

PLAN LOCAL D'URBANISME



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



Elaboration du PLU

Document arrêté le : 31 mai 2023

Document approuvé le : 8 mars 2024

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.fr

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 Moisenay.

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

→ **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.

Les secteurs d'OAP « sectorielles spatialisées » seront mises en œuvre par l'intermédiaire d'initiatives privées. Les propriétaires des terrains peuvent conserver leur terrain en l'état s'ils le souhaitent.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u>	<u>7</u>
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	7
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	7
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	11
<u>II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE</u>	<u>13</u>
A. PRÉSERVER ET RENFORCER LA PRÉSENCE DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	13
B. PRÉSERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE DE MOISENAY	14
C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	14
<u>III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u>	<u>19</u>
A. SECTEUR « RUE DU JUBILE »	19
B. SECTEURS « IMPASSE DE LA GRANGE »	21
C. SECTEUR « RUELLE SAINT LAURENT »	23
D. SECTEUR « EXTENSION RUE DE BLANDY »	25
E. SECTEUR « EXTENSION RUE DES BUTTES »	27

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 Moisenay, 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. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans le règlement du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

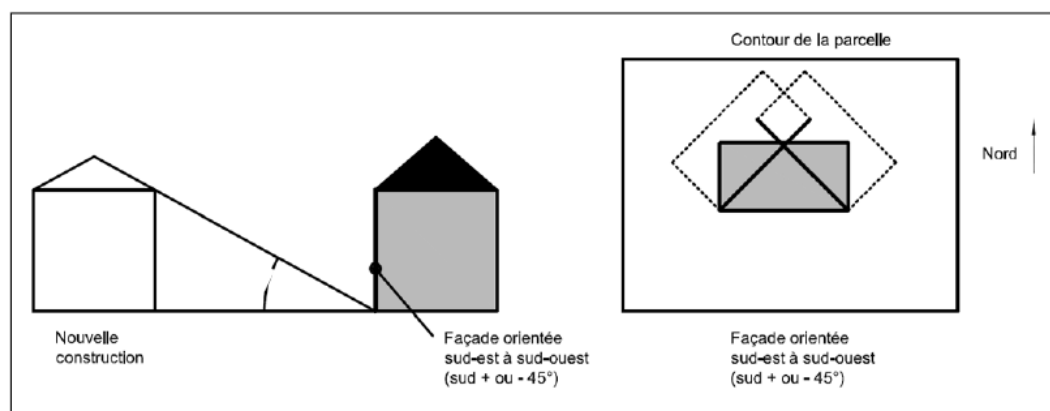
Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **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...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
 - 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...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).



Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle

Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

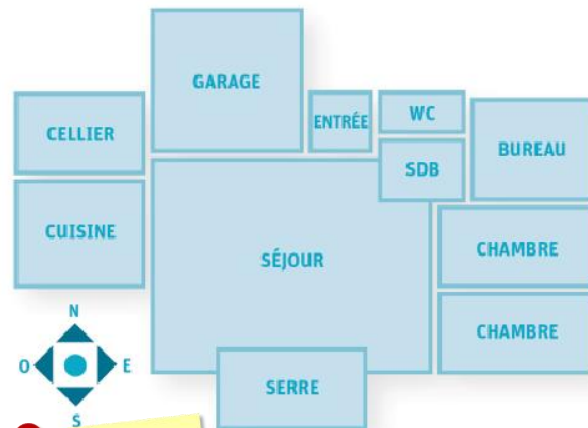
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :

- **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :

- Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
- Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines

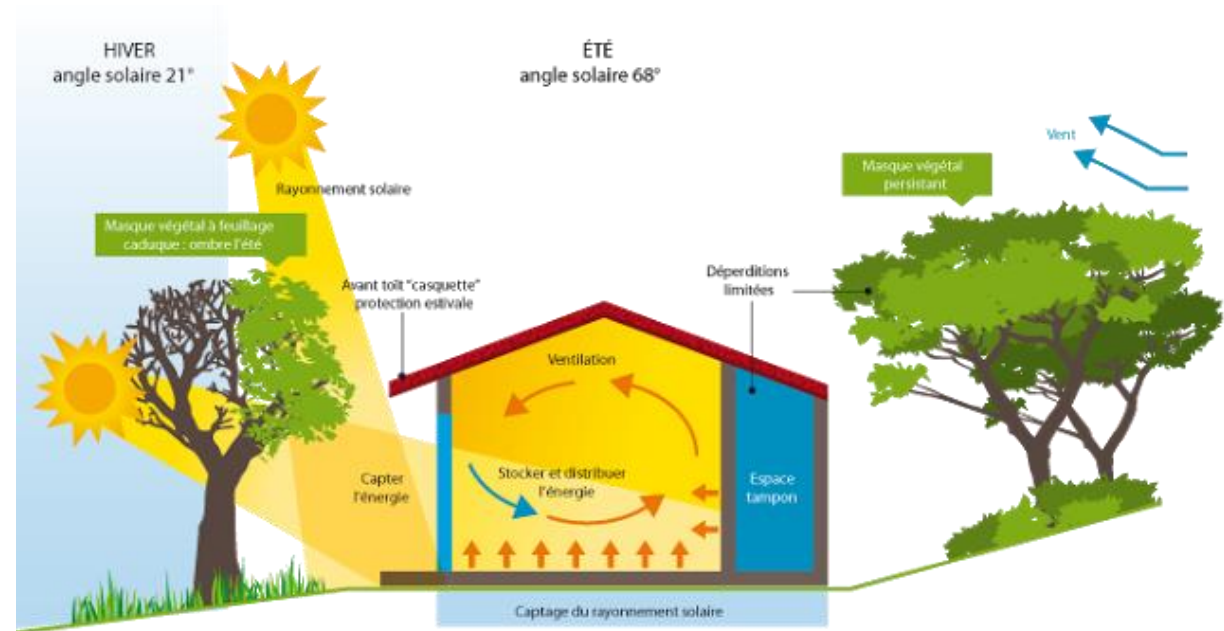
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil 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).

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



Source : eRT2012

- **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 particuliers.
- **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) 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 l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).

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 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
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

- **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limitier le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions 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.**

Orientations d'Aménagement et de Trame verte et bleue

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR

Berser
Levrault

 Corridor écologique identifié
sur le territoire de Moisenay

Éléments constitutifs de la trame verte et bleue

-  Maintenir le réseau bocager
-  Protéger les boisements
-  Maintenir les espaces naturels ouverts
-  Préserver les fonds de jardin
-  Préserver les vergers
-  Maintenir les bassins de rétention
-  Protéger les mares et plans d'eau
-  Préserver les zones humides avérées
-  Préserver et valoriser
les cours d'eau et leur abords

Principale interruption des corridors écologiques

 Autoroute A5

Renforcement de la trame verte locale

 Localisation des OAP sectorielles
imposant un renforcement local
de la trame verte

0 250 500 m



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

L'identité de la commune de Moisenay repose notamment sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité au sein de la vallée de l'Ancoeur. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, milieux ouverts, jardins, vergers, espaces en eau et zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

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.

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 Moisenay.

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

1. Participer au renforcement du réseau bocager

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des corridors écologiques, la plantation de bocage 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 biologique 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.

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

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ils 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.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

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

4. Préserver les fonds de jardin et les vergers

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. Il contribue à la présence de la biodiversité sur le territoire.

En plus de nourrir l'Homme, les vergers sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins.
- Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune.

5. Préserver et valoriser les cours d'eau et leur abords

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront restaurés en supprimant les protections de berge inadéquates (tôle, palplanche...).

6. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

Dans le cadre de projet 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.
- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Utilisation d'une zone humide en complément de zone dédiée à la collecte des eaux pluviales.
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques sur le territoire de Moisenay

La trame verte et bleue est la mise en réseau des grands espaces naturels, réservoirs de biodiversité et des éléments ponctuels du paysage. Leur agrégation permet l'identification de corridors écologiques. Le maintien de ces corridors écologiques permet de :

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

Les corridors écologiques identifiés sur le territoire doivent être maintenues. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité 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 coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, 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 dans le règlement du PLU)

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques ont été définies permettant notamment de conforter la trame verte et bleue sur le territoire de Moisenay. Ces orientations sont présentées dans le chapitre III suivant.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

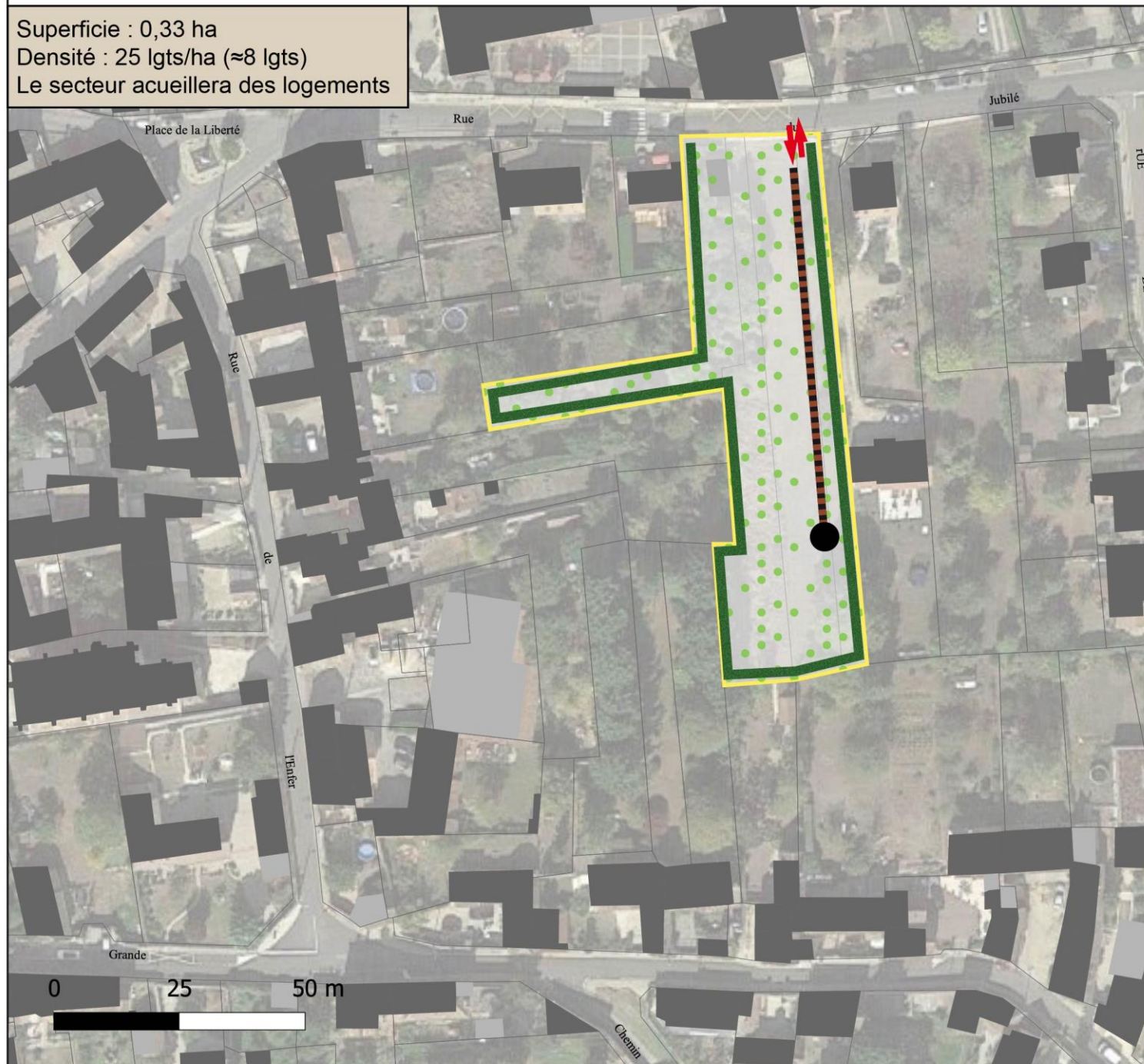
ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur « rue du Jubilé »

Superficie : 0,33 ha
Densité : 25 lgts/ha (≈8 lgts)
Le secteur accueillera des logements



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

Berser
Levrault

ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR

Secteur soumis aux Orientations
d'Aménagement et de
Programmation



Prévoir un accès automobile
sécurisé au secteur (localisation
de principe)



Concevoir une voie de desserte
principale selon les principes
d'une zone de rencontre et munie
d'une aire de retournement
(localisation de principe)



Concilier la biodiversité avec le
développement urbain et
privilégier les clôtures permettant
le déplacement de la petite faune



Réaliser une insertion paysagère
vis-à-vis des constructions
existantes

III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

A. Secteur « rue du Jubilé »

1. Localisation du secteur

Le secteur « rue du Jubilé » s'étend sur environ 0,33 ha. Il se situe à proximité immédiate du centre village de Moisenay où se concentrent les principaux équipements, commerces et services (mairie, école, poste, restaurant...).

2. Orientations d'aménagement

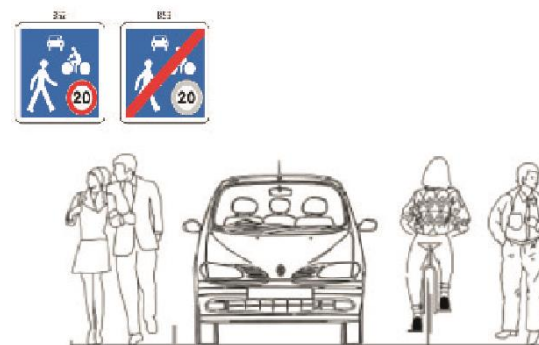
Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre définis ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la rue du Jubilé. Un seul accès automobile sécurisé au secteur se fera donc à partir de cette voie. Cet accès doit être créé et mis en œuvre en concertation avec le gestionnaire de voirie.
- Aménager une voie de desserte principale selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. Cette voie, si elle constitue une impasse, doit être munie d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre le retournement des véhicules.

Zone de rencontre



Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, 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 coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Concevoir des places de stationnement perméables.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 25 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 8 logements sur l'ensemble du secteur dont des logements de type maison de ville de plain-pied). Néanmoins, en l'absence de création de logement, est autorisé un abri de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par terrain.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs « Impasse de la Grange »

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le



ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR

Densité : 16 lgts/ha

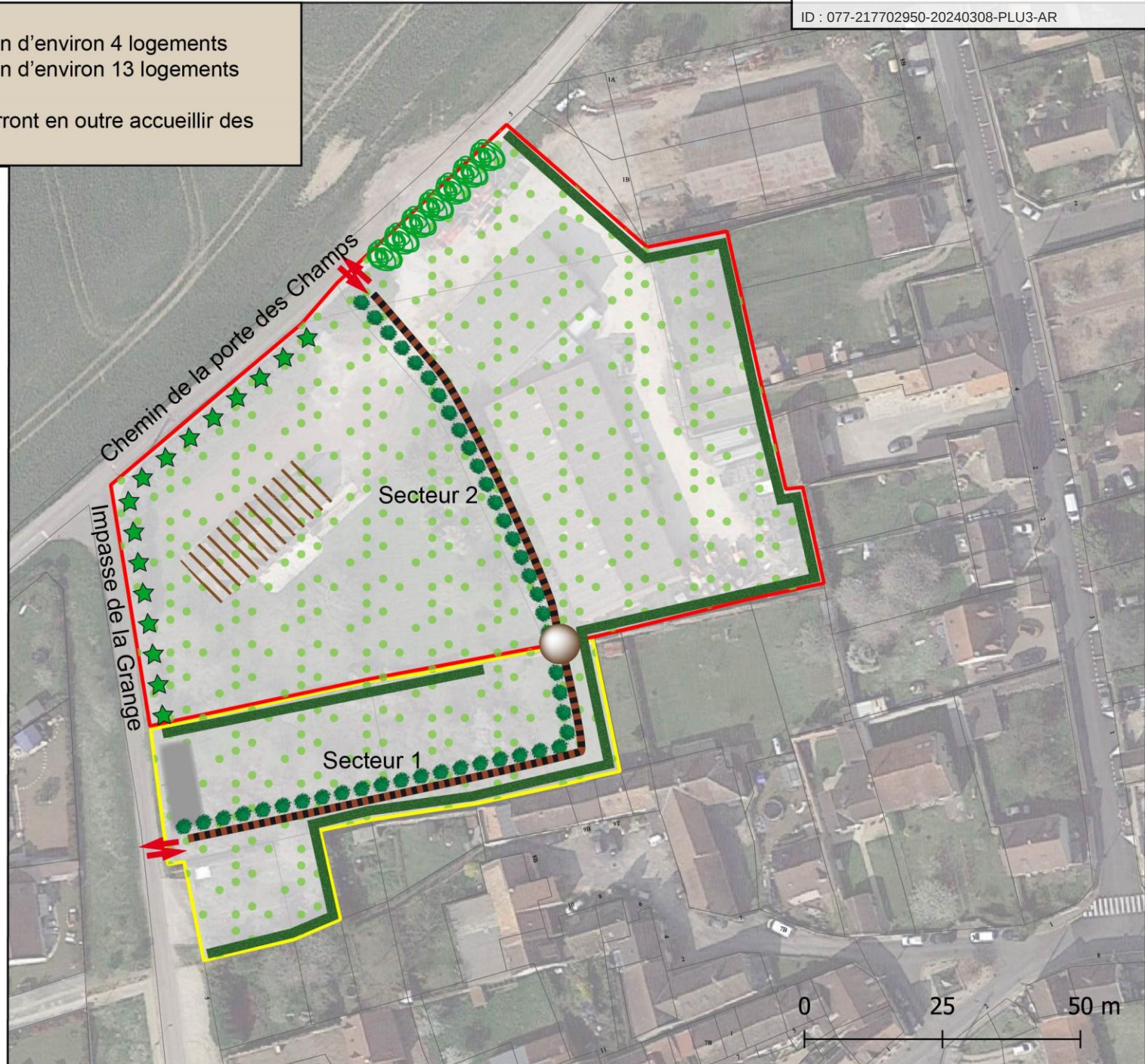
Superficie du secteur 1 : 0,25 ha soit la réalisation d'environ 4 logements

Superficie du secteur 2 : 0,85 ha soit la réalisation d'environ 13 logements

Les secteurs accueilleront des logements. Ils pourront en outre accueillir des bureaux et/ou des activités de service.

Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Secteur 1
-  Secteur 2
-  Conserver la maison d'habitation existante
-  Prévoir un seul accès automobile sécurisé par secteur (localisation de principe)
-  Concevoir une voie de desserte traversante paysagée selon les principes d'une zone de rencontre (localisation de principe)
-  Ménager une liaison viaire entre les 2 secteurs (localisation de principe)
-  Créer un espace de stationnement (localisation de principe)
-  Maintenir et conforter la haie existante
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes en conservant dès que possible les plantations existantes
-  Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles
-  Concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune



B. Secteurs « Impasse de la Grange »**1. Localisation des secteurs**

Les secteurs 1 et 2 « Impasse de la Grange » s'étendent respectivement sur environ 0,25 ha et 0,85 ha. Ils se situent à proximité immédiate du centre village de Moisenay où se concentre les principaux équipements, commerces et services (mairie, école, poste, restaurant...).

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur sur les périmètres définis ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

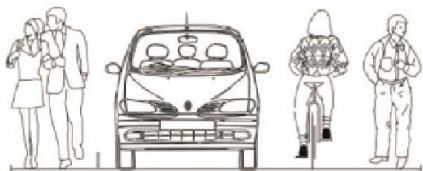
Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Au sein du secteur 2, conserver la maison d'habitation existante.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur 1 est bordé par l'impasse de la Grange. Un seul accès automobile sécurisé au secteur 1 se fera donc à partir de cette voie.

Zone de rencontre

- Le secteur 2 est bordé par le chemin de la Porte des Champs. Un seul accès automobile sécurisé au secteur 2 se fera donc à partir de cette voie.

- Concevoir une voie de desserte paysagée desservant les secteurs 1 et 2. Une liaison viaire doit être ménagée entre les 2 secteurs. Cette voie doit, en outre, respecter les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et

piétons.

- Au sein du secteur 1, créer un espace de stationnement pour les visiteurs.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, 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 coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Maintenir et conforter la haie existante en bordure du secteur 2.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes en conservant dès que possible les plantations existantes.
- Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles en bordure du chemin de la porte des Champs.
- Concevoir des places de stationnement perméables.

3. Programmation

Les opérations d'aménagement d'ensemble sur les différents secteurs devront respecter une densité d'environ 16 logements par hectare soit la construction d'environ :

- 4 logements sur le secteur 1,
- 13 logements sur le secteur 2.

Ces opérations pourront en outre accueillir des bureaux et des activités de services accueillant une clientèle dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière. Dans le cas de création d'activités, la densité de logements sur le secteur doit être respectée.

Néanmoins, en l'absence de création de logement, est autorisé un abri de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par terrain.

Enfin, il convient d'assurer la réalisation des réseaux sur l'ensemble des 2 secteurs (eau potable, assainissement et électricité).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur « Ruelle Saint-Laurent »

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR

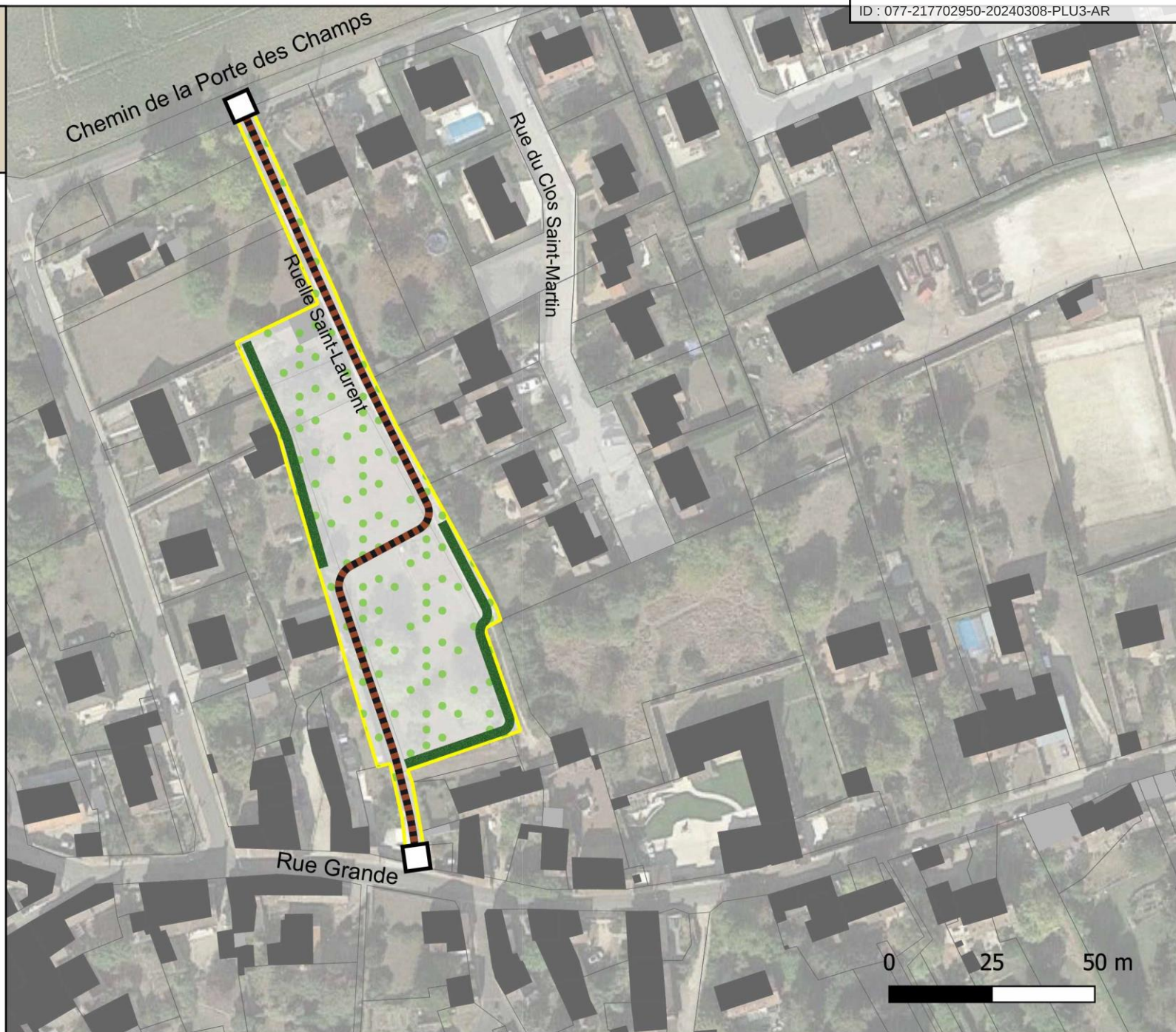


Superficie : 0,40 ha dont 0,32 ha dédié à l'habitat

Densité : 16 lgts/ha (≈ 5 lgts)

Le secteur accueillera des logements

-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Concevoir une voie de desserte à sens unique selon les principes de la zone de rencontre et dont l'accès et la sortie seront sécurisés (localisation de principe)
-  Concilier la biodiversité avec le développement urbain et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes



C. Secteur « Ruelle Saint Laurent »**1. Localisation du secteur**

Le secteur « Ruelle Saint-Laurent » s'étend sur environ 0,40 ha dont :

- 0,32 ha dédié à l'habitat.
- 0,08 ha pour la création d'une voie reliant le chemin de la Porte des Champs et la rue Grande.

Le secteur se situe à l'Ouest du village de Moisenay, entre le chemin de la Porte des Champs et la rue Grande.

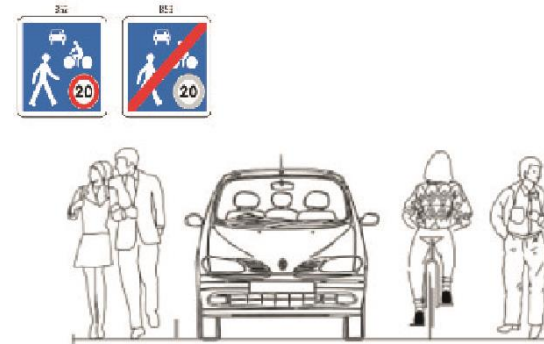
2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par le chemin de la Porte des Champs et la rue Grande. L'accès et la sortie doivent être aménagés et sécurisés au droit de ces voies.
- Concevoir une voie de desserte en sens unique selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.

Zone de rencontre

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, 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 coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Concevoir des places de stationnement perméables.

3. Programmation

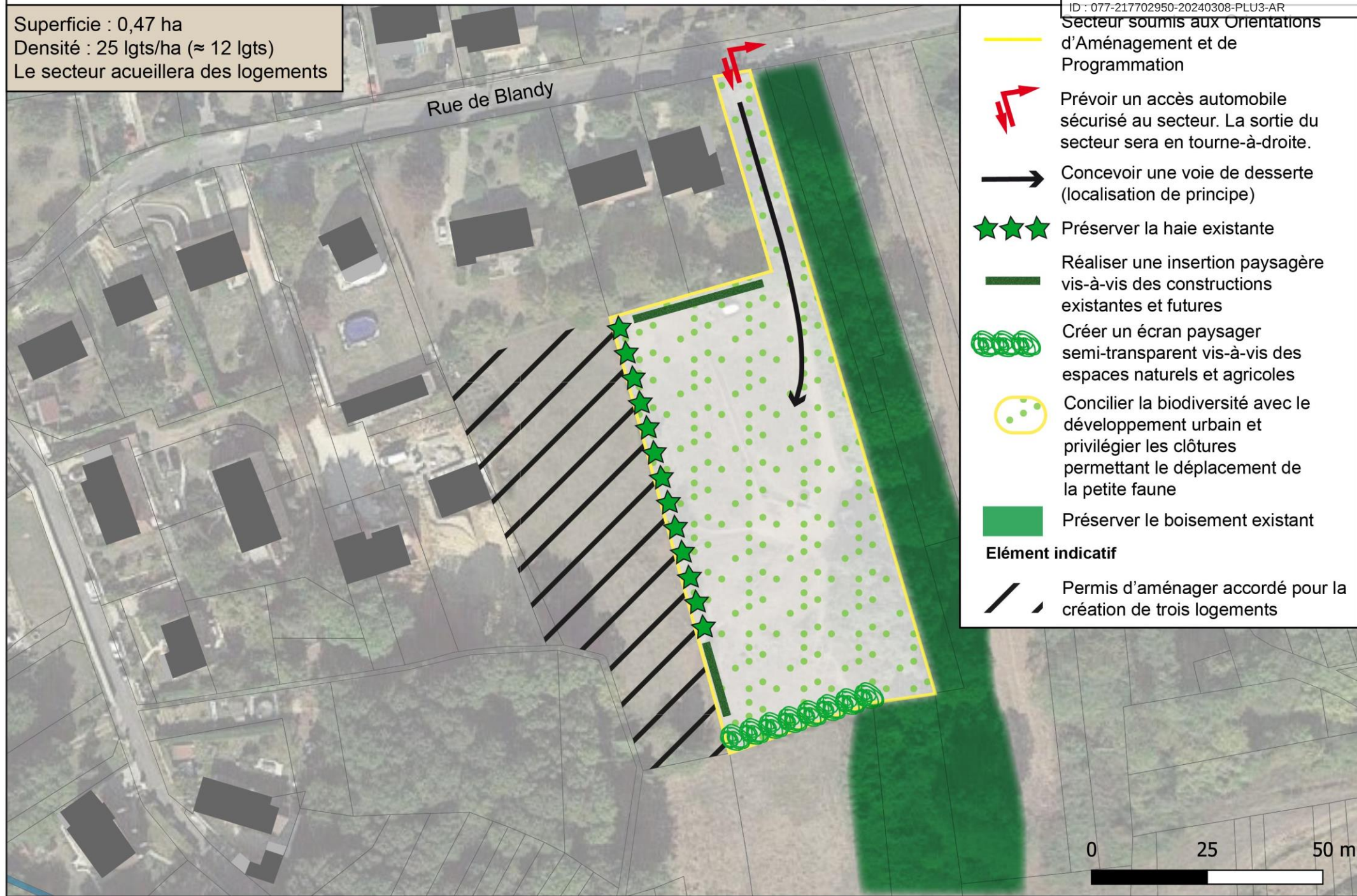
L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur devra respecter une densité d'environ 16 logements par hectare (soit la construction d'environ 5 logements sur l'ensemble du secteur) et assurer la réalisation des réseaux (eau potable, assainissement et électricité).

Néanmoins, en l'absence de création de logement, est autorisé un abri de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol par terrain.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur « Extension rue de Blandy »

Superficie : 0,47 ha
Densité : 25 lgts/ha (≈ 12 lgts)
Le secteur accueillera des logements



Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le

Berser
Levrault

ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR

Secteur soumis aux Orientations
d'Aménagement et de
Programmation



Prévoir un accès automobile
sécurisé au secteur. La sortie du
secteur sera en tourne-à-droite.

Concevoir une voie de desserte
(localisation de principe)

Préserver la haie existante

Réaliser une insertion paysagère
vis-à-vis des constructions
existantes et futures

Créer un écran paysager
semi-transparent vis-à-vis des
espaces naturels et agricoles

Concilier la biodiversité avec le
développement urbain et
privilégier les clôtures
permettant le déplacement de
la petite faune

Préserver le boisement existant

Élément indicatif

Permis d'aménager accordé pour la
création de trois logements

0 25 50 m

D. Secteur « Extension rue de Blandy »**1. Localisation du secteur**

Le secteur « Extension rue de Blandy » s'étend sur environ 0,47 ha. Il se situe en continuité Est du Petit Moisenay.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Le secteur est bordé par la rue de Blandy. Un accès automobile sécurisé à ce secteur se fera donc à partir de cette voie. La sortie sera en tourne-à-droite.
- Concevoir une voie de desserte au secteur.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, 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 coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Préserver la haie existante à l'Ouest du secteur.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et futures.
- Créer un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces naturels et agricoles en limite Sud du secteur.

- Préserver le boisement existant bordant l'Est et le Sud du secteur.
- Concevoir des places de stationnement perméables.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 25 logements par hectare doit être respectée (soit la construction d'environ 12 logements sur l'ensemble du secteur).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur « Extension rue des Buttes »

Envoyé en préfecture le 13/03/2024

Reçu en préfecture le 13/03/2024

Publié le



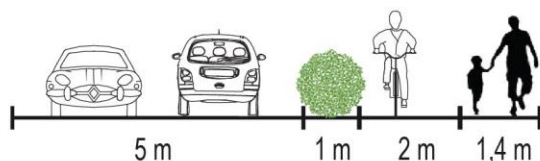
ID : 077-217702950-20240308-PLU3-AR

Superficie : 1 ha

Le secteur accueillera des équipements scolaires, périscolaires, de petite enfance, sportifs et liés à l'administration publique.



Coupe de voirie - rue de Courty



Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation



Réaliser un front bâti ou paysager de qualité le long de la rue de Courty



Prévoir un unique accès automobile sécurisé au secteur (localisation de principe)



Aménager la rue de Courty afin de sécuriser les déplacements et favoriser les modes de déplacements doux



Aménager un parc de stationnement (localisation de principe)



Réaliser un alignement d'arbres similaire à celui situé aux abords du cimetière



Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes



Ménager une zone tampon paysagée d'une largeur minimale de 5 m comprenant un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles.



Maintenir un accès aux champs

0 50 m

E. Secteur « Extension rue des Buttes »**1. Localisation du secteur**

Le secteur « Extension rue des Buttes » s'étend sur environ 1,07 ha. Il se situe à proximité du centre village de Moisenay, où se concentre les principaux équipements, commerces et services (mairie, école, poste, restaurant...), et face au cimetière.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

- Réaliser un front bâti ou paysager de qualité le long de la rue de Courtry.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

L'accessibilité et les modalités de déplacement sur le secteur devront être étudiées en concertation avec les services de l'ARD.

- Le secteur est bordé par la rue de Courtry à l'Ouest et la rue des Buttes au Nord. Prévoir un unique accès automobile sécurisé au secteur éloigné du carrefour entre les RD126 et RD126a. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD126a.

- Aménager la rue de Courtry afin de favoriser les modes de déplacements doux.
- Aménager un espace de stationnement sécurisé, en partie perméable, comprenant des places de stationnement pour les véhicules particuliers, un dépose-minute ainsi qu'un espace de stockage et d'attente pour les cars scolaires.
- Maintenir un accès aux champs au Sud du secteur.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Aménager l'entrée de village par la réalisation d'un alignement d'arbres le long de la rue des Buttes, similaire à celui situé aux abords du cimetière.
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- En lien avec la réglementation relative aux zones de non-traitement en bordure des espaces cultivés, ménager une zone tampon paysagée d'une largeur minimale de 5 m comprenant un écran paysager semi-transparent vis-à-vis des espaces agricoles.

3. Programmation

Le secteur accueillera des équipements scolaires, périscolaires, de petite enfance, sportifs et liés à l'administration publique.