

Prescription par délibération communautaire du :

22/03/2022

Arrêt par délibérations communautaires du :

11/07/2024 et du 12/11/2024

Approbation par délibération communautaire du :

10/07/2025

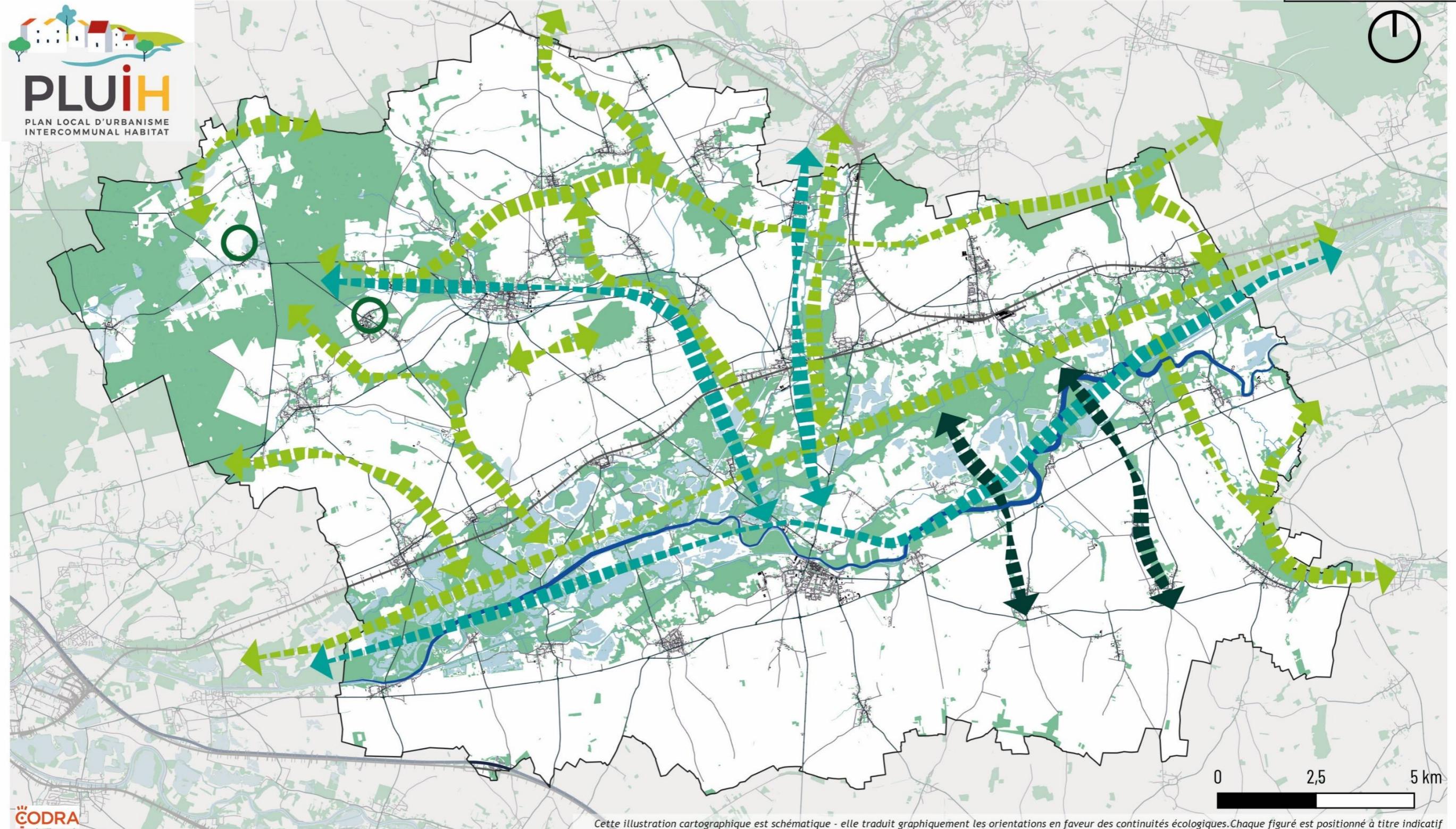


3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Continuités écologiques	3
CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE ZONES A URBANISER.....	5
BRAY-SUR-SEINE – rue Hemsbach et D79 – zones 1AUBb et 1AUXc.....	6
CHALMAISON – rue du Joie – zone 1AUB	11
DONNEMARIE-DONTILLY – chemin du Filoir – zone 1 AUBc.....	14
DONNEMARIE-DONTILLY – rue de Sigy - zone 1AUBc	17
EVERLY – zone 1AUB.....	20
GOUAIX –rue des sports - zone 1AUBd.....	23
GOUAIX – chemin des Corbérantes- zone 1AUBd et UBd	26
GRAVON – zone 1AUb	30
JAULNES- Chemin des Bois - zone 1AUB	33
MONTIGNY-LENCOUP – rue Bataille – zone 1AUBa	36
MONTIGNY-LENCOUP – rue du Moulin d'Ars – zone 1AUBa.....	39
MONTIGNY LENCOUP – rue FONT GEOFFROY - zone 1AUX	42
MOUY-SUR-SEINE – rue d'Henrien - zone 1AUB	45
PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES DES OAP	48

OAP CONTINUITES ECOLOGIQUES

(cf page suivante)



Fond de carte (indicatif)

- Réservoirs à biodiversité
- Réservoirs aquatiques et zones humides

Orientations pour les continuités écologiques

Trame bleue à PRESERVER Trame verte à PRESERVER

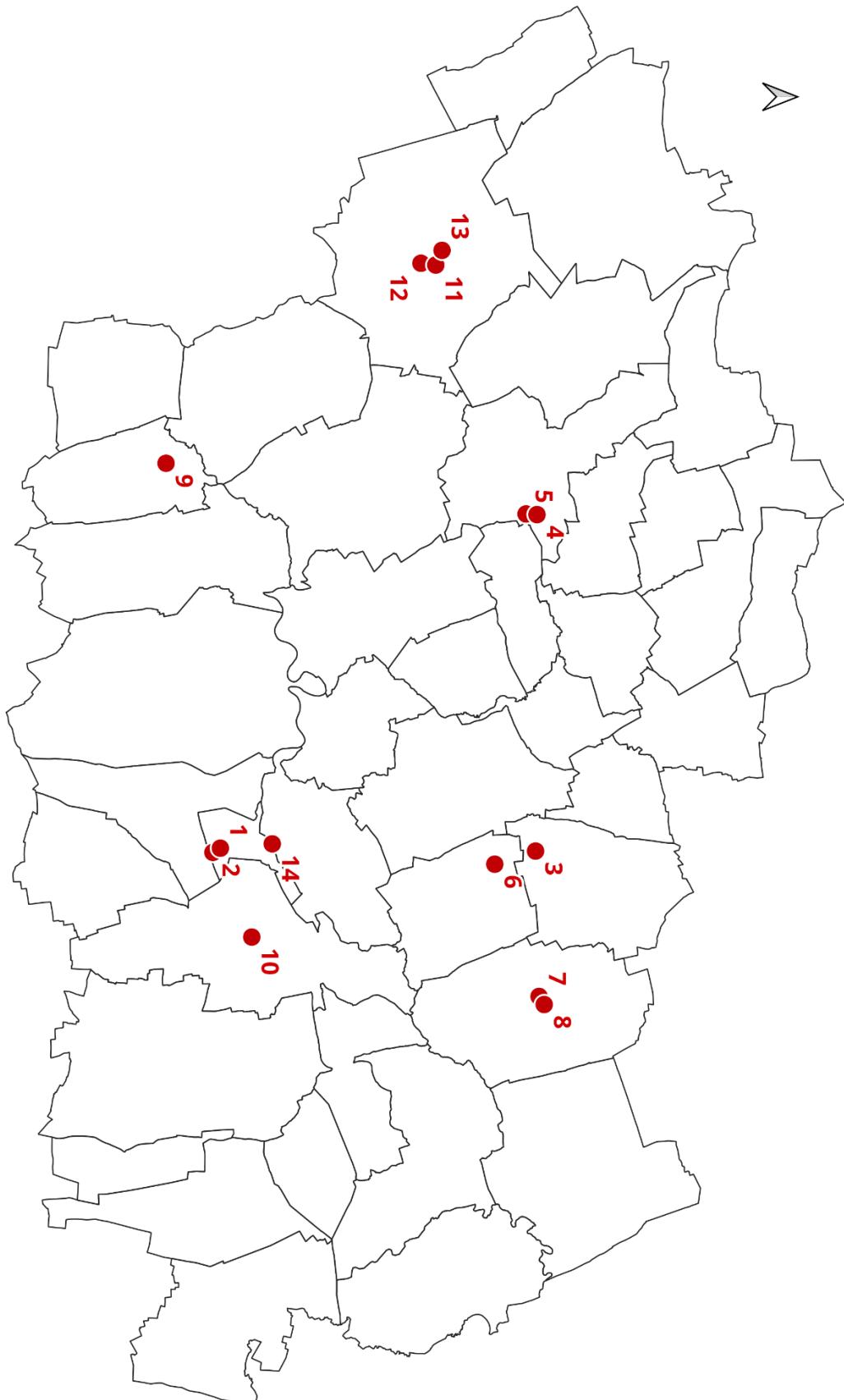
Les aménagements, constructions ou installations à édifier permettront d'assurer une continuité de la trame verte et/ou de la trame bleue préexistante lorsque celle-ci est efficiente sur le site concerné. L'orientation ne s'oppose pas aux éventuels projets autorisés par le règlement mais implique que ceux-ci ne perturbent pas les continuités préexistantes, mettent en place des solutions d'évitement, de réduction ou de compensation le cas échéant, voire contribuent à leur renforcement.

Trame verte à RENFORCER

Trame verte à renforcer à l'occasion de tout projet de plantations, d'aménagement ou de construction prenant place dans le champ géographique de l'orientation graphique. Il s'agit plus particulièrement de renforcement végétal accompagnant :

- le ru de Villenauxe depuis Villenauxe-la-Petite jusqu'à La Seine
- le cours d'eau du Moulin Hauts Champs depuis Villuis jusqu'à La Seine

CARTE DE LOCALISATION DES OAP DE ZONES A URBANISER



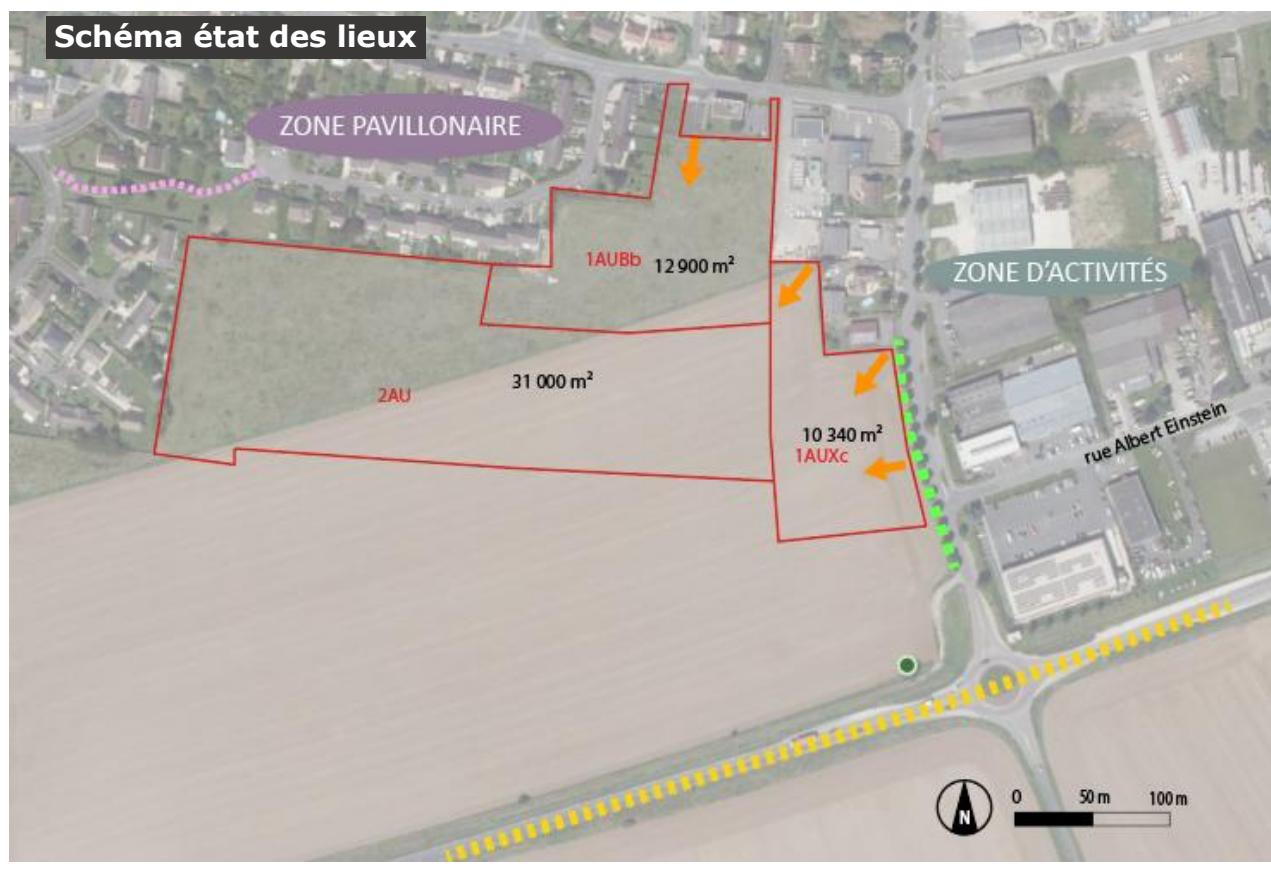
BRAY-SUR-SEINE – RUE HEMSBACH ET D79 – ZONES 1AUBB ET 1AUXC

OAP N° 1 ET 2

PRESENTATION :

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

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



- Sens des pentes
- Alignement d'arbres
- Cheminement piéton existant
- Arbre
- ||||| Route classée à grande circulation
- Limites et superficie des zones

Selon le Département de Seine-et-Marne, ce secteur abriterait le Cochevis huppé, espèce devenue très rare en Ile-de-France.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Panorama plein ouest depuis la D79



Vue sur la limite nord/nord-est du secteur



Vue vers l'intersection D79/ D411



Vue vers le sud depuis le nord du secteur



Vue vers le sud depuis la rue d'Hemsbach

OBJECTIFS :

Le secteur est composé de trois zones à urbaniser, dont 1 zone 2AU. La première, d'une superficie de 1,3 ha environ, est à vocation mixte à dominante résidentielle (1AUBb). Une extension à long terme (zone 2AU de 3,10 ha environ) de cette zone est à anticiper au sud. La densité attendue s'élève à 26 logements/hectare ; ce qui conduit à accueillir au minimum entre 30 et 35 logements au sein de la zone 1AUBb. La seconde zone, d'une superficie d'1,0 ha environ, a quant à elle pour vocation d'accueillir des activités commerciales ou associées, notamment un supermarché (1AUXc).

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ **Constructions :**

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

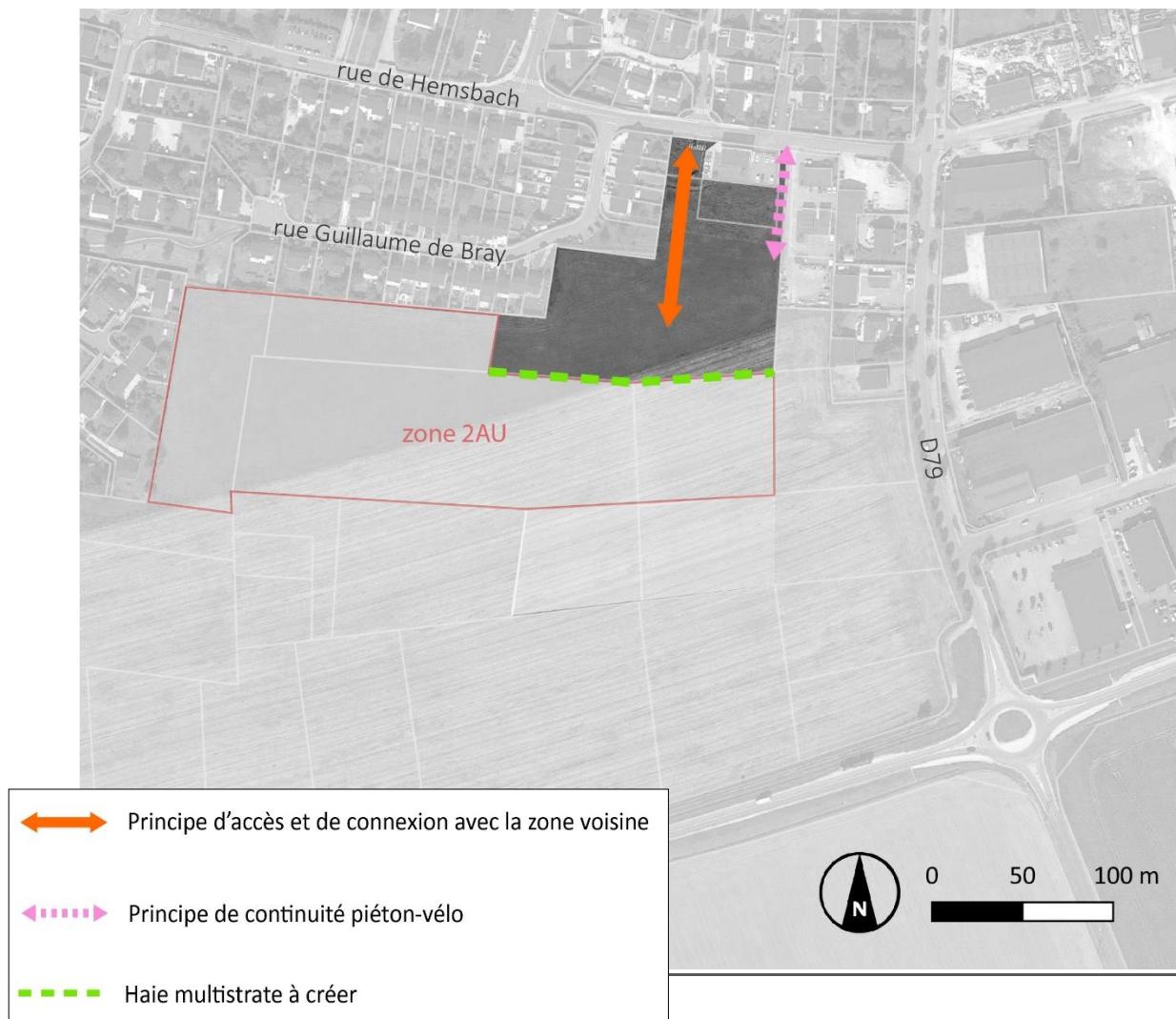
▪ **Maillage :**

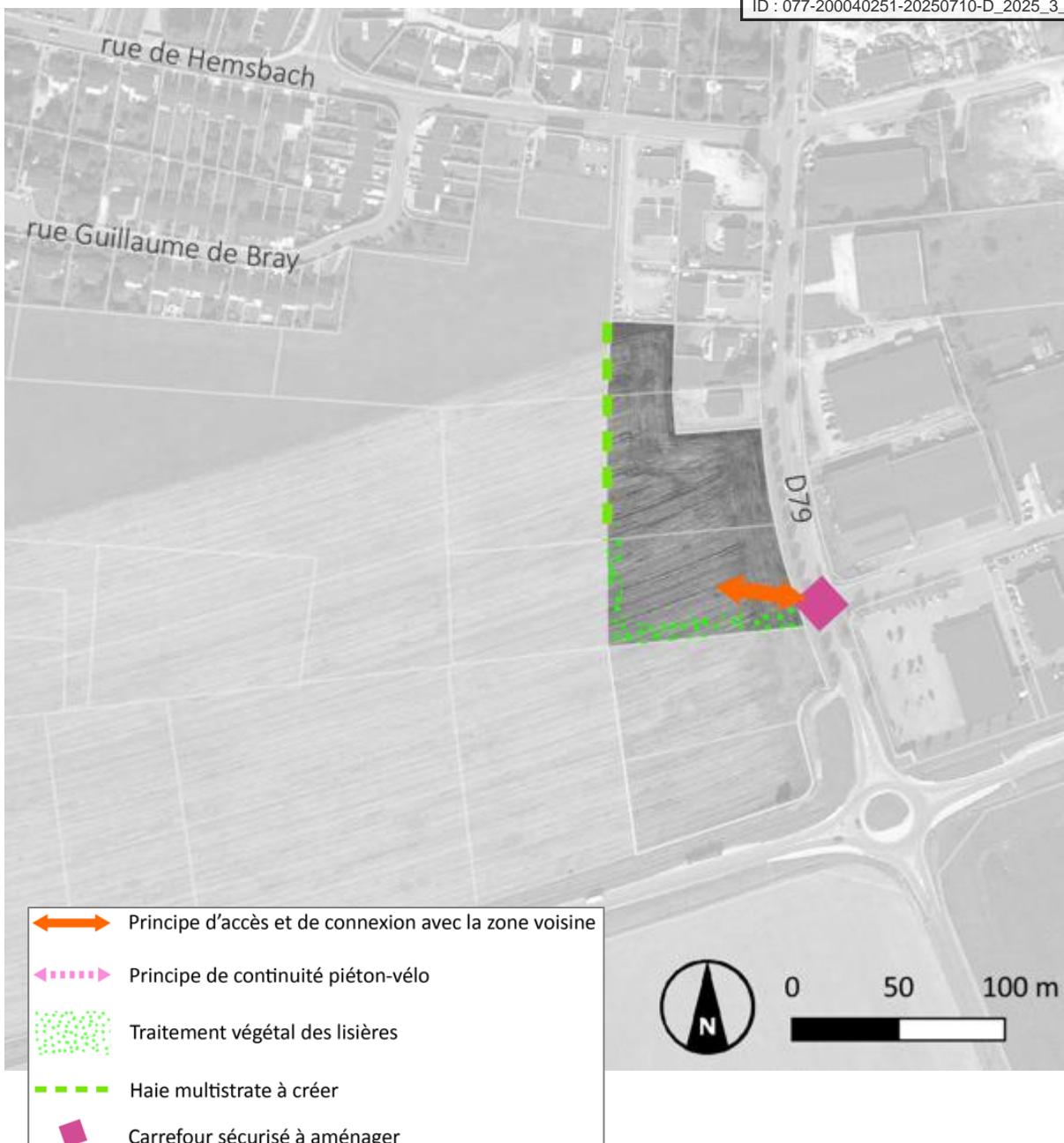
- Création de voies de desserte donnant depuis la rue Hemsbach et la D79.
- Création d'une connexion piétonne depuis la rue Hemsbach au nord de la zone 1AUBb.
- Aménagement d'un carrefour sécurisé entre l'accès à la zone 1AUXc, la rue Einstein et la RD79.
- Création d'aménagements paysagers matérialisant l'entrée d'agglomération et incitant à un apaisement de la circulation.

▪ **Ecologie et paysages* :**

- Création d'une haie mixte multistripe à l'interface des deux zones.
- Mettre en oeuvre des aménagements permettant de préserver le Cochevis huppé, dans la mesure où sa présence serait confirmée.
- Création d'une haie multistripe au sud de la zone 1AUXc en interface avec les terrains cultivés.
- Prendre en compte le risque de remontée de nappe s'il est avéré.

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





CHALMAISON – RUE DU JOIE – ZONE 1AUB

OAP N° 3

PRESENTATION :

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



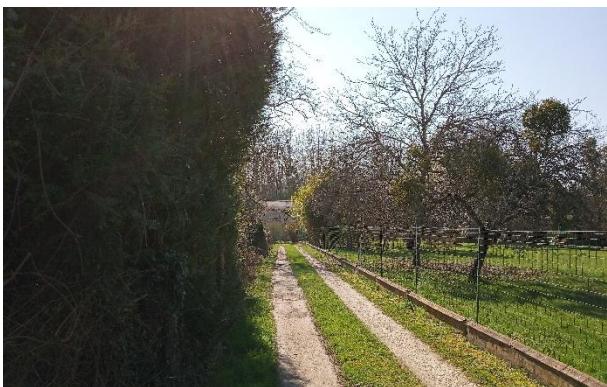
REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Accès à la rue du Joie depuis la rue René Jarry



Vue depuis le chemin vers la rue du Joie



Vue du chemin vers le sud



Vue vers la rue du Joie



Vue sur le nord du secteur



Vue vers le sud du secteur

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ Constructions :

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

▪ Maillage :

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

▪ Ecologie et paysages *:

- Préservation des principes de porosité est-ouest par le maintien ou l'aménagement d'une trame verte créée par les jardins.
- Préservation d'arbres existants.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



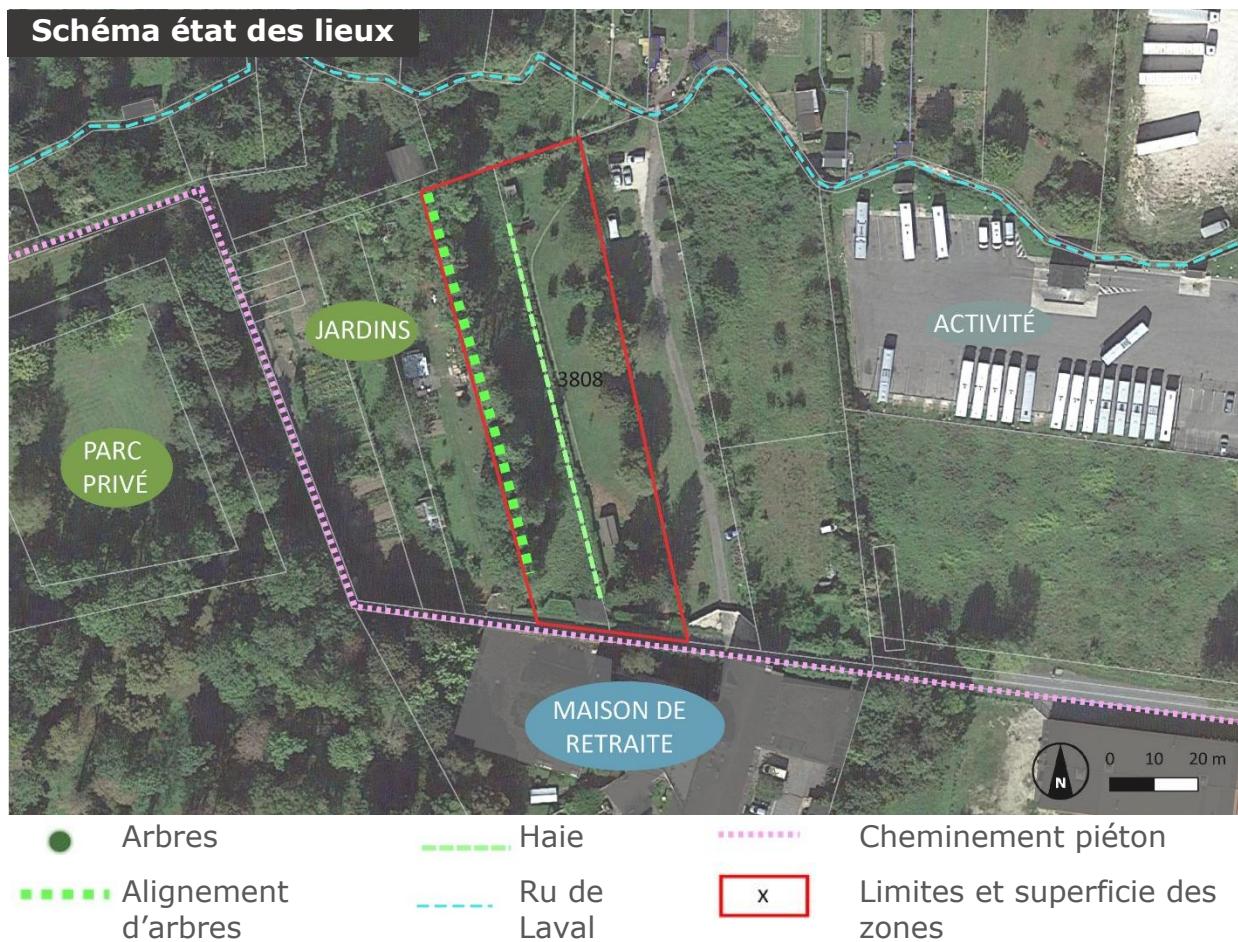
* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

DONNEMARIE-DONTILLY – CHEMIN DU FILOIR – ZONE 1 AUBC

OAP N° 4

PRESENTATION :

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



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Entrée du chemin du Filoir, vers l'ouest



Vue sur la maison de retraite, vers l'est



Vue sur la partie est du secteur



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



Vue sur la limite ouest du secteur



Vue sur la partie ouest du secteur

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**

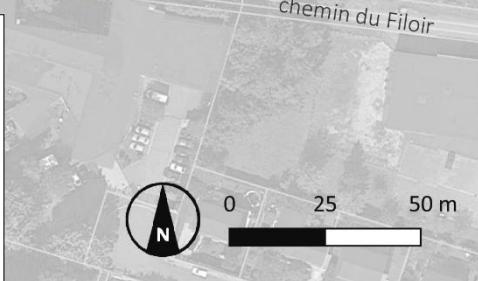
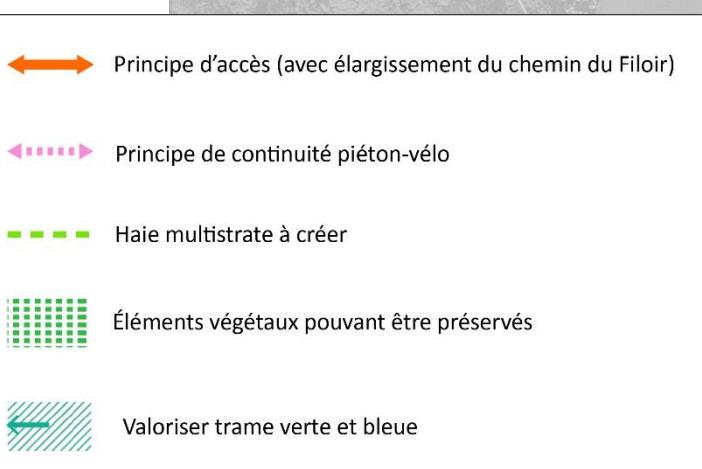
- Constructions d'au minimum 7 à 8 habitations.

- **Maillage :**

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

- **Ecologie et Paysages* :**

- Conservation de certains éléments végétaux en limite ouest.
- Création d'une haie multistrate en limite est du secteur.
- Préservation de la trame verte et bleue aux abords du ru de Laval.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



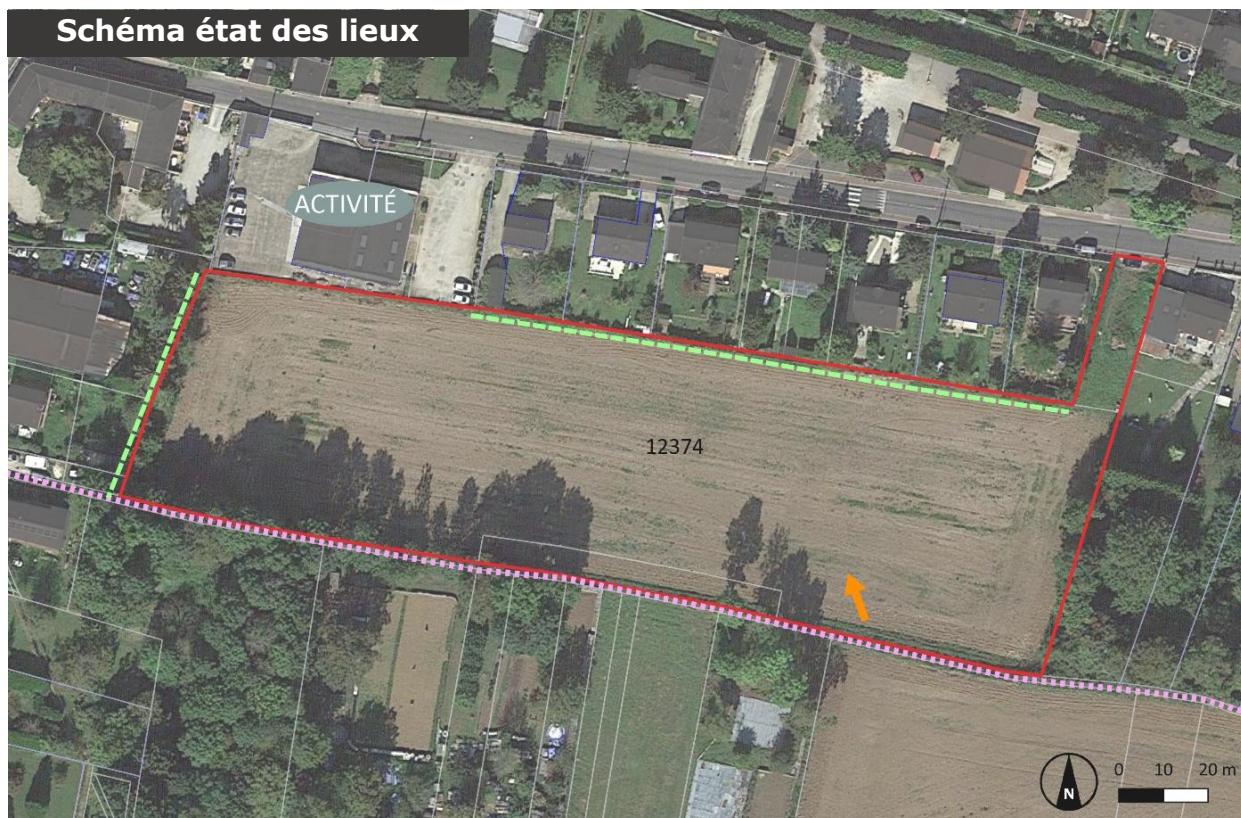
* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions paysagères des OAP »

DONNEMARIE-DONTILLY – RUE DE SIGY – ZONE 1AUBC

OAP N° 5

PRESENTATION :

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



→ Sens de la pente

— Haie

... Cheminement

piéton

x Limites et superficie des

zones

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Vue panoramique sur le secteur depuis le nord-est



Accès par la rue de Sigy



Accès ouest du chemin du champ du lièvre

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ Constructions :

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

▪ Maillage :

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

▪ Ecologie et Paysages* :

- Création de haies le long des limites nord et est du secteur.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



- ↔ Principe d'accès et de desserte de la zone
- ↔····· Connexion complémentaire envisageable
- ↔····· Principe de continuité piéton-vélo
- Haie multistrate à créer

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

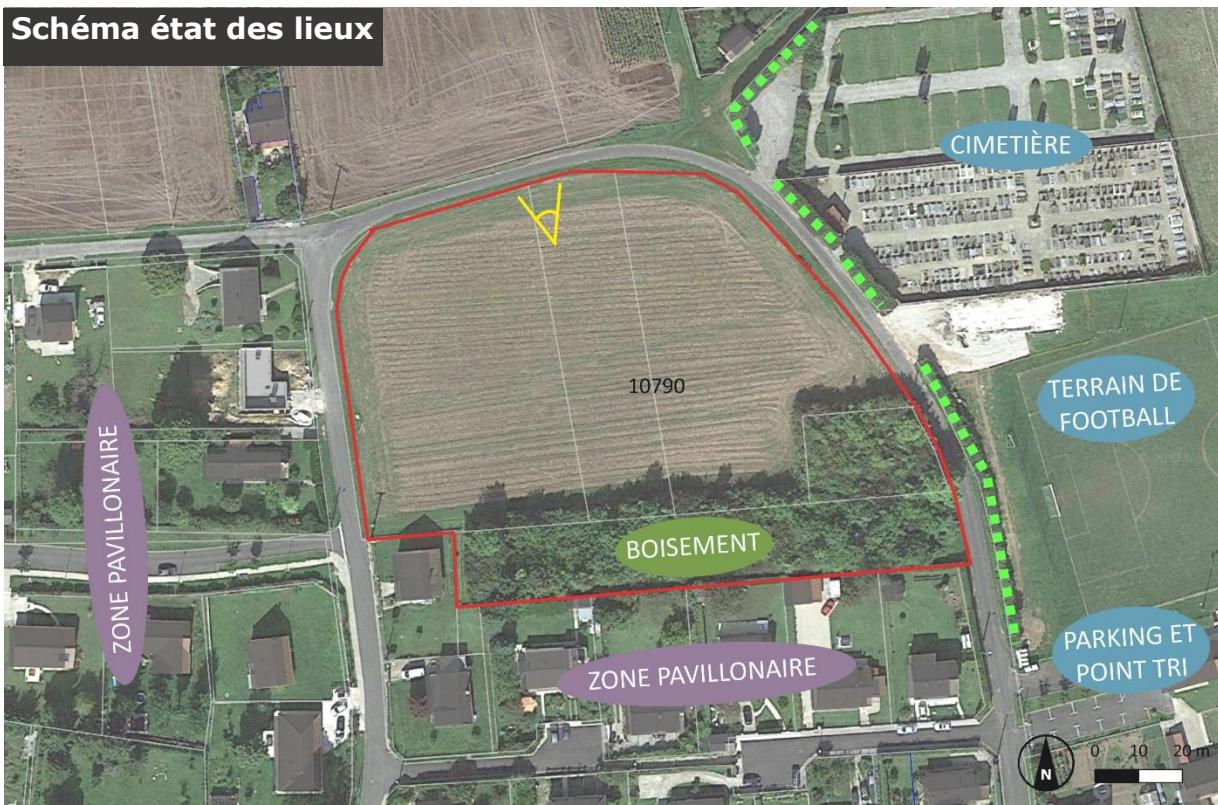
EVERLY – ZONE 1AUB

OAP N° 6

PRESENTATION :

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

Schéma état des lieux



Cône de vue



Alignement d'arbres



Limites et superficie des zones

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Vue sur Chalmaison, vers le nord



rue du cimetière , vers le sud-est



Vue sur le voisement du sud du secteur



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



Parvis du cimetière construction attenante



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

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**

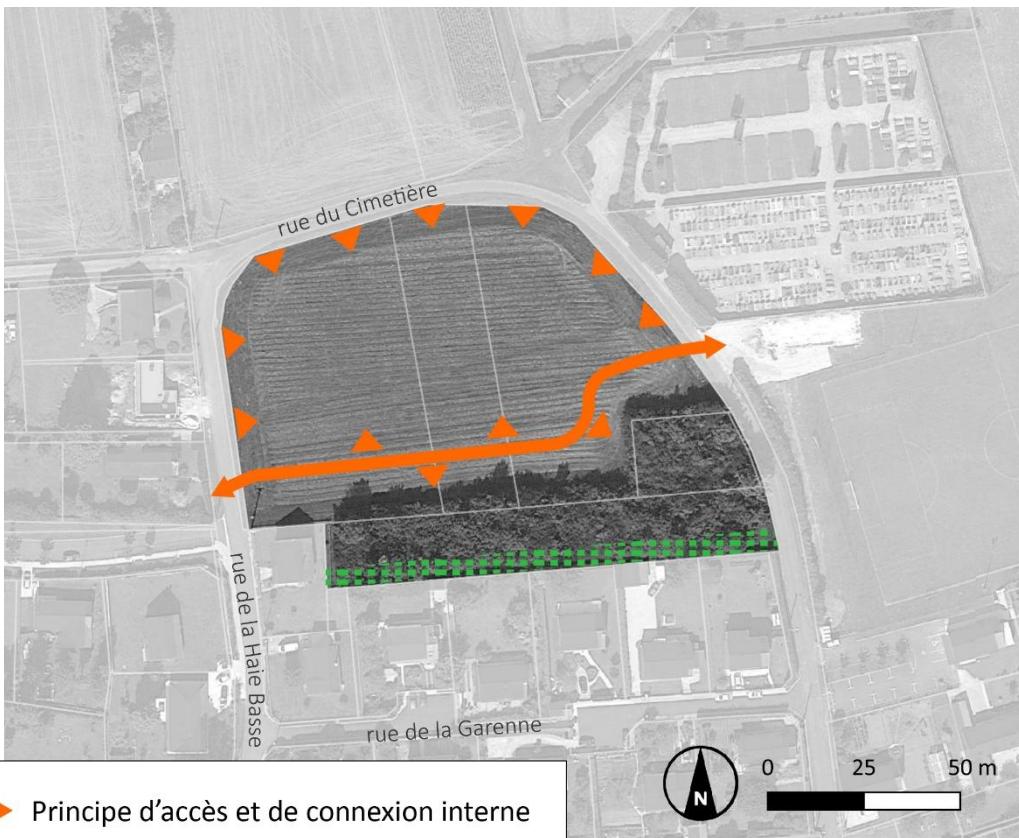
- Construction d'au minimum 10 à 12 logements.

- **Maillage :**

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

- **Ecologie et Paysages* :**

- Maintien d'une bande boisée le long de la limite sud du secteur.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



↔ Principe d'accès et de connexion interne

▼ Accès possibles aux parcelles

■ Maintien d'une bande boisée

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

GOUAIX –RUE DES SPORTS - ZONE 1AUBD

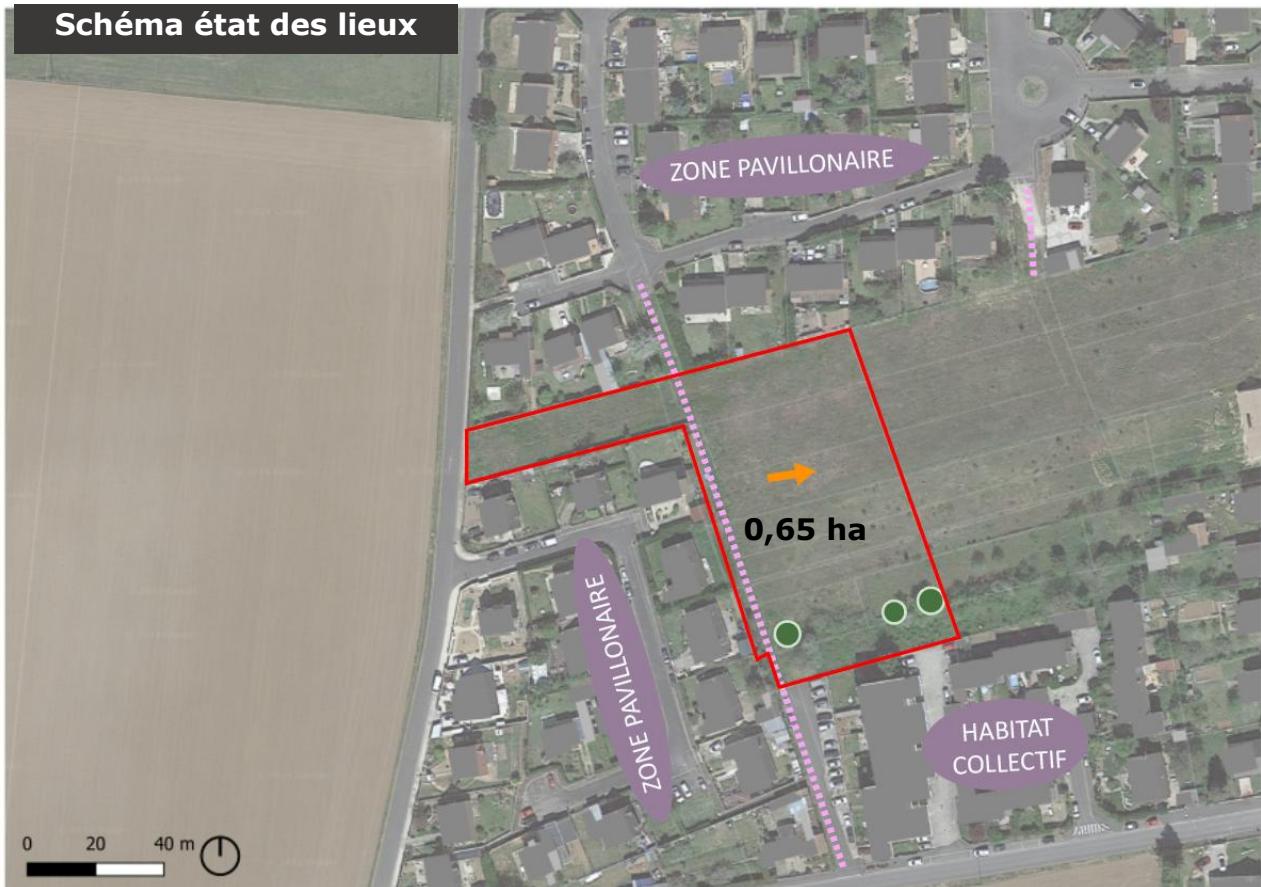
OAP N° 7

PRESENTATION :

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

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

Schéma état des lieux



→ Sens de la pente

..... Cheminement piéton

x Limites et superficie des zones

● Arbres

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Vue sur l'ouest du secteur



Vue sur le secteur depuis la rue des sports



Vue sur la zone d'habitat collectif depuis le secteur



Vue sur la limite avec la zone d'habitat collectif

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**

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

- **Ecologie et Paysages* :**

- Création d'une haie multistripe en limite est du secteur.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



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

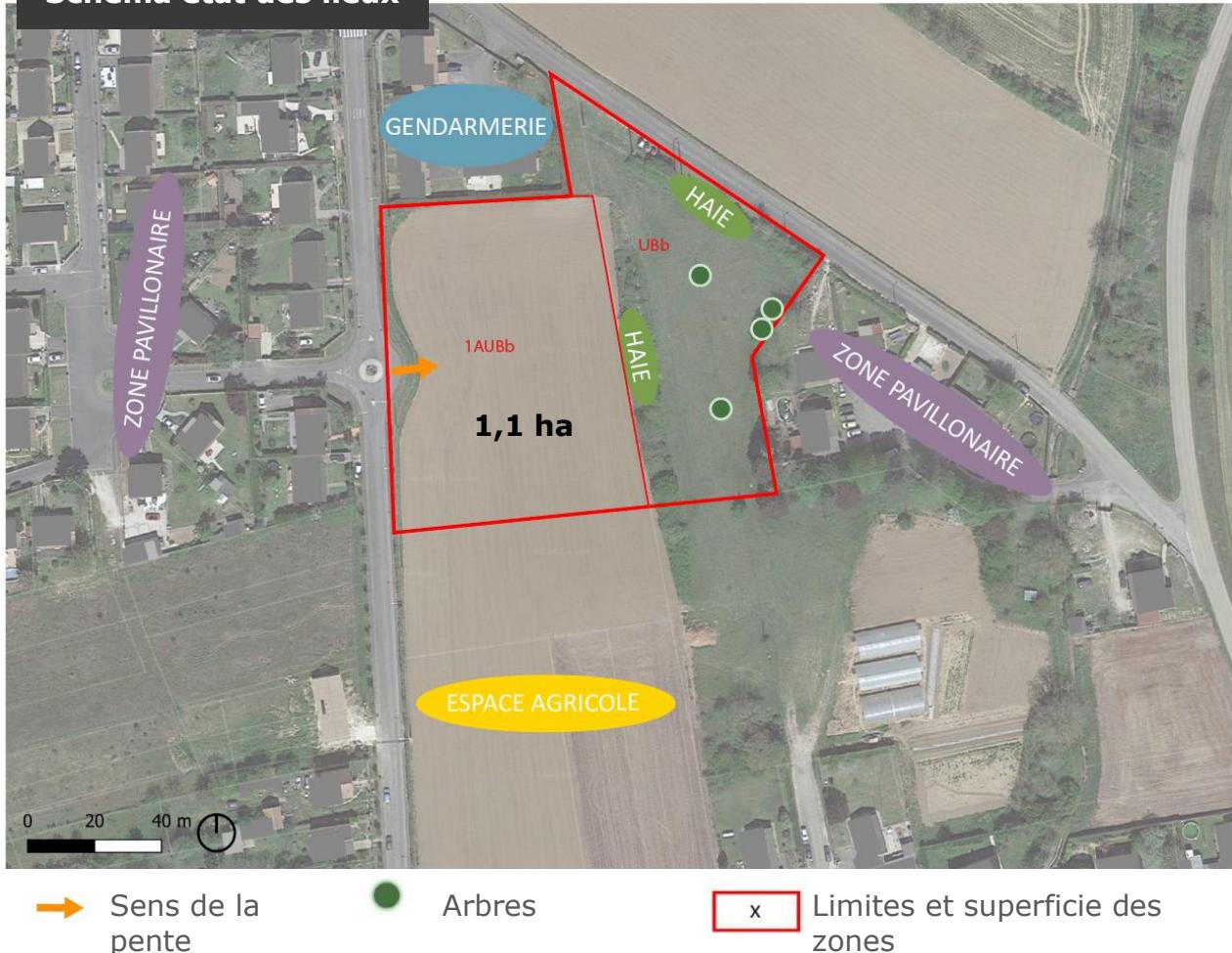
GOUAIX – CHEMIN DES CORBERANTES- ZONE 1AUBD ET UBD

OAP N° 8

PRESENTATION :

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

Schéma état des lieux



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



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



Vues 3 et 4 depuis le chemin des Corbérantes



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

OBJECTIFS :

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

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**

- Construction d'environ 40 à 50 logements.

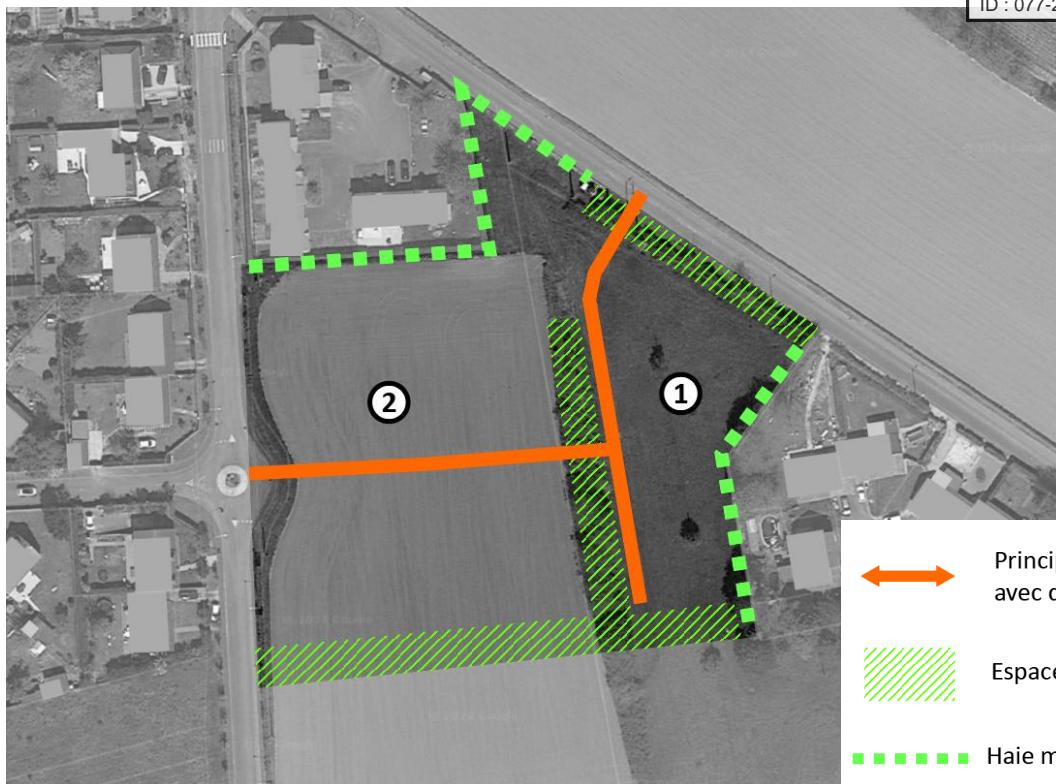
- **Maillage :**

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

- **Ecologie et Paysages* :**

- Préservation des espaces arborés existants au cœur du site et le long du chemin des Corbérantes. Ceux-ci pourront être percés pour des raisons de desserte. Création de nouveaux espaces arborés en lisière d'espaces agricoles.
- Création d'une haie multistripe en limite est du secteur et aux abords de la gendarmerie.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.

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



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

Espace arboré non aedificandi

Haie multistrate à créer

① Principe de phasage

GRAVON – ZONE 1AUB

OAP N° 9

PRESENTATION :

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

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



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Vue panoramique sur le secteur



Vue route sur la limite nord du secteur



Vue sur l'église de ravo depuis le secteur



Vue sur la route de Vinneuf, vers le sud

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**

- Constructions de 7 à 9 habitations.

- **Maillage :**

- Création d'une voie de desserte depuis la route de Vinneuf.

- **Ecologie et Paysages* :**

- Maintien et renforcement des haies existantes aux interfaces avec les habitations du nord.
- Traitement végétal de la lisière sud de secteur pour amoindrir l'impact des constructions sur l'entrée de village.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



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

JAULNES- CHEMIN DES BOIS - ZONE 1AUB

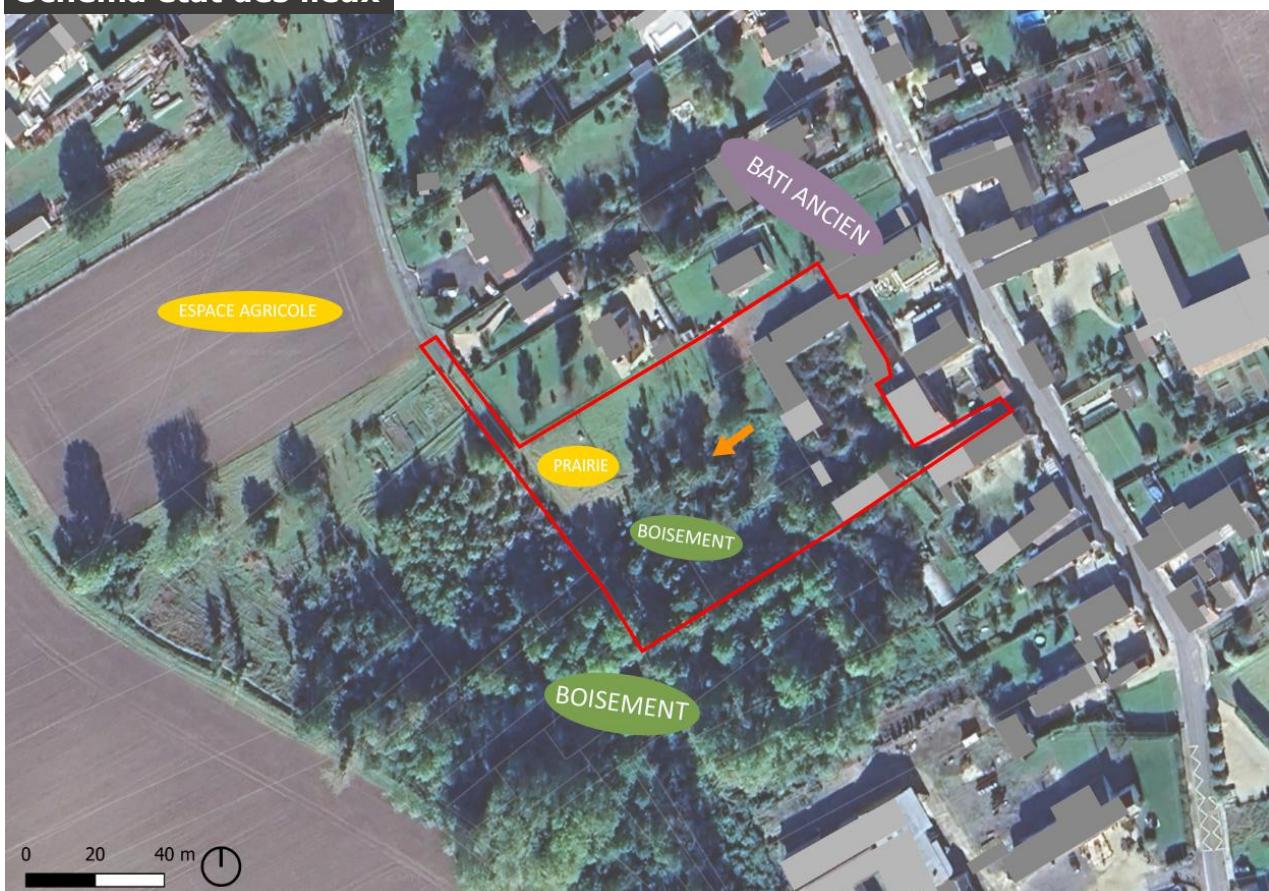
OAP N° 10

PRESENTATION :

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

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

Schéma état des lieux



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Prairie – vue vers l'est du site



Chemin des Bois – vue vers le sud



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



OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ Constructions :

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

▪ Maillage :

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

▪ Ecologie et Paysages* :

- Création d'une haie multistrate au nord et à l'est au contact des constructions existantes.
- Préservation d'un espace arboré au sud du site.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



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

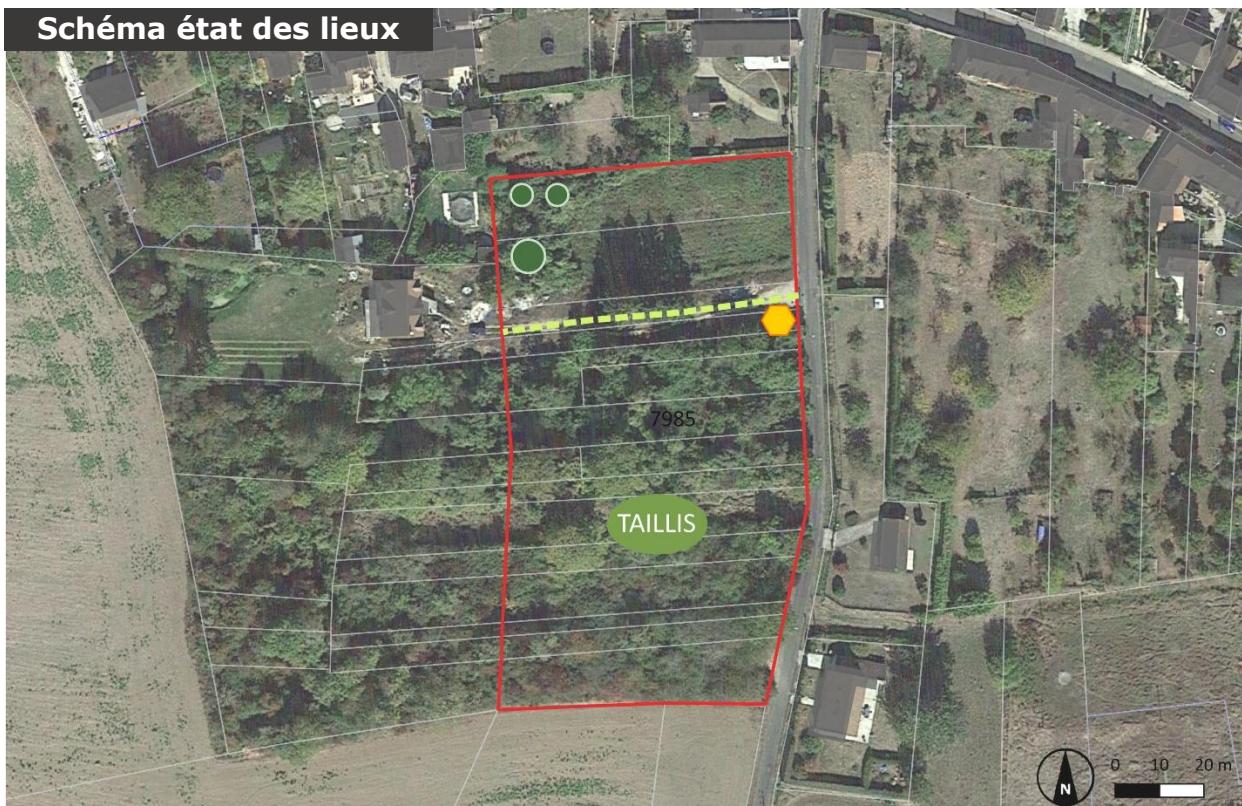
MONTIGNY-LENCOUP – RUE BATAILLE – ZONE TAUBA

OAP N° 11

PRESENTATION :

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

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



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Sud du secteur rue Bataille



Vue plein ouest sur le secteur



Chemin d'accès privé et transformateur électrique



Vue sur la limite nord-ouest du secteur

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ Constructions :

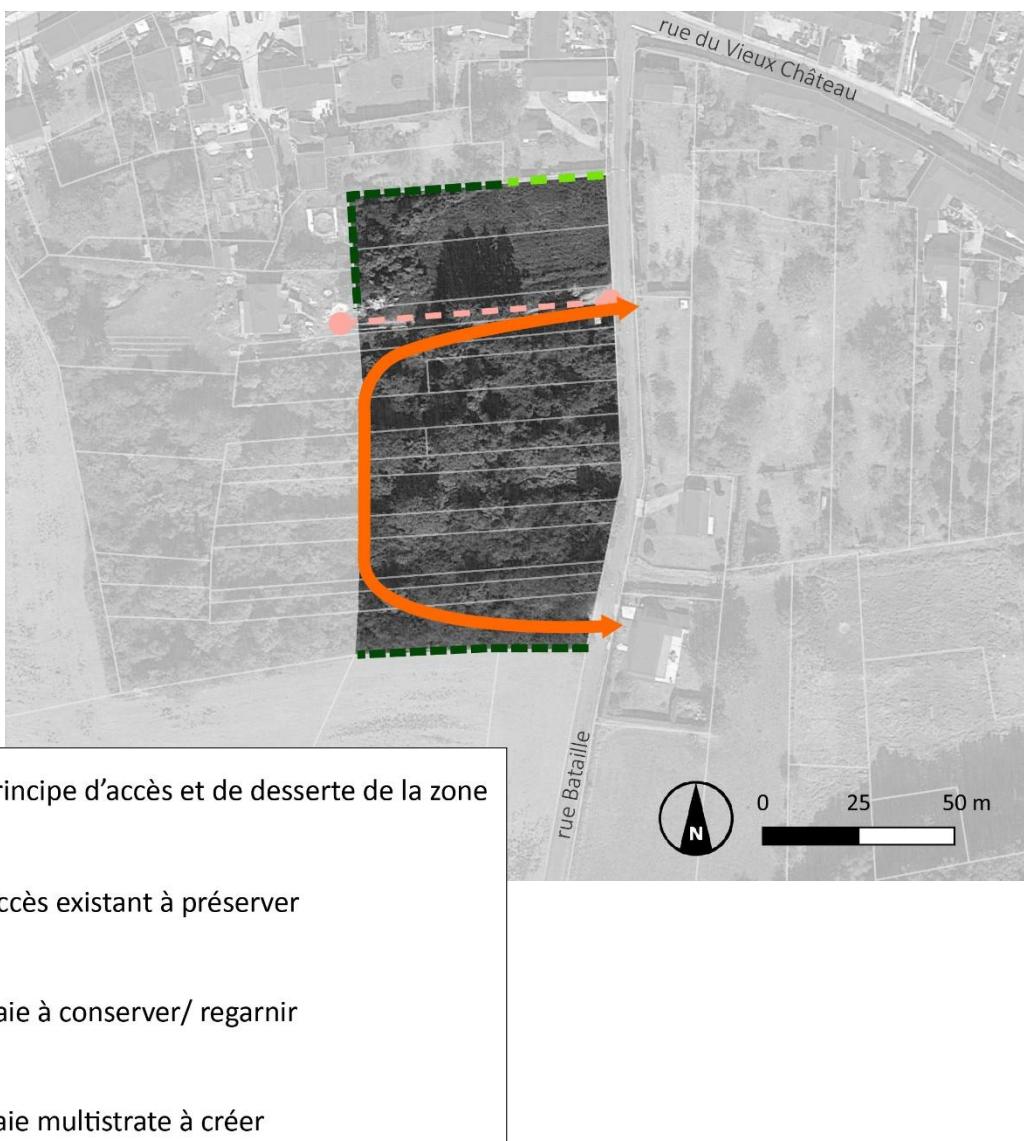
- Construction de 10 à 12 habitations par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

▪ Maillage :

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

▪ Ecologie et Paysages* :

- Maintien d'une lisière végétale en extrémité nord-ouest et sud du secteur sous forme de haie et plantation de nouveaux sujets afin de poursuivre la haie du nord jusqu'à la rue Bataille.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



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

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

OAP N° 12

PRESENTATION :

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

Schéma état des lieux



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



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



Vue vers le nord de la zone est



Vue vers le sud de la zone est



Vue sur la limite est de la zone est

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

- **Constructions :**

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

- **Maillage :**

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

- **Ecologie et Paysages* :**

- Préservation de la trame verte et bleue aux abords du ru de Sucy.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



↔ Principe d'accès et de desserte de la zone

■ Carrefour sécurisé à aménager

↔ Valoriser trame verte et bleue

Principe d'habitat individuel groupé

MONTIGNY LENCOUP – RUE FONT GEOFFROY – ZONE 1AUX

OAP N° 13

PRESENTATION :

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

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

Schéma état des lieux



Sens de la pente



Limites et superficie des zones

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



Accès depuis la rue de la Font Geoffroy



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



Vue vers le nord-ouest du site – activité agricole



Vue vers le nord-est du site

OBJECTIFS :

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

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ **Constructions :**

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

▪ **Maillage :**

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

▪ Ecologie et paysages* :

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



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

MOUY-SUR-SEINE – RUE D'HENRIEN - ZONE 1AUB

OAP N° 14

PRESENTATION :

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

Schéma état des lieux



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE :



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



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



Vue vers le sud depuis le terrain de jeux



Vue vers l'ouest - boisement

OBJECTIFS :

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

PROGRAMMATION / AMENAGEMENTS :

▪ Constructions :

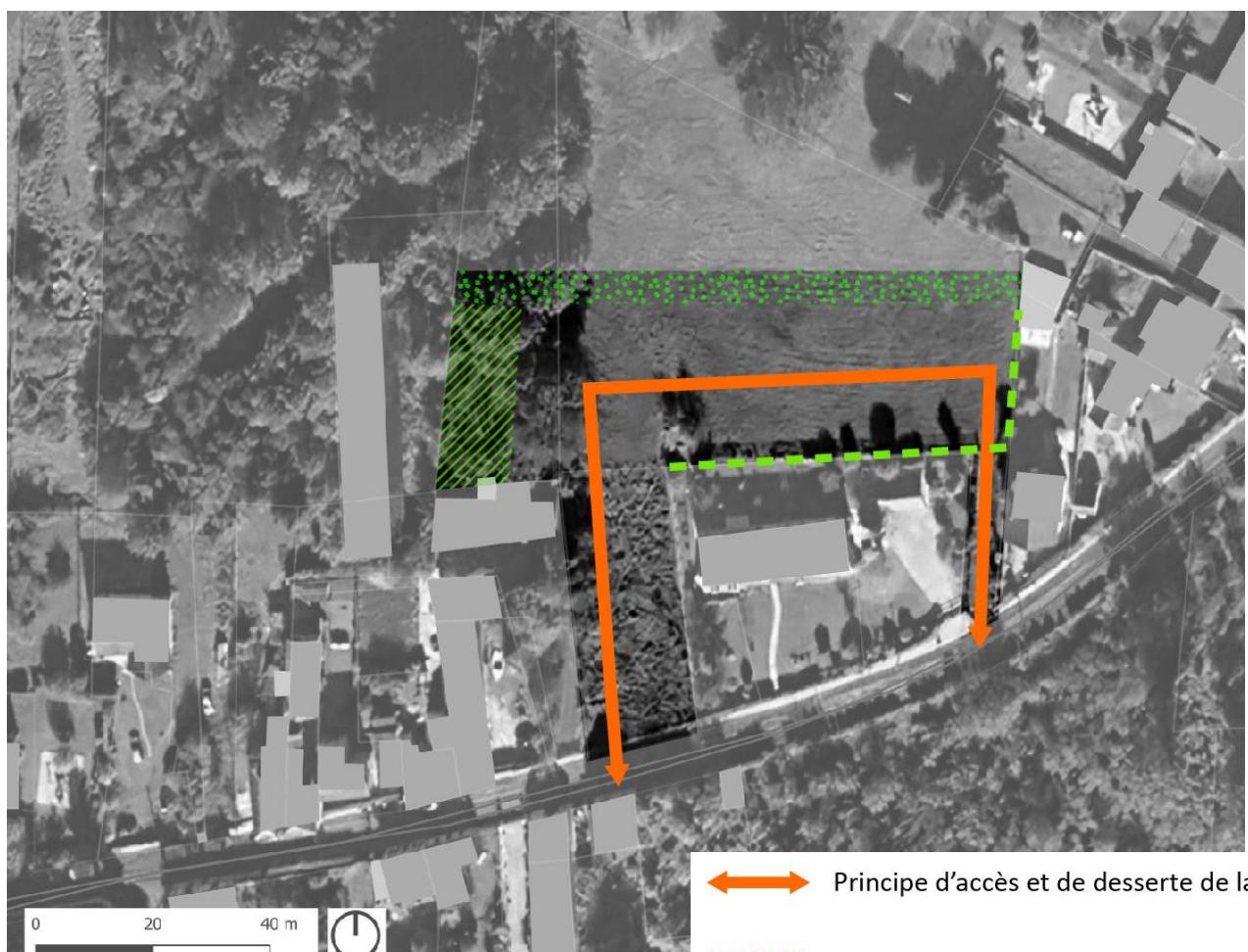
- Construction de 4 à 5 habitations par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble.

▪ Maillage :

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

▪ Ecologie et Paysages* :

- Maintien et renforcement des haies existantes aux interfaces avec les habitations du sud-est.
- Traitement végétal de la lisière au nord de secteur pour créer une transition avec l'espace agricole au nord.
- Préservation d'une partie du boisement existant à l'ouest.
- Prendre en compte les risques de remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles s'ils sont avérés.



* Voir chapitre « Précisions pour les prescriptions parcellaires »

PRÉCISIONS SUR LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES DES OAP

LES HAIES « MULTI-STRATES » :

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



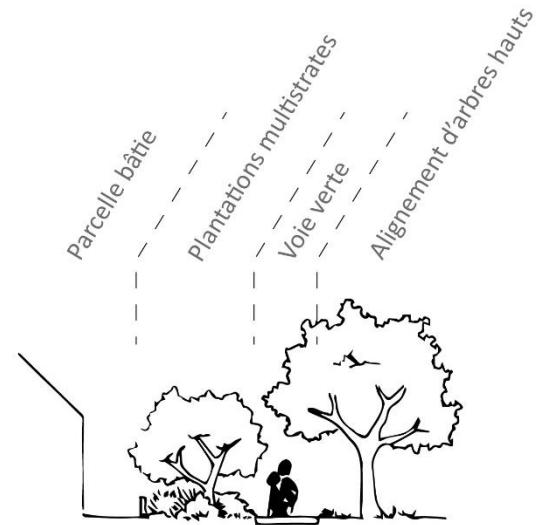
LE « TRAITEMENT VEGETAL DES LISIERES » :

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

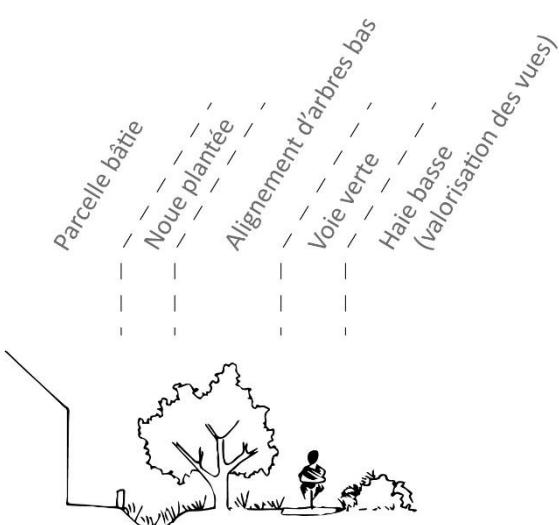
Elles peuvent être des largeurs variables et intégrer les éléments suivants :

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

Quelques exemples :

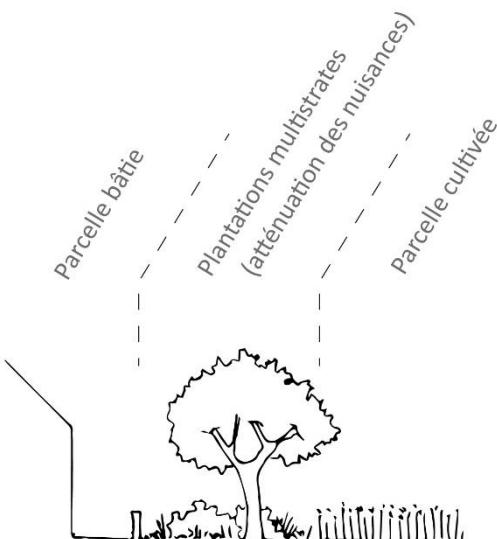


Traitement végétal composé de haies multi-strates + voie verte (piétons, cyclistes) + alignement d'arbres hauts. Les différences de hauteurs permettent d'isoler les parcelles bâties tout en proposant une promenade semi-ouverte sur les paysages par-delà des alignements d'arbres qui demeurent franchissables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



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

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



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