

II. Le Vaudoué

1. OAP n°1 : OAP DE LA CHAUSSEE

Localisation et caractéristique du site :

Cette zone d'une superficie de 1,34 hectare se situe au Nord de la Commune. Elle a vocation à recevoir un programme mixte (logements, services et équipements de proximité) principalement dédié à de l'habitat et se situe en zone 1AU au sein du plan de zonage du PLUi. L'analyse de la sensibilité environnementale du site révèle que le site est aujourd'hui traversé par un corridor écologique sur la partie Sud-Ouest. La partie Sud du périmètre de l'OAP est aussi bordée par la rivière Ecole dont la présence assure l'inconstructibilité du site sur une bande de 20 mètres de part et d'autre de cet élément naturel.

Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre de répondre aux orientations fixées dans le PADD :

- En orientant le développement au sein de l'enveloppe urbanisée
- En assurant la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire

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

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le développement de cette zone doit permettre l'implantation d'habitations composées de logements individuels, collectifs ou intermédiaires tout en excluant pas les services et équipements de proximité.

Le développement de ces nouvelles constructions sera conditionné par la démolition du bâtiment situé au cœur du secteur de l'OAP. Aussi, l'urbanisation à venir devra prendre en compte la zone d'inconstructibilité de 20 mètres autour de la Rivière de l'Ecole.

Espaces publics :

Un espace public pourra être aménagé dans la bande inconstructible de 20 mètres identifiée depuis la rivière Ecole, à condition que les aménagements futurs tiennent compte de la sensibilité environnementale du secteur et privilégient des aménagements légers.

Formes urbaines :

Le futur quartier comprendra entre 17 et 22 logements. Sur la partie Nord, le nombre de logements pourra être de 6 maximum tandis que sur la partie Sud, le nombre de nouveaux logements pourra s'élever au nombre de 16 maximum.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à moyen terme.

L'opération pourra être scindée en 2 phases : les 6 logements au Nord et les 16 logements au Sud. Ces deux parties feront l'objet d'opérations d'ensemble pour chacune d'elle.

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

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'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.

Aussi, une mare est présente au Sud-Ouest du périmètre qui est destinée à être busée. Celle-ci devra être préservée de toutes pollutions liées à la réalisation des futurs aménagements.

Dans le cadre de la réalisation du projet, les espaces perméables et la végétation existante devront autant que possible être conservés.

Paysage :

Le périmètre est entièrement situé au sein d'un « site inscrit ». Dans ce cadre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté pour favoriser l'intégration qualitative des futures constructions en cohérence avec le paysage, et afin de préserver le patrimoine local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des alignements d'arbres devront être plantés le long des voies. Une haie paysagère sera plantée afin de créer une transition douce entre les futures constructions et l'espace naturel situé à l'Est du périmètre.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité (à moins de 100 mètres). Le futur projet devra alors conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces 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 le plus possible ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée ;
- Prévoir des plantations d'arbres et végétaliser les espaces communs ;

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

En outre :

Les eaux pluviales seront traitées à ciel ouvert sous formes de noues végétales le long des espaces communs.

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

Risque inondation :

La mise en œuvre du projet sera conditionnée au respect de l'hydrographie du site, et notamment de la Rivière l'Ecole. L'aménagement devra prévoir une large bande verte plantée en limite Sud dans la bande des 20 mètres inconstructibles.

Aussi, le site du futur projet est localisé au sein d'un secteur concerné par l'aléa de remontés de nappes. Pour limiter ce risque, les prescriptions suivantes devront s'appliquer :

- Les formes des constructions devront être travaillées en privilégiant la verticalité plutôt que l'horizontalité ;
- La réalisation de sous-sol est proscrite ;

De plus, pour limiter le risque d'inondation, et notamment celui lié au 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.

L'aménageur devra effectuer les études de sols nécessaires et adaptées au contexte environnemental du site : phénomène de retrait gonflement des argiles, proximité de zones humides et d'écoulement des eaux, remontée de nappes.

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

Accès et réseau viaire :

L'accès à la zone se fera à partir de la RD 16 à partir de l'entrée existante sur le Chemin de la Chaussée. Un autre accès sera aménagé pour la partie Nord au-dessus de la dernière d'habitation. Un réseau de voiries de desserte sera aménagé au sein de l'opération afin de permettre un bouclage des circulations des véhicules motorisés.

Ce bouclage sera garanti par l'aménagement d'une voirie de desserte vers l'extrémité nord du périmètre qui permettra de rejoindre la RD 16 par la requalification et la viabilisation du chemin qui borde le périmètre de l'OAP.

Une place de retournement sera aménagée dans la partie Sud afin de fluidifier la circulation des riverains sur le site de projet.

Mode doux :

La rivière Ecole sera valorisée en bordure Sud de l'OAP par l'aménagement d'un itinéraire et d'un espace commun destiné aux modes doux permettant sa découverte.

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas situé à proximité d'un arrêt de transport en commun.

Besoin en matière de stationnement :

L'aménagement futur des zones de stationnement sur le secteur de l'OAP devra garantir la perméabilité des sols en privilégiant des surfaces de type dalle engazonnées ou des matériaux filtrants. Ces espaces devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il est demandé une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs comme base des différentes OAP* ».



-  Place de retournement à aménager
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Cours d'eau existant
-  Habitat
-  Bâtiment à démolir
-  Espace naturel à préserver
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles