



# Bassée Montois

Communauté de communes

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 3- Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Prescription par délibération communautaire  
du :

21/02/2017

Arrêt par délibération communautaire du :

25/06/2019

Approbation par délibération  
communautaire du :

### 3- OAP

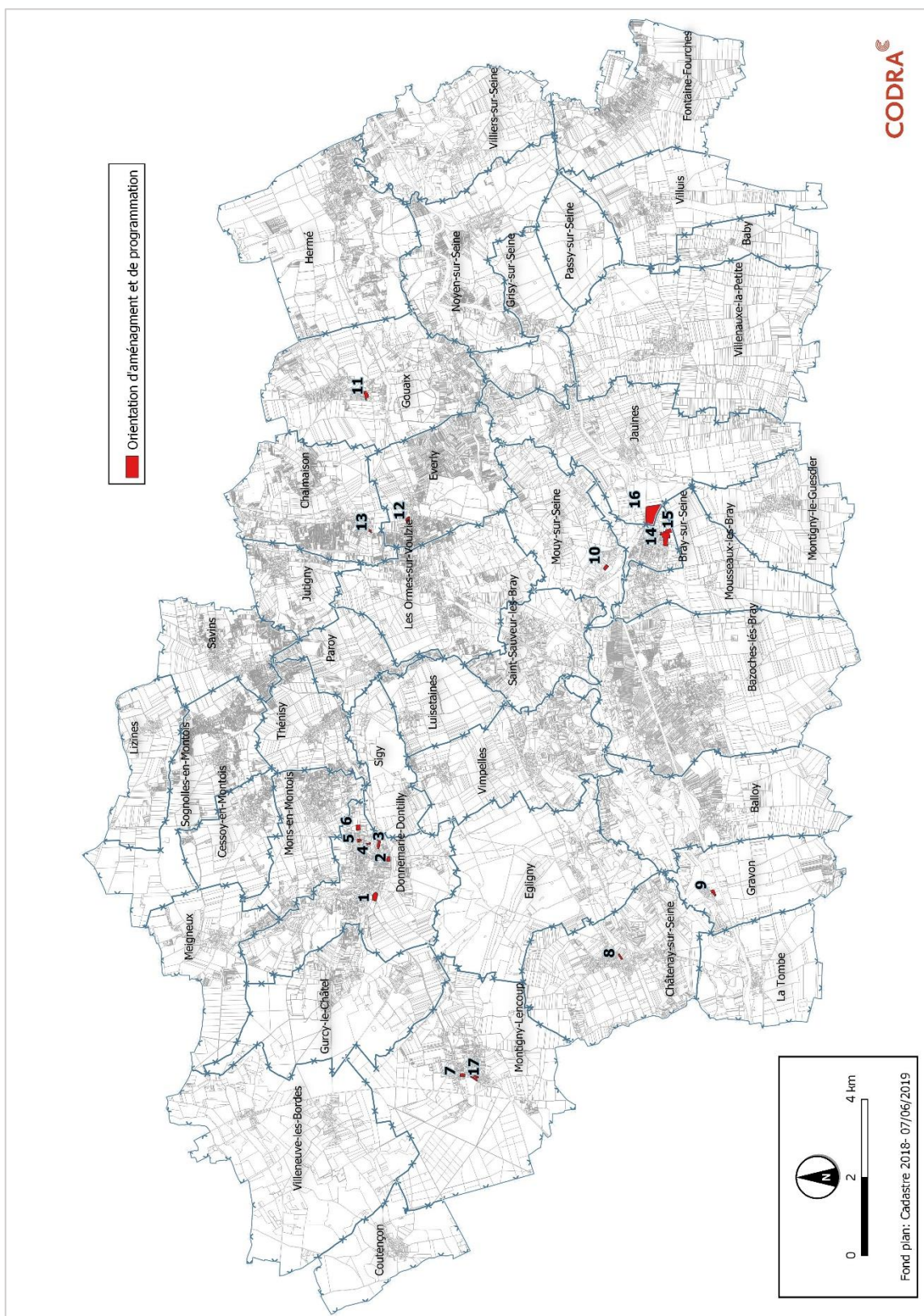


CODRA

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire arrêtant le projet de PLUi

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE ZONES A URBANISER .....           | 3  |
| 2.  | BRAY-SUR-SEINE – rue Hemsbach et D79 – zones 1AUBb et 1AUXc.....   | 4  |
| 3.  | CHALMAISON – rue du Joie – zone 1AUB .....                         | 7  |
| 4.  | CHÂTENAY-SUR-SEINE – rue de la Clôture – zone 1AUF.....            | 10 |
| 5.  | DONNEMARIE-DONTILLY – allée des Tilleuls – zone 1 AUBc .....       | 13 |
| 6.  | DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Cassiot – zone 1 AUXb.....         | 16 |
| 7.  | DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Filoir – zone 1 AUBc .....         | 19 |
| 8.  | DONNEMARIE-DONTILLY – route de Provins – zone 1AUF.....            | 22 |
| 9.  | DONNEMARIE-DONTILLY – rue de la Tuilerie – zone 1AUBc .....        | 25 |
| 10. | DONNEMARIE-DONTILLY – rue de Sigy - zone 1AUBc .....               | 28 |
| 11. | EVERLY – zone 1AUB .....   | 31 |
| 12. | GOUAIX – zone 1AUBd.....   | 34 |
| 13. | GRAVON – zone 1AUb.....  | 37 |
| 14. | JAULNES zone 1AUX.....   | 40 |
| 15. | MONTIGNY-LENCOUPE – rue Bataille – zone 1AUBa .....                | 43 |
| 16. | MONTIGNY-LENCOUPE – rue du Moulin d’Ars – zone 1AUBa.....          | 46 |
| 17. | MOUY-SUR-SEINE – zone 1AUB .....                                   | 49 |
| 18. | PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES DES OAP .....          | 52 |
| 19. | ORIENTATIONS RELATIVES A L’EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL..... | 54 |

# 1. CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE ZONES A URBANISER





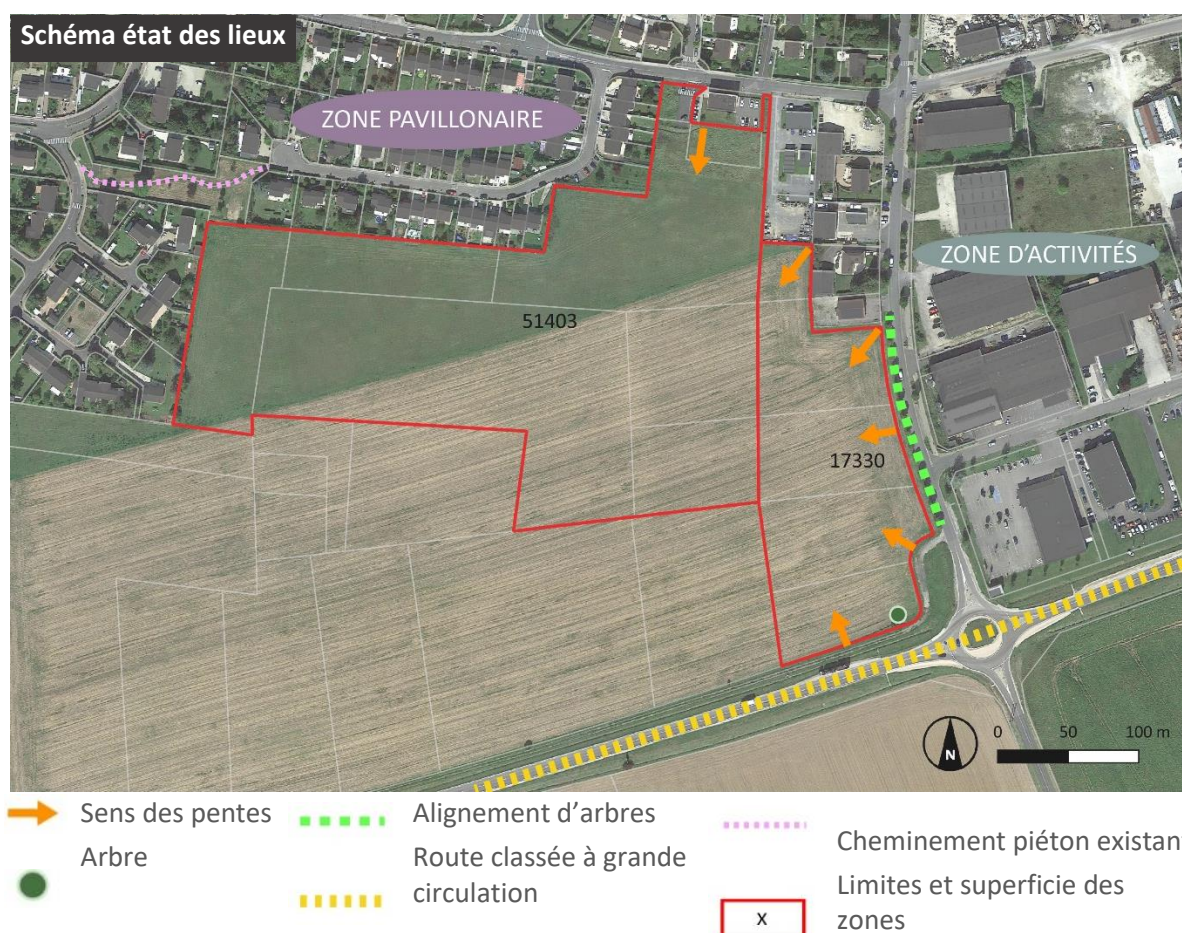
## 2. BRAY-SUR-SEINE – rue Hemsbach et D79 – zones 1AUBb et 1AUXc

OAP n° 14 et 15

### Présentation :

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 en 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).



### Reportage photographique :







*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 deux zones à urbaniser, dont la première, d'une superficie de 5,14 ha, est à vocation mixte à dominante résidentielle (1AUBb). La densité attendue s'élève à 20 logements/hectare ; ce qui conduit à accueillir au minimum entre 90 et 110 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 / Aménagements :**

### **└ Constructions :**

- Zone 1AUBb : création d'au minimum 90 à 110 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 sur la rue Hemsbach, la D79 et connectant les 2 zones entre elles.
- Création d'une connexion piétonne vers le chemin piéton existant au nord-ouest de la zone 1AUBb

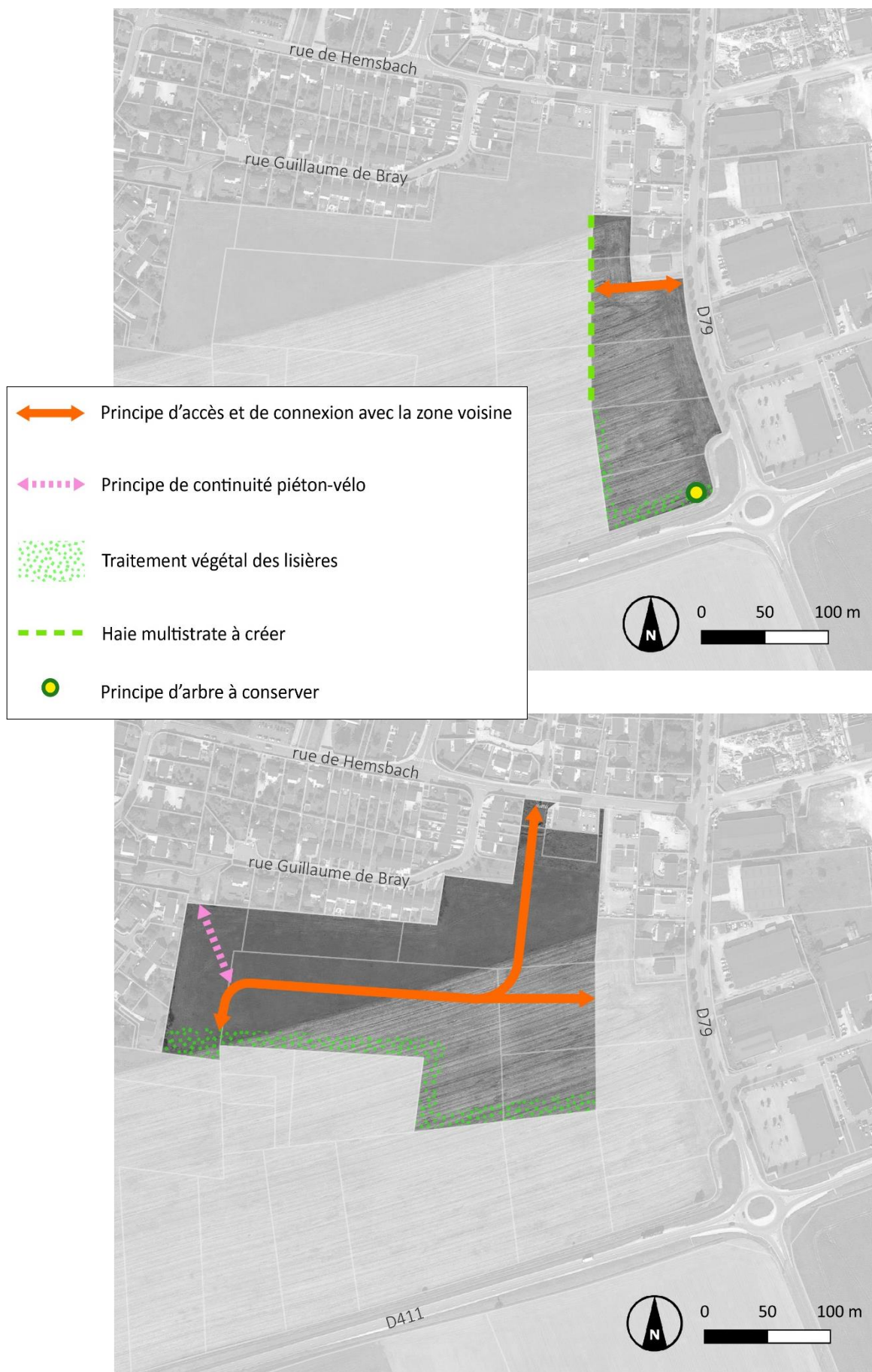
### **└ Ecologie et paysages\* :**

- Traitement végétal des lisières.
- Création d'une haie mixte multistrata à l'interface des deux zones.

---

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

- Préservation du seul arbre existant sur la zone 1AUXc.





### 3. CHALMAISON – rue du Joie – zone 1AUB

OAP n° 13

#### Présentation :

Ce secteur d'une superficie de 0,42 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.



#### Reportage photographique :

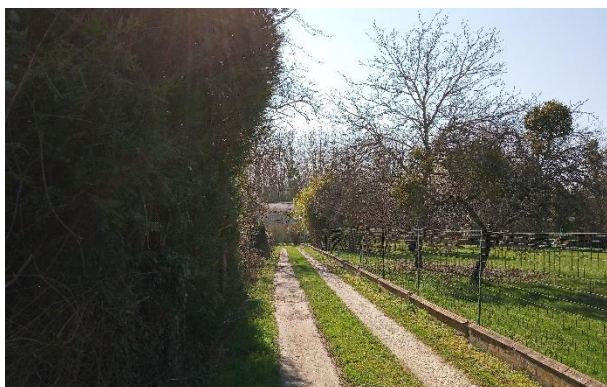


Accès à la rue du Joie depuis la rue René Jarry



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 15 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 6 et 8 logements.

### *Programmation / Aménagements :*

#### **└ Constructions :**

- Construire au minimum 6 à 8 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.

---

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



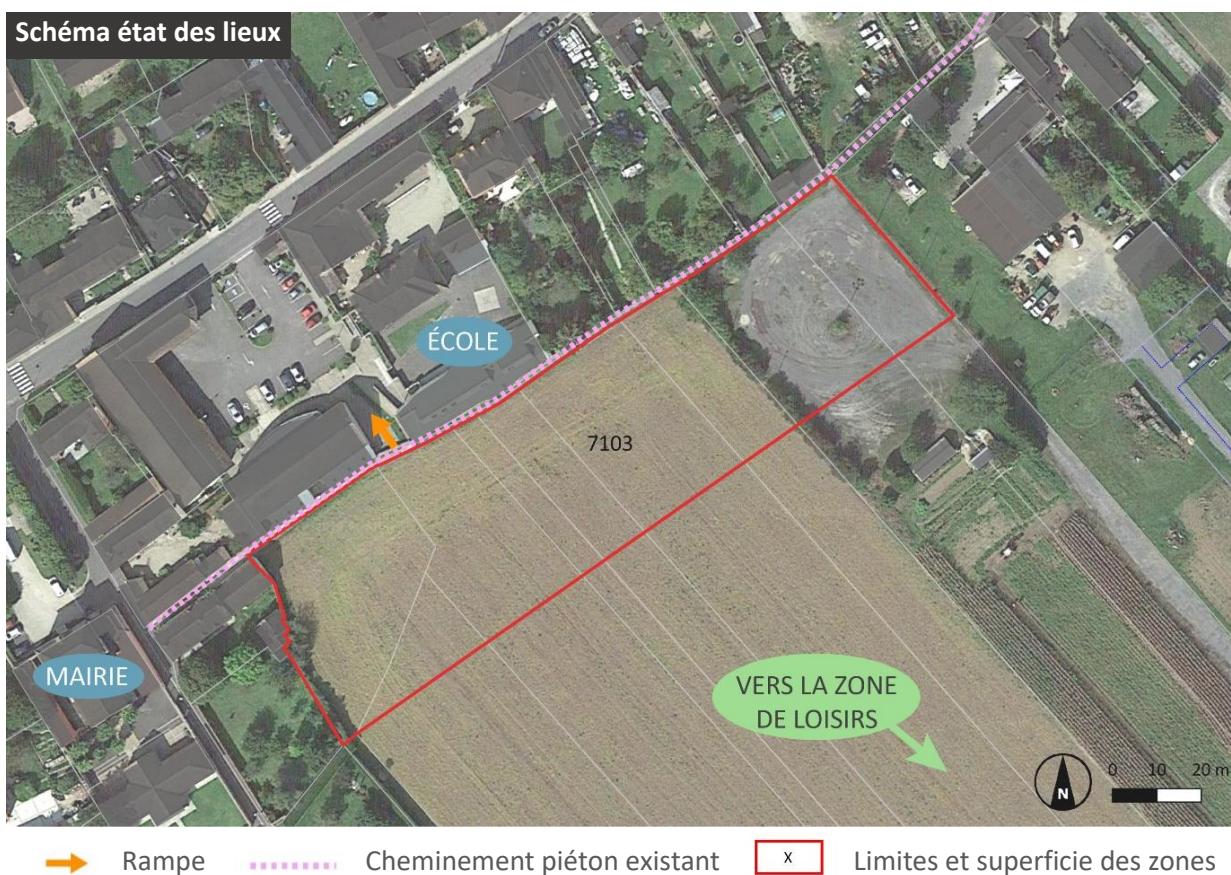


## 4. CHÂTENAY-SUR-SEINE – rue de la Clôture – zone 1AUF

OAP n° 8

### Présentation :

Ce secteur de 0,71 ha est situé en plein centre-bourg, à l'arrière de la rue Grande et dans le prolongement piéton de la rue de la clôture. Il est actuellement occupé par des parcelles en culture et en jardin, et proche de la mairie et des écoles. De l'autre côté du champ qui le compose se trouve une zone de loisirs agrémentée d'équipements sportifs et des jeux pour enfants.



### Reportage photographique :





*Accès piéton de la rue de la clôture*



*Vue sur la rampe d'accès au parking de la rue Grande*



*Vue sur l'accès piéton à la mairie, au nord du secteur*



*Vue sur la connexion piétonne vers la rue de la clôture*



*Vue sur le secteur, vers le sud-ouest*



*Vue sur le secteur depuis la zone de loisirs*

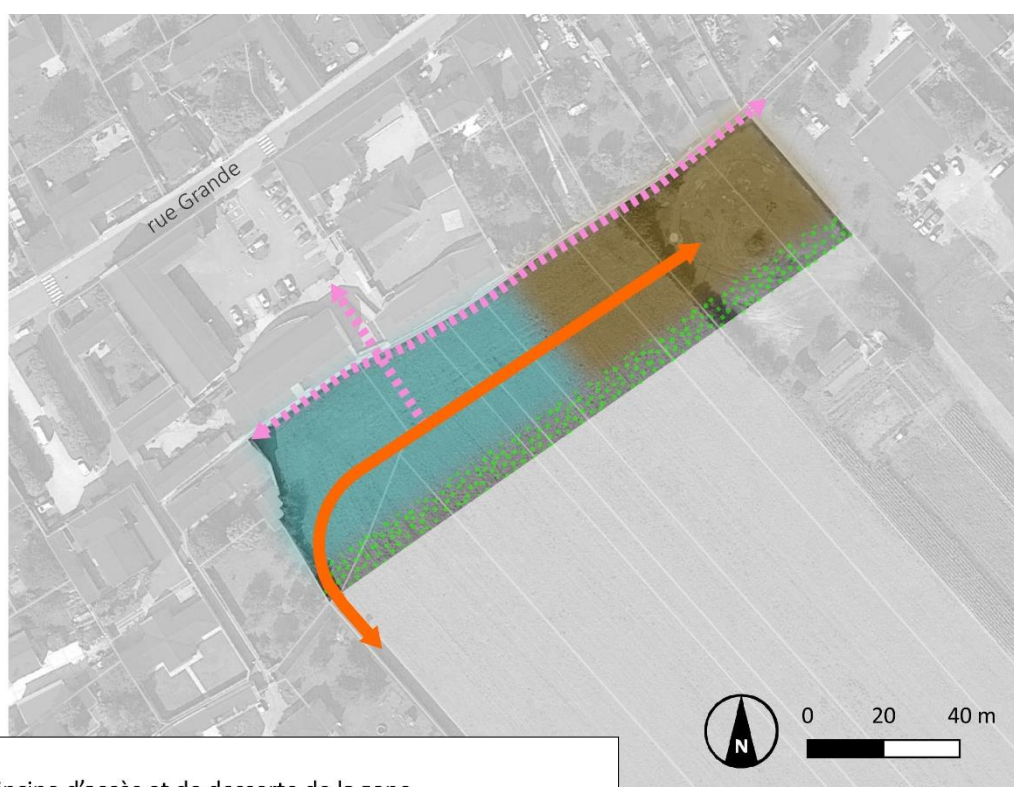
### *Objectifs :*

La vocation de la zone 1AUF est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif en lien notamment avec les équipements scolaires situés à proximité (restauration scolaire). Des aménagements et équipements à caractère touristique ou de loisirs sont aussi envisageables.

### *Programmation / Aménagements :*

└─ Constructions :

- Construction de bâtiments d'équipements d'intérêt collectif et éventuellement de tourisme et loisirs proposant une architecture contemporaine et sobre, s'insérant dans le paysage environnant.
- └ Maillage :
  - Maintien des connexions piétonnes existantes.
  - Création d'une desserte par le sud de la zone.
- └ Ecologie et paysages\* :
  - Intégration des constructions dans le paysage par un traitement végétal des lisières.



- ↔ Principe d'accès et de desserte de la zone
- ◄◄ ◄ ◄ ◄ Principe de continuité piéton-vélo
- ◻◻◻◻◻◻◻ Traitement végétal des lisières
- ◻◻◻◻◻◻◻ Zone privilégiée pour l'accueil d'équipements scolaires
- ◻◻◻◻◻◻◻ Zone privilégiée pour l'accueil d'équipements touristiques

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



## 5. DONNEMARIE-DONTILLY – allée des Tilleuls – zone 1 AUBc

OAP n° 5

### Présentation :

Ce secteur d'une superficie de 0,641 ha situé en dent creuse est localisé au nord-est de la commune, entre les routes de Provins et de Mons-en-Montois, et desservi par l'allée des Tilleuls. Actuellement occupé par un verger ancien, il est en forte pente du nord au sud, ce qui lui confère des vues qualitatives sur le coteau sud de la vallée de l'Auxence. L'urbanisation qui entoure ce secteur est de type pavillonnaire. Elle est constituée de constructions relativement récentes.



Sens de la pente  
Cône de vue



Alignement d'arbres  
Haie



Limites et superficie des zones

### Reportage photographique :



Route de Provins, au sud de la zone



Haie de la limite sud





*Allée des Tilleuls, au nord du secteur, vers l'est*



*Allée des Tilleuls, au nord du secteur, vers l'ouest*



*Vue panoramique sur le secteur, vers le sud*

### *Objectifs :*

La vocation de cette zone 1AUBc est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 20 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 8 et 10 logements compte tenu des aménagements à réaliser et de la gestion de la pente.

### *Programmation / Aménagements :*

#### *└ Constructions :*

- Création d'au minimum 8 à 10 logements.

#### *└ Maillage :*

- Création d'une desserte nord-sud traversant la zone et connectant l'allée des Tilleuls et la route de Provins.

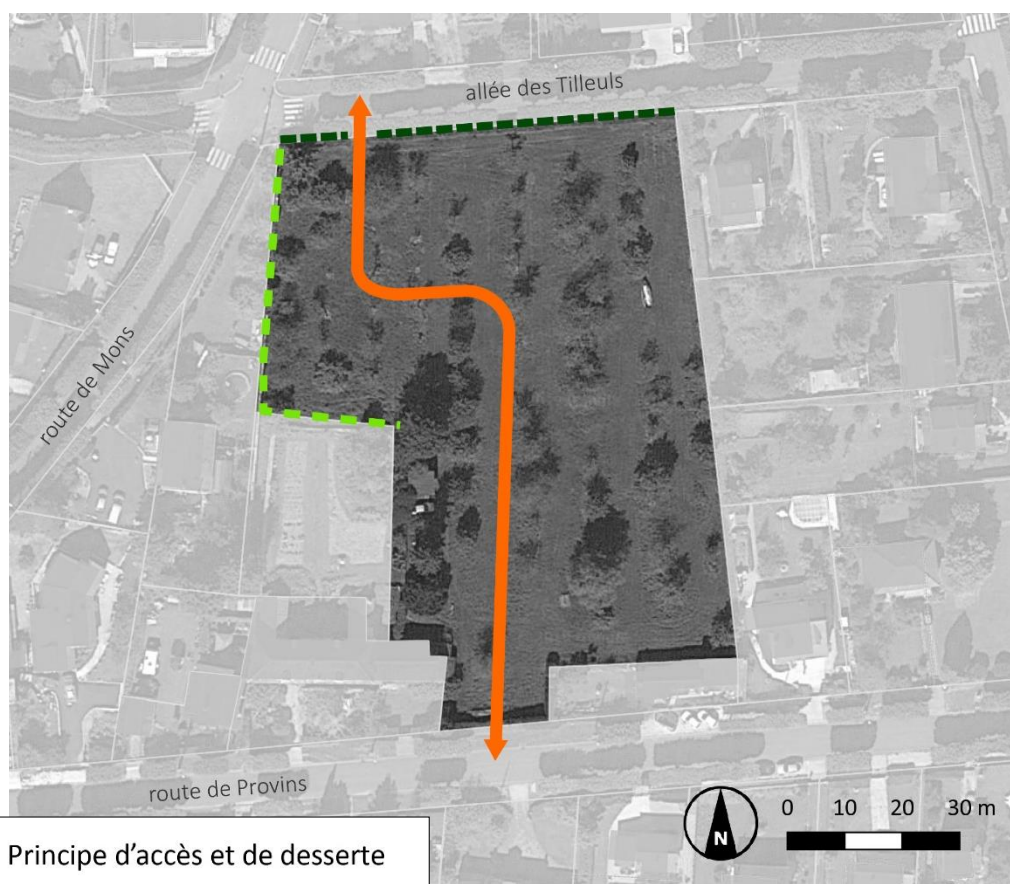
#### *└ Paysages\* :*

- Création de haies le long de limite ouest du secteur
- Conservation et renforcement de la haie mixte le long de l'allée des Tilleuls

---

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





←→ Principe d'accès et de desserte

■ ■ ■ ■ ■ Haie à conserver / regarnir

■ ■ ■ ■ ■ Haie à créer

## 6. DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Cassiot – zone 1 AUXb

OAP n° 1

### Présentation :

Ce secteur de 2,29 ha est situé à l'entrée sud-ouest de la commune de Donnemarie-Dontilly, entre le chemin du Cassiot et la D76. Il est également traversé par un chemin partiellement arboré prolongeant la rue des Augères de l'autre côté de la D76 qui dessert les parcelles agricoles en place.

Actuellement occupé par des parcelles en prairie, cultivées et par de l'entreposage à l'air libre, il comprend également une habitation et une activité économique.



### Reportage photographique :



Chemin prolongeant la rue des Augères



D76 vers la D213





*Intersection D76/ rue des Augères*



*Vue sur le secteur*



*Vue sur l'activité existante depuis la D76*



*Vue sur le rond-point surplombant la zone*

## **Objectifs :**

L'objectif pour de cette zone 1AUXb est d'accueillir des activités économiques.

## **Programmation / Aménagements :**

### **└─ Constructions :**

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

### **└─ Maillage :**

- L'accès à la zone se fera depuis la route départementale 76. La desserte interne s'organisera en fonction des besoins.

### **└─ Ecologie et paysages\* :**

- Les trois arbres existants sur le secteur seront à conserver dans l'aménagement futur
- La haie existante sera préférentiellement conservée, sauf en cas d'évolution significative de l'activité économique en place
- Un traitement végétal des lisières sera conçu de manière à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver l'entrée de ville de Donnemarie-Dontilly.

---

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



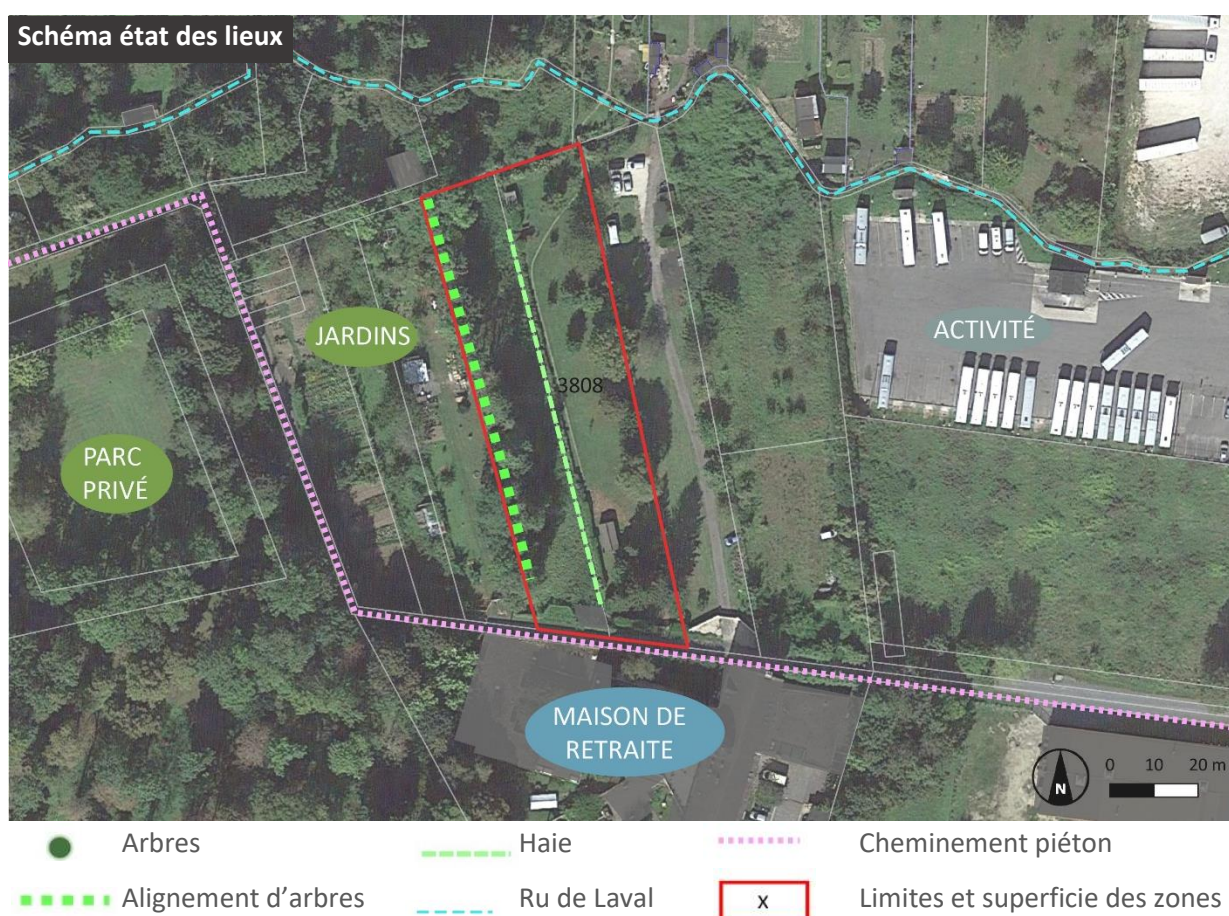


## 7. DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Filoir – zone 1 AUBc

OAP n° 4

### Présentation :

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 / Aménagements :

└─ Constructions :

- Constructions d'au minimum 7 à 8 habitations.

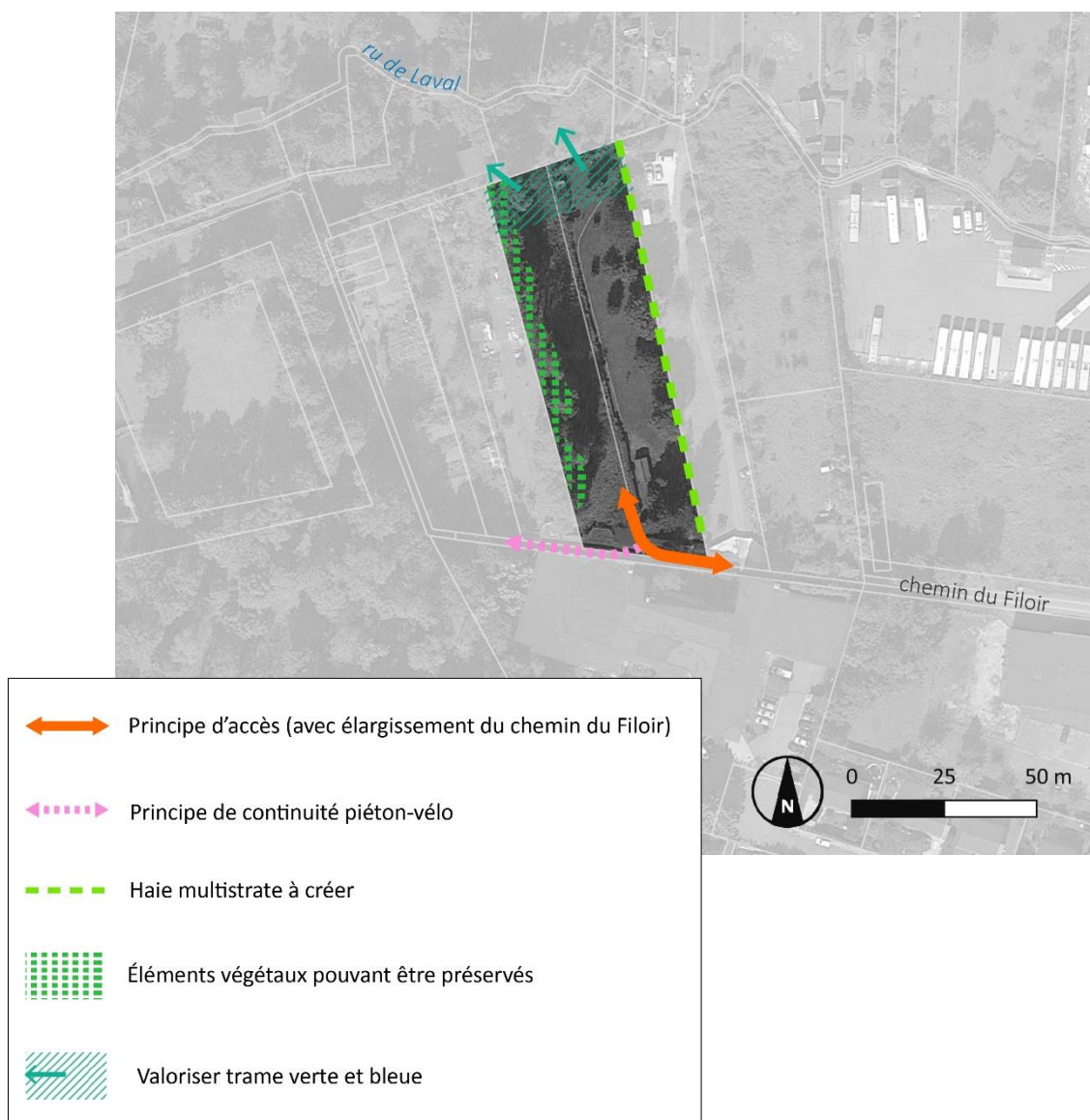


└ Maillage :

- 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 multistratale en limite est du secteur.
- Préservation de la trame verte et bleue aux abords du ru de Laval.



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

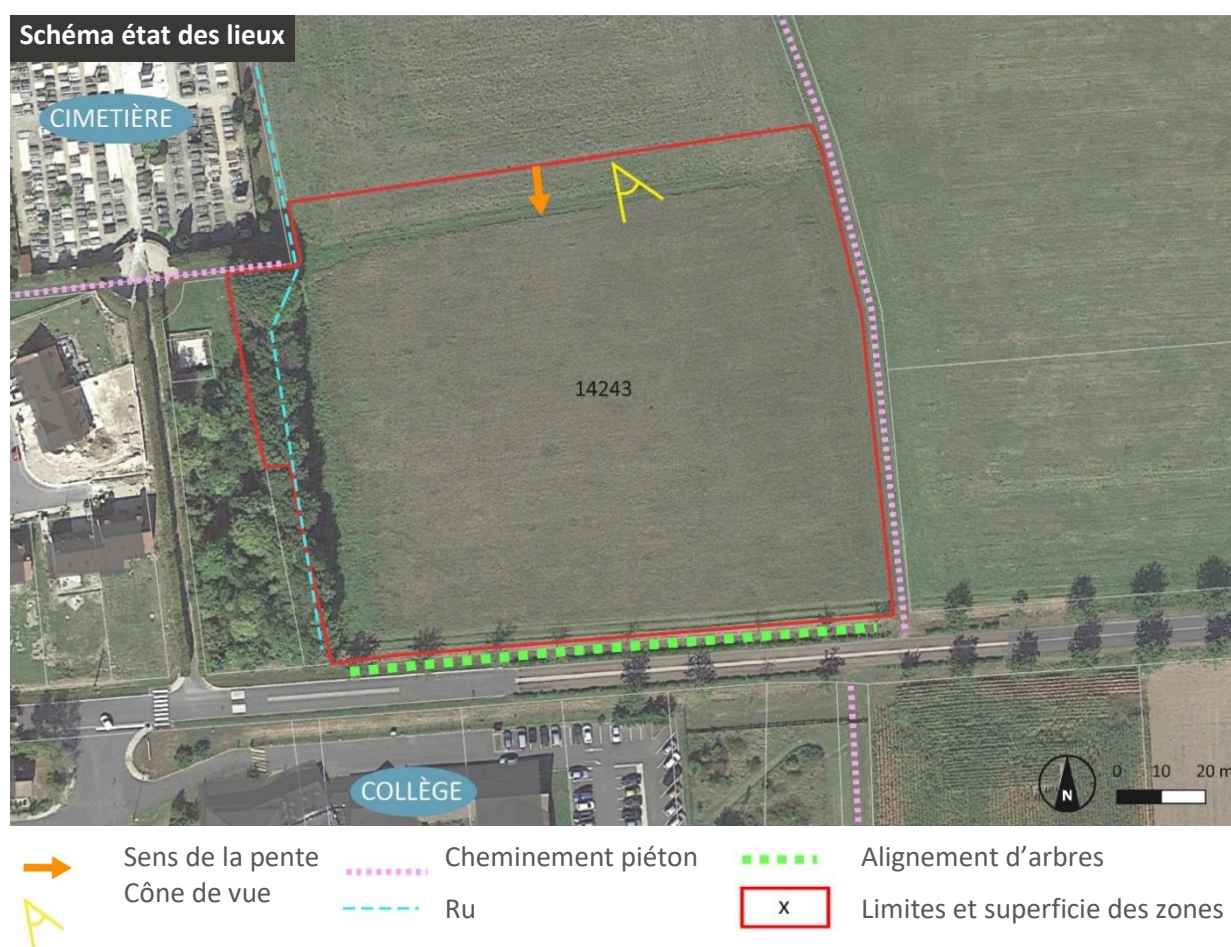
## 8. DONNEMARIE-DONTILLY – route de Provins – zone 1AUF

OAP n° 6

### Présentation :

Cette zone d'une superficie 1,42 ha est située dans le prolongement est de l'espace urbanisé de Donnemarie-Dontilly, à proximité du collège du Montois et du cimetière, le long de la route de Provins et du chemin rural de la traversée du Montpensier.

Actuellement occupé par des prairies et des parcelles en culture, il est en forte pente du nord au sud, ce qui lui confère des points de vue dégagés sur le paysage des alentours (et notamment le coteau sud de la vallée de l'Auxence) mais le rend également très visible depuis la D403 et la route de Provins.





## Reportage photographique :



*Panorama sur la zone vers le sud-est depuis le cimetière*



*Vue depuis la limite nord-ouest vers le nord du secteur*



*Vue depuis la limite nord-ouest vers le sud du secteur*



*Vue vers l'ouest depuis la route de Provins*



*Vue depuis le secteur vers l'est de la route de Provins*

## Objectifs :

La vocation de cette zone 1AUF est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif dont notamment un établissement du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

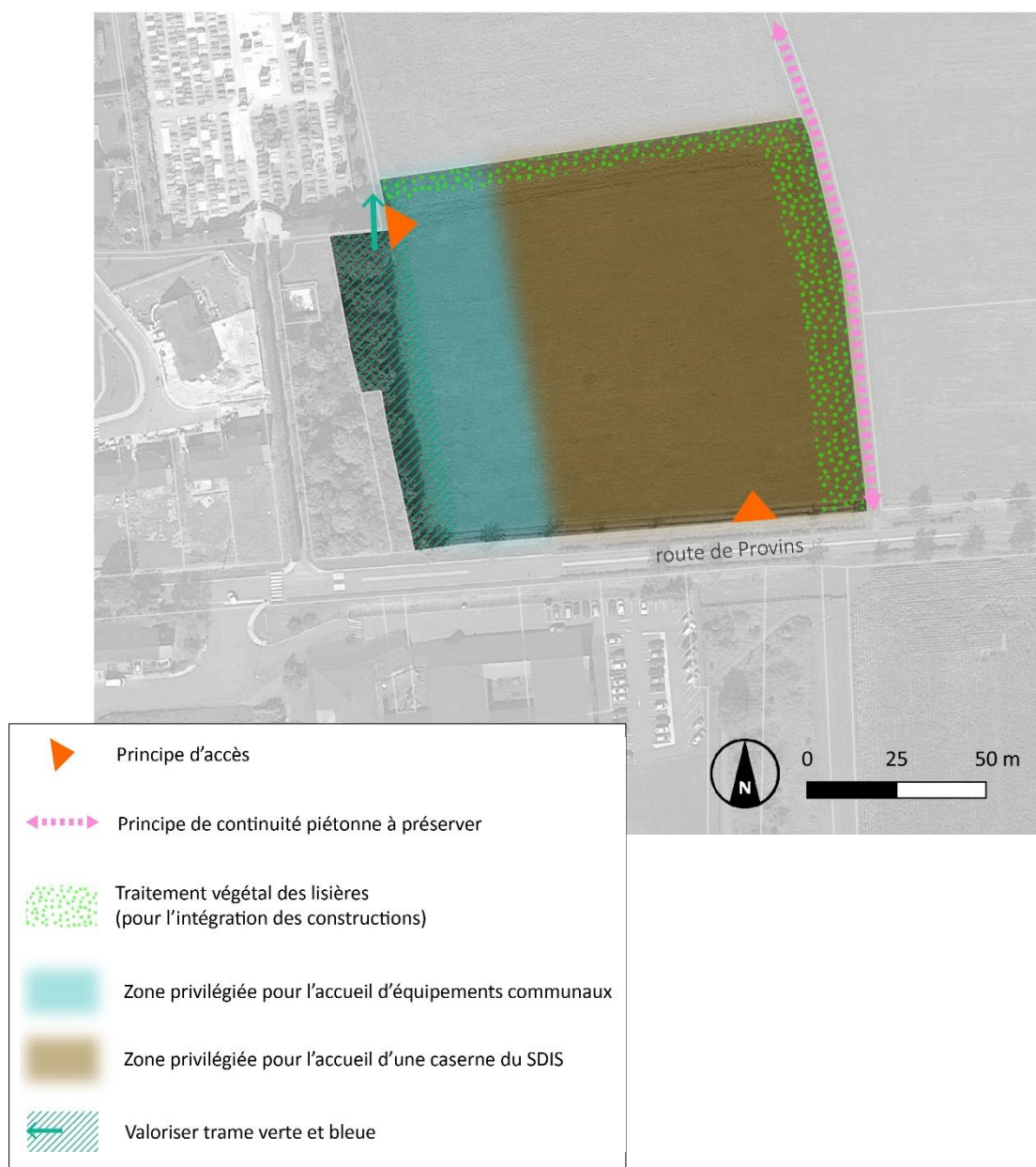
## Programmation / Aménagements :

### └─ Constructions :

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

### └─ Maillage :

- Les accès à la zone se feront depuis la RD l'établissement du SDIS et depuis le cimetière pour les autres équipements.
- └ Paysages\* :
  - Un traitement végétal de la lisière est du secteur sera à proposer afin de modérer l'impact des constructions dans le paysage.
  - Préservation et valorisation de la trame verte et bleue le long du ru de l'ouest.



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



## 9. DONNEMARIE-DONTILLY – rue de la Tuilerie – zone 1AUBc

OAP n° 2

### Présentation :

Ce secteur de 0,90 ha est situé au sud de la commune et au Nord de la RD 403 et de l'aqueduc de la Voulzie, dans une zone d'extension récente de la commune sous forme du « lotissement des cordières » (rues des Cordières, des Rigoles et rue Charles Presgurvic). Il jouxte des parcelles étroites de jardins ruraux, vergers anciens, et de prairies. Les parcelles concernées par ce secteur sont actuellement en culture mais la desserte de la zone a été anticipée (raccordement possible sur la rue des Rigoles).

Situé sur les hauteurs du coteau, ce secteur offre une vue sur l'église et le centre ancien de la commune.





## Reportage photographique :



*Vue panoramique sur le nord-est du secteur, depuis le sud-ouest*



*Vue vers le chemin du Crochet, au sud-ouest*



*Vue du chemin de la Marie Vincent, vers le nord*



*Accès de la rue des Rigoles, au nord*



*Vue depuis le nord vers le sud-est du secteur*

## Objectifs :

La vocation de cette zone 1AUBc est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 20 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 18 et 20 logements.

## Programmation / Aménagements :

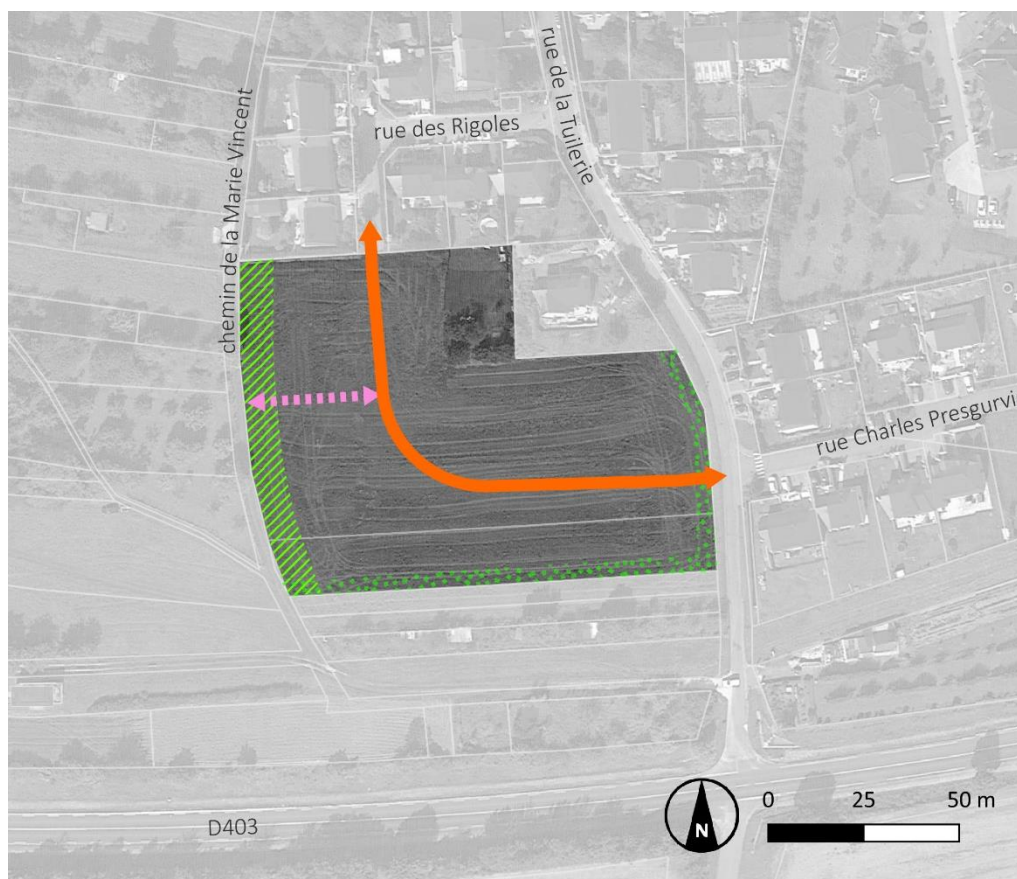
- └─ Constructions :
  - Construction d'au minimum 18 à 20 habitations.
- └─ Maillage :







- Création d'une desserte reliant les rues des Rigoles et de la Tuilerie.
- Connexion piétonne au chemin de la Marie Vincent.

#### L Paysages\* :

- Maintien d'une zone de jardins non aedificandi le long du chemin de la Marie Vincent.
- Traitement végétal des lisières au sud de la zone ainsi que le long de la rue de la Tuilerie afin de diminuer l'impact de la zone dans le paysage et de se prémunir des nuisances de la D403.



|   |   |
|---|---|
|  | Principe d'accès et de connexion avec la zone voisine |
|  | Principe de continuité piéton-vélo                    |
|  | Traitement végétal des lisières                       |
|  | Zone de jardins non aedificandi                       |

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

## 10. DONNEMARIE-DONTILLY – rue de Sigy - zone 1AUBc

OAP n° 3

### Présentation :

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    ..... Cheminement piéton    x Limites et superficie des zones  
- - - - - Haie

### 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 20 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 20 et 25 logements, compte tenu des dimensions de la zone et des aménagements à réaliser.

### *Programmation / Aménagements :*

#### *└ Constructions :*

- Construction de 20 à 25 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.

---

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



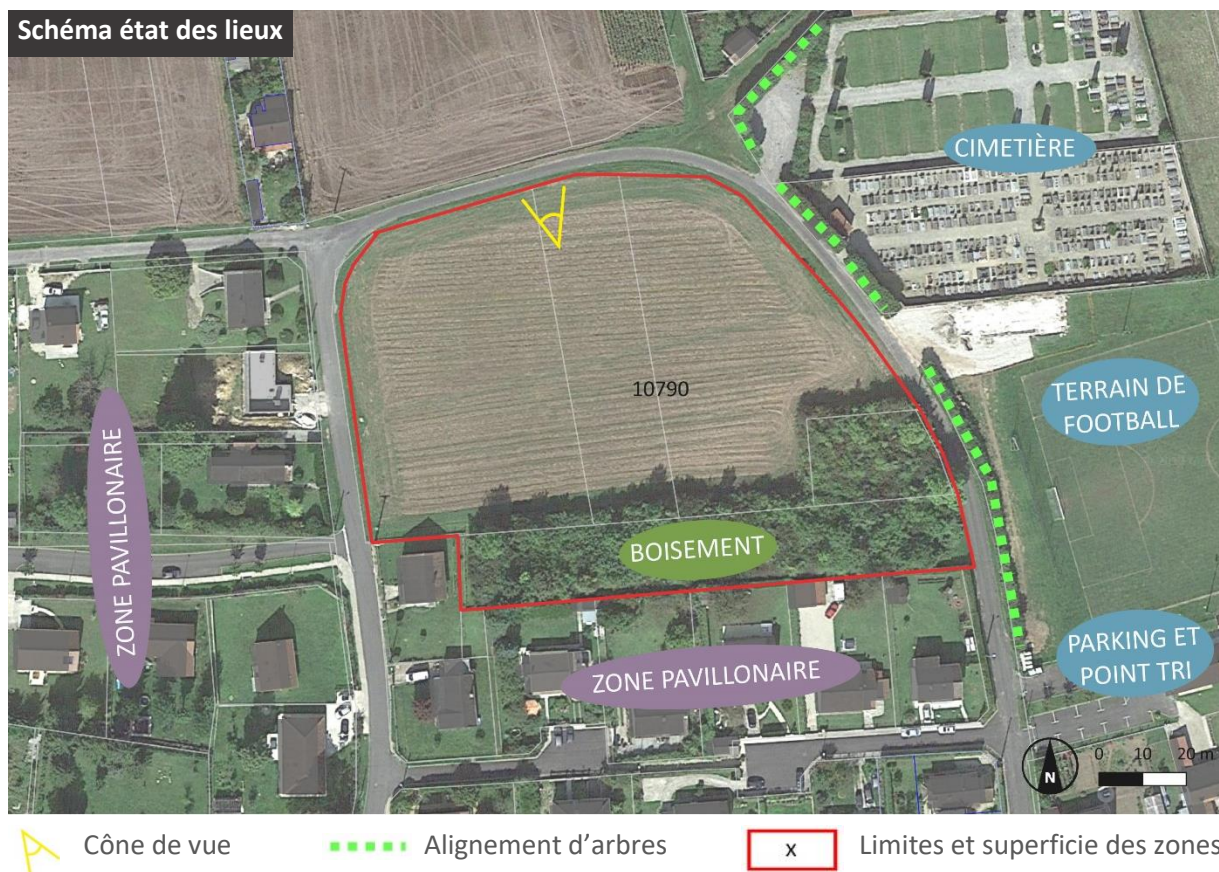


## 11. EVERLY – ZONE 1AUB

OAP n° 12

### Présentation :

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.



### 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 12 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 12 logements.

### *Programmation / Aménagements :*

#### *└ Constructions :*

- Construction d'au minimum 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.

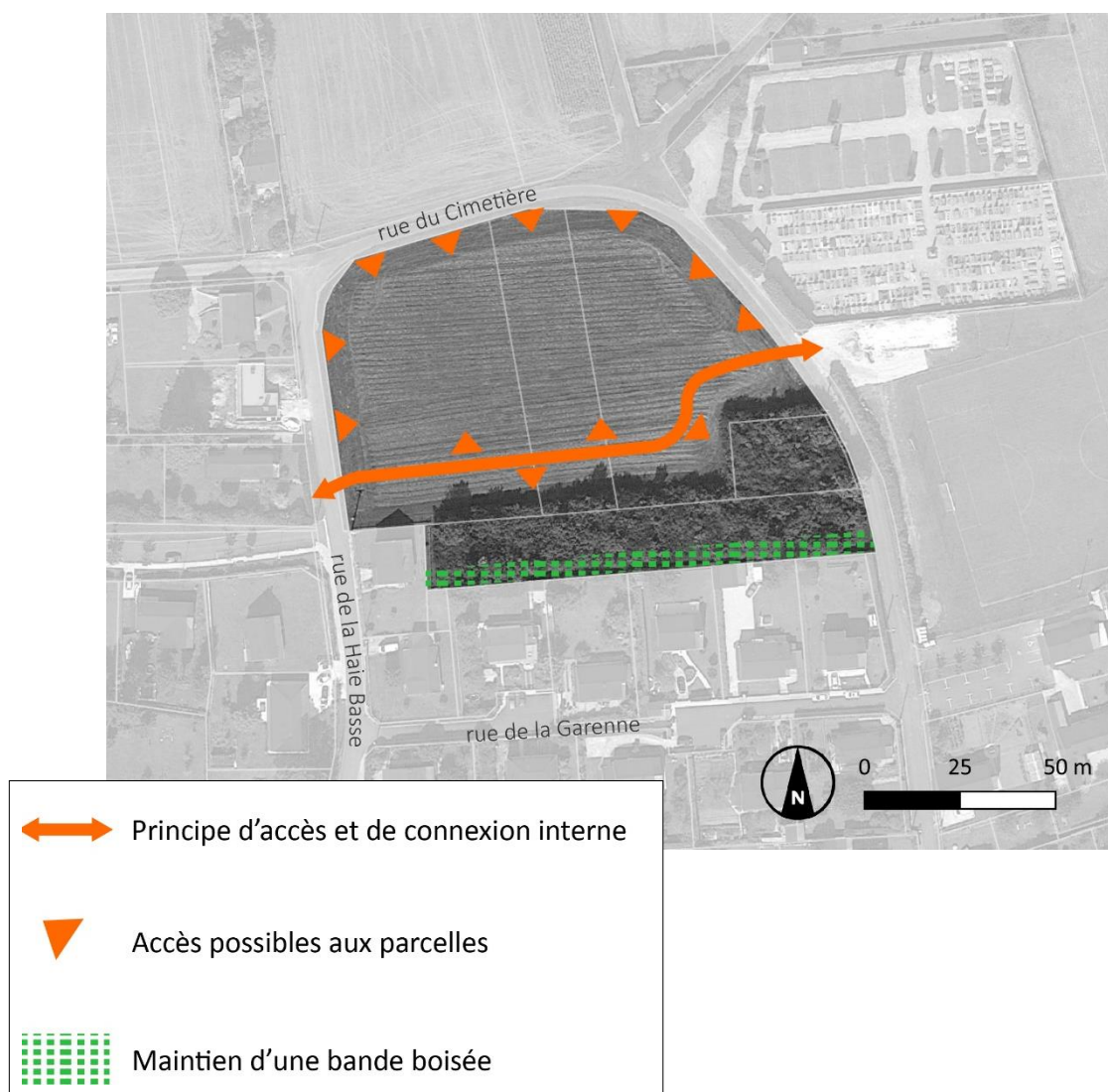
#### *└ Paysages\* :*

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

---

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





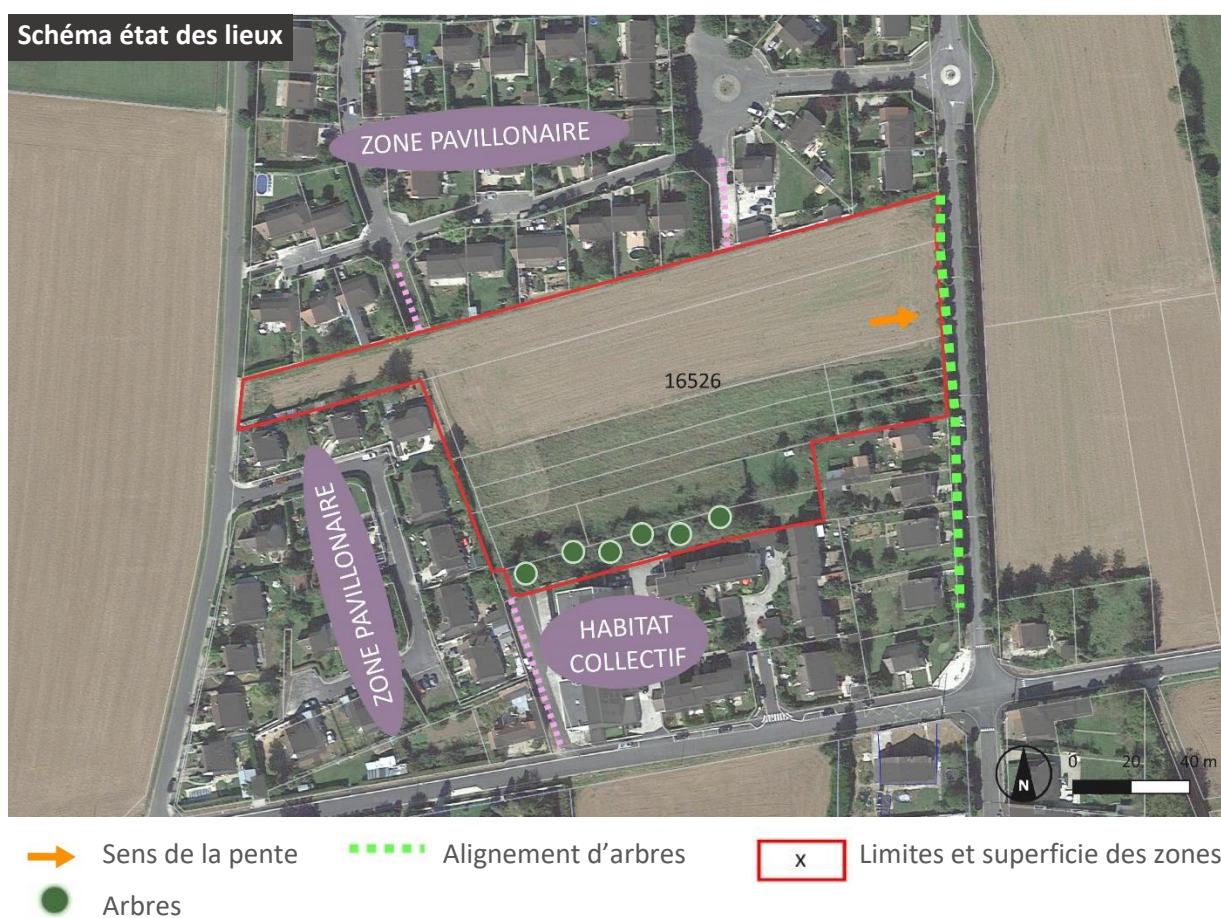
## 12. GOUAIX – ZONE 1AUBd

OAP n° 11

### Présentation :

Ce secteur d'une superficie 1,65 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 : le chemin de Montrame.

Actuellement occupé par des parcelles cultivées, il bénéficie de possibilités de connexion à des voies existantes (avenue de la Gare, rue des Gémeaux, chemin de Montrame) ainsi qu'à des chemins piétonniers.





## Reportage photographique :



*Vue sur l'ouest du secteur*



*Vue vers le nord, depuis la rue de la Gare*



*Vue sur l'alignement d'arbres de la rue de la Gare*



*Vue sur le secteur depuis le chemin de Montrame*



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



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

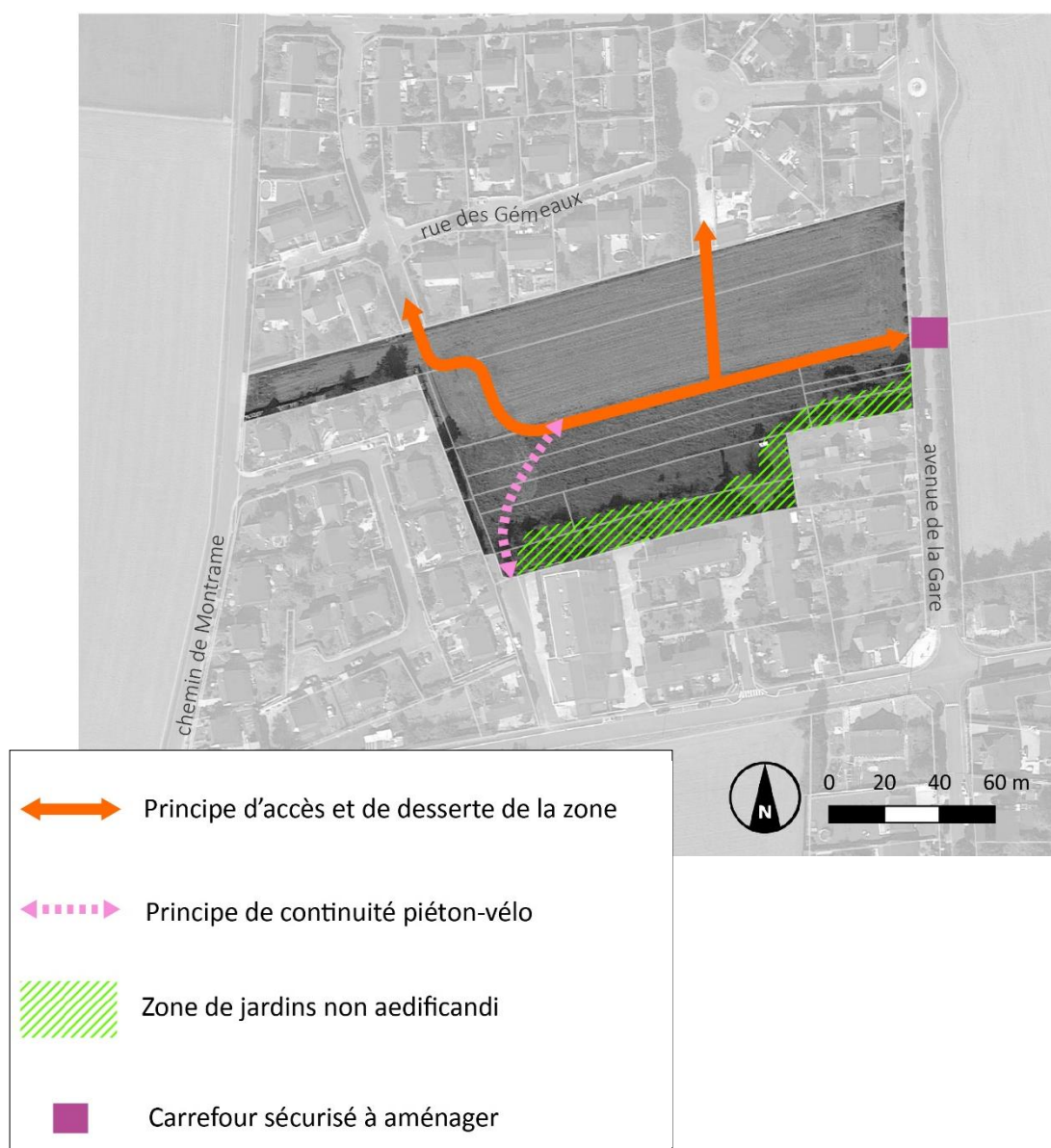
## Objectifs :

La vocation de cette zone 1AUBd est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 15 logements/hectare ce qui conduit à accueillir est au minimum entre 22 et 25 logements, compte tenu des aménagements attendus et des dimensions de la zone.

## Programmation / Aménagements :

▬ Constructions :

- Construction d'au minimum 22 à 25 logements.
- └ Maillage :
  - Création de voies de desserte connectées aux rues adjacentes des Gêmeaux, de la gare, et chemin de Montrame.
  - Aménagement d'un carrefour sécurisé au niveau de l'accès sur l'avenue de la Gare.
  - Maintien d'une connexion piétonne au niveau de la zone d'habitat collectif au sud du secteur.
- └ Paysages\* :
  - Création d'une zone non aedificandi le long de la zone d'habitat collectif afin d'assurer une transition de volumes entre les futurs logements de la zone et la résidence d'habitat collectif au sud.



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



## 13. GRAVON – ZONE 1AUB

OAP n° 9

### Présentation :

Ce secteur d'une superficie d'1,11 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.



### Reportage photographique :



*Vue panoramique sur le secteur*





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



*Vue plein ouest sur le secteur*



*Vue route sur la limite nord du secteur*



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

### *Objectifs :*

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 12 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 12 et 15 logements.

### *Programmation / Aménagements :*

#### *└ Constructions :*

- Constructions de 12 à 15 habitations.

#### *└ Maillage :*

- Création d'une voie de desserte depuis la route de Vinneuf et connectant l'autre extrémité de la zone.

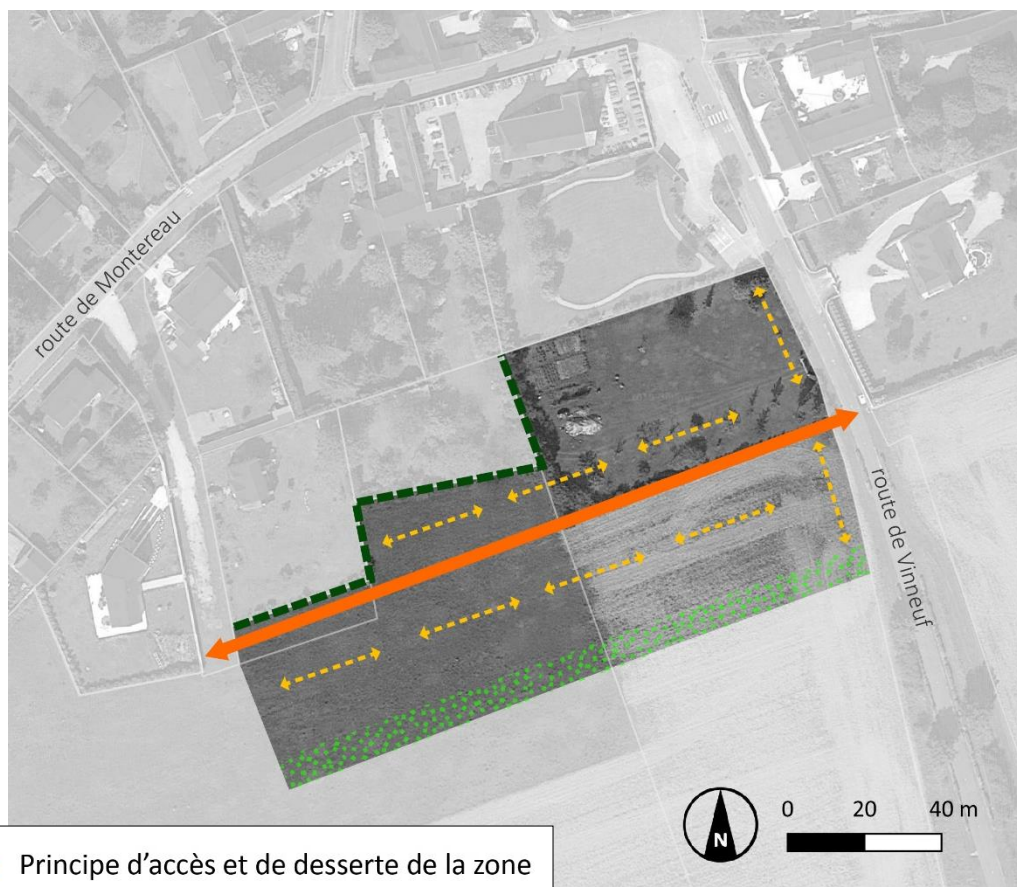
#### *└ Paysages\* :*

- 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.

---

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





↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

⬢ Traitement végétal des lisières

⬢ Haie à conserver/ regarnir

⬢ Haie multistratale à créer

↔ Principe d'orientation des faîtages

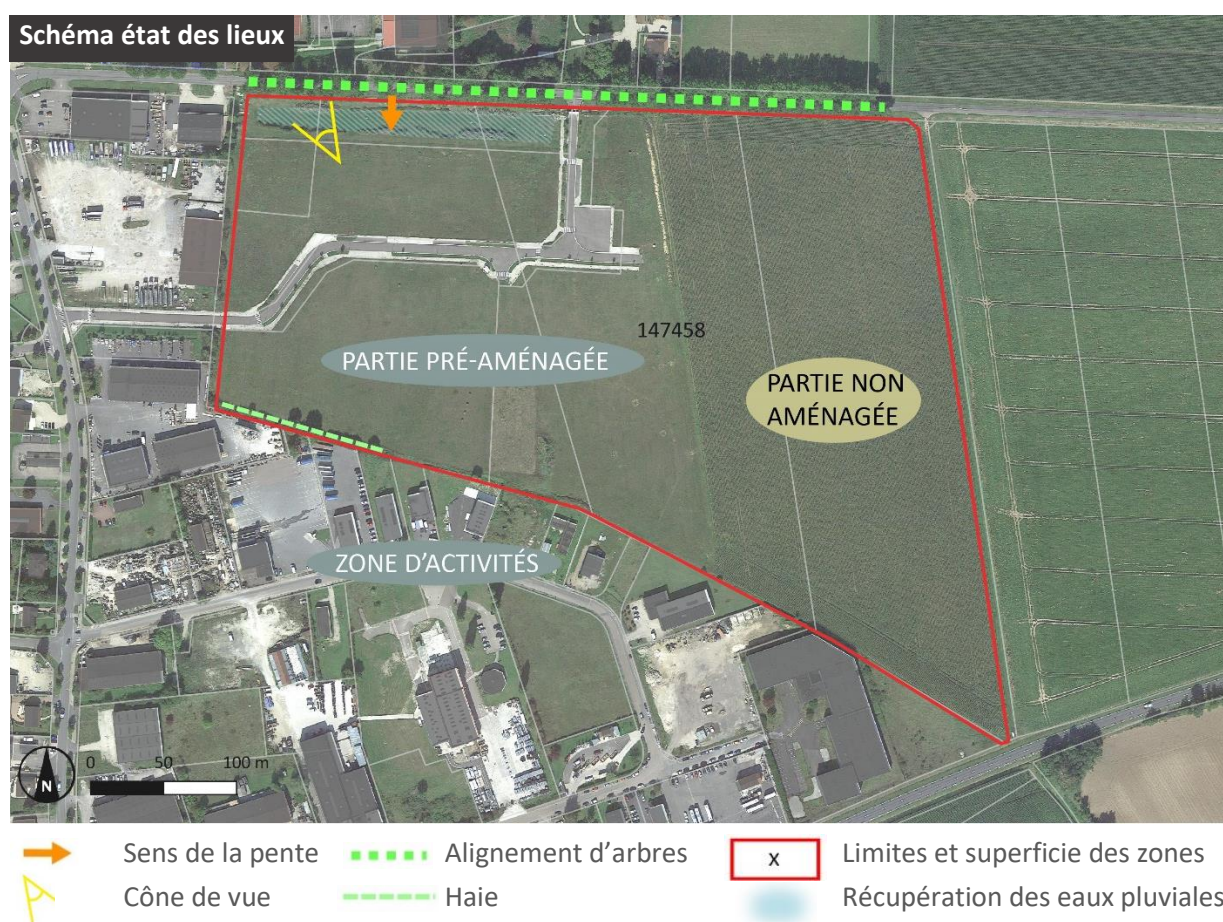
## 14. JAULNES ZONE 1AUX

OAP n° 16

### Présentation :

Ce secteur d'une superficie 14,74 ha est situé sur la commune de Jaulnes, à l'entrée est de l'agglomération de Bray-sur-Seine, et dans la continuité de la zone d'activité existante. Les parcelles concernent des terrains aménagés vacants (voies de desserte, éclairage public, continuités piétonnes, raccordements électriques, bassin de rétention et traitement paysager des abords de la route) et d'autres, à l'est de la zone, qui sont encore en culture.

Son relief relativement plat et son paysage ouvert le rendent vulnérable aux impacts des constructions. Légèrement décaissé par rapport à la route de Bray-sur-Seine, il dispose d'un bassin de rétention aménagé et planté de vivaces aquatiques.



### Reportage photographique :





### *Panorama sur le secteur depuis la route de Nogent*



*Chemin piéton, traitement paysager, et récupération des eaux de pluies en limite Nord*



*Vue plein ouest depuis le centre du secteur*



*Vue panoramique sur le nord-ouest de la zone*

### **Objectifs :**

L'objectif de la zone 1AUX est d'accueillir des bâtiments, installations et aménagement à vocation d'activités économiques génératrices d'emplois.

### **Programmation / Aménagements :**

#### **└─ Constructions :**

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

#### **└─ Maillage :**

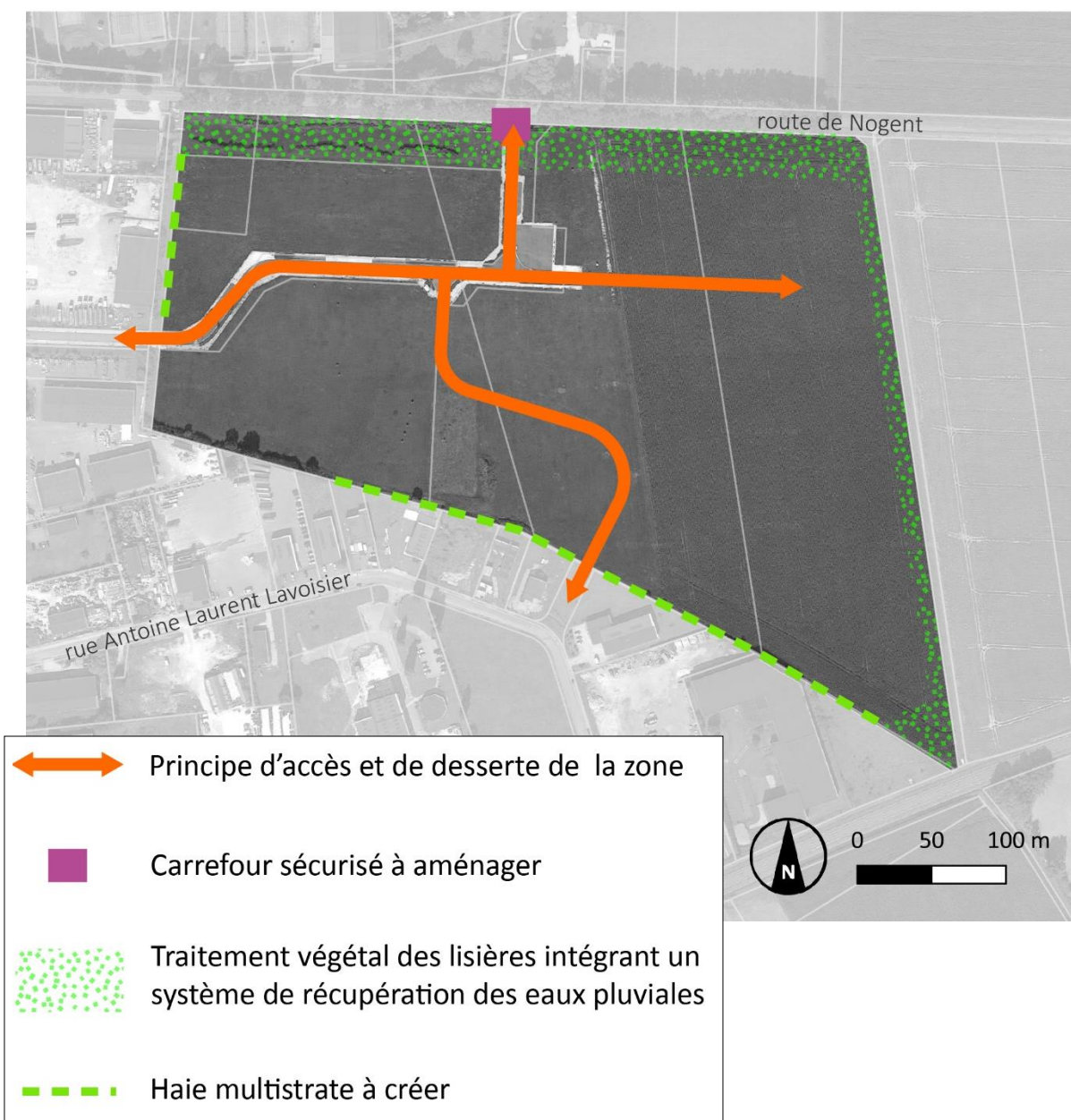
- Connexions internes à réaliser sur la base de celles déjà aménagées.
- Prévoir un accès depuis la rue Antoine Laurent Lavoisier

#### **└─ Paysages\* :**

- Créer des haies le long des limites nord-ouest et sud afin de diminuer les nuisances de la zone d'activités.
- Intégrer la zone au paysage en prévoyant un traitement paysager des lisières nord et est.

---

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





## 15. MONTIGNY-LENCOUP – rue Bataille – zone 1AUBa

OAP n° 7

### Présentation :

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.





## 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 15 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum 10 à 12 logements compte tenu des aménagements à réaliser.

## Programmation / Aménagements :

### └─ 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

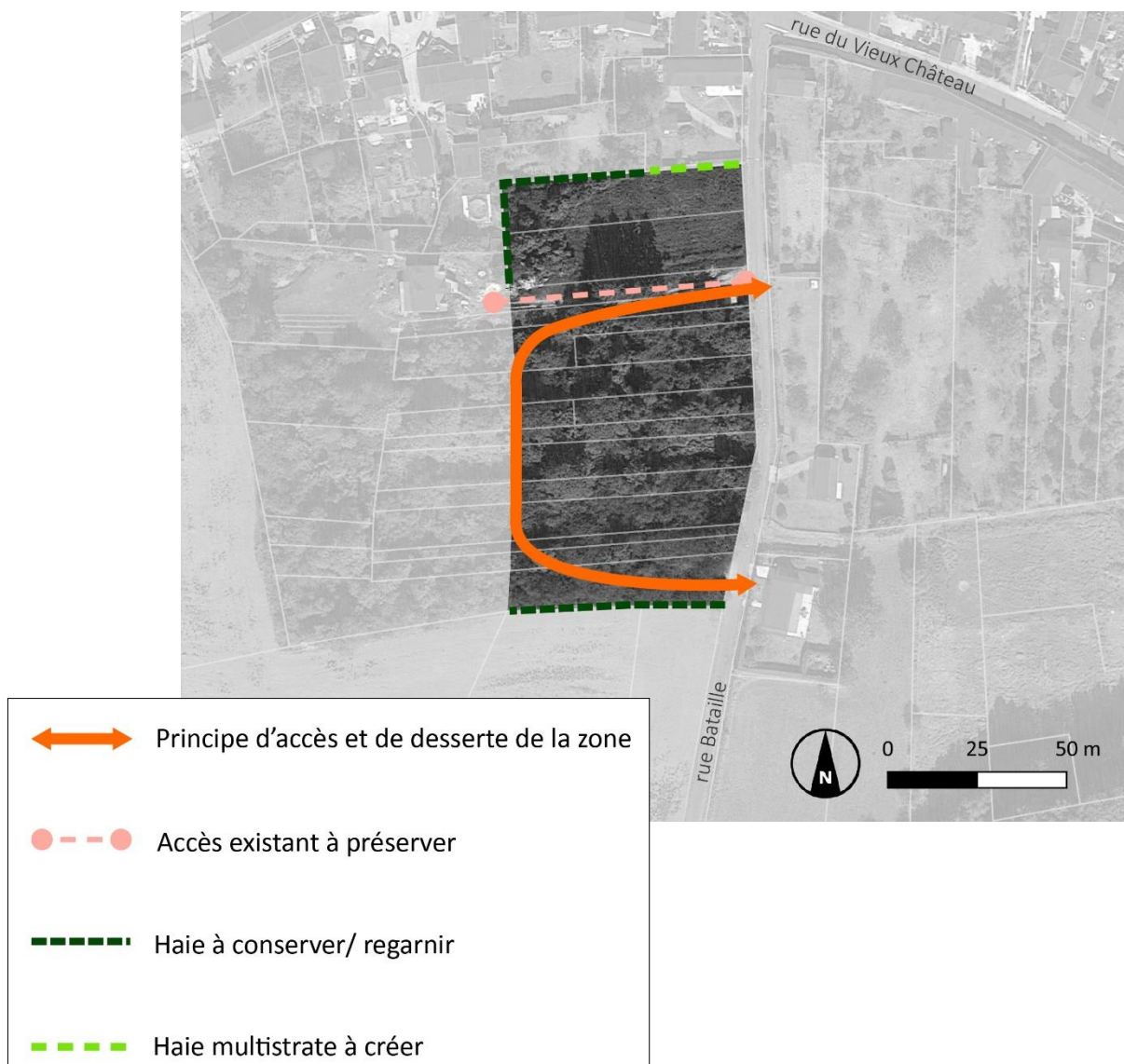
### └─ Paysages\* :

---

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



- 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.



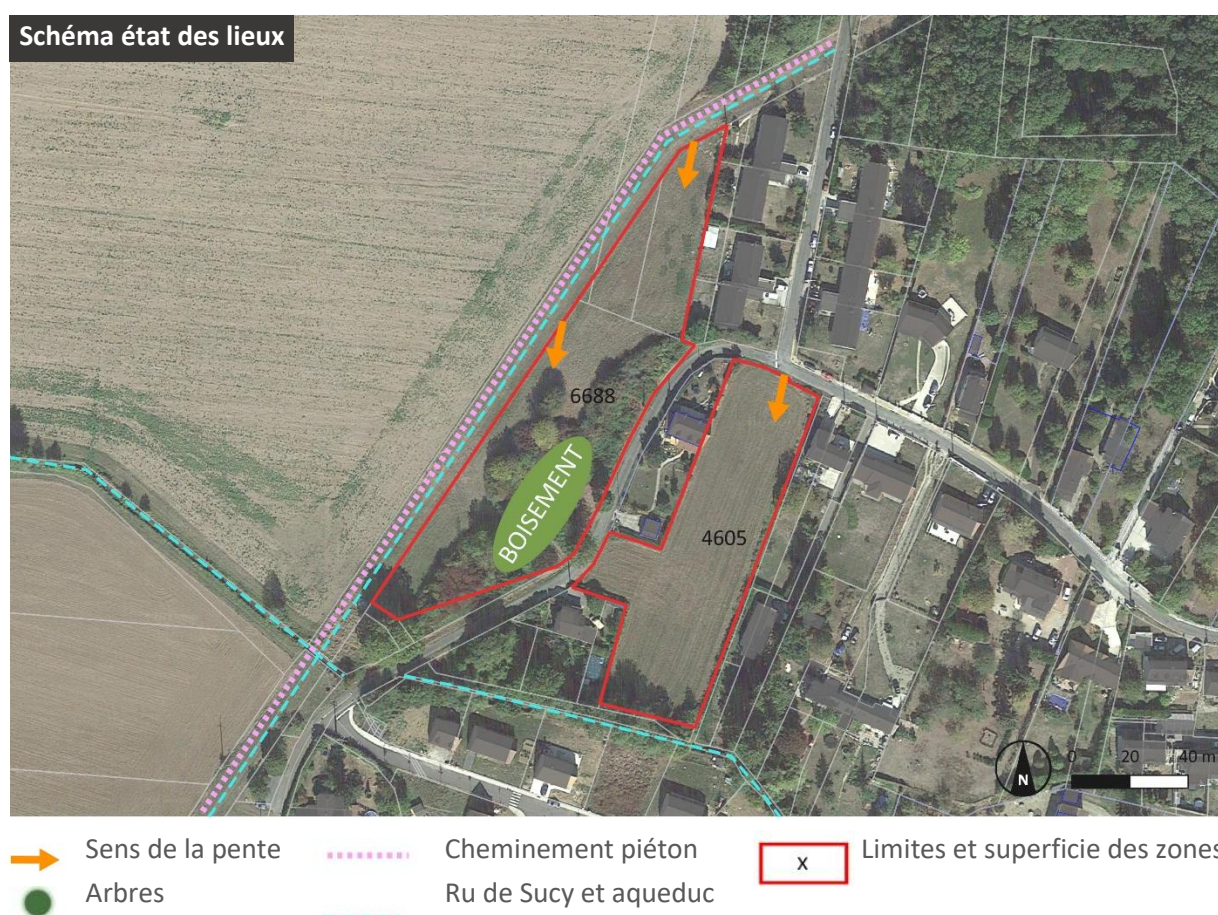
## 16. MONTIGNY-LENCOUP – rue du Moulin d’Ars – zone 1AUBa

OAP n° 17

### Présentation :

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 ». Il est composé de deux zones. La première, située à l’ouest de la rue du Moulin d’Ars, d’une superficie de 0,67 ha. Elle est actuellement occupée par des parcelles en friche. La seconde, située à l’ouest du secteur, d’une superficie de 0,46 ha. Elle est occupée par des parcelles en culture.

Quelques arbres anciens sont implantés dans la partie ouest, le long de la rue.





## *Reportage photographique :*



*Vue panoramique sur le paysage depuis le secteur ouest*



*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 15 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 14 et 18 logements.

## *Programmation / Aménagements :*

### *└─ Constructions :*

- Création d'au minimum 14 à 18 habitations incorporant, le cas échéant, des formes d'habitat individuel regroupé, voire des petits collectifs.

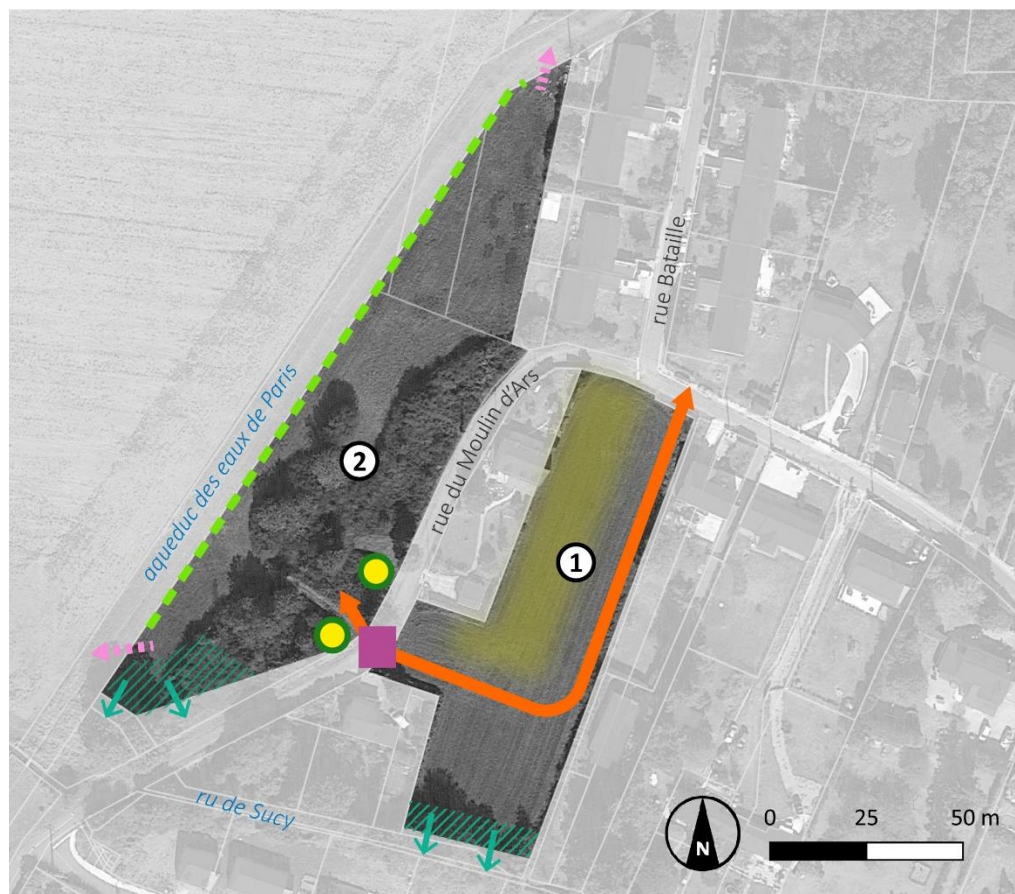
### *└─ Maillage :*

- Création d'un carrefour sécurisé à l'interface des deux sous-zones.

- Desserte de la zone est par une voie traversante connectée à la rue du Moulin d'Ars en deux points.
- Aménagement d'une connexion piétonne vers la promenade de l'aqueduc des eaux de Paris.

#### └ Paysages\* :

- Maintien de deux arbres au carrefour des zones.
- Création d'une haie multistratale en limite ouest du secteur ouest pour l'intégration des constructions dans le paysage.
- Préservation de la trame verte et bleue aux abords du ru de Sucy.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

◀...▶ Principe de continuité piéton-vélo

■ Carrefour sécurisé à aménager

▨ Valoriser trame verte et bleue

--- Haie multistratale à créer

● Arbres et arbustes isolés à protéger

① Principe de phasage

■ Principe d'habitat individuel groupé

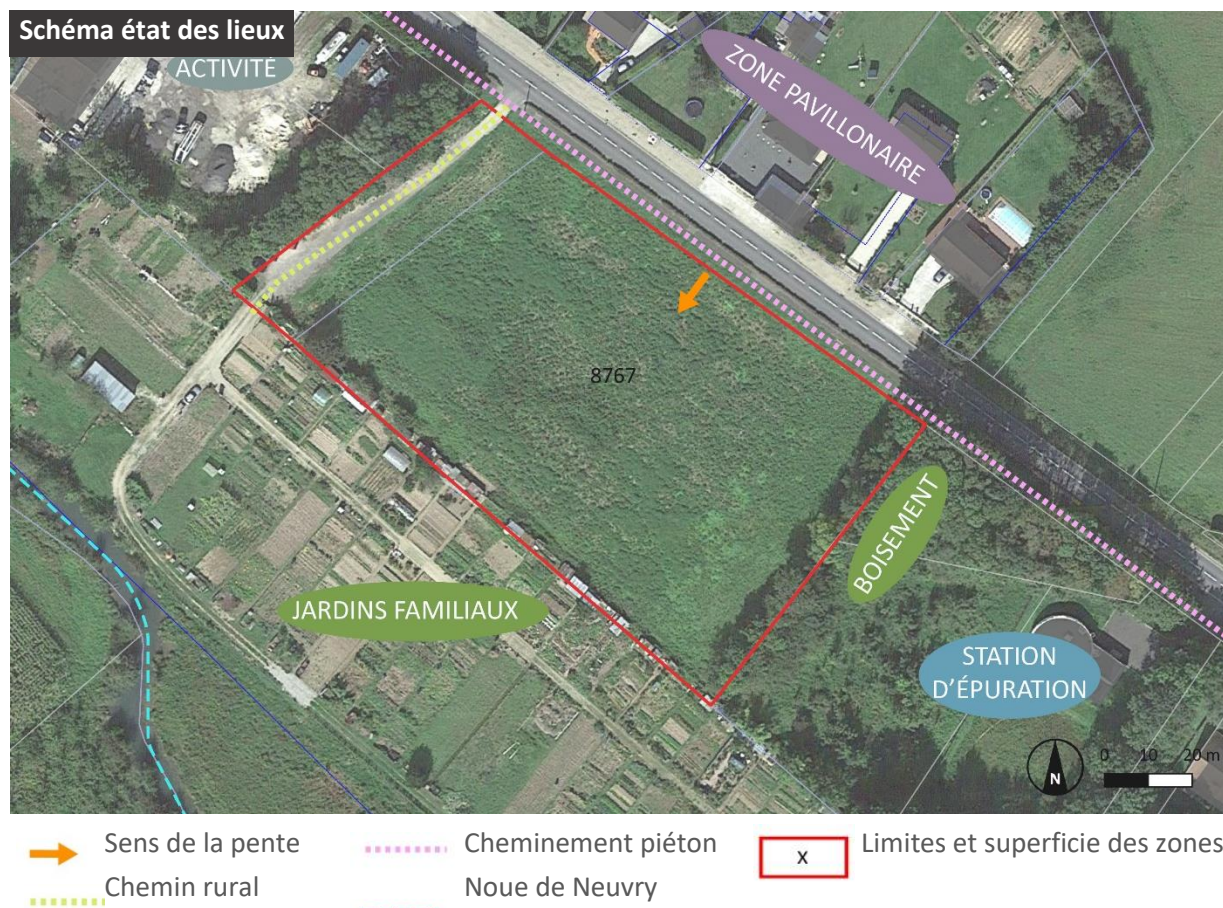


## 17. MOUY-SUR-SEINE – ZONE 1AUB

OAP n° 10

### Présentation :

Ce secteur d'une superficie de 0,88 ha est situé à mi-chemin entre le « Vieux Mouy » et le rond-point de Bray-sur-Seine. Il est inséré entre une zone de jardins familiaux et la rue des Étangs, un axe passant qui relie Bray-sur-Seine à Donnemarie-Dontilly. Actuellement occupé par des prairies, son relief présente une très légère pente vers le sud et la noue de Neuvry, située de l'autre côté des jardins familiaux.



### Reportage photographique :



Vue sur la rue des Étangs, vers Bray sur Seine



Vue sur la rue des Étangs, vers Donnemarie-Dontilly



*Vue plein sud sur le secteur*



*Chemin d'accès aux jardins familiaux du sud*

### *Objectifs :*

La vocation de cette zone 1AUB est mixte à dominante résidentielle. La densité attendue s'élève à 20 logements/hectare ce qui conduit à accueillir au minimum entre 12 et 15 logements compte tenu des aménagements à réaliser.

### *Programmation / Aménagements :*

#### *└─ Constructions :*

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

#### *└─ Maillage :*

- Aménagement d'une voie de desserte interne depuis la rue des Étangs
- Maintien de la connexion piétonne le long de rue des Étangs
- Création d'une connexion modes actifs (piétons, vélos) avec la zone de jardin du sud, et aménagement possible d'une aire de stationnement au départ de cette connexion

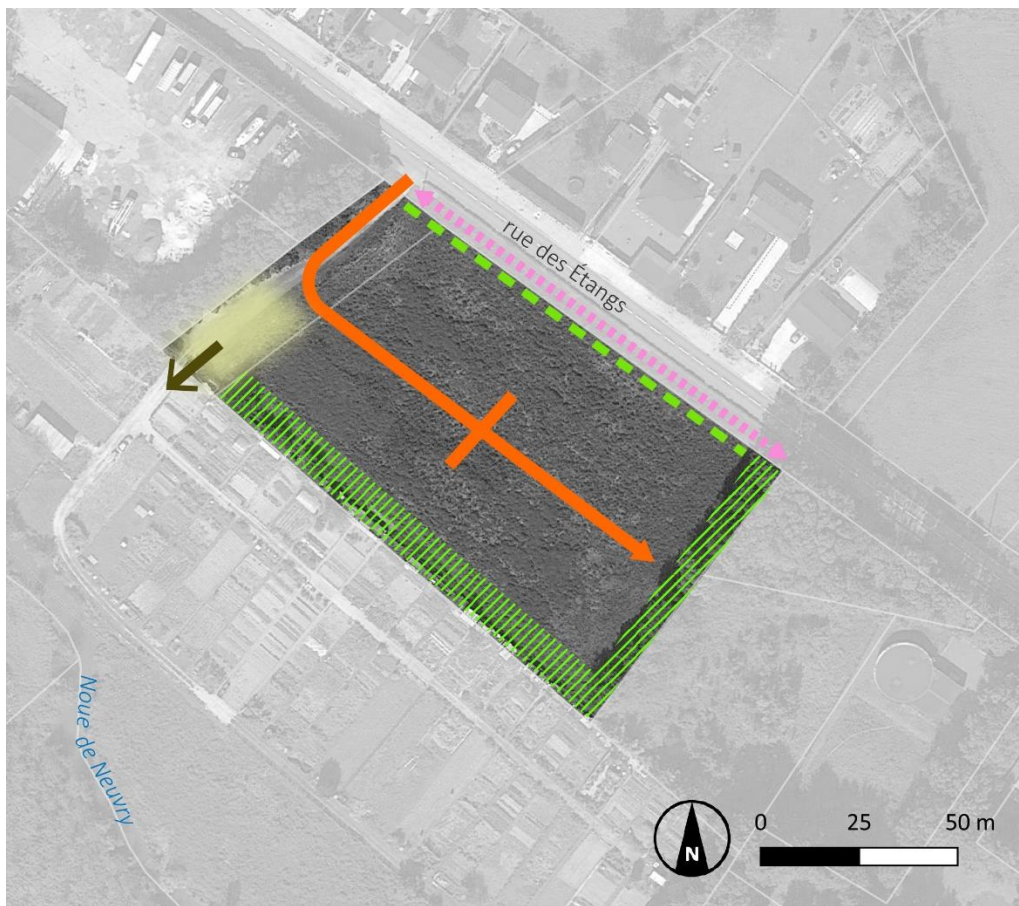
#### *└─ Paysages\* :*

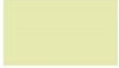


- Implantation d'une zone de jardins non aedificandi à la conjonction du secteur, des boisements du sud-est et de la zone de jardins partagés.
- Plantation d'une haie multistrata en limite de voie publique pour isoler des nuisances causées par la route.

---

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





-  Principe d'accès et de desserte de la zone  
(avec aire de retournement centrale)
-  Connexion piétonne existante
-  Carrefour sécurisé à aménager
-  Principe de stationnement envisageable
-  Connexion modes actifs
-  Zone de jardins non aedificandi
-  Haie multistrata à créer

## 18. PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES 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)



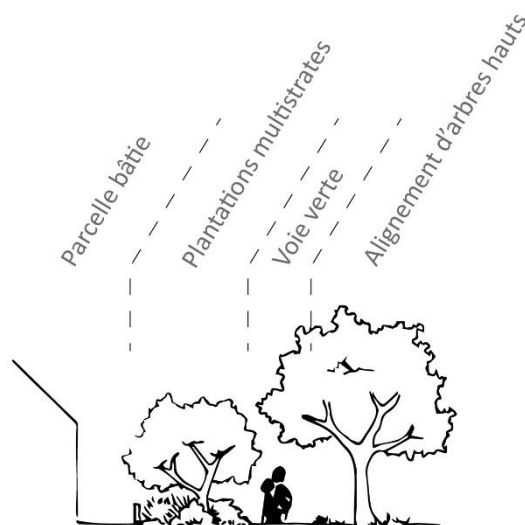
### *Le « traitement végétal des lisières » :*

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...).

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

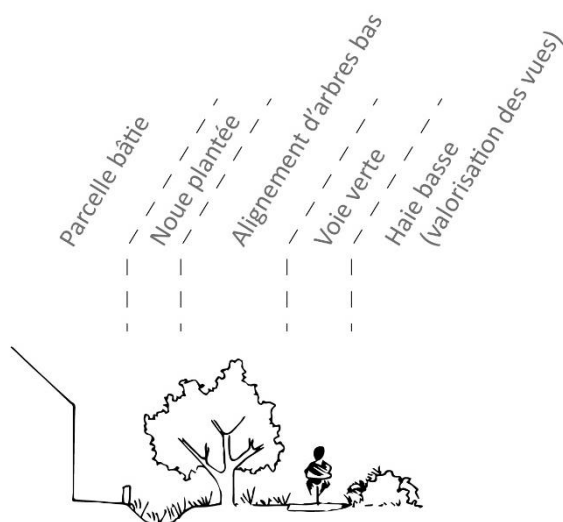
- haie multi-strates
- plantations d'arbres, vergers linéaires
- noues (gestion des eaux pluviales)
- cheminements piétons, pistes cyclables (voies vertes)... en tâchant de limiter l'imperméabilisation des sols.

### Quelques exemples :



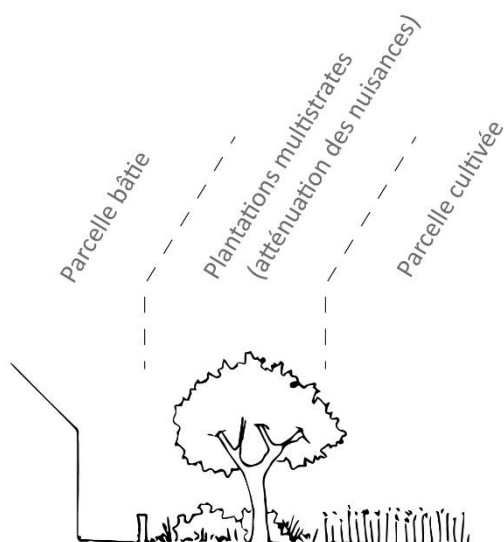
Traitement végétal composé de haies multi-strates + voie verte (piétons, cyclistes) + alignement d'arbres hauts. Les différences de hauteurs permettent d'isoler les parcelles bâties tout en proposant une promenade semi-ouverte sur les paysages par-delà des alignements d'arbres qui demeurent franchissables 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...)

## 19. ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

**S'assurer du maintien de l'offre commerciale de proximité dans les bourgs ruraux et faciliter le développement de l'offre commerciale dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais**

L'offre commerciale demeure faible sur le territoire intercommunal et celui-ci est ainsi concurrencé par les pôles commerciaux extérieurs, notamment Provins et Montereau-Fault-Yonne, et dans une moindre mesure Nangis, Nogent-sur-Seine et Sens.

Seuls les deux pôles de proximité de l'agglomération de Bray-sur-Seine et de Donnemarie-Dontilly disposent d'une offre commerciale de proximité complète.

### *Orientations :*

**Conserver l'opportunité, pour chaque commune, de développer une offre commerciale de proximité en permettant :**

- d'accueillir de nouveaux commerces dans les espaces de « centre-bourg » ;
- de faire évoluer les commerces en place, quelle que soit leur localisation ;
- exceptionnellement, de créer de nouveaux commerces à proximité des exploitations agricoles lorsqu'il s'agit de projet de vente directe des productions agricoles locales, et à proximité des équipements touristiques s'ils sont en rapport avec l'activité touristique considérée.

**Renforcer l'attractivité commerciale des bourgs principaux et des bourgs relais en autorisant des implantations de commerces, y compris des moyennes surfaces (400 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente environ), dans les espaces urbains stratégiques :**

- dans les centres-bourgs et à leur proximité ;
- dans les zones commerciales ou d'activités existantes et dans le prolongement immédiat de celles-ci ;
- à proximité de pôles d'échanges de transport (gares routières, aires de covoiturage, ...).

**Mettre en place une stratégie de maintien des locaux commerciaux dans les bourgs principaux et dans les bourgs relais en facilitant l'aménagement des locaux commerciaux et en conservant leur vocation actuelle lorsqu'ils sont situés dans les polarités commerciales.**