

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de SERVON

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose 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 l'élaboration du PLU de la commune de SERVON.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

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.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>4</u>
A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE	4
B. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ECO-GESTION	5
C. LE CONFORT ET LA SANTE	6
<u>II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>7</u>
A. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE	7
B. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIES ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	8
<u>III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE</u>	<u>9</u>
A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	9
B. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE	11
C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LES SECTEURS SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE	12
<u>IV. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES</u>	<u>14</u>
A. SECTEUR DU CENTRE-VILLE.....	14
B. SECTEUR DE LA ROUTE DE FEROLLES	18

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de SERVON, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant

- Adapter le projet aux plantations existantes

- Paysager et planter les espaces délaissés,

- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements,

- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été,
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).



B. Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion

- **Favoriser la biodiversité :**

- installer au moins un nichoir à oiseaux par construction, en bordure de toiture ou dans les espaces verts
- installer au moins un nichoir à insectes au sein des espaces verts
- sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages



- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)



- **Prévoir le tri des déchets** (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant.

C. Le confort et la santé

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et le bruit).

- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets.
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Proscrire l'implantation de végétation allergisante (voir liste en annexe du règlement)**

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION

A. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique

Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions permettra de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

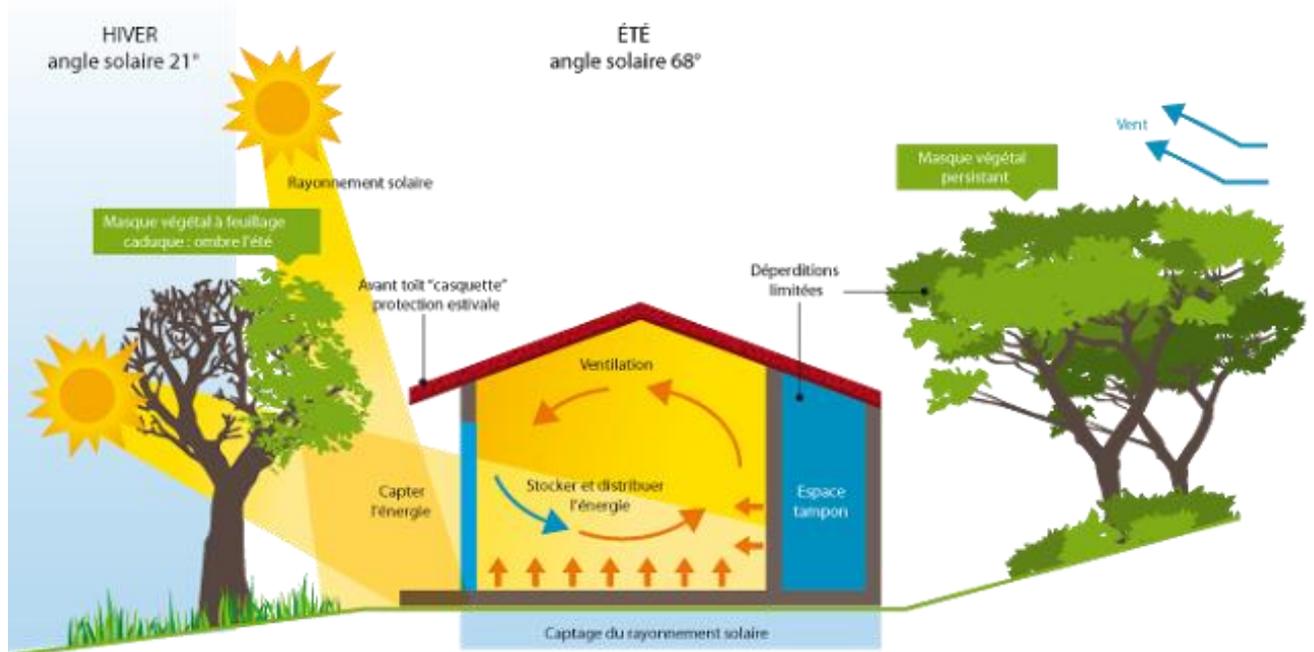
- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
 - **Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.**
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**

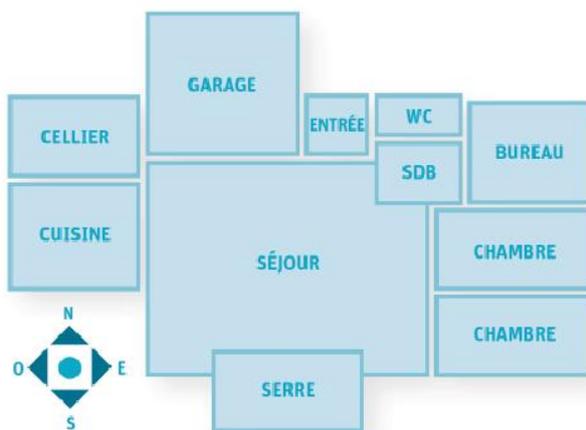
Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m ² .K/W)	Energie grise (en kWh/m ³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME



Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique:
 - Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
 - Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins: pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

B. Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables

- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain...)
- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'identité de la commune de SERVON repose notamment sur la grande richesse de son environnement naturel et paysager.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau...), 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.

La trame verte de SERVON est principalement composée des nombreux boisements dispersés sur l'ensemble du territoire communal, des bosquets et alignements d'arbres ponctuant le paysage plan des espaces agricoles, ainsi que des espaces ouverts (parcs et jardins, prairies...).

La trame bleue communale est principalement composée du Ru du Réveillon, situé au Nord du bourg, d'un fossé situé au Sud et de quelques plans d'eau. La commune comprend également plusieurs zones humides, incluses dans les espaces boisés du territoire aux abords du ru. Cette dernière constitue un élément écologique d'intérêt, favorisant le développement de la faune et de la flore communales.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de SERVON.

A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

1. Participer au renforcement du réseau bocager, préserver les alignements d'arbres

Sur l'ensemble du territoire, la plantation de haies devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle écologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

Les alignements d'arbres jouent également un rôle important en termes de biodiversité et constituent des relais de continuités écologiques. Ils méritent donc d'être préservés. Il convient de se reporter aux dispositions du règlement en la matière.

2. Protéger les boisements

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.

3. Maintenir les espaces naturels ouverts et les fonds de jardin

Un milieu naturel ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ces milieux sont constitués de pelouses ou de prairies.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Pour la préservation de ce type de milieux, les orientations sont les suivantes :

- Conservation des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées.
- Ne pas changer d'affectation les parcelles concernées (pas de boisement, ni de retournement pour une mise en culture)

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols,
- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins,
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux, ...).

4. Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords et prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel, la continuité des berges et des ripisylves seront préservés voire restaurés si nécessaire.

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Valoriser ces milieux par l'utilisation de zones humides ou de mares comme espaces verts de repos, d'agrément, de jeux,
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

La zone humide aux abords du réveillon comporte une grande richesse écologique. Il convient de préserver cet espace, pour sa richesse environnementale mais également pour sa qualité d'espace récréatif, présentant des fonctions d'agrément et de sensibilisation.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée), et des corridors écologiques. Ces derniers assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ainsi, le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et le développement de la faune et de la flore sur le territoire.
- Favoriser et révéler la présence de la nature en ville aux habitants, tout en participant à l'amélioration de leur cadre de vie.

Le SRCE identifie plusieurs continuités écologiques à Servon :

- Des corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes qui traversent le Nord de la commune d'Ouest en Est
- Des corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes à l'Est
- Des corridors alluviaux multitrames et multitrames en milieux urbain au niveau du Réveillon

Sur l'ensemble de la commune, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Privilégier, en faveur de la biodiversité, les clôtures poreuses composées de haies végétales d'essences locales, 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 angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Dans les zones naturelles, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma directeur de la Région Ile de France. Il convient en outre de se reporter à l'article L.372-1 du code de l'environnement en ce qui concerne les conditions de mise en conformité des clôtures existantes et les cas d'exemption.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste en annexe du règlement du PLU).

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur spécifique ont été définies, permettant notamment de conforter la trame verte sur le territoire de Servon.



Éléments à protéger et préserver :

Trame verte

- Boisements
- Lisière des boisements de plus de 100 ha
- Espace Naturel Sensible "Chemin des Roses"
- Arbres et alignements d'arbres

Renforcement de la trame verte locale

- Localisation des OAP sectorielles imposant un renforcement de la trame verte locale

Trame bleue

- Cours d'eau et plans d'eau
- Ripisylve (végétation aux abords des cours d'eau)
- Zone humide

Continuités écologiques à préserver

- Continuités écologiques

IV. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

A. Secteur du Centre-ville

1. Localisation du secteur

Ce secteur se situe dans le centre-ville de Servon. Il est desservi par la rue de la République et la rue des Limières (liaison douce) qui le traverse. Les parcelles sont occupées, pour la partie nord, par le jardin d'une demeure bourgeoise et au Sud, par une ancienne exploitation de maraîchage qui n'est plus en activité. Les parcelles sont bordées par des murs en pierre. À l'Est du secteur, un espace public comprenant un arrêt de bus, une borne de recharge électrique et un espace de stationnement, fait tampon vis-à-vis de la voie de circulation. Le secteur fait face à une placette en demi-cercle comprenant des logements en R+1+C et des commerces en rez-de-chaussée.

La surface totale du périmètre représente environ 0,45 ha.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

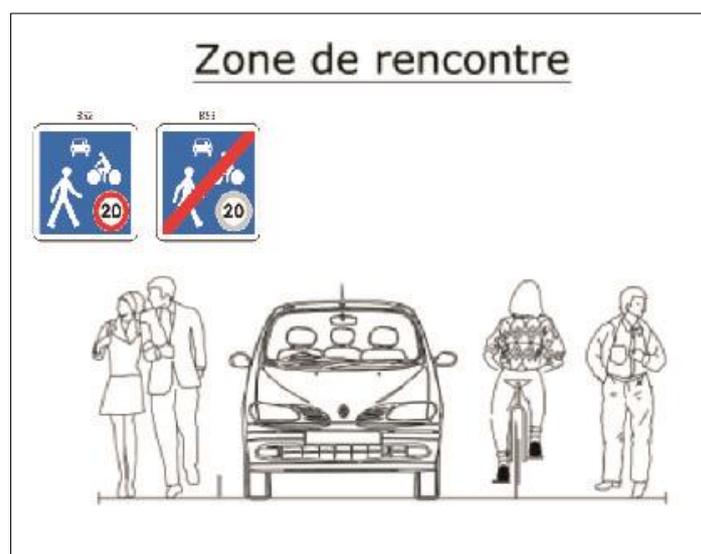
a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Afin de préserver le cadre de vie et l'identité morphologique du centre-ville, le développement de l'habitat devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions.
- En limite de voie et d'espace public, un traitement particulièrement qualitatif du front architectural devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et de favoriser la qualité architecturale du centre-ville.
- La hauteur des constructions :
 - o Dans le secteur Nord, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et ne doit pas dépasser R+C soit 7 m au faîtage ou 4 m à l'acrotère.
 - o Dans le secteur Sud, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la rue de la République. Le terrain doit faire l'objet d'un affouillement de sol de manière à ce que le rez-de-chaussée des constructions situées le long de la rue de la République soit au niveau de cette rue. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+C soit 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère par rapport au niveau de la rue de la République.
- L'implantation des constructions et leur hauteur permettront de conserver la vue sur le château depuis la rue de la République.
- Les locaux commerciaux s'implanteront de préférence autour du futur espace central paysagé à créer. Ils seront préférentiellement situés en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation, mais pourront également, en cas de besoins spécifiques, être situés dans des locaux indépendants.

- Le mur comprenant l'inscription « c'est bon la salade », bordant le secteur au niveau de la rue de la République devra être conservé et rénové le cas échéant. Les murs bordant la rue des Limières, quant à eux, doivent être conservés et rénovés sauf au droit des accès uniques à créer.
- b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

- Les accès au secteur depuis la rue de la République sont proscrits.
- La desserte routière du secteur se fera par une voie à double sens correspondant à l'actuelle rue des Limières depuis la rue de la République. Elle offrira deux accès uniques, un vers le Nord et un vers le Sud.
- La portion de la rue des Limières intégrée au secteur (qui est actuellement une liaison douce) devra faire l'objet d'un traitement urbain afin d'assurer les meilleures conditions de circulation pour les automobiles, cycles et piétons.
- Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.



- c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

Un espace central paysagé devra être aménagé en intégrant dans sa conception les espaces publics existants. Cet espace pourra intégrer du stationnement.

Les espaces de stationnement collectifs seront perméables et paysagés.

Afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage, il conviendra en outre de :

- o Réaliser une insertion paysagère aux abords Ouest et Sud du secteur vis-à-vis des constructions existantes et des espaces cultivés (intégrant une zone de non-traitement de 5 mètres minimum).

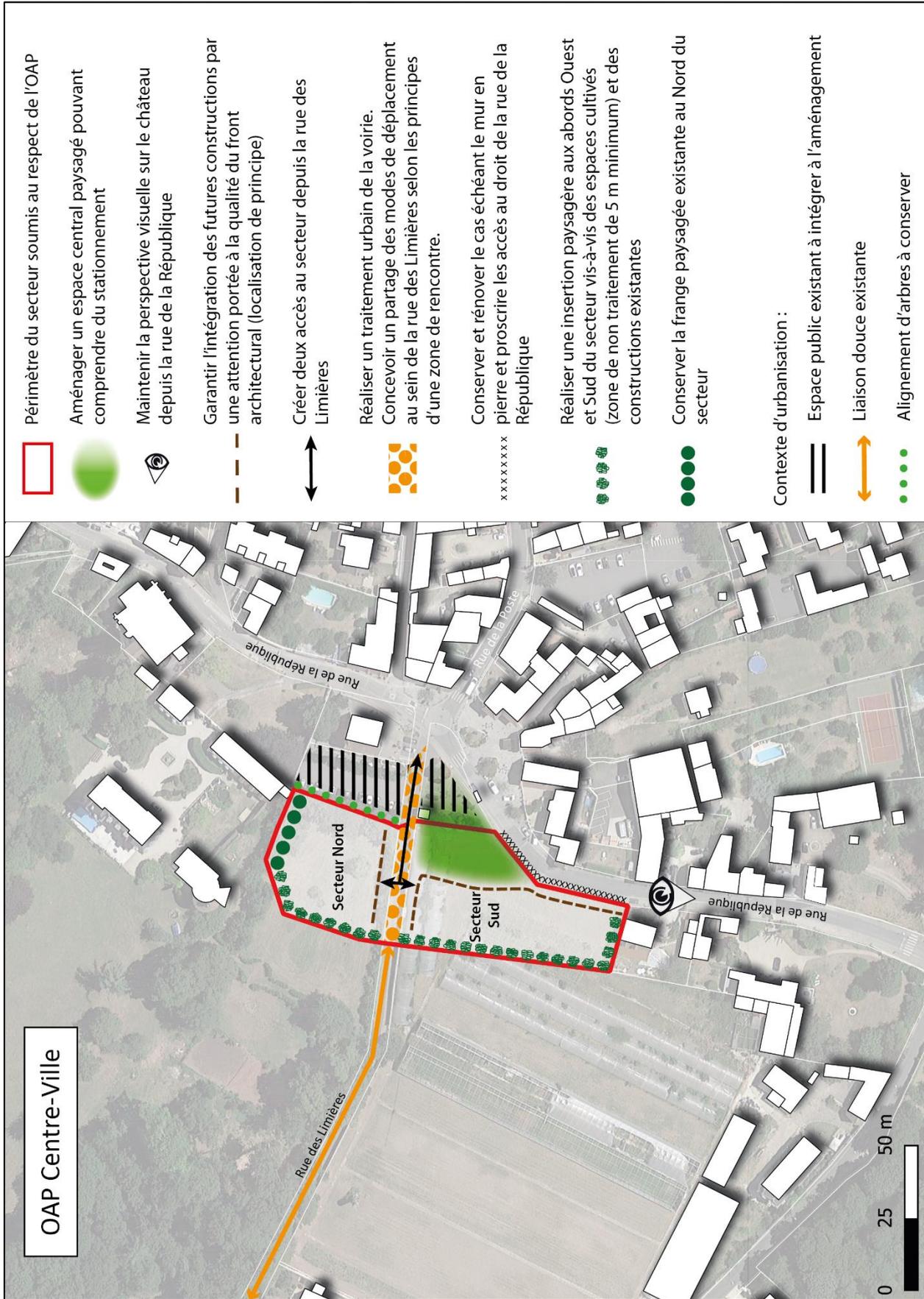
- Conserver, au Nord, la frange paysagée existante.
- Conserver l'alignement d'arbres existant à l'Ouest de l'espace de stationnement (sauf contraintes techniques dûment justifiées et/ou motifs de sécurité).

3. Programmation

Pour chaque opération d'aménagement, la programmation de logements devra répondre aux orientations suivantes :

- Une densité comprise entre :
 - 20 à 30 logements/ha sur le secteur au Nord de la rue des Limières,
 - 30 à 40 logements/ha sur le secteur au Sud de la rue des Limières.
- Au moins 50 % des logements créés doivent être des logements aidés.
- Sur le secteur au Sud de la rue des Limières, au moins 50 % des logements créés doivent être de type T2 ou T3.

En outre, le secteur au Sud de la rue des Limières pourra accueillir des commerces et/ou des services et/ou un pôle médical, sous réserve que la densité de logement soit par ailleurs respectée.



B. Secteur de la Route de Férolles

1. Localisation du secteur

Le secteur se situe route de Férolles à l'Est du bourg, au-delà de la N 104. Il est relié au centre-bourg par une liaison douce permettant de rejoindre les équipements et commerces en 15 minutes à pied. Le secteur s'intègre dans un quartier pavillonnaire et vient compléter l'urbanisation de celui-ci de manière cohérente.

La surface totale du périmètre représente environ 0,75 ha.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

- a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine
 - Afin de préserver le cadre de vie, le développement de l'habitat devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions. Il conviendra donc de s'inspirer du style pavillonnaire environnant. Les logements collectifs prendront ainsi la forme de pavillons de type R+1 ou R+1+combles.
 - En limite de voie, une attention particulière devra être portée à la qualité du front architectural en vue de favoriser la qualité de l'entrée de Ville. Cette nouvelle urbanisation devra constituer une réelle valeur ajoutée pour le quartier existant et la commune dans son ensemble.
- b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

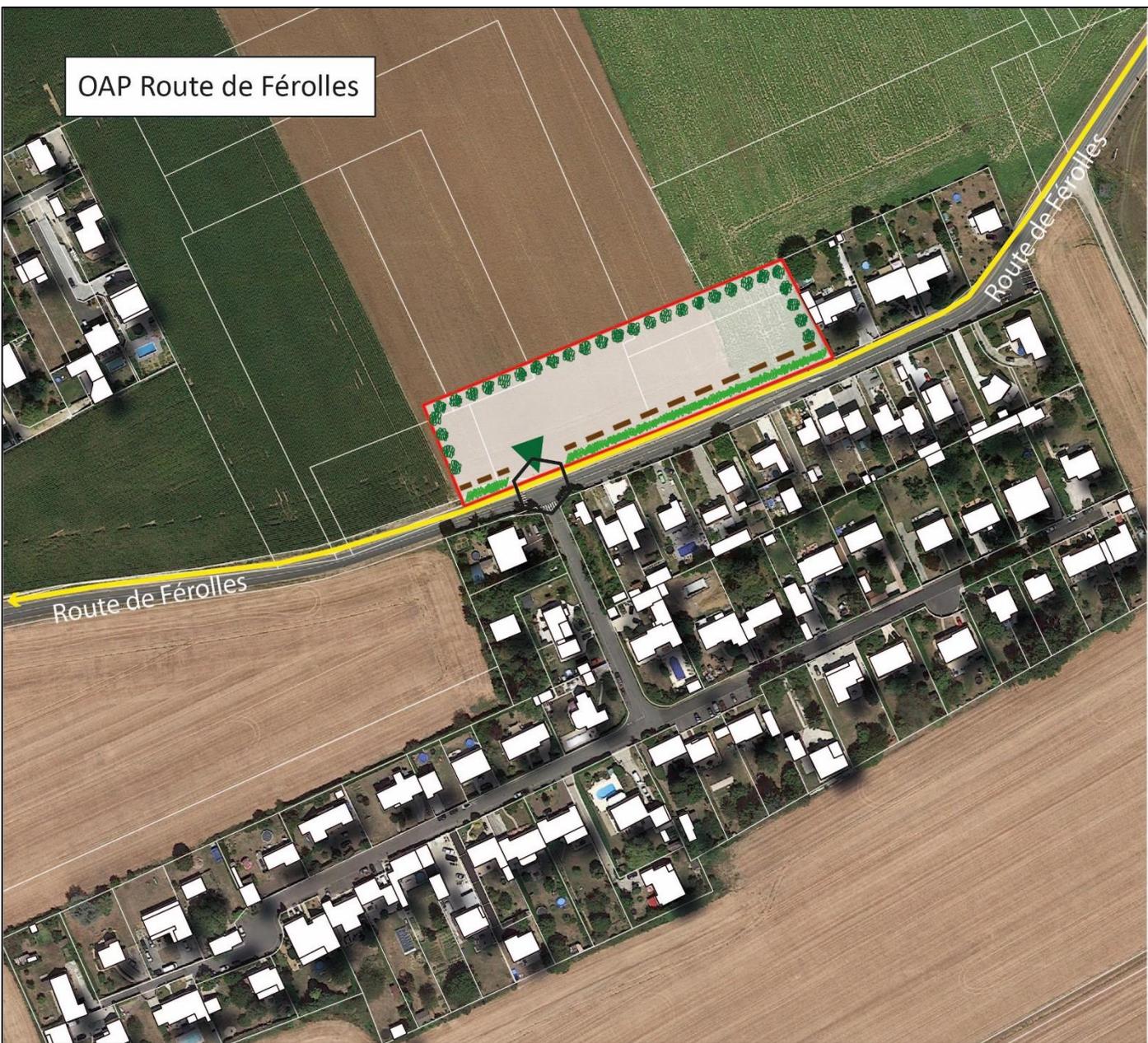
- L'accès au secteur se fera au droit du carrefour existant sur la route de Férolles. L'aménagement de ce carrefour sera réalisé afin que les déplacements de l'ensemble des usagers se fassent en toute sécurité.
 - La liaison douce existante devra être préservée.
- c. Concevoir une insertion paysagère et écologique
- Un effet porte d'entrée au secteur devra être créé par un traitement architectural et paysager spécifique au droit de l'accès créé sur la route de Férolles.
 - Les espaces de stationnement collectifs seront perméables et paysagés.
 - Afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions, il conviendra en outre de :

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des espaces cultivés (intégrant une zone de non-traitement de 5 m minimum) et vis-à-vis des constructions existantes.
- Implanter, en bordure de la route de Férolles, une frange paysagée composée de haies d'essences locales et variées.

3. Programmation

La programmation de logements devra correspondre aux orientations suivantes :

- Une densité de 60 logements/ha sur l'ensemble du secteur dont au moins 50% de logements collectifs. Ceux-ci doivent prendre la forme de pavillons collectifs comprenant 4 à 6 logements chacun.
- Au moins 50% des logements créés doivent être de type T2 ou T3.
- Au moins 25% des logements créés doivent être des logements aidés.



OAP Route de Férolles

-  Périmètre du secteur soumis au respect de l'OAP
-  Porter une attention particulière à la qualité du front architectural afin de favoriser la qualité de l'entrée de ville
-  Sécuriser le carrefour au droit de la Route de Férolles
-  Préserver la liaison douce
-  Créer un effet porte d'entrée au secteur par un traitement architectural et paysager adapté
-  Implanter une frange paysagée en bordure de voie.
La végétalisation devra être composée de haies d'essences locales et variées.
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des espaces cultivés (zone de non traitement de 5 m minimum) et des constructions existantes