

Département de l'Essonne

**Commune de TORFOU**

# **Plan Local d'Urbanisme**



Orientations d'Aménagement et de Programmation

# **OAP**

PLU approuvé par DCM du :

## **Orientations d'aménagement et de programmation :**

### **(OAP)**

**Aux termes des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, créés par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (Modifiés par Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 – art.71 V) :**

*« 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.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent des dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ».*

**Aux termes des articles R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 » :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent sur :*

- 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2. La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4. Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5. La desserte par les transports en commun ;*
- 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ».*

# Sommaire

|   |    |
|---|----|
| Introduction  | 5  |
| Orientation d'aménagement et de programmation générale :<br>«Objectifs de continuités écologiques»            | 6  |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1 :<br>«Rue du Champ Blanc»                       | 11 |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2 :<br>«Rue des Terres Fortes»                    | 17 |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3 :<br>«Centre village»                           | 22 |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4 :<br>«Grande Rue Sud»                           | 27 |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5 :<br>«Grande Rue Est»                           | 31 |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6 :<br>«Rue du Champ Blanc / Chemin des Meuniers» | 35 |
| Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7 :<br>«La ferme de Maillezais»                   | 39 |

## Introduction

L'orientation d'aménagement et de programmation générale dite « Objectifs de continuités écologiques » vise à mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques et le paysage.

Les orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » visent à traduire une volonté d'organisation de petits secteurs du territoire communal et de garantir la mise en œuvre des objectifs de la commune exprimés dans le PADD.

Les projets d'actions et les opérations d'aménagement peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics. Ainsi, la commune de Torfou, bien que ne maîtrisant pas le foncier des OAP sectorielles et ne souhaitant pas réaliser elle-même les opérations notamment au regard de ses capacités financières, définit des principes d'aménagement pour donner plus de cohérence à l'échelle du village. Il s'agit donc d'orienter sans se substituer aux porteurs de projet.

La formulation des OAP s'effectue par l'écriture (description du projet en termes littéral pour en faciliter la compréhension) et en ayant recours à des expressions graphiques (schémas, croquis, coupes) qui ont la même valeur juridique que le document écrit lui-même.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables.

Cette opposabilité ne se manifeste toutefois qu'en termes de compatibilité ce qui permet une application souple de la norme, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution ; le statut des orientations d'aménagement et de programmation ne leur permettant pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Aussi, les OAP sont souvent complémenter par une disposition générale ou propre à chaque zone du règlement.

## **Orientation d'aménagement et de programmation générale :** **«Objectifs de continuités écologiques»**

### **A. Enjeux**

L'orientation d'aménagement et de programmation, qui concerne l'ensemble du territoire de la commune, a pour objet de préciser les modalités d'intégration de l'enjeu « trame verte et bleue » dans le PLU et prend en compte, d'une part, les enjeux régionaux de continuités écologiques pour les décliner à l'échelle locale et, d'autre part, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire du PLU.

Le PLU prend en compte les orientations du SRCE en les déclinant et en les précisant et les complète par une identification plus fine d'espaces et d'éléments du paysage qui confortent ainsi la « TVB ».

L'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation s'effectuent en encadrant l'occupation et de l'utilisation du sol par des dispositions spécifiques. L'enjeu principal de la biodiversité réside dans la préservation des habitats, des espèces et de leurs espaces de vie et de circulation, des paysages et de la valorisation de la nature au sein du village.

L'identification des continuités écologiques repose sur la détermination de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques sur le territoire communal et s'effectue par grands types de milieux et de sous-trames.

La représentation cartographique des continuités écologiques vise à préciser les zones du territoire communal où s'appliquent les orientations et règles spécifiques (Se reporter au plan au 1/5000° « Objectifs de continuités écologiques »).

### **B. Objectifs du PADD**

- Identifier, localiser, maintenir et rétablir des continuités écologiques
- Enrayer la perte de biodiversité, préserver le vivant et sa capacité à évoluer
- Maîtriser l'urbanisation du village
- Supprimer les obstacles à la bonne fonctionnalité des réseaux écologiques
- Préserver les lisières structurantes
- Maintenir le réseau de vieux arbres et protéger des arbres remarquables
- Protéger les mares du village et les ruisseaux

## C. Dispositions relatives au schéma joint

### Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité répertoriés sont constitués :

- d'une part, par l'ensemble des boisements de la commune : bois, remises et bosquets.
  - L'intégralité de ces boisements est classée en « espaces boisés classés » (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. L'OAP ne comporte pas de règle particulière qui complète le classement.
- d'autre part, par la zone humide et les trois mares du village, associées le cas échéant à leur système de fossés qui y pénètrent ou en ressortent, et qui constituent des écosystèmes au fonctionnement complexe au fort potentiel biologique. Les fossés correspondent notamment aux ruisseaux de « Maillezain » et de la Roue qui rejoignent la Juine vers le hameau de Gillevoisin à Janville-sur-Juine..
  - Ces mares et les fossés associés sont identifiés, localisés et préservés au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Leur préservation, assurée par des dispositions du règlement prises au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, vise à leur maintien, à leur remise en bon état et à la mise en valeur de ces continuités écologiques.
  - La zone humide est répertoriée et classée en zone Azh au titre de l'Orientation 22 (Dispositions 6.83, 6.86 et 6.87) du SDAGE Seine-Normandie, zone dans laquelle les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) qui peuvent avoir un effet négatif sur les écosystèmes sont interdits, notamment les exhaussements, affouillements ou remblaiements de terrain.

### Identification et localisation d'éléments ponctuels, linéaires et surfaciques assortis de prescriptions permettant de les protéger

Les éléments ponctuels sont principalement constitués par les arbres isolés.

- Ces arbres sont protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments linéaires sont constitués par les alignements d'arbres et les haies (assez rares).

- Les alignements d'arbres et les haies sont également protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments surfaciques correspondent à de petits espaces ouverts localisés au sein même du village et quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue.

- Ces éléments sont préservés au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Leur préservation est assurée par des dispositions du règlement prises au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

N.B. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation figurent dans les dispositions générales du règlement. S'agissant des espaces boisés, les prescriptions sont celles prévues à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

### **Garantie de largeur minimale d'un espace identifié comme corridor écologique**

Il s'agit des chemins ruraux répertoriés qui font partie du domaine privé de la commune et qui sont affectés à l'usage du public. La préservation concerne les trames herbacées centrale et latérales sur leur largeur actuelle sous réserve que ces bandes enherbées soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux.

- Cette trame herbacée, qui peut néanmoins être fauchée et entretenue, est préservée par le règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015 -1174 du 23 septembre 2015.

### **Dépendances d'infrastructure à préserver**

Il s'agit des bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de la RD 99. La préservation vise à assurer le maintien de ces bandes herbeuses dans leur nature et leurs dimensions.

- Ces bandes herbeuses peuvent être fauchées et entretenues et sont préservées par le règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

N.B. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures ne constitue pas une protection qui fige le devenir du patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente

### **Corridor écologique majeur et lisière de protection**

Ce corridor correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune depuis Saint-Yon et Saint-Sulpice-de-Favières à l'ouest jusqu'à Lardy à l'est (classé en EBC sur le territoire communal) et à la lisière de protection de 50 mètres de largeur.

- L'OAP interdit toute installation, ouvrage, travaux et aménagement sur l'emprise de la lisière à l'exception de ceux nécessaires au bon fonctionnement du ruisseau de « Maillezain ».



### **Corridor écologique d'intérêt local**

Le corridor écologique d'intérêt local concerne un axe qui relie un espace boisé traversé par le chemin rural n° 12 dit des Jouvenceaux à l'ensemble boisé situé sur les communes de Chamarande et Lardy.

→ Toute construction, en zone agricole ou naturelle y est interdite.

### **Perméabilité des clôtures**

Il s'agit de maintenir la perméabilité des clôtures de la Cueillette de Torfou et d'assurer la perméabilité à venir des clôtures situées en fond de parcelles des petits secteurs d'extension de l'urbanisation du Champ Blanc et des Terres Fortes.

→ L'OAP régleme la nature de ces clôtures pour permettre le passage de la petite faune en garantissant une certaine transparence par une taille minimale de maille de grillage équivalente à 100 cm<sup>2</sup>.




N.B. Ces dispositions reprennent ou sont complémentaires des dispositions générales du règlement et ne se substituent pas aux prescriptions de protections et de préservations des articles L.113-1 concernant les espaces boisés classés (EBC) et L.151-19 du code de l'urbanisme concernant l'identification et la localisation des éléments à protéger au titre du paysage reportées utilement aux documents graphiques du règlement.








*Les continuités écologiques.*

*Orientations du PADD*



**Réservoirs de biodiversité**

-  Bois, remises et bosquets
-  Zone humide
-  Mares

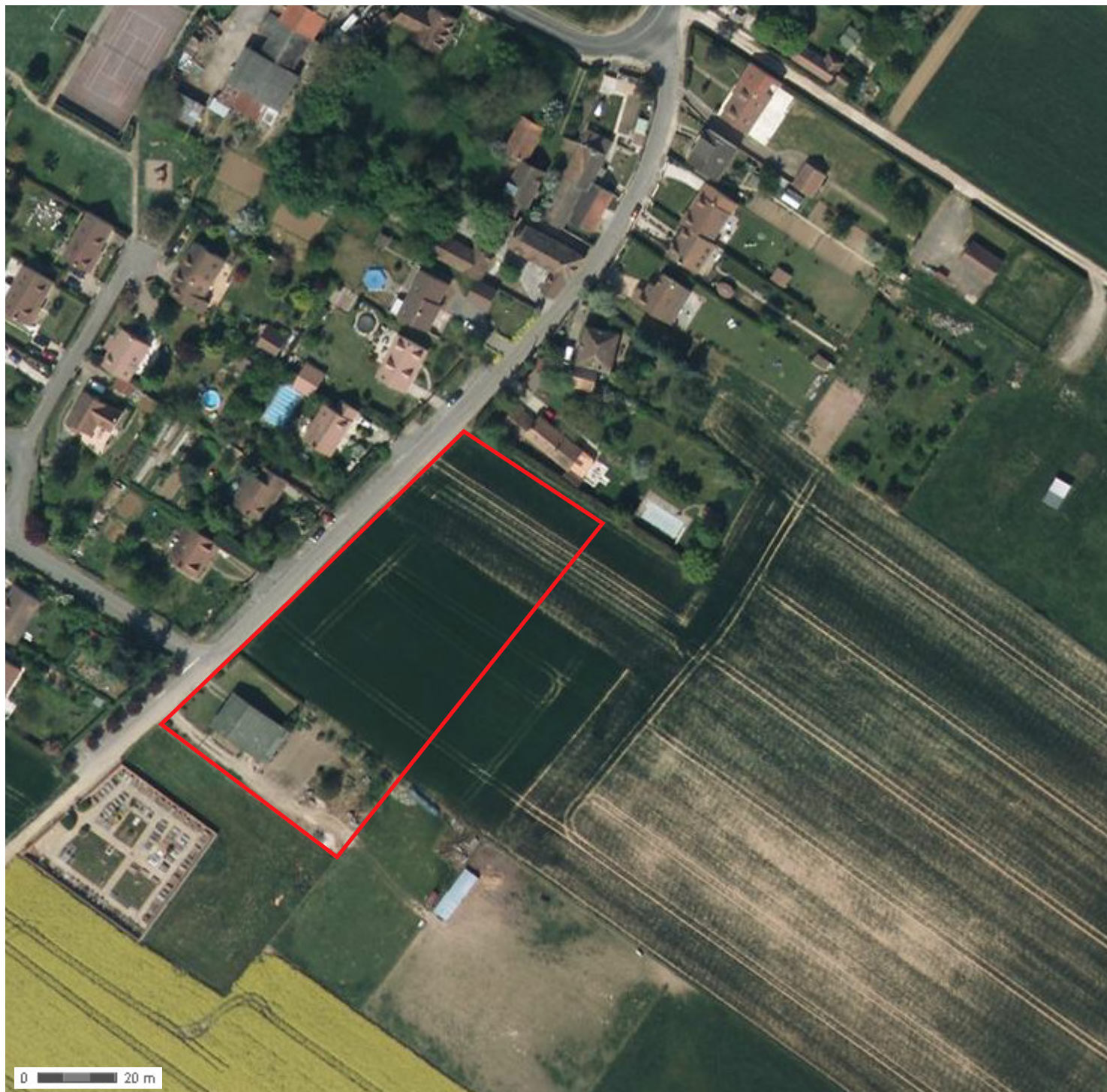
**Corridors écologiques**

-  Corridor d'intérêt national
-  Corridor d'intérêt local
-  Trame herbacée des chemins ruraux et des chemins d'exploitation
-  Réseaux de haies
-  Ruisseaux

**Protections**

-  Bande de protection des lisières
-  Perméabilité des clôtures

**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1 :**  
**«Rue du Champ Blanc»**



# Rue du Champ Blanc

## A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il s'agit d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites avec, d'une part, la zone agricole au nord-est et, d'autre part avec les parcelles déjà bâties et contigües au nord-est et avec les parcelles situées de l'autre côté de la rue au nord-ouest. En ce sens, la zone d'emprise maximale des constructions vise à favoriser sans l'imposer un regroupement des constructions plutôt qu'une division de terrains sous forme de lotissement. Ce dispositif veut privilégier un aménagement d'ensemble des parcelles constituant le terrain sans exclure la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec la présente orientation.

Le terrain, d'une superficie de 4 935 m<sup>2</sup> environ, s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du village Rue du Champ Blanc, sans contrainte particulière hormis la transition avec l'espace agricole qui doit faire l'objet de prescriptions spécifiques.

## B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Modérer les extensions du village
- Stopper la dégradation des surfaces de contact notamment avec la zone agricole
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain par une densité minimale de construction
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Favoriser la compacité des constructions
- Offrir une qualité urbaine respectueuse de l'environnement
- Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels
- Imposer la réalisation de grands logements pour compenser les divisions probables de bâtiments existants en plus petits logements
- Garantir une certaine mixité sociale en imposant un pourcentage de logements sociaux

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Réaliser des places de stationnement en dehors de la voie publique

### **C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint**

- Bande boisée champêtre au sud-est, en limite de la zone agricole (A) constituée de : Résineux en sujets isolés + Feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage
- Bandes de jardins d'agrément ou potagers en complément et en appui de la bande boisée champêtre au sud-est
- Zone d'emprise maximale des constructions
- Respect de l'échelle, des gabarits, des volumes et des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel existant
- Noues et bassins de rétention
- Accès au terrain ou aux parcelles et stationnement longitudinal sur la voie publique
- Densité minimale de 13 logements à l'hectare pour l'ensemble des terrains faisant l'objet de l'OAP.
- Densité minimale à la parcelle de 13 logements à l'hectare.

Les dimensions (épaisseurs et profondeurs minimales) sont indiquées sur le schéma.

N.B. En complément de l'OAP, les règlements des zones UB et AUc disposent notamment :

#### **Au titre de l'article L.151-14 :**

- Délimitent dans le secteur correspondant à l'OAP, une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent

#### **Au titre de l'article L.151-15 :**

- Délimitent dans le secteur correspondant à l'OAP, un pourcentage du programme de logements affecté à une catégorie de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

#### **Au titre de l'article R.151-39 :**

- prévoient des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions

#### **Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoient des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

#### **Au titre de l'article R.151-42 :**

- Fixent des obligations en matière de performances énergétique et environnementale pour assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions

#### **Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, pour répondre aux enjeux environnementaux et pour assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres

- Imposent que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentent une proportion minimale de l'unité foncière et précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent rentrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
- Imposent les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Imposent pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

#### **Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoient des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet

#### **Au titre de l'article R.151-45 :**

- Précisent le type ainsi que les principales caractéristiques de ces aires de stationnement

#### **Au titre de l'article R.151-49 :**

- Fixent, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :
  - 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
  - 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
  - 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoient des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
  - 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication




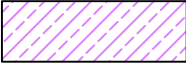






### **D. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUc**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUc ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées :

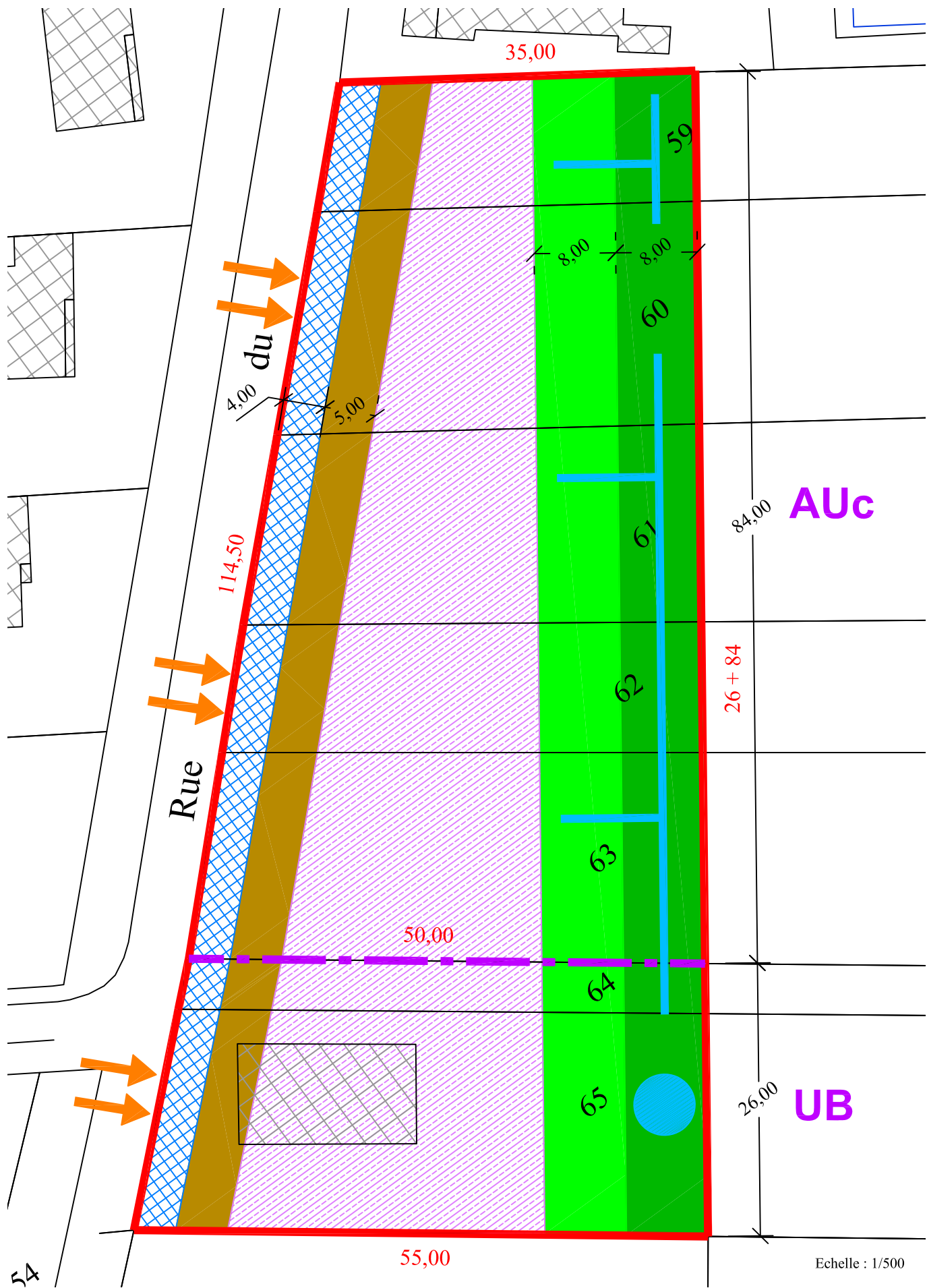
- Soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP

# Orientation d'aménagement et de programmation n°1

## Rue du Champ Blanc

-  Périimètre de l'OAP
  
-  Emplacement réservé pour circulation des piétons et stationnement longitudinal des véhicules.  
Largeur = 4,00m
  
-  Bande de retrait obligatoire des constructions.  
Largeur = 5,00m
  
-  Zone d'implantation possible des constructions.
  
-  Jardin d'agrément et/ou potager.  
Largeur minimale = 8,00m
  
-  Bande boisée champêtre constituée de : résineux en sujet isolés, feuillus à grand développement, taillis de feuillus en sous-étage, ifs et houx en accompagnement de sous-étage.  
Largeur minimale = 8,00m
  
-  Noue pour la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en amont.
  
-  Bassin de rétention pour gestion progressive des écoulements d'eaux pluviales de l'amont vers l'aval.
  
-  Accès gémellés au terrain si accès individuel.
  
-  Limite entre zones AUc et UB

Rue du Champ Blanc



Echelle : 1/500



**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2 :**  
**«Rue des Terres Fortes»**



## «Rue des Terres Fortes»

### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il s'agit également d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites avec, d'une part, la zone agricole au nord-est et, d'autre part avec les parcelles déjà bâties au nord-ouest et de l'autre côté de la rue des Terres Fortes au sud-ouest. En ce sens, la zone d'emprise maximale des constructions vise à favoriser sans l'imposer un regroupement des constructions plutôt qu'une division de terrains sous forme de lotissement. Ce dispositif veut privilégier un aménagement d'ensemble des parcelles constituant le terrain sans exclure la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec la présente orientation.

Le terrain, d'une superficie de 3 240 m<sup>2</sup> environ, s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du village Rue des terres Fortes, sans contrainte particulière hormis la transition avec l'espace agricole qui doit faire l'objet de prescriptions spécifiques.

### B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Modérer les extensions du village
- Stopper la dégradation des surfaces de contact notamment avec la zone agricole
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain par une densité minimale de construction
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Favoriser l'organisation de l'implantation des constructions
- Offrir une qualité urbaine respectueuse de l'environnement
- Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels
- Imposer la réalisation de grands logements pour compenser les divisions probables de bâtiments existants en plus petits logements
- Garantir une certaine mixité sociale en imposant un pourcentage de logements sociaux

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Réaliser des places de stationnement en dehors de la voie publique

### **C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint**

- Bande boisée champêtre au nord-est en limite de la zone agricole (A) constituée de : Résineux en sujets isolés + Feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage
- Bandes de jardins d'agrément ou potagers en complément et en appui de la bande boisée champêtre au nord-est
- Zone d'emprise maximale des constructions
- Respect de l'échelle, des gabarits, des volumes et des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel existant
- Noues et bassins de rétention
- Accès au terrain ou aux parcelles et stationnement longitudinal sur la voie publique
- Densité minimale de 13 logements à l'hectare pour l'ensemble des terrains faisant l'objet de l'OAP.
- Densité minimale à la parcelle de 13 logements à l'hectare.
- Obligation de réalisation d'un minimum de deux places de stationnement par logement dans la zone d'implantation possible des constructions ou dans la bande de retrait obligatoire des constructions. Cette disposition ne s'impose pas aux logements sociaux.

Les dimensions (épaisseurs et profondeurs minimales) sont indiquées sur le schéma.

N.B. En complément de l'OAP, le règlement de la zone AUc dispose notamment :

#### **Au titre de l'article L.151-14 :**

- Délimite dans le secteur correspondant à l'OAP, une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe

#### **Au titre de l'article L.151-15 :**

- Délimite dans le secteur correspondant à l'OAP, un pourcentage du programme de logements affecté à une catégorie définie dans le respect des objectifs de mixité sociale

#### **Au titre de l'article R.151-39 :**

- prévoit des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions

#### **Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoit des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

#### **Au titre de l'article R.151-42 :**

- Fixe des obligations en matière de performances énergétique et environnementale pour assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions

#### **Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, pour répondre aux enjeux environnementaux et pour assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres

- Impose que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentent une proportion minimale de l'unité foncière et précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent rentrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

#### **Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoit des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet

#### **Au titre de l'article R.151-45 :**

- Précise le type ainsi que les principales caractéristiques de ces aires de stationnement

#### **Au titre de l'article R.151-49 :**

- Fixe, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :
  - 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
  - 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
  - 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoient des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
  - 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication

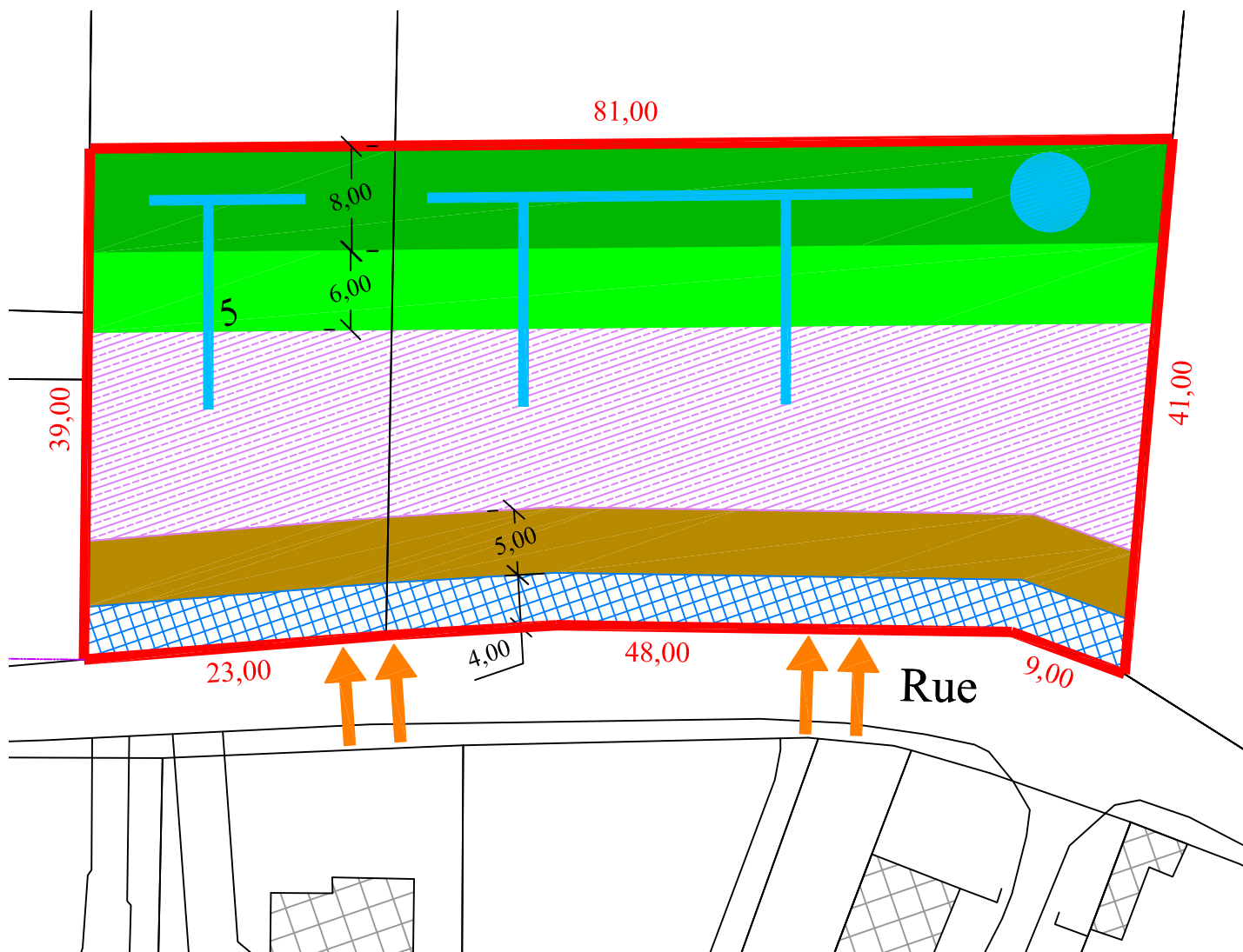
### **D. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AUc ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les constructions y sont autorisées :

- Soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP

# Orientation d'aménagement et de programmation n°2

## Rue des Terres Fortes



Echelle : 1/500

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé pour circulation des piétons et stationnement longitudinal des véhicules. Largeur = 4,00m
- Bande de retrait obligatoire des constructions. Largeur = 5,00m
- Zone d'implantation possible des constructions.
- Jardin d'agrément et/ou potager. Largeur minimale = 6,00m
- Bande boisée champêtre constituée de : résineux en sujet isolés, feuillus à grand développement, taillis de feuillus en sous-étage, ifs et houx en accompagnement de sous-étage. Largeur minimale = 8,00m
- Noue pour la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en amont.
- Bassin de rétention pour gestion progressive des écoulements d'eaux pluviales de l'amont vers l'aval.
- Accès gémellés au terrain si accès individuel.

**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3 :**  
**«Centre village»**



## «Centre village»

### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il existe entre les constructions de la Rue de Chamarande au sud-ouest du village et celles de l'impasse des Peupliers au sud du village un ensemble de terrains constitués de fonds de parcelles bâties de dimensions assez importantes. Cet ensemble jouxte sur la partie Nord les espaces libres communaux dédiés aux loisirs, aux sports et aux jeux d'enfants. Il s'agit donc de densifier ce secteur du village en organisant son accès et sa desserte en prenant notamment en compte la circulation automobile. L'objectif recherché est de privilégier un aménagement d'ensemble des parcelles constituant le terrain mais sans exclure pour autant la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec la présente orientation.

Le terrain, d'une superficie totale de 6 500 m<sup>2</sup> environ, se situe au cœur du village et pourrait relier, à long terme et le cas échéant, les rues de Chamarande et du Champ blanc. Le dispositif d'aménagement retenu prend en compte cette potentialité.

### B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain par une densité minimale de construction
- Densifier les terrains au sein du village, notamment les dents creuses
- Organiser l'aménagement global du secteur dans le respect de l'urbanisation traditionnelle du village
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Favoriser la compacité des constructions et densifier l'espace bâti
- Offrir une qualité urbaine respectueuse de l'environnement
- Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Réaliser des places de stationnement en dehors de la voie publique

### **C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint**

- Zone d'emprise maximale des constructions
- Accès au terrain ou aux parcelles
- Voie à créer
- Densité minimale de 13 logements à l'hectare
- Densité minimale à la parcelle de 13 logements à l'hectare.

Les dimensions (épaisseurs et profondeurs minimales) sont indiquées sur le schéma.

N.B. En complément de l'OAP, le règlement de la zone UB dispose notamment :

#### **Au titre de l'article R.151-39 :**

- Prévoit des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions
- Prévoit des règles minimales d'emprise au sol pour traduire un objectif de densité

#### **Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoit des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

#### **Au titre de l'article R.151-42 :**

- Fixe des obligations en matière de performances énergétique et environnementale pour assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions

#### **Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, pour répondre aux enjeux environnementaux et pour assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres

- Impose que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentent une proportion minimale de l'unité foncière et précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent rentrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

#### **Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoit des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet



**Au titre de l'article R.151-45 :**

- Précise le type ainsi que les principales caractéristiques de ces aires de stationnement

**Au titre de l'article R.151-47 :**

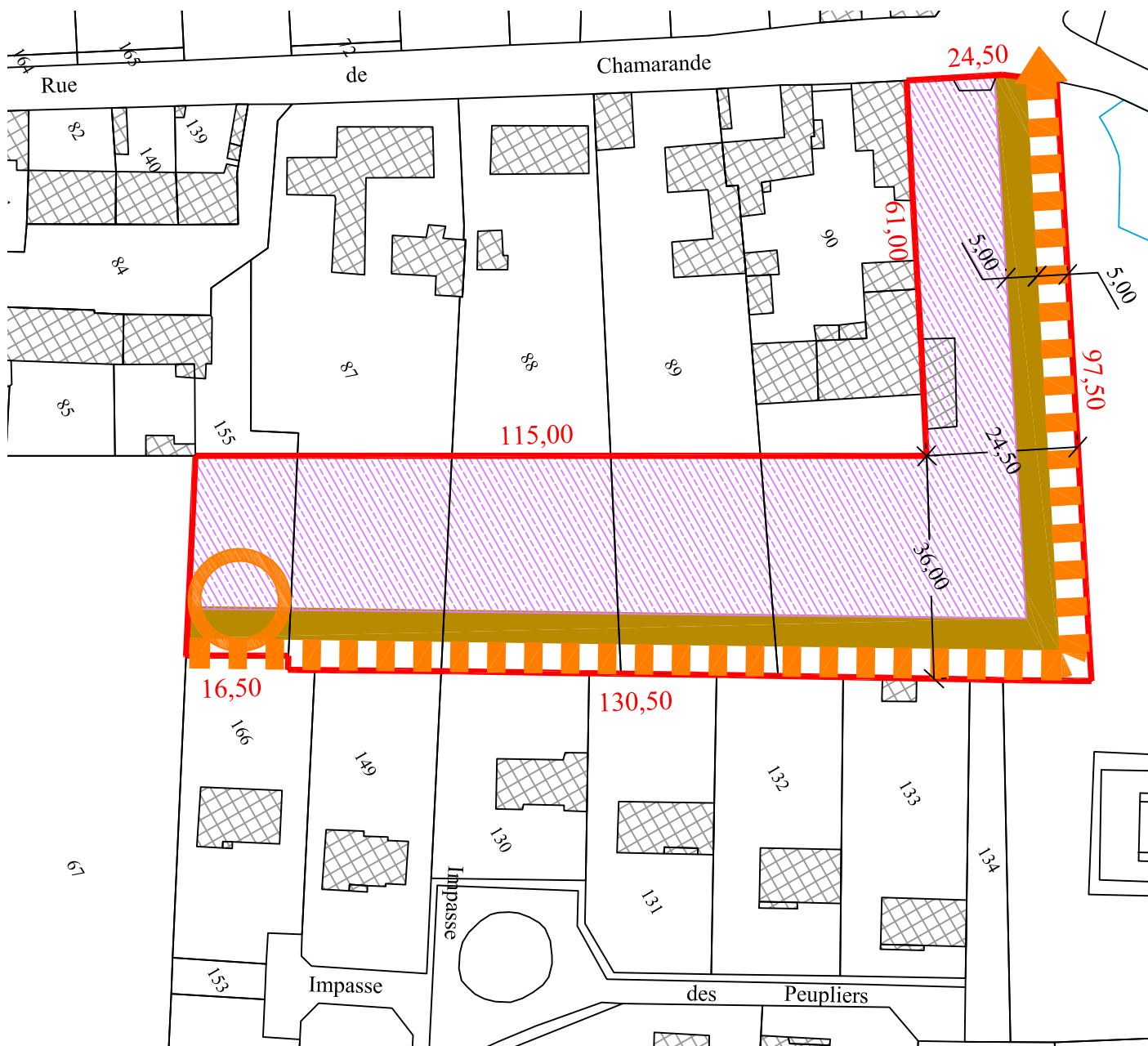
- Fixe, pour répondre aux besoins en matière de salubrité, les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

**Au titre de l'article R.151-49 :**

- Fixe, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :
  - 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
  - 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
  - 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoit des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
  - 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication

# Orientation d'aménagement et de programmation n°3

## Centre village



— Périimètre de l'OAP

Voie à créer : principe de zone de rencontre.

Raquette de demi-tour

Bande de retrait obligatoire des constructions.  
Largeur = 5,00m

Zone d'implantation possible des constructions.

Echelle : 1/1000

**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4 :**  
**«Grande Rue Sud»**



## «Grande Rue Sud»

### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il s'agit, sur une unité foncière jouxtant la mairie et l'école, faisant face au « Clos carré » et supportant des constructions de type bâtiments d'habitation et bâtiments anciennement liés à l'activité agricole, notamment des hangars, de favoriser la création de logements par rénovation et/ou réhabilitation de ceux des bâtiments qui présentent des qualités urbaines et architecturales par leurs caractéristiques propres et leur agencement les uns par rapport aux autres. A l'origine, cet ensemble était constitutif d'un siège d'exploitation agricole (classé en NCa au POS). A ce jour, il n'y a plus d'activité agricole.

### B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Densifier les terrains au sein du village, notamment les dents creuses
- Organiser l'aménagement du terrain dans le respect de l'urbanisation traditionnelle du village
- Préserver un ensemble emblématique de l'agencement des bâtiments d'un ancien siège d'exploitation agricole

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Préserver l'agencement actuel des bâtiments les uns par rapport aux autres
- Offrir une qualité urbaine respectueuse de l'environnement
- Conforter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Réaliser des places de stationnement en dehors de la voie publique

### C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint

- Espace libre en pleine terre délimité
- Nombre minimal de logements à créer pour assurer le développement de la commune: 5 logements
- Obligation de respecter l'agencement des bâtiments identifiés et localisés les uns par rapport aux autres
- Prise en compte des qualités architecturales propres à chaque bâtiment identifié
- Zone de stationnement des véhicules délimitée

N.B. En complément de l'OAP, le règlement de la zone UA dispose notamment :

**Au titre de l'article R.151-39 :**

- Prévoit des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions

**Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoit des règles alternatives concernant la volumétrie afin d'assurer l'insertion des constructions dans leurs abords
- Prévoit des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

**Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, pour répondre aux enjeux environnementaux et pour assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres

- Impose que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentent une proportion minimale de l'unité foncière et précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent rentrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoit des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet

**Au titre de l'article R.151-45 :**

- Précise le type ainsi que les principales caractéristiques de ces aires de stationnement

**Au titre de l'article R.151-49 :**

- Fixe, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :





- 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
- 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
- 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoient des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
- 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4

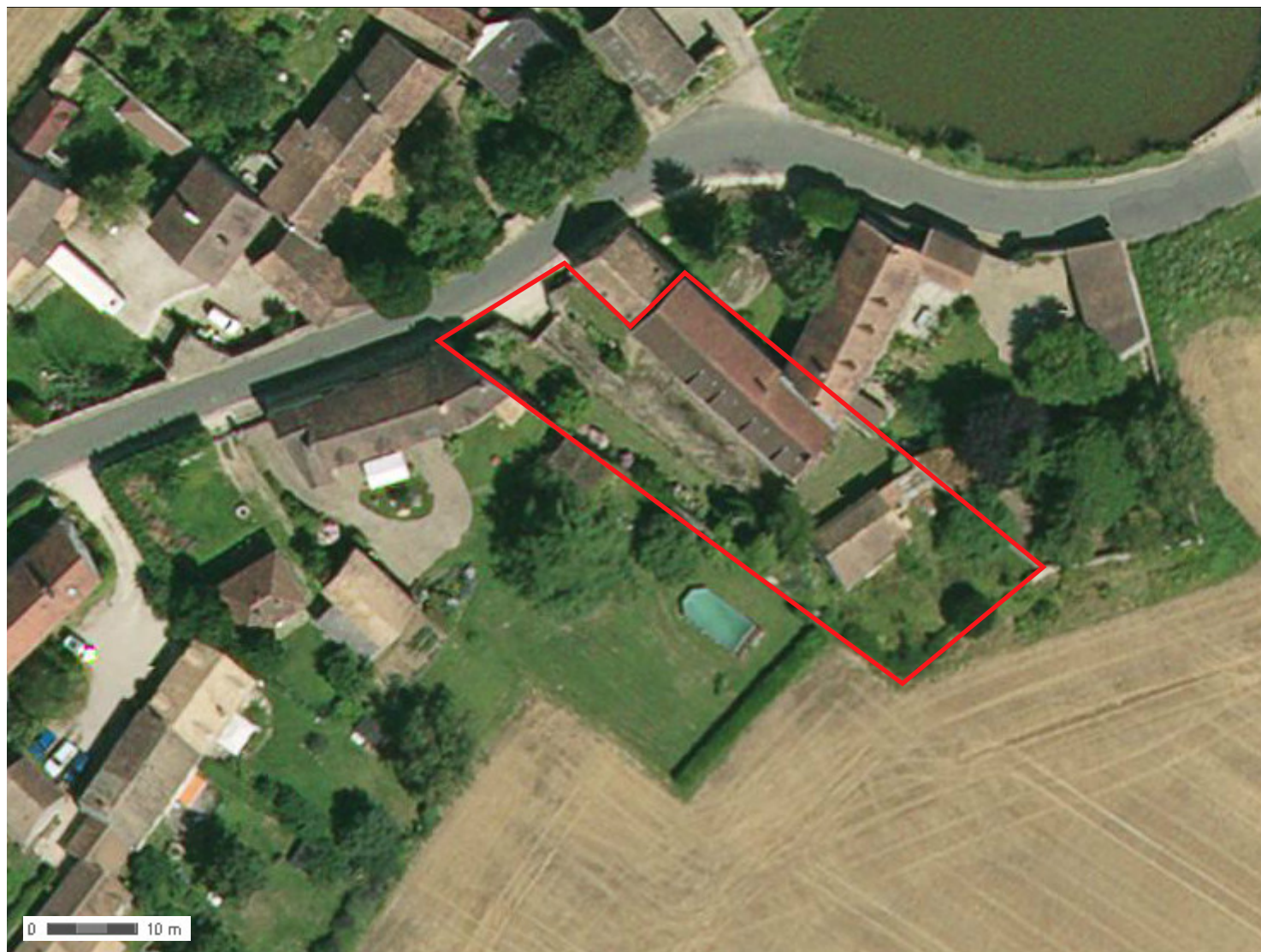
## «Grande Rue Sud»



Echelle : 1/500

-  Périmètre de l'OAP
-  Respect de l'agencement des bâtiments identifiés et localisés les uns par rapport aux autres  
Prise en compte des qualités architecturales propres à chaque bâtiment identifié
-  Espace libre en pleine terre
-  Zones de stationnement des véhicules

**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5 :**  
**«Grande Rue Est»**



## «Grande Rue Est»

### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il s'agit, sur une unité foncière située à proximité de la grande mare du village au nord-est et supportant des constructions d'ores et déjà à destination de logements, de favoriser la réalisation de logements supplémentaires dans les bâtiments existants ou, sous certaines conditions, sur l'espace libre de l'unité foncière. A l'origine, cet ensemble était constitutif d'un siège d'exploitation agricole (classé en NCa au POS). A ce jour, il n'y a plus d'activité agricole.

### B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Densifier les terrains au sein du village, notamment les dents creuses
- Organiser l'aménagement du terrain dans le respect de l'urbanisation traditionnelle du village

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Préserver l'agencement actuel des bâtiments les uns par rapport aux autres en admettant la possibilité de construire sous certaines conditions sur l'espace libre de l'unité foncière
- Offrir une qualité urbaine respectueuse de l'environnement
- Conforter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Réaliser des places de stationnement en dehors des voies publiques

### C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint

- Nombre minimal de logements à créer pour assurer le développement de la commune: 2 logements
- Prise en compte des qualités architecturales propres à chaque bâtiment identifié

N.B. En complément de l'OAP, le règlement de la zone UA dispose notamment :

#### Au titre de l'article R.151-39 :

- prévoit des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions



**Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoit des règles alternatives concernant la volumétrie afin d'assurer l'insertion des constructions dans leurs abords
- Prévoit des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

**Au titre de l'article R.151-42 :**

- Fixe des obligations en matière de performances énergétique et environnementale pour assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions

**Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, pour répondre aux enjeux environnementaux et pour assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres

- Impose que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentent une proportion minimale de l'unité foncière et précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent rentrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoit des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet

**Au titre de l'article R.151-45 :**

- Précise le type ainsi que les principales caractéristiques de ces aires de stationnement

**Au titre de l'article R.151-49 :**



- Fixe, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :
  - 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
  - 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
  - 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoient des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
  - 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

## «Grande Rue Est»



Echelle : 1/500

-  Périmètre de l'OAP
-  Prise en compte des qualités architecturales propres à chaque bâtiment identifié

**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6 :  
«Rue du Champ Blanc / Chemin des Meuniers»**



## «Rue du Champ Blanc / Chemin des Meuniers»

### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il s'agit, sur une unité foncière située à l'angle de la rue du Champ Blanc et du chemin des Meuniers et supportant des constructions d'ores et déjà à destination de logements, de favoriser la réalisation de logements supplémentaires dans les bâtiments existants ou, sous certaines conditions, sur l'espace libre de l'unité foncière.

### B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Densifier les terrains au sein du village, notamment les dents creuses
- Organiser l'aménagement du terrain dans le respect de l'urbanisation traditionnelle du village et en tenant compte des caractéristiques du chemin des Meuniers
- Limiter l'imperméabilisation du terrain

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Offrir une qualité urbaine respectueuse de l'environnement et des paysages notamment en rapport avec les vues à partir du Chemin des Meuniers
- Conforter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis traditionnels de la zone UB

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Réaliser des places de stationnement en dehors des voies publiques

### C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint

- Nombre minimal de logements à créer pour assurer le développement de la commune: 3 logements
- Prise en compte de l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert avec traitement de la limite de fond par bande boisée et taillis en sous-étage

N.B. En complément de l'OAP, le règlement de la zone UB dispose notamment :

#### Au titre de l'article R.151-39 :

- prévoit des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions

**Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoit des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

**Au titre de l'article R.151-42 :**

- Fixe des obligations en matière de performances énergétique et environnementale pour assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions

**Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, pour répondre aux enjeux environnementaux et pour assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres

- Impose que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables représentent une proportion minimale de l'unité foncière et précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent rentrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre
- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoit des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet

**Au titre de l'article R.151-45 :**

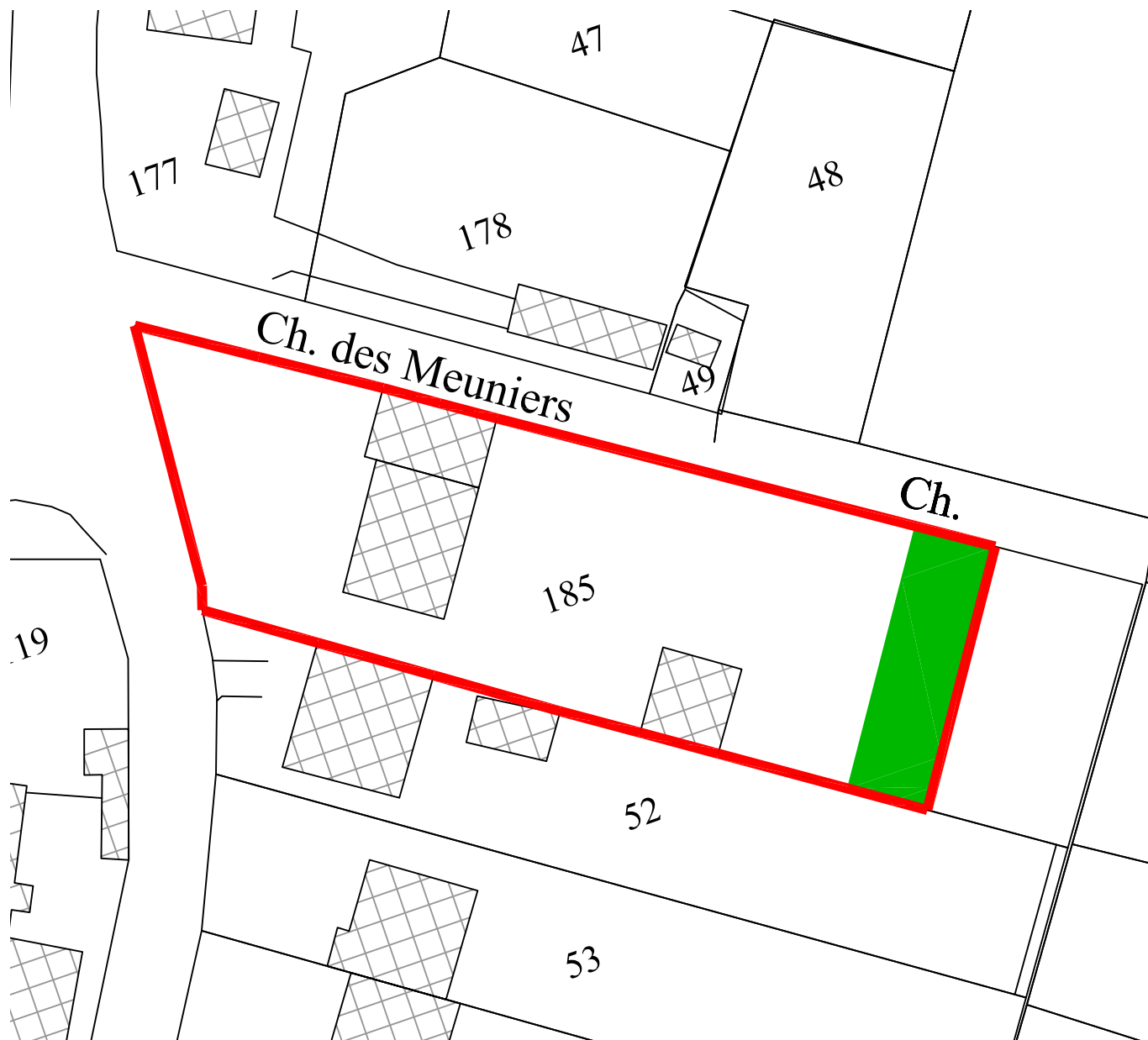
- Précise le type ainsi que les principales caractéristiques de ces aires de stationnement

**Au titre de l'article R.151-49 :**

- Fixe, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :
  - 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
  - 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
  - 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoient des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
  - 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication

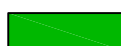
# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6

## «Rue du Champ Blanc / Chemin des Meuniers»



Echelle : 1/500

 Périmètre de l'OAP

 Prise en compte de l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert avec traitement de la limite de fond par bande boisée et taillis en sous-étage

**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7 :**  
**«La ferme de Maillezais»**



## «La ferme de Maillezais»

### A. Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il s'agit, au moyen de l'outil OAP, de répondre aux objectifs chiffrés du PADD en facilitant le changement de destination de bâtiments agricoles ne répondant plus aux fonctions et aux usages d'une exploitation d'aujourd'hui. Le changement de destination concerne :

- D'une part, deux bâtiments situés sur la Grande rue, c'est-à-dire une grange au nord-ouest et une partie d'un bâtiment au sud-est
- D'autre part, un grand bâtiment sur deux niveaux à usage ancien de poulailler industriel mais présentant des qualités architecturales tant par sa structure métallique que par la singularité de ses façades.

Outre la création de 4 logements (2+2), le grand bâtiment offre une potentialité importante en termes de création d'emplois et d'activités notamment, mais pas exclusivement, dans les domaines tertiaires (co-working, pépinière d'entreprises).

La ferme de Maillezais est un ensemble patrimonial remarquable qu'il convient, d'une part, de conforter de manière à garantir notamment de bonnes conditions économiques pour son entretien et qui, d'autre part, offre des capacités de stationnement importante dans la grande cour qui est préservée dans sa nature et ses caractéristiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### B. Objectifs du PADD

Au titre du paysage, de l'environnement et de la biodiversité

- Préserver une entité emblématique du village
- Préserver la cour de la ferme

Au titre du logement et de la qualité de l'insertion architecturale

- Permettre la réalisation de 4 logements dans 2 bâtiments distincts et existants
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural de la ferme

Au titre des besoins en matière de stationnement

- Garantir la réalisation des aires de stationnement dans l'unité foncière et dans le périmètre de l'OAP en préservant la cour



## C. Dispositions relatives au schéma d'aménagement ci-joint

Destinations et sous-destinations autorisées :

1. Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination « habitation » : logements, hébergement
    - Nombre minimal de logements à créer pour assurer le développement de la commune: 4 logements
  
  2. Bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :
    - « Commerce et activités de service » : artisanat et commerces de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôt, bureau
- Réalisation des aires de stationnement dans l'unité foncière et dans le périmètre de l'OAP
- Préservation de la cour dans sa nature, ses caractéristiques et son intégrité au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Préservation des caractéristiques architecturales des 2 bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination « Habitation »
- Mise en valeur des façades du bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination « Commerces et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » notamment par la mise en valeur de la structure métallique de la construction

N.B. En complément de l'OAP, le règlement de la zone A dispose notamment :

### **Au titre de l'article R.151-39 :**

- prévoit des règles maximales de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions

### **Au titre de l'article R.151-41 :**

- Prévoit des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des clôtures

### **Au titre de l'article R.151-43 :**

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie et pour répondre aux enjeux environnementaux

- Impose les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Impose pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

**Au titre de l'article R.151-44 :**

- Prévoit des obligations de réalisation d'aires de stationnement afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques au regard des besoins propres au projet

**Au titre de l'article R.151-49 :**




- Fixe, afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de préventions des risques naturels prévisibles :
  - 1° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et d'assainissement
  - 2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols
  - 3° Les conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et prévoient des installations de collecte et de stockage des eaux pluviales
  - 4° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication

# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7

## «La ferme de Maillezais»



Echelle : 1/1000

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en "Habitation" : logements, hébergements
-  Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en :
  - "Commerces et activités de services" : artisanat et commerces de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" : entrepôt, bureau