie des constructions du village
- Maîtriser les divisions foncières et favoriser la réhabilitation du bâti ancien, notamment sur les anciens sièges d'exploitation agricole
- Densifier les espaces urbanisés sur des emprises définies et lutter contre l'imperméabilisation des sols
- Diversifier les typologies de logements pour garantir des parcours résidentiels appropriés et la mixité sociale
- Promouvoir des constructions sobres en énergie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Organiser les limites entre les espaces ouverts et les espaces bâtis en veillant à la qualité de l'interface par des bandes végétalisées
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain par une densité minimale de construction
- Limiter et prévenir le risque d'inondation, imposer la récupération des eaux sur la parcelle et limiter le débit de fuite
- Réaliser des places de stationnement en dehors de la voie publique
















## **C. Dispositions relatives aux schémas d'aménagement joints pour les différentes OAP sectorielles**

- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + Feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de X m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de X m par rapport aux limites séparatives
- Zone d'emprise des constructions
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- Accès unique au terrain à privilégier
- Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés

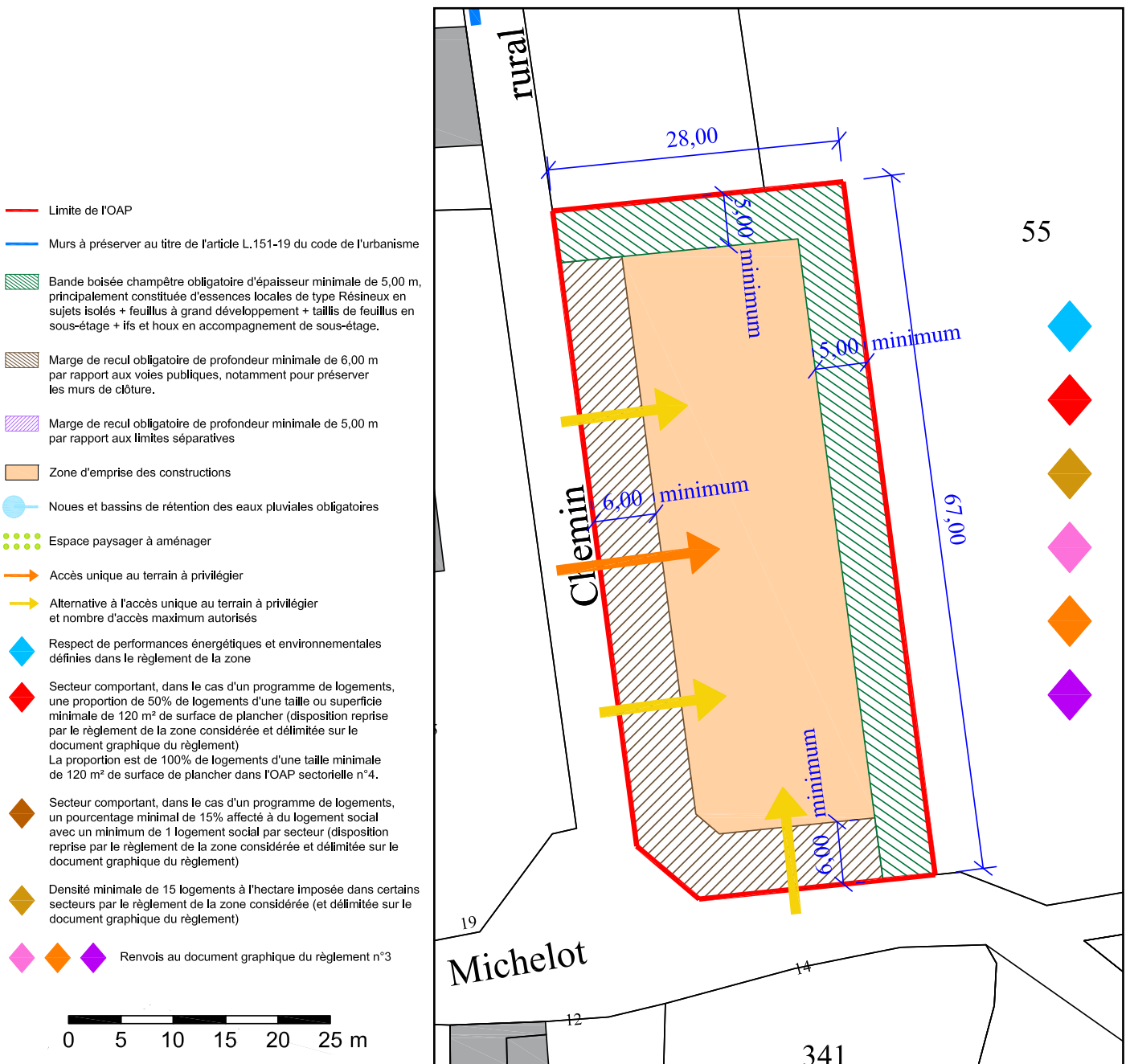
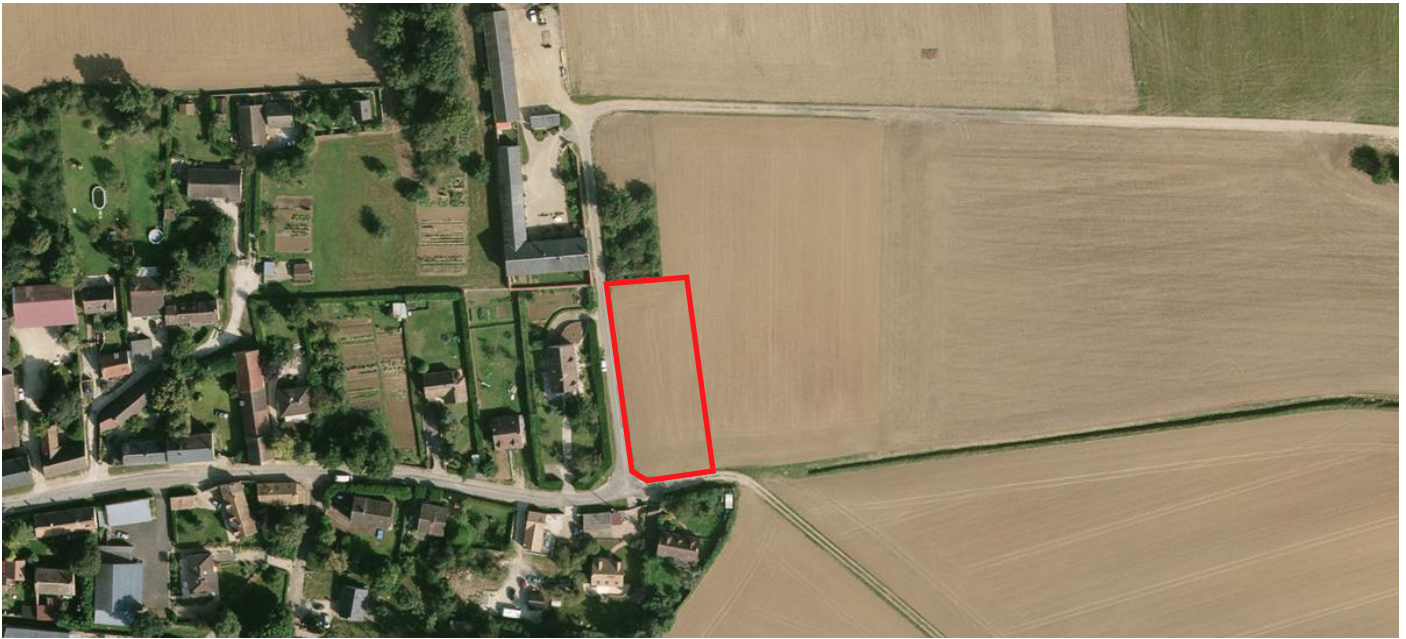
- Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée dans certains secteurs par le règlement de la zone considérée (et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Surface minimale du terrain en pleine terre : 50% de la superficie totale du terrain (disposition reprise par le règlement de la zone considérée)
- Coefficient de biotope : 0,6 (disposition reprise par le règlement de la zone considérée)
- Obligation de réalisation d'un minimum de deux places de stationnement par logement dans la zone d'implantation possible des constructions ou dans la bande de retrait obligatoire des constructions. Cette disposition ne s'impose pas aux logements sociaux.
- Obligation de respecter l'échelle et la morphologie (volumes, matériaux et couleurs) du bâti existant du village
- Limitation du débit rejeté accepté (débit de fuite) : < à 1 litre/seconde/hectare pour une pluie décennale
- Respect des critères de qualité renforcés définis par le règlement de la zone considérée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques sur les secteurs d'extension de l'urbanisation
- Prise en compte des dispositions du règlement sur les clôtures pour assurer le passage de la petite faune

N.B. Dans un rapport de compatibilité, ces dispositions sont complémentaires du règlement de la zone considérée.

# OAP SECTORIELLES

-  Limite de l'OAP
-  Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
-  Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 6,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture.
-  Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux limites séparatives
-  Zone d'emprise des constructions
-  Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
-  Espace paysager à aménager
-  Accès unique au terrain à privilégier
-  Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
-  Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
-  Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)  
La proportion est de 100% de logements d'une taille minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'OAP sectorielle n°4.
-  Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
-  Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée dans certains secteurs par le règlement de la zone considérée (et délimitée sur le document graphique du règlement)
-  Renvois au document graphique du règlement n°3

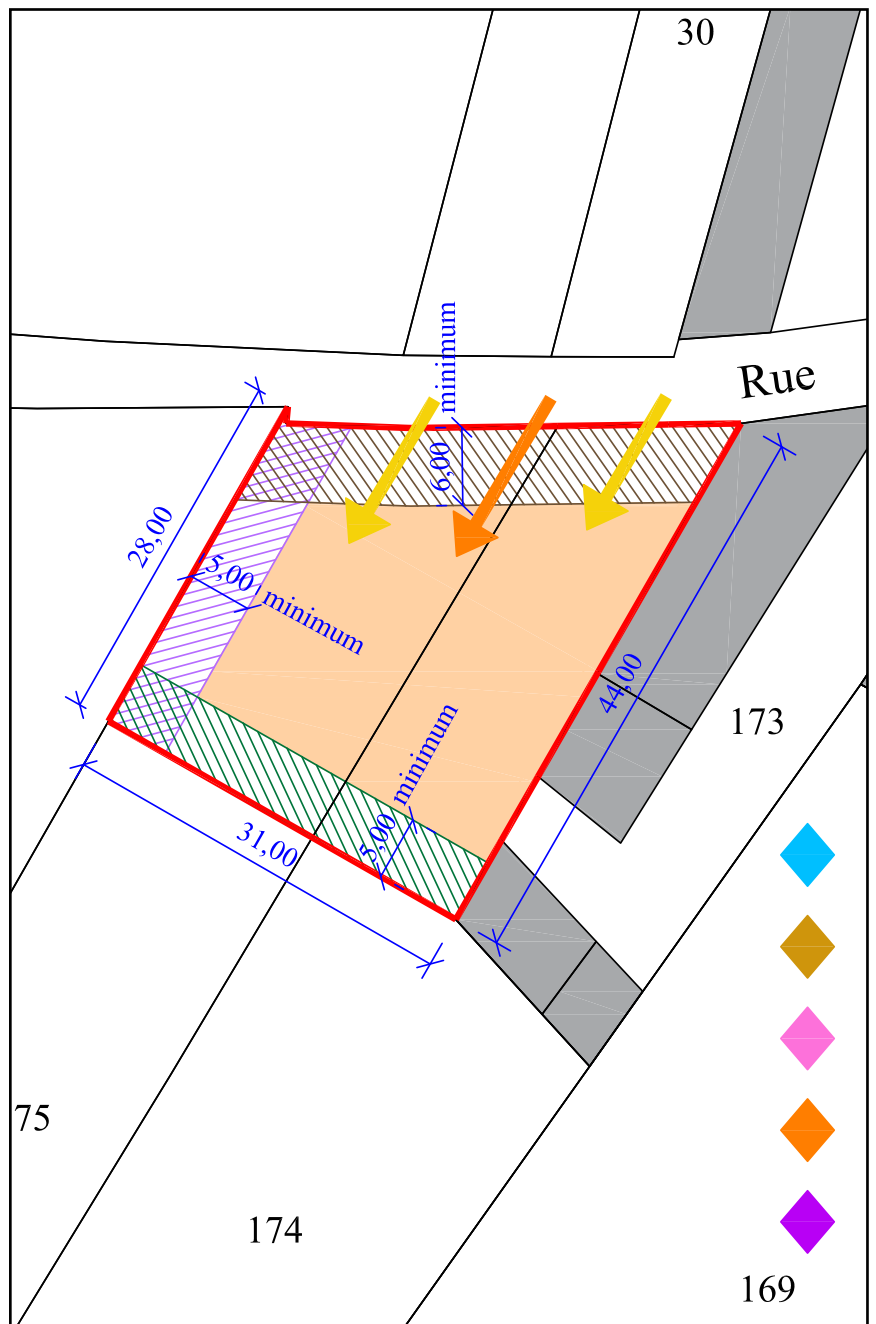
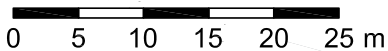
# OAP sectorielle n° 1



# OAP sectorielle n° 2



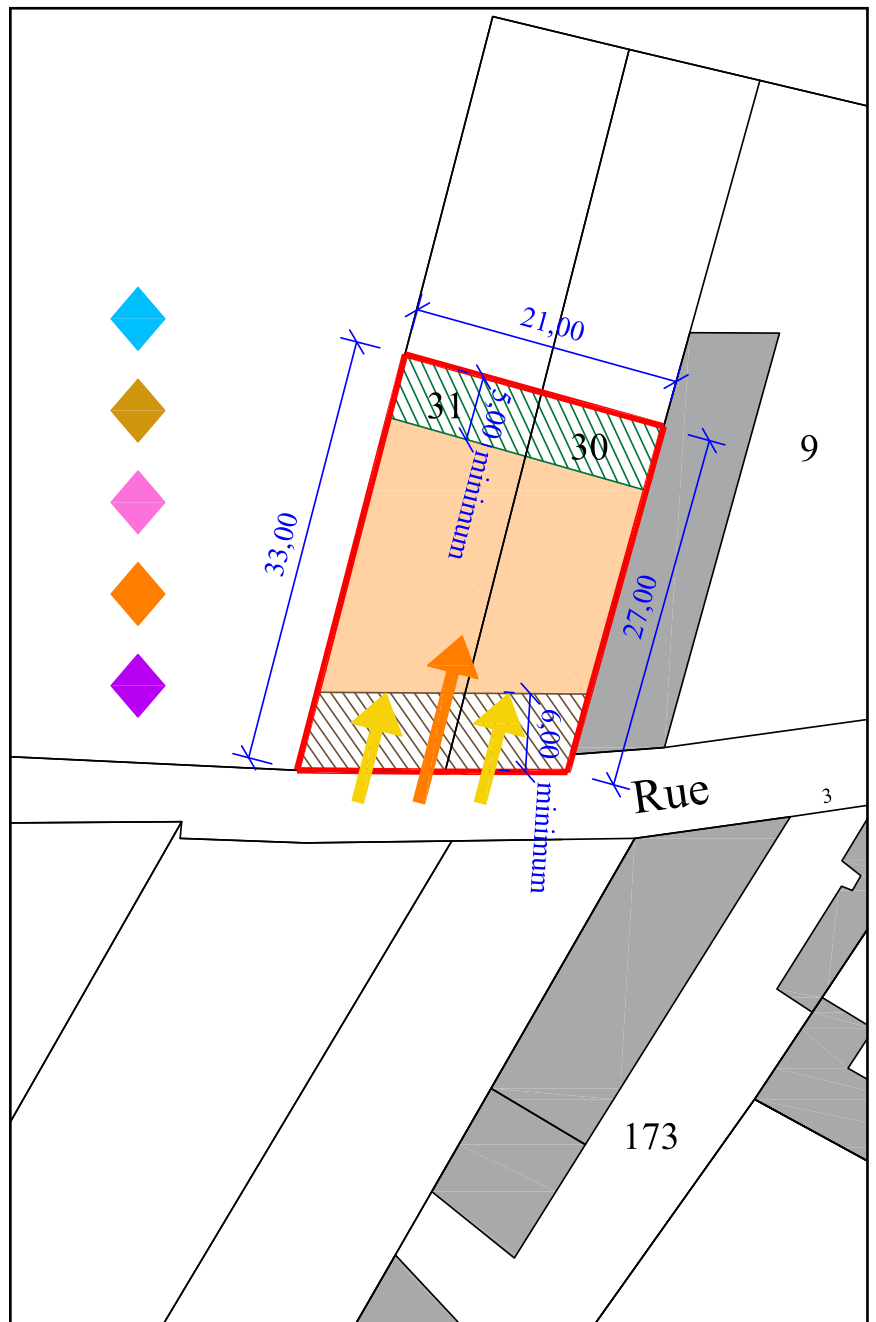
- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 6,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux limites séparatives
- Zone d'emprise des constructions
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- Espace paysager à aménager
- Accès unique au terrain à privilégier
- Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
- Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)  
La proportion est de 100% de logements d'une taille minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'OAP sectorielle n°4.
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée dans certains secteurs par le règlement de la zone considérée (et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Renvois au document graphique du règlement n°3



# OAP sectorielle n° 3



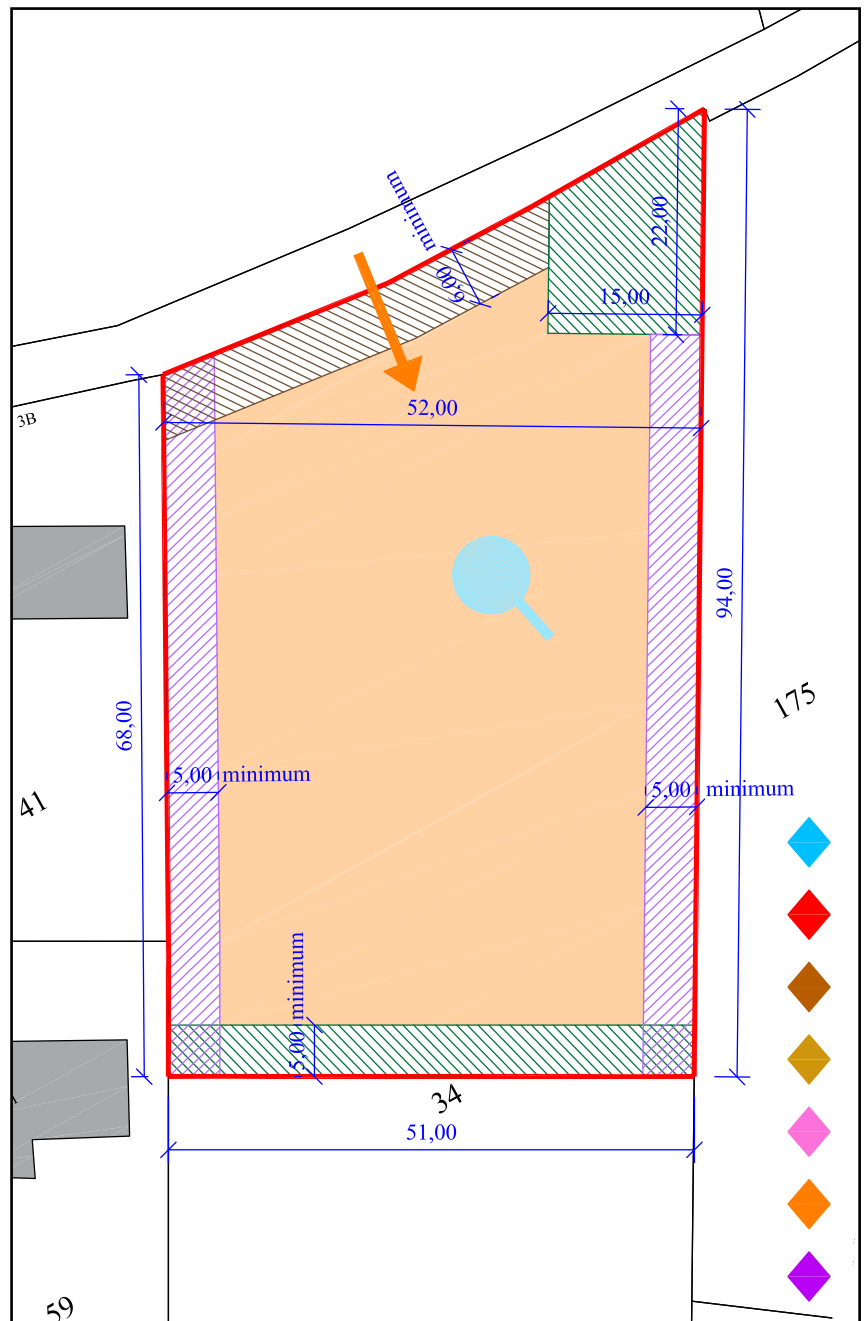
- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 6,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux limites séparatives
- Zone d'emprise des constructions
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- Espace paysager à aménager
- Accès unique au terrain à privilégier
- Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
- Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)  
La proportion est de 100% de logements d'une taille minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'OAP sectorielle n°4.
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée dans certains secteurs par le règlement de la zone considérée (et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Renvois au document graphique du règlement n°3



# OAP sectorielle n° 4



- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 6,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux limites séparatives
- Zone d'emprise des constructions
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- Espace paysager à aménager
- Accès unique au terrain à privilégier
- Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
- Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)  
La proportion est de 100% de logements d'une taille minimale de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'OAP sectorielle n°4.
- Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée dans certains secteurs par le règlement de la zone considérée (et délimitée sur le document graphique du règlement)
- Renvois au document graphique du règlement n°3



### **3 - Orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles et de secteurs identifiés et localisés (1) pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (3)**

#### **A. Enjeux**

La structure de certains bâtiments traditionnels peut apparaître comme une contrainte à leur évolution par la présence de poteaux, l'insuffisance des hauteurs, des ouvertures réduites, etc. Associée à la perte de l'usage agricole de certains corps de ferme consécutive à des regroupements d'exploitations, des problèmes de voisinage, la délocalisation des hangars, des bâtiments anciens inadaptés et à l'entretien coûteux appellent à une réflexion particulière qui doit permettre à chaque propriétaire de valoriser son bien dans le respect de l'intérêt général : maintien des bâtiments, fondement de l'identité architecturale des villages, satisfaction de besoins en logements, développement d'activités économiques, etc. Pour autant, ces ensembles agricoles, souvent organisés autour d'une vaste cour généralement fermée par des façades, des murs et des annexes, peuvent soulever, à l'occasion de mutations, convoitises et craintes, notamment lorsqu'ils sont situés en zone urbaine où ils présentent l'inconvénient d'exposer les détenteurs de ce patrimoine aux pressions de promoteurs immobiliers.

- ➔ Sur le territoire communal de Plessis-Saint-Benoist, les OAP patrimoniales concernent principalement des corps de fermes, sièges d'exploitation ou pas) qui sont classés en zone urbaine ou en zone agricole au PLU.

Les grandes fermes, par leur situation et leurs dimensions ont bien souvent dans les villages une importance particulière, notamment les cours qui dès l'origine sont des espaces clos à partir desquels s'agencent les bâtiments en favorisant les déplacements du matériel et en permettant certaines installations.

Il s'agit de préserver le caractère traditionnel des fermes en évitant toute transformation radicale de l'aspect des bâtiments en cas de changement d'usage. Pour autant, la mise en valeur de ces bâtiments agricoles qui témoignent d'une organisation spatiale traditionnelle du village doit pouvoir s'effectuer, pour certains d'entre eux, par leur changement de destination tant pour permettre l'installation de Très Petites Entreprises dans le tissu existant que par transformation en logements, hébergements ou autres destinations ou sous-destinations précisées dans le règlement pour chaque bâtiment concernés.

Par ailleurs, la reconversion des corps de ferme est un levier important en termes de développement durable par ses potentialités d'offrir de nouvelles capacités sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, concourant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la densification des espaces urbanisés au sens strict. Cette reconversion doit respecter l'esprit corps de ferme en évitant des dénaturations irréversibles, notamment en préservant l'intégrité et l'unité des cours, communes, ouvertes, sans stationnement excessif et en maintenant l'organisation générale du bâti autour de ces espaces libres.

## B. Objectifs du PADD

- Organiser le développement du village en limitant les extensions. Protéger les espaces agricoles
- Protéger et mettre en valeur le paysage. Conforter l'identité rurale du village et mettre en valeur un cadre de vie
- Faire vivre le territoire dans le cadre d'un développement durable. Diminuer les recours aux déplacements motorisés
- Permettre une diversité de logements pour garantir des parcours résidentiels
- Exploiter les potentialités du tourisme. Développer l'emploi local
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre en encourageant les énergies renouvelables

## C. Dispositions relatives à la conservation et à la mise en valeur des cours, des constructions d'intérêt général, des éléments architecturaux à conserver repérés (1) sur les plans joints

### 3-1 Dispositions propres aux cours à préserver

Les cours sont préservées (**hachures jaunes**) comme espaces libres de distribution des différentes constructions dans leur nature et leur configuration (éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Préserver le caractère ouvert de la cour et conserver l'implantation et la volumétrie générale des bâtiments organisées autour de cette cour.

- ➔ Les cours doivent rester des cours : espaces ouverts permettant de desservir librement les différents bâtiments. Aussi, le découpage des cours en espaces privatifs assortis de clôtures est proscrit, l'identité de l'ensemble devant rester visible et lisible comme entité.

Les plantations éventuelles doivent être limitées et respecter le principe de cour ouverte.

Toute artificialisation lourde du sol de la cour de type enrobé, béton, etc. est à éviter.

Les aires de stationnement imposées par les règlements de zone pour la destination « habitation » sont interdites sur les cours et doivent être réalisées dans les bâtiments existants ou sous les hangars existants. Ces places de stationnement doivent être directement accessibles. Les places commandées sont proscrites.

A partir des voies publiques, les accès aux cours sont limités aux accès existants pour préserver les murs de clôture repérés comme « élément de paysage » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### 3-2 Dispositions propres à la conservation des constructions d'intérêt architectural

**Rappel :** Dans les zones agricoles, le règlement peut, au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Préserver strictement les éléments fondamentaux de l'architecture des corps de ferme : bâtiments repérés comme « construction d'intérêt architectural », éléments du petit patrimoine repérés comme « élément architectural à conserver » et murs de clôture repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- ➔ La conservation des bâtiments repérés au document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural » par des hachures bleu foncé est obligatoire. Leur démolition est donc interdite.

Les modifications de volume (extension, surélévation) des bâtiments, repérés comme « construction d'intérêt architectural » au document graphique de l'OAP, sont autorisées sous réserve qu'elles ne dénaturent pas leur volumétrie originelle et qu'elles contribuent à la mise en valeur desdits bâtiments. Ainsi, les modifications de volume des constructions doivent être réalisées en respectant le caractère du bâtiment, ses règles de composition, son échelle, sa cohérence avec le tissu bâti et notamment avec l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière et leur type d'organisation autour de l'espace libre (cour préservée au titre de l'article L.151-19 (2)).

Les adaptations ou extensions, voire, le cas échéant, les reconstructions, doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

- ➔ La fonction originelle des bâtiments doit rester perceptible : on doit pouvoir reconnaître une grange, un hangar, une écurie ou une étable, etc. quelque soit la destination envisagée.

La démolition d'annexes dommageables est autorisée. La démolition de celles, repérées le cas échéant au document graphique de l'OAP comme « annexes dommageables » peut être exigée à l'occasion de travaux de modifications de volume des bâtiments principaux.

La restauration ou l'entretien des constructions repérées comme « construction d'intérêt architectural » doivent être réalisés en maintenant la volumétrie initiale du bâtiment et de sa toiture et, le cas échéant, les percements repérés au document graphique de l'OAP. D'une manière générale, la restauration ou l'entretien doivent être réalisés avec l'objectif de :

- soit maintenir en bon état de conservation les dispositions, motifs décoratifs et matériaux d'origine ;
- soit modifier ceux-ci par analogie avec les bâtiments contigus ou proches ;
- soit en restituant en tout ou partie le caractère d'origine du bâtiment si celui-ci a subi des altérations.

Sur les bâtiments repérés au document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural », les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues (comparables, semblables, voisins) à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment les souches, lucarnes, menuiseries, enduits et décors. Lors des travaux de réhabilitation ou de ravalement, les éléments de second œuvre ancien repérés aux documents photographiques de l'OAP comme « élément architectural à conserver » tels que percements, portes, fenêtres, volets persiennés ou pleins, motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés et restaurés.

- ➔ Il convient donc de recourir à des matériaux et techniques de restauration ou de réhabilitation compatibles avec les caractéristiques particulières du bâti ancien et de respecter l'identité architecturale des bâtiments et les matériaux d'origine.

Les éléments décoratifs repérés aux documents photographiques de l'OAP comme « élément architectural à conserver » par l'indice \* tels que niches, sculptures, modénatures, encadrements, corniches doivent être préservés et mis en valeur.

Lors de toute intervention sur les constructions existantes repérées comme « construction d'intérêt architectural » :

- Les enduits anciens des bâtiments repérés au document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural » doivent être entretenus et restaurés à l'identique. Ces enduits doivent être colorés ou peints avec une peinture minérale.
- Les enduits anciens et rejointoiements des maçonneries doivent être réalisés au gros plâtre, au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable ou plâtre et chaud. En cas d'enduit au mortier, ceux-ci doivent être réalisés de couleur similaire à la pierre mise en œuvre et/ou d'une couleur obtenue par mélange traditionnel.
- Dans le cas de maçonneries jointoyées, les joints doivent être largement beurrés. Les chaînages d'angle et les encadrements de baies doivent être traités soit en pierres d'appareil, soit en brique, soit en bandeaux lissés et surépaisseur. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués en creux ou en relief sont proscrits.

Lors des travaux de restauration des bâtiments repérés sur le document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural », les pentes et la forme des toits ne doivent pas être modifiées. Toutefois, dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble peut être autorisée pour permettre un retour à la configuration d'origine.

- ➔ Limiter les adjonctions ou surélévations et apporter un soin particulier pour les percements des murs aveugles.

Le cas échéant, les pans de bois et les pièces de charpente apparente doivent être traités et protégés par des produits d'imprégnation incolores ou par une peinture mate. Les vernis et peintures brillantes sont proscrits.

Lors des réfections de couverture des bâtiments repérés sur le document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural », les lucarnes anciennes doivent être conservées et restaurées à l'identique. Les lucarnes nouvelles doivent suivre un gabarit et une implantation compatibles avec le volume du toit et cohérents avec la taille et la disposition des baies de la façade correspondantes. Les proportions verticales et les surfaces des lucarnes doivent être inférieures à celles des baies de la façade concernée.

- ➔ Tout comme la volumétrie, les ouvertures sont des éléments importants qui contribuent à déterminer la physionomie d'un bâtiment.

Lors des réfections, les matériaux de couverture des bâtiments repérés sur le document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural » doivent être choisis en fonction des dispositions d'origine. Sont notamment autorisées en remplacement des matériaux de couverture actuels les tuiles de terre cuite, de préférence en petits moules, les ardoises, et, pour les pentes les plus faibles, le zinc et le cuivre.

La couleur et les nuances des matériaux de couvertures doivent être choisies en fonction de la couleur et des nuances des matériaux qui restent en place.

Les chéneaux, gouttières et descentes de pluviales doivent être soit en zinc, soit en inox plombé, soit en cuivre, soit en fonte.

Le cas échéant, les souches de cheminées à créer doivent être de volume massif et implantées dans la partie haute du comble.

Les volets doivent être en bois, pleins ou persiennés, en aluminium voire en PVC s'ils s'accordent avec le caractère de la construction. Les volets roulants et les persiennes accordéon se repliant en tableau sont proscrites.

Les réparations, entretiens des murs de clôture existants doivent être exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre.

Les enduits et rejointoiements des murs de clôture doivent être réalisés comme décrit ci-dessus pour les murs des constructions des bâtiments repérés comme « construction d'intérêt architectural » et couverts d'un chaperon (petites tuiles plates ou mortier).

Les bâtiments doivent viser la meilleure performance énergétique possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et privilégier le recours aux énergies renouvelables (le mode de construction des bâtiments ruraux anciens leur confère de grandes qualités en termes de confort, d'inertie thermique et de régulation de l'hygrométrie).

### **3.3 Dispositions propres aux constructions nouvelles**

En cas de division de l'unité foncière, les parcelles nouvelles et/ou les constructions nouvelles doivent prendre en compte :

- La préservation des cours dans leur entité (unité matérielle), leur nature (ensemble de caractères) et la configuration des lieux ;
- La structure de l'ensemble bâti sans pouvoir compromettre la trace du parcellaire initial ;
- Le maintien des caractéristiques existantes des revêtements des sols des cours (matériaux perméables, calcaire compacté, stabilisé, gravier, sol sablé, enherbement), par ailleurs préservées au titre de l'article L.151-19 (2).

Le cas échéant, l'implantation des constructions doit reprendre le principe d'implantation sur les limites de la parcelle, prendre en compte les dispositions du bâti proche, respecter le principe des règles anciennes d'adossement à l'existant.

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

L'adaptation au sol ne doit nécessiter aucun talutage artificiel, aucun remblai, aucun déblai autour de la construction, susceptible de modifier le relief des cours.

Les pentes de toiture des constructions principales doivent être au minimum à 45°.

Le cas échéant les clôtures nouvelles doivent être conçues en fonction des bâtiments existants sur le terrain et constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de moellons enduits complètement ou à pierre vue ;
  - Soit d'un mur-bahut maçonné surmonté d'une grille de dessin simple et vertical.
- ➔ La hauteur des clôtures nouvelles peut être supérieure à 2 mètres pour assurer la continuité avec un mur existant.

### **3.4 Dispositions communes à la conservation des constructions d'intérêt architectural et aux constructions nouvelles**

Le cas échéant, les logements créés doivent présenter une diversité de taille et de surface pour répondre à des besoins diversifiés et garantir l'offre de parcours résidentiels.

Le nombre total de logements ne peut excéder la valeur indiquée pour chaque OAP patrimoniale.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve d'une composition avec les baies de l'étage droit et positionnés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion doit être verticale et leur largeur doit être de préférence inférieure ou égale à 80 cm. Ils doivent être posés encadrés pour ne pas faire saillie par rapport au plan de couverture.

Les verrières en toiture sont autorisées sous réserve que la composition architecturale de la construction permette d'intégrer ce dispositif (rapport des volumes, trame de la construction et de la toiture). La structure de la verrière doit être de teinte sombre ; les parties en verre parfaitement transparentes. Les matériaux translucides sont proscrits.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres identifiées doivent être conservées. Le percement de nouvelles baies doit respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies existantes.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés sous réserve :

- Qu'ils soient installés sur un ou des versants orientés entre sud-est et sud-ouest ;
- Que les versants de toiture considérés ne soient pas occupés par des lucarnes et/ou des châssis de toit ;
- Qu'ils soient positionnés dans l'axe des ouvertures situées dessous ou dans l'axe des parties pleines de la façade considérée ;
- Qu'ils soient encastrés sans aucune saillie sur la couverture.






Les antennes paraboliques, climatiseurs, pompes à chaleur aérothermiques, citernes de récupération des eaux pluviales sont interdits sur les façades sur rue et ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les coffrets d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de communications électroniques ou autres doivent être dissimulés.

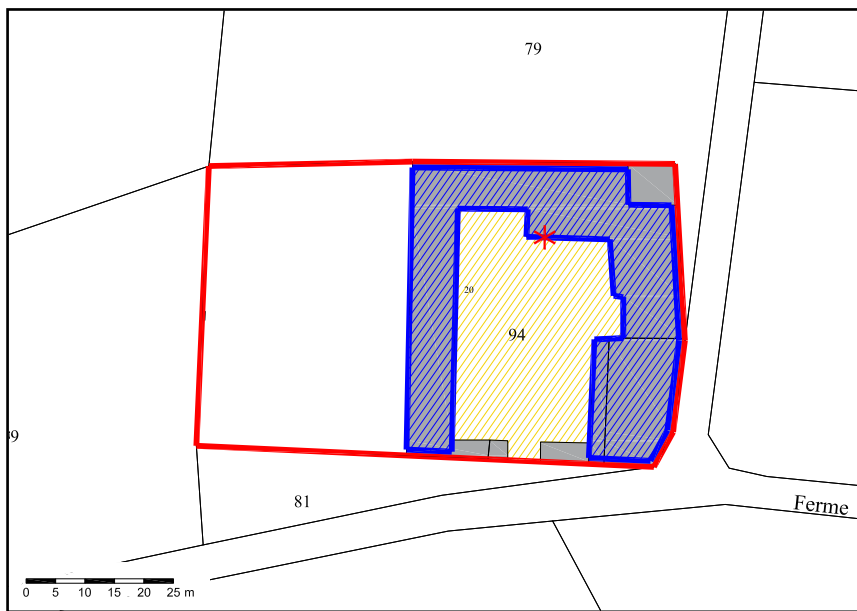
La hauteur des clôtures nouvelles peut être supérieure à 2 mètres pour assurer la continuité avec un mur existant.

- (1) Le terme « repéré » signifie qu'un bâtiment est identifié et localisé comme « construction d'intérêt architectural » sur un document graphique de l'OAP (un plan) et signifie qu'un élément décoratif ou significatif est identifié et localisé comme « élément architectural à préserver » sur un document photographique de l'OAP.
- (2) Modifié par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration... »
- (3) L'article R.151-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiées et localisées pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique... »

# OAP PATRIMONIALES

-  Périmètre de l'OAP
-  Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Cour à préserver
-  Constructions d'intérêt architectural
-  Élément architectural à conserver

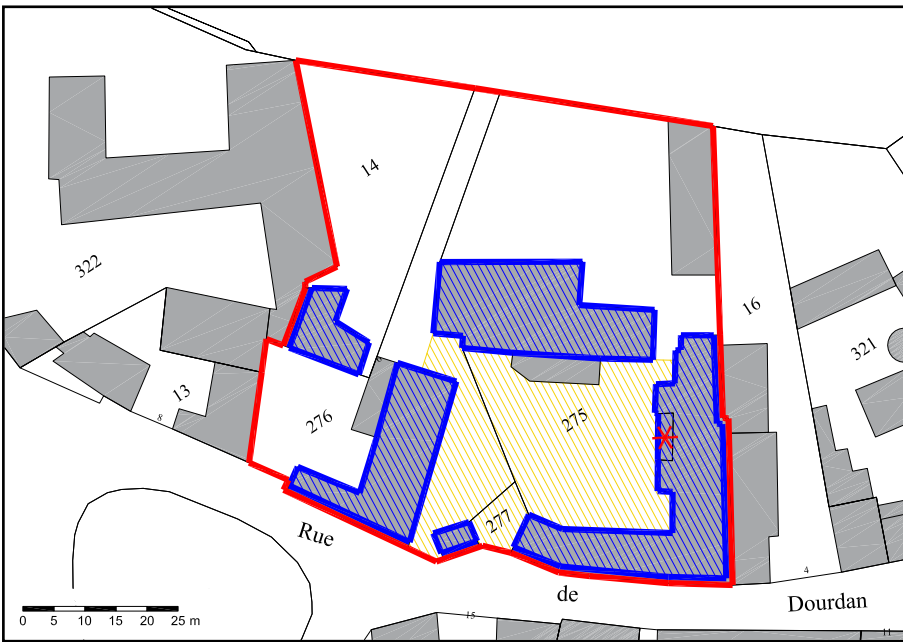
# OAP patrimoniale n° 1



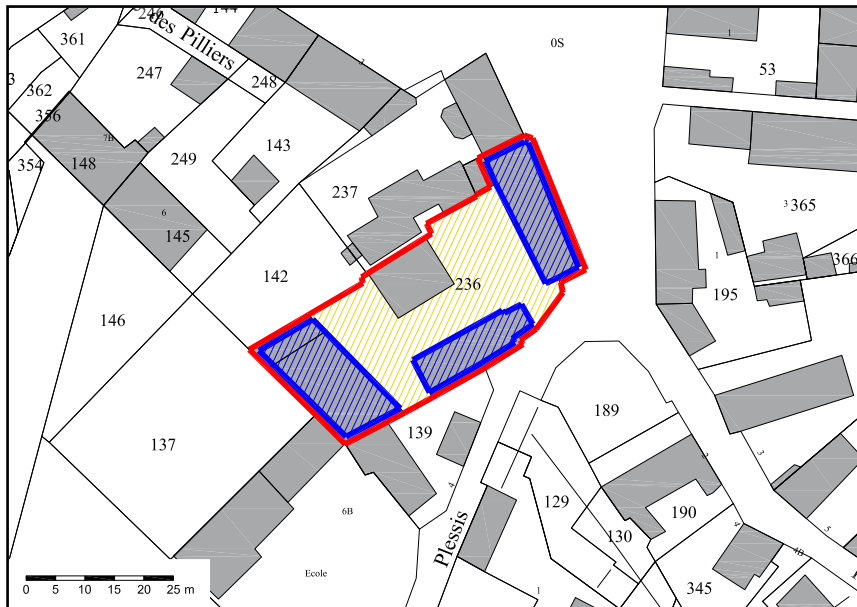
## OAP patrimoniale n° 2



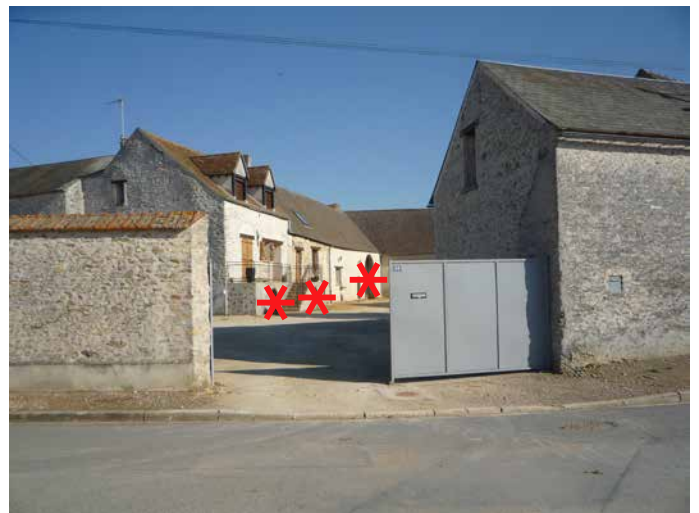
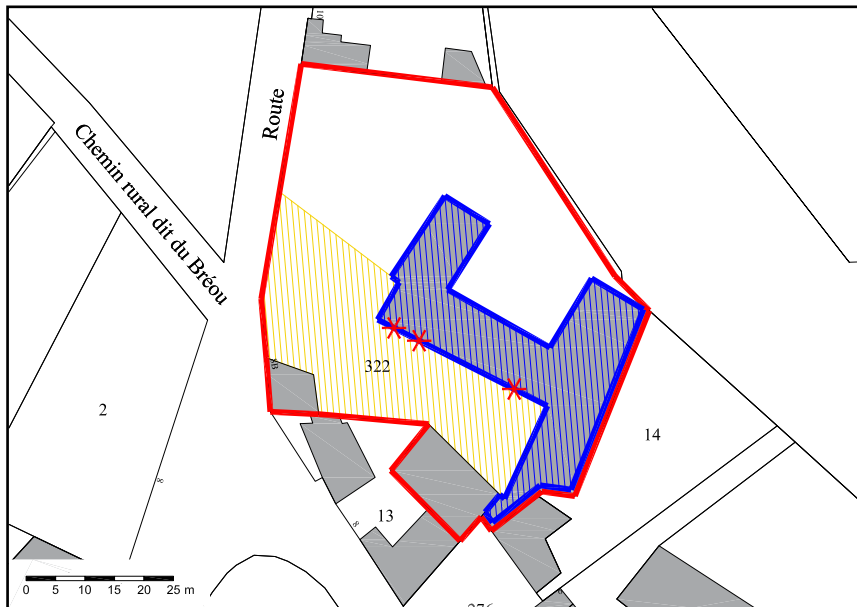
### OAP patrimoniale n° 3



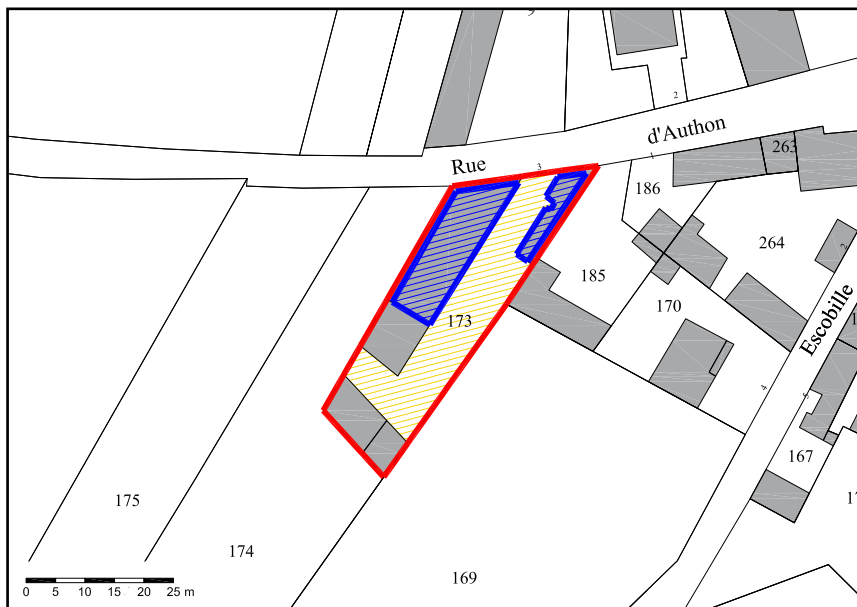
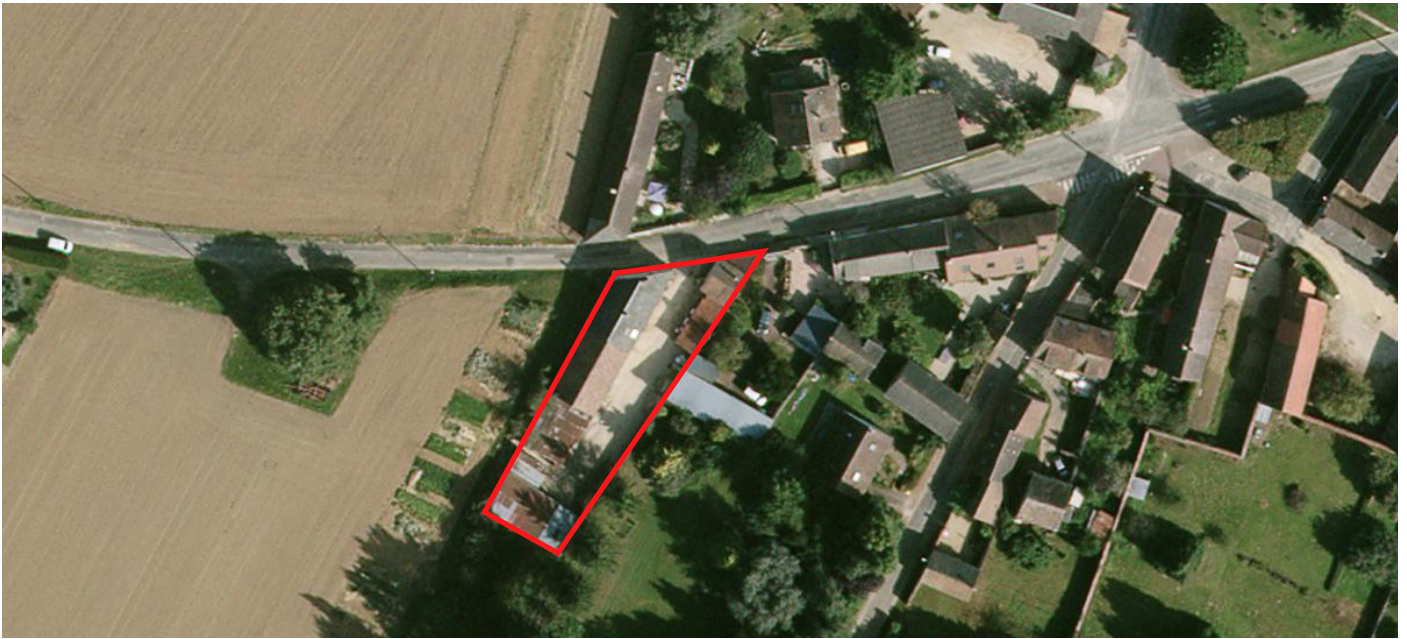
# OAP patrimoniale n° 4



# OAP patrimoniale n° 5

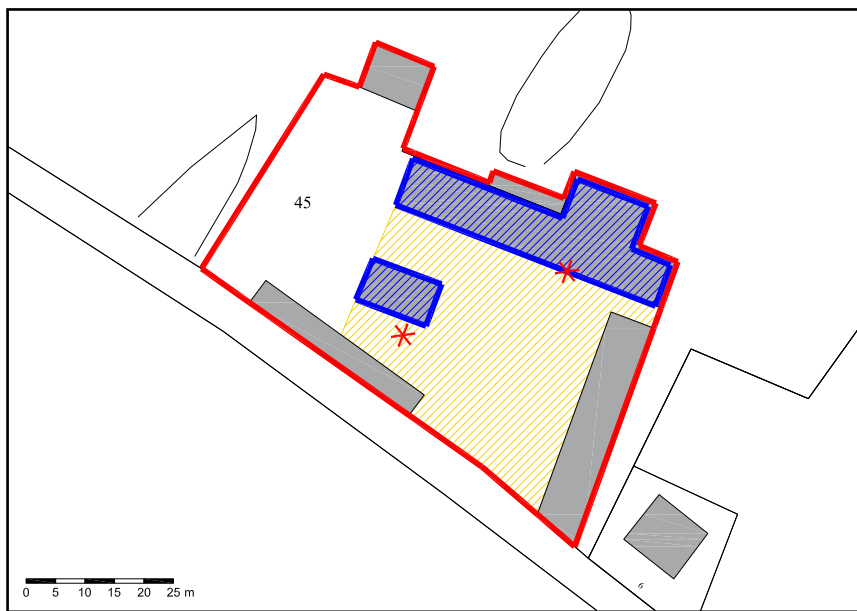


# OAP patrimoniale n° 6

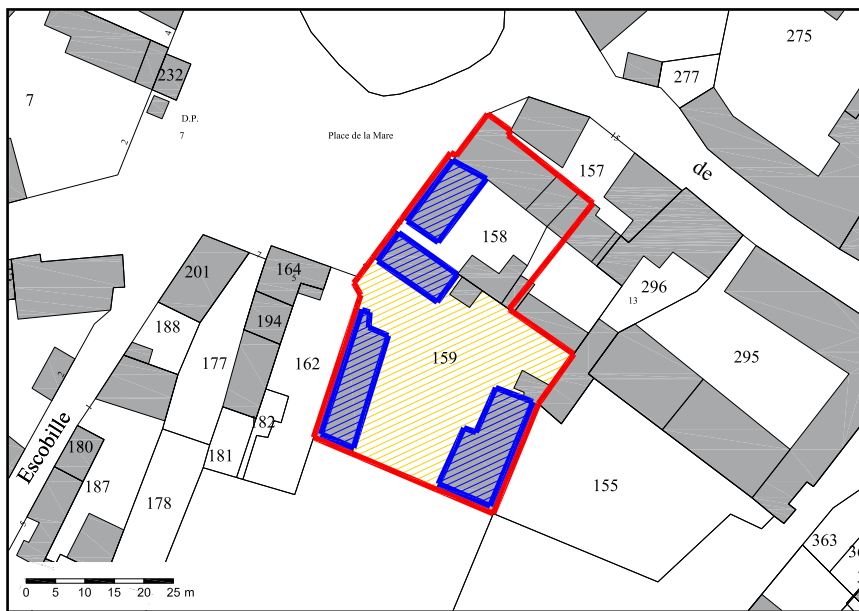




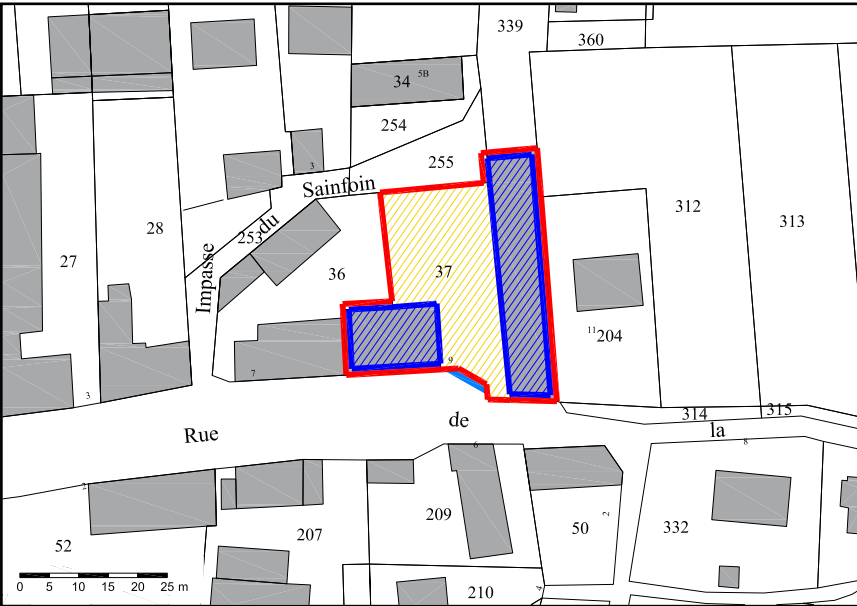
# OAP patrimoniale n° 8



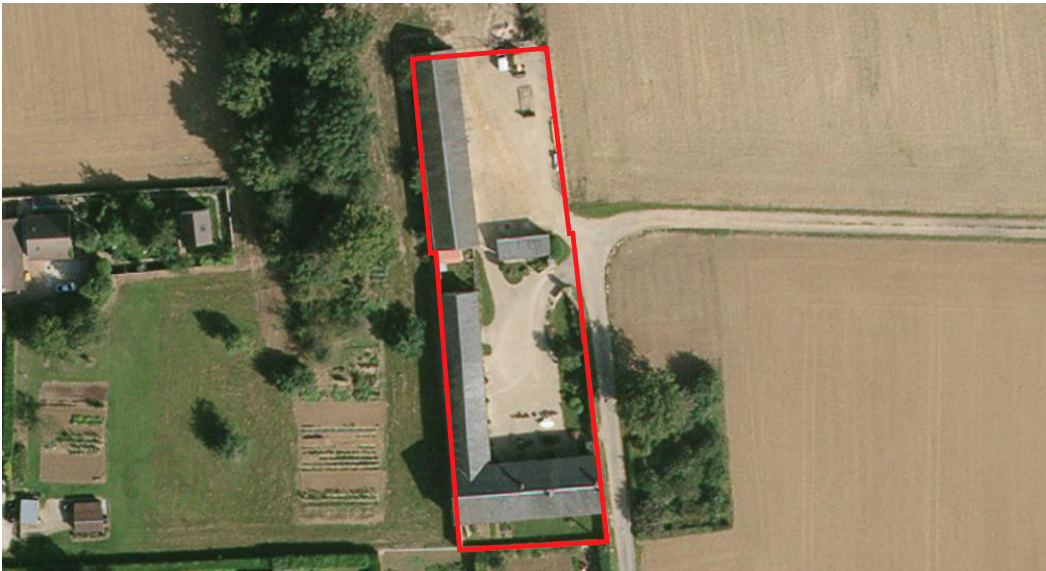
# OAP patrimoniale n° 9



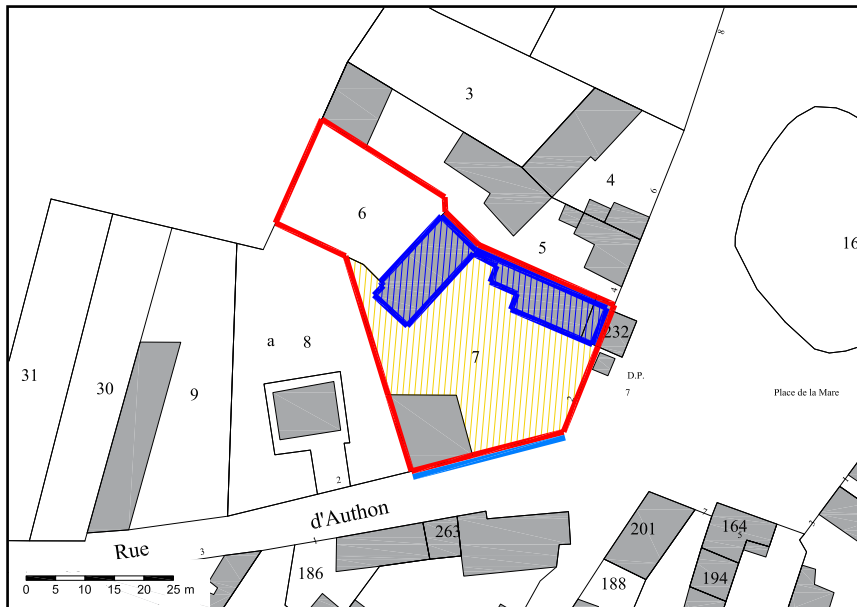
# OAP patrimoniale n° 10



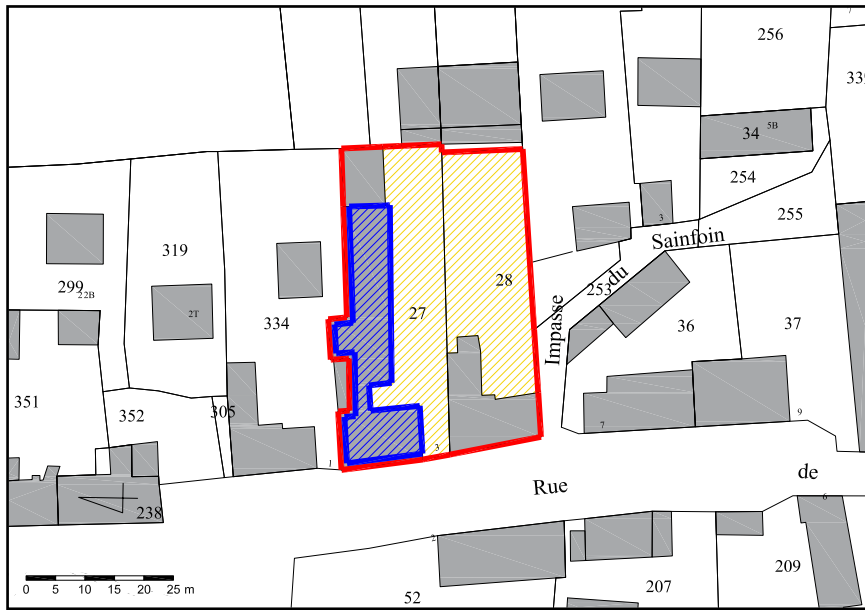
OAP patrimoniale n° 11



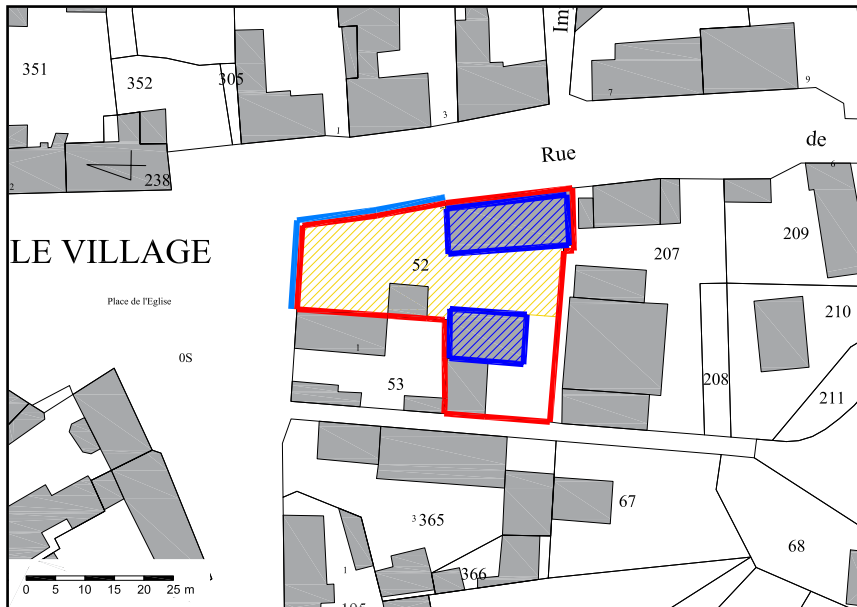
# OAP patrimoniale n° 12



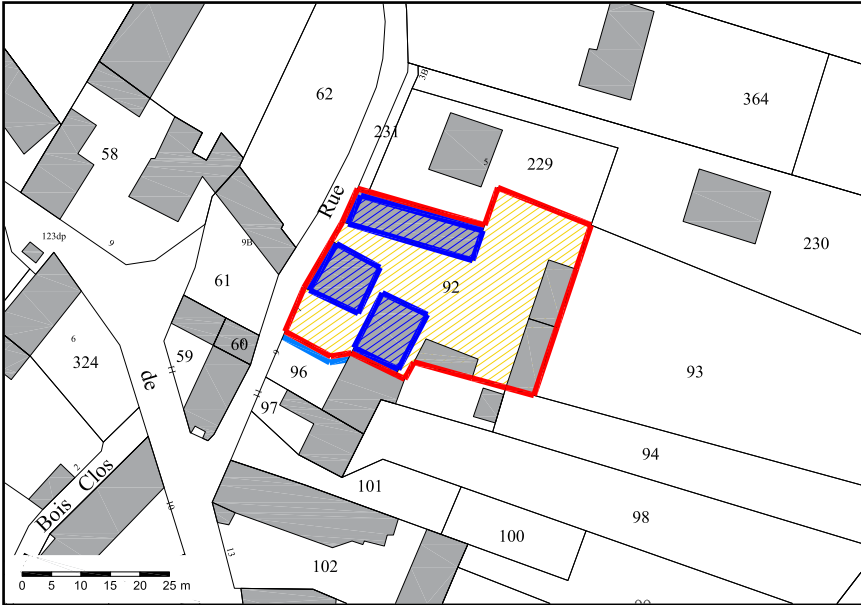
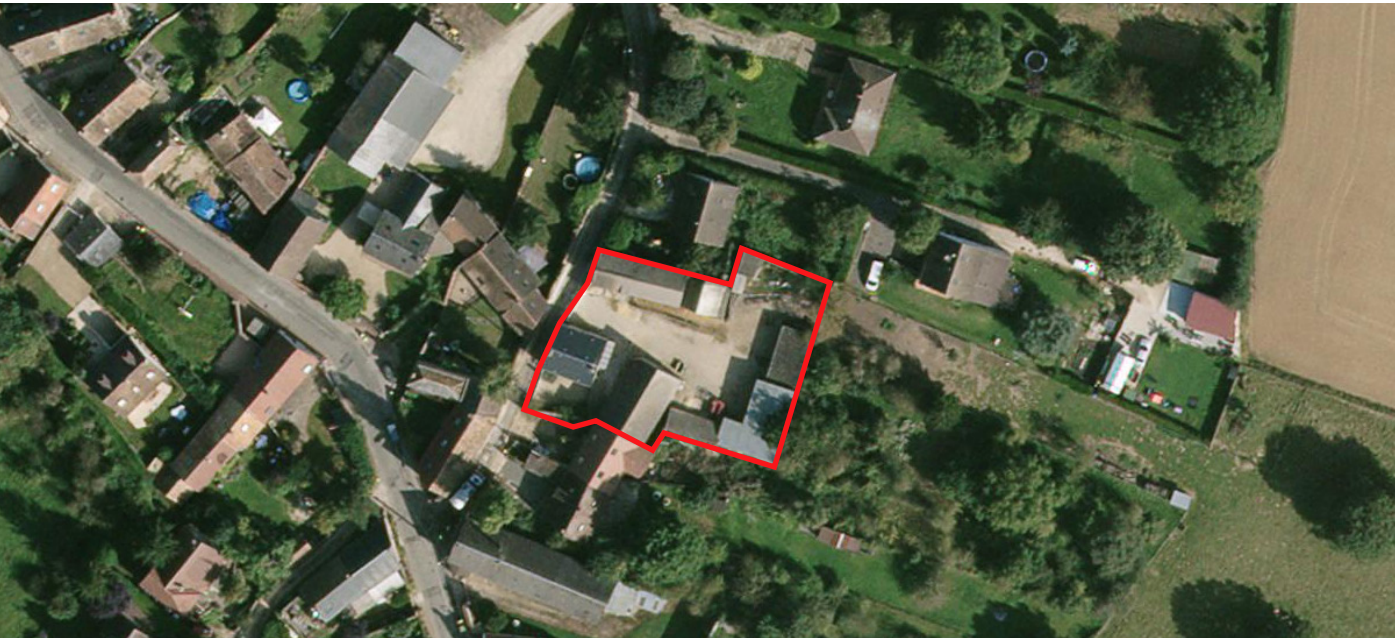
# OAP patrimoniale n° 13



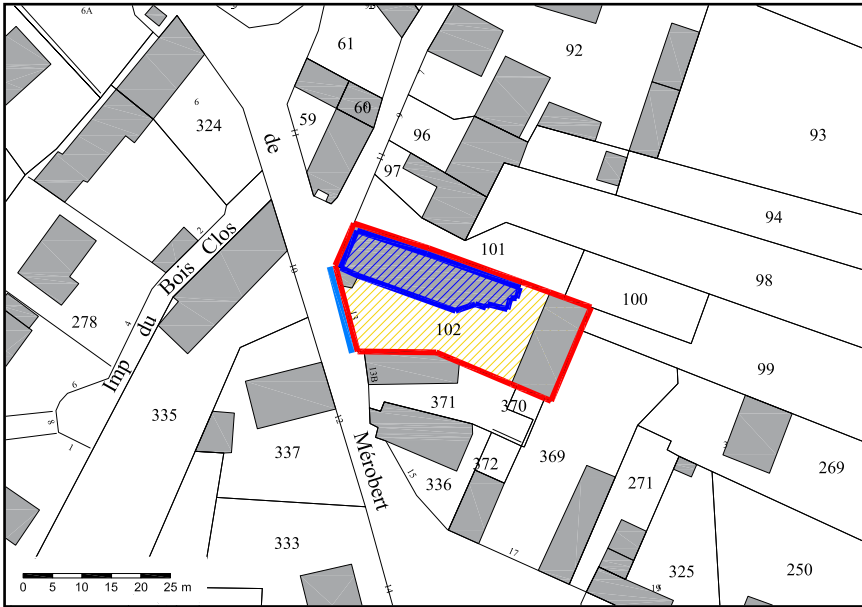
# OAP patrimoniale n° 14



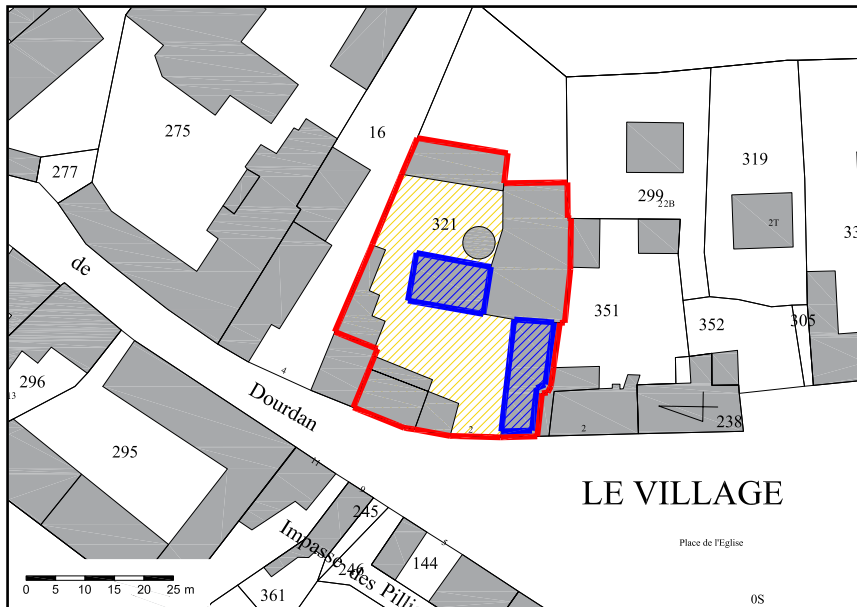
OAP patrimoniale n° 15



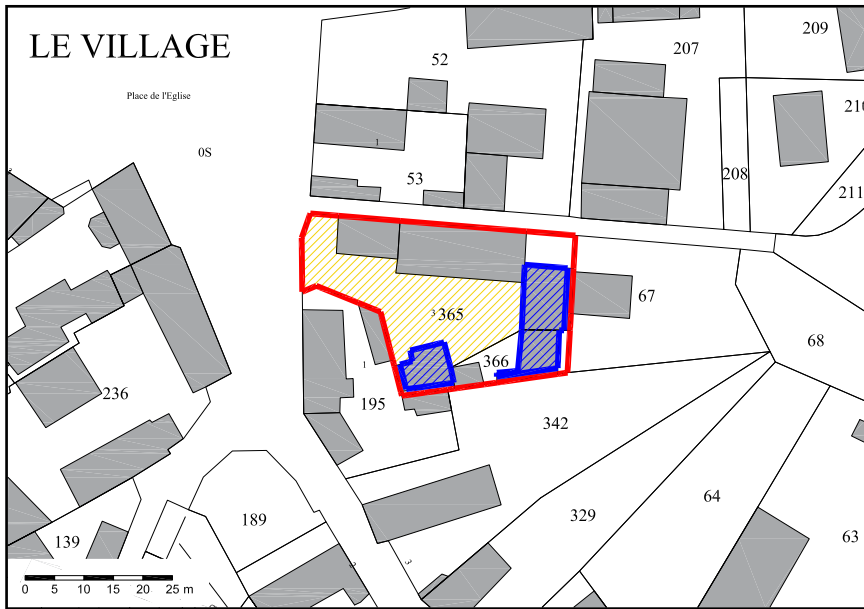
# OAP patrimoniale n° 16



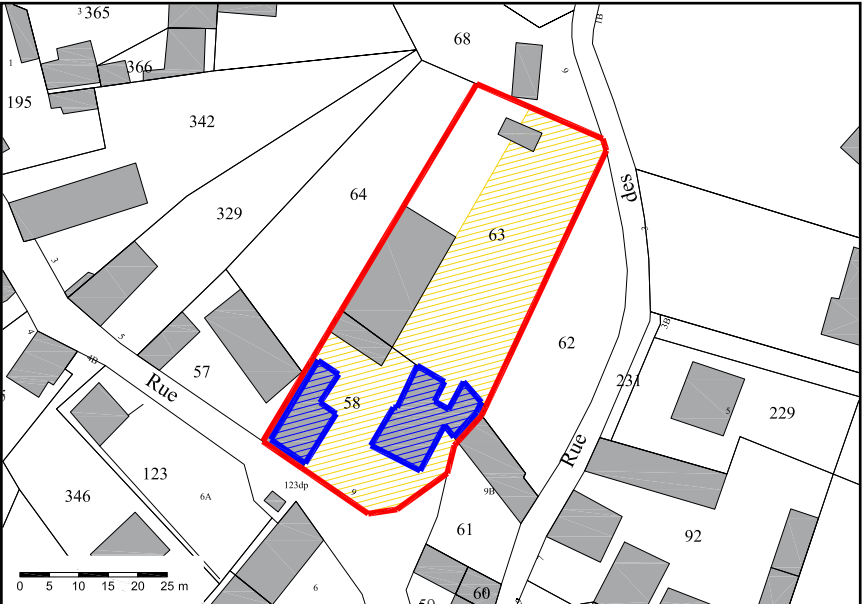
# OAP patrimoniale n° 17



# OAP patrimoniale n° 18



OAP patrimoniale n° 19



#### **4 - Orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur et la requalification d'éléments de paysage d'un futur espace public, identifié et localisé pour des motifs d'ordre culturel et écologique**

##### **A. Enjeux**

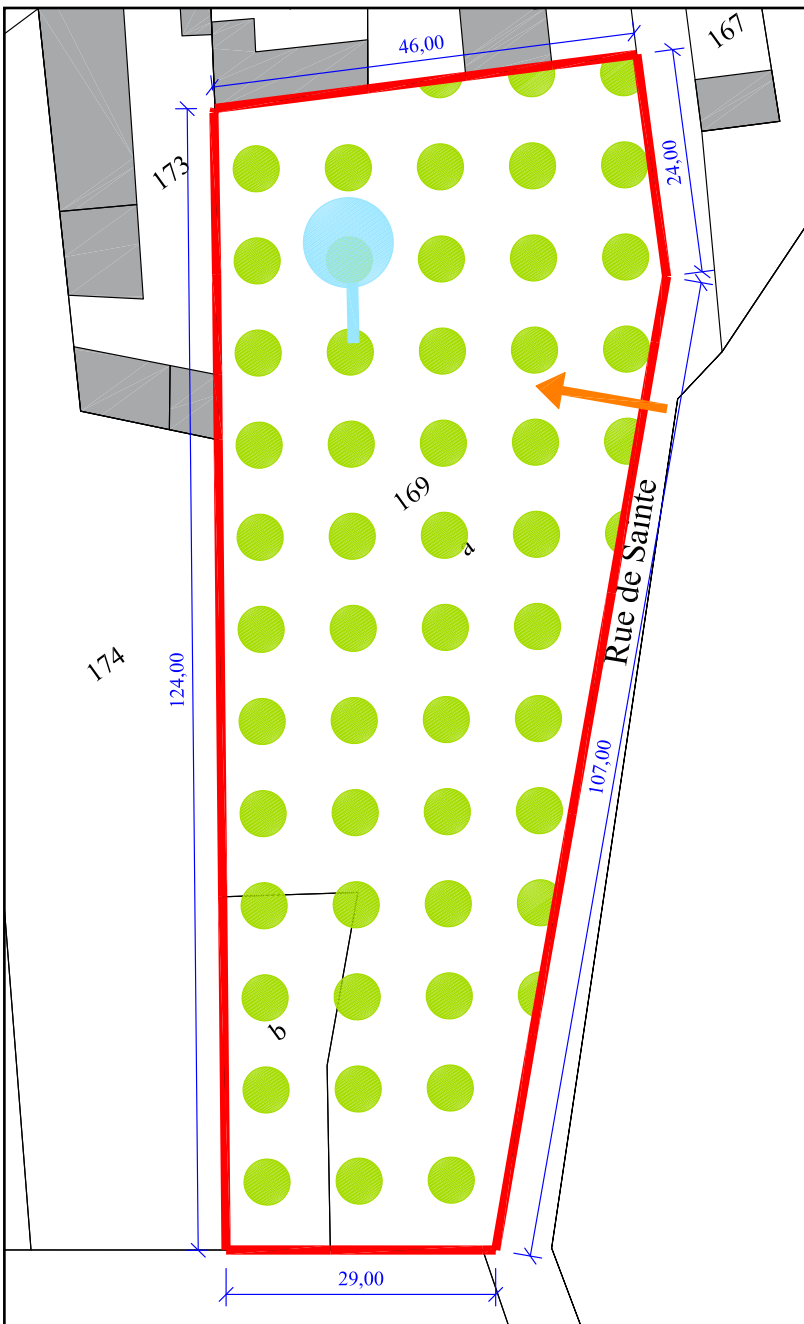
L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale (n°18), comprenant des dispositions pour des motifs d'ordre culturel et écologique, vise à la création d'un espace vert public à vocation de parc paysager dans le prolongement du Bois de Chartres. Il s'agit également de préserver l'une des entrées du village par le maintien d'un écran boisé.

##### **B. Objectifs du PADD**

- Protéger et mettre en valeur les éléments identitaires du territoire communal (boisements, arbres remarquables, mares, cônes de vue) pour préserver leurs caractéristiques
- Conforter l'identité du village en fixant des limites précises à l'urbanisation et en veillant à la qualité de l'interface entre les milieux ouverts et les milieux bâtis
- Aménager un parc paysager en appui du village, à proximité de la salle polyvalente et en continuité du Bois de Chartres

##### **C. Dispositions relatives au plan joint de l'OAP**

# OAP patrimoniale n° 20



- Périmètre de l'OAP
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- Espace paysager à aménager
- Accès unique au terrain à privilégier

