

Prescription par délibération communautaire du :

22/03/2022

Arrêt par délibération communautaire du :

11/07/2024

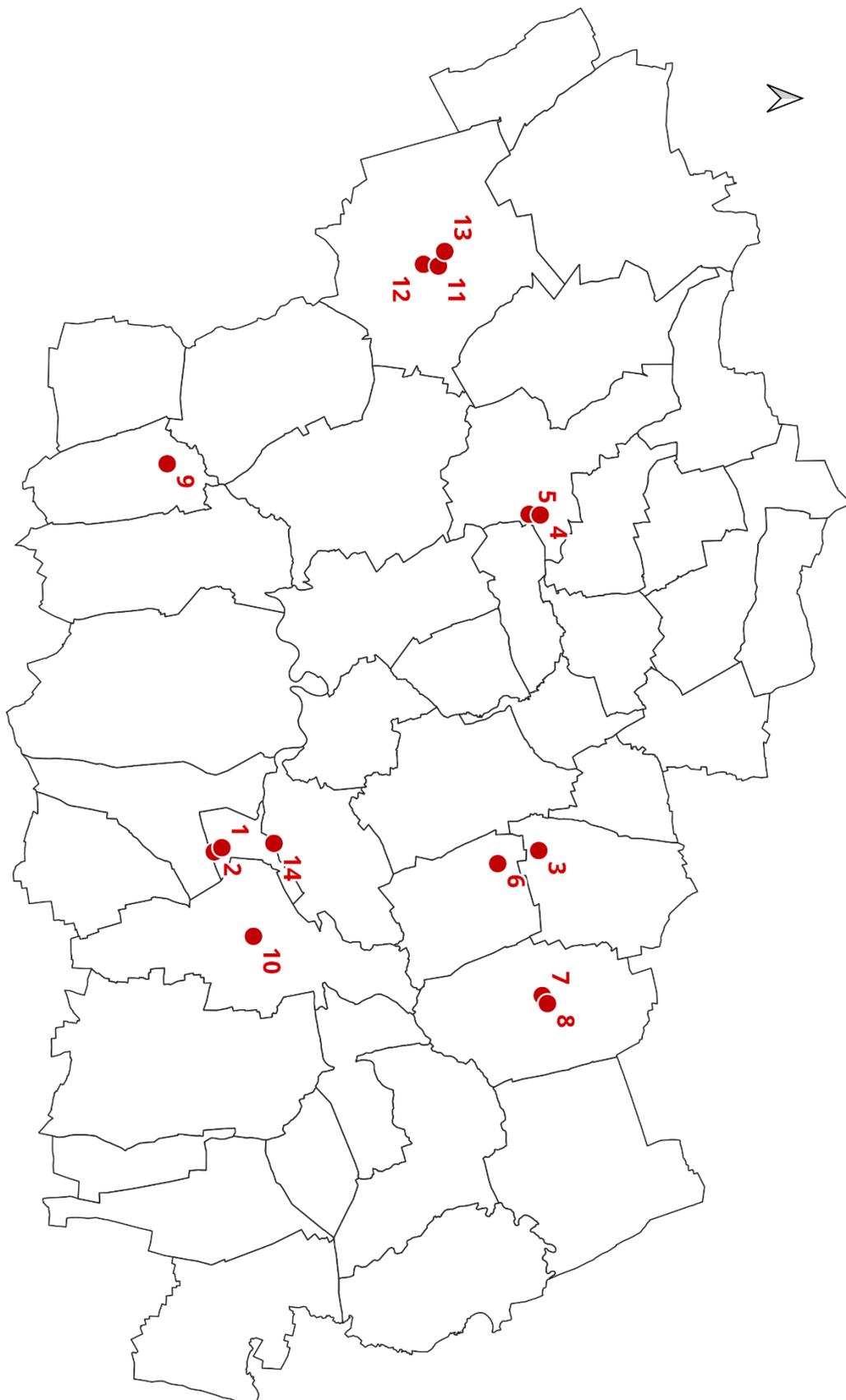
Approbation par délibération communautaire  
du :



### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE ZONES A URBANISER .....	3
BRAY-SUR-SEINE – rue Hemsbach et D79 – zones 1AUBb et 1AUXc.....	4
CHALMAISON – rue du Joie – zone 1AUB .....	8
DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Filoir – zone 1 AUBc .....	11
DONNEMARIE-DONTILLY – rue de Sigy - zone 1AUBc .....	14
EVERLY – zone 1AUB.....	17
GOUAIX – rue des sports - zone 1AUBd.....	20
GOUAIX – chemin des Corbéranter- zone 1AUBd et UBd .....	23
GRAVON – zone 1Aub .....	26
JAILNES– Chemin des Bois - zone 1AUB .....	29
MONTIGNY-LENCOUP – rue Bataille – zone 1AUBa .....	32
MONTIGNY-LENCOUP – rue du Moulin d’Ars – zone 1AUBa.....	35
MONTIGNY LENCROUP – rue FONT GEOFFROY - zone 1AUX.....	38
MOUY-SUR-SEINE – rue d’Henrien - zone 1AUB .....	41
PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES DES OAP .....	44

# CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE ZONES A URBANISER



# BRAY-SUR-SEINE – RUE HEMSBACH ET D79 – ZONES 1AUBB ET 1AUXC

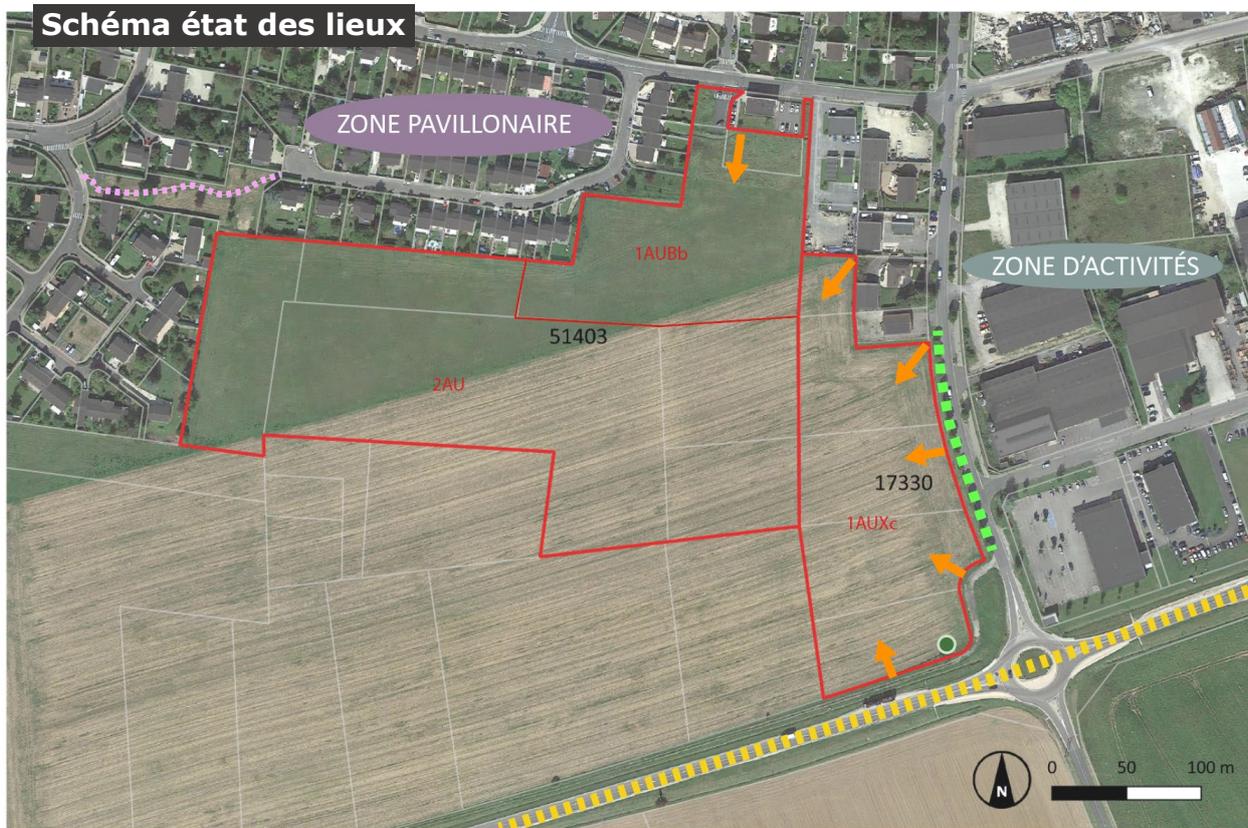
## OAP N° 1 ET 2

### PRESENTATION :

Ce secteur est situé au sud de la commune. Il est longé, au sud, par la route D411 qui est classée à grande circulation, à l'est, par la route D79, ainsi que par la rue de Hemsbach, au nord.

Il est actuellement occupé par des parcelles en friche et en culture qui jouxtent une zone d'activités existante (à l'est du secteur) et un tissu pavillonnaire composé de constructions de différentes générations depuis les années 1980 (à l'ouest et au nord du secteur).

#### Schéma état des lieux



→ Sens des pentes

● Arbre

--- Alignement d'arbres

--- Route classée à grande circulation

--- Cheminement piéton existant

☐ x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Panorama plein ouest depuis la D79*



*Vue sur la limite nord/ nord-est du secteur*



*Vue vers l'intersection D79/ D411*



*Vue vers le sud depuis le nord du secteur*



*Vue vers le sud depuis la rue d'Hemsbach*

## OBJECTIFS :

Le secteur est composé de trois zones à urbaniser, dont 1 zone 2AU. La première, d'une superficie de 0,85 ha, est à vocation mixte à dominante résidentielle (1AUBb). Une extension à long terme (zone 2AU) de cette zone est à anticiper au sud. La densité attendue s'élève à 26 logements/hectare ; ce qui conduit à accueillir au minimum entre 30 et 35 logements.

La seconde zone, d'une superficie d'1,73 ha, a quant à elle pour vocation d'accueillir des activités commerciales ou associées, notamment un supermarché (1AUXc).

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

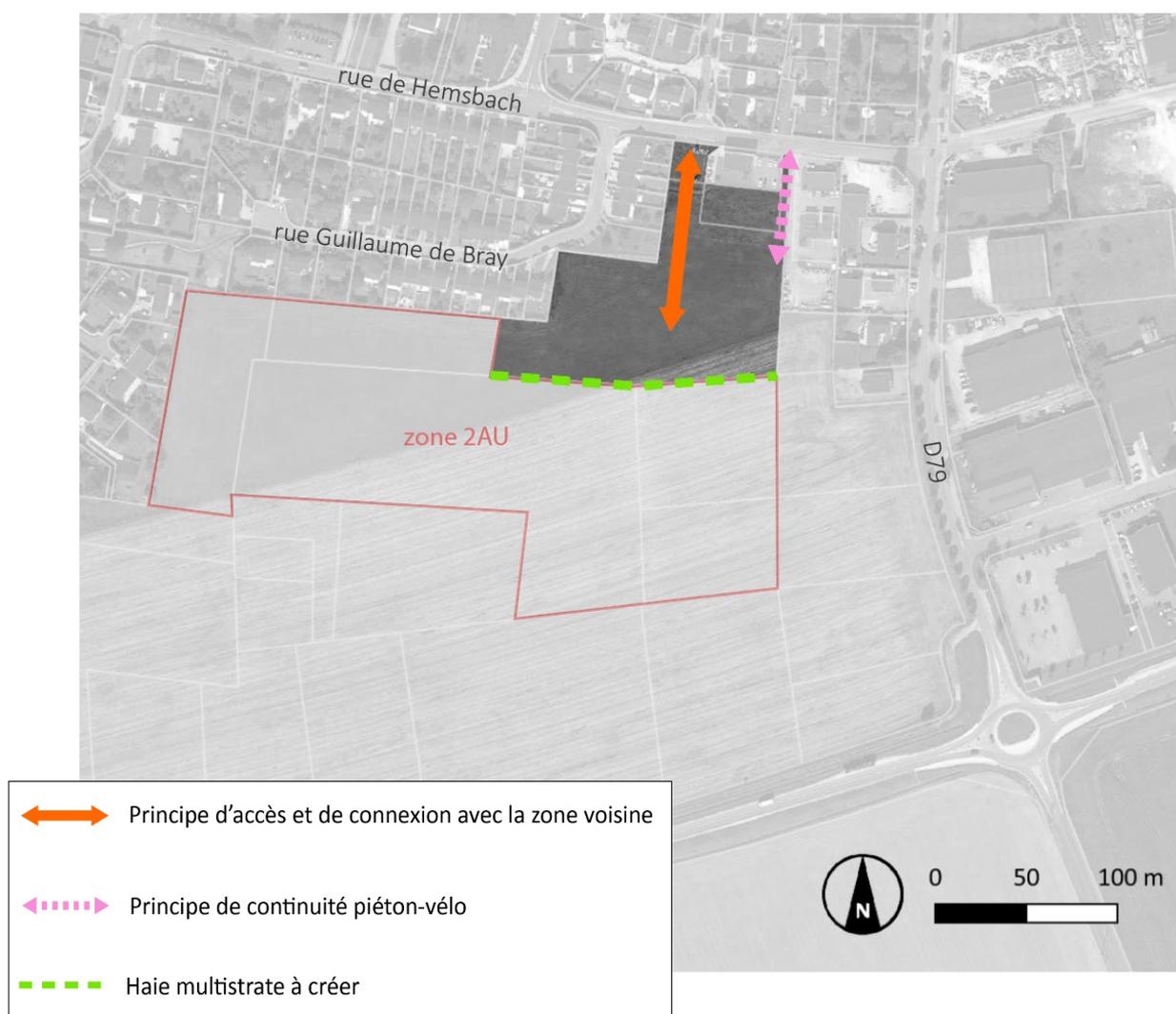
- Zone 1AUBb : création d'au minimum 30 et 35 logements proposant des formes urbaines d'habitat individuel ou de petits collectifs.
- Zone 1AUXc : construction de bâtiments à vocation d'activités commerciales proposant une architecture contemporaine et sobre, s'insérant dans le paysage environnant.

### ▪ **Maillage :**

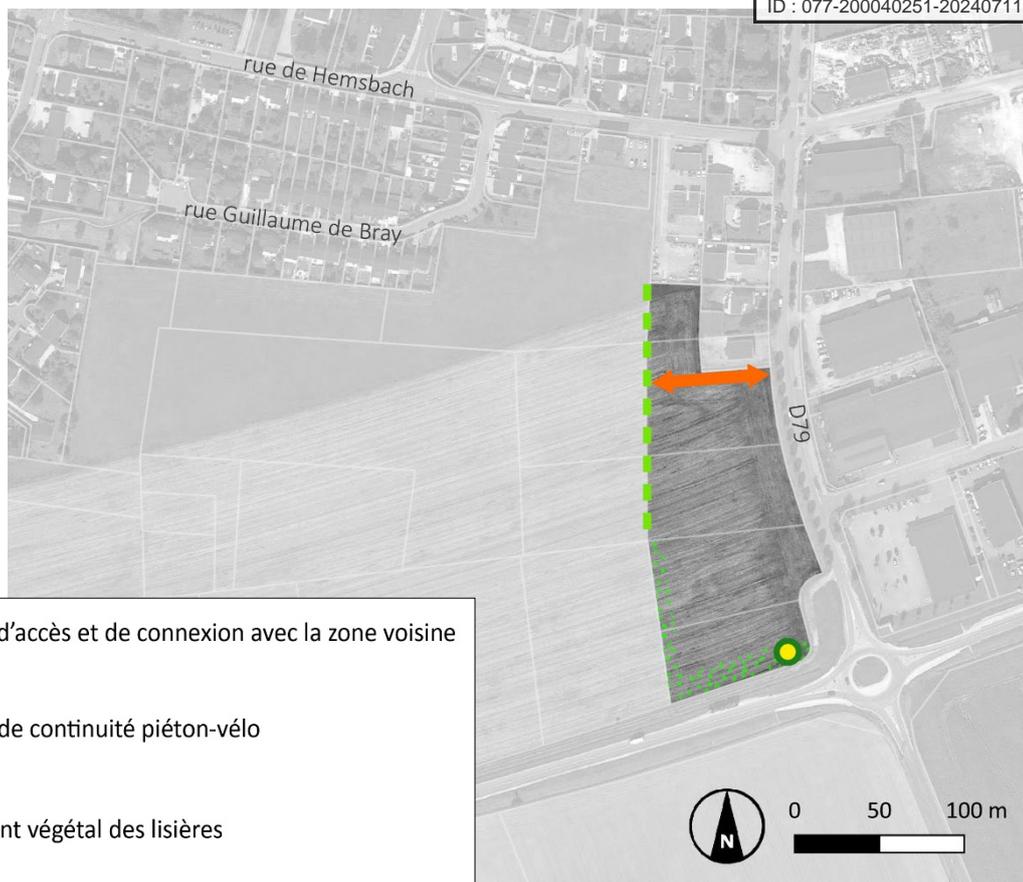
- Création de voies de desserte donnant depuis la rue Hemsbach et la D79.
- Création d'une connexion piétonne depuis la rue Hemsbach au nord de la zone 1AUBb

### ▪ **Ecologie et paysages\* :**

- Création d'une haie mixte multistrata à l'interface des deux zones.
- Préservation du seul arbre existant sur la zone 1AUXc.



\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »



-  Principe d'accès et de connexion avec la zone voisine
-  Principe de continuité piéton-vélo
-  Traitement végétal des lisières
-  Haie multistrate à créer
-  Principe d'arbre à conserver

## CHALMAISON – RUE DU JOIE – ZONE 1AUB

### OAP N° 3

#### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie de 0,78 ha est localisé à proximité du centre-bourg, au sud de la commune de Chalmaison. Il est situé dans une zone de jardins desservie par un chemin qui relie les rues du Joie et des Bas. Le paysage urbain environnant est marqué par des architectures anciennes en forme de longères. Plusieurs arbres anciens sont présents sur les parcelles concernées.

#### Schéma état des lieux



Arbres



Chemin rural



Limites et superficie des zones

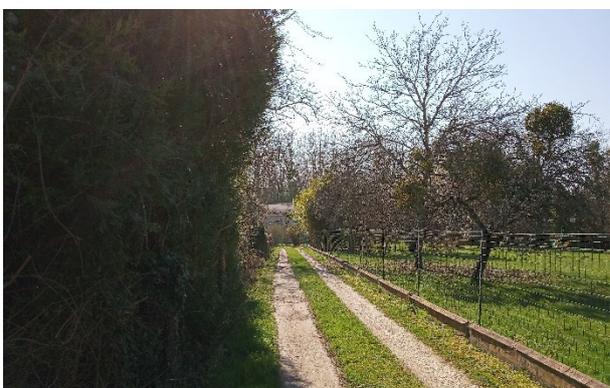
## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Accès à la rue du Joie depuis la rue René Jarry*



*Vue depuis le chemin vers la rue du Joie*



*Vue du chemin vers le sud*



*Vue vers la rue du Joie*



*Vue sur le nord du secteur*



*Vue vers le sud du secteur*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 10 et 12 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

- Construire au minimum 10 à 12 habitations individuelles ou groupées, préférentiellement en forme de longères.

### ▪ **Maillage :**

- Création d'une meilleure desserte de la zone par l'élargissement du chemin existant.
- Aménagement des parcelles selon un principe de pan coupé à l'intersection du chemin et de la rue du Joie.

### ▪ **Ecologie et paysages \*:**

- Préservation des principes de porosité est-ouest par le maintien ou l'aménagement d'une trame verte créée par les jardins
- Préservation d'arbres existants.



	Principe de pan coupé à l'angle des voies
	Arbres et arbustes isolés à protéger
	Principe d'accès
	Principe de desserte de la zone : chemin à élargir
	Préserver la trame verte
	Principe d'orientation des façades

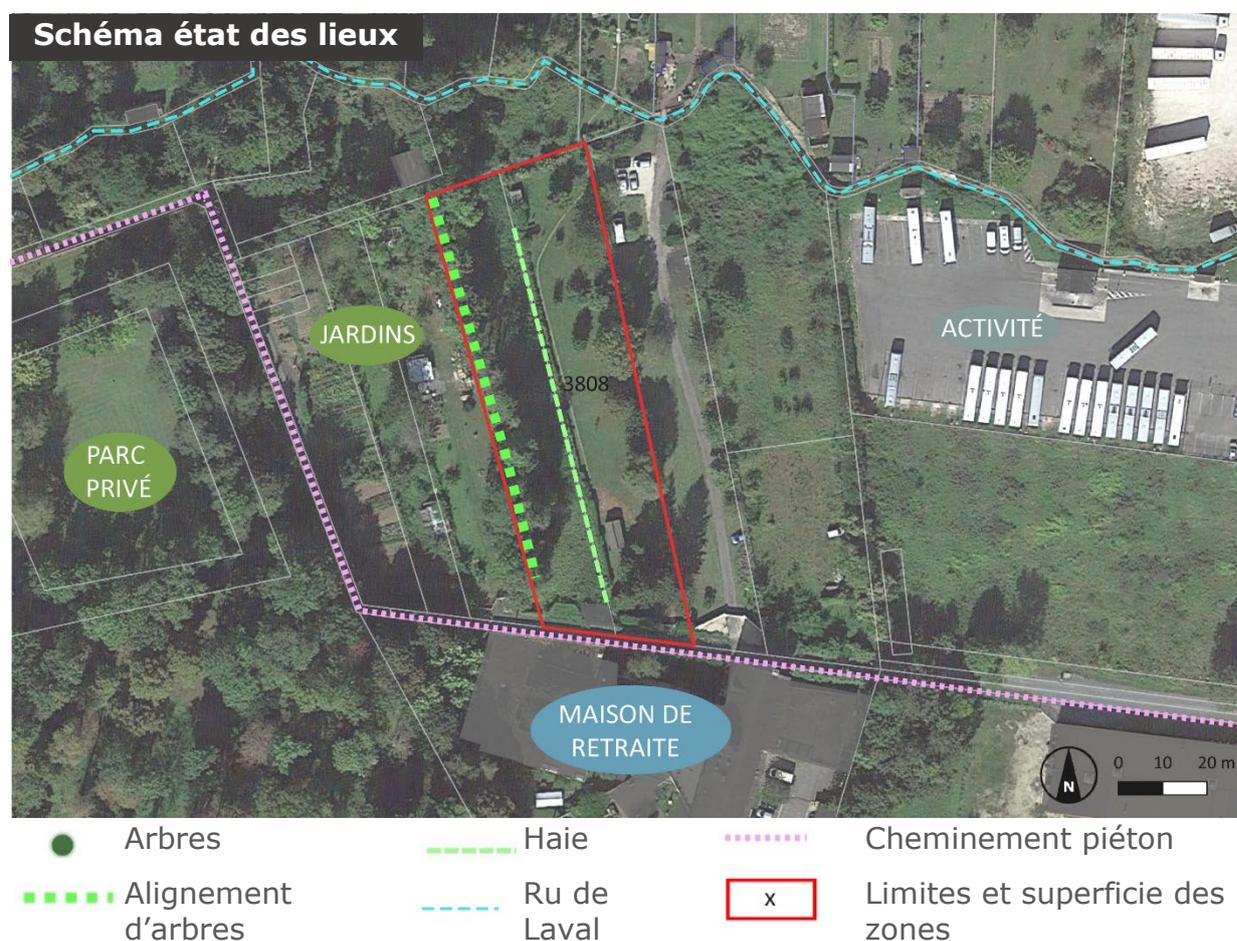
« principes paysagers des OAP »

# DONNEMARIE-DONTILLY – CHEMIN DU FILOIR – ZONE 1 AUBC

## OAP N° 4

### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie de 0,41 ha est situé à proximité immédiate du centre-bourg de la commune, dans une zone de jardins qui jouxte le ru de Laval. Il est desservi par un chemin passant interdit à la circulation (hormis celle des résidents) qui relie les deux zones secteurs commerçants de la commune (place du marché et rue du Montpensier). Il fait face à la maison de retraite du clos Fleuri.



## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Entrée du chemin du Filoir, vers l'ouest*



*Vue sur la maison de retraite, vers l'est*



*Vue sur la partie est du secteur*



*Vue sur le virage du chemin du Filoir, vers l'ouest*



*Vue sur la limite ouest du secteur*



*Vue sur la partie ouest du secteur*

## OBJECTIFS :

Actuellement occupé par deux parcelles de jardins, la vocation de cette zone 1AUBc est d'accueillir au minimum 7 à 8 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

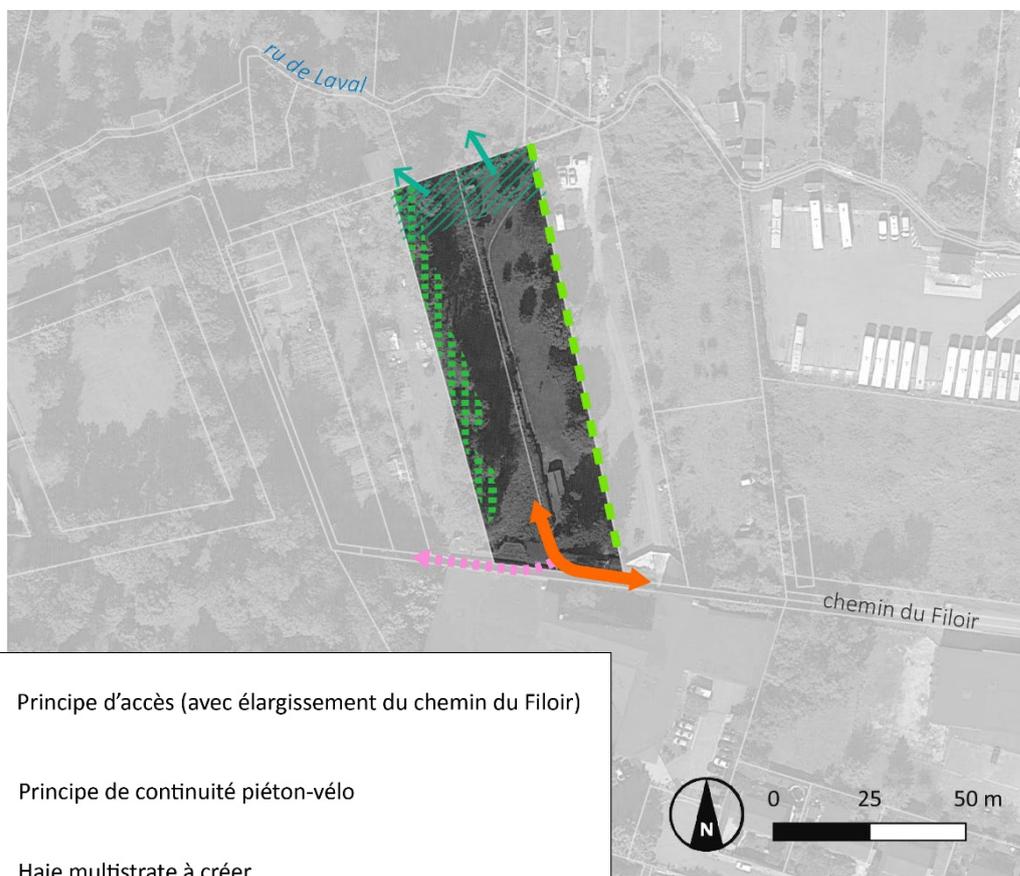
- Constructions d’au minimum 7 à 8 habitations.

### ▪ **Maillage :**

- Elargissement du chemin du Filoir pour un meilleur accès à la zone
- Maintien d’une continuité piéton-vélo vers le centre-bourg de Donnemarie-Dontilly.

### └ Paysages\* :

- Conservation de certains éléments végétaux en limite ouest.
- Création d’une haie multistratae en limite est du secteur.
- Préservation de la trame verte et bleue aux abords du ru de Laval.



	Principe d'accès (avec élargissement du chemin du Filoir)
	Principe de continuité piéton-vélo
	Haie multistratae à créer
	Éléments végétaux pouvant être préservés
	Valoriser trame verte et bleue

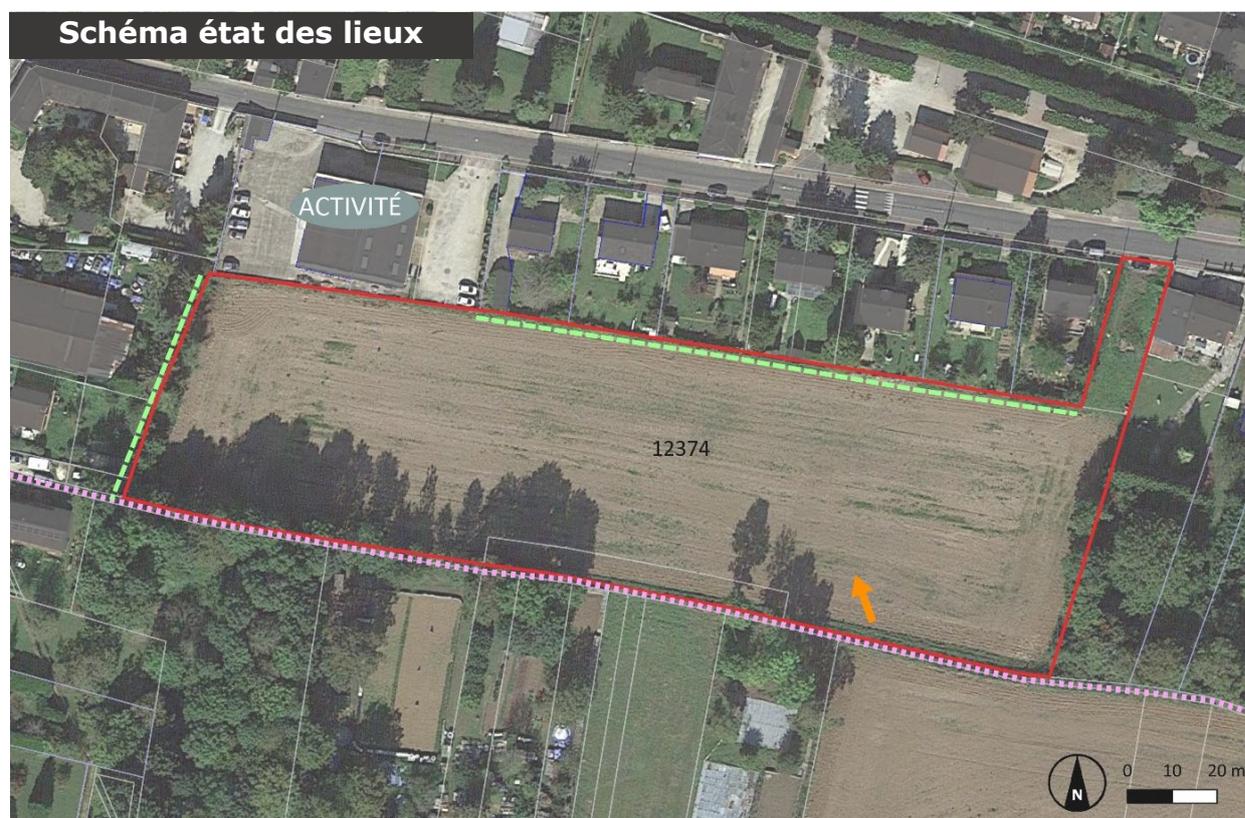
\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

# DONNEMARIE-DONTILLY – RUE DE SIGY - ZONE 1AUBC

## OAP N° 5

### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie de 1,24 ha est situé à proximité du centre ancien de la commune, à l'arrière des maisons de la rue de Sigy à laquelle il se connecte par une parcelle en dent creuse. Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il est attenant à des jardins familiaux, des boisements, des prairies et des constructions pavillonnaires. Son relief est marqué par une légère pente Sud-Nord qui décroît en direction de l'Auxence.



- Sens de la pente
- Haie
- Cheminement piéton
- Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Vue panoramique sur le secteur depuis le nord-est*



*Accès par la rue de Sigy*



*Accès ouest du chemin du champ du lièvre*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUBc est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 26 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 30 et 32 logements, compte tenu des dimensions de la zone et des aménagements à réaliser.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

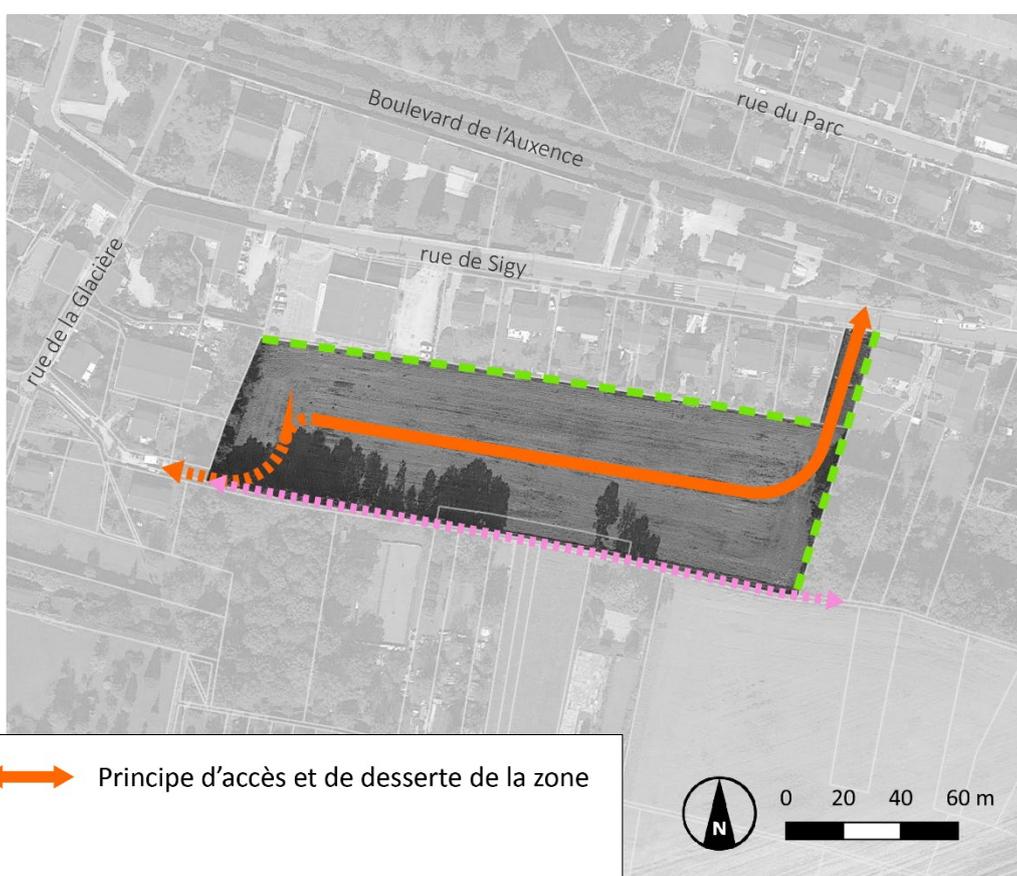
- Construction de 30 et 32 habitations proposant des formes d'habitat individuel regroupé.

### ▪ **Maillage :**

- Aménagement d'une desserte de la zone depuis la rue de Sigy
- Possibilité de création d'une connexion complémentaire par la rue de la Glacière.
- Maintien d'une connexion piétonne le long de la limite sud du secteur.

### ▪ **Paysages\* :**

- Création de haies le long des limites nord et est du secteur.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

↔ Connexion complémentaire envisageable

↔ Principe de continuité piéton-vélo

--- Haie multistrata à créer

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

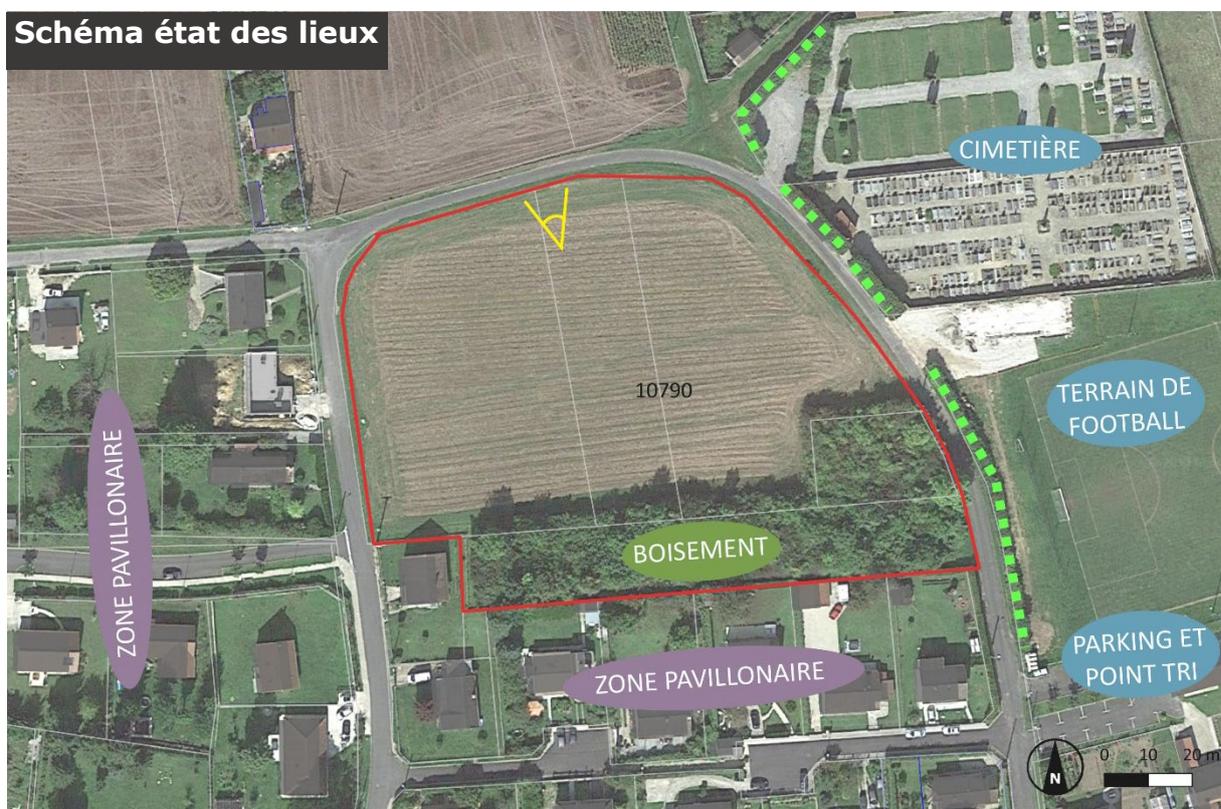
## EVERLY – ZONE 1AUB

### OAP N° 6

#### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie de 1,08 ha est situé au Nord de la commune d'Everly, à proximité immédiate du cimetière, du terrain des sports et de son parking agrémenté d'un « point propre » pour le tri des déchets, de la poste, et, à l'est, des constructions récentes de la rue de la Croix Marguerite. Actuellement occupé par des parcelles en culture et des boisements, il est inclus dans un îlot dont la moitié sud a déjà été urbanisée et possède des vues dégagées, au nord, sur le village de Chalmaison.

#### Schéma état des lieux



- A Cône de vue
- Alignement d'arbres
- x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Vue sur Chalmaison, vers le nord*



*rue du cimetière, vers le sud-est*



*Vue sur le voisement du sud du secteur*



*Vue vers le sud-ouest, vers la rue de la Haie Basse*



*Parvis du cimetière construction attenante*



*Vue sur la limite nord du secteur, vers l'ouest*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir de 10 à 12 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

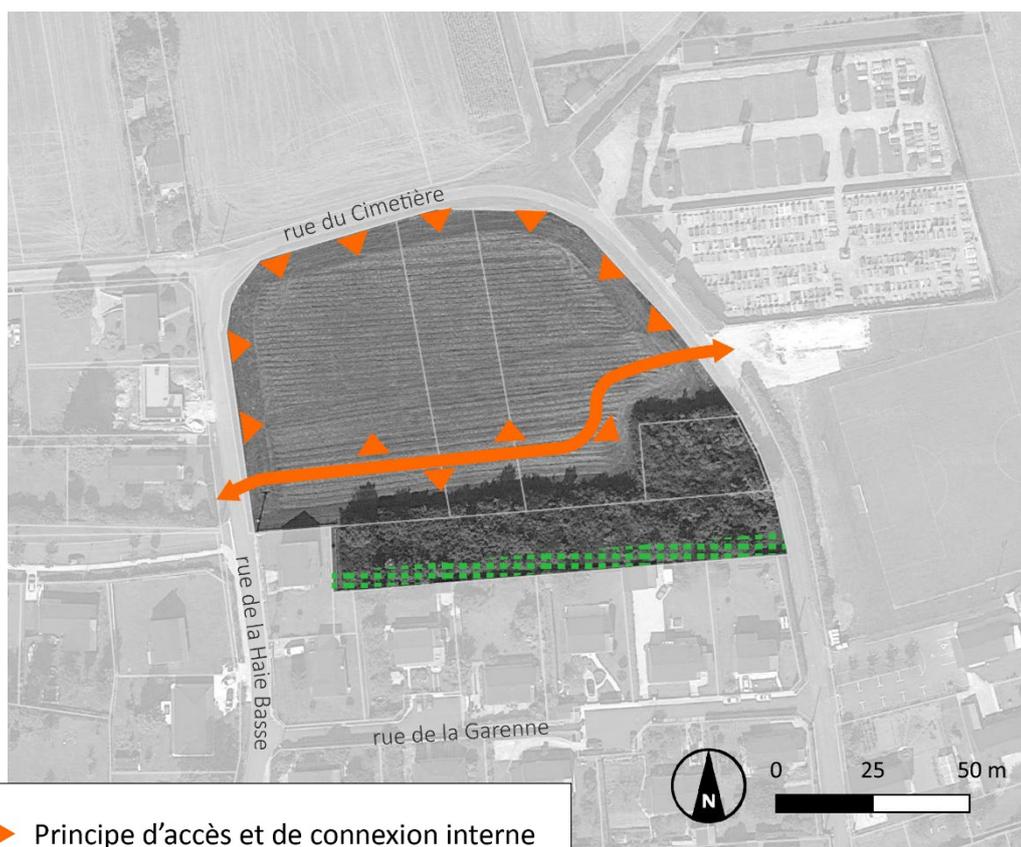
- Construction d'au minimum 10 à 12 logements.

### ▪ **Maillage :**

- Les accès aux constructions se feront soit par les rues adjacentes et par la création d'une voie d'accès interne traversant le secteur d'est en ouest.

### └ Paysages\* :

- Maintien d'une bande boisée le long de la limite sud du secteur.



└ Paysages\* :

- Maintien d'une bande boisée le long de la limite sud du secteur.

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

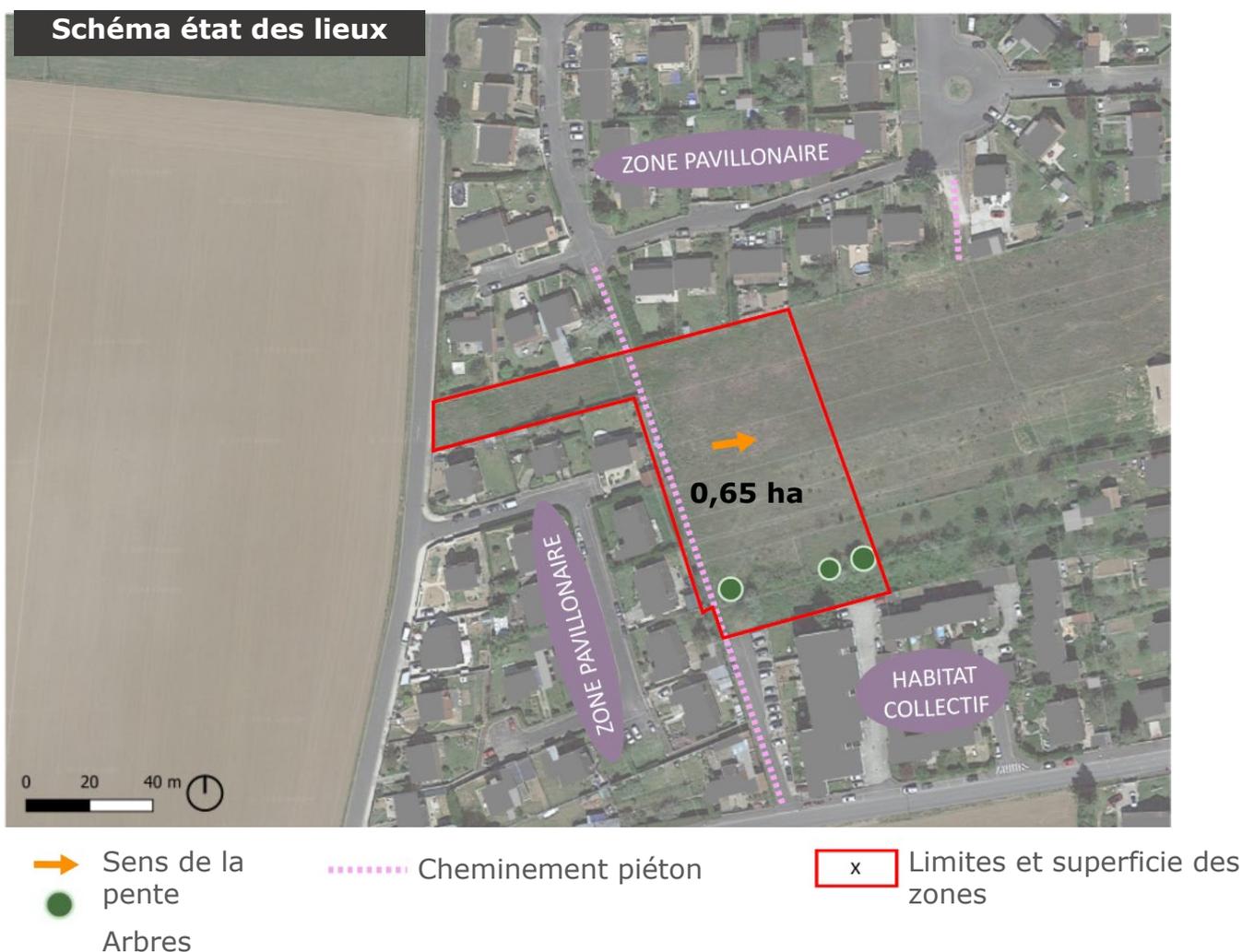
## GOUAIX – RUE DES SPORTS - ZONE 1AUBD

### OAP N° 7

#### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie 0,65 ha en dent creuse est situé au sud de la commune, entre la rue principale (avenue de la Gare) et la limite Ouest de l'enveloppe urbaine communale : la rue des sports. Un chemin d'exploitation traverse le site vers la rue d'Everly. La Partie Est est en cours de construction.

Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il bénéficie de possibilités de connexion au chemin de Montrame ainsi qu'à des chemins piétonniers menant à la rue d'Everly ou à la rue des Gémeaux.



## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Vue sur l'ouest du secteur*



*Vue sur le secteur depuis la rue des sports*



*Vue sur la zone d'habitat collectif depuis le secteur*



*Vue sur la limite avec la zone d'habitat collectif*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUBd est d'accueillir au minimum entre 4 à 5 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

- Construction d'au minimum 4 à 5 logements.
- Implantation des faîtages parallèle à la rue des sports

### ▪ **Paysages\* :**

- Création d'une haie multistrata en limite est du secteur.



\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

# GOUAIX – CHEMIN DES CORBERANTES- ZONE 1AUBD ET UBD

## OAP N° 8

### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie 1,1 ha en dent creuse est situé dans le prolongement du centre-bourg, à côté de la gendarmerie et à proximité de la mairie. Le secteur se situe sur un ensemble de vastes parcelles agricoles et enherbées. Le nord du secteur, est principalement enherbée avec la présence de plusieurs haies et bosquets. La haie principale délimite d'ailleurs la partie du terrain encore exploitée de celui enherbé. Desservi par le chemin de Corbérantes et la rue de la gare. Le site est aujourd'hui bordé à l'ouest de la parcelle de la gendarmerie, qui accueille des logements à l'arrière de la parcelle, et à l'est d'un lotissement, la cité des Corbérantes.

### Schéma état des lieux



→ Sens de la pente

● Arbres

x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Vues 1 (entrée de la gendarmerie) et 2 (haie arborée le long du chemin des Corbéranes)



Vues 3 et 4 depuis le chemin des Corbéranes



Vues 5 et 6 vers le cœur du site depuis la rue de la Gare

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUBd et UBd est mixte à dominante résidentielle. Le site a vocation à accueillir une opération de petits logements collectifs. Une densité plus importante de l'ordre de 40 logements/hectare est attendue sur ce secteur.

Le développement du secteur pourra se faire en 2 tranches, privilégiant une première tranche de développement sur la zone classée en UBd, et la deuxième tranche sur le secteur 1AUBd.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

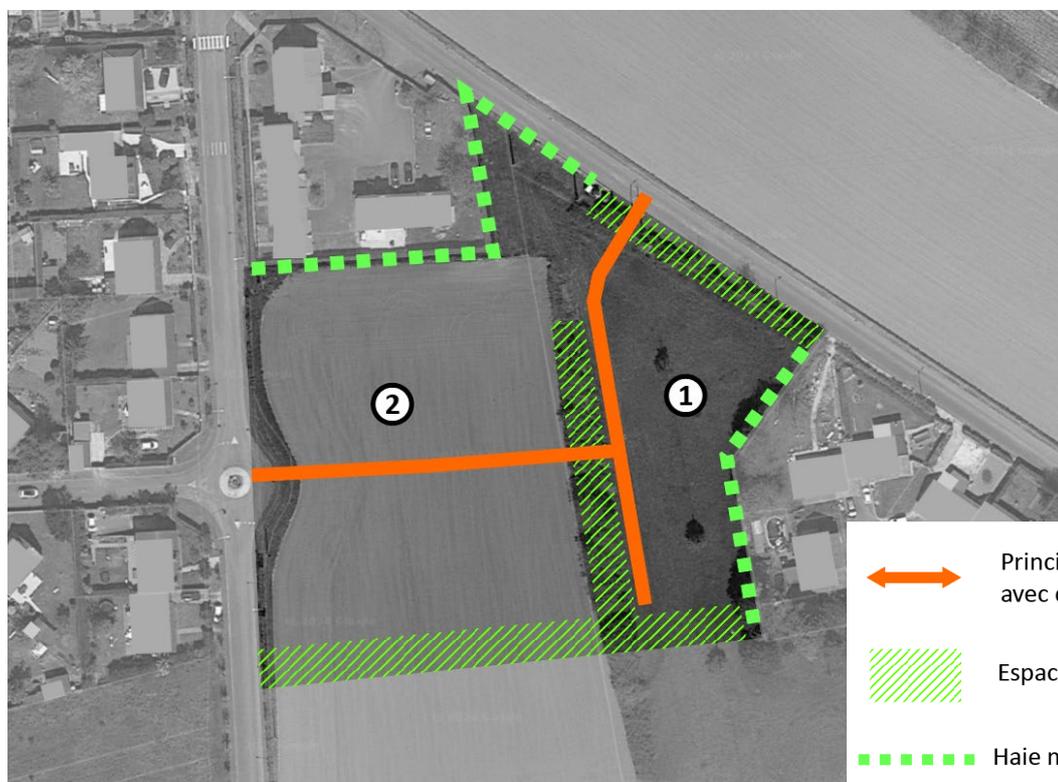
- Construction d'environ 40 à 50 logements.

### ▪ **Maillage :**

- Création d'une voie de desserte connectées au chemin des Corbérantes, et à la rue de la gare.
- Doublement de la voie de desserte par des aménagements en faveur des modes actifs

### ▪ **Paysages\* :**

- Préservation des espaces arborés existants au cœur du site et le long du chemin des Corbérantes. Ceux-ci pourront être percés pour des raisons de desserte. Création de nouveaux espaces arborés en lisière d'espaces agricoles.
- Création d'une haie multistrata en limite est du secteur et aux abords de la gendarmerie.



←→ Principe d'accès et de desserte de la zone avec desserte piéton et cyclable

▨ Espace arboré non aedificandi

▣ Haie multistrata à créer

① Principe de phasage

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

## GRAVON – ZONE 1AUB

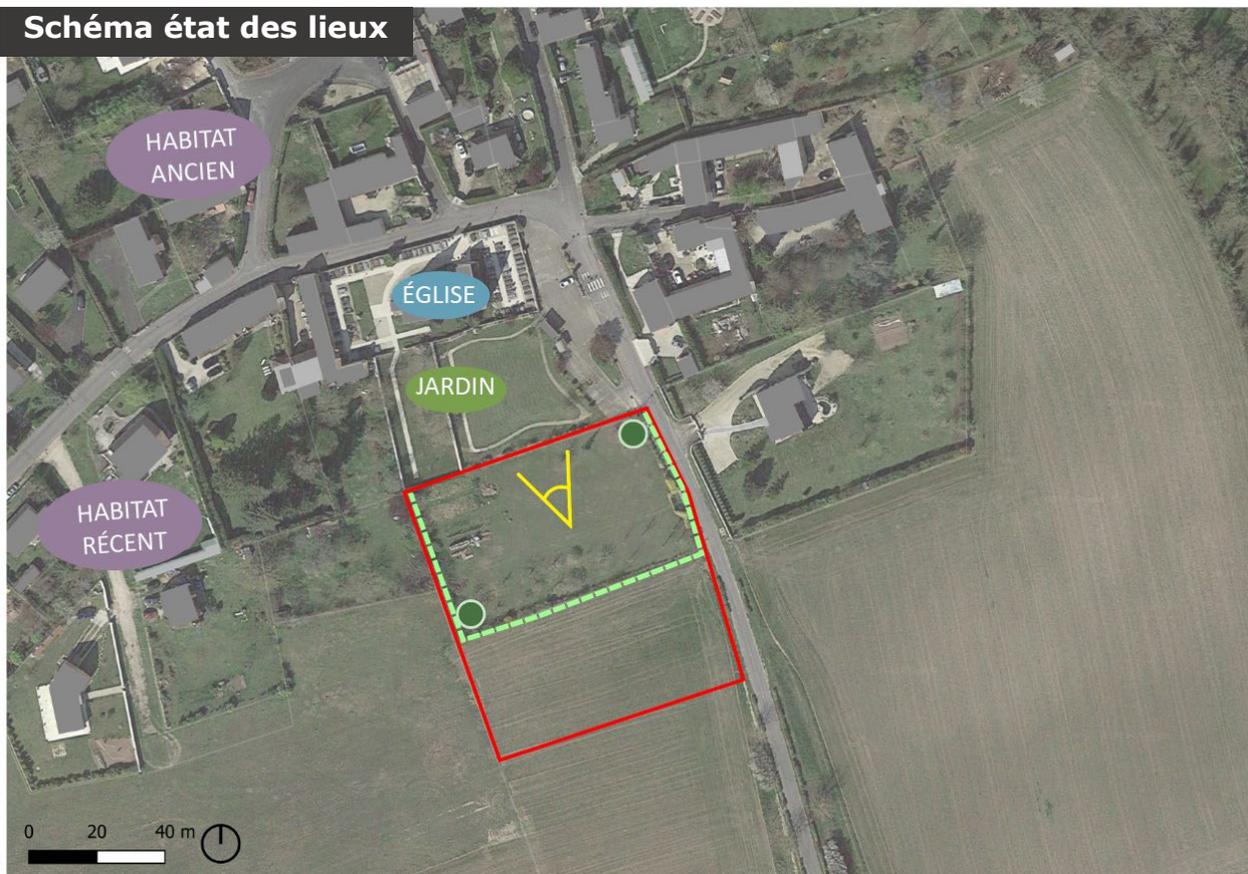
### OAP N° 9

#### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie de 0,63 ha est situé sur la route de Vinneuf à proximité du centre ancien et de l'église de Gravon dont il jouxte le parvis.

Il est actuellement occupé par des parcelles de jardins ruraux comprenant des arbres bas, des arbustes et des terres cultivées. Légèrement décaissé par rapport à la route, son relief est plat et son paysage marqué par la proximité de l'église, visible en tout point du secteur.

#### Schéma état des lieux



 Cône de vue

 Arbres

 Haie

 x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Vue panoramique sur le secteur*



*Vue route sur la limite nord du secteur*



*Vue sur l'église de ravo depuis le secteur*



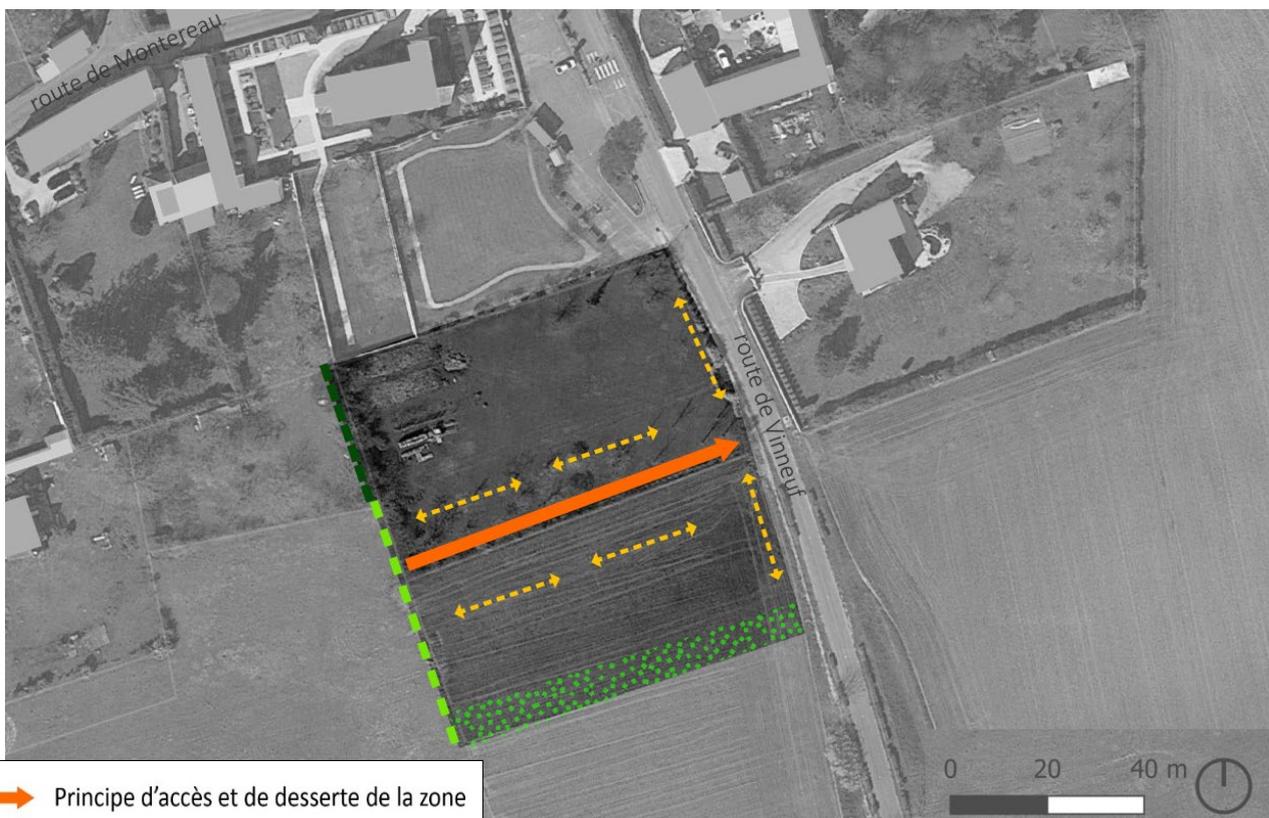
*Vue sur la route de Vinneuf, vers le sud*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 7 et 9 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**
  - Constructions de 7 à 9 habitations.
- **Maillage :**
  - Création d'une voie de desserte depuis la route de Vinneuf
- **Paysages\* :**
  - Maintien et renforcement des haies existantes aux interfaces avec les habitations du nord.
  - Traitement végétal de la lisière sud de secteur pour amoindrir l'impact des constructions sur l'entrée de village.



	Principe d'accès et de desserte de la zone
	Traitement végétal des lisières
	Haie à conserver/ regarnir
	Haie multistratè à créer
	Principe d'orientation des faitages

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

## JAULNES – CHEMIN DES BOIS - ZONE 1AUB

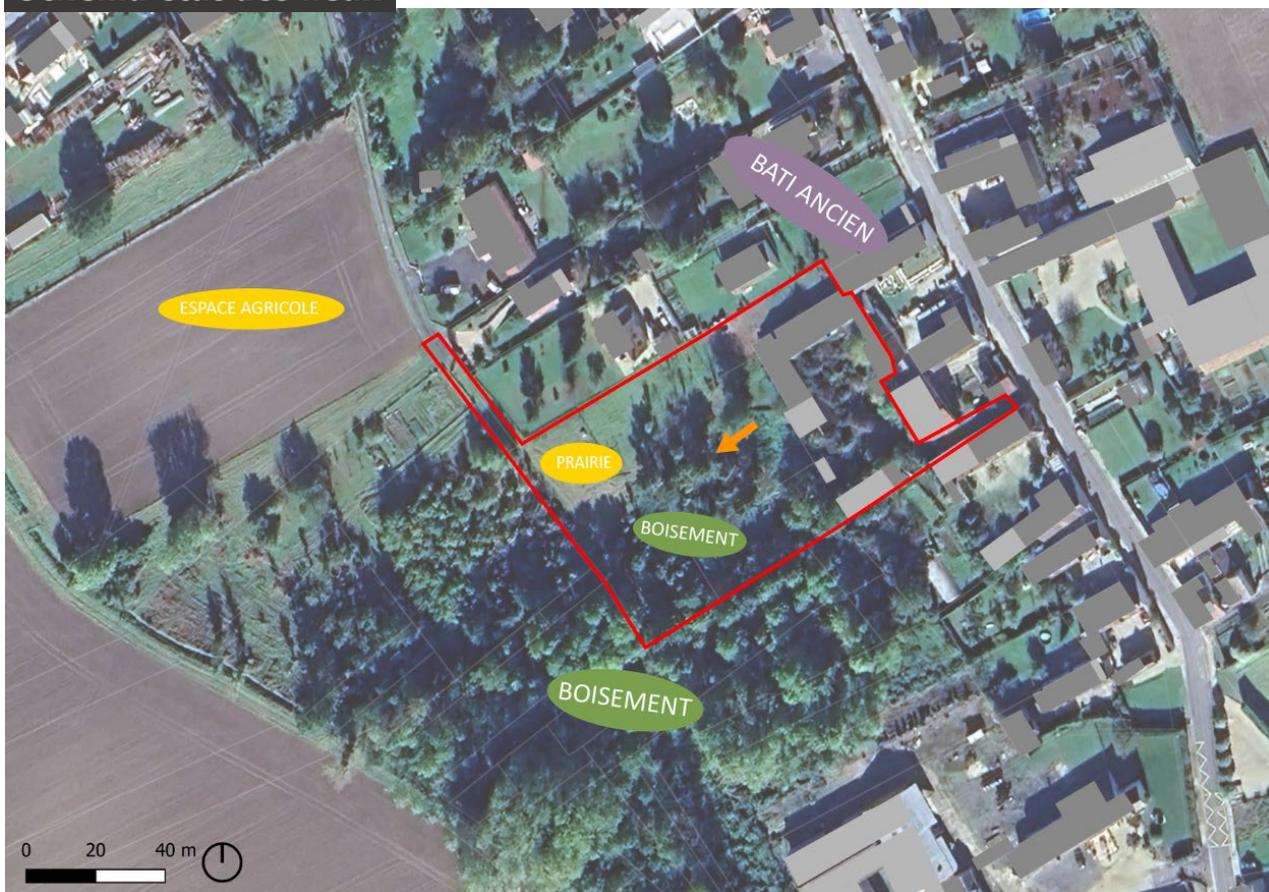
### OAP N° 10

#### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie d'0,75 ha est desservi par le chemin des Bois au nord-ouest et la rue Grande.

Il est actuellement occupé par des parcelles de jardins ruraux comprenant des petits boisements et des terres cultivées. Légèrement décaissé par rapport à la route, son relief est en léger contrabas par rapport à la rue Grande.

#### Schéma état des lieux



→ Sens de la pente

x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Prairie – vue vers l’est du site*



*Chemin des Bois – vue vers le sud*



*Accès au site depuis le chemin des Bois et la rue Grande*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s’élève à 11 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 7 et 9 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

- Constructions de 7 à 9 habitations.
- Démolition préalable d'un ensemble de bâtiments anciens

### ▪ **Maillage :**

- Création d'une voie de desserte depuis le chemin des Bois
- Création d'une connexion piétonne et cycle à la rue Grande

### ▪ **Paysages\* :**

- Création d'une haie multistratae au nord et à l'est au contact des constructions existantes.
- Préservation d'un espace arboré au sud du site.



-  Principe d'accès et de desserte de la zone
-  Principe de continuité piéton-vélo
-  Espace arboré non aedificandi
-  Haie multistratae à créer
-  Batiment à démolir

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

## MONTIGNY-LENCOUP – RUE BATAILLE – ZONE IAUBA

### OAP N° 11

#### PRESENTATION :

Ce secteur d'une superficie de 0,80 ha est situé au nord-ouest de la commune, le long de la rue Bataille et à proximité immédiate du quartier ancien dit du « vieux Château ». La zone est traversée d'est en ouest par un chemin d'accès à une habitation située en dehors de la zone.

Elle est actuellement occupée par des jardins et des taillis. Un transformateur électrique a été installé en limite sud-est de la zone.



- Arbres
- ⬡ Transformateur électrique

- Voie de desserte de la maison à l'arrière du secteur

- x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Sud du secteur rue Bataille*



*Vue plein ouest sur le secteur*



*Chemin d'accès privé et transformateur électrique*



*Vue sur la limite nord-ouest du secteur*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUBa est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 10 à 12 logements compte tenu des aménagements à réaliser.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

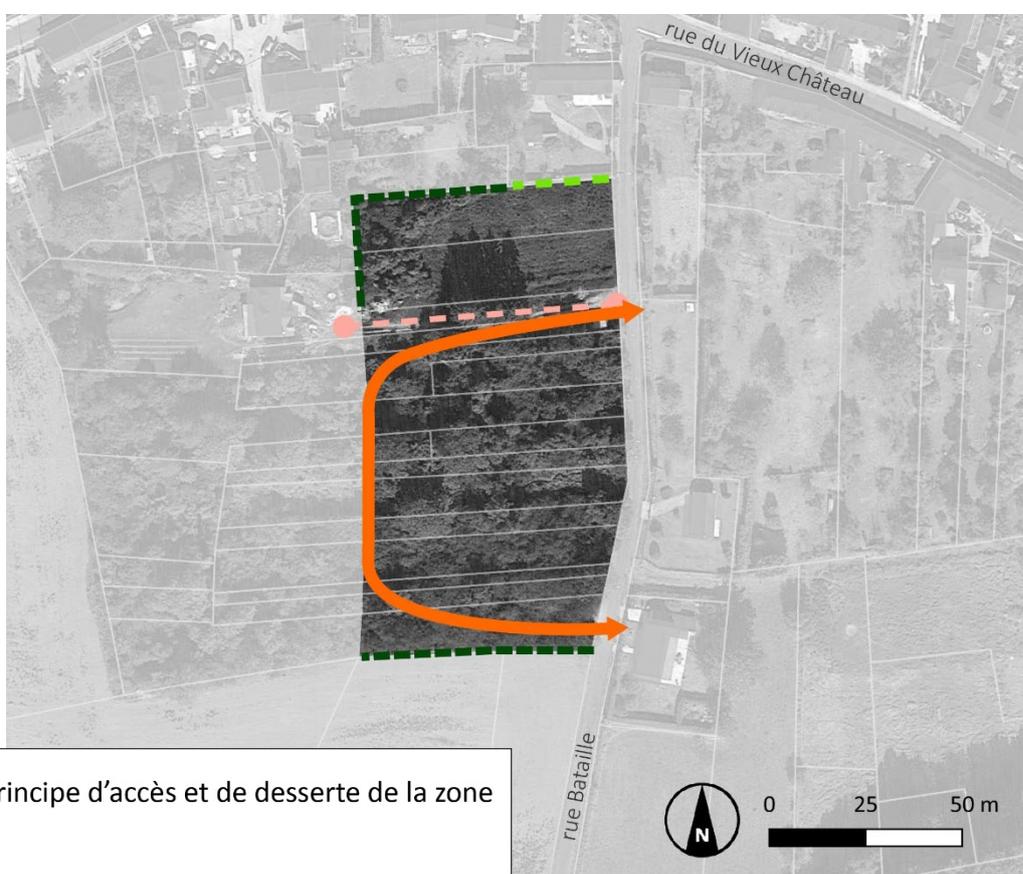
- Construction de 10 à 12 habitations par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

### ▪ **Maillage :**

- Création d'une voie de desserte de la zone connectée à la rue Bataille en deux points.
- Maintien de l'accès à la construction situé à l'ouest du secteur – possibilité de mutualisation des voiries

### ▪ **Paysages\* :**

- Maintien d'une lisière végétale en extrémité nord-ouest et sud du secteur sous forme de haie et plantation de nouveaux sujets afin de poursuivre la haie du nord jusqu'à la rue Bataille.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

● - - ● Accès existant à préserver

■ Haie à conserver/ regarnir

■ Haie multistrata à créer

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

# MONTIGNY-LENCOUP – RUE DU MOULIN D'ARS – ZONE 1AUBA

## OAP N° 12

### PRESENTATION :

Ce secteur est situé à l'est de la commune, à la jonction entre le ru de Sucy et l'aqueduc des eaux de Paris, dans une zone de constructions récentes de type pavillonnaire et de « maisons en bande ». Le secteur est bordé par la rue du moulin d'Ars et fait une surface de 0,46 ha. Elle est occupée par des parcelles en culture.

#### Schéma état des lieux



→ Sens de la pente

..... Cheminement piéton

- - - - - Ru de Sucy et aqueduc

x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



*Vue sur la rue du Moulin d'Ars, vers le nord*



*Vue vers le nord de la zone est*



*Vue vers le sud de la zone est*



*Vue sur la limite est de la zone est*

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUBa est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 6 et 8 logements.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

- Création d'au minimum 6 à 8 habitations incorporant, le cas échéant, des formes d'habitat individuel regroupé, voire des petits collectifs.

### ▪ **Maillage :**

- Création d'un carrefour sécurisé à l'entrée sud-ouest de la zone.
- Desserte de la zone est par une voie traversante connectée à la rue du Moulin d'Ars en deux points.

### ▪ **Paysages\* :**

- Préservation de la trame verte et bleue aux abords du ru de Sucy.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

■ Carrefour sécurisé à aménager

▨ Valoriser trame verte et bleue

■ Principe d'habitat individuel groupé

# MONTIGNY LENCOUPE – RUE FONT GEOFFROY - ZONE 1AUX

## OAP N° 13

### PRESENTATION :

Ce secteur d’une superficie de 1,1 ha est situé au nord-ouest de la commune, et est divisé en deux secteurs, un premier classé en UX et donnant directement sur la rue de la font Geoffroy et une deuxième en second rang de la rue de la Font Geoffroy, classé en 1AUX. La zone est aujourd’hui bordée au nord par des espaces agricoles et de part et d’autre par de l’habitat pavillonnaire. Un château d’eau est présent sur le site classé en UX.

Le terrain est plat au nord mais est marqué d’une relative pente vers la rue de la Font Geoffroy à partir du milieu de la zone UX.

### Schéma état des lieux



Sens de la pente



Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



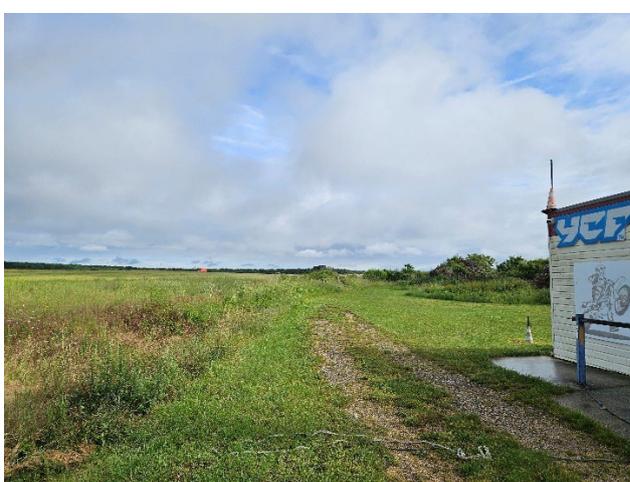
Accès depuis la rue de la Font Geoffroy



Accès à la partie classée en 1AUX à l'ouest



Vue vers le nord-ouest du site – activité agricole



Vue vers le nord-est du site

## OBJECTIFS :

La vocation de ces zones UX et 1AUX est à dominante économique. L'ensemble du site a vocation à accueillir de 3 à 5 entreprises.

Le développement du secteur pourra se faire en 2 tranches, privilégiant une première tranche de développement sur la zone classée en UX, et la deuxième tranche sur le secteur 1AUX.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

- Construction de bâtiments à vocation d'activités artisanales proposant une architecture contemporaine et sobre, s'insérant dans le paysage environnant.

### ▪ **Maillage :**

- Création d'une voie de desserte donnant depuis la rue Font Geoffroy et desservant les différents lots.
- Doublement de la voie de desserte par des accès en faveur des modes actifs.

▪ **Ecologie et paysages\*** :

- Création d'une haie mixte multistratae à l'interface des espaces urbanisés.
- Traitement végétal de la lisière sud de secteur pour amoindrir l'impact des constructions visibles depuis RD201.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

••• Traitement végétal des lisières

--- Haie multistratae à créer

① Principe de phasage

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

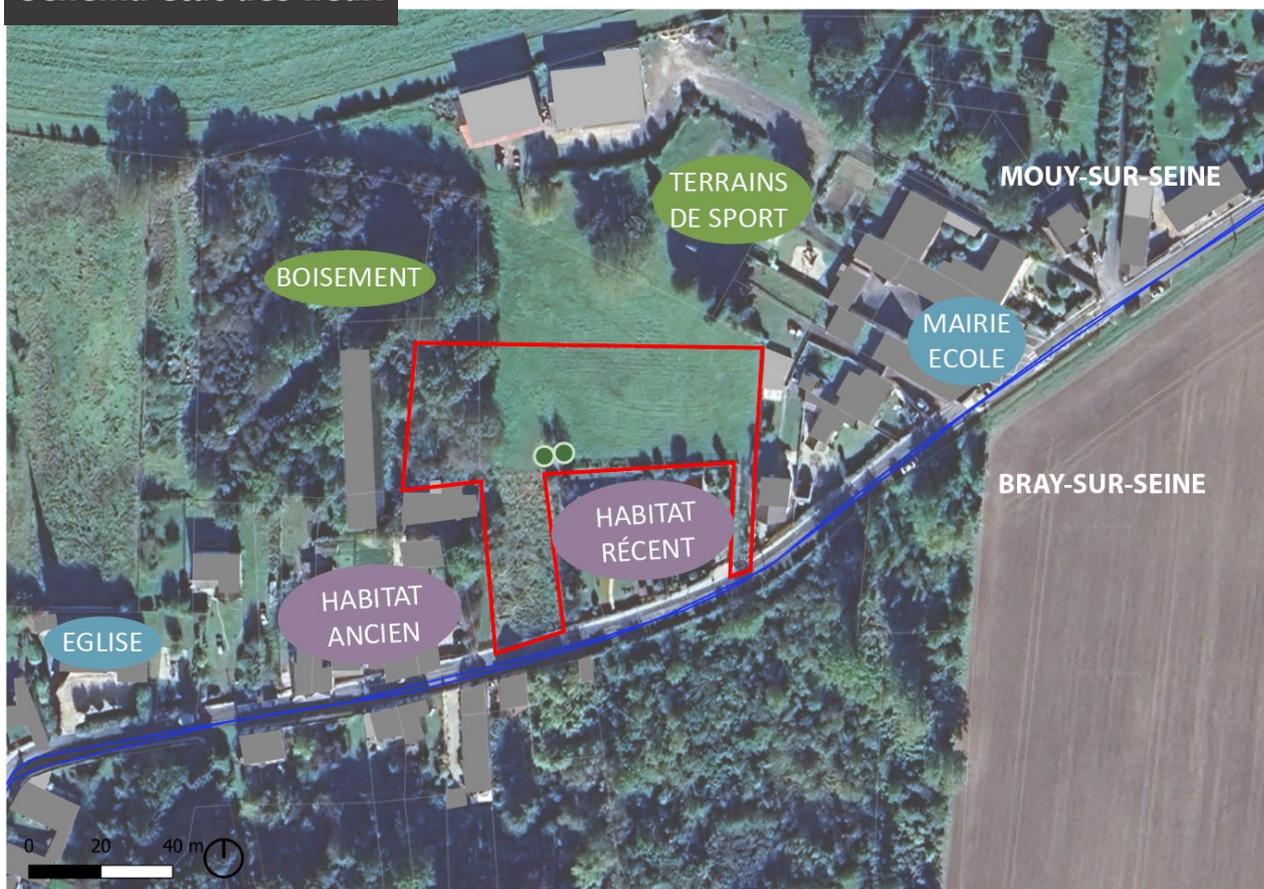
## MOUY-SUR-SEINE – RUE D’HENRIEN - ZONE IAUB

### OAP N° 14

#### PRESENTATION :

Ce secteur d’une superficie de 0,33 ha est situé au sud de la commune, en second rang de la rue d’Henrien, à proximité immédiate de la mairie/école et du terrain de tennis. Actuellement occupé par une prairie et des boisements, 2 accès donnent sur la rue d’Henrien. Le terrain est relativement plat.

#### Schéma état des lieux



● Arbres

x Limites et superficie des zones

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Accès sud-ouest au site (à gauche vue de puis la rue d'Henrien- à droite vue depuis le site)



Accès sud-est au site (à gauche vue de puis la rue d'Henrien- à droite vue depuis le site)



Vue vers le sud depuis le terrain de jeux

Vue vers l'ouest - boisement

## OBJECTIFS :

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 16 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 4 à 5 logements compte tenu des aménagements à réaliser.

## PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

### ▪ **Constructions :**

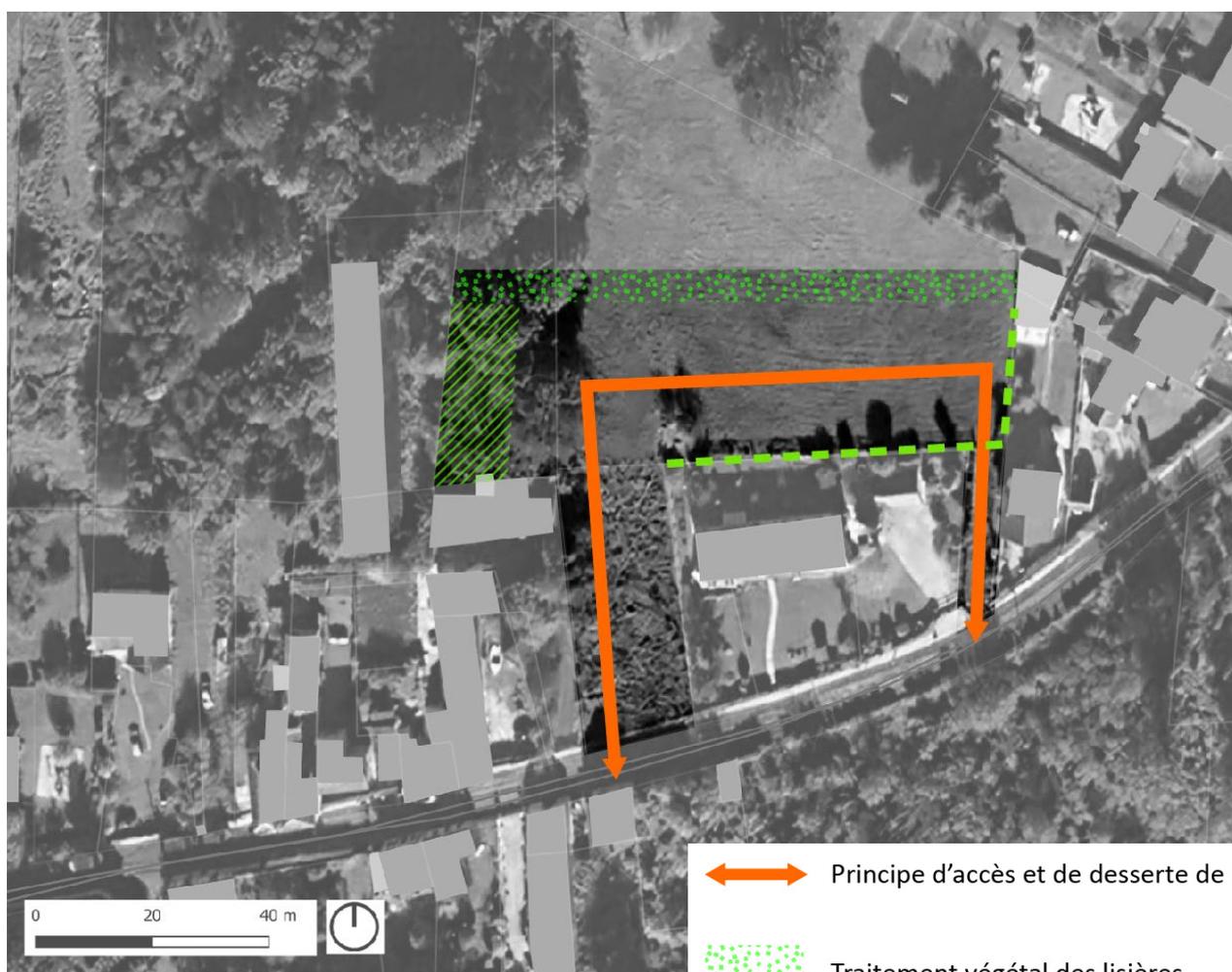
- Construction de 4 à 5 habitations par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

### ▪ **Maillage :**

- Création d'une voie de desserte de la zone connectée à la rue Henriën.

### ▪ **Paysages\* :**

- Maintien et renforcement des haies existantes aux interfaces avec les habitations du sud-est.
- Traitement végétal de la lisière au nord de secteur pour créer une transition avec l'espace agricole au nord.
- Préservation d'une partie du boisement existant à l'ouest.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

••• Traitement végétal des lisières

▨ Espace arboré non aedificandi

- - - Haie multistrata à créer

\* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

## PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES DES OAP

### LES HAIES « MULTI-STRATES » :

Plantées de végétaux locaux appartenant aux strates arborées, arbustives, et herbacées, en optant pour des essences locales, ce qui favorise la biodiversité. (-> liste de plantations en en annexe du règlement)



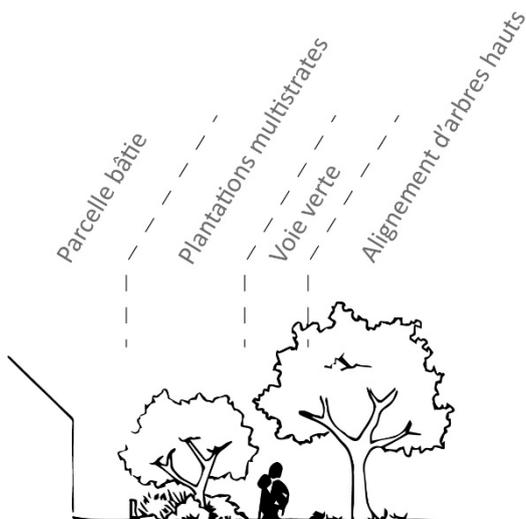
### LE « TRAITEMENT VEGETAL DES LISIERES » :

Il s'agit d'une épaisseur végétalisée qui permet l'insertion de constructions ou d'une zone, autant que leur préservation des éventuelles nuisances alentours (routes, activités, agriculture...).

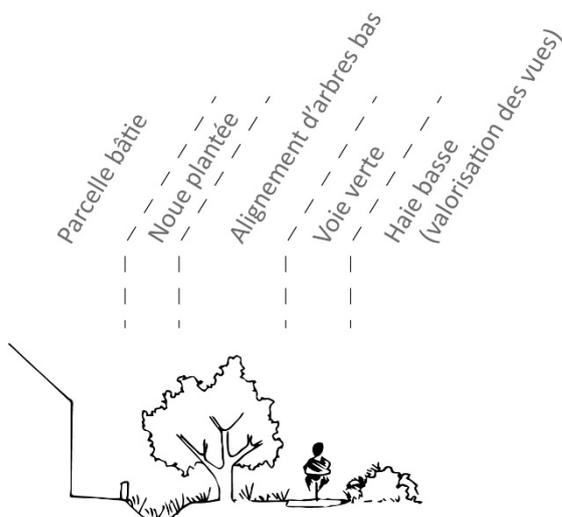
Elles peuvent être des largeurs variables et intégrer les éléments suivants :

- haie multi-strates plantations d'arbres, vergers linéaires
- noues (gestion des eaux pluviales)
- cheminements piétons, pistes cyclables (voies vertes)... en tâchant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Quelques exemples :

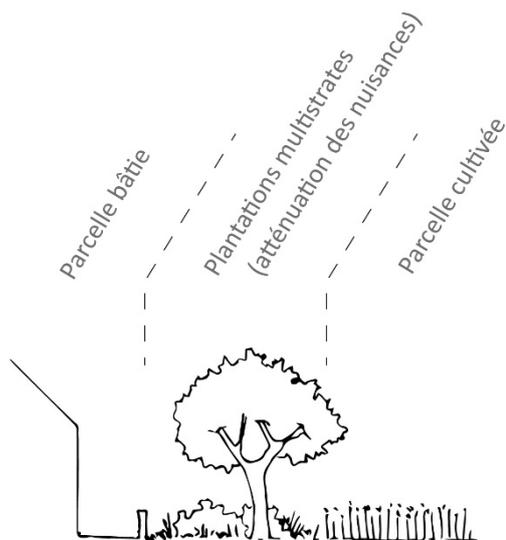


Traitement végétal composé de haies multi-strates + voie verte (piétons, cyclistes) + alignement d’arbres hauts. Les différences de hauteurs permettent d’isoler les parcelles bâties tout en proposant une promenade semi-ouverte sur les paysages par-delà des alignements d’arbres qui demeurent franchissables sur leur linéaire ou peuvent aussi s’accompagner de mobilier urbain intercalé entre les troncs.



Traitement végétal composé d’une noue plantée + alignement d’arbres bas + voie verte (piétons, cyclistes) + haie basse.

Ce type de traitement permet de recueillir les eaux pluviales des parcelles bâties tout en intégrant les constructions mais en laissant la vue dégagée sur les paysages perceptibles par-dessus la haie basse.



Traitement végétal composé d'une haie multi-strates épaisse créant une « zone tampon » entre les parcelles bâties et agricoles, ce qui permet d'atténuer les nuisances de l'activité agricole sur les riverains tout en apportant les bienfaits environnementaux d'une telle haie (fraicheur, humidité, biodiversité...)