

2. OAP N°2 : LA RUE DES CHAMPS

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur de la présente OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) se caractérise par sa situation centrale au sein de la commune. Le secteur d'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements de type individuel en tenant compte des typologies d'habitat déjà constituées à proximité. Le site est également occupé par des anciens bâtiments d'activités, donnant sur l'avenue de Fontainebleau, destinés à être démolis. La libération de leur emprise actuelle doit permettre l'implantation de nouvelles activités.

Enjeux et objectifs :

Le projet d'aménagement répond aux objectifs suivants :

- Encadrer le développement urbain au sein du tissu urbanisé, dans le respect de l'harmonie des constructions déjà édifiées à proximité.
- Mettre en œuvre un urbanisme témoin de la sobriété foncière, qualitatif et innovant.
- Le développement et le maintien des activités commerciales.

2.1. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

L'aménagement de la zone doit permettre l'implantation de nouveaux logements complétée par un renforcement de l'offre d'activités sur la partie Nord-Ouest du site de l'OAP.

Le projet d'aménagement devra nécessairement s'orienter sur l'aménagement de type habitat individuel afin de s'insérer, de façon harmonieuse, dans le tissu bâti existant.

Qualité urbaine du projet :

Les bâtiments d'activités le long de l'avenue de Fontainebleau seront implantés à l'alignement de la voie (afin de respecter l'alignement typique du centre-bourg)

L'implantation des nouveaux bâtiments d'activités (commerces, services, bureaux) sera conditionnée par la démolition du hangar existant sur le site de l'OAP.

L'emprise située à l'arrière des bâtiments d'activités, qui fait la jonction avec les zones résidentielles, permettra l'aménagement d'une aire de stationnement perméable.

Les bâtiments d'habitation seront implantés de sorte à favoriser une orientation au Sud lorsque cela est techniquement possible.

Espaces publics :

Des espaces verts publics, avec une fonction récréative et de « zone tampon », seront créés, entre les zones identifiées à destination d'habitat et les zones à destination d'activités / commerces. Ces espaces comporteront en outre des arbres de haute tige d'essences locales.

Formes urbaines :

Le secteur de l'OAP devra prévoir la construction de 17 logements individuels. La hauteur des logements devra prendre en compte les règles associées à la zone UBb dans le PLUi afin de s'assurer d'une insertion harmonieuse des nouvelles constructions.

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme.

2.2.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre de l'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

Pour améliorer la dimension naturelle du site, le projet veillera à renforcer la plantation d'espaces verts, de la végétation, et des arbres.

Les espaces verts existants devront être autant que possible maintenus. Ces derniers auront vocation à servir d'espace tampon entre les zones d'habitat et les zones d'activités économiques. Ils permettront également d'ouvrir des espaces de loisirs, de détente et de repos aux futurs usagers et habitants.

Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec le paysage et le patrimoine.

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des arbres devront être plantés.

Continuités écologiques (TVB)

Le futur projet se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité. Dans ce cadre, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Préserver la végétation et les arbres existants ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée ;
- Planter des arbres et végétaliser les espaces communs ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel. Toutefois, face au contexte de changement climatique et au développement de l'imperméabilisation qui accentuent le phénomène de ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Nuisances sonores :

- Par ailleurs, le Nord du périmètre est situé au sein de la zone tampon de la route départementale située au Nord, venant ainsi exposer les futurs usagers du site aux nuisances (sonores, olfactives, visuelles), générées par le trafic routier de cette infrastructure. Ce paramètre devra être pris en compte dans la réalisation des futures constructions, qui devront assurer une isolation adaptée et qualitative. De plus, des arbres pourront être plantés entre la route et les constructions, pour atténuer ces nuisances.

2.3. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Le secteur d'urbanisation devra être connecté au réseau viaire existant à proximité immédiate (avenue de Fontainebleau et la Rue des Champs). L'accès aux véhicules motorisés pour rejoindre les futurs logements se fera depuis la Rue des Champs par une voie de desserte qui aura vocation à rejoindre une place de retournement afin de fluidifier le trafic de véhicules (entrées / sorties). L'accès aux activités économiques se fera depuis l'avenue de Fontainebleau. Pour chaque voie de desserte créée, l'aménagement des carrefours devra être prévu afin de les sécuriser.

Mode doux :

Une continuité douce pour favoriser les déplacements des modes actifs sera aménagée (piste cyclable, trottoir sécurisé, voie partagée...) à partir des principes retenus sur le schéma.

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à proximité de deux arrêts de transport en commun (Maire et Marronniers). Ces points d'arrêt devront être rendus accessibles pour les modes doux par des aménagements dédiés sur l'Avenue de Fontainebleau.

Besoin en matière de stationnement :

Le projet prévoit l'implantation de zones de stationnement situées derrière les bâtiments à vocation économiques. Ces zones de stationnements pourront être mutualisés entre les visiteurs et les résidents des futures constructions. Dans le cas contraire, le stationnement pourra se faire au sein de chaque lot.



La mutualisation du stationnement devra être privilégiée.

L'imperméabilisation des aires de stationnement devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Place de retournement à aménager
-  Aire de stationnement à aménager
-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Voirie de desserte à créer
-  Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Habitat individuel
-  Commerce et activité de service
-  Espace vert à créer

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles

