

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 31 Octobre 2014.

PLUI arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2019.

Le Président,
Jean-Philippe Saulnier-Arrighi

Sommaire

PREAMBULE	5	MOULINS-SUR-OUANNE.....	55
.....	7	> <i>OAP « LES GERBEAUX »</i>	55
1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION RESIDENTIELLE (ZONES U ET 1 AUA).....	7	PARLY.....	59
BEAUVOIR	8	> <i>OAP « L'ECHENET »</i>	59
> <i>OAP « LES HURLOTS</i>	8	POURRAIN.....	64
BLENEAU	11	> <i>OAP « BEL AIR »</i>	65
> <i>OAP « LES CAILLOTERIES »</i>	12	> <i>OAP « PRE PION »</i>	69
> <i>OAP « RIGOLE »</i>	16	> <i>OAP « CHEMIN DES BORDATS ».....</i>	73
CHAMPIGNELLES	20	ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES	77
> <i>OAP « BEAUDONS – ST-MICHEL »</i>	20	> <i>OAP « COTEAU »</i>	78
DIGES.....	25	> <i>OAP « COLOMBIER »</i>	82
> <i>OAP CŒUR DE VILLAGE</i>	26	RONCHERES	86
> <i>OAP CLAIRIERE</i>	30	> <i>OAP « CHAMPS DU BOURG »</i>	86
LAVAU	35	SAINT-FARGEAU.....	89
> <i>OAP « CHEMIN CADET »</i>	35	> <i>OAP « LES GOBILLOTS ».....</i>	90
LEUGNY	38	> <i>OAP « CHAMPS DE LA MARNIERE »</i>	95
> <i>OAP « MOULIN CALICOT »</i>	39	> <i>OAP « SEPTFONDS ».....</i>	99
> <i>OAP « LE GIBON ».....</i>	42	SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS.....	102
MEZILLES	46	> <i>OAP « BELVÉDÈRE »</i>	102
> <i>OAP « ENTREE OUEST »</i>	47	SAINT-PRIVÉ.....	106
> <i>OAP « LOUCHE MADAME»</i>	51	> <i>OAP « LES JOBARDS »</i>	106
		TOUCY.....	110
		> <i>OAP « LE CORBEAU BLANC »</i>	110
		VILLENEUVE-LES-GENETS.....	116
		> <i>OAP « CHAMPS DE L'ETANG »</i>	116

VILLIERS-SAINT-BENOIT	120	> SECTEUR N°5 : SAINT-MARTIN DES CHAMPS – TRAVERSEE DE SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	159
> OAP « LA DEVERNERIE »	120	> SECTEUR N°6 : SAINT-FARGEAU – TRAVERSEE DU BOURG.....	160
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION ECONOMIQUE (ZONE 1 AUY)	124	SCHEMA GLOBAL A L'ECHELLE DU RESERVOIR (NON OPPOSABLE)	161
BLENEAU	125	OBJECTIFS DU SCHEMA :	162
> OAP « ZA LES VALLEES »	125	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	162
POURRAIN.....	129	> SECTEUR N°7 : SAINT-FARGEAU – JARDIN DE LA DIGUE.....	163
> OAP « LES CHAMPS GILBARTS »	129	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	163
ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES.....	132	> SECTEUR N°8 : SAINT-FARGEAU – BASE DE LOISIRS	164
> OAP « LES CLAVERIES ».....	132	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	164
SAINT-FARGEAU	136		
> OAP « LES GATINES ».....	136		
TOUCY	140		
> OAP « LES HATES DU VERNAY »	140		
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAYSAGERE (DORSALE DU LOING)	144		
PREAMBULE	145		
3.1. OAP A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE.....	146		
3.2. OAP A L'ECHELLE COMMUNALE.....	153		
> SECTEUR N°1 : TRAVERSEE DE ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES (INTEGRAL)	153		
> SECTEUR N°1 : ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES – TRAVERSEE DE ROGNY- LES-SEPT-ECLUSES (ZOOM NORD).....	155		
> SECTEUR N°1 : ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES – TRAVERSEE DE ROGNY- LES-SEPT-ECLUSES (ZOOM SUD)	156		
> SECTEUR N°3 : BLENEAU – TRAVERSEE DE BLENEAU	157		
> SECTEUR N°4 : SAINT-PRIVE – TRAVERSEE DE SAINT-PRIVE.....	158		

Préambule

Le Code de l'urbanisme et notamment de l'article L123-1-4 précisent que dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.

Le présent document identifie des secteurs stratégiques à l'échelle **de l'ancienne communauté de communes du Cœur de Puisaye**, portant sur le territoire d'une commune, voire plusieurs communes à la fois.

Cette pièce distincte du PADD décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, au stade du projet de construction (et non de la vente du ou des terrains des secteurs concernés).

Elles sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.

1. Orientations d'aménagement et de programmation à vocation résidentielle (zones U et 1 AUA)

Beauvoir

> OAP « Les Hurlots

Contexte

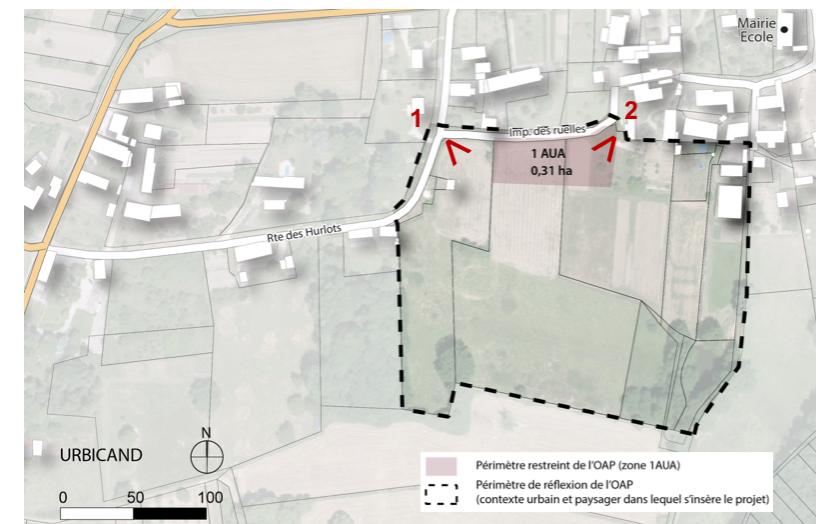
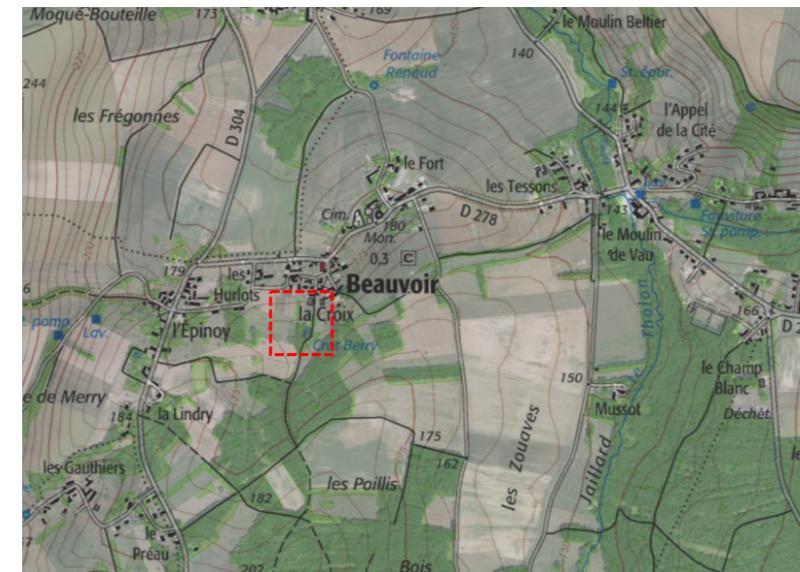
Le secteur d'extension urbaine « Les Hurlots » est situé dans la continuité de la trame urbaine historique du village. Le site est desservi par la route des Hurlots et l'impasse des ruelles. Situé en aplomb d'un petit vallon bocager (Crot Berry), il s'insère dans une lisière agricole, composée de jardins potagers, de prairie, et de champs. Celle-ci marque une transition paysagère entre les espaces urbanisés du village et les espaces naturels (bocage, boisement, plan d'eau). Ainsi, dans l'idée de préserver les qualités paysagères du site et d'urbaniser dans la continuité de la trame urbaine et paysagère existante, le secteur d'extension urbaine privilégiera une urbanisation linéaire le long de l'impasse. Toute urbanisation en profondeur (sur un second rideau) risquerait d'impacter la qualité de la frange urbaine du village.



Vue n°1 depuis la route des Hurlots en entrée de site.



Vue n°2 sur les jardins potagers, le vallon bocager du Crot Berry.



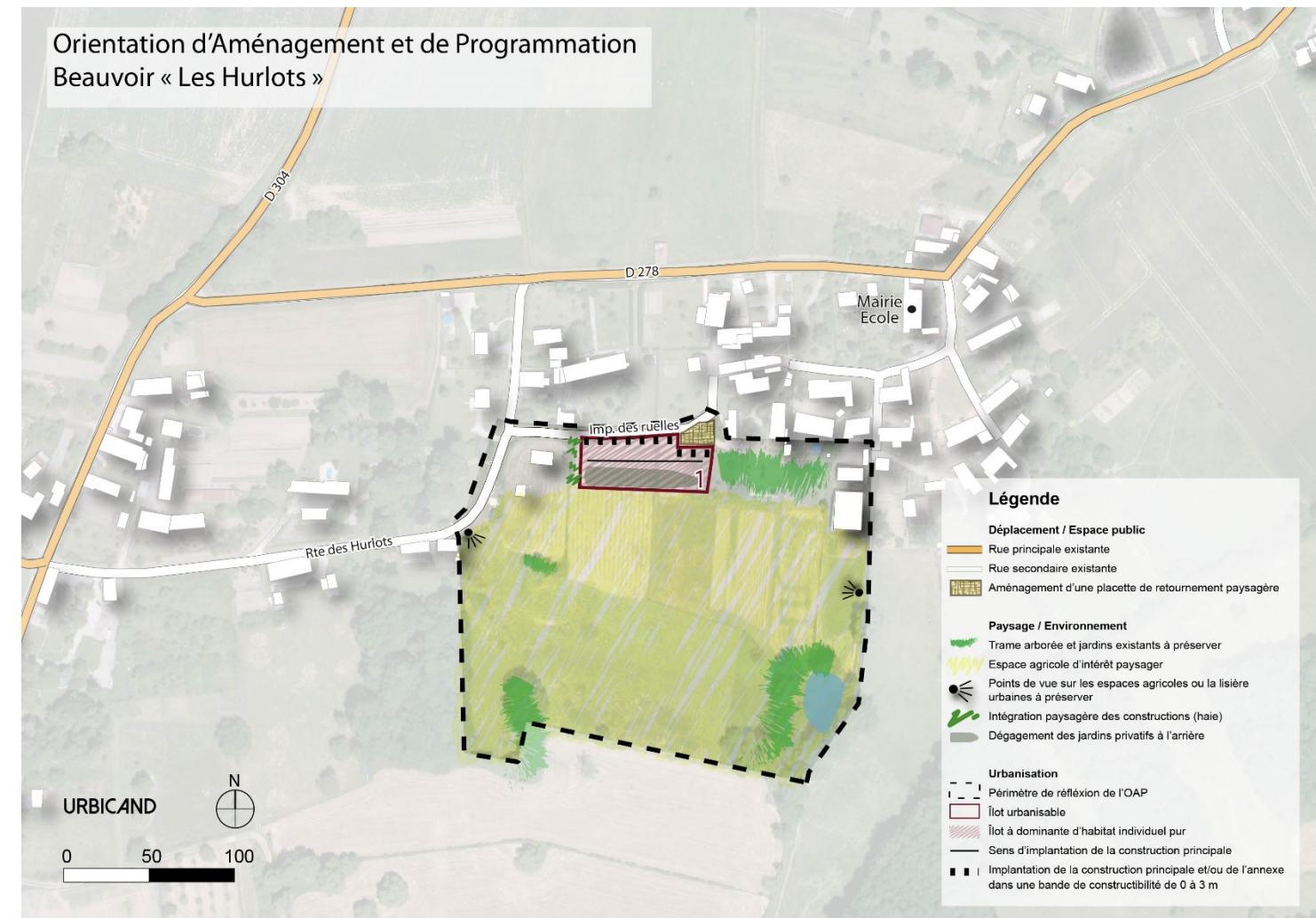
Objectifs

- Opérer une greffe urbaine en urbanisant le long de l'impasse des ruelles.
- Limiter l'impact paysager des constructions en portant une attention particulière au traitement des franges urbaines et à l'implantation des constructions.

Vocation urbaine

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Accueillir des logements individuels purs et groupés.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- En vue d'éviter la création d'une voie de desserte, l'accès/sortie des futures constructions se fera directement sur l'impasse des ruelles.
- Le stationnement individuel sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.
- En vue de gérer le retournement des véhicules et la collecte des déchets, une placette de retournement devra être aménagée dans le prolongement de l'impasse des ruelles.

Paysage environnement

- Pour rester dans la continuité de la trame urbaine existante (et notamment du quartier de la Croix), un seul niveau de construction sera autorisé le long de l'impasse des ruelles. La densification des parcelles en second rideau est interdite. Ainsi, les fonds de parcelles situés au sud seront occupés par les jardins privatifs des habitations.
- Il s'agira également de préserver la qualité de la vue sur le vallon bocager et sur la frange urbaine en :
 - Interdisant les clôtures minérales ou grillagées sur la limite séparative Sud des parcelles,
 - Autorisant les clôtures végétales sur la limite séparative Sud des parcelles,
 - Plantant une haie vive multi strate de type bocager sur la frange urbaine ouest de l'îlot à urbaniser.

Urbanisation

- Le secteur d'extension urbaine accueillera 1 îlot urbain.
- Dans le respect du cadre réglementaire fixé par le SCOT de la Puisaye Forterre, la zone 1AUA doit respecter une densité urbaine de **12 à 15 logements à l'hectare**, et accueillir **4 à 5 logements**. Pour répondre à cet objectif de densité, une mixité des formes urbaines et des typologies de logement sera autorisée (accueil de logements individuels purs et/ou groupés).
- En vue d'affirmer la fonction résidentielle de l'impasse des ruelles et de créer un front bâti continu, les constructions principales et/ ou les annexes devront s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 3m.
- A l'exemple de la zone UAa, les clôtures seront minérales (type mur plein ou mur bahut surmonté d'une grille) avec une hauteur maximum de 2 m.

Bléneau

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Bléneau est considérée comme un **pôle de proximité**. A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **15 à 18 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **deux zones 1AUA d'une surface totale de 2,87 ha¹**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **43 et 52 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 50% de logements individuels purs, 30% de logements individuels groupés, 10% de logements collectifs, et 10% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, l'opération devra également accueillir **entre 20 et 25 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
<i>% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT</i>	50%	30 %	10%	10 %
<i>Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune</i>	Entre 21 et 26 logements.	Entre 13 et 16 logements.	Entre 4 et 5 logements.	Entre 4 et 5 logements.

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

La faible densité urbaine du lotissement Saint-Roche en cours d'aménagement (lancement d'une troisième tranche de travaux - permis d'aménager en cours d'élaboration) oblige à reporter les logements manquants sur le secteur de la Rigole, et à relever la densité urbaine de ce dernier secteur (cf. Tableau de répartition des logements par zone 1 AUA ci-dessous). En raison du projet d'aménagement d'une résidence séniors sur le secteur d'extension de la zone d'équipement au Nord des Cailloterie, les zones 1AUA n'affichent aucun objectif de production de logements seniors en résidence.

Répartition de la production en logement par zones 1AUA et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Les Cailloterie » > 1,23 ha	11 logements	-	-	-	11 logements (soit 9 logts / ha)
OAP « Rigole » > 1,64 ha	10 logements	13 logements	9 logements	-	32 logements (soit 19,5 logts / ha)
TOTAL	21 logements.	13 logements	9 logements.	0 logements -	43 logements

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

¹ Cette surface cumule la zone de la Cailloterie de 1,23 ha, et de la Rigole de 1,64 ha.

> OAP « Les Cailloteries »

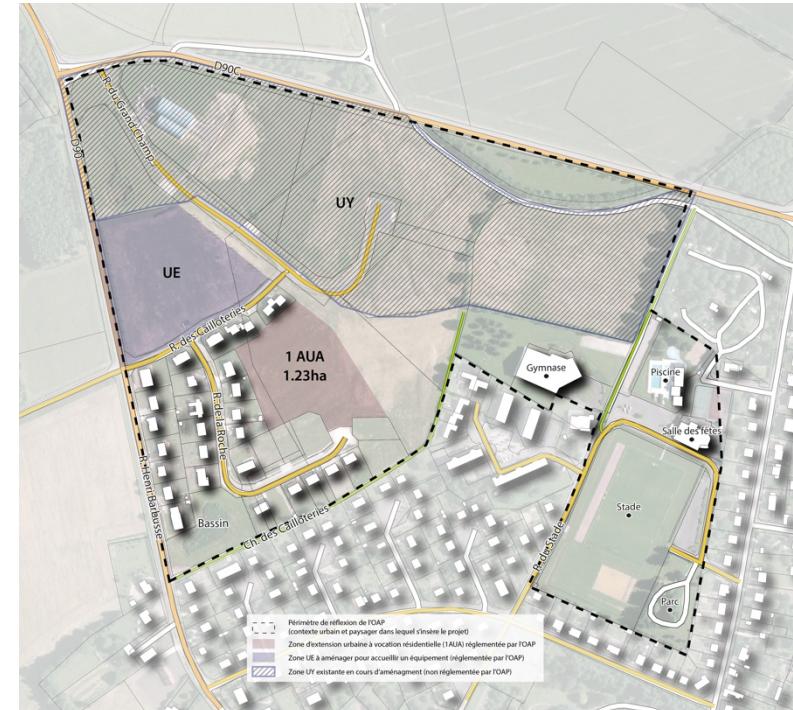
Contexte

Le secteur est situé au Nord de la commune entre une zone d'activités en cours d'aménagement et un quartier résidentiel. Il est desservi par la D 90 à l'Ouest, la rue du Grand Champ à l'Est, et la rue des Cailloteries.

Il est partiellement occupé par un lotissement en cours de construction (lotissement Saint-Roche) autour de la rue des Cailloteries et la rue de la Roche. Il est bordé à l'Est par un chemin (chemin des Cailloteries), qui le relie aux équipements communaux : gymnase, stade, parc et piscine.

L'urbanisation du lotissement Saint-Roche a fait l'objet d'un permis d'aménager. Ainsi, dans le cadre du PLUi la commune souhaite poursuivre son projet d'aménagement et engager une dernière tranche de travaux.

Il s'agira également d'accueillir dans la zone d'équipement située au Nord, une résidence seniors (projet privé). En raison du classement de la D 90 en route à grande circulation, il s'agira de limiter l'impact de cette infrastructure sur ce projet d'aménagement.



Zone de développement située à l'extrémité de la rue des Roches (1). Abords de la D90 à aménager par un traitement paysager spécifique (2).

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du bourg.
- Finaliser l'aménagement du lotissement (tranche 3) et aménager une résidence séniors.
- Intégrer le projet dans la trame urbaine et paysagère existante.
- Préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville et limiter l'impact visuel et sonore de la D90.
- Renforcer la mixité urbaine du secteur.
- Organiser le nouveau quartier autour d'une coulée verte transversale connectant les espaces résidentiels, la zone d'équipements existante ou à créer, et la zone d'activités.

Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs et groupés.
- Accueillir des logements séniors (projet privé).
- Aménagement d'une coulée verte (espace paysager de promenade).



Schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

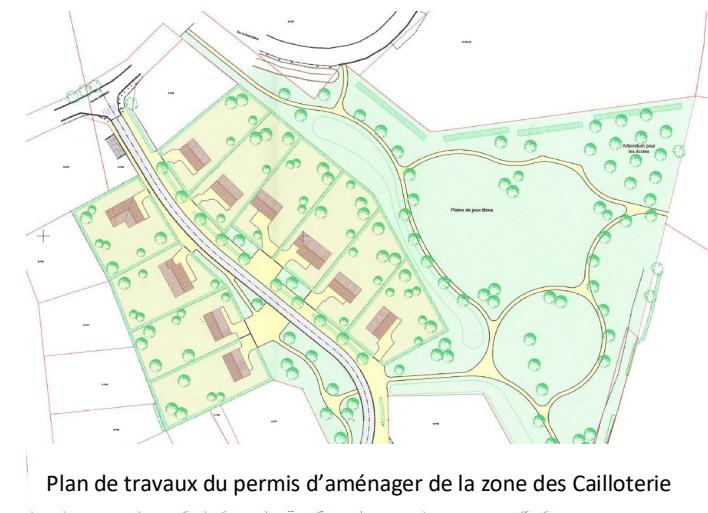
- Par mesure de sécurité, aucun accès viaire n'est créé sur la D 90. Ainsi, pour desservir les îlots d'habitation et la zone d'équipement située au Nord, deux voies de desserte seront aménagées entre la rue de la Roche et la rue des Cailloteries, et la rue des Cailloteries et la rue des Champs.
- De faible emprise (5m maximum), ces rues de dessertes secondaires accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Le stationnement individuel sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public. En complément, des espaces de stationnement collectifs seront aménagés en cœur d'îlot. Ils feront l'objet d'un traitement paysager spécifique.
- Pour renforcer les liaisons douces à l'échelle du quartier, une coulée verte sera aménagée sur la frange Ouest du site. Elle reliera le quartier résidentiel (Saint-Roche – Cailloteries) à la zone d'activités, et à la zone de loisirs et d'équipements situés à l'Est du bourg.

Paysage environnement

- La coulée verte aménagée en lisière du site, prendra la forme d'un espace vert d'agrément. Elle sera composée d'une noue paysagère arborée.
- Les jardins des constructions situées dans l'îlot urbain n°1 seront situés à l'arrière des parcelles, en bordure de la coulée verte. Sur une bande de 30m, une zone tampon paysagère sera aménagée le long de la D90 afin de limiter l'impact de l'infrastructure routière et de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville.
- Les eaux pluviales du secteur seront canalisées dans les bassins de rétention et les fossés drainants existants. Ceux-ci pourront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Urbanisation

- Le secteur d'extension urbaine accueillera 2 îlots urbains et 1 îlot d'équipement. Le SCOT de la Puisaye Forterre fixe une densité urbaine de 15 à 18 logements à l'hectare pour les zones 1AUA des pôles de proximité. Ainsi, la zone 1 AUA des Cailloteries (de 1,23ha) doit accueillir entre 18 à 22 logements.
- Or, le schéma d'aménagement du permis d'aménager ne prévoit que l'aménagement de 10 lots (soit une densité brute de 8 logements à l'hectare). **Ainsi, la commune souhaite reporter les besoins en logements restants sur la zone 1 AUA de la Rigole.**
- Les îlots urbains n°1 et 2 accueilleront au total 10 logements individuels purs.
- Pour des raisons d'intégration paysagère avec la forme urbaine du lotissement existant aucune bande de constructibilité n'est imposée. Pour autant, les constructions principales devront être implantées parallèlement à la rue de desserte.



N° d'îlot	1	2
Nombre de logements attendus et typologie	6 logements individuels purs	4 logements individuels purs
Bande de constructibilité	Non réglementé.	
Sens d'implantation de la construction	Implantation du volume de la construction principale parallèlement à la rue de desserte à créer.	

> OAP « Rigole »

Contexte

Le secteur de développement urbain est situé sur le versant Sud de la Vallée du Loing. Il est bordé, à l'Est, par le parc d'activités des Vallées, et au Sud par la rigole de Saint-Privé. Il est également proche du Jardin d'eau de Bléneau, situé au Nord.

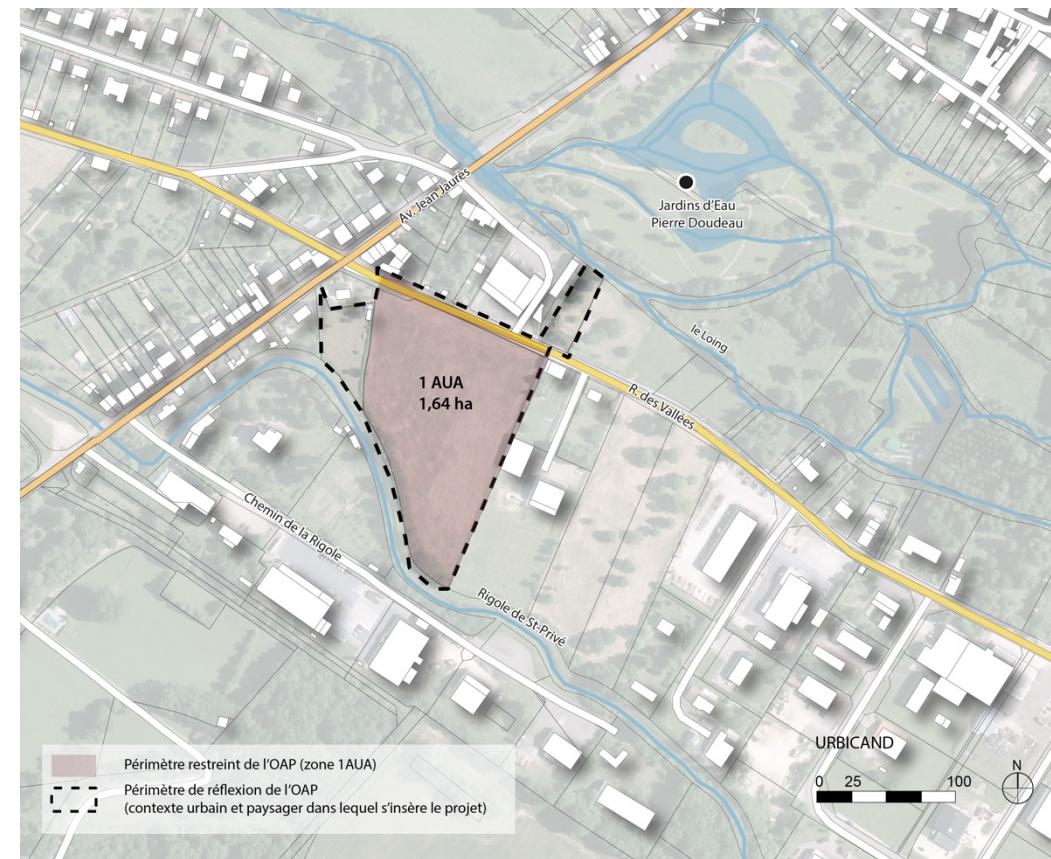
Le site est accessible par la rue des Vallées. Il est contraint par la présence d'un talus le long de la rue des Vallées, qui limite les possibilités d'accès/débouchés des constructions sur cette voie.



Vue sur le site de développement depuis la rigole de Saint-Privé.



Vue du site depuis la rue des Vallées.



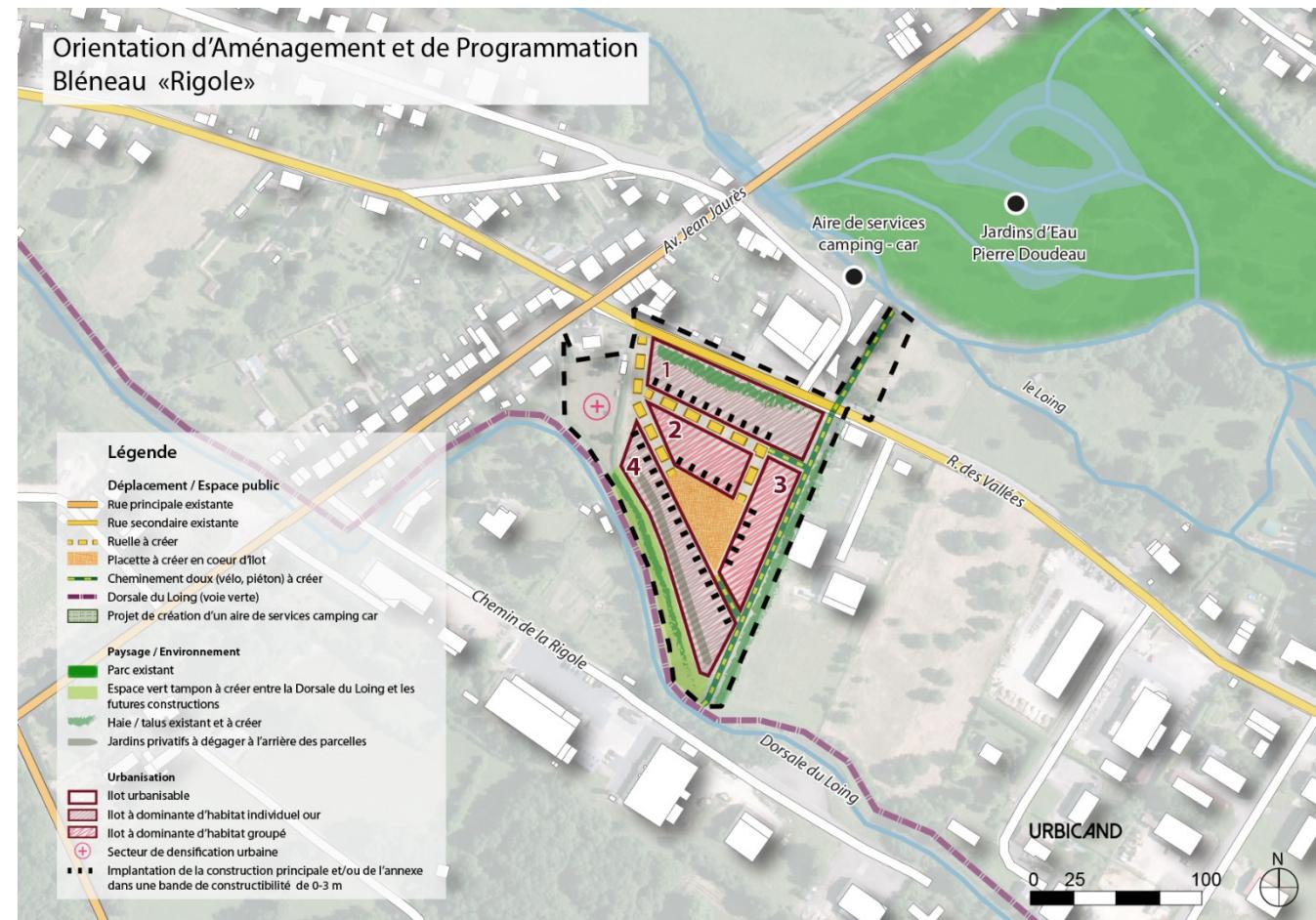
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du bourg.
- Densifier la trame urbaine bâtie existante.
- Créer des continuités piétonnes entre la Rigole de St-Privé et les Jardins d'Eau.
- Intégrer les arrières des parcelles bâties longeant la rigole de Saint-Privé.

Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs, groupés et collectifs.
- Renforcer l'attractivité touristique du bourg (connexion à la Dorsale du Loing)

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Un seul accès sera créé depuis la rue des vallées pour accéder à la zone 1AUA. Les îlots urbains seront desservis par deux ruelles formant une boucle viaire. Ces rues seront conçues comme des rues partagées. De faible emprise (5m maximum), elles accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Une placette sera aménagée autour des îlots urbains plus denses, accueillant de l'habitat groupé (îlot n°2 et 3). Conçu comme un lieu de vie et de rencontre en cœur de quartier, cet espace public accueillera des stationnements mutualisés et fera l'objet d'un traitement paysager spécifique.
- Pour structurer les rues de dessertes et les contours de la placette, une bande de constructibilité de 0 à 3 m est imposée pour les annexes et/ou les constructions principales des 4 îlots urbains. De cette manière, elle créera un front bâti continu et structurera la morphologie urbaine de la rue.
- Pour les îlots urbains les moins denses (îlot n°1 et 4), le stationnement sera géré à la parcelle, en dehors des espaces publics.
- Afin d'assurer une continuité piétonne entre la Dorsale du Loing et les Jardins d'eau, des venelles piétonnes seront aménagées entre les habitations.

Paysage environnement

- En raison du projet d'aménagement d'une voie verte le long de la rigole de Saint-Privé (Dorsale du Loing), un soin particulier sera porté au traitement de la frange urbaine Sud du secteur d'urbanisation (îlot n°4), avec :
 - la création d'une zone tampon paysagère (celle-ci prendra la forme d'un espace vert d'agrément),
 - le dégagement des jardins privatifs à l'arrière des parcelles.
- Pour préserver l'intimité des constructions existantes, une haie mixte sera également plantée le long du cheminement doux créé en lisière urbaine Est du secteur.
- Le talus séparant la rue des vallées de la zone d'extension urbaine, sera maintenu et pourra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Urbanisation

- 4 îlots urbains seront aménagés dans la zone 1AUA. Le schéma d'aménagement proposé dans l'OAP permet également de désenclaver l'arrière d'une parcelle individuelle, qui pourra faire l'objet d'une division parcellaire et accueillir un logement individuel (densification spontanée).
- En raison de la faible densité urbaine de la zone 1AUA des Cailloteries, la zone 1 AUA de la Rigole devra accueillir à minima **33 logements**, répartis de la manière suivante :

N° d'îlot	1	2	3	4
Nombre de logements attendus et typologie	2 logements individuels purs et 8 logements individuels groupés	9 logements groupés ou collectifs	6 logements individuels groupés	8 logements individuels purs

Champignelles

> OAP « Beaudons – St-Michel »

Contexte

La zone d'extension urbaine est située dans le prolongement du quartier résidentiel les Baudons, à proximité d'un centre commercial et de la zone d'équipements et de loisirs du bourg (boulodrome, gymnase, stade, espace vert).

L'urbanisation de cette zone d'extension urbaine fera suite à l'urbanisation du lotissement St-Michel (13 logements), actuellement en cours de remplissage.

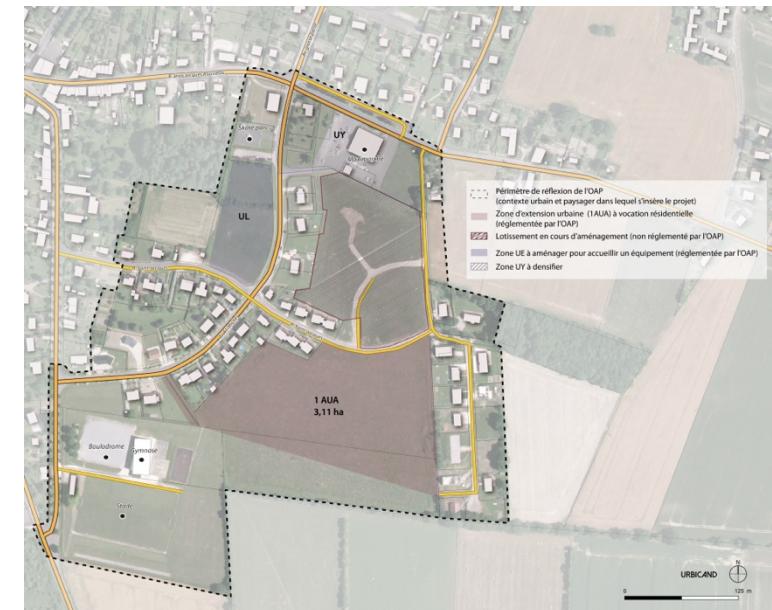
Le site est desservi par deux rues secondaires résidentielles : la rue Saint Jacques et la rue de la Paix. Dans ce contexte, l'avenue Saint-Michel, deviendra un axe routier important dans l'armature urbaine du quartier et du bourg. Elle reliera le futur quartier d'habitation à la rue Jean Jacques Rousseau (située au Nord) et à la rue Camille Desmoulins (située à l'Ouest).

Objectifs

- Poursuivre l'urbanisation du secteur et rentabiliser les investissements communaux (assainissement).
- Renforcer la mixité urbaine et sociale du quartier (accueil de nouveaux équipements et services) et créer de nouveaux lieux de vie.
- Renforcer et diversifier l'offre en logements du bourg.
- Renforcer les mobilités douces et la trame verte urbaine.
- Apporter une organisation viaire (hiérarchisation du réseau viaire, accessibilité des équipements-activités existant(es) ou en devenir).

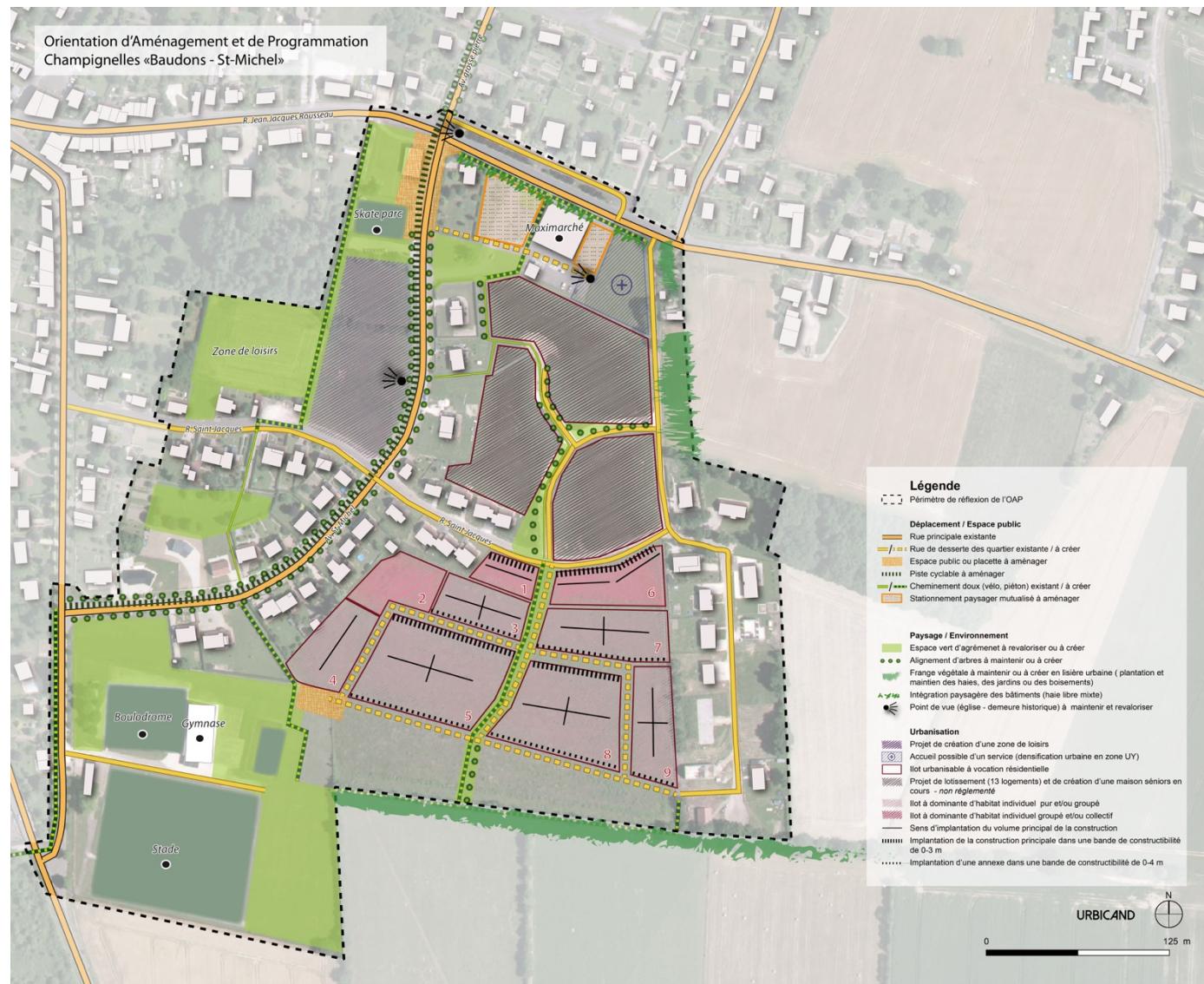
Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs, groupés, et des logements séniors.
- Renforcer le pôle d'équipement socio-culturel et sportif existant.



Vue sur la zone d'extension urbaine à aménager.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Un système de desserte interne doit être créé pour desservir en profondeur les îlots urbanisables du futur quartier (îlots n° 2-3-4-5-7-8-9). Ces rues doivent favoriser un usage partagé de la voirie en donnant une priorité aux modes de déplacement actifs.
- Dans le prolongement de la trame viaire existante, une rue sera créée entre la rue du Champs Morin et l'îlot n°4. Elle desservira par le Sud les îlots urbains n°4-5-8 et 9. L'aménagement d'une placette entre l'îlot n°4 et 5 devra permettre le retournement des véhicules. Afin d'assurer les continuités piétonnes et cyclables avec la zone d'équipement du bourg, celle-ci doit accueillir une voie verte ou une piste cyclable indépendante de la voie carrossable. Elle devra être également calibrée de telle sorte à supporter une urbanisation en limite Sud du bourg, sur un très long terme (hors temporalité du PLUi).



Venelle piétonne existante à conserver
reliant l'avenue St-Michel au secteur
d'urbanisation



Espace vert situé à l'entrée de la zone
d'équipements sportifs (côté avenue St-
Michel) à conserver

- L'aménagement paysager et urbain de l'avenue Saint-Michel doit être prolongé au Nord avec la plantation de nouveaux arbres et la création d'une piste cyclable continue. Un soin particulier devra être porté au traitement de l'espace public à créer en entrée Nord de quartier. Conçu comme un espace de transition urbain et paysager entre le centre commercial et la zone d'équipement et de loisirs à aménager à l'Ouest, cet espace public doit donner une place prioritaire aux mobilités douces et doit sécuriser la traversée.
- La trame viaire du lotissement existant (lotissement St-Michel) devra être prolongée au Sud dans le secteur d'extension urbaine. Le soin porté aux espaces de stationnement et aux liaisons douces devra être reporté sur cet axe, afin de créer un mail paysager et urbain central dans le quartier. Il s'agira notamment de créer des espaces de déplacement actifs séparés de la voirie et de les accompagner par des plantations (massifs, bande planté, arbres) et/ou la création d'espaces de stationnement mutualisés. Cette coulée verte interne au futur quartier sera conçue comme un espace de promenade quotidien et récréatif reliant la zone d'équipements sportifs situé au Sud et le centre commercial.
- La gestion de l'offre en stationnement individuel sera gérée à la parcelle, en dehors des espaces publics. En complément, des espaces de stationnement mutualisés pour les visiteurs doivent être créés.
- Dans l'objectif de structurer les rues et de gérer au mieux la densité urbaine, des prescriptions spécifiques sur l'implantation des volumes bâties sont édictées pour chaque îlot urbanisable (cf. Tableau de répartition du nombre de logements par îlot).

- Dans l'objectif d'accueillir une nouvelle activité dans la zone commerciale du Maximarché et de désenclaver le secteur, une rue de desserte interne et un espace de stationnement mutualisé seront créés en cœur d'îlot. La façade urbaine de la zone commerciale fera également l'objet d'un traitement paysager et urbain.
- Enfin, de nouveaux aménagements urbains seront créés pour sécuriser les modes de déplacement doux le long de l'avenue Jean-Jacques Rousseau.



Secteur commercial à densifier



Façade urbaine et liaison douce à requalifier le long de l'avenue Jean-Jacques Rousseau

Paysage environnement espace public

- Le croisement entre l'avenue Saint-Michel et la rue Jean-Jacques Rousseau devra être conçu comme un espace public continu reliant la zone commerciale du Maximarché au square à revaloriser. Cet espace public marquera également un seuil d'entrée dans le quartier.
- Dans un contexte paysager de plaine marquée par de fortes co-visibilités, il s'agira également de maintenir et de préserver la haie située en limite Sud pour préserver l'intégration paysagère de la frange urbaine. Ainsi, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme elle est repérée et inscrite dans le plan de zonage du PLUi.
- La dent creuse située à l'Ouest de l'avenue Saint-Michel sera aménagée en espace vert d'agrément et viendra compléter la trame verte du quartier en créant un réservoir de verdure en milieu urbain. A ce titre, elle est classée en zone NL (naturelle loisirs) dans le plan de zonage du PLUi/
- Un maillage de liaisons douces sera créé à l'échelle du quartier pour mettre en cohérence la trame verte urbaine et les différents lieux de vie du quartier.
- Les projets urbains et paysagers doivent maintenir ouverts les points de vue et les perspectives d'intérêt paysager (mur d'enceinte en pierre, église, zone de loisirs à créer en entrée Nord).



Vue sur le skate parc existant à revaloriser



Vue sur la zone de loisirs et d'équipements à aménager

Urbanisation

- Dans le cadre cette opération, **un îlot urbain à vocation d'équipement** (accueil d'une maison séniors ou d'équipement socio-culturel), **un îlot urbain à vocation économique** (accueil de services, de commerces, ou d'activité artisanales) et **neuf îlots urbains à vocation résidentielle** seront urbanisés.
- Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Champignelles est considérée comme un **pôle de proximité**. A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **15 à 18 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **une zone 1AUA de 3,11 ha**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **47 et 57 logements**. Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 50% de logements individuels purs, 30% de logements individuels groupés, 10% de logements collectifs, et 10% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous). Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, l'opération devra également accueillir **entre 10 et 20 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT	50%	30 %	10%	10 %
Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1AUA de la commune	Entre 23 et 28 logements.	Entre 14 et 17 logements.	Entre 5 et 6 logements.	Entre 5 et 6 logements.

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

- Pour plus de souplesse, l'OAP fixe une fourchette de logements à produire à l'échelle des îlots urbains, qu'il s'agira d'adapter en fonction de la nature du projet.

N° d'îlot	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Nombre de logements attendus et typologie urbaine	3 à 4 logements groupés ou collectifs.	4 à 6 logements groupés ou collectifs.	3 à 4 logements individuels purs ou groupés.	4 à 6 logements individuels purs ou groupés.	8 à 10 logements individuels purs ou groupés.	8 à 10 logements groupés ou collectifs.	4 logements individuels purs ou groupés.	9 à 8 logements individuels purs ou groupés.	4 logements individuels purs ou groupés.
Bande de constructibilité	Implantation de la construction principale dans une bande de constructibilité de 0-3m.	Non réglementé.	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0-4 m.	Non réglementé.	Bande de constructibilité de la construction principale 0-3m et des annexes 0-4 m	Implantation de la construction principale dans une bande de constructibilité de 0-3m	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0-4m	Bande de constructibilité de la construction principale (0-3m) et des annexes 0-4 m	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0-4m -
Sens d'implantation du volume de la construction principale	Parallèlement à la rue.	Non réglementé.	Libre : parallèle ou perpendiculairement à la rue.	Parallèlement à la rue de desserte à créer (Nord-Sud)	Non réglementé.	Parallèlement à la rue.	Non réglementé.	Non réglementé.	Non réglementé.

Diges

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Diges est considérée comme « **autre commune** » (hors pôles d'appui et de proximité). A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **12 à 15 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **deux zones 1AUA d'une surface totale de 4,11 ha²**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **49 et 61 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 75% de logements individuels purs, 20% de logements individuels groupés, 3% de logements collectifs, et 2% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, les opérations devront également accueillir **entre 1 et 2 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
<i>% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT</i>	75%	20 %	3%	2 %
<i>Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune</i>	Entre 37 et 46 logements.	Entre 10 et 12 logements.	Entre 1 et 2 logements.	1 logement.

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

Répartition de la production de logement par zones 1AUA et zone UBa et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Cœur de village »	11 à 14 logements	-	-	-	11 à 14 logements
OAP « Clairière »	35 à 44 logements	3 logements	-	-	38 à 47 logements
TOTAL	Entre 46 et 58 logements.	3 logements	-	-	49 à 61 logements

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

² Cette surface cumule la zone Cœur de village de 0,91 ha, et Clairière de 3,2 ha.

> OAP Cœur de village

Contexte

La zone d'extension urbaine « Cœur de village » est localisée dans une clairière située à proximité directe de la place du village, de la poste et de la zone d'équipement sportif du village.

Elle est accessible par le chemin de la Garenne, qui relie la zone 1AUA à la rue de l'Ocre et la rue de la Puisaye.

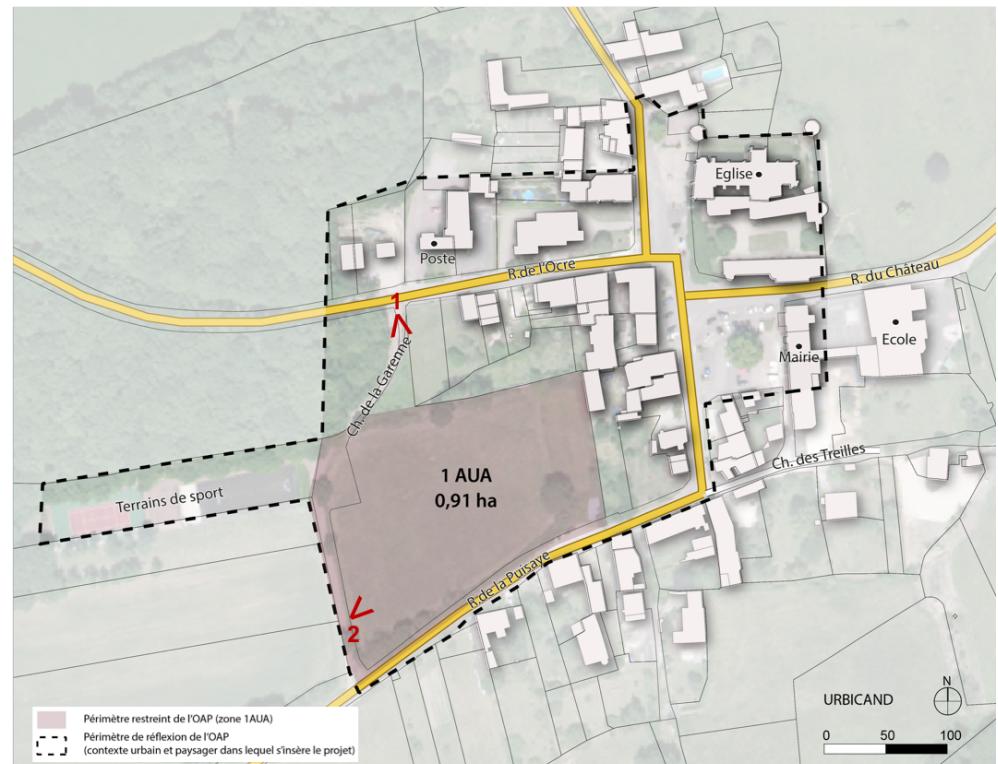
Le site présente un fort dénivelé, soit environ 10 m de dénivelé entre le point haut (rue de l'Ocre) et le point bas (route de Puisaye) du site. Cette position en promontoire ouvre des vues longues distances sur les collines bocagères du secteur, et lui confère une forte sensibilité paysagère à l'échelle du village. Il semble donc important de maintenir la trame bocagère et arborée existante pour intégrer au mieux le projet d'urbanisation.



Vue sur les grands paysages des collines bocagères de Puisaye (1)



Vue sur le site d'implantation du futur quartier (2).



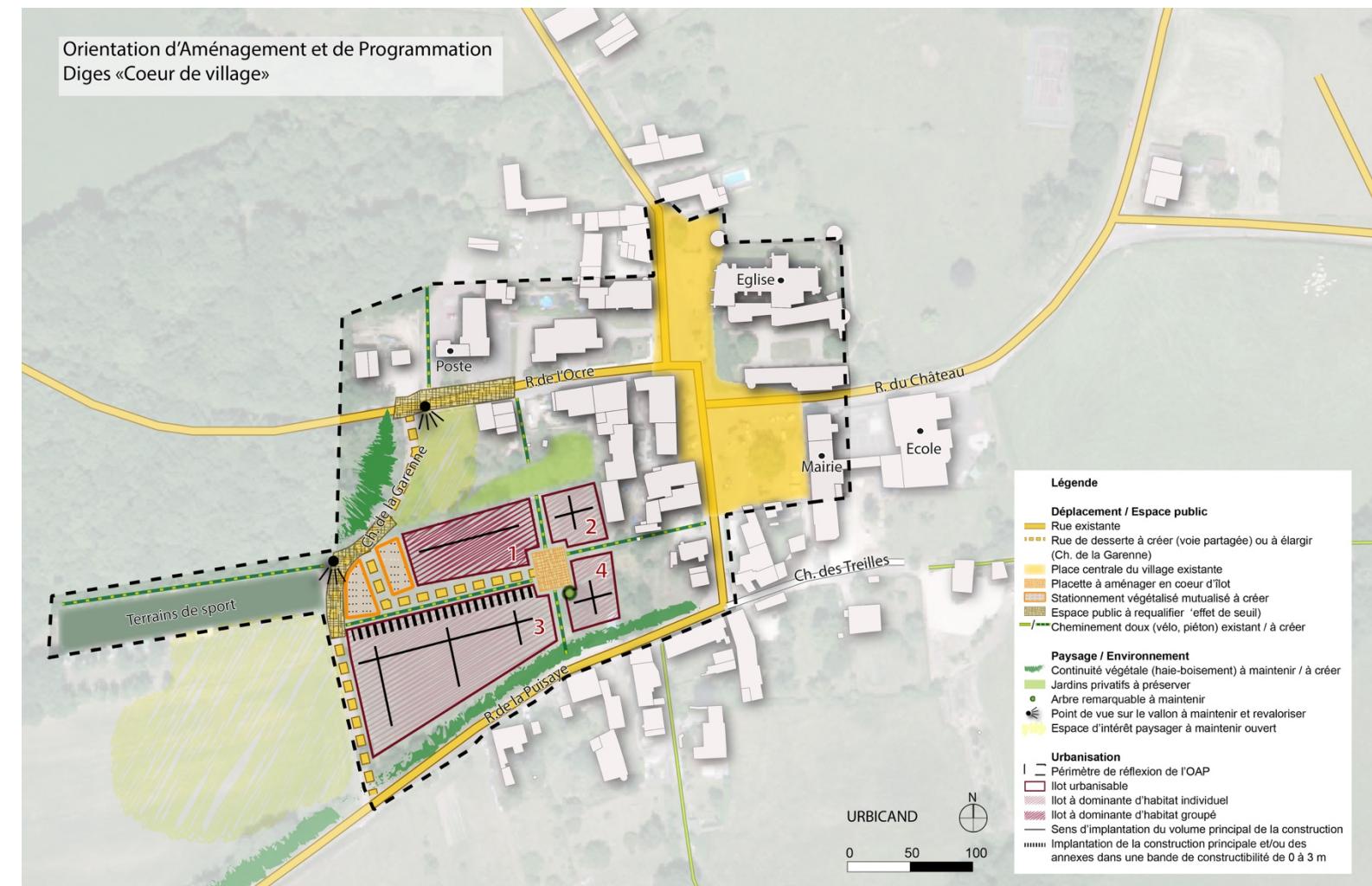
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village.
- Créer et renforcer les mobilités douces entre la zone 1AUA, le cœur du village et les espaces sportifs adjacents
- Opérer une greffe urbaine.
- Adapter les futures constructions à la topographie.
- Préserver les qualités paysagères du site et les perspectives sur le grand paysage.

Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs et groupés.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour accueillir le flux de véhicules circulant généré par les nouvelles constructions, le chemin de la Garenne devra faire l'objet d'un agrandissement et d'une requalification d'ensemble.
- Le carrefour entre la zone 1AUA et les terrains de sports, devra être sécurisé et mis en valeur pour garantir les continuités piétonnes et cyclables.
- Un espace de stationnement mutualisé sera créé en entrée de site. Cet espace maintiendra la vue longue distance sur les collines bocagère. Il accueillera également un point de collecte des déchets collectif.
- Le futur quartier d'habitations sera desservi par une ruelle interne en impasse. De type partagée, cette rue sera de faible emprise (maximum 5 m) et accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Une placette de retourement sera aménagée en cœur d'îlot. Celle-ci aura une triple fonctionnalité, à savoir : la desserte des îlots n°2 et 4, le retourement des véhicules, et la création d'un lieu de vie et de convivialité.
- En dépit des espaces de stationnement mutualisés créés en entre de site, le stationnement des véhicules sera géré à la parcelle en dehors de l'espace public.
- Des venelles piétonnes seront aménagées entre la zone 1AUA, la place du village, le quartier de la Poste et la route de Puisaye.



Chemin de la Garenne

Paysage environnement

- La haie bocagère située le long de la route de Puisaye devra être maintenue et remplacée en fonction de l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes. Elle joue, en effet, un rôle primordial dans l'intégration des futures constructions sur le coteau boisé dans lequel s'insère le village. A cet égard, cette haie est inscrite dans le document graphique du plan de zonage du PLUi et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les jardins et la trame arborée situés le long de la rue de l'Ocre marquent un espace de transition (zone tampon) entre les habitations existantes et les habitations à créer. A ce titre ils ont été classés en zone UJ dans le plan de zonage du PLUi.
- L'aménagement paysager de la placette en cœur d'îlot devra conserver un arbre d'intérêt paysager existant si son état phytosanitaire le permet.



Haie multi strate à préserver le long de la route de Puisaye



Ceinture agro paysagère en limite de zone 1AUA

Urbanisation

- 4 îlots urbains seront créés. De par leurs profondeurs et leur taille, ces îlots offriront des morphologies de parcelles diversifiées.
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit **12 à 15 logements à l'hectare**), la zone 1AUA accueillera entre **11 à 14 logements**.
- La mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée avec l'accueil de logements groupés (îlot n°1) et de logements individuels purs ou groupés dans les îlots n°2, 3 et 4.
- En raison du dénivelé, les constructions situées dans les parcelles de l'îlot n°3 devront s'implanter perpendiculairement à la pente, le long de la ruelle de desserte du quartier, dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m. De cette manière, des parcelles en lanières pourront être délimitées et les espaces jardins privatifs seront dégagés à l'arrière des constructions (au Sud).
- Selon les îlots le sens d'implantation du volume de la construction principal est réglementé : le sens d'implantation est libre pour les îlots n°3 et 4 (parallèle ou perpendiculaire à la ruelle de desserte à créer), et parallèle à la ruelle de desserte à créer pour les îlots n°1 et 2.

N° d'îlot	1	2	3	4
Nombre de logements attendus et typologie	4 à 5 logements individuels ou groupés	1 logement individuel pur	1 logement individuel pur	5 à 7 logements individuels ou groupés
Bande de constructibilité	Non réglementé.	Non réglementé.	Implantation des constructions principales ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Non réglementé.
Sens d'implantation de la construction	Implantation du volume principal de la construction parallèlement à la rue de desserte du quartier	Implantation libre du volume principal	Implantation libre du volume principal	Implantation libre du volume principal

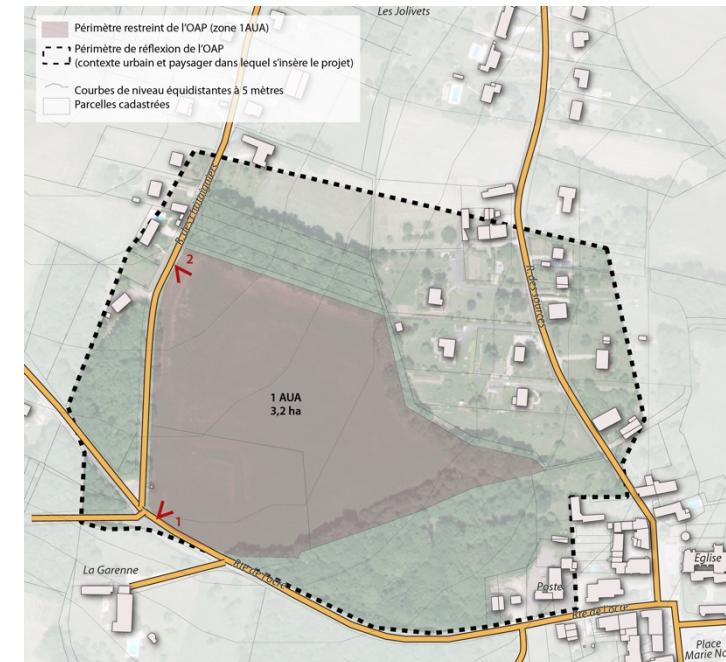
> *OAP Clairière*

Contexte

La zone 1AUA « Clairière » de 3,2 ha est située sur une ancienne prairie agricole. Entourée de boisements, elle prend la forme d'une clairière la séparant du bourg de Diges au sud-est, et du lotissement des Jolivets au nord. Le site présente un fort dénivelé, soit environ 15 m entre le point haut (rue des chataigniers) et le point bas (point le plus proche du bourg de Diges) du site. Ce contexte permet de dégager des vues longue distance sur les collines bocagères du secteur depuis la rue des chataigniers, et lui confère une forte sensibilité paysagère à l'échelle du village. Les lisières boisées et les haies arborées existante servent d'écrin au site et devront donc être préservés afin d'intégrer au mieux le projet d'urbanisation dans le paysage.

En raison du dénivélé, une réflexion sur l'écoulement des eaux pluviales et leur récupération devra être menée. Le site est également concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles, moyen à prendre en compte dans les règles de construction.

Le secteur à urbaniser n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif, et le zonage d'assainissement collectif de la commune ne prévoit pas sa connexion à long terme. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie au financement et à la réalisation par l'aménageur d'un dispositif d'assainissement semi-collectif calibré selon le nombre d'habitants prévus à terme sur le secteur.



Vue sur le site depuis la route de l'Ocre (1)



Vue sur le site depuis la rue des Chataigniers (2)

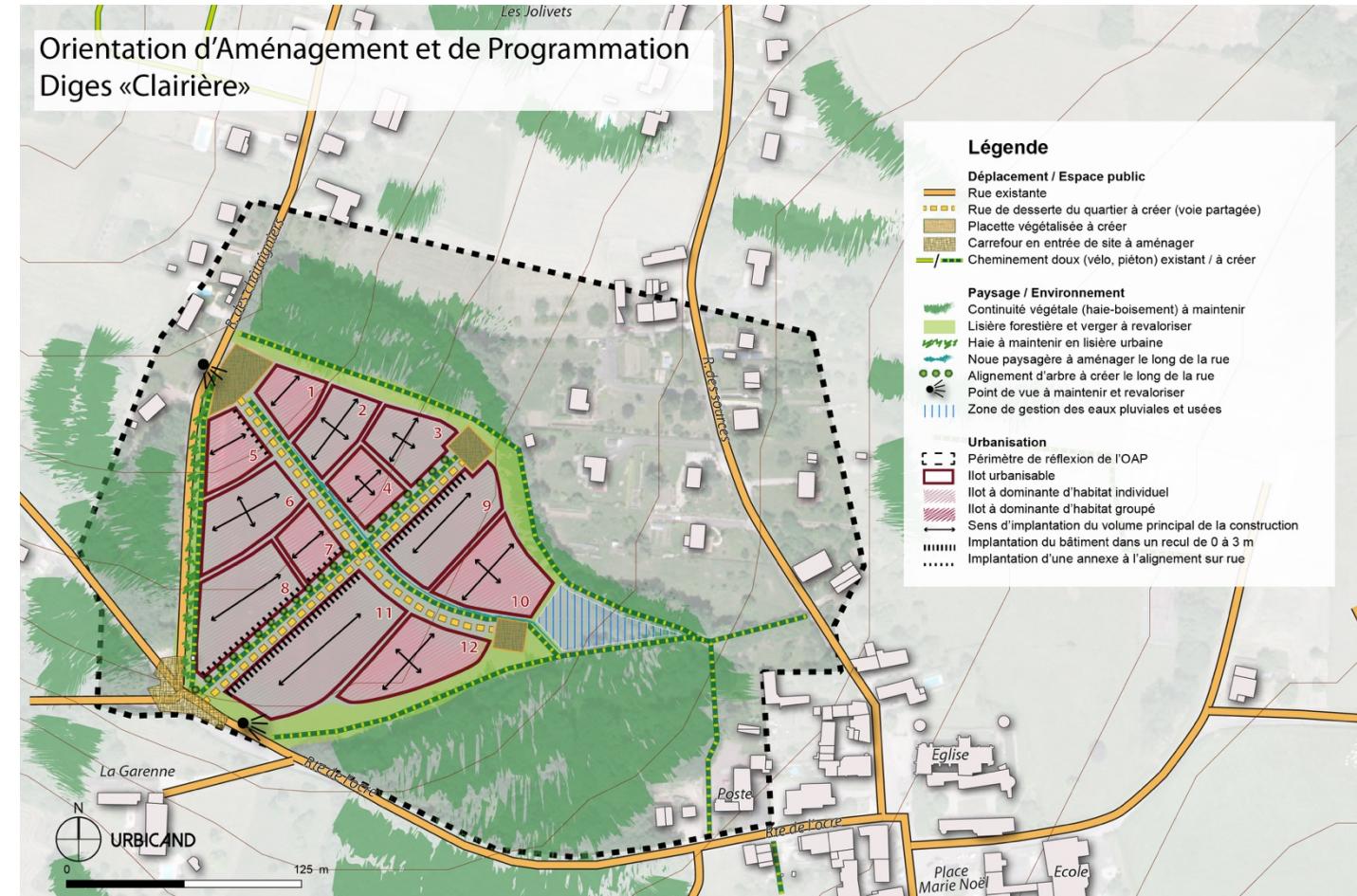
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village.
- Créer et renforcer les mobilités douces entre la zone 1AUA et le cœur du village
- Adapter les futures constructions à la pente et à la topographie.
- Préserver les qualités paysagères du site et les perspectives sur le grand paysage.

Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs, groupés et collectifs.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Les îlots d'habitation seront desservis par des voies internes. Aucun accès ne sera créé depuis la rue de l'Ocre et la rue des Châtaigniers, mis à part pour le système de voirie à créer. Ces rues seront de faible emprise et accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs (site propre ou voie partagée). L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Pour accueillir le flux de véhicules généré par l'aménagement de la zone, le carrefour situé en entrée de la zone 1AUA sur la route de l'Ocre, devra être requalifié afin de sécuriser le débouché des véhicules sur la voie et préserver une vue dégagée sur le vallon bocager.
- Des placettes végétalisées aménagées en limite de la zone permettront le stationnement temporaire et le retournement des véhicules.
- Un réseau de chemins piétons sera aménagé le long de la lisière forestière pour reconnecter le futur quartier au centre du village.
- En complément de placettes permettant le stationnement temporaire, le stationnement des véhicules sera géré à la parcelle en dehors de l'espace public.



Carrefour de sortie du site à réaménager

Paysage environnement

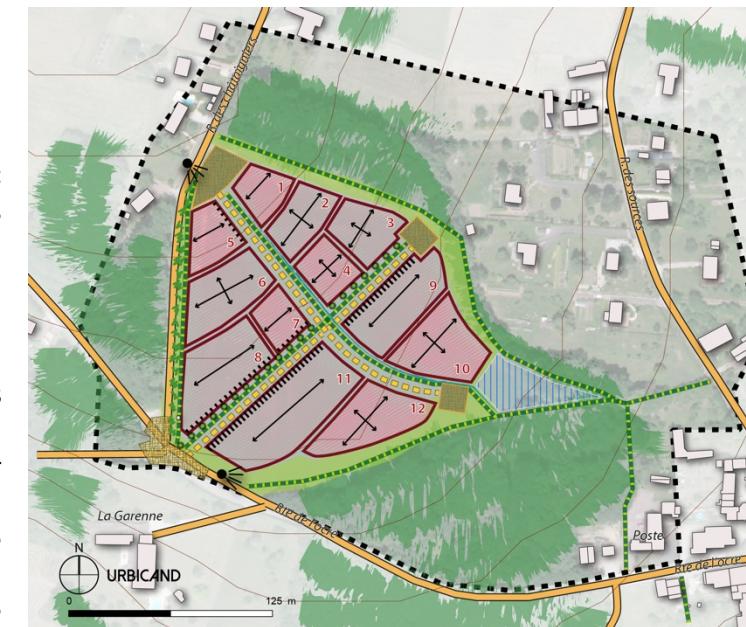
- La haie bocagère située le long de la rue des Châtaigniers devra être maintenue et remplacée en fonction de l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes. Elle joue, en effet, un rôle primordial dans l'intégration des futures constructions sur site. A cet égard, cette haie est inscrite dans le document graphique du plan de zonage du PLUi et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- En bordure des deux voies de desserte du futur quartier, des alignements d'arbres et/ou d'une haie seront plantés.
- Les lisières boisées encadrant le site seront préservées par le maintien d'un espace tampon avec les espaces urbanisés. Cet espace tampon prendra la forme d'un espace planté servant de support aux liaisons douces.
- Les points de vues identifiés au plan (belvédère sur la vallée et vue sur la lisière forestière) devront être préservés.
- L'écoulement des eaux sur le site devra être géré au moyen d'une noue paysagère en bordure de l'axe viaire central, et au moyen d'un bassin de rétention paysager dans la clairière boisée située en contrebas du secteur sauf impossibilité technique. Ce bassin pourra être mutualisé pour la gestion des eaux usées. Un traitement qualitatif des abords de cette zone de gestion des eaux pluviales et usées sera nécessaire (cheminements aux abords).



Haie bocagère rue des Châtaigniers, et lisières boisées à préserver

Urbanisation

- 12 îlots urbains seront créés. De par leurs profondeurs et leur taille, ces îlots offriront des morphologies de parcelles diversifiées.
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit **12 à 15 logements à l'hectare**), la zone 1AUA accueillera entre **38 logements et 48 logements**.
- La mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée avec l'accueil de logement groupés (îlot n°1, 3, 4, 5, 7, 8, 10 et 12) et de logements individuels purs ou groupés dans les îlots n°2, 6, 9 et 11.
- En raison du dénivelé, les constructions situées dans les parcelles des îlots n°1, 5, 7, 8, 9 et 11 devront s'implanter perpendiculairement à la pente.
- Pour les îlots 9 et 11, les constructions principales devront être implantées dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m. De cette manière, des parcelles en lanières pourront être délimitées et les espaces jardins privatifs seront dégagés à l'arrière des constructions (au Sud).
- Pour les îlots 5, 7, 8 et 12, les annexes devront être implantées à l'alignement, en vue d'affirmer le caractère résidentiel des rues, et de créer un front bâti le long des voies de desserte.
- Selon les îlots le sens d'implantation du volume de la construction principal est réglementé : le sens d'implantation est libre pour les îlots n°2, 6, 10 et 12 (parallèle ou perpendiculaire à la ruelle de desserte à créer), perpendiculaire pour les îlots n°1 et 5, et parallèle à la ruelle de desserte à créer pour les îlots n°7, 8, 9 et 11.



N° d'îlot	1	2	3	4	5	6	7
Nombre de logements attendus et typologie	2 logements groupés	2 logements individuels purs	2 logements individuels purs	3 logements collectifs	2 logements groupés	3 logements individuels purs	3 logements groupés
Bande de constructibilité	Non réglementé.	Non réglementé.	Non réglementé.	Non réglementé.	Implantation des annexes à l'alignement	Non réglementé.	Implantation des annexes à l'alignement
Sens d'implantation de la construction	Implantation du volume principal de la construction perpendiculairement à la pente	Implantation libre du volume principal	Implantation libre du volume principal	Implantation libre du volume principal	Implantation du volume principal de la construction perpendiculairement à la pente	Implantation libre du volume principal	Implantation du volume principal de la construction perpendiculairement à la pente

N° d'ilot	8	9	10	11	12
Nombre de logements attendus et typologie	4 logements individuels purs	4 logements individuels purs	5 à 10 logements groupés	5 logements individuels purs	3 à 8 logements groupés
Bande de constructibilité	Implantation des annexes à l'alignement.	Implantation du volume principal dans suivant un recul de 0 à 3 mètres	Non réglementé.	Implantation du volume principal dans suivant un recul de 0 à 3 mètres	Implantation des annexes à l'alignement
Sens d'implantation de la construction	Implantation du volume principal de la construction perpendiculairement à la pente	Implantation du volume principal de la construction perpendiculairement à la pente	Implantation libre du volume principal	Implantation du volume principal de la construction perpendiculairement à la pente	Implantation libre du volume principal

- Considérant l'aléa retrait-gonflement des argiles qui concerne la zone, les dispositions préventives de construction sur sol argileux et le règlement du Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles devront être respectées.
- Enfin, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie au financement et à la réalisation par l'aménageur d'une unité d'assainissement semi-collectif calibré selon le nombre d'habitants prévus par l'aménageur sur la zone 1AUA. Les abords de celle-ci seront végétalisés.

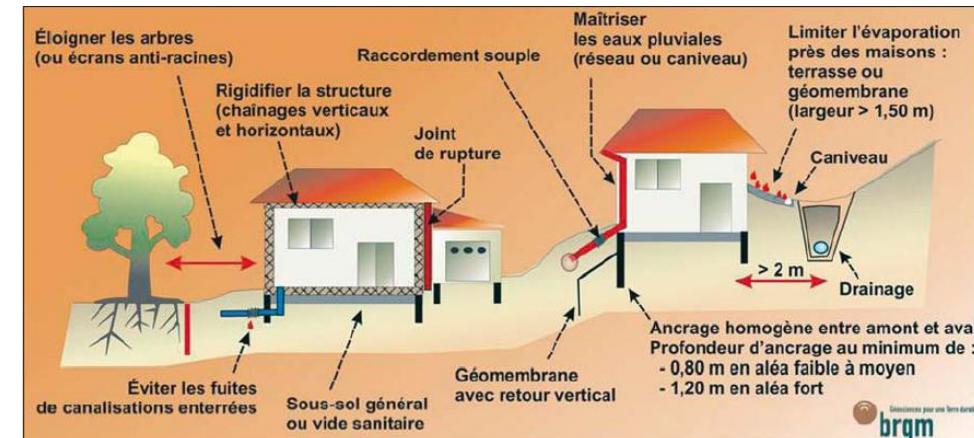


Illustration de dispositions préventives de constructions sur sol argileux. Source : BRGM

Lavau

> OAP « Chemin Cadet »

Contexte

Le secteur de développement urbain est situé au niveau de l'entrée Est du village, au Sud de l'ancienne école et à l'Est du cimetière.

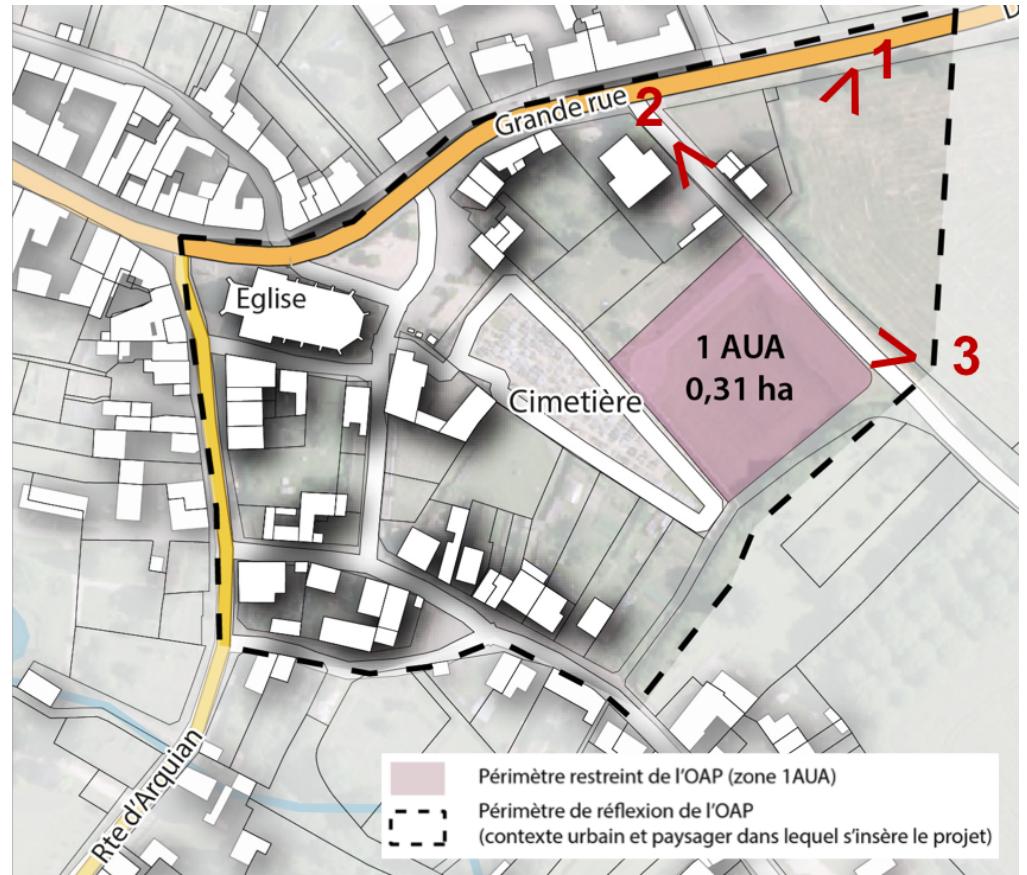
Il est bordé au Sud par une haie végétale et un fossé. Il est faiblement perceptible depuis la D 965 en raison de l'existence d'une haie bocagère et de la topographie du site (position en contrebas). Le site est aujourd'hui accessible par la grande rue /D 965 et un chemin goudronné à requalifier. Enfin, il offre une vue remarquable sur l'église à préserver.



Vue du site à urbaniser depuis la Grande rue (entrée Ouest du village) (1).



Chemin d'accès à la zone d'extension (2)



Perspective sur l'église à maintenir dégagé) (3).

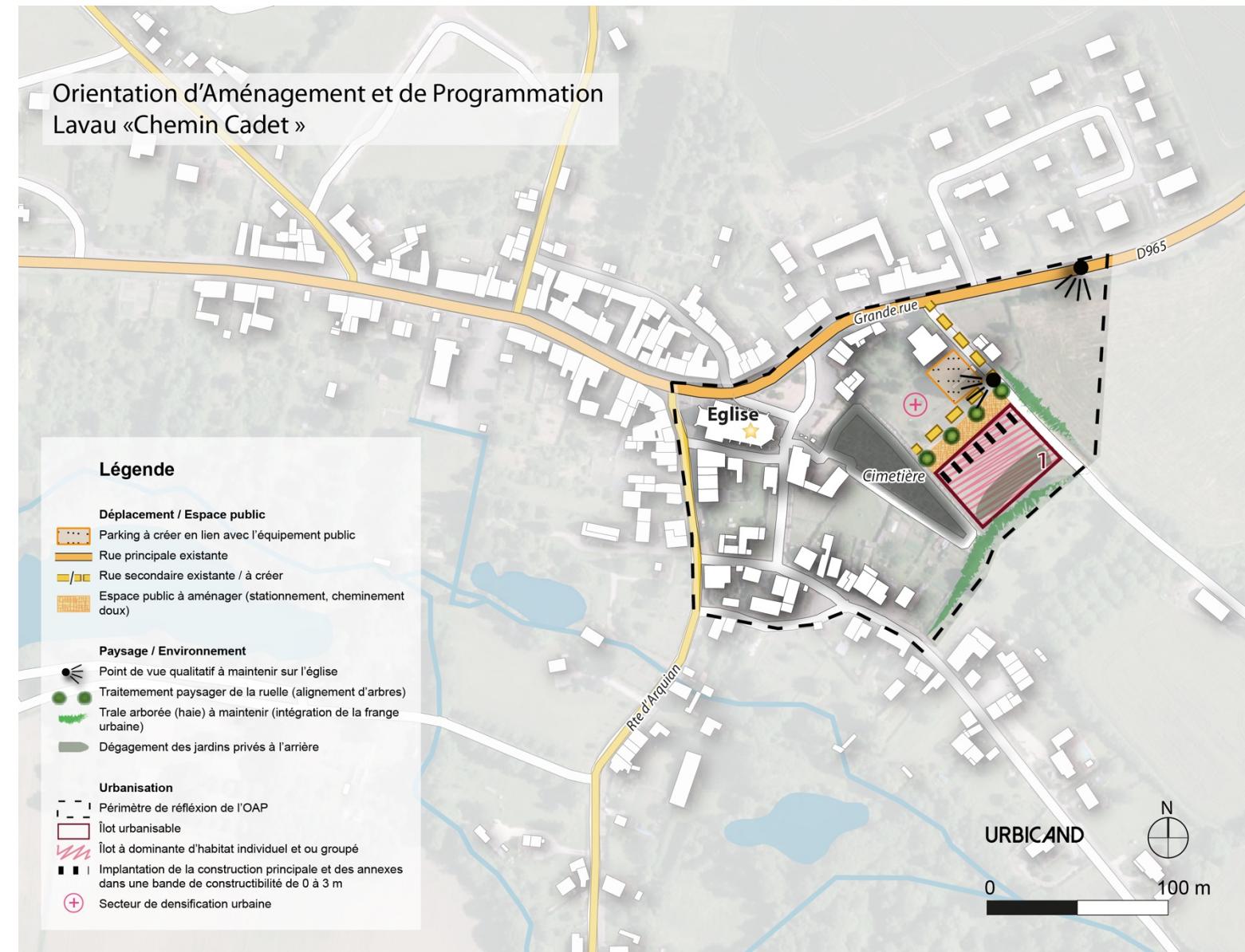
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village (en complément de l'offre en logement du lotissement en cours de remplissage dans le village).
- Préserver les qualités paysagères du site (vue l'église et trame agro paysagère).
- Créer un espace de convivialité et de rencontre dans le village.
- Améliorer l'accessibilité au cimetière.

Vocation urbaine

- Renforcer la vocation résidentielle du secteur et accueillir des logements groupés.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Le chemin d'accès à la zone 1AUA devra être requalifié et élargi (6m maximum) jusqu'à l'entrée de la zone. Une ruelle en impasse sera créée le long des espaces jardinés situés à l'arrière de l'ancienne école. Celle-ci prendra la forme d'une rue partagée, qui accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Pour garantir l'accès au cimetière et la manœuvre des véhicules, des espaces de stationnement mutualisés seront aménagés le long de la ruelle devant l'îlot à urbaniser pour les usagers du cimetière et les visiteurs. Un parking mutualisé sera également créé derrière l'ancienne école.
- En complément, le stationnement individuel sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.

Paysage environnement

- La perspective sur l'église sera maintenue ouverte et renforcée par la création de la rue de desserte et l'aménagement d'espaces de stationnement paysagers.
- La haie située le long de la D 675 et à la lisière du secteur à urbanisé sera maintenue et remplacée en fonction de l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes. Elles joue, en effet, un rôle primordial dans l'intégration des futures constructions et de la frange urbaine du village. Ainsi, elle est repérée dans le document graphique du plan de zonage du PLUi et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Urbanisation

- 1 îlot urbain sera aménagé.
- Au regard du cadre réglementaire fixé par le SCOT Puisaye Forterre, la densité moyenne de l'opération d'aménagement à l'échelle du site devra répondre à une densité urbaine de 12 à 15 logements à l'hectare et donc accueillir entre **3 et 5 logements**.
- Pour diversifier et compléter l'offre en logements existante à l'échelle de la commune (lotissement en cours de remplissage), cette opération accueillera des logements individuels groupés.
- Pour renforcer le caractère résidentiel du secteur, les constructions principales et/ou les annexes devront être implantées dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m depuis l'emprise publique. De cette manière, les espaces de jardins privatifs pourront être dégagés à l'arrière des constructions.
- Le sens d'implantation du volume principal des constructions et libre.

Leugny

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Leugny est considérée comme « **autre commune** » (hors pôles d'appui et de proximité). A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **12 à 15 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **deux zones 1AUA d'une surface totale de 0,98 ha³**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **12 et 15 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 75% de logements individuels purs, 20% de logements individuels groupés, 3% de logements collectifs, et 2% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, les opérations devront également accueillir **entre 1 et 2 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
<i>% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT</i>	75%	20 %	3%	2 %
<i>Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune</i>	Entre 10 et 12 logements.	3 logements.	-	-

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

Répartition de la production de logement par zones 1AUA et zone UBa et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Moulin Calicot »	4 à 5 logements		-	-	4 à 5 logements
OAP « Le Gibon »	5 à 6 logements	3 à 4 logements	-	-	8 à 10 logements
TOTAL	Entre 9 et 11 logements.	Entre 3 et 4 logements.	-	-	12 à 15 logements

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

³ Cette surface cumule la zone Moulin Calicot de 0,35 ha, et Le Gibon de 0,7 ha.

> OAP « Moulin Calicot »

Contexte

Le site à aménager est situé à l'Est du village entre la rue Montifaut et la départementale D1. Il est bordé au Nord-Ouest par une ancienne carrière et un talus, et à l'Ouest par des espaces agricoles.

Objectifs

- Renforcer l'offre en logement du village.
- Desservir et désenclaver un secteur d'urbanisation contraint par la topographie.

Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs ou groupés.

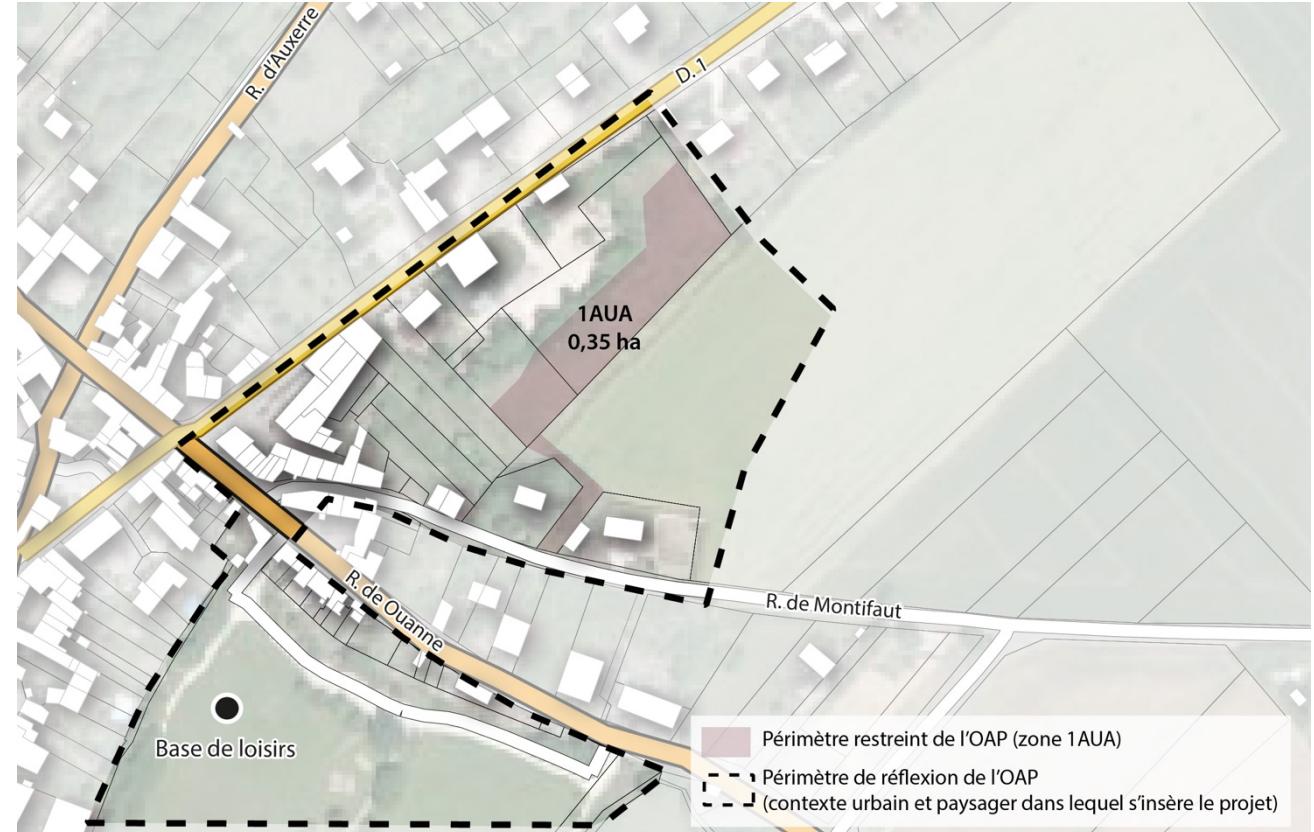
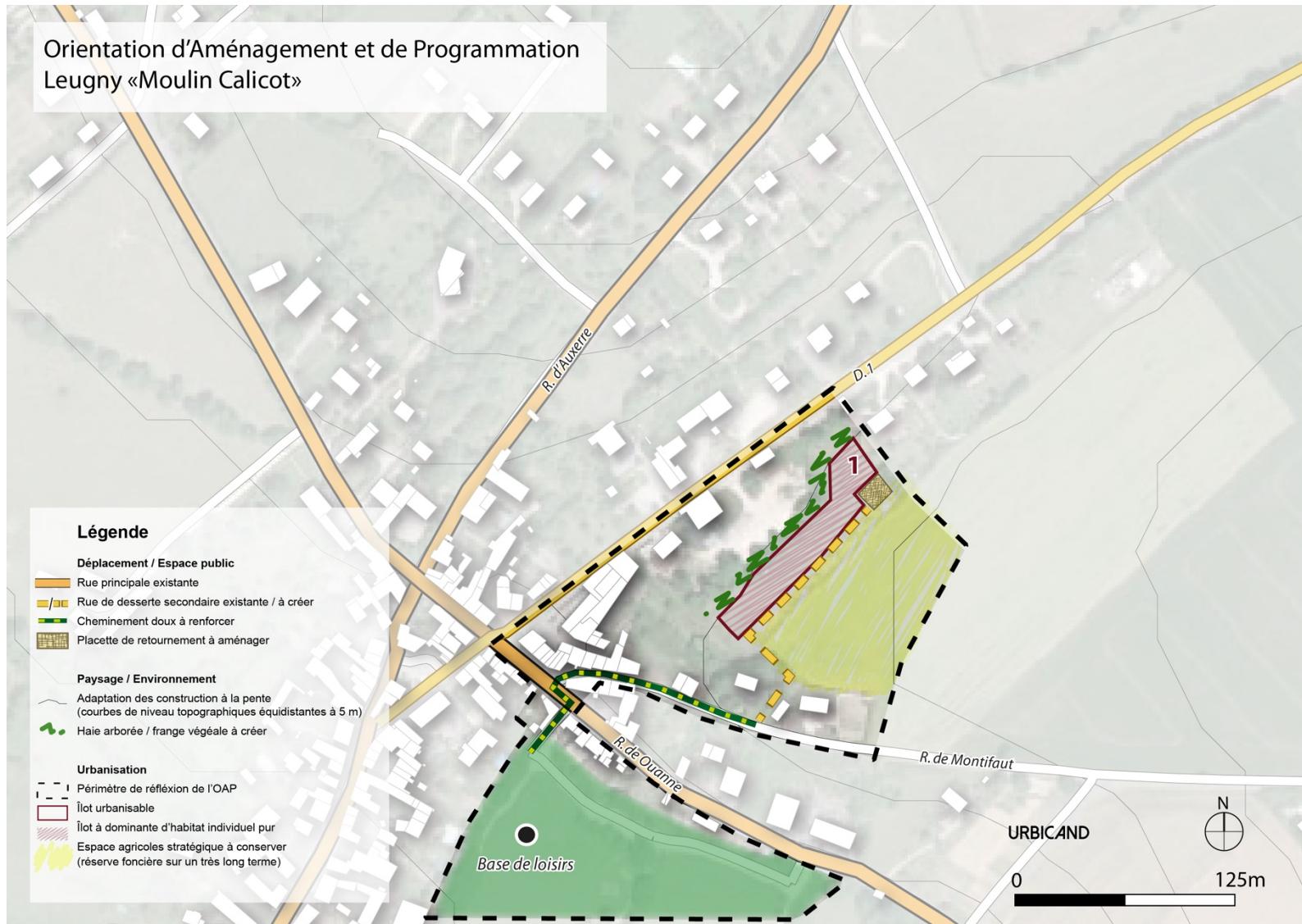


Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir la zone 1AUA, une rue de desserte sera aménagée depuis la rue de Montifaut. Celle-ci débouchera sur une placette de retournement. De faible emprise (5m), elle prendra la forme d'une rue partagée, qui accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Située en limite de zone, cette ruelle pourra assurer à très long terme l'urbanisation des espaces agricoles situés à l'Est (hors temporalité du PLUi).
- En raison de la faible emprise de la rue à créer, le stationnement individuel sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.

Paysage environnement

- Afin d'assurer l'intégration paysagère de la zone à urbaniser et de préserver les futures habitations vis-à-vis des activités artisanales situées de l'autre côté du talus, une haie arborée plurispécifique sera plantée en bordure de l'îlot.

Urbanisation

- 1 îlot urbain sera aménagé.
- Au regard du cadre réglementaire fixé par le SCOT Puisaye Forterre, la densité moyenne de l'opération d'aménagement doit répondre à une densité urbaine de 12 à 15 logements à hectare, et donc accueillir entre **4 et 5 logements individuels purs**.
- En raison des contraintes topographiques du site (talus, fort dénivelé) et de l'étroitesse de l'îlot à urbaniser, le sens d'implantation des volumes bâtis est libre et aucune bande de constructibilité n'est imposée.

> OAP « Le Gibon »

Contexte

Le secteur de développement urbain est localisé à l'Ouest du village, sur le coteau urbanisé de la vallée de l'Ouanne. Il est situé à proximité directe des équipements structurants du village (mairie, école et crèche). Il est desservi, à l'Est, par une ruelle en impasse (chemin de Breuillard, lui-même connecté à la Côte Prunelle). Ainsi, il n'existe aujourd'hui aucune connexion viaire avec la rue des écoles et l'allée des Charmeaux (mise à part l'existant le chemin à l'Est de l'école).

Le site d'implantation est également contraint par la topographie et un dénivelé d'environ 7 m entre le Chemin de Breuillard (point haut) et la rue des écoles (point bas).



Chemin du Breuillards à prolonger jusqu'au lotissement du Gibon (1). Un secteur de développement aujourd'hui peu connecté à la rue des écoles (2). Liaison douce existante à renforcer avec le projet d'aménagement urbain (3).

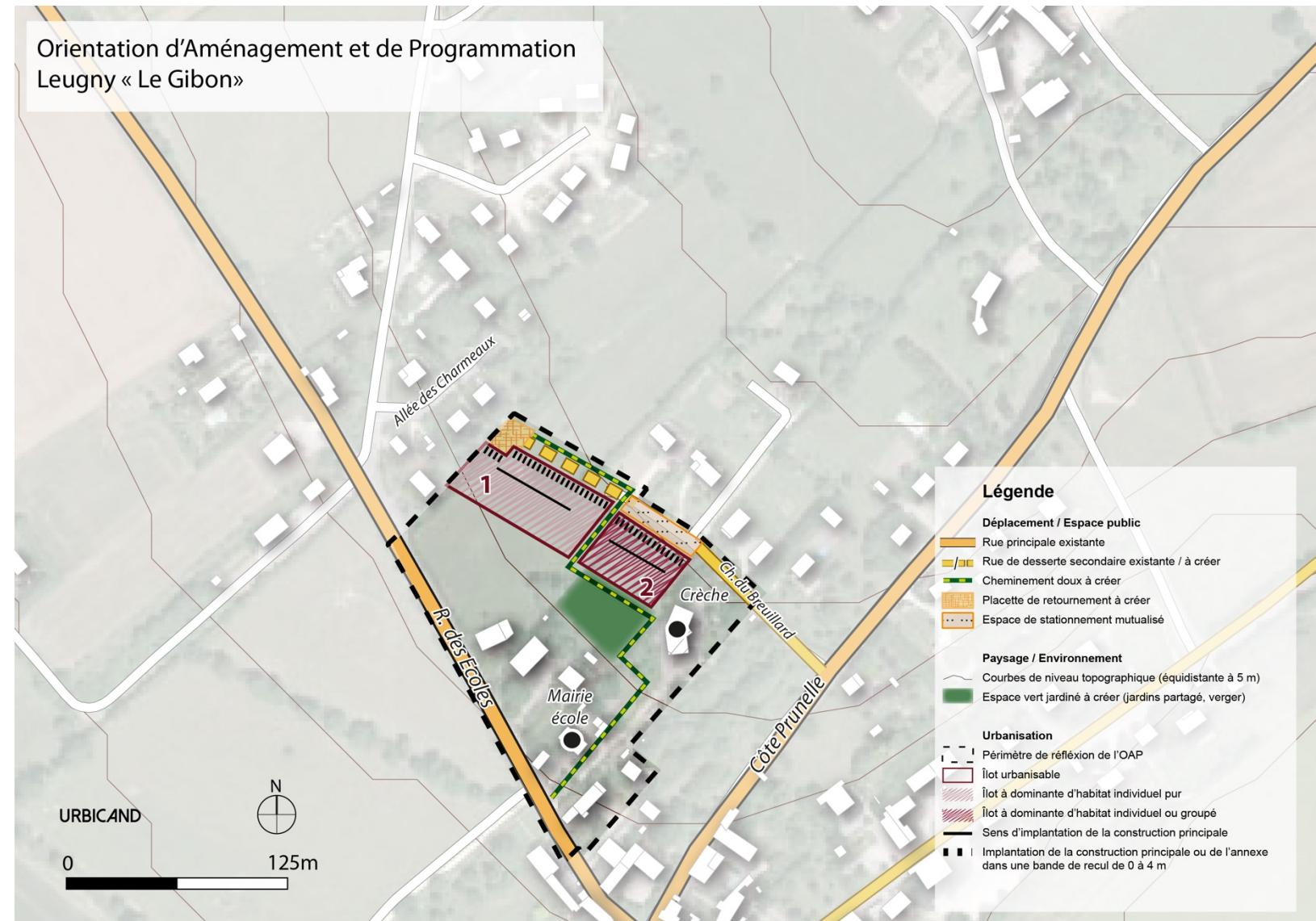
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Desservir et désenclaver un secteur d'urbanisation contraint par la topographie.

Vocation urbaine

- Accueillir des logements individuels purs groupés (vocation résidentielle).

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir la zone 1AUA, une rue sera aménagée dans le prolongement du chemin du Breuillard. La voie de desserte pourra être prolongée à long terme (hors temporalité du PLUi) pour l'urbanisation future des espaces agricoles situés au Nord, de façon à connecter la voie de desserte à la rue de Châtre. De faible emprise (6m), elle prendra la forme d'une rue partagée. Celui-ci accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs.
- Le retournement des véhicules sera assuré par une placette de retournement à aménager
- A noter également l'importance de créer une venelle piétonne continue entre le quartier d'habitat et la rue des Ecoles, et pouvoir à long terme, avec l'ouverture à l'urbanisation des espaces agricoles situés au Nord, reconnecter le lotissement du Gibon existant aux équipements structurants du village (mairie, école, crèche).
- Dans l'îlot urbain n°1 (accueillant des logements individuels purs), le stationnement devra être géré au sein des parcelles urbanisées, en dehors de l'espace public. Pour desservir les logements de l'îlot urbain n°2 (logements groupés), un espace de stationnement mutualisé sera aménagé à l'avant des parcelles.

Paysage environnement

- Le projet d'aménagement devra considérer les fortes contraintes topographiques du site. Ainsi, les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.
- Un espace vert public (type jardin partagé, verger, écoparc) sera aménagé entre les espaces construits et la zone d'équipement. L'objectif étant de renforcer le pôle d'équipement existant et de créer un espace de vie et de rencontre dans le futur quartier.

Urbanisation

- 2 îlots urbains seront aménagés.
- Au regard du cadre réglementaire fixé par le SCOT Puisaye Forterre, la densité moyenne de l'opération d'aménagement à l'échelle du site devra répondre à une densité urbaine de 12 à 15 logements à l'hectare, et donc accueillir **entre 8 à 10 logements**.
- Pour renforcer le caractère résidentiel du secteur et créer un front bâti continu, les constructions principales et/ou les annexes devront être implantées dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m depuis l'emprise publique. Cette prescription permettra également de dégager les espaces de jardins privatifs à l'arrière (au Sud).
- Pour s'adapter au mieux à la pente, le sens d'implantation du volume principal des constructions sera parallèle à la rue de desserte à créer.

N° d'îlot	1	2
Nombre de logements attendus et typologie	5 à 6 logements individuels purs	3 à 4 logements groupés.

Mézilles

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Mézilles est considérée comme commune « **autre commune** » (hors pôles d'appui et de proximité). A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **12 à 15 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **deux zones 1AUA d'une surface totale de 1,18 ha⁴**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **14 et 18 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 75% de logements individuels purs, 20% de logements individuels groupés, 3% de logements collectifs, et 2% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, les opérations devront également accueillir **entre 1 et 2 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
<i>% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT</i>	75%	20 %	3%	2 %
<i>Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune</i>	Entre 10 et 13 logements.	Entre 3 et 4 logements.	-	-

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

Répartition de la production de logement par zones 1AUA et zone UBa et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Entrée Ouest »	5 à 7 logements		-	-	5 à 7 logements
OAP « Louche Madame »	9 à 11 logements		-	-	9 à 11 logements
TOTAL	Entre 14 et 18 logements.		-	-	14 à 18 logements

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

⁴ Cette surface cumule la zone « Entrée Est » de 0,44 ha, et Louche Madame de 0,74 ha.

> OAP « Entrée Ouest »

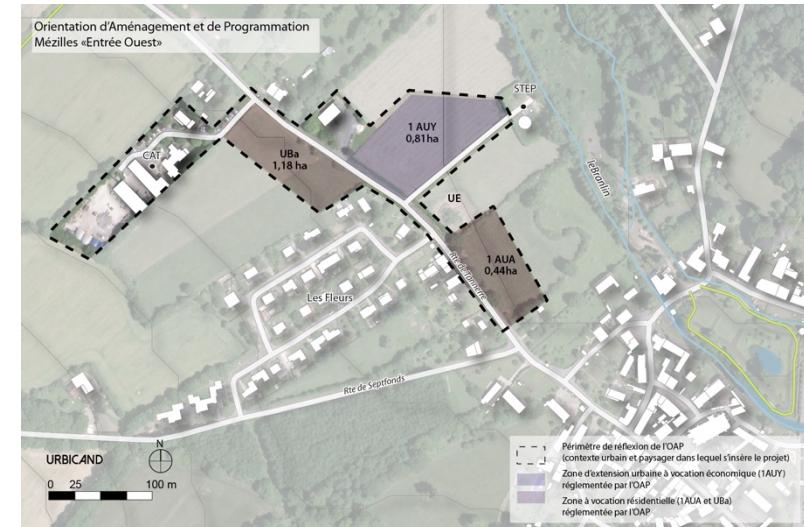
Contexte

La municipalité souhaite prolonger le développement urbain de la commune à l'Ouest du bourg, le long de la route de Tannerre. Contrairement à d'autres secteurs urbains du village, ce secteur est desservi par de l'assainissement collectif et il est couvert par la défense incendie.

Ainsi, la commune prévoit d'urbaniser une zone 1 AUA le long de la route de Tannerre et une zone 1 AUY pour le développement du Centre d'Aide par le Travail (CAT) existant à proximité.

En vue de préserver le cadre de vie des habitants, l'aménagement de ces zones d'extension urbaine et économique devra considérer plusieurs contraintes, à savoir :

- les sensibilités environnementales de la vallée du Branlin (classée en ZNIEFF de type II),
- les sensibilités paysagères de l'entrée de ville au caractère très arboré,
- les risques liés à la gestion du trafic routier,
- les nuisances liées au CAT et à ses activités en lien avec les espaces vert et l'entreposage de plaquettes forestières.



(1)



(2)

Zone 1AUA située à l'interface entre le CAT et le lotissement des Fleurs (1). Zone 1AUA située au Nord de la route de Tannerre, le long de la vallée du Branlin (2).

Objectifs

- Sécuriser l'entrée de ville et la traversée de la route de Tannerre.
- Préserver les qualités paysagères de l'entrée de village.
- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Limiter l'impact environnemental des constructions situées le long de la vallée du Branlin et favoriser le déplacement de la faune.
- Anticiper les besoins de développement du CAT, tout en réservant la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises de types artisanales.

Vocation urbaine

- Vocation résidentielle : accueil de logements individuels purs et groupés.
- Vocation économique : extension du CAT existant (spécialisé dans les travaux paysagers) et accueil potentiel de nouvelles entreprises de types artisanales.

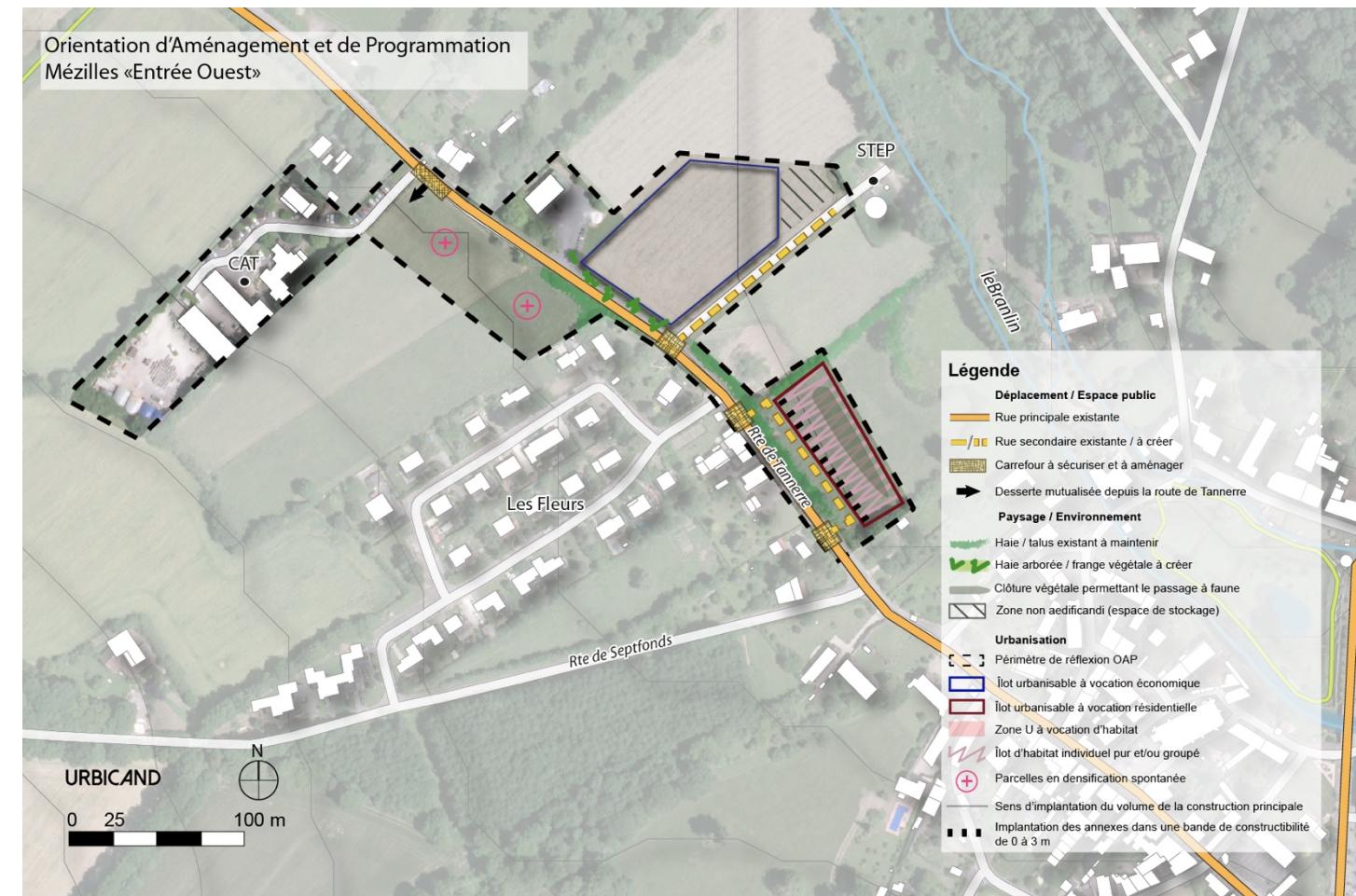


Schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- La desserte des parcelles densifiables en zone UBa devra être mutualisée avec un accès unique depuis la route de Tannerre. Le carrefour pourra faire l'objet d'une sécurisation, en lien avec la sortie des véhicules sur la voie.
- Concernant la zone 1AUA, une rue de desserte interne sera créée avec un accès et une sortie sur la route de Tannerre. La voie de desserte de l'ilot urbain à vocation résidentielle prendra la forme d'une rue partagée. De faible emprise (5 m environ), celle-ci accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- L'accès à la zone 1AUY se fera par la route d'accès à la STEP (aucun accès direct depuis la route de Tannerre n'est autorisé). Un recalibrage de l'accès existant devra être envisagé de façon à ce qu'il puisse supporter les manœuvres d'entrée/sortie des poids-lourds.
- Pour sécuriser la traversée de la route de Tannerre et l'entrée de ville, des carrefours d'entrée/sortie de la zone 1AUA, 1AUY et du CAT seront aménagés avec une signalétique et revêtement de sol spécifique. En créant des seuils d'entrée successifs, ils limiteront la vitesse de circulation des véhicules.

Paysage environnement

- Pour limiter l'impact du flux de circulation de la route de Tannerre et préserver les qualités paysagères de l'entrée de ville, l'aménagement de la zone 1AUA devra permettre la conservation de la haie arbustive existante. Selon l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes, cette trame végétale sera maintenue ou remplacée.
- Le réseau de haies bordant la zone 1AUY, devra être renforcé afin de limiter son impact visuel en entrée de ville,
- Afin de limiter l'impact environnemental des futures habitations situées le long de la vallée du Branlin (secteur classé en ZNIEFF de type II), les clôtures de l'ilot d'habitat en façade Nord devront être végétales et garantir le passage de la faune.
- Une zone non-aédificandi a été définie au nord de la zone 1AUY, afin de préserver la zone humide. Ce secteur pourra servir de surface de stockage, à condition que cela n'engendre pas l'imperméabilisation des sols et la pollution de la zone humide.



Vue sur la haie arborée située le long de la rue de Tannerre (côté Branlin)



Vue sur la zone de densification spontanée

Urbanisation

- Un îlot urbain à vocation résidentielle et un îlot à vocation économique seront aménagés.
- Îlot à vocation économique :
 - L'îlot à vocation économique servira principalement de zone d'extension du CAT. Néanmoins, dans le cas de l'accueil d'une nouvelle entreprise, cet îlot pourra être divisé en fonction de la taille et de la nature de l'activité de(s) entreprise(s) à accueillir.
 - Le sens d'implantation du volume principal des constructions est libre.
- Îlot à vocation d'habitat :
 - Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), la zones 1 AUA d'une surface totale **de 0,44 ha** accueilleront entre **5 et 7 logements** (cf. tableau ci-dessous présentant le nombre et les caractéristiques des logements à produire par îlot).
 - Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée avec l'accueil de logements individuels purs ou groupés.
 - Le sens d'implantation du volume principal des constructions est libre.
 - En vue de renforcer le caractère résidentiel des rues de dessertes et de créer un front bâti continu, une bande de constructibilité de 0 à 3 m est imposée pour les annexes.
 - Afin de dégager les jardins privatifs à l'arrière des constructions, une bande de constructibilité de 0 à 4m sera également imposée aux annexes.

Îlot à vocation résidentielle	
<i>Nombre de logements attendus et typologie</i>	5 à 7 logements individuels purs ou groupés.
<i>Bande de constructibilité</i>	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m depuis la rue de desserte à créer.
<i>Sens d'implantation de la construction principale</i>	Non réglementé.

> OAP « Louche Madame »

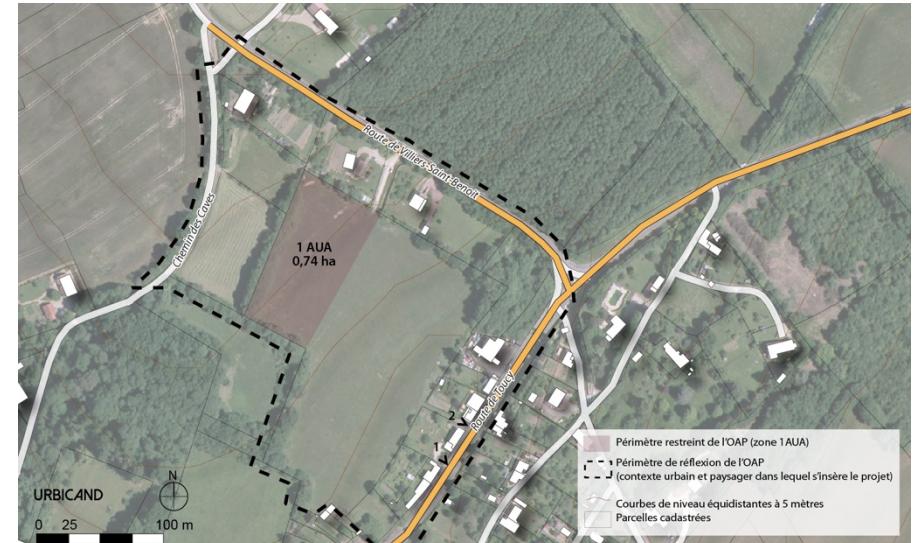
Contexte

Le deuxième secteur de développement résidentiel de la commune se situe au nord du bourg, sur des terrains communaux.

La commune prévoit d'urbaniser ce secteur en accroche au tissu pavillonnaire diffus le long de la route de Villiers-Saint-Benoit, en profitant de la voie de desserte existante.

En vue de préserver le cadre de vie des habitants, l'aménagement du secteur devra considérer plusieurs contraintes, à savoir :

- les sensibilités environnementales de la vallée du Branlin (classée en ZNIEFF de type II),
- les sensibilités paysagères du pré sur lequel se situe la zone, et notamment l'important réseau bocager qui encadre celui-ci,
- la topographie du site et un dénivelé d'environ 5 m entre le point haut au nord-ouest et le point bas au sud-est.



Vues lointaines sur le secteur de développement depuis la route de Toucy (1 et 2).

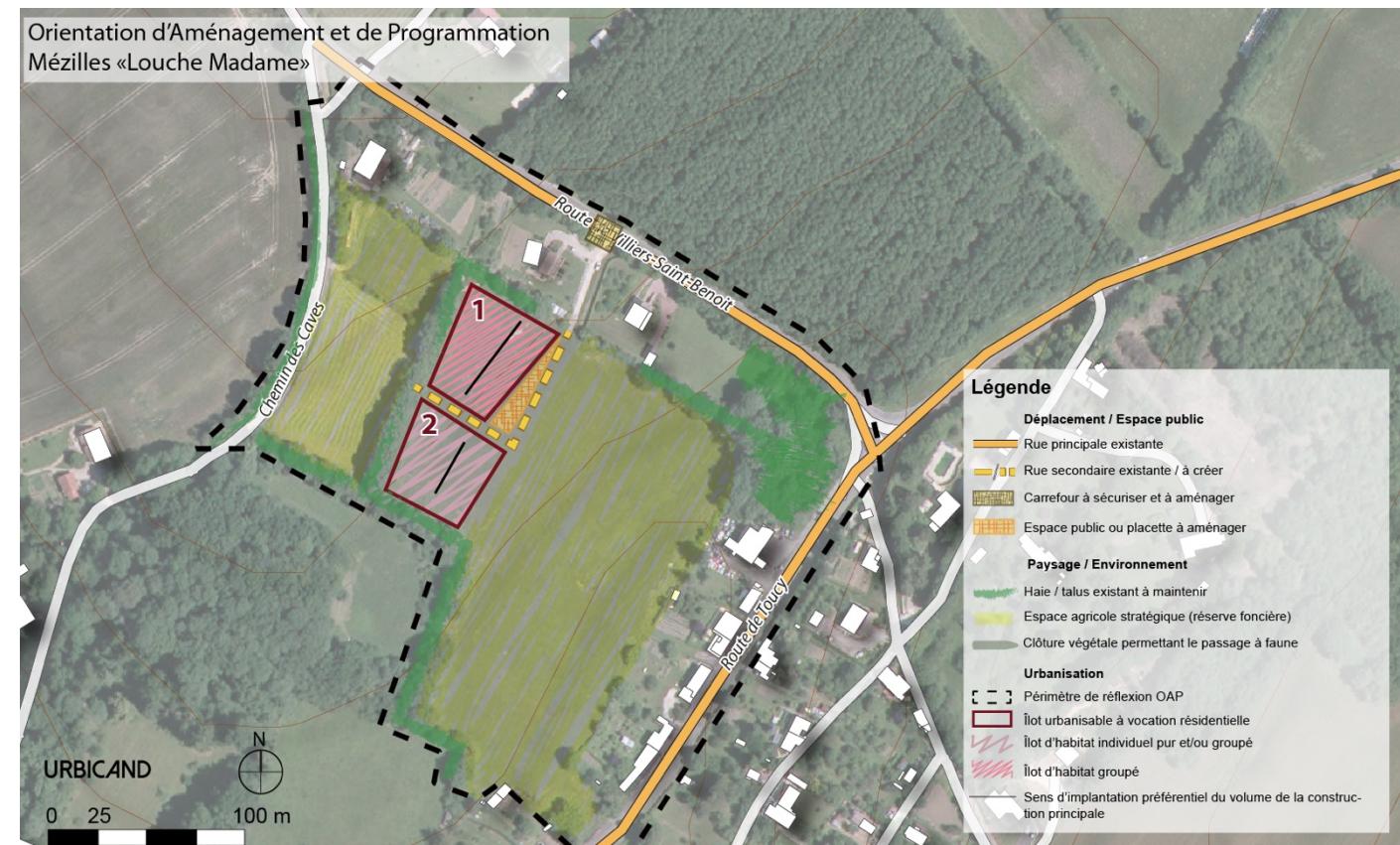
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Prévoir l'aménagement du secteur à long terme.
- Préserver les qualités paysagères du site (trame agro-paysagère).

Vocation urbaine

- Vocation résidentielle : accueil de logements individuels purs et groupés.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Une rue de desserte interne à double sens sera créée avec un accès et une sortie sur la route de Villiers-Saint-Benoit.
- La voie de desserte à créer prendra la forme de rue partagée. De faible emprise, celle-ci accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs.
- Pour sécuriser la traversée de la route de Villiers-Saint-Benoit, un carrefour d'entrée/sortie de la zone 1AUA sera aménagé avec une signalétique et revêtement de sol spécifique.
- En bordure de l'ilot n°1, une placette sera créée. Aménagée comme un espace public paysager à part entière, cette placette pourra accueillir un espace de stationnement mutualisé et servir de lieu de vie et de rencontre dans le quartier.

Paysage environnement

- Pour préserver les qualités paysagères du site, l'aménagement de la zone 1AUA devra permettre la conservation des haies existantes. Selon l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes, cette trame végétale sera maintenue et remplacée.
- Il s'agira également d'adapter les constructions à la pente et à la topographie du sol. Ainsi, les buttes, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.



(1)



(2)

Vue sur le site et sur le réseau de haies qui l'encadre (1). Vue sur bosquet à l'est du site, en bordure de la RD 965 (2).

Urbanisation

- Deux îlots urbains à vocation résidentielle seront aménagés.
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), la zone 1 AUA d'une surface totale **de 0,74 ha** accueillera entre **9 et 11 logements** (cf. tableau ci-dessous présentant le nombre et les caractéristiques des logements à produire par îlot).
- Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée avec l'accueil de logements individuels purs ou groupés.
- Pour s'adapter au mieux à la pente, le sens d'implantation préférentiel du volume principal des constructions est parallèle à la rue de desserte à créer.

N° d'îlot (vocation résidentielle)	1	2
<i>Nombre de logements attendus et typologie</i>	6 à 7 logements groupés	3 à 4 logements individuels purs ou groupés
<i>Bande de constructibilité</i>	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m depuis la rue de desserte à créer.	Non réglementé.
<i>Sens d'implantation préférentiel de la construction principale</i>	Parallèle à la rue de desserte.	Parallèle à la rue de desserte.

Moulins-sur-Ouanne

> OAP « Les Gerbeaux »

Contexte

La zone d'extension urbaine est située dans une clairière agricole à l'Ouest de la commune. Bordée par un réseau de haie et un boisement au Sud, elle est peu perceptible de l'extérieur, et notamment depuis la D 965 et la rue Taillevent. Le site est accessible par le Sud par la rue du Bois qui le reconnecte à la trame urbaine existante (rue de la Tuilerie).

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Préserver les qualités paysagères du site (trame boisée et bocagère).
- Opérer une greffe urbaine avec l'armature urbaine existante.
- Limiter le linéaire de voirie à aménager.
- Organiser les modalités de densification urbaine du village.
- Anticiper le développement urbain à très long terme du secteur (accès viaires).

Vocation urbaine

- Affirmer la vocation résidentielle du secteur et accueillir des logements individuels purs ou groupés.



Zone d'extension urbaine située dans le prolongement de la rue du Bois et dans une clairière agricole (1). Dents creuses à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble (2-3).

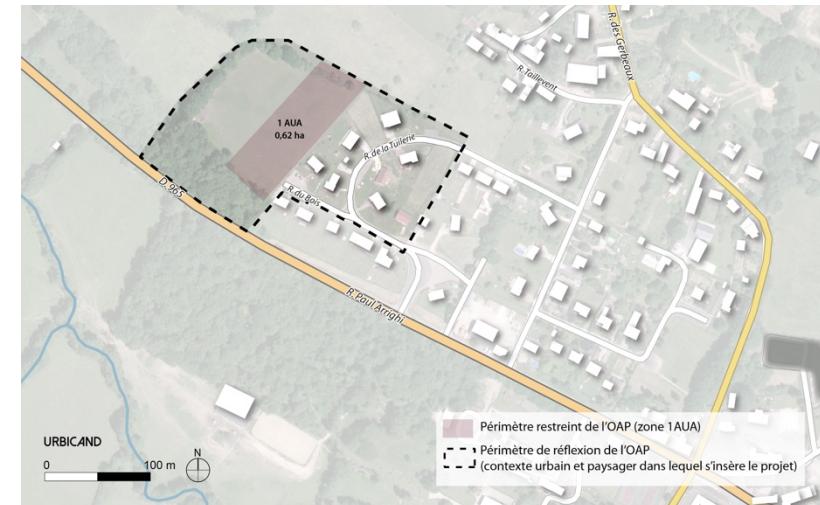
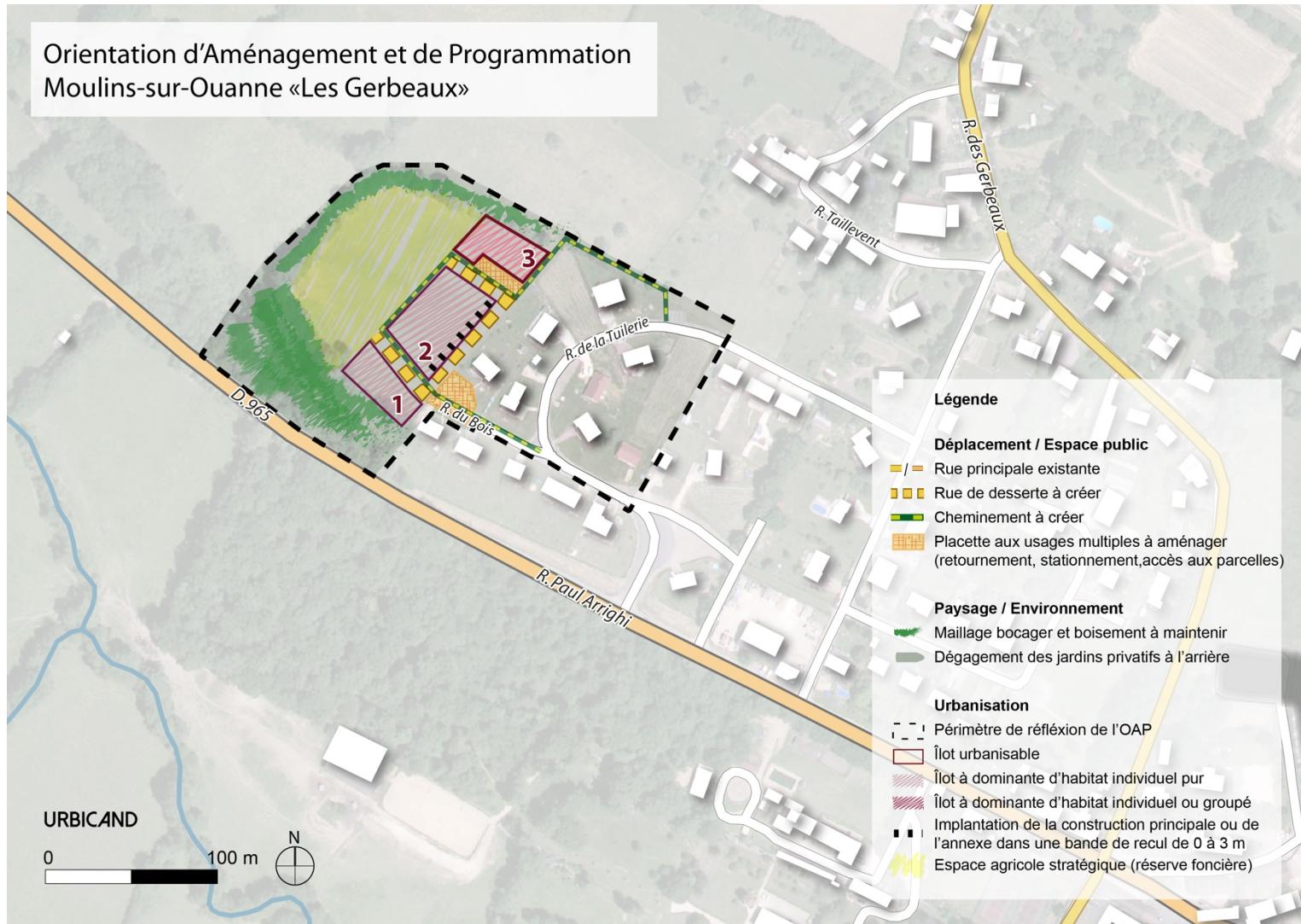


Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Une rue de desserte sera aménagée pour desservir les îlots 1-2-3. De faible emprise (5m maximum), elle prendra la forme d'une rue partagée et accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- En vue de favoriser l'urbanisation à très long terme de la clairière agricole, deux accès seront créés entre les îlots urbains n°1 et 2 et 2 et 3. L'objectif est à terme de créer une boucle viaire entre ces deux accès et de ne pas enclaver un secteur de développement potentiel.
- Afin de garantir la fluidité du trafic et le retourement des véhicules de collecte d'ordures ménagères ou sécuritaires (incendie et pompier), deux espaces de retourement seront aménagés à l'entrée du secteur (rue du bois) et devant l'îlot n°3. Ces espaces devront être conçus pour accueillir des usages multiples (point de collecte collectif, stationnement, retourement des véhicules, lieu de vie et de rencontre des habitants).
- Un réseau de cheminement doux et de continuités piétonnes (type venelle) sera aménagé entre les îlots à urbaniser. L'objectif est de connecter les futures habitations à la trame urbaine existante (lotissement et hameau des Gerbeaux).



Paysage environnement

- Pour préserver l'intégration paysagère des futures constructions, et limiter l'impact paysager et sonore de la D 965, la trame boisée et bocagère du secteur devra être maintenue ou remplacée en fonction de l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes. A ce titre, les boisements seront classés en zone N (naturelle) et les haies seront répertoriées et protégées dans le plan de zonage du PLUi au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Urbanisation

- 3 îlots urbains seront aménagés en zone 1 AUA (îlots n° 1-2-3)
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), la zone 1 AUA d'une surface totale **de 0,62 ha** accueillera entre **7 et 9 logements** (cf. tableau ci-dessous présentant le nombre et les caractéristiques des logements à produire par îlot).
- Une parcelle du lotissement existant pourra accueillir un logement individuel pur.
- Pour l'îlot n°2, une bande de constructibilité de 0 à 3 m depuis l'emprise publique est imposée pour les constructions principales et/ou les annexes. L'objectif étant de renforcer le caractère résidentiel des rues de desserte en créant une accroche bâtie à la rue.
- Afin de diversifier les caractéristiques architecturales des futures constructions et éviter une banalisation de la forme urbaine, les sens d'implantation du volume principal des constructions est libre.

N° d'îlot	1	2	3
Nombre de logements attendus et typologie	1 à 2 logements individuels purs ou groupés.	3 logements individuels purs ou groupés.	3 à 4 logements individuels purs ou groupés.
Bande de constructibilité	Non réglementé.	Implantation des constructions principales ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Non réglementé.
Sens d'implantation de la construction	Non réglementé.		

Parly

> OAP « L'Echenet »

Contexte

En raison de la sensibilité patrimoniale, paysagère et environnementale du village historique, la municipalité a choisi de centrer son développement urbain dans le hameau du Petit Arran, situé à 1,7 km du village-centre.

Au regard du SCOT, ce hameau peut être considéré comme un hameau principal et donc accueillir une zone d'extension urbaine. En effet, il s'est développé au XIXème siècle en lien avec l'exploitation de l'Ocre. Un arrêt de bus scolaire y est situé et permet l'accès à la cité scolaire de Toucy.

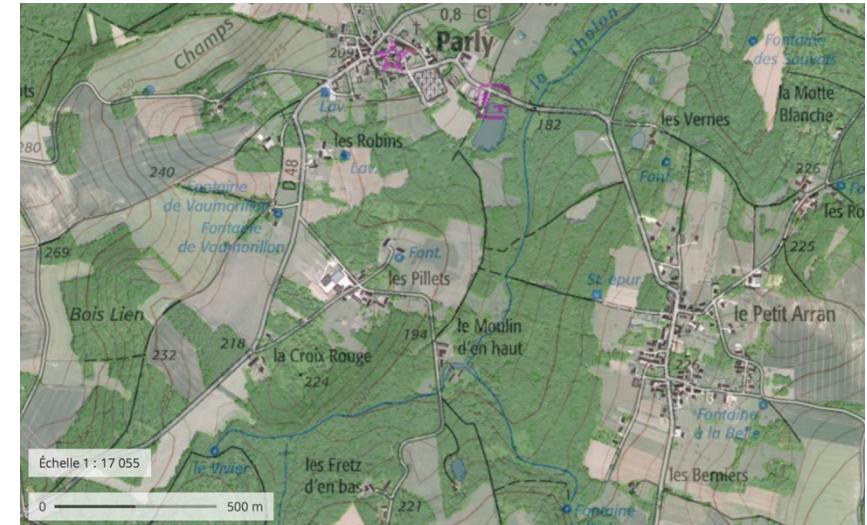
Du point de vue de son accessibilité, la zone 1AUA « L'Echenet » est située dans la frange Sud du hameau. Entourée de part et d'autre par des habitations, elle est desservie par la route Sainte Cécile et la rue de l'Echenet.



Vue de la zone d'extension urbaine depuis la rue Sainte-Cécile. .



Vue de la zone d'extension urbaine depuis la rue de l'Echenet.



Extrait de la carte d'Etat-major (1820-1866) où le hameau est repéré (source Géoportail).

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Intégrer le nouveau quartier dans l'armature urbaine et paysagère du hameau (greffe urbaine).
- Sécuriser l'entrée du hameau
- Reconquérir et réhabiliter les logements vacants du hameau.

Vocation urbaine

- Accueillir de nouveaux logements et renforcer la vocation résidentielle du hameau le Petit Arran (hameau principal).

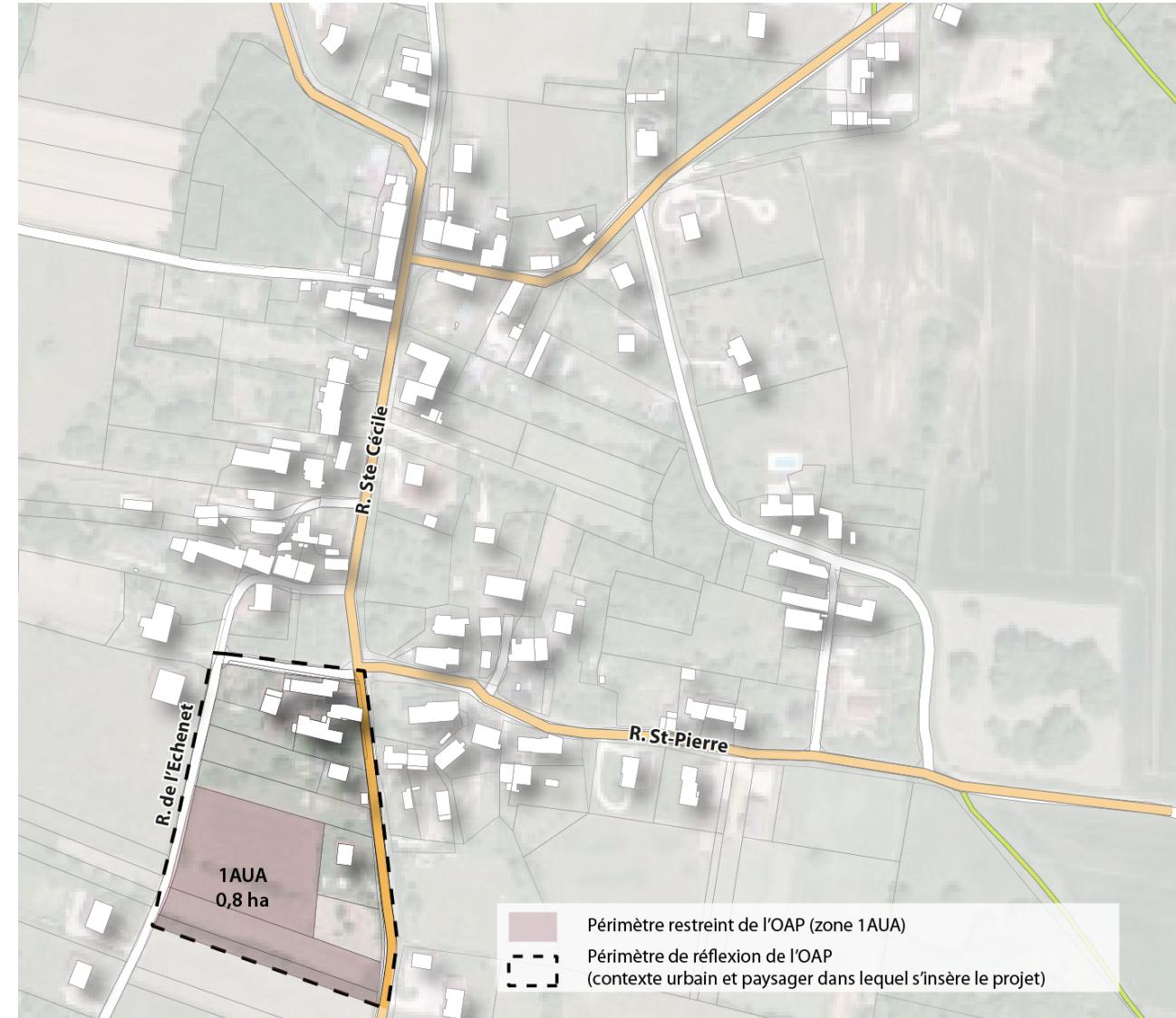
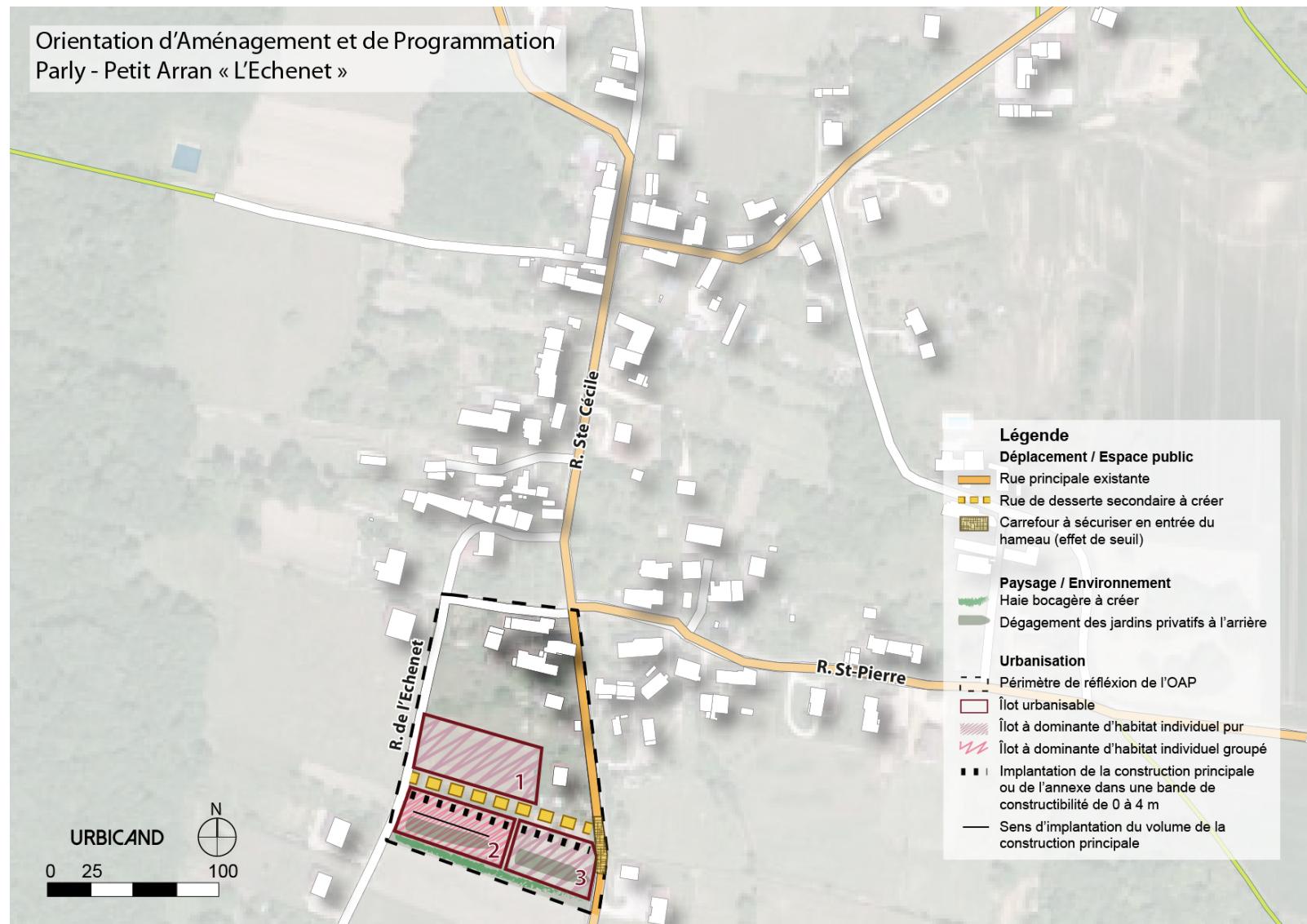


Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir la zone 1AUA, une ruelle sera créée entre la rue de l'Echenet et la rue Sainte-Catherine. De cette manière trois îlots urbains pourront être délimités. Conçue en sens unique (avec un accès par la route de Ste Cécile et une sortie sur la rue de l'Echenet), elle prendra la forme d'une rue partagée. Une place prioritaire sera accordée aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Le carrefour situé entre la rue de desserte à créer et la rue Sainte Cécile sera sécurisé par un traitement urbain spécifique (revêtement au sol, signalétique). L'objectif est de matérialiser l'entrée du hameau et de créer un effet de seuil entre l'espace urbain à l'espace agricole à l'entrée du hameau.

Paysage environnement

- Un soin particulier sera porté au traitement paysager de frange urbaine située au Sud en entrée de hameau. Pour ce faire, une haie bocagère devra être plantée en limite de zone à urbaniser en dehors des îlots urbains à aménager.
- Les espaces de jardins privatifs des îlots n° 2 et 3 seront situés au Sud et assureront également une transition douce avec les espaces agricoles.

Urbanisation

- 3 îlots urbains seront aménagés.
- Les objectifs de densité urbaine fixés par le SCOT de la Puisaye Forterre de **12 à 15 logements** à l'hectare seront appliqués sur l'ensemble des secteurs de développement urbain. Ainsi, pour une surface totale de **0,8 ha**, **9 à 12 logements** seront créés (cf. tableau de répartition ci-dessous).
- Pour les îlots n°2 et 3, une bande de constructibilité de 0 à 4 m depuis l'emprise publique est imposée pour les constructions principales et/ou des annexes. L'objectif étant de renforcer le caractère résidentiel de la rue de desserte à créer (accroche bâtie à la rue). Ceci permettra également de créer des parcelles en lanière et de dégager les jardins privatifs au Sud.
- Afin de-diversifier les caractéristiques architecturales des futures constructions et éviter une banalisation de la forme urbaine, les sens d'implantation du volume principal des constructions est libre pour les îlots n°1 et 3. Pour îlot n°2 il sera parallèle à la rue de desserte.

N° d'îlot	1	2	3
Nombre de logements attendus et typologie	4 à 5 logements individuels purs	3 à 5 logements individuels purs ou groupés	2 logements individuels purs
Bande de constructibilité	Non réglementé.	Implantation des constructions principales ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Implantation des constructions principales ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4m.
Sens d'implantation de la construction principale	Non réglementé.	Parallèle à la rue de desserte.	Non réglementé.

Pourrain

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Pourrain est considérée comme un **pôle de proximité**. A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le village doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre, soit une densité de **15 à 18 logements à l'hectare**.

Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **deux zones 1AUA d'une surface totale de 4,1 ha⁵** et **une zone UBa d'une surface totale de 0,59ha** (soit une surface totale de 4,69ha), la commune doit produire d'ici 2035 entre **70 et 85 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale **peut être répartie à l'échelle de la commune** et doit comporter environ 50% de logements individuels purs, 30% de logements individuels groupés, 10% de logements collectifs, et 10% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, la commune doit également accueillir **entre 10 et 20 logements aidés supplémentaires d'ici 2035**. Or, pour répondre à ces différents objectifs, la commune souhaite pouvoir intégrer son projet de réhabilitation de logements vacants en cœur de bourg (5 logements) et 15 logements en résidence senior (OAP « Chemin des Bordats »).

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT	50%	30 %	10%	10 %
Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune	Entre 35 et 42 logements.	Entre 21 et 25 logements.	Entre en 7 et 8 logements.	Entre 7 et 8 logements.

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

Répartition de la production de logement par zones 1AUA et zone UBa et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif /en résidence	TOTAL
OAP « Bel Air »	12 à 14 logements			12 à 14 logements
OAP « Pré Pion »	44 et 46 logements		15 logements collectifs type « résidence senior »	44 à 46 logements
OAP « Chemin des Bordats »				15 logements
TOTAL	Entre 56 et 60 logements.		15 logements	71 à 75 logements

En raison de ses contraintes paysagères, la commune souhaite limiter sa production à 71 logements et répartir la densité sur les trois secteurs concernés par des OAP.

⁵ Cette surface totale cumule la surface de la zone « Bel Air » de 1,37 ha et la zone 1AUA « Pré Pion » de 2,75 ha.

> OAP « Bel Air »

Contexte

La zone 1AUA « Bel Air » est située entre une zone d'équipement et de loisirs du village et un lotissement résidentiel. Directement connecté au centre historique du village, le site est desservi par la rue de Bel Air, la rue du Stade et la rue Plaisance.

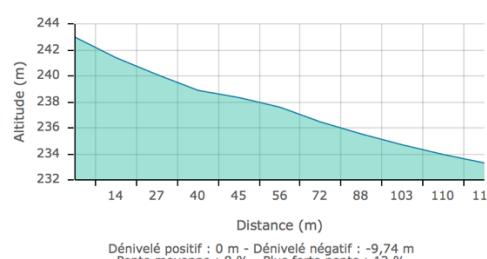
Elle est bordée, au Nord, par un espace vert accueillant des jeux pour enfants et un bassin de rétention des eaux pluviales.

En raison de l'implantation géographique du village sur un coteau, le site est contraint :

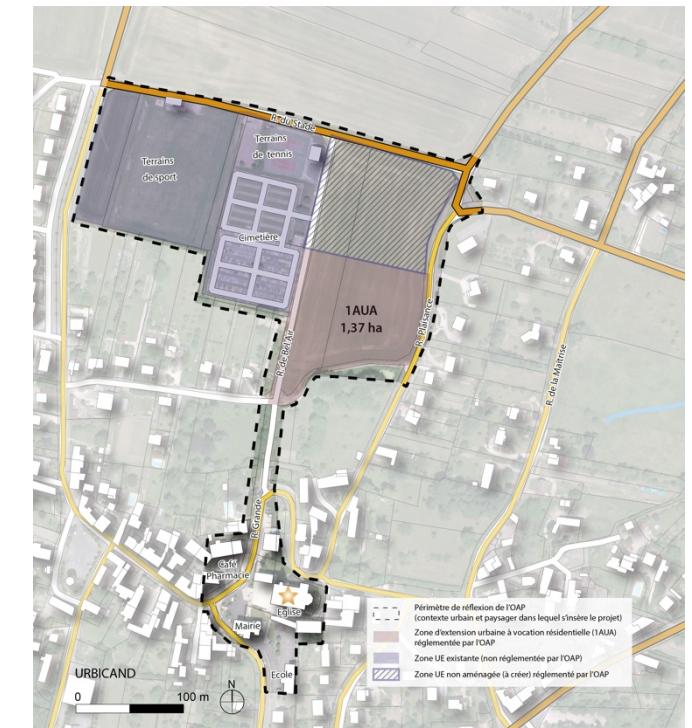
- par la pente : 10 m de dénivelé et une pente moyenne de 8% entre le point haut (rue de Bel air) et le point bas (rue de Plaisance),
- et par la présence d'un talus le long de la rue Plaisance.



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Vue de la zone 1AUA depuis la rue Bel Air.



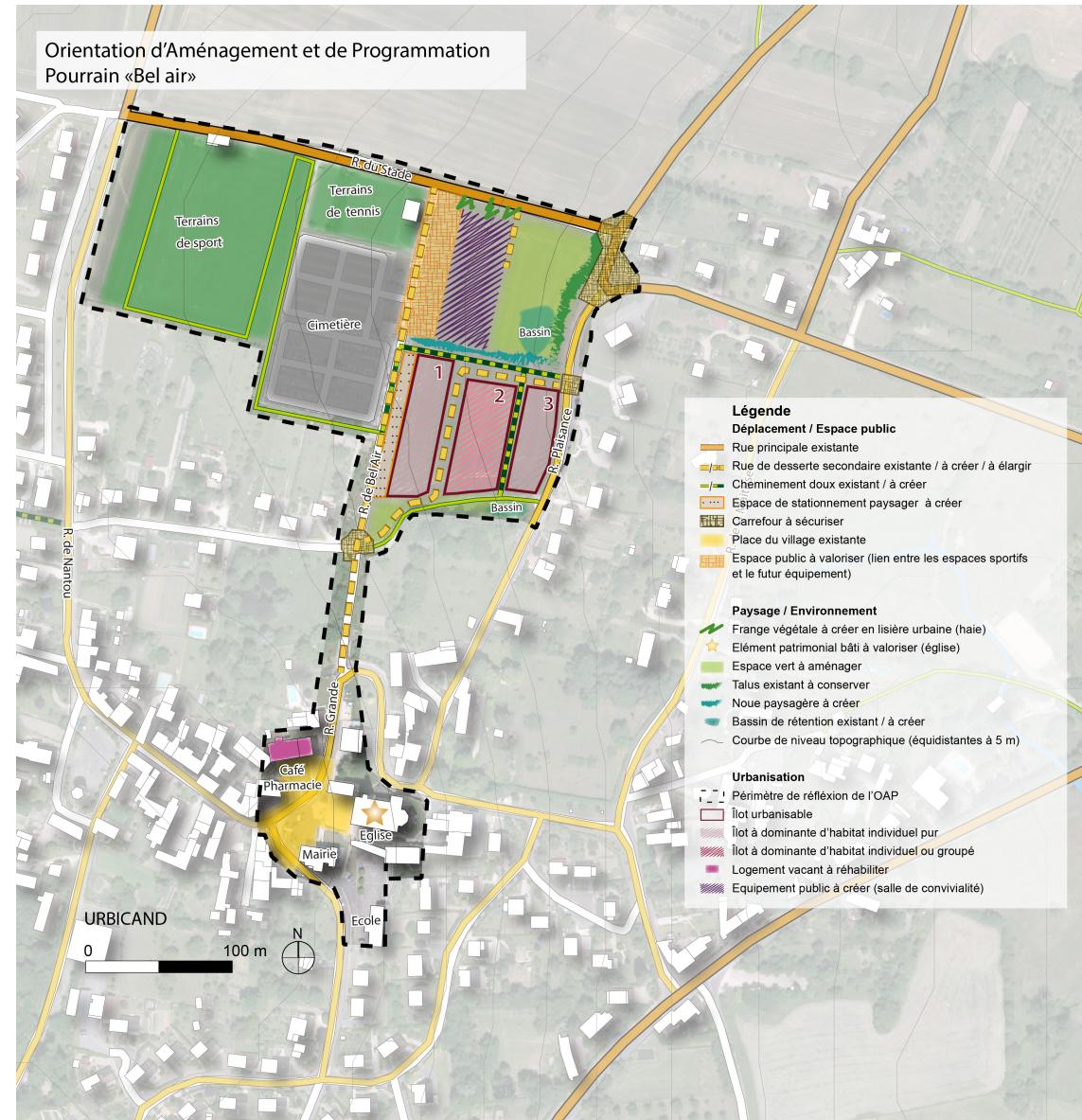
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village.
- Accueillir un équipement structurant (salle de convivialité).
- Intégrer le projet urbain dans son site et dans la pente.
- Limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales.
- Sécuriser les accès viaires.

Vocation urbaine

- Renforcer la fonction résidentielle du village et accueillir de nouveaux logements.
- Renforcer le pôle d'équipements et de loisirs existant (accueil d'une maison de convivialité).

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement - accessibilité – Espace public

- Les îlots urbains n°1 et 3 seront directement accessibles depuis la rue Bel Air et la rue de Plaisance. Néanmoins, en raison de l'augmentation du trafic routier, la rue de Bel Air devra faire l'objet d'un élargissement et d'un réaménagement d'ensemble afin de favoriser les modes de déplacement actifs entre la zone d'équipement et le centre du village (aménagement de stationnements, d'une piste cyclable ou d'une voie verte).
- Pour mettre en valeur le pôle d'équipements existant et créer une véritable centralité urbaine, un projet d'aménagement paysager d'ensemble devra être réalisé entre les terrains de tennis existants, le cimetière et la maison de convivialité.
- Pour desservir l'îlot n°2, une voie de desserte interne sera créée entre la rue Bel Air et la rue Plaisance. Cette voie à double sens devra avoir un caractère résidentiel et prévoir des aménagements spécifiques pour les modes de déplacements doux/actifs (trottoirs).
- Pour sécuriser le déplacement des usagers, les carrefours d'entrée/sortie avec la rue de Bel Air et la rue Plaisance, ainsi que l'intersection entre la D111, la rue du stade et la rue Plaisance devront être sécurisés (revêtement de sol, signalétique).
- En complément de ce réseau viaire, des venelles piétonnes seront aménagées entre la zone 1AUA, la zone d'équipements et les espaces urbanisés (îlots urbains n°2 et 3).
- Le stationnement des futures constructions de la zone 1AUA sera géré à la parcelle en dehors de l'espace public.

Paysage environnement

- Pour limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales, une noue paysagère sera créée entre la zone d'équipement et la zone 1AUA. Cette noue canalisera les eaux de pluies jusqu'à un bassin de rétention des eaux pluviales. Celle-ci sera créée sur le point bas de la zone UE, le long de la rue de Plaisance. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de s'intégrer au mieux aux projets de construction alentours.



- En raison de la topographie du site, les constructions devront s'adapter à la pente en balcons successifs. Ainsi, les buttes, les surélévations non liées au caractère du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.
- En raison de la présence d'un talus le long de la rue de Plaisance, la maison de convivialité sera implantée préférentiellement le long de la rue Bel Air. En fonction du projet architectural, une voie d'accès à la maison de convivialité pourra néanmoins être envisagée par la rue du Stade. La frange urbaine de cet équipement devra être intégrée par la plantation d'une haie vive de type arbustive ou arborée. La partie basse du terrain accueillera un espace vert d'agrément.
- L'espace boisé existant en limite Sud de la zone 1AUA sera revalorisé dans le cadre du projet d'aménagement urbain (dégagement des îlots urbains et aménagement d'un espace vert continu).

Urbanisation

- 3 îlots urbains à vocation résidentielle seront aménagés et accueilleront entre 12 et 14 logements, soit une densité de 9 à 10 logements/ha.
- La zone UE accueillera un équipement (salle de convivialité).
- Dans le cadre de sa stratégie de reconquête des logements vacants en cœur de village, la municipalité projette de réhabiliter et de louer huit logements situés au-dessus du bar restaurant et de la pharmacie. Ainsi, il semble possible d'intégrer ce projet dans les objectifs de production de logements aidés de la commune.
- Dans le cadre de sa stratégie de renouvellement urbain, la commune souhaite réhabiliter les bâtiments du café et de la pharmacie pour créer 5 logements aidés.

N° d'îlot	1	2	3
Nombre de logements attendus et typologie urbaine	6 logements individuels purs ou groupés.	3 à 4 logements individuels pur ou groupés	3 à 4 logements individuels purs ou groupés

> OAP « Pré Pion »

Contexte

La zone 1AUA « Pré Pion » est localisée sur la partie basse du village du quartier de la Chapelle. Elle est longée au Sud, par la rue Plaisance et à l'Ouest par la rue de la Maitrise. Installée sur une prairie bocagère, le site est traversé par un petit ru qui se déverse en aval dans un petit cours d'eau.

En raison des qualités paysagères du site, la commune a choisi de préserver la partie Sud de la prairie et de l'aménager en zone naturelle de loisirs (classement en zone NL). De cette manière, elle espère offrir un cadre de vie attractif aux habitants et préserver un îlot de nature et de biodiversité dans une trame urbaine dense.



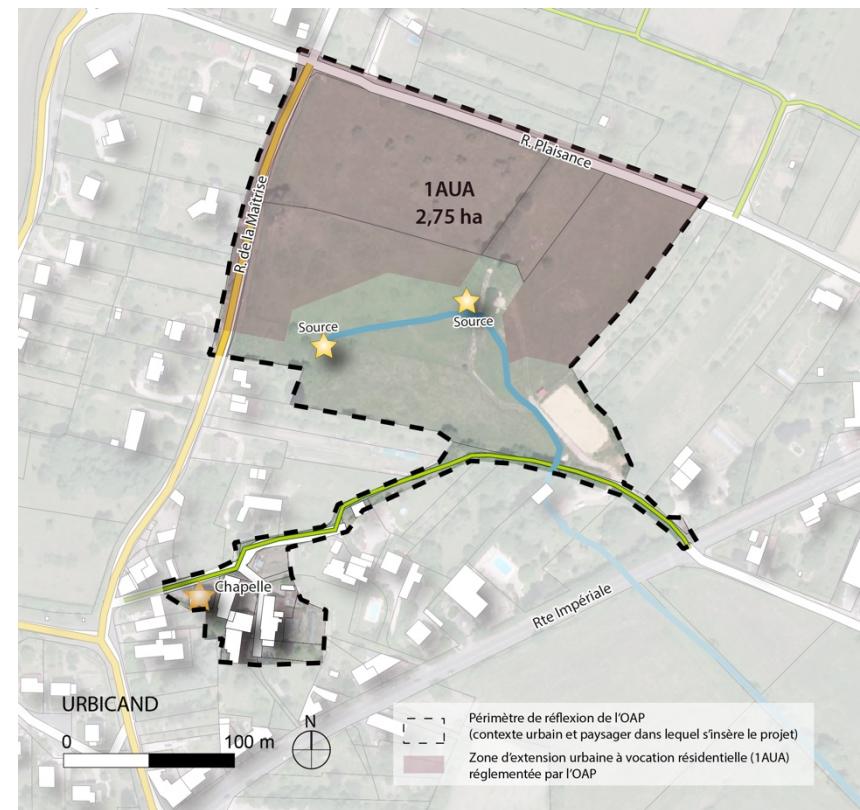
Depuis la rue de la Maitrise, le site offre une vue sur une prairie vallonnée.



Depuis la rue de Plaisance, le site offre une perpective sur le village historique perché sur son coteau.



Rue de la maitrise (à droite) et rue Plaisance (à gauche). La rue plaisirce est bordée d'une haie bocagère qu'il s'agira de conserver dans le cadre de l'urbanisation du secteur.



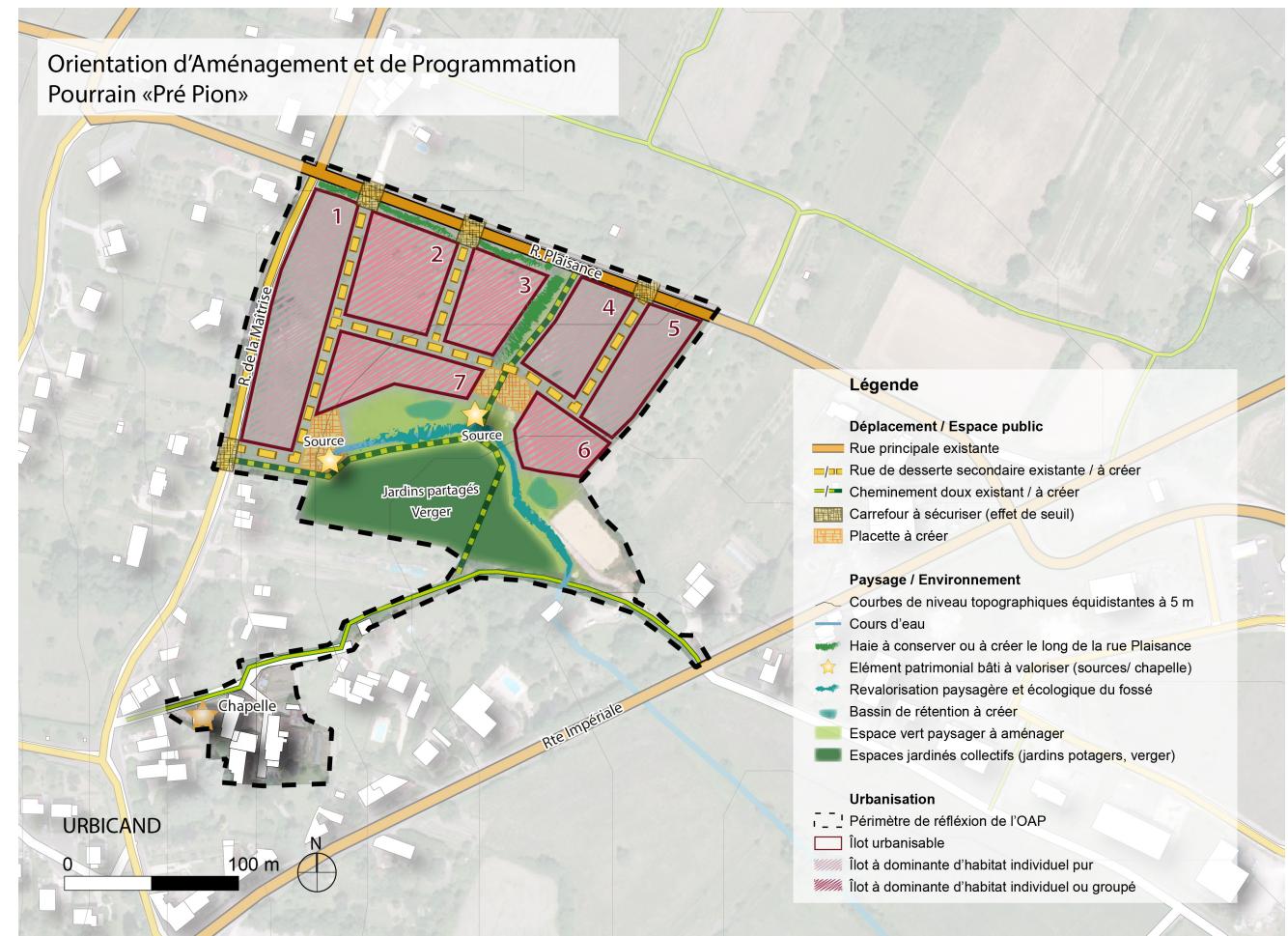
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village.
- Créer un cadre de vie attractif pour les habitants.
- Aménager un espace de convivialité.
- Revaloriser les qualités paysagères du site (sources, ru, haie).
- Limiter les accès sur la rue de Plaisance.
- Préserver la qualité de l'eau et limiter l'impact des constructions sur le milieu naturel.
- Aménager une zone de loisirs au cœur d'un tissu résidentiel.

Vocation urbaine

- Renforcer la fonction résidentielle du village et accueillir de nouveaux logements.
- Aménager une zone de loisirs en cœur d'îlot.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- La desserte des futures constructions de la zone 1AUA se fera par un maillage de rues internes. La municipalité souhaite, en effet, limiter les accès sur la rue Plaisance et préserver le caractère végétal de l'entrée du village (présence d'une haie bocagère). Ainsi, seuls trois accès viaires seront créés sur cette rue. En raison du caractère résidentiel plus affirmé de la rue de la Maitrise, les futures constructions situées dans l'îlot urbain n°1 pourront déboucher directement sur cette rue.
- Pour sécuriser le déplacement des usagers, les carrefours d'entrée/sortie sur la rue Plaisance et la rue de la Maitrise devront être sécurisés et aménagés (revêtement de sol, signalétique).
- Les rues de desserte interne à la zone 1AUA seront des rues à double, de type partagé. De faible emprise (8 m maximum), elles accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Pour l'ensemble des îlots, le stationnement individuel sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.
- A l'extrême Sud et Est de l'îlot urbain n°7, deux placettes seront aménagées au niveau des sources et de l'entrée de la zone naturelle de loisirs. Conçues comme des lieux de vie et de rencontre, ces placettes doivent faire l'objet d'un traitement paysager et urbain spécifiques. Celles-ci pourront également mettre en valeur les sources et accueillir des espaces de stationnement.
- En complément à ce réseau viaire, des venelles piétonnes seront aménagées entre les îlots urbains n°3 et 4 et le long du ru. L'objectif est de connecter le futur quartier d'habitation au quartier de la Chapelle.



Paysage environnement

- La haie bocagère existante le long de la rue Plaisance sera maintenue et prolongée. Selon l'état phytosanitaire des arbres, elle sera remplacée. La haie arbustive située entre l'îlot n°3 et 4 sera également maintenue afin d'agrémenter la venelle piétonne à créer.

- La zone de loisirs pourra accueillir des parcelles de jardin potager et un verger. Ces espaces jardinés pourront servir de lieu de rencontre à l'échelle de la zone 1AUA et du village. En offrant un espace de nature de proximité, cet espace de verdure limitera les effets de la densité urbaine des îlots urbains n° 6 et 7 (logements groupés, collectifs ou en résidence).
- Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur le ru, deux bassins de rétention paysagers seront aménagés le long du fossé. A l'exemple des noues paysagères, le fossé pourra être végétalisé afin d'améliorer ses fonctions écologiques et d'agrémenter l'espace public.

Urbanisation :

- En raison d'une réflexion générale sur la répartition de la densité urbaine à l'échelle de la commune et des sensibilités paysagères et environnementales du site Pré Pion, la zone 1AUA « Pré pion » de 2,75 ha devra accueillir entre **44 et 46 logements**, soit environ 16 logements/ha

N° d'îlot	1	2	3	4	5	6	7
Nombre de logements attendus et typologie urbaine	9 à 12 logements individuels purs ou groupés.	8 logements individuels purs ou groupés.	6 à 8 logements individuels purs ou groupés.	6 à 7 logements individuels purs ou groupés.	6 à 7 logements individuels purs ou groupés.	4 logements individuels groupés	5 logements groupés.

> OAP « Chemin des Bordats »

Contexte

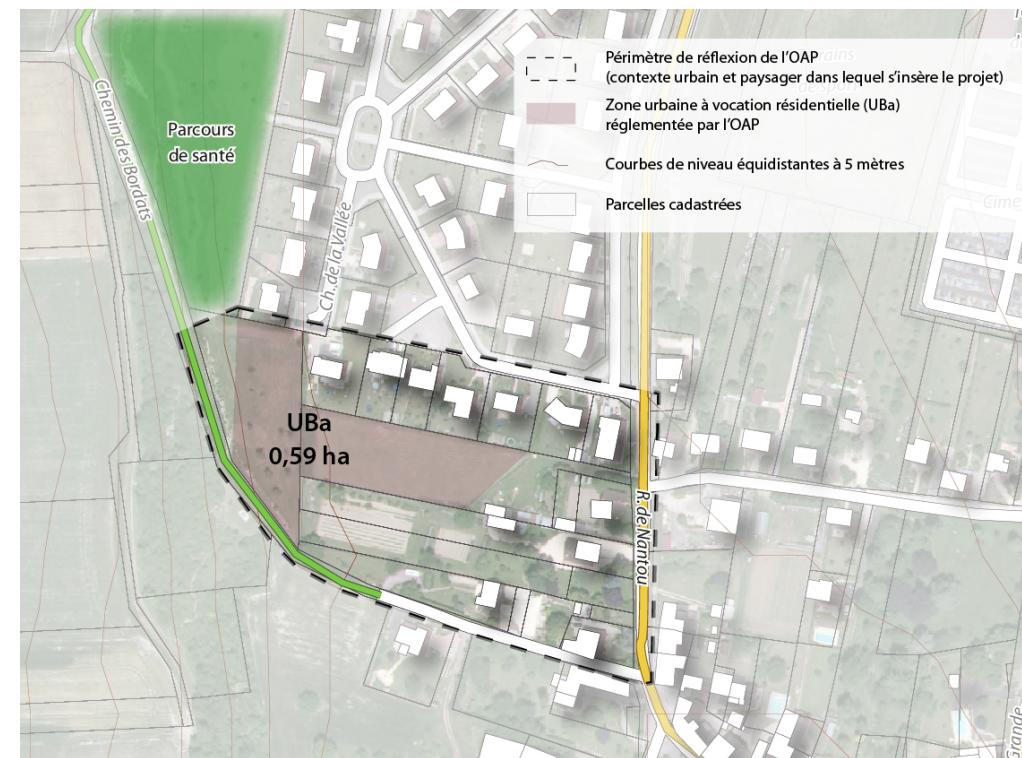
La zone UBa « Chemin des Bordats » est située au sud du lotissement résidentiel des « Hâtes barrée ». Directement connecté au centre historique du village, le site est desservi par une raquette de retournement raccordée à une voie desserte du lotissement. Il est également situé à proximité du parcours de santé et du chemin des Bordats, lui-même connecté à la rue de Nantou menant directement au centre-bourg. L'espace est bordé au Sud par des fonds de parcelles jardinés appartenant aux habitations bordant la rue de Nantou. En raison de l'implantation géographique du village en promontoire sur son coteau, le site est contraint par la présence d'une rupture de pente sur la limite ouest de la zone.



Accès à la zone depuis la raquette de retournement du lotissement des Hâtes Barrées



Portion non aménagée du chemin des Bordats au sud de la zone et fonds de jardins en bordure sud (à droite de la photo)



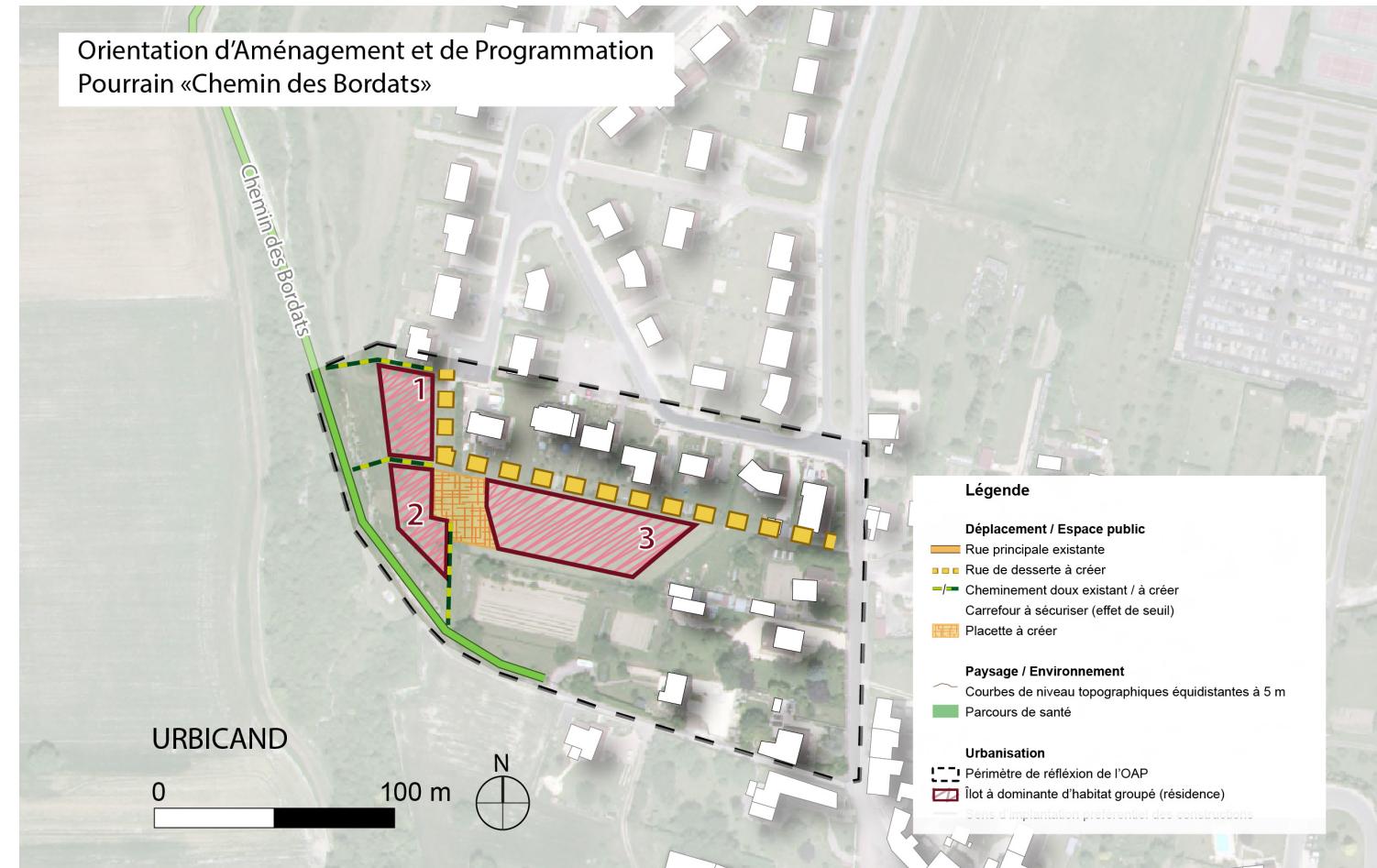
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village par la création d'une résidence-sénior.
- Intégrer le projet urbain dans son site et créer une greffe urbaine.

Vocation urbaine

- Renforcer la fonction résidentielle du village et accueillir de nouveaux logements.

Schéma d'aménagement



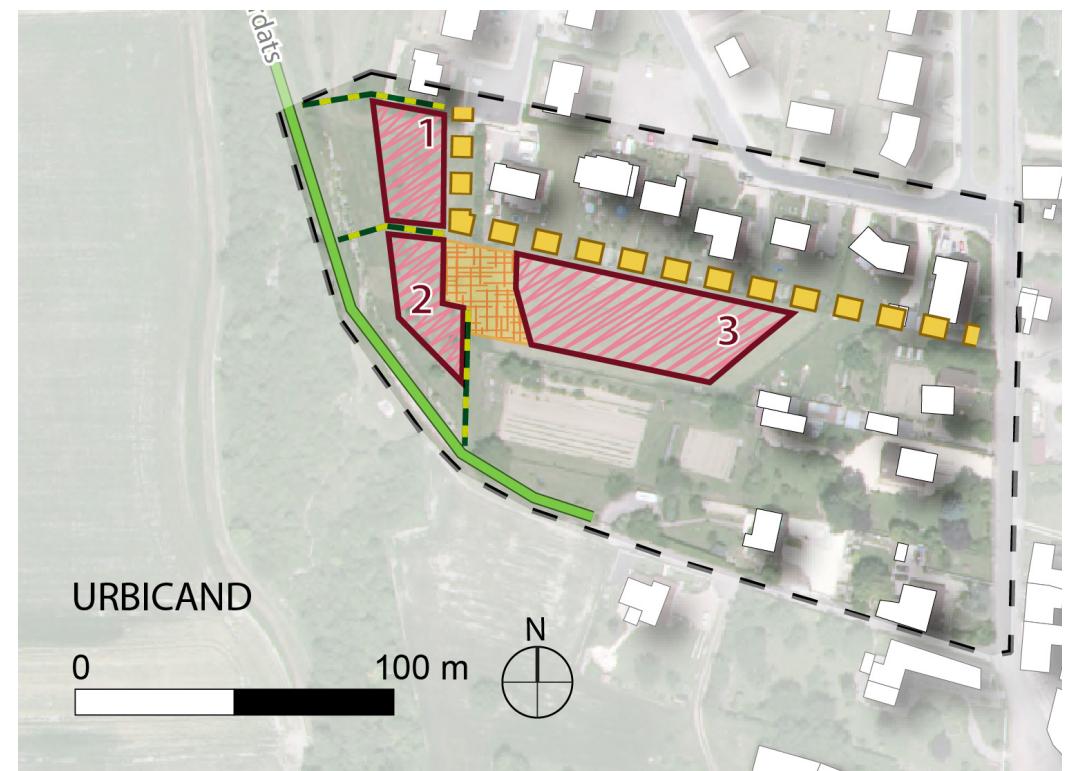
Principes d'aménagement

Déplacement - accessibilité – Espace public

- Les îlots urbains seront desservis par une voie de desserte interne connectant le chemin de la Vallée à la rue de Nantou. De type partagé, cette rue privilégiera des modes de déplacement doux/actifs.
- Une placette centrale en cœur d'îlot sera aménagée. Conçue comme un lieu de vie dans le quartier, elle pourra accueillir des espaces de stationnement mutualisés. Sinon, le stationnement en cœur d'îlot sera géré à la parcelle en dehors de l'espace public.
- En complément de ce réseau viaire, des venelles piétonnes pourront être aménagées entre les îlots urbains et le chemin des Bordats. Celles-ci devront considérer les contraintes techniques liées à la pente (fort dénivelé).

Paysage environnement

- En raison de la topographie du site, les constructions devront s'adapter à la pente. Ainsi, les buttes, les surélévations non liées au caractère du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.
- Afin de garantir l'intégration paysagère du futur quartier d'habitation, une haie végétale sera créée en limite sud de la zone, afin de réduire l'impact des nouvelles constructions dans le paysage.



Urbanisation

- 3 îlots urbains (résidence senior) seront aménagés et accueilleront 15 logements. Afin de répondre aux objectifs de densité sur la commune, ces résidences prendront l'aspect de logements collectifs ou groupés avec une densité moyenne de 25,4 logements/ha, permettant ainsi d'équilibrer la densité à l'échelle de la commune et répondre aux prescriptions du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne.

N° d'îlot	1	2	3
Nombre de logements attendus et typologie urbaine	4 logements collectifs/groupés	3 logements collectifs/groupés	8 logements collectifs en résidence

Rogny-les-Sept-Ecluses

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Rogny-les-Sept-Ecluses est considérée comme « **autre commune** » (hors pôles d'appui et de proximité). A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **12 à 15 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **une zone 1AUA d'une surface totale de 0,98 ha et une zone UAa d'une surface de 0,29 ha**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **15 et 19 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 75% de logements individuels purs, 20% de logements individuels groupés, 3% de logements collectifs, et 2% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, les opérations devront également accueillir **entre 1 et 2 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
<i>% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT</i>	75%	20%	3%	2%
<i>Nombre de logement à produire à l'échelle des OAP de la commune</i>	Entre 11 et 14	Entre 3 et 4 logements.	-	-

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

Répartition de la production de logement par zones 1AUA et zone UBa et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Coteau »	3 à 4 logements				3 à 4 logements
OAP « Colombier »	12 à 15 logements	-	-	-	12 à 15 logements
TOTAL	Entre 15 et 19 logements.		-	-	15 à 19 logements

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

> OAP « Coteau »

Contexte

Le secteur de développement urbain « Coteau » est une dent creuse (zone UAa) située dans la partie historique du bourg.

Implanté sur la crête d'un coteau boisé à proximité directe de l'église du village (classée monument historique), le site est perceptible à l'échelle du grand paysage et notamment depuis le versant Sud du Loing et le site remarquable des Sept Ecluses (classé monument historique) ou depuis le canal de Briare.

Ainsi, en raison de sa grande sensibilité paysagère, la commune souhaite organiser les modalités de développement urbain de ce secteur.

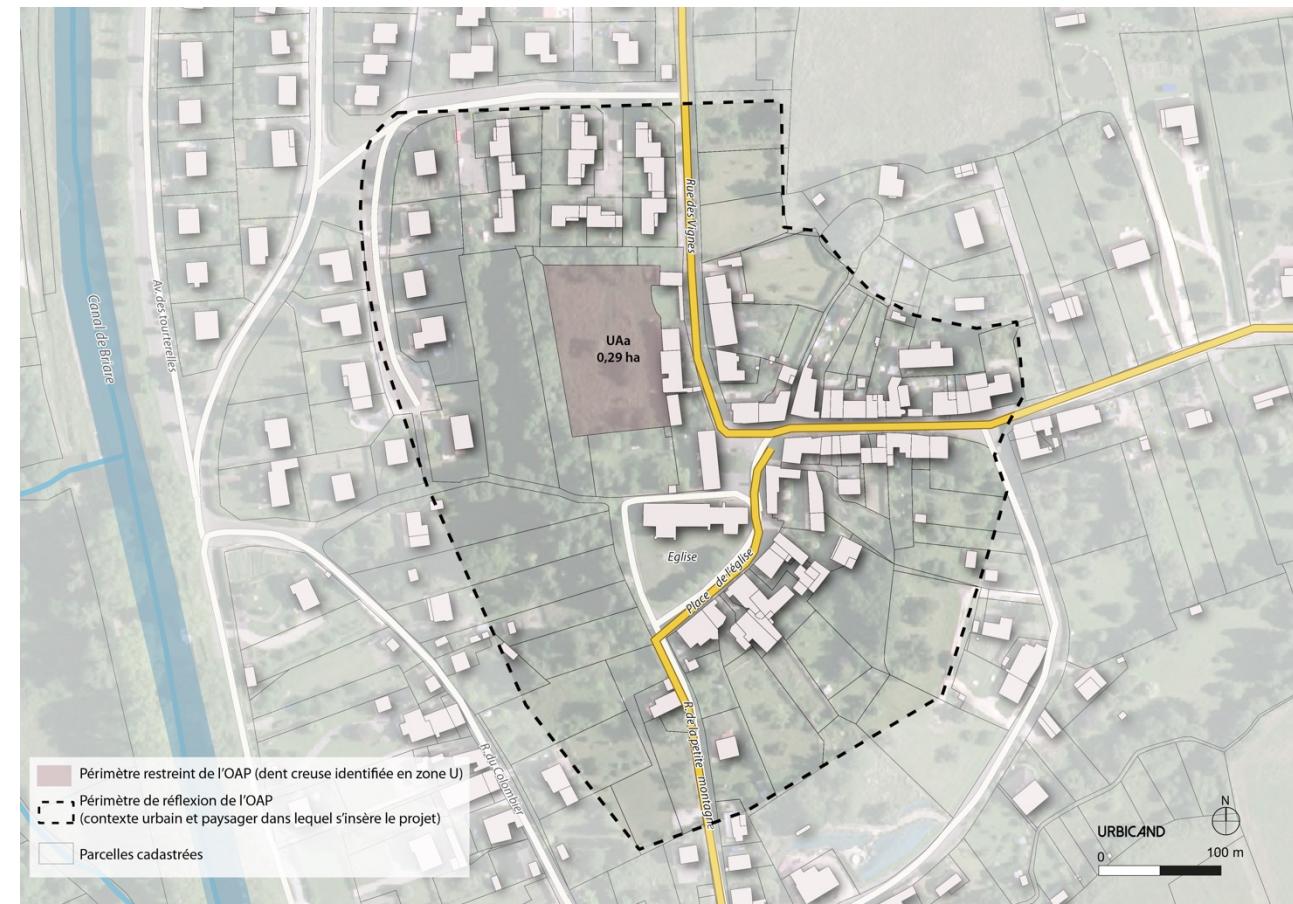
Du point de vue de son accessibilité, la dent creuse est localisée à proximité de la place de l'église, en arrière front de la rue des Vignes.

Objectif

- Aménager une opération de logements individuels groupés ou mitoyens s'insérant dans l'organisation bâtie, le relief et la trame végétale du secteur.

Vocation urbaine

- Accueillir de nouveaux logements (vocation résidentielle)





Perception de l'église et de son coteau boisé depuis le site des Sept Ecluses.



Perception de l'église et de son coteau boisé depuis le canal de Briare.



Un secteur de développement localisé sur la ligne de crête du village.



Rue des Vignes.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir les futures constructions, une ruelle en impasse sera créée depuis la rue des Vignes.
- Un espace pour la collecte des déchets sera aménagé en front de la rue des vignes, le long de la voie de desserte.
- Pour faciliter le retournement et les manœuvres des véhicules, un espace de retournement sera aménagé en fond de ruelle.
- En complément, des places de stationnement mutualisées seront aménagées à l'Est de la ruelle à créer (côté rue des Vignes). Un soin particulier devra être porté à ces espaces de stationnement (plantation d'arbres ou d'une haie) situées au contact des habitations de la rue des Vignes.

Paysage environnement

- En raison de la sensibilité paysagère et environnementale du site, les boisements situés sur le coteau seront maintenus et inscrits dans le document graphique du PLUi au titre de L. 151 -23 du Code de l'Urbanisme et classés en zone N (naturelle), UC (zone urbaine contrainte) et UJ (zone urbaine dédiée aux jardins).

Urbanisation

- Un îlot urbain sera aménagé sur la dent creuse.
- Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT de la Puisaye Forterre (**12 à 15 logements à l'hectare**), le site accueillera entre **3 et 4 logements individuels groupés**.
- Les constructions principales devront s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m le long de la ruelle à créer. L'objectif est de créer des parcelles en lanière, de dégager les jardins privatifs à l'arrière et d'inscrire le bâti dans la pente.



> OAP « Colombier »

Contexte

Le secteur d'urbanisation est situé dans la partie historique du bourg village à proximité du canal de Briare (quai Sully), de la mairie, de l'école ou de la salle culturelle. Il est desservi par le quai Sully et la rue du Colombier.

Objectifs

- Renforcer l'offre en logement de la commune.
- Améliorer l'accessibilité de la mairie (offre en stationnement).
- Améliorer les mobilités à l'échelle la commune (désenclavement du quai Sully).

Vocation urbaine

- Accueillir de nouveaux logements (vocation résidentielle).
- Renforcer la fonction touristique du bourg.



Mairie



Quai Sully

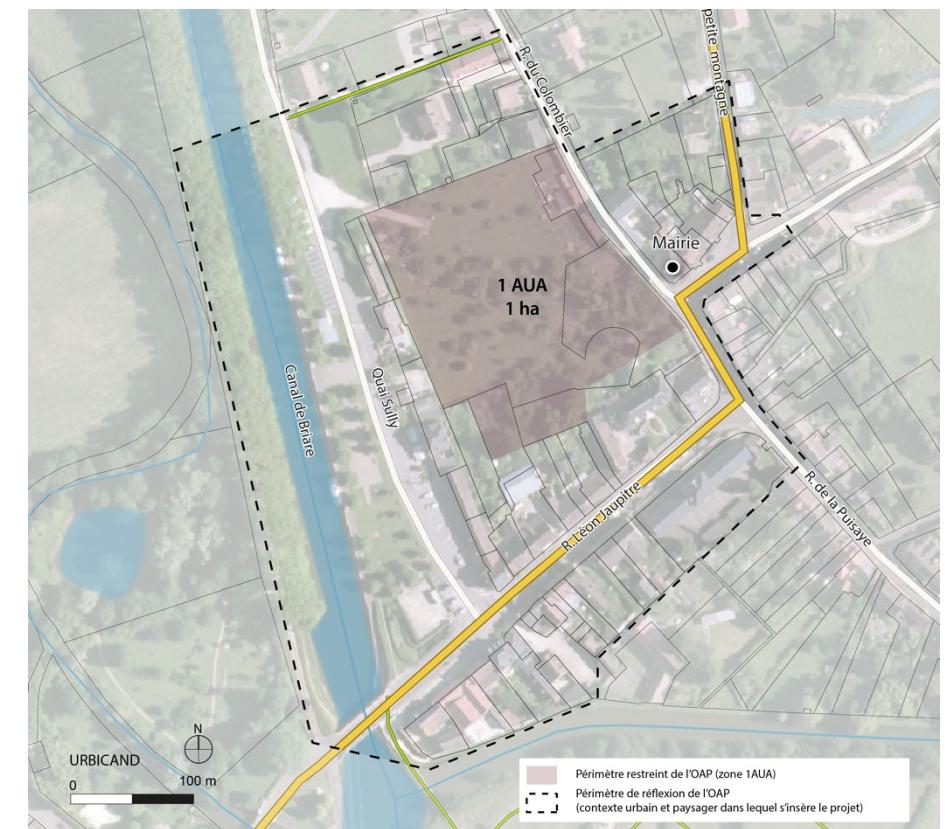
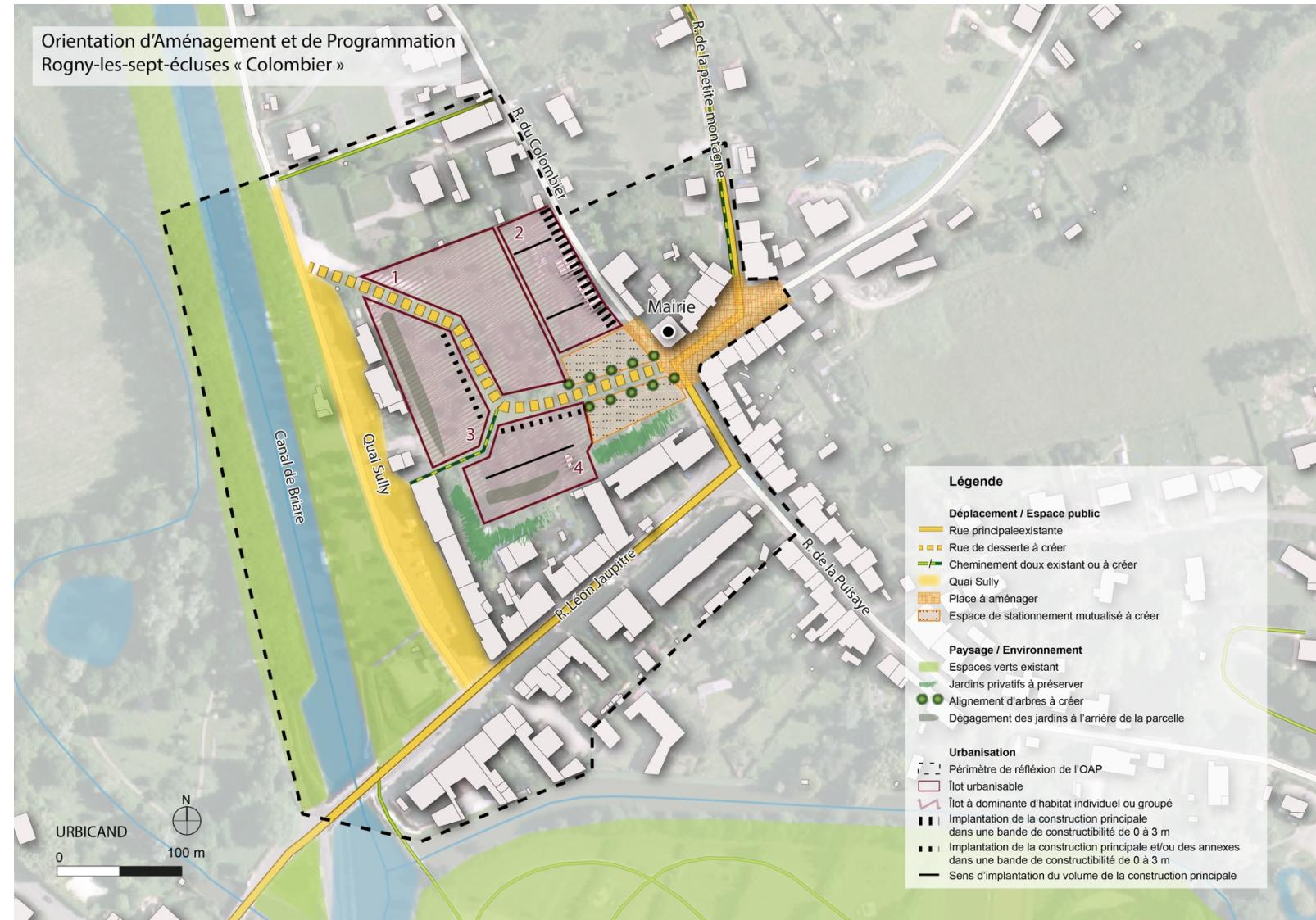


Schéma d'aménagement



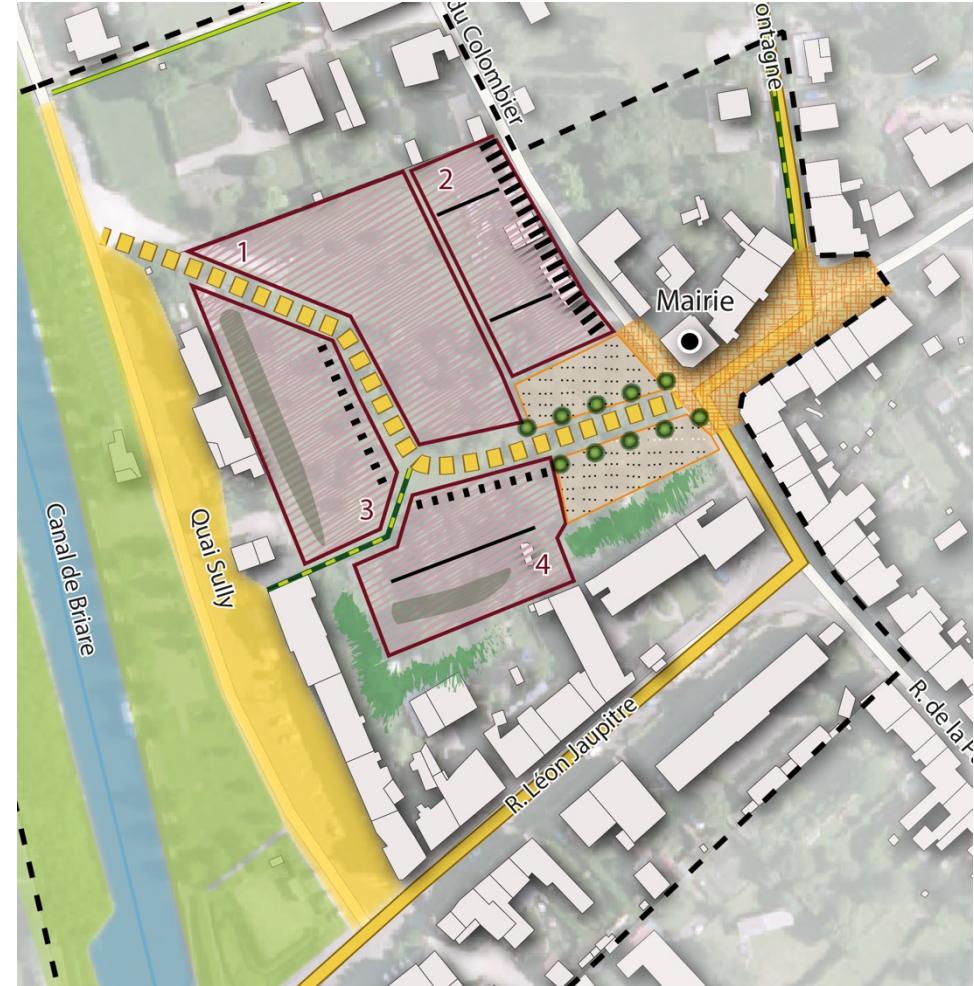
Principes d'aménagement

Déplacement - Accessibilité – Espace public

- Une rue de desserte interne sera créée entre le quai Sully et la rue du Colombier au niveau de la mairie. Dans l'objectif de limiter les flux de voitures sur le quai Sully (et de faire passer la rue en sens unique), cette rue devra être calibrée pour supporter un flux de voiture à double sens. Des espaces de circulation piétons et cyclable devront également être réalisés aux abords de la voirie.
- Les accès/sorties des constructions situées dans l'îlot urbain n°2 se feront par la rue du Colombier.
- En complément à ces aménagements viaires, une venelle piétonne sera aménagée entre l'îlot urbain n°3 et 4. De cette manière, elle renforcera les mobilités douces Est/Ouest entre le village historique et le canal de Briare.
- Le stationnement des futures constructions sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public. En complément, un espace de stationnement mutualisé sera aménagé au niveau de la rue du Colombier afin d'améliorer l'accessibilité de la mairie et de la salle communale. Son aménagement devra être intégré dans une réflexion d'ensemble en lien avec la revalorisation de l'espace public situé devant la mairie. Pour intégrer les places de stationnement dans le paysage urbain, des arbres et/ou des massifs pour être plantés en bordure de voirie.

Paysage environnement

- En vue de préserver l'intimité des constructions situées le long de la rue Léon Jaupitre et du Quai Sully, une bande de constructibilité de 0 à 3 m des constructions principales et/ou des annexes est imposée pour les îlots n° 3 et 4. L'objectif est de dégager les jardins privatifs à l'arrière des parcelles.



Urbanisation

- **Quatre îlots urbains seront aménagés.**
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), la zone 1AUA de 1 ha accueillera entre **12 à 15 logements**.
- Pour limiter la banalisation de la forme architecturale, les îlots urbains proposeront des parcelles de taille et de forme diversifiées.
- Pour l'îlot urbain n°2, l'implantation des constructions s'inspirera de l'existant. Ils se positionneront dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m est imposée pour les constructions principales. Un sens d'implantation du volume de la construction principale est également imposé (perpendiculairement à la rue du Colombier).
- Le sens d'implantation du volume principale des constructions situées dans les îlots urbains n° 1 et 3 est libre, alors qu'il est parallèle à la rue de desserte à créer pour l'îlot n°4.

N° d'îlot	1	2	3	4
Nombre de logements attendus et typologie	4 à 5 logements individuels purs et/ ou groupés	2 logements individuels purs et/ ou groupés	3 à 4 logements individuels purs et/ ou groupés	3 à 4 logements individuels purs et/ ou groupés
Bande de constructibilité	Non réglementé.	Implantation des constructions principales dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m (pignon sur rue).	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m
Sens d'implantation de la construction principale	Non réglementé.	Perpendiculaire à la rue du Colombier.	Non réglementé.	Parallèle à la rue de desserte.

Ronchères

> OAP « Champs du bourg »

Contexte

La commune souhaite développer l'urbanisation en entrée Est du village, sur une prairie bocagère, en bordure de la rue Fleur de Rouvroy. En effet, en raison de difficultés de développement au Sud (passage du ruisseau Saint-Fiacre) et au Nord (coteau), ses choix de développement urbain ne sont pas nombreux.

Ainsi, l'aménagement de la zone 1 AUA de 0,45 ha ne doit pas condamner les possibilités de développement, au Nord, et doit préserver un accès aux espaces agricoles.

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Structurer l'entrée du village.
- Anticiper le développement urbain à très long terme du secteur et conserver un accès viaire vers le Nord.
- Préserver les qualités paysagères du site (trame boisée, haie).

Vocation urbaine

- Affirmer la fonction résidentielle du quartier et accueillir des logements individuels purs et groupés.

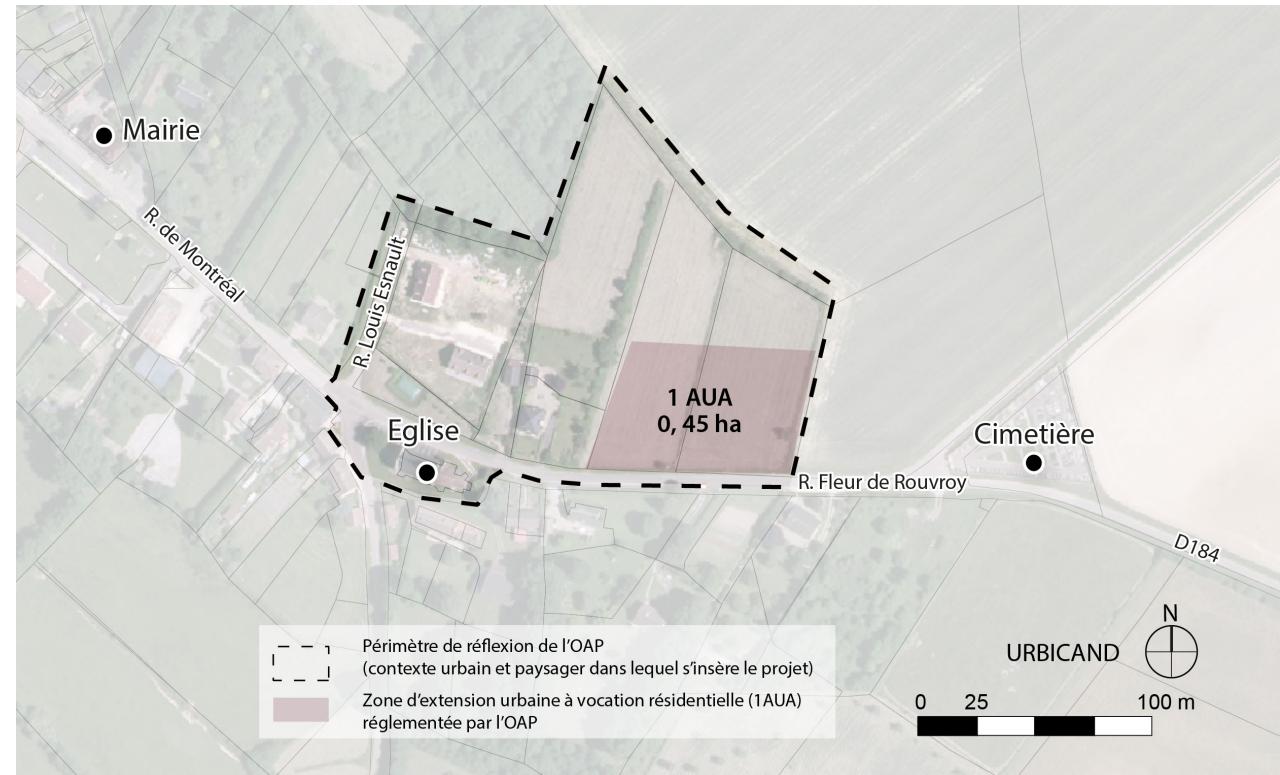
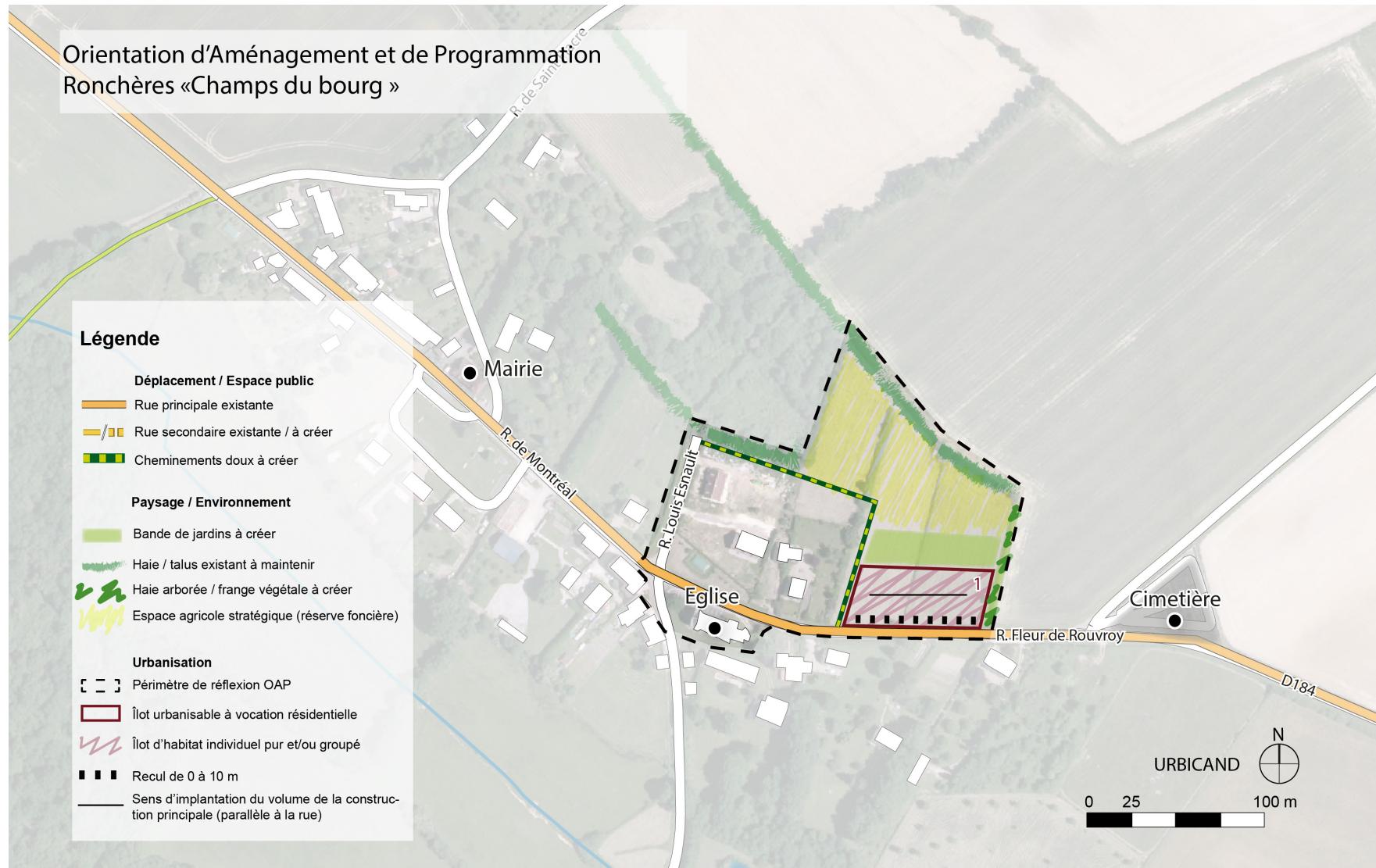


Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir les espaces agricoles au Nord (développement à très long terme, hors PLUi), une voie de desserte pourra être créée depuis la rue Fleur de Rouvroy. Cette rue à double sens débouchera en impasse, en vue de son prolongement à long terme.
- Le stationnement individuel sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.

Paysage environnement

- Afin de garantir l'intégration paysagère du futur quartier d'habitation, une haie végétale sera créée en limite est de la zone 1AUA, afin de réduire l'impact des nouvelles constructions dans le paysage depuis l'entrée de ville Est.
- En vue de dégager des jardins privatifs à l'arrière des parcelles, les annexes et/ou les constructions devront s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 10 m.
- Dans le respect du cadre bâti environnant, les nouvelles constructions auront un sens d'implantation de leur faîtiage parallèle à la rue.
- Les espaces situés au Nord de l'ilot urbain seront dédiés aux jardins et pourront être intégrés dans le parcellaire des zones à bâtir en tant que jardins privatifs. Ils pourront éventuellement servir à gérer l'assainissement.

Urbanisation

- Deux îlots urbains seront aménagés. Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), la zone 1AUA de **0,45 ha** accueillera **5 à 7 logements** (cf. Tableau de répartition ci-dessous).

N° d'îlot	1
Nombre de logements attendus et typologie	5 à 7 logements individuels purs ou groupés.
Bandé de constructibilité de la construction principale et des annexes	0 à 10 m par rapport à la RD 184
Sens d'implantation des constructions	Parallèle à la rue

Saint-Fargeau

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Saint-Fargeau est considérée comme un **pôle de proximité**. A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre de **15 à 18 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation 3 secteurs d'extension d'une surface totale de **7,97 ha⁶**, la commune doit produire d'ici 2035 entre **120 et 144 logements** d'ici 2035. Selon le SCOT, cette production en logement peut être répartie à l'échelle de la commune et elle doit comporter environ 50% de logements individuels purs, 30% de logements individuels groupés, 10% de logements collectifs, et 10% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous). Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD du PLUi, la commune doit également accueillir **entre 10 et 20 logements aidés supplémentaires d'ici 2035**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT	50%	30 %	10%	10 %
Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune	Entre 60 et 72 logements.	Entre 36 et 43 logements.	Entre 12 et 14 logements.	Entre 12 et 14 logements.

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

A l'échelle de la commune, trois zones 1AUA sont ouvertes à l'urbanisation. En raison des contraintes topographiques du secteur des Gobillots et de l'armature villageoise du hameau de Septfonds, la commune souhaite limiter ses objectifs de production en logements à 127 logements.

Répartition de la production de logement par zones 1AUA	Individuel pur / groupé	Individuel groupé /collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Champs de la Marnière »	17 logements	9 logements	10 logements	36 logements
OAP « Les Gobillots »	38 logements	34 logements	6	78 logements
OAP « Septfonds »	11 à 13 logements	-	-	11 à 13 logements
TOTAL	Entre 66 et 68 logements.	43 logements.	16 logements.	125 à 127 logements

⁶ Cette surface totale cumule la surface de la zone «Les Gobillots» de 5,2 ha, la zone 1AUA « Champs de la Marnière » de 2,04 ha et la zone 1AUA « Septfonds » de 0,74 ha.

> OAP « Les Gobillots »

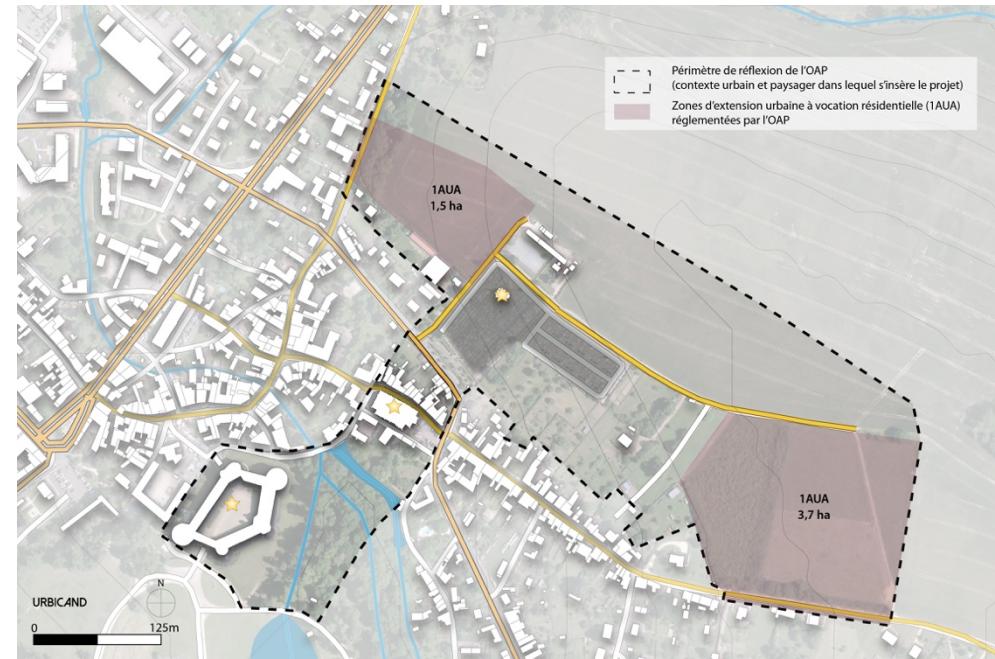
Contexte

Le secteur « les Gobillots » est situé à l'Est de la commune dans la continuité urbaine du Faubourg de Bourgogne. La zone d'extension est installée sur la crête d'un coteau agricole, délimitant de part et d'autre la vallée du Bourdon et la vallée du Loing. Or, cette position en promontoire offre des vues remarquables sur les fonds de vallée et le bourg et explique le passage du GRP Tour de Puisaye dans sa frange Nord.

Malgré sa proximité directe avec le centre-ville (moins de 1 km), l'accessibilité du secteur est contrainte par un fort dénivelé (notamment au niveau de l'avenue de la Grande Demoiselle) et par des voies de desserte, aujourd'hui peu adaptées à une urbanisation de grande ampleur (rue Raymon Guérémy, rue de l'Etang Renard).

L'urbanisation du secteur est donc conditionnée à la création d'une nouvelle voie de desserte qui relierait l'avenue de la Grande Demoiselle à la rue Raymon Guérémy par le Nord.

L'implantation géographique d'une zone 1AUA en limite de crête, suppose également que les aménagements urbains s'intègrent à la pente, et que les risques de ruissellement des eaux pluviales soient limités.



(1)



(2)



(3)

La rue de l'Etang ressemble plus aujourd'hui à chemin de champs rural, qu'à une rue de desserte de quartier (1). Intégrée dans un tissu urbain très dense, la rue Raymond Guérémy est également peu adaptée pour supporter une urbanisation de grande ampleur, d'où l'importance de prévoir un accès secondaire par le Nord (2). Localisé en limite de crête d'un coteau agricole, le site est contraint par la topographie et une forte pente, notamment entre l'avenue de la Grande Demoiselle et le cimetière (dénivelé d'environ 16 m) (3).

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du bourg.
- Opérer une greffe urbaine et intégrer le projet d'aménagement urbain dans le coteau agricole.
- Désenclaver le secteur et renforcer l'armature viaire du bourg en anticipant un éventuel développement urbain à long terme (hors temporalité du PLUi).
- Limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales.
- Connecter les zones 1AUA aux chemins de découverte et de randonnées existants.
- Mettre en valeur les qualités paysagères du site (points de vue remarquables).

Vocation urbaine

- Renforcer le caractère résidentiel du secteur et accueillir des logements individuels purs, individuels groupés ou collectifs.
- Étendre le cimetière et renforcer son accessibilité.

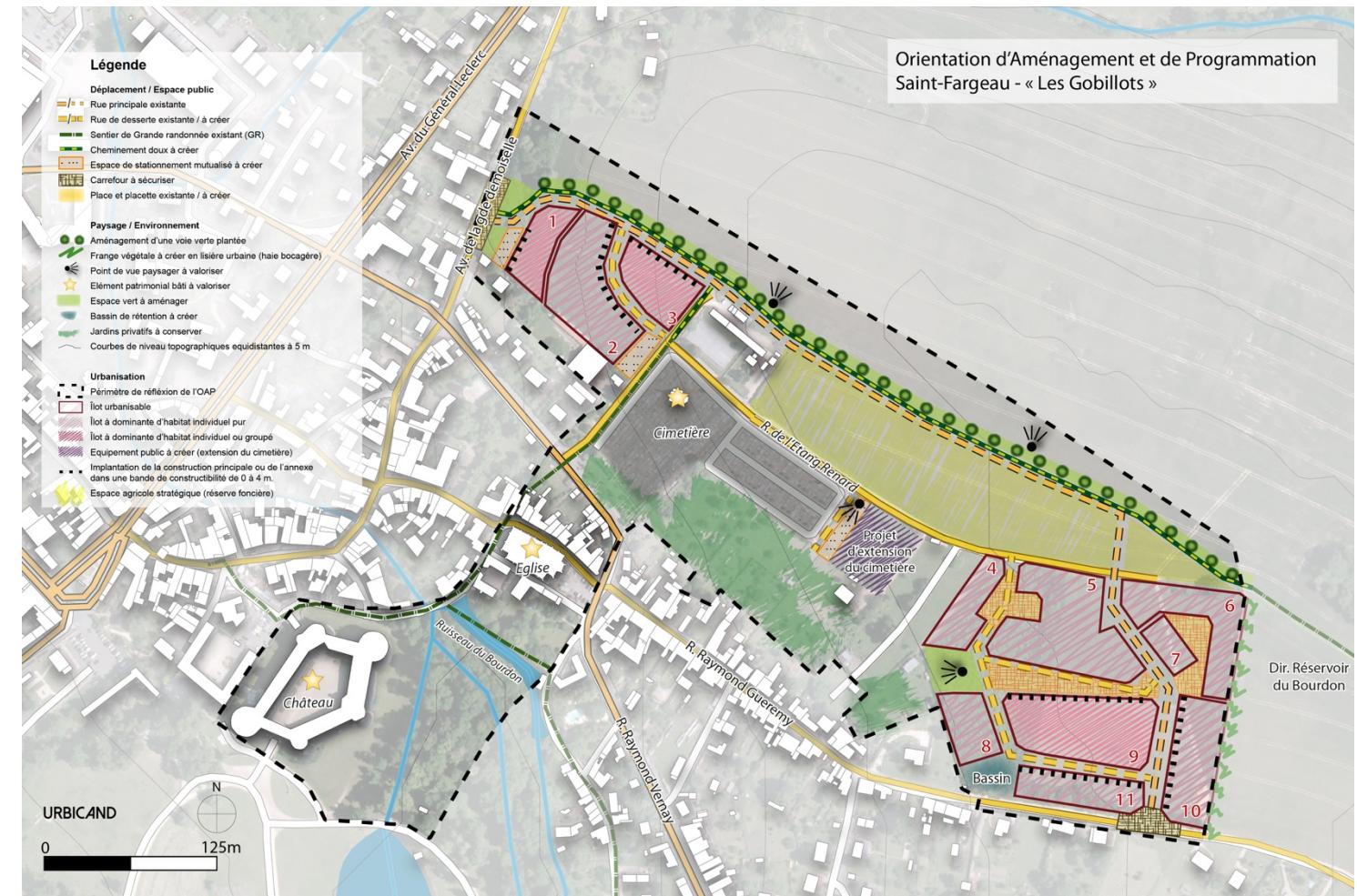
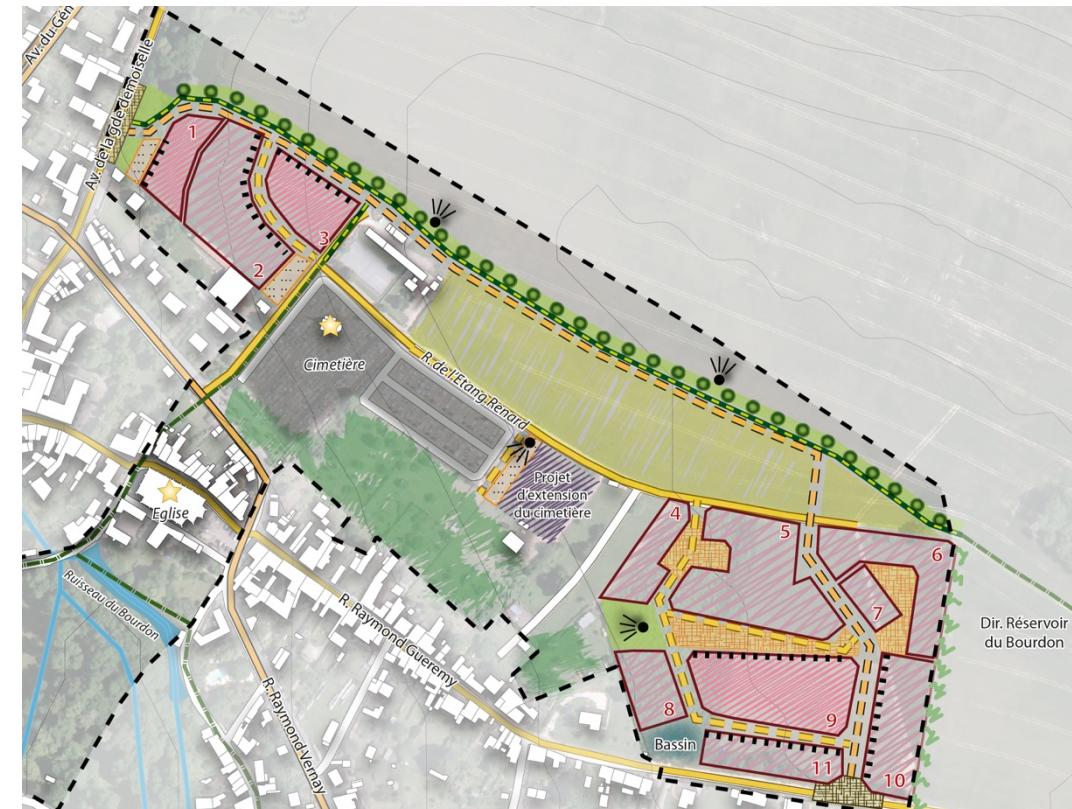


Schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

Déplacement- accessibilité – espace public

- Pour assurer la desserte du futur quartier, une voie sera créée entre l'avenue de la Grande Demoiselle et la rue Raymond Guérémy. Cette rue de desserte principale devra supporter un flux de circulation conséquent, en vue de favoriser l'urbanisation à très long terme des espaces agricoles situés entre celle-ci (le long de la rue de l'Etang Renard) et au Nord du coteau.
- La frange Sud de cette rue devra accueillir un trottoir et des espaces de stationnement mutualisés. La frange Nord de la rue sera bordée d'une voie verte plantée (arbres, arbustes), indépendante de la voirie. Tout en sécurisant les modes de déplacements cyclables et piétons quotidiens des habitants, celle-ci sera conçue comme une promenade en belvédère sur le coteau agricole. Elle sera également connectée au GRP Tour de Puisaye, qui relie le secteur au centre-ville. Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces fonctions, cette voie de desserte devra avoir une emprise minimum de 10 m de large.
- En complément, l'armature urbaine du futur quartier sera composée d'un réseau de rues secondaires à créer ou à requalifier. La rue de l'Etang Renard, qui desservira les îlots urbains n°2-3-4-5 et 6 par le Sud, sera requalifiée et prolongée jusqu'à la rue de desserte principale. Dans la partie Sud des Gobillots, des boucles viaires seront également aménagées et se grefferont sur la rue de desserte principale. De type partagé, ces rues seront de faible emprise accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- En complément à cette armature viaire, des espaces de stationnement mutualisés seront aménagés au niveau de l'îlot urbain n° 1 et du cimetière, que la commune souhaite agrandir. Sur la partie Sud des Gobillots, des placettes internes seront créées entre les îlots urbains n° 4 et 5, 5 et 8, et 9 et 10.



7. Aménagées comme des espaces publics paysagers à part entière, ces placettes pourront accueillir des espaces de stationnement mutualisés et servir de lieu de vie et de rencontre dans le quartier. L'aménagement de l'espace public central situé entre les îlots 4-5-8 et 9 devra également renforcer et maintenir la vue sur le clocher de l'église Sainte-Férréol.

- Pour compléter ces espaces de stationnement collectifs, les futures constructions devront gérer leur stationnement à la parcelle en dehors de l'espace public.
- Enfin, les carrefours d'entrée/sortie du secteur avec l'avenue de la Grande Demoiselle et la rue Raymond Guérémy seront sécurisés par un revêtement de sol, et une signalétique adaptés.

Paysage environnement

- En vue d'intégrer la frange urbaine Est du quartier, une haie vive multi strate sera plantée en bordure des îlots urbains n° 6 et 10.
- Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Pour limiter les risques de ruissellement, un bassin de rétention des eaux pluviales sera également créé sur le point bas de la zone 1AUA, au niveau de la rue Raymond Guérémy.
- Le talus boisé situé le long de l'avenue de la Grande Demoiselle devra conserver son caractère arboré.
- Il s'agira également d'intégrer les constructions à la topographie du sol et dans la pente. Ainsi, les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.



Espace vert à aménager, en vue de créer un lieu de vie et de rencontre et de dégager une perspective paysagère sur l'église Sainte- Férréol.

Urbanisation

- **11 îlots urbains seront aménagés.** Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée avec l'accueil de logements individuels purs, groupés et collectifs et en résidence (cf. tableau de répartition des logements ci-dessous).
- En vue d'affirmer le caractère résidentiel des rues, et de créer un front bâti continu, une bande de constructibilité de 0 à 4 m est imposée pour les constructions principales et/ les annexes des îlots urbains n°1-2-3.
- Si le sens d'implantation du volume principal des constructions est libre, les projets d'aménagement urbains devront s'adapter à la topographie du site et à la pente.
- En raison des contraintes topographiques assez fortes sur le secteur et de la sensibilité paysagère du site, la commune souhaite accueillir **78 logements** (pour une densité urbaine brute de **15 logements à l'hectare**).

N° d'îlot	1	2	3
Nombre de logements attendus et typologie	6 logements groupés et/ou collectifs	7 logements Individuels purs et/ou groupés	6 logements en résidence.
Bande de constructibilité de la construction principale ou de l'annexe	Implantation des constructions principales ou de l'annexe dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.		

N° d'îlot	4	5	6	7	8	9	10	11
Nombre de logements attendus et typologie	7 logements Individuels purs et/ou groupés	10 logements individuels purs et/ ou groupés	10 logements groupés ou collectifs	2 logements groupés ou collectifs	5 logements individuels purs et/ ou groupés	16 logements groupés et/ou collectifs	4 logements individuels purs.	5 logements individuels purs et/ ou groupés
Bande de constructibilité de la construction principale	Non réglementé.	Non réglementé.						

> OAP « Champs de la Marnière »

Contexte

Le secteur de développement urbain est situé au niveau de l'entrée Ouest du bourg, dans le prolongement du quartier résidentiel du Maroc et de la zone d'équipements sportifs de la commune.

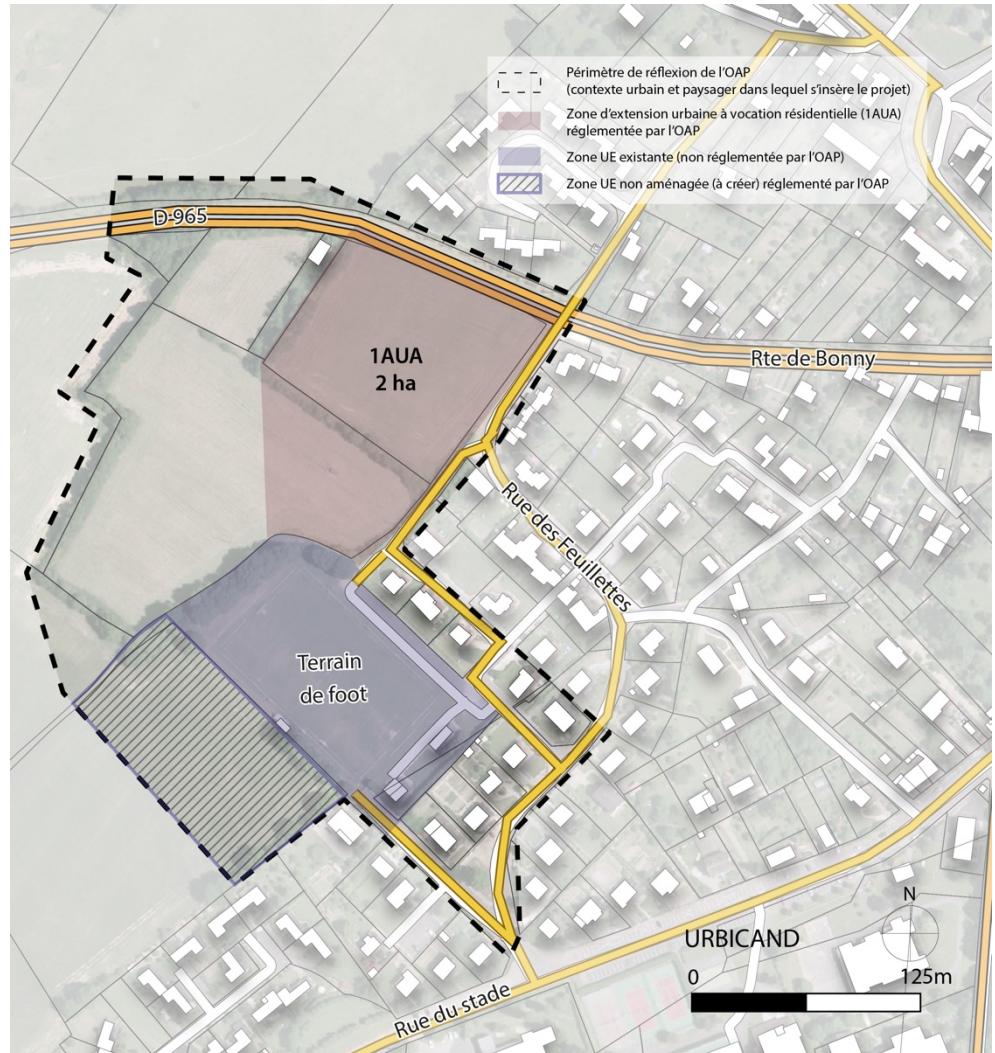
Il est délimité à l'Ouest par une trame de haie bocagère, et au Nord par le passage de la D 965, classée en route de grande circulation. Il est desservi par une rue résidentielle (rue des Feuillettes).

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement de la commune.
- Préserver les qualités paysagères de l'entrée de ville (vue sur son réseau bocager).
- Anticiper les besoins de développement à très long terme à l'Ouest.
- Créer un cadre de vie attractif pour les habitants.
- Améliorer l'accessibilité des espaces sportifs.
- Limiter l'impact paysager et sonore de la D 965.

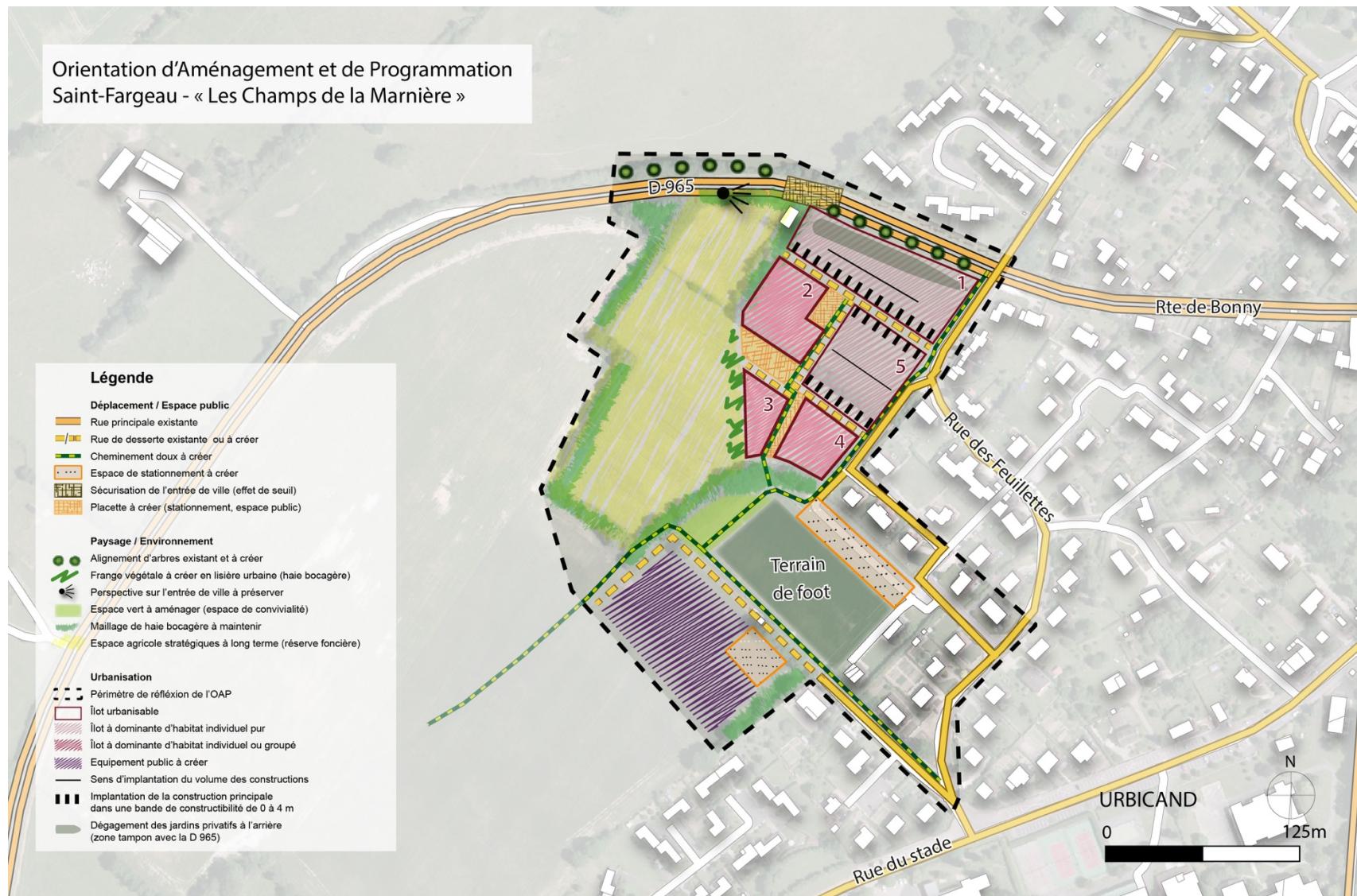
Vocation urbaine

- Affirmer la vocation résidentielle du secteur (création de logements).
- Étendre le pôle d'équipements sportifs existant (loisirs).



Zone d'extension urbaine (1 AUA) à aménager.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir les îlots urbains du futur quartier d'habitation, une boucle viaire sera créée autour de l'îlot urbain n°5 et débouchera sur la rue des Feuillettes. Tout accès sur la D965 est interdit.
- En complément de ce réseau viaire, des placettes seront aménagées entre les îlots n°2-5 et n°2-3. Conçues comme des espaces publics à part entière, ces placettes serviront à la fois d'espace de retourement des véhicules, de stationnement et de lieu de vie et de rencontre.
- En raison de leur faible densité urbaine, le stationnement des constructions situées dans les îlots urbains n°1 et 5 sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.
- Pour ne pas enclaver la zone 1AUA, deux accès viaires seront maintenus en limite Ouest.
- Pour limiter les nuisances de la D 965, l'entrée de ville sera réaménagée et sécurisée. L'alignement d'arbres existant sera prolongé le long de l'îlot urbain n°1 pour resserrer le paysage urbain et limiter la vitesse des véhicules.
- Dans le cadre d'un projet d'aménagement et d'extension de la zone d'équipement sportifs du bourg, des parkings seront aménagés à l'entrée du terrain de foot et du futur équipement.
- Il semble également important de ne pas enclaver le secteur d'équipement et de prévoir un accès viaire à l'Ouest.
- Des continuités piétonnes et cyclables devront également être aménagées le long de la rue des Feuillettes et dans la zone 1AUA pour reconnecter cette zone de loisirs au reste du bourg. Ces cheminements doux déboucheront sur un espace paysager central à aménager au Nord-Ouest des équipements sportifs.

Paysage environnement

- Pour affirmer le caractère résidentiel de la rue et faciliter le dégagement des jardins à l'arrière de la parcelle une bande de constructibilité est imposée pour les constructions principales des îlots urbains n°1 et 5 (cf. schéma d'aménagement et tableau de synthèse ci-dessous).
- Le sens d'implantation du volume principal des constructions situées dans les îlots urbains n° 2-3- et 4 est libre, alors qu'il est parallèle à la rue de desserte à créer pour les îlots urbains n°1 et 5.



- Les haies bocagères situées en limite de zone 1AUA sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérée dans le document graphique du plan de zonage du PLUi. Ce réseau de haie sera également complété par la plantation d'une haie de type bocagère en limite Ouest de l'îlot urbain n°3.

Urbanisation

- 8 îlots urbains seront aménagés.** Ils accueilleront **36 logements** (pour une densité urbaine brute **de 18 logements à l'hectare**).
- Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée (logements individuels purs, groupés, collectifs ou en résidence (cf. tableau de répartition des logements ci-dessous)).
- Pour affirmer le caractère résidentiel des rues, une bande de constructibilité de 0 à 4 mètres est imposée aux constructions principales situées dans les îlots urbains n°1 et 2. Celle-ci permet à la fois de tenir les abords des espaces publics et de constituer un front bâti continu.
- Le sens d'implantation des volumes des constructions principales est libre pour les îlots denses n°3-4-5 et parallèle aux rues de desserte pour les îlots n°1 et 5.

N° d'îlot	1	2	3	4	5
Nombre de logements attendus et typologie	9 logements individuels purs et/ ou groupés	10 logements en résidence.	4 logements groupés ou collectifs	5 logements groupés ou collectifs	8 logements individuels purs et/ ou groupés
Bande de constructibilité de la construction principale	Implantation des constructions principales dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Non réglementé.	Non réglementé.	Non réglementé.	Implantation des constructions principales dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.
Sens d'implantation du volume de la construction principale	Parallèle à la voie de desserte située entre l'îlot n°1-2 et 5.	Non réglementé	Non réglementé.	Non réglementé.	Parallèle aux voies de desserte situées entre l'îlot n°1-2 et 5 et l'îlot n°4 et 5..

> OAP « Septfonds »

Contexte

Le secteur de développement est localisé dans le hameau de Septfonds, à 1,7km de Saint-Fargeau. Jusqu'en 1972 Septfonds était une commune indépendante de Saint-Fargeau. Depuis la fusion de Septfonds avec la commune de Saint-Fargeau, Septfonds est considéré comme un hameau principal de Saint-Fargeau. Ainsi, au regard du SCOT de la Puisaye Forterre il est possible de créer une zone d'extension urbaine. Celle-ci est positionnée sur des terrains agricoles situés dans la frange Ouest du hameau. Si elle est accessible par la rue du Stade, elle est inaccessible depuis la D52 et la place centrale du hameau.

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement existants.
- Renforcer l'armature viaire du hameau.
- Limiter l'impact paysager des constructions (intégration de la frange urbaine Ouest).

Vocation urbaine

- Maintenir la vocation résidentielle du hameau et accueillir des logements individuels purs et/ou groupés.



Un élargissement nécessaire de la rue du stade pour accéder à la zone 1AUA (1). Place de l'ancienne mairie à reconnecter à la zone 1 AUA (2).



Une zone d'extension urbaine peu perceptible depuis la D 52 (trame arborée et bocagère).

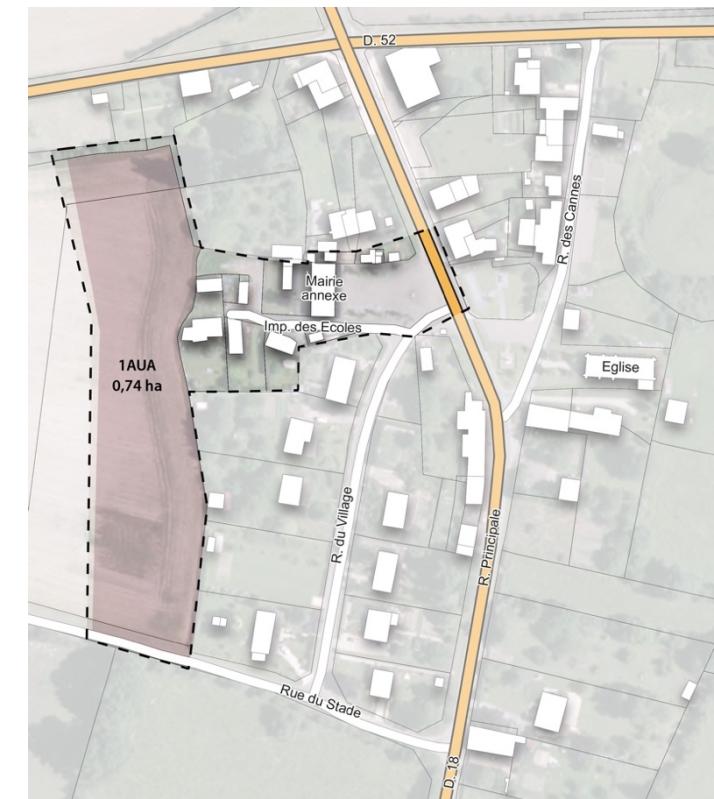
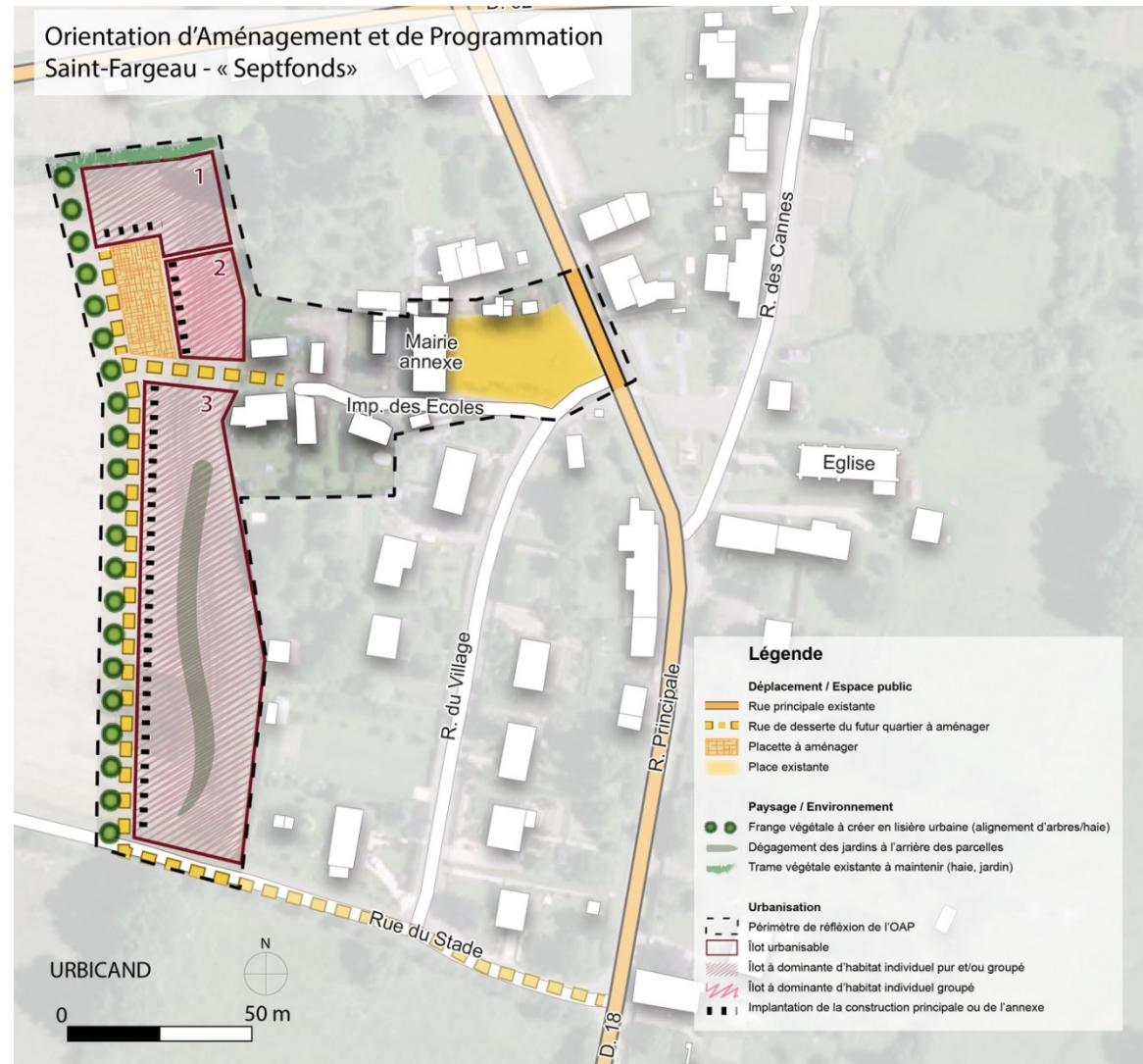


Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- La desserte de la zone 1AUA se fera par un bouclage viaire reliant la rue du Stade à l'impasse des écoles. Or, la rue de stade n'est pas aujourd'hui calibrée pour supporter un flux de circulation important. Ainsi, son élargissement est à prévoir.
- Sur la partie Nord de la zone 1AUA, la rue de desserte débouchera sur une placette. Celle-ci aura une triple fonctionnalité : la desserte des constructions situées dans les îlots n°1 et 2, le stationnement et le retournement des véhicules, et la création d'un nouveau lieu de vie et de convivialité.
- Pour les logements créés dans l'îlot n°3, le stationnement des véhicules sera géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.

Paysage environnement

- La trame arborée et bocagère située le long de la D 52 devra être protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérée dans le plan de zonage du PLUi. Elle joue, en effet, un rôle dans l'intégration de la frange urbaine Nord de la zone 1AUA.
- Sur la frange Ouest de la rue de desserte du futur quartier un alignement d'arbres et/ou d'une haie sera planté.
- Pour préserver l'intimité des habitations existantes, les jardins privatifs des constructions de l'îlot n° 3 doivent être implantés à l'arrière des parcelles. Ils constitueront ainsi une zone tampon paysagère.

Urbanisation

- Trois îlots urbains seront aménagés. Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre pour les pôles de proximité dont fait partie la commune de Saint-Fargeau (soit 15 à 18 logements à l'hectare), la zone 1AUA de **0,74 ha** accueillera entre **11 à 13 logements**.
- Pour limiter la banalisation de la forme architecturale, les îlots urbains à aménager proposeront des types de logements et des tailles et formes de parcelles variées. Le sens d'implantation du volume bâti de la construction principale ne sera pas réglementé par l'OAP.
- Le caractère résidentiel de la rue sera renforcé par la morphologie urbaine de la rue et la création d'une bande de constructibilité de 0 à 4m est imposée pour les annexes et/ou les constructions principales (création d'un front bâti continu).

N° d'îlot	1	2	3
Nombre de logements attendus et typologie	3 à 4 logements individuels purs et/ ou groupés	2 à 3 logements individuels purs et/ ou groupés	6 à 7 logements individuels purs et/ ou groupés
Bande de constructibilité	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4m.		

Saint-Martin-des-Champs

> OAP « Belvédère »

Contexte

La zone de d'extension urbaine est située en entrée de village, à l'extrême Est de la commune dans la continuité du lotissement communal (rue des Genêts). Elle est desservie par le rue de Septfonds.

Sa position en belvédère sur la route de Bléneau (D90), soumet le secteur de développement à une forte co-visibilité. Ainsi, un soin particulier devra être porté au traitement et à l'intégration paysagère de la frange urbaine.

Le projet d'aménagement urbain devra également considérer la proximité de la zone 1AUA avec le lavoir et avec le passage de la voie verte de la Dorsale du Loing (voie verte à vocation touristique).



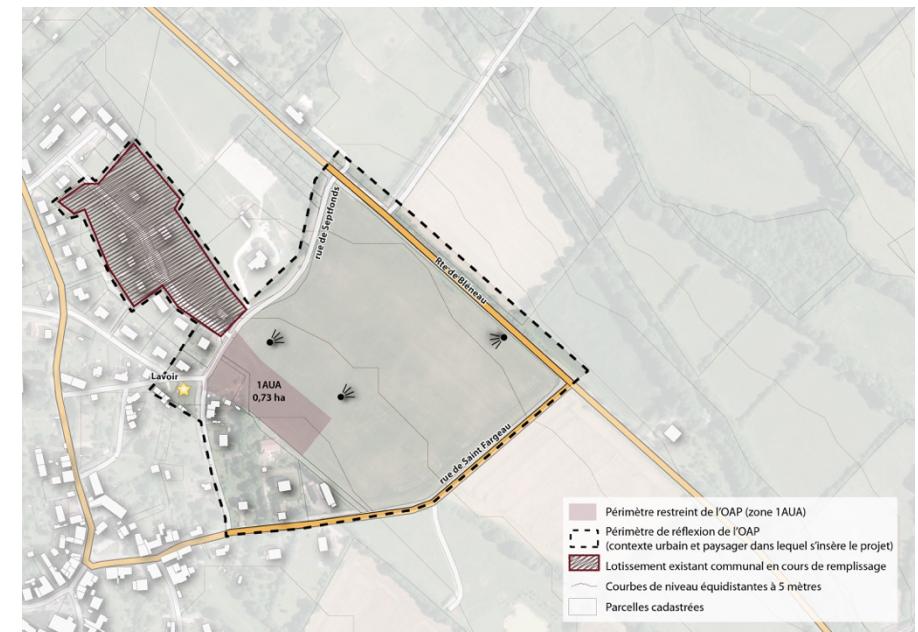
Zone d'extension urbaine perceptible depuis la D90 (route de Bléneau).



Une zone de développement urbain en continuité avec le lotissement communal.



Le lavoir, un élément de patrimoine identitaire à revaloriser.



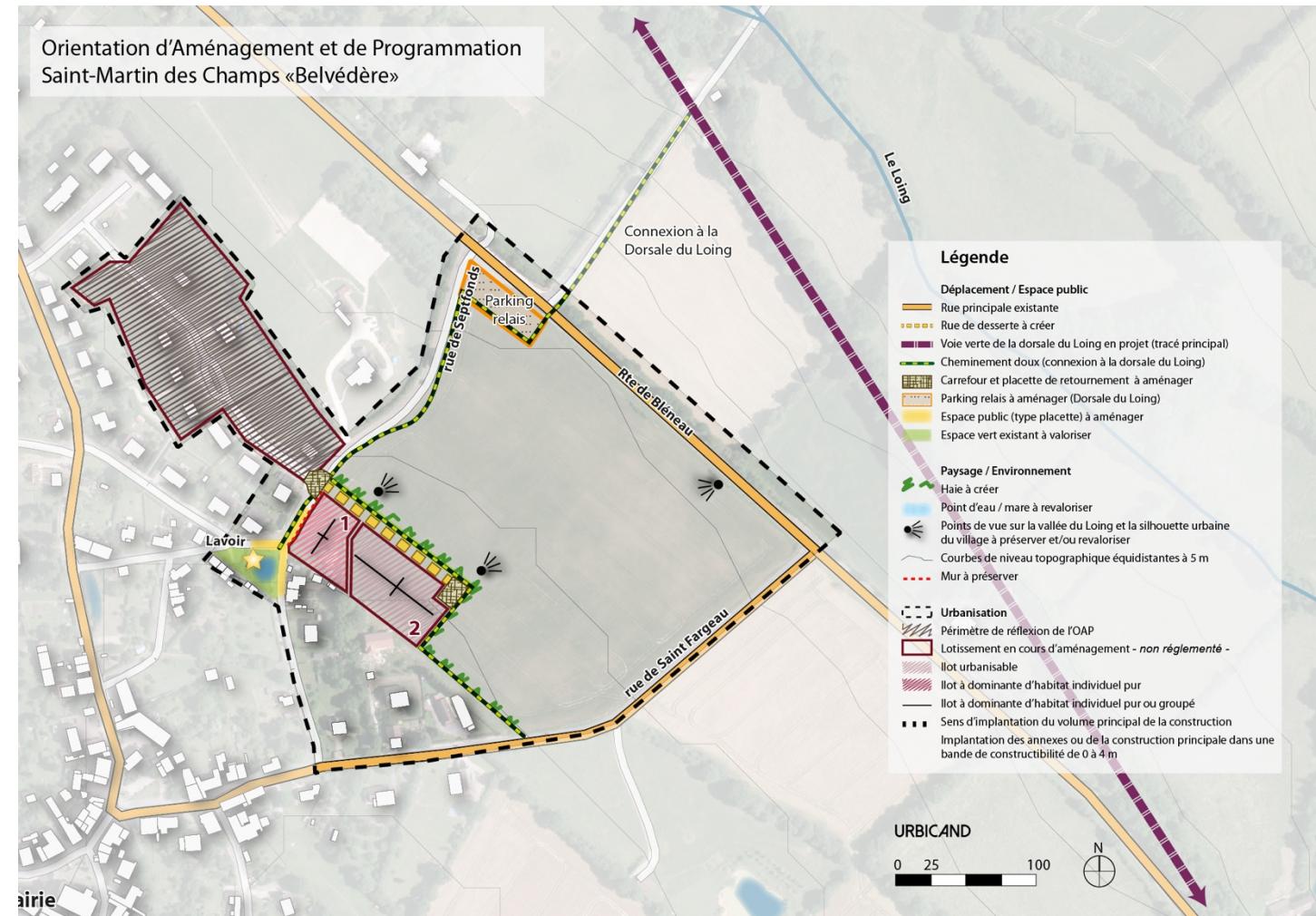
Objectifs

- Poursuivre l'urbanisation du village dans la continuité urbaine du lotissement communal.
- Traiter l'entrée du village depuis la rue de Septfonds.
- Intégrer la frange urbaine de la zone d'extension urbaine.
- Créer une promenade en belvédère sur la vallée du Loing.
- Structurer les mobilités douces du village en lien avec le projet de revalorisation touristique de la Dorsale du Loing.
- Mettre en valeur le patrimoine urbain du village (lavoir).

Vocation urbaine

- Renforcer et diversifier l'offre en logement de la commune.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement - accessibilité – espace public

- La zone d'extension urbaine sera desservie par une rue de desserte en impasse. Cette impasse prendra la forme d'une placette de retournement de 5 à 8 places de stationnement.
- Pour le reste de la zone 1AUA, le stationnement sera géré au sein des parcelles, en dehors de l'espace public.
- Une voie douce indépendante de la voirie carrossable sera créée le long de cette rue de desserte. Elle reliera la rue de Septfonds à la rue de Saint-Fargeau et se raccordera au cheminement aménagé dans le cadre du projet touristique de la dorsale du Loing. En proposant une promenade en belvédère, cette voie verte pourra accueillir du mobilier urbain (banc, tables).
- Pour affirmer le caractère résidentiel de la rue de desserte à créer, une bande de constructibilité de 0 à 4m sera imposées aux futures constructions afin de créer une accroche à la rue.
- Le carrefour situé entre la rue des Genêts et la voie de desserte à créer sera sécurisé par un revêtement de sol et une signalétique adaptés. L'objectif est de matérialiser et de sécuriser l'entrée du village, en créant un effet de seuil.
- Le lavoir et son plan d'eau seront mis en valeur par le projet d'aménagement urbain (îlot n°1). En s'implantant parallèlement à la rue de Septfonds dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m depuis la rue ou l'emprise publics, les nouvelles constructions délimiteront les contours d'une placette, qu'il s'agira d'aménager par un revêtement de sol spécifique.

Paysage environnement

- Le mur existant en bordure de la rue de Septfonds sera préservé. Son maintien est obligatoire et sa restauration, dans son aspect d'origine, est souhaitée. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées, celles-ci sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës (îlot 1).

Urbanisation

- **Deux îlots urbains seront aménagés.** Ils accueilleront des logements individuels purs et/ou groupés.
- Les objectifs de densité urbaine fixés par le SCOT de la Puisaye Forterre de 12 à 15 logements à l'hectare seront appliqués sur l'ensemble des secteurs de développement urbain. Ainsi, pour une surface totale de **0,7 ha**, **8 à 11 logements** seront créés (cf. Tableau de répartition des logements ci-dessous).

N° d'îlot	1	2
<i>Nombre de logements attendus et typologie</i>	3 à 4 logements individuels purs ou groupés	5 à 7 logements individuels purs
<i>Bandé de constructibilité</i>	Implantation des constructions principales ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	
<i>Sens d'implantation des constructions</i>	Implantation du volume principal des constructions parallèlement à la rue de Septfonds.	Sens d'implantation libre des constructions.

Saint-Privé

> OAP « Les Jobards »

Contexte

Le site de développement urbain de la commune de Saint-Privé est une dent creuse de 1,92 ha, située au Nord de la commune, dans la continuité urbaine du faubourg de la Petit Vigne, du hameau de la Cachonnerie, et du hameau de la Chalonnerie. Malgré sa position excentrée dans le village, elle est accessible par le chemin des Jobards et la route de Sepfonds.

Le site est desservi par l'assainissement collectif (Chemin des Jobards).

Constraint par la topographie (position en promontoire sur le versant agricole de la vallée du Loing) et par la présence d'un périmètre de captage d'eau éloigné, l'aménagement du site devra porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la trame bocagère et boisée existante.

Il s'agira également de structurer et de densifier une zone d'habitat diffus, marqué par une faible densité urbaine, et considérer la présence d'une zone 2AUA située au Nord.

Ainsi, en raison de la taille de la dent creuse (1,92ha), de la volonté communale de renforcer le caractère résidentiel du secteur sur un court ou long terme, et de limiter les impacts environnementaux de l'urbanisation, la municipalité souhaite réaliser une OAP sur ce secteur classé en zone.

Objectifs

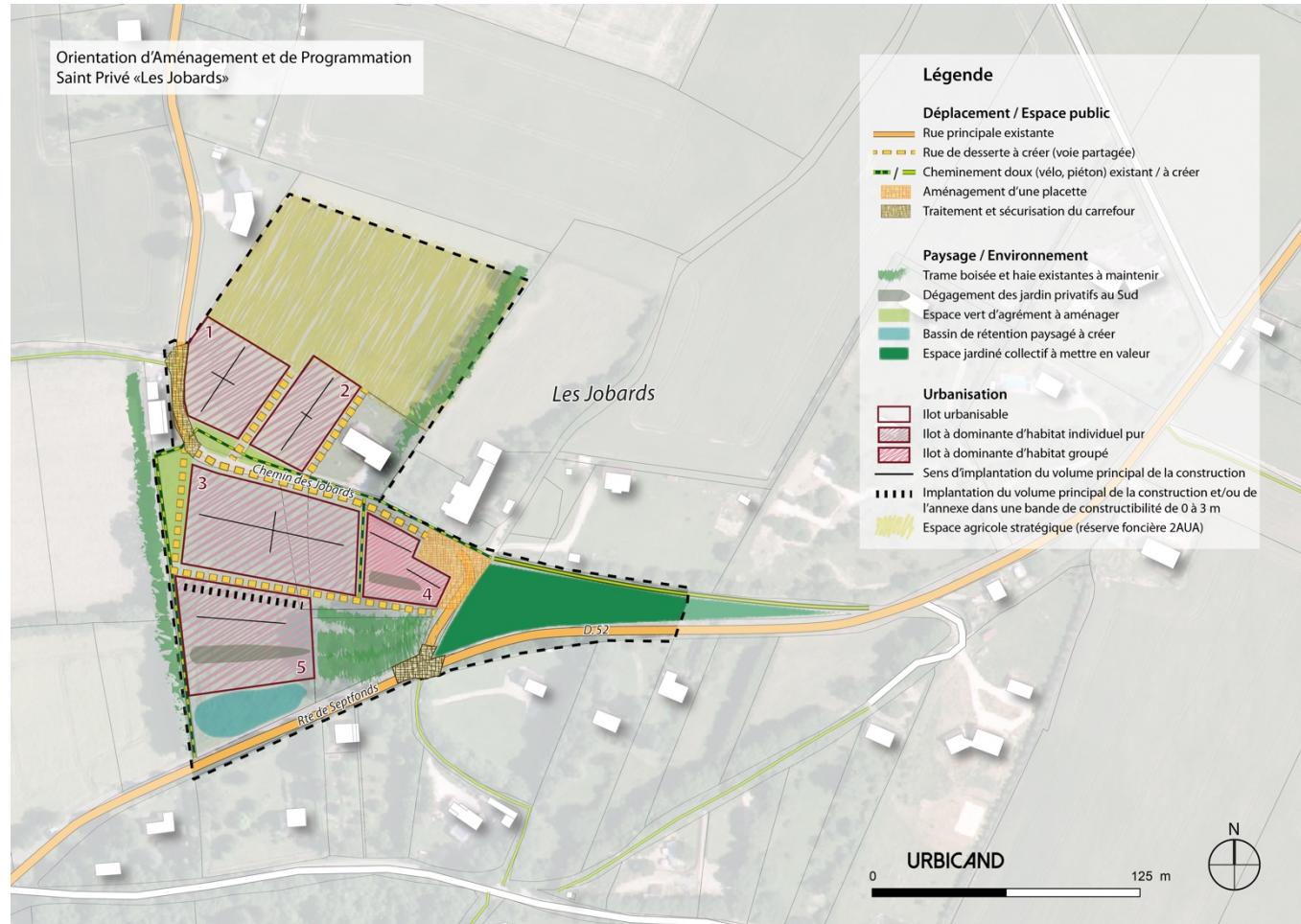
- Renforcer et diversifier l'offre en logements de la commune.
- Organiser les modalités de densification urbaine du secteur.
- Assurer l'intégration des projets de construction dans leur site (maintien de la trame arborée, et des haies, adaptation du bâti à la pente).
- Améliorer la gestion eaux pluviales (bassin de rétention).
- Sécuriser la traversée urbaine du futur quartier (chemin des Jobards, carrefours).
- Créer un cadre de vie de qualité pour les habitants.
- Anticiper le développement urbain à long terme (2AUA).



Vocation urbaine

- Affirmer la fonction résidentielle du quartier et accueillir des logements individuels purs et groupés

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour pouvoir supporter les flux de circulation générés par les nouvelles constructions et sécuriser les déplacements, le chemin des Jobards devra faire l'objet de travaux d'élargissement et de sécurisation. Le virage situé à l'entrée Nord devra faire l'objet d'un traitement de sol spécifique et marquer un effet de seuil. Le carrefour avec la D 52 (route de Septfonds) devra également être sécurisé.
- Pour desservir les îlots urbains n°3 et 5, une ruelle de desserte en sens unique sera créée en cœur d'îlot. Deux ruelles en impasse borderont les îlots urbains n°1 et 2. Ces ruelles garantiront un accès à long terme à la zone 2AUA et permettront de desservir les parcelles des îlots n°1 et 2 (accès/sortie).
- Les accès/sorties des parcelles situées dans l'îlot urbain n° 4 se feront directement depuis le chemin des Jobards.
- Les rues de dessertes créées prendront la forme de rue partagée. D'une faible emprise (5 m maximum), elles accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif est d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Pour renforcer les mobilités douces du secteur, des liaisons douces (type venelle piétonne ou voie verte) complémentaires seront aménagées pour relier le secteur aux espaces verts d'intérêt (boisement, jardins), et plus largement, pour assurer des continuités piétonnes/cyclables avec le reste du village.
- Pour garantir un cadre de vie de qualité et affirmer une centralité urbaine dans le nouveau quartier résidentiel, une placette devra être aménagée entre l'îlot urbain n°4 et la zone de jardins.

Paysage environnement

- L'espace vert situé au cœur du secteur devra être revalorisé pour devenir un lieu d'agrément pour les habitants.
- A l'est du secteur, les jardins collectifs existants devront être préservés.
- Le boisement situé au Sud le long de la D52 devra être maintenu et revalorisé en raison de sa fonction écologique (limitation des risques de ruissellement) et paysagère (intégration paysagère du coteau). Ainsi, il sera classé en zone N (naturelle) dans le plan de zonage du PLUi.
- La haie située en limite Ouest du secteur de développement devra être maintenue et remplacée en fonction de l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes. Elle joue, en effet, un rôle primordial dans l'intégration des futures constructions et de la frange urbaine du village. A cet égard, cette haie est inscrite dans le document graphique du plan de zonage du PLUi et protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Un bassin de rétention devra être aménagé en limite Sud du secteur (point bas) afin de limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales. A l'intérieur des îlots urbains, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.
- Enfin, en raison de la présence d'un périmètre de protection éloigné des puits de captage, les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP⁷, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

⁷ Se référer aux annexes (partie 5)

Urbanisation

- **Cinq îlots urbains seront aménagés.** Ils accueilleront des logements individuels purs et/ou groupés.
- Le sens d'implantation du volume bâti de la construction principal est libre pour les îlots n°1 et 2.
- Pour affirmer le caractère résidentiel du Chemin des Jobards, une bande de constructibilité est imposée aux constructions principales de l'îlot n°5, ainsi qu'un sens d'implantation du volume bâti (parallèle à la rue) imposé aux constructions principales des îlots n°4 et 5. De cette manière, les jardins privatifs pourront être dégagés au Sud.
- Les objectifs de densité urbaine fixés par le SCOT de la Puisaye Forterre de 12 à 15 logements à l'hectare seront appliqués sur l'ensemble des secteurs de développement urbain. Ainsi, pour une surface totale de **1,4 ha**, **17 à 21 logements** seront créés (cf. tableau de répartition des logements ci-dessous).

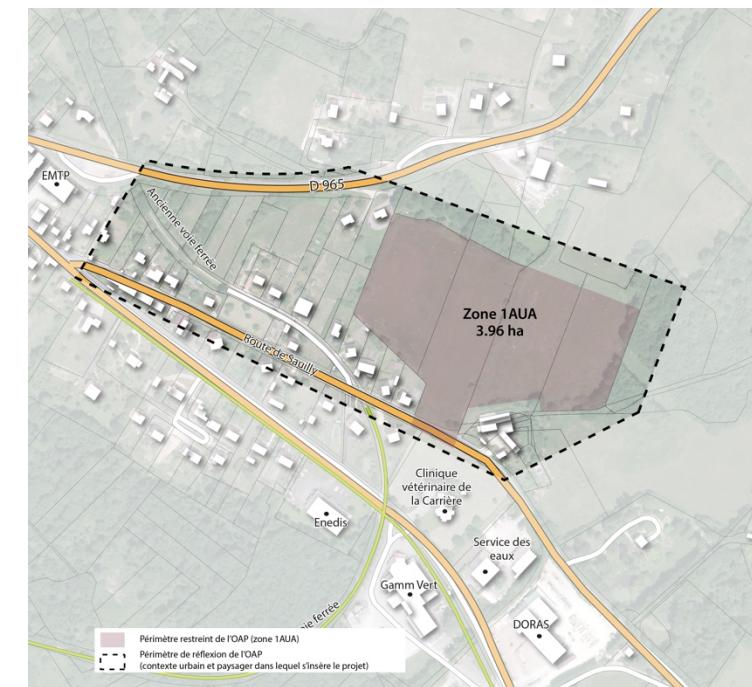
N° d'îlot	1	2	3	4	5
Production de logements attendue et typologie	2 à 3 logements individuels purs et/ou groupés	2 logements individuels purs et/ou groupés	5 à 6 logements individuels purs et/ou groupés	3 à 4 logements groupés	4 à 6 logements individuels purs et/ou groupés
Bande de constructibilité	Non réglementé.	Non réglementé.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.
Sens d'implantation de la construction du volume principal de la construction	Non réglementé.	Non réglementé.	Parallèle à la rue de desserte.	Parallèle à la rue de desserte.	Parallèle à la rue de desserte.

Toucy

> OAP « Le Corbeau Blanc » Contexte

Le secteur d'extension urbaine (1AUA) est localisé à 1,4 km du centre bourg, au Sud-Est de la commune, entre la zone industrielle Route d'Avallon et le quartier résidentiel le Corbeau Blanc. Situé en contrebas de la D965, il surplombe la route de Sauilly et l'ancienne voie de chemin de fer. Implanté sur le versant Est de la vallée de l'Ouanne, le terrain est contraint par la topographie et présente un fort dénivelé (16 m entre le point bas, route de Sauilly, et le point haut du site).

Constraint par la topographie (position en promontoire sur un des versants de la vallée de l'Ouanne) et par la présence d'un périmètre de captage d'eau éloigné, l'aménagement du site devra porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales et au maintien de la trame bocagère et boisée existante.



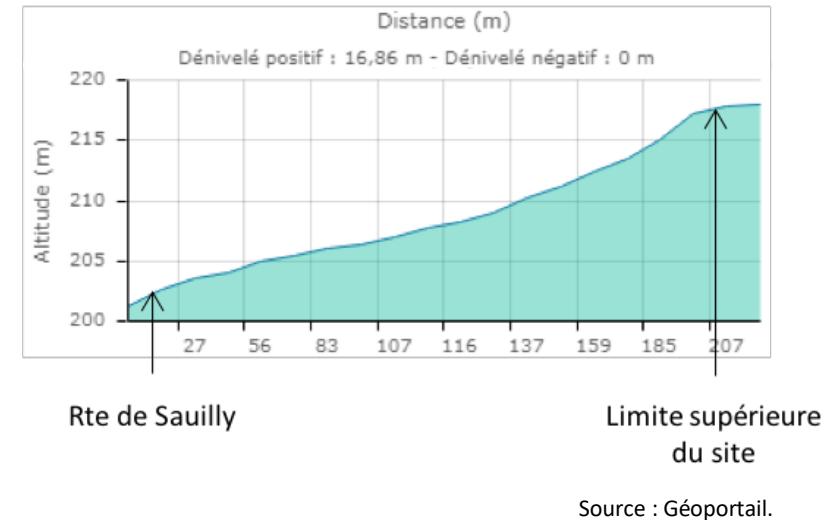
Source : IGN- Géoportail.

Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre résidentielle du bourg.
- Incrire harmonieusement les constructions dans la topographie.
- Limiter les risques de ruissellement des eaux de pluie.
- Créer un cadre de vie attractif pour les futurs habitants.

Vocation urbaine

- Affirmer la vocation résidentielle du secteur du Corbeau Blanc.

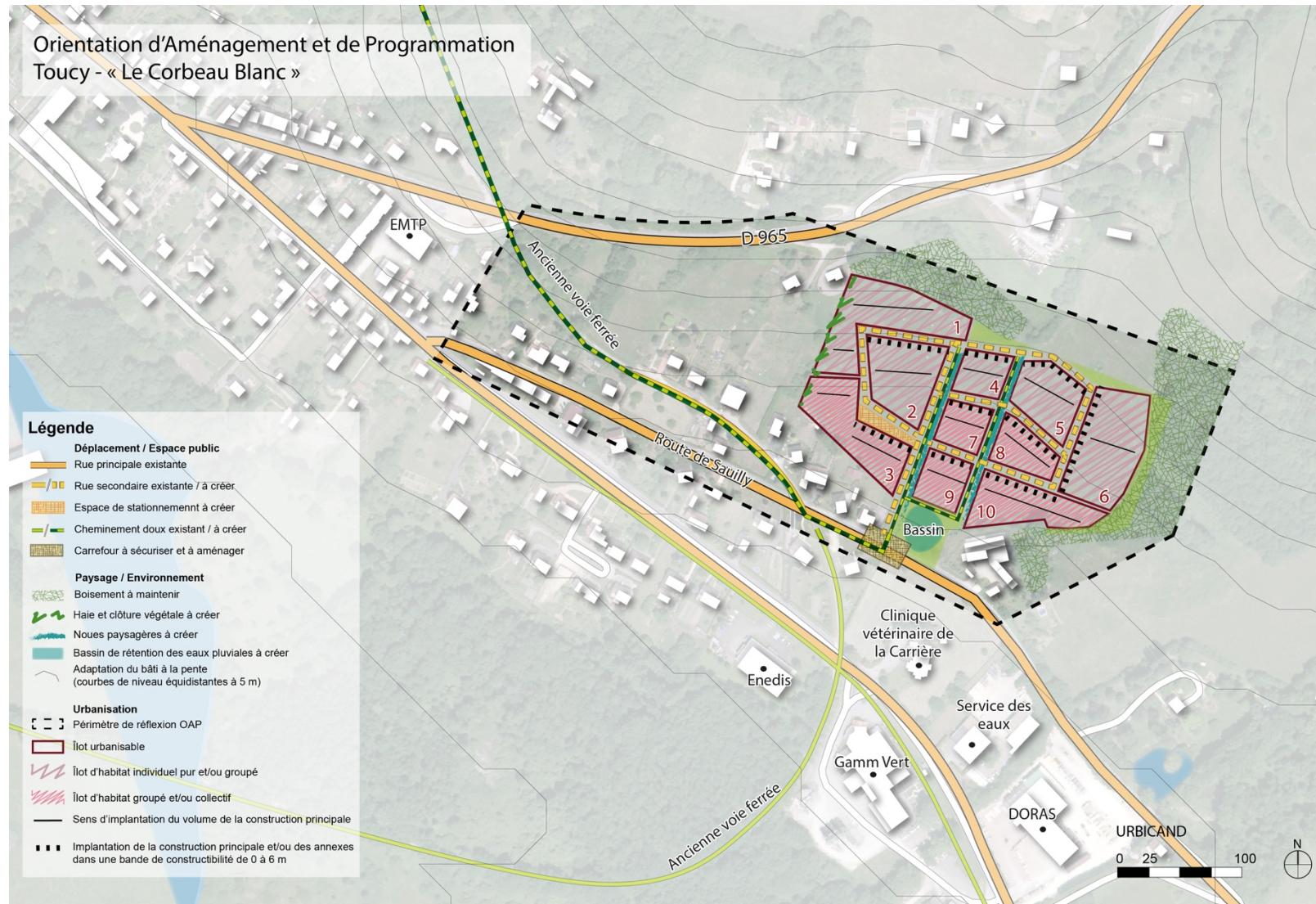


Le coteau et ses bosquets d'arbres perceptibles depuis l'avenue du Général de Gaulle.



Route de Sauilly aux abords de l'accès à créer

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement - accessibilité - espace public

- Un accès unique à la zone 1AUA sera créé au niveau de la route de Sauilly. Pour sécuriser cet accès, le carrefour fera l'objet d'un traitement urbain spécifique (revêtement de sol, signalétique).
- Pour desservir les îlots urbains du secteur, un bouclage viaire sera créé. De type partagé, les rues de dessertes auront une faible emprise (5m maximum), et accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs. L'objectif étant d'affirmer le caractère résidentiel du futur quartier d'habitation et de limiter l'emprise de la voiture dans l'espace public.
- Pour affirmer le caractère résidentiel des rues, une bande de constructibilité de 0 à 4 mètres est imposée aux îlots urbains n°1-2-3-4-7 afin de tenir les abords des espaces publics et constituer un front bâti continu générant une cohérence d'ensemble.
- Pour compléter ce réseau viaire, une venelle transversale Nord-Sud sera créée entre les îlots urbains n°4-5-7-8-9-10. En raison de la forte pente, elle sera aménagée en escalier.
- Le stationnement sera géré à la parcelle en dehors de l'espace public. En complément, des espaces de stationnement mutualisés (en devanture des constructions ou en cœur d'îlot) pourront être aménagés pour les îlots urbains les plus denses (îlots n°3-7-8-9-10). Afin de créer un cadre de vie qualitatif, ces espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Paysage environnement

- Les boisements situés en limite Est de la zone 1AUA favorisent l'intégration paysagère des futures constructions et limitent le risque de ruissellement des eaux de pluie. A ce titre, ils seront classés en zone N (naturelle et forestière) dans le plan graphique du PLUi.
- Pour intégrer la frange urbaine Ouest de la zone 1AUA (îlot n°1) une haie libre de type bocager sera plantée en limite d'îlot.
- En raison du fort dénivelé et du risque de ruissellement des eaux de pluie, des noues paysagères longeront les rues parallèles à la pente. Elles rejoindront un bassin de rétention situé au point le plus bas de la zone 1AUA (route de Sauilly). Ces noues pourront faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique, et venir agrémenter l'espace urbain. En complément de ce dispositif, la gestion des eaux pluviales sera gérée à la parcelle pour l'ensemble des îlots urbains.
- Pour limiter l'impact paysager des futures constructions, les îlots urbains les plus denses (îlots n°3-7-8-9-10) seront positionnés sur la partie basse de la zone 1AUA. Les constructions devront également s'adapter à la topographie du site, ainsi :
 - les buttes, les surélévations non liées au caractère du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits (après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle),
 - le sens d'implantation du volume principal des constructions principales s'inscrira perpendiculairement à la pente (cf. Tableau de prescriptions ci-dessous).

- Enfin, en raison de la présence d'un périmètre de protection éloigné des puits de captage, les projets de construction devront respecter les règles énoncées dans les arrêtés de DUP⁸, avec notamment, un raccordement au réseau d'assainissement collectif étanche réalisé de manière gravitaire.

Urbanisation

- 8 îlots urbains seront aménagés.**
- Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Toucy est considérée comme un **pôle d'appui**. A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **18 à 22 logements à l'hectare**, et accueillir d'ici 2035 entre **71 et 87 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 50% de logements individuels purs, 30% de logements individuels groupés, 10% de logements collectifs, et 10% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, l'opération devra également accueillir **entre 20 et 25 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT	40 %	40 %	10%	10 %
Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune	Entre 28 et 35 logements.	Entre 28 et 35 logements.	Entre 7 et 9 logements.	Entre 7 et 9 logements.

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

⁸ Se référer aux annexes (partie 5)

Pour plus de souplesse, l'OAP fixe une fourchette de logements à produire à l'échelle des îlots urbains (cf. tableau ci-dessous), qu'il s'agira d'adapter en fonction de la nature du projet.

N° d'îlot	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de logements attendus et typologie	8 logements individuels purs et/ou groupés.	5 à 7 logements individuels groupés et/ou collectifs.	14 à 17 logements individuels groupés et/ou collectifs.	4 à 5 logements individuels purs et/ou groupés.	4 à 5 logements individuels purs et/ou groupés.	13 à 16 logements individuels groupés et/ou collectifs.	3 à 4 logements individuels groupés.	5 à 6 logements individuels groupés.	4 logements individuels groupés.	11 à 14 logements individuels groupés et/ou collectifs.
Bande de constructibilité pour les annexes et les constructions principales	Non réglementé.	Bande de constructibilité des annexes et/ou de la construction principale de 0 à 6 m.								
Sens d'implantation de la construction principale	Parallèle à la rue de desserte (adaptation au sens de la pente).									

Villeneuve-les-Genêts

> OAP « Champs de l'Etang »

Contexte

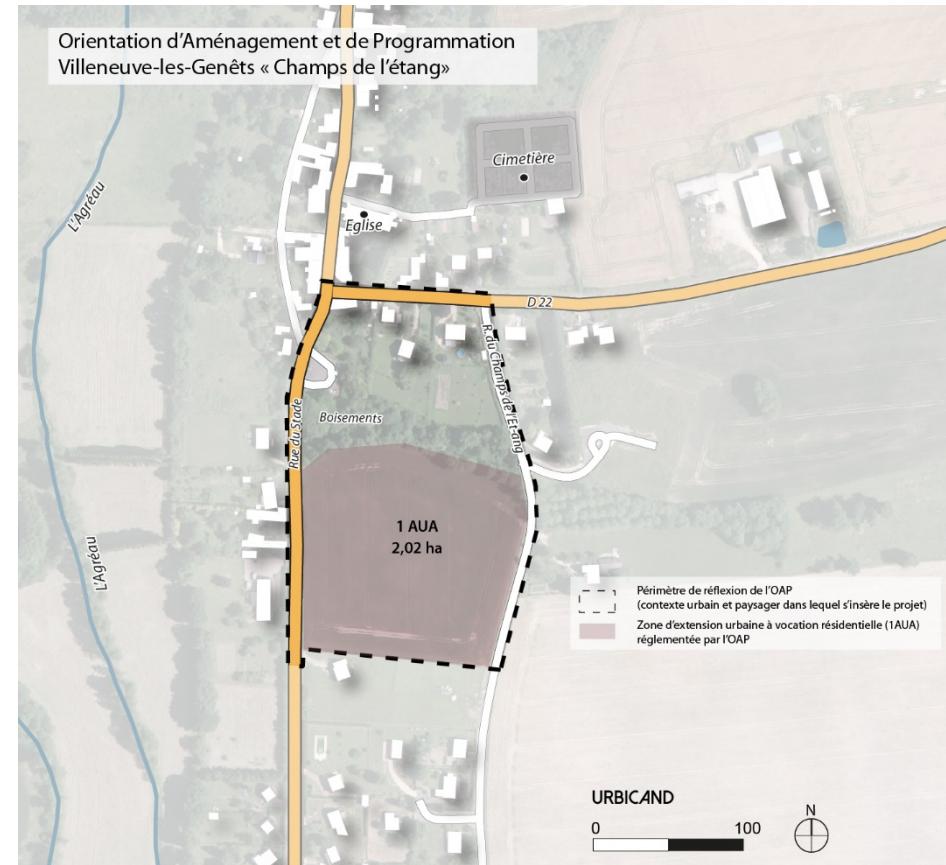
La zone 1AUA « Champs de l'Etang » est située au Sud du village dans le prolongement du tissu résidentiel existant. Elle est desservie par la rue du Stade, à l'Ouest, et la rue du Champs de l'Etang, à l'Est. Au Nord, elle est longée par une zone boisée au caractère humide, que la commune souhaite revaloriser.



Vue sur la zone 1AUA, la zone boisée humide à aménager et le centre du village (rue du stade).



Vue sur la zone 1AUA et le lotissement du Champs de l'étang (rue du stade).



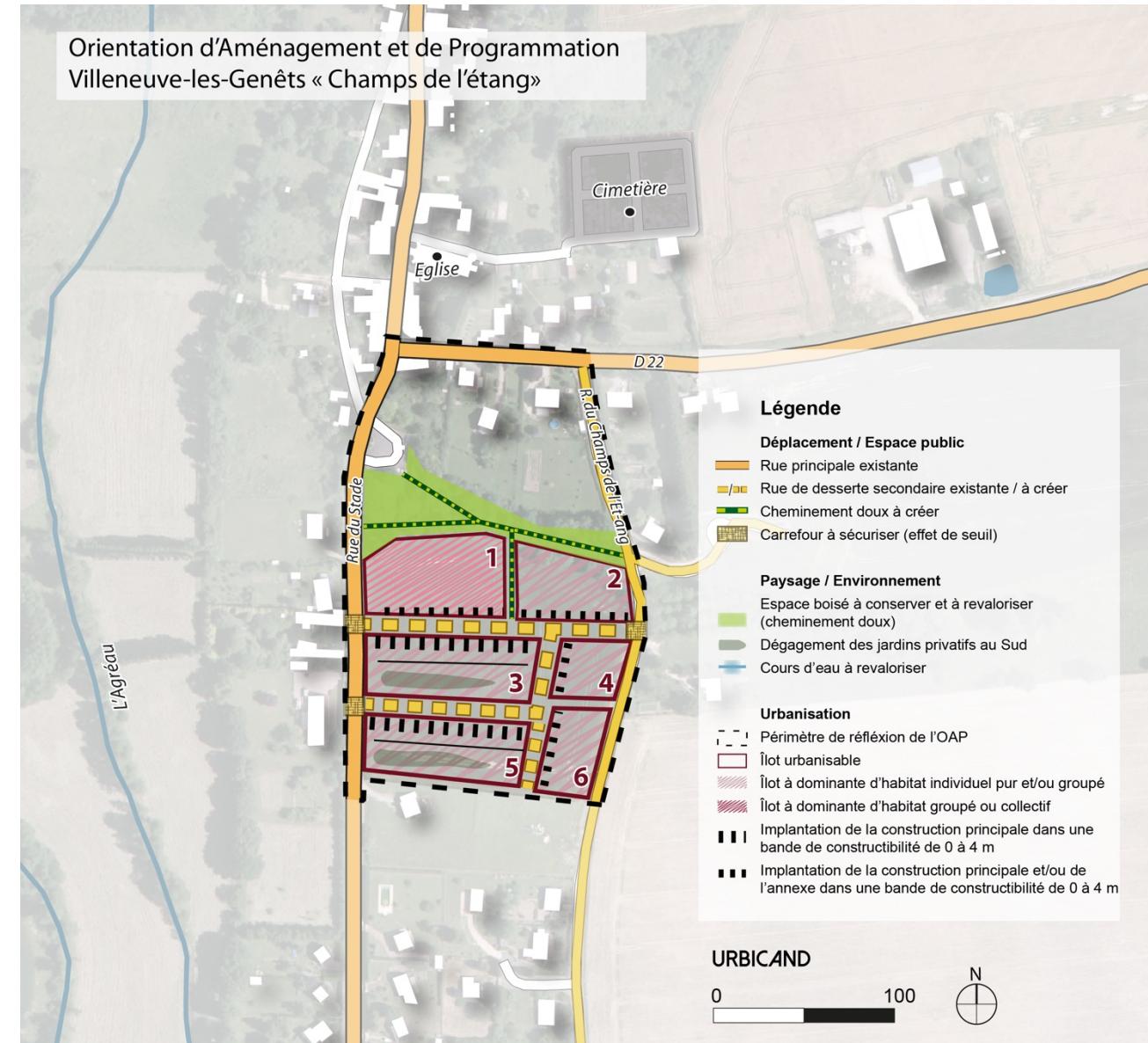
Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logements du village.
- Reconnecter le tissu résidentiel diffus situé au Sud du village avec le centre historique.
- Profiter du projet d'aménagement, pour restructurer la trame urbaine du bourg en créant de nouvelles liaisons viaires et piétonnes.
- Apaiser l'entrée dans le village et sécuriser les accès à la zone à urbaniser.
- Penser l'aménagement du site en lien avec la zone naturelle loisirs au Nord à revaloriser.
- Créer un cadre de vie qualitatif pour les futurs habitants.

Vocation urbaine

- Affirmer la fonction résidentielle du secteur et accueillir des logements individuels purs et groupés.
- Créer un nouvel espace de vie et de rencontre autour de la zone humide au Nord.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Le futur quartier d'habitations sera desservi par deux rues, qui relieront la rue du stade à la rue du Champs de l'étang. De type partagé, ces rues seront de faible emprise (maximum 5m) et accorderont une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs.
- Les accès/sorties des îlots urbains n°1-3-4-5-6 se feront nécessairement par les rues de desserte internes au quartier. Ainsi, seuls deux accès viaires seront créés au niveau de la rue du stade. Ceux-ci feront l'objet d'un aménagement urbain spécifique (signalétique, revêtement du sol) en vue de sécuriser la traversée du bourg et de marquer spatialement des seuils d'entrée de village.
- Le boisement humide situé au Nord est un espace vert stratégique dans l'armature urbaine du village, puisqu'il est situé à l'interface entre le village historique et les quartiers résidentiels existants ou à venir (zone 1AUA). En l'aménageant, la commune pourra créer des liaisons piétonnes transversales (Est/Ouest). Avec l'aménagement de la zone 1AUA des liaisons douces Nord/Sud seront créées et compléteront l'armature viaire existante.
- Pour les logements individuels purs ou groupés, le stationnement devra être géré à la parcelle en dehors de l'espace public. Dans le cas de la création de logements collectifs des espaces de stationnement mutualisés pour être créés.

Paysage environnement

- Pour préserver l'intimité des habitations des îlots urbains n°3 et 5, les constructions principales devront s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m afin de dégager les jardins privatifs au Sud.
- Le bosquet situé entre le village et la future zone d'extension devra être préservé. Il pourra être revalorisé par l'aménagement de liaisons douces.



Urbanisation

- **6 îlots urbains** à vocation résidentielle seront aménagés.
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), la zone 1 AUA d'une surface totale de **2,02 ha** accueillera entre **23 et 29 logements** (cf. tableau ci-dessous présentant le nombre et les caractéristiques des logements à produire par îlot).
- Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera également recherchée avec l'accueil de logements individuels groupés (îlot urbain n°1) et de logements individuels purs et/ou groupés (îlots urbains n°2,3,4,5 et 6).
- Pour limiter la banalisation de la forme architecturale, les îlots urbains à aménager proposeront des parcelles de taille et de forme variées, avec un sens d'implantation du volume principal de la construction libre pour les îlots urbains n°1,2,4 et 6.
- Pour gérer au mieux les contraintes liées à la densité urbaine, le sens d'implantation du volume principal des constructions des îlots urbains n°3 et 5 devra être parallèle à la voie de desserte.
- Enfin, en vue de renforcer le caractère résidentiel des rues de dessertes et de créer un front bâti continu, les annexes des futures constructions devront s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m pour les îlots urbains n°1,2,4 et 6.

N° d'îlot	1	2	3	4	5	6
Nombre de logements attendus et typologie	5 à 8 logements individuels groupés ou collectifs	3 à 4 logements individuels purs et/ou groupés.	5 à 6 logements individuels purs et/ou groupés.	2 logements individuels purs et/ou groupés.	5 à 6 logements individuels purs et/ou groupés.	3 logements individuels purs et/ou groupés.
Bande de constructibilité pour les constructions principales et/ou les annexes	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Implantation des constructions principales dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.	Implantation des constructions principales et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 4 m.
Sens d'implantation de la construction principale	Non réglementé.	Non réglementé.	Parallèle à la rue de desserte.	Non réglementé.	Parallèle à la rue de desserte.	Non réglementé.

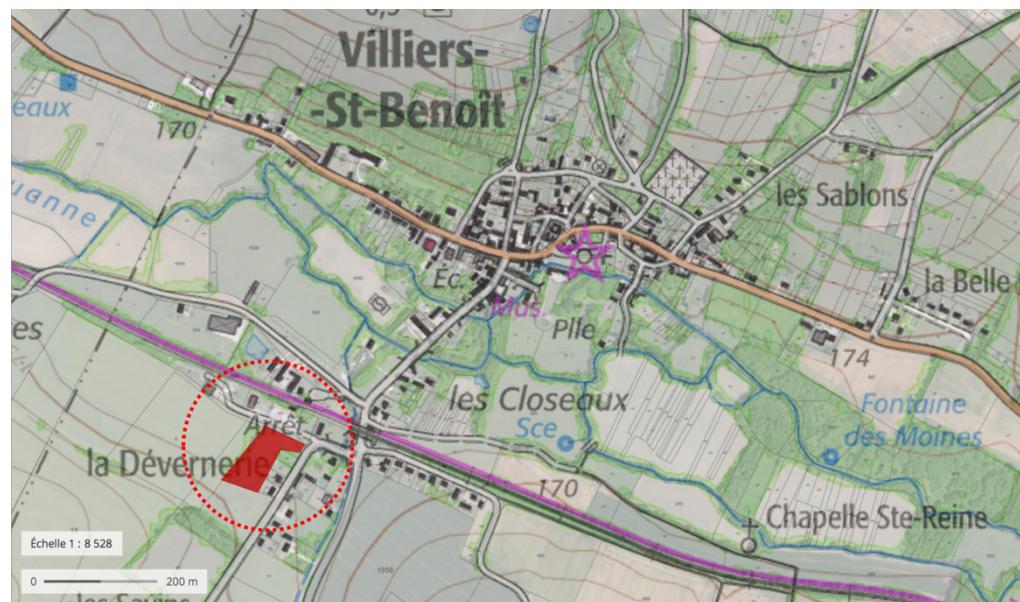
Villiers-Saint-Benoît

> OAP « La Dévernerie »

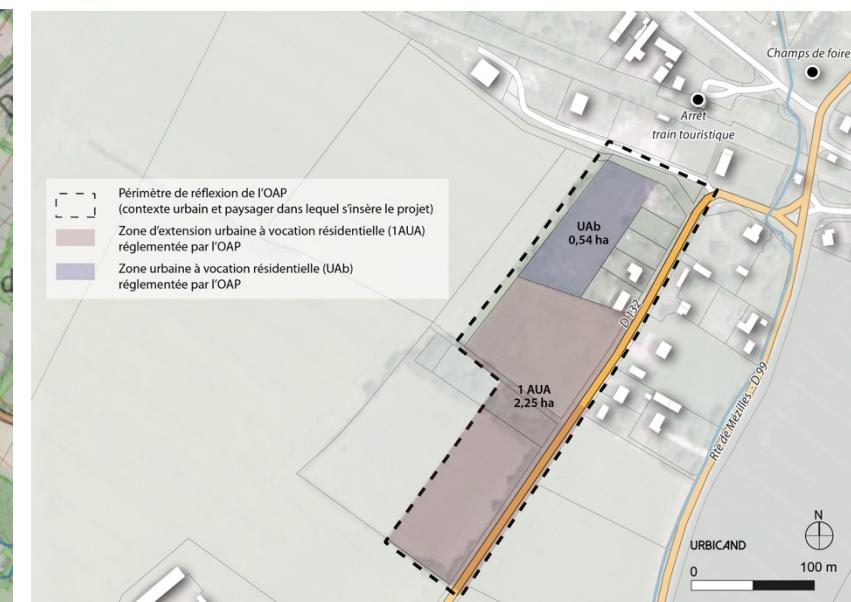
Contexte

La zone de développement urbain est située au Sud de la commune dans le faubourg de la Dévernerie. Elle longe la départementale D132. Elle est desservie sur sa partie nord-est par la rue Champs de croix longeant la zone d'activités. Malgré sa position en entrée de ville, le site est intégré par un réseau de haies et de boisements à conserver.

Le site est également situé à proximité d'un espace vert, qui sert de lieu de rencontre et de convivialité dans le village (Champs de foire). Une partie du secteur est localisée dans la zone UBa et l'autre partie en zone 1AUA. La partie sud de la zone 1AUA est un terrain communal. Ainsi, il semble important de penser l'aménagement et l'organisation du site dans sa globalité, tout en considérant les deux zones séparément.



Localisation de la zone de développement urbain.



Objectifs

- Renforcer et diversifier l'offre en logement du village.
- Organiser l'aménagement du site dans sa globalité.
- Maintenir et renforcer la trame bocagère existante.
- Créer un cadre de vie attractif pour les habitants.
- Renforcer la fonction urbaine de l'espace vert situé en entrée de site (espace de convivialité).

Vocation urbaine

- Renforcer la fonction résidentielle du quartier et accueillir des logements individuels purs et groupés.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Le futur quartier d'habitations sera desservi par une rue de desserte interne qui reliera la rue Champs de la croix sur la D 132. Deux carrefours devront être aménagés et sécurisés. Cela permettra notamment de créer un effet de seuil en entrée de ville. De type partagé, la voie de desserte sera de faible emprise (5m environ) et accordera une place prioritaire aux modes de déplacement doux/actifs.
- Deux accès seront créés sur la D 132. Ceux-ci feront l'objet d'un aménagement urbain spécifique (signalétique, revêtement du sol) en vue de sécuriser la circulation des usagers et de marquer spatialement un seuil d'entrée de village.
- Aucun accès direct à la D 132 ne sera créé pour les futures constructions.
- Pour les logements individuels purs ou groupés, le stationnement sera géré à la parcelle en dehors de l'espace public. Néanmoins, des espaces de stationnement mutualisés seront créés en bordure des îlots urbains n°2 et 4. En vue de garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Cet espace fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique.
- Dans le cas d'un aménagement phasé du secteur, cet espace de stationnement pourrait devenir temporairement une placette de retournement.
- En lien avec la mise en valeur de l'espace vert en entrée de site, la D 132 fera l'objet d'un traitement spécifique afin de mettre en avant cet espace de convivialité dans le village et de sécuriser la traversée.
- Pour relier les points d'attrait et de vie du village, les modes de déplacement actifs seront renforcés entre l'arrêt du train touristique et l'espace vert de convivialité (aménagement d'une piste cyclable ou de trottoirs).



Paysage environnement

- Le site est intégré dans une trame bocagère existante à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, elle est repérée dans le document graphique du PLUi.
- Pour compléter cette trame bocagère, la frange urbaine Ouest des îlots urbain n°1 et 2 devra être plantée d'une haie arbustive mixte.

Urbanisation

- Quatre îlots urbains à vocation résidentielle seront aménagés.
- L'îlot urbain n°1 est situé en zone UBA. Les îlots urbains n°2, 3 et 4 sont situés dans la zone 1AUA. Si une opération d'aménagement d'ensemble est privilégiée, il sera néanmoins possible de phaser l'aménagement du site, en distinguant trois tranches de travaux : une tranche dans la zone UBA (îlot 1), une tranche dans la zone 1AUA au nord de la haie à préserver (îlots 2 et 3) puis une tranche dans la zone 1AUA au sud de la haie (îlot 4). Aucune temporalité ne sera imposée à la réalisation de telle ou telle tranche de travaux. Elles pourront être menées conjointement ou de manière décalée en fonction des opportunités.
- Au regard des objectifs de densité urbaine fixée par le SCOT de la Puisaye Forterre (soit 12 à 15 logements à l'hectare), le secteur de développement urbain **de 2,79 ha** (soit le cumul des zones 1AUA de 2,25 ha et de la dent creuse située dans l'îlot n°1 de 0,54 ha) accueillera entre **34 et 42 logements** (cf. tableau ci-dessous présentant le nombre et les caractéristiques des logements à produire par îlot).
- Une mixité des formes urbaines et des typologies de logements sera recherchée avec l'accueil de logements individuels groupés (îlots urbain n°3 et 4) et de logements individuels purs et/ou groupés (îlots urbains n°1 et 2).
- Pour gérer au mieux les contraintes liées à la densité urbaine, le sens d'implantation du volume principal des constructions des îlots urbains n°3 et 4 devra être parallèle à la voie de desserte.
- Le sens d'implantation des constructions dans les îlots urbains n°1 et 2 est libre afin de garantir une diversité de la forme urbaine et architecturale. Néanmoins, l'unité urbaine de la rue sera assurée par la création d'un front urbain continu et notamment par l'implantation des annexes et/ou de la construction principale dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m de la voie ou de l'emprise publique. Cette bande de constructibilité concerne seulement les annexes pour les îlots urbains n° 1 et 2, et elle concerne à la fois les annexes et/ou la construction principale pour les îlots urbains n°3. De cette manière, un front urbain continu viendra agrémenter et structurer la rue.
- Enfin, les deux dents creuses situées le long de la D 132 pourront faire l'objet d'une opération d'aménagement spontanée et accueillir chacune un logement individuel.

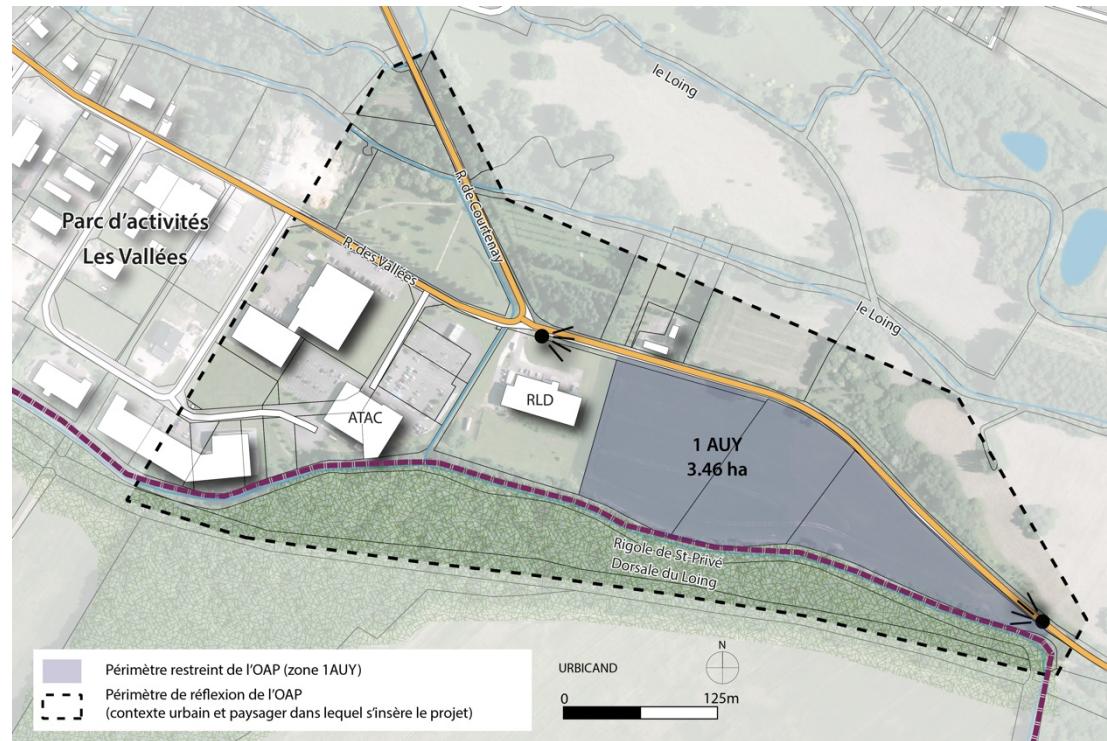
N° d'îlot	1	2	3	4
Nombre de logements attendus et typologie	10 logements individuels purs et/ou groupés.	4 à 6 logements individuels purs et/ou groupés.	10 logements individuels groupés et/ou collectifs.	13 à 16 logements individuels groupés et/ou collectifs.
Bande de constructibilité pour les annexes et les constructions principales	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Implantation des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Implantation de la construction principale et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.	Implantation de la construction principale et/ou des annexes dans une bande de constructibilité de 0 à 3 m.
Sens d'implantation de la construction principale	Non réglementé.	Non réglementé.	Parallèle à la rue de desserte.	Parallèle à la rue de desserte.

2. Orientations d'aménagement et de programmation à vocation économique (zone 1 AUY)

Bléneau

> OAP « ZA les Vallées » Contexte

La zone d'extension urbaine 1 AUY est localisée sur le versant Sud du Loing dans le prolongement du parc d'activités des Vallées. Il est accessible par la rue des Vallées et la rue de Courtenay. Elle prend la forme d'une clairière enclavée entre la vallée du Loing, au Nord, et un boisement longeant la rigole de Saint-Privé, au Sud. Elle est perceptible au niveau du carrefour entre la rue de Courtenay (sens unique) et la rue des vallées. Le léger recul du bâtiment industriel de l'entreprise RLD et du supermarché ATAC et le traitement paysager des espaces extérieurs revalorisent le cadre de vie du parc d'activités, tout en dégageant une vue sur la clairière à aménager. Ainsi, pour préserver la qualité du cadre de vie et s'intégrer à la trame urbaine existante, l'aménagement du secteur devra conserver cette bande de recul paysagère.



Vue sur la zone d'extension urbaine à aménager : depuis la rue des Vallées(1) et au niveau de l'entreprise RLD (2). Carrefour d'entrée à aménager (3).

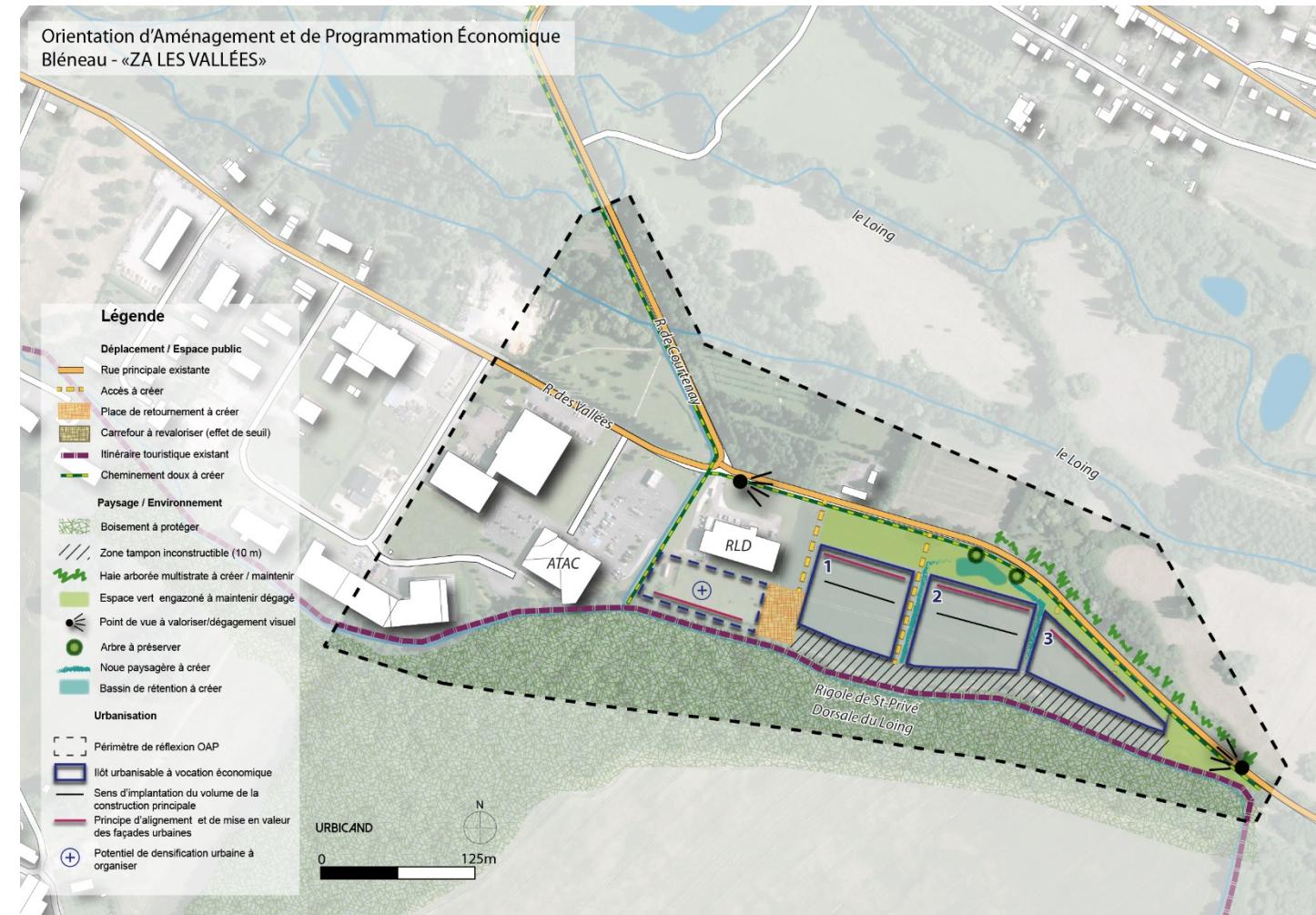
Objectifs

- Poursuivre le développement du parc d'activités.
- Dans la continuité de l'existant, assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs dépendances (parkings, zones de stockage, etc.).
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le fonctionnement global de la zone.
- Valoriser les qualités paysagères du site (ambiance de clairière forestière).

Vocation urbaine

- Développement économique : accueil d'activités industrielles et artisanales.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- La zone 1AUY sera desservie par la rue des vallées. Deux voies d'accès indépendantes seront créées pour desservir les îlots n°1, 2 et l'arrière de la parcelle de l'entreprise RLD. L'objectif étant de ne pas condamner l'accès à l'arrière de parcelles, et, selon les besoins des entreprises, de rendre possible une urbanisation sur deux niveaux (cf. schéma page suivante). Ainsi, dans le cas d'une éventuelle urbanisation de l'arrière de la parcelle de l'entreprise RLD (densification urbaine par division parcellaire), une placette de retournement pourra être créée entre l'îlot n°1 et la parcelle de l'entreprise RLD. En raison de sa proximité avec la Dorsale du Loing (voie verte touristique), cette placette devra faire l'objet d'un traitement paysager spécifique et pourra également servir d'espace de stationnements mutualisé.
- Les espaces de stationnement liés à l'activité de l'entreprise devront être gérés à la parcelle, en dehors de l'espace public. Selon le nombre d'entreprises à accueillir dans les îlots urbains, une réflexion d'ensemble devra menée pour mutualiser les espaces de stationnement à créer en cœur d'îlot.
- Pour renforcer les modes de déplacement actifs entre le parc d'activités et le centre-ville, la rue de Courtenay pourra être aménagée en mode actif (piste cyclable, ...).
- Entre l'îlot n° 1 et la parcelle de l'entreprise RLD, une venelle piétonne sera également aménagée entre la rue des Vallées et la Dorsale du Loing.
- Pour revaloriser et marquer l'entrée du parc d'activités des Vallées depuis la rue de Courtenay (accès centre-ville), le carrefour sera aménagé et sécurisé par un revêtement de sol adapté.

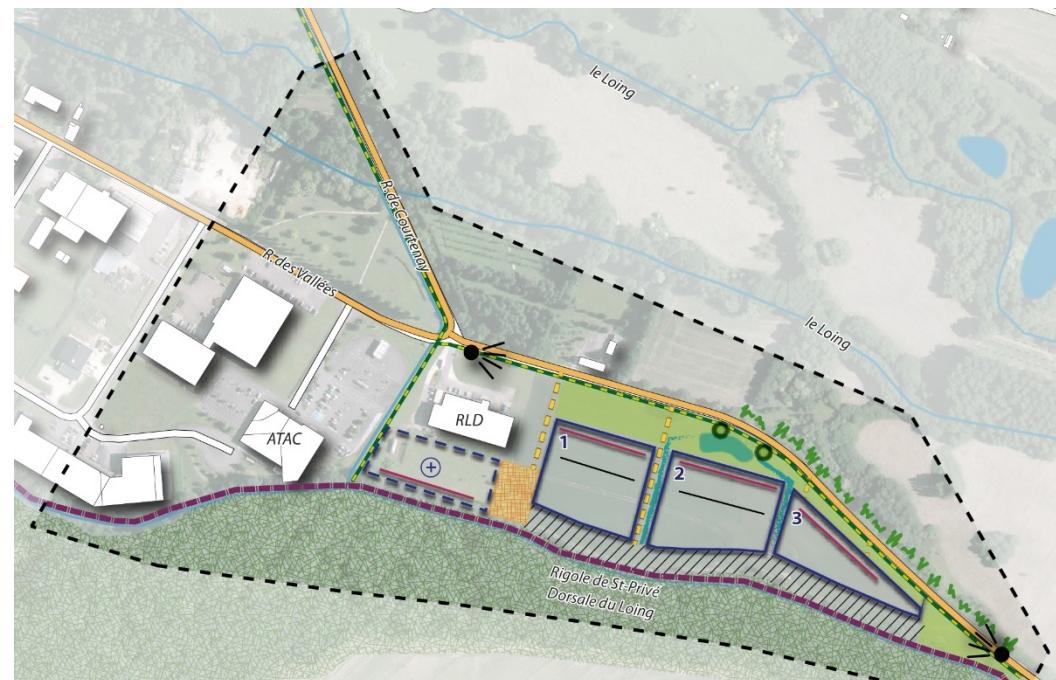
Paysage environnement

- En vue de préserver la qualité du cadre de vie du parc d'activités, les futures constructions devront s'implanter en retrait de la rue des vallées et s'aligner sur le bâtiment RLD existant. Une bande non aedificandi située à l'avant des îlots à urbaniser devra faire l'objet d'un aménagement paysager continu jusqu'à la pointe Est de la zone 1AUY. A l'exemple des aménagements paysagers du supermarché ATAC et de l'entreprise RLD, le traitement de cette bande de recul devra prendre la forme d'un espace vert engazonné et planté (arbres isolés). Cet espace ne sera pas clôturé et offrira une vue dégagée sur le site.
- Les façades perceptibles depuis la rue des Vallées et la venelle piétonne reliant la Dorsale du Loing à la rue de Courtenay devront faire l'objet d'un traitement architectural spécifique.
- Au Nord de la rue des vallées, la haie multi-strate existante est préservée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et inscrite dans le document graphique (plan de zonage) du PLUi.
- Pour gérer les eaux pluviales et faciliter leur traitement, un système de noue d'infiltration parallèle à la pente devront être aménagées entre les îlots n°2-3-4. Ces noues seront raccordées à un bassin de rétention paysager lui-même situé dans la bande enherbée précédemment décrite.
- L'espace disponible à l'arrière des îlots urbains seront réservés à l'entreposage de matériaux, sauf en cas de division parcellaire (cf. schéma page suivante).

- A l'extrême Sud de la zone 1AUY, une bande de recul de 15 m sera imposée à partir de la lisère du boisement existant. L'objectif est de limiter les risques incendie et de limiter l'impact des futures constructions sur la rigole de Saint-Privé. Cette bande prendra la forme d'une bande enherbée. Pour intégrer au mieux les espaces d'entreposage ou les façades arrière des entreprises une haie sera également plantée en limite d'îlot.

Urbanisation

- **3 îlots urbains** seront aménagés. Ils accueilleront des **activités industrielles et/ou artisanales**.
- En fonction de la taille et de la nature de l'activité des entreprises à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas de l'accueil d'une entreprise nécessitant une emprise foncière très importante) ou divisés, notamment pour les îlots 1 et 2 présentant une profondeur plus importante (cf. schéma d'aménagement ci-dessous). Selon le nombre d'entreprises à accueillir dans les îlots urbains, une réflexion d'ensemble devra être menée pour mutualiser les espaces de stationnement à créer en cœur d'îlot et l'organisation générale de la trame viaire et urbaine devra être respectée.
- Afin de préserver la qualité de la façade urbaine depuis la rue des Vallées, un principe d'alignement des façades des bâtiments des îlots n°1-2-3 est retenu et l'imposition d'un sens d'implantation du volume des constructions principales parallèle à la rue des Vallées.
- Un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public ou la Dorsale du Loing. Une unité d'ensemble sera également recherchée à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).



Pourrain

> OAP « Les Champs Gilbarts »

Contexte

La zone d'extension urbaine à vocation économique est située au Sud-Est de la zone d'industrielle les Champs Gilbart dans le prolongement de la trame viaire existante.

Elle est accessible par la D111 (au Nord-Est), par la route de Champclos (au Sud), et par la zone d'activités elle-même (rue Champs Gilbart).

En raison de l'implantation géographique du village perché sur son coteau, la zone 1AUY fait l'objet d'une sensibilité paysagère certaine (co-visibilité).

En effet, elle est perceptible depuis la D 965, la route de Champclos, la rue des Boivins ou encore la place du village. Ainsi, ses franges urbaines devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique.

Objectifs

- Renforcer le développement économique de la commune.
- Limiter l'impact visuel des constructions.
- Prévoir des accès pour un développement urbain à très long terme à l'Est (hors temporalité du PLUi).
-

Vocation urbaine

- Accueil d'établissements industriels et artisanaux.

Vue de la zone UY depuis un chemin rural au sud-ouest (les Boivins) (photo de gauche) et depuis la route de Champclos (photo de droite).

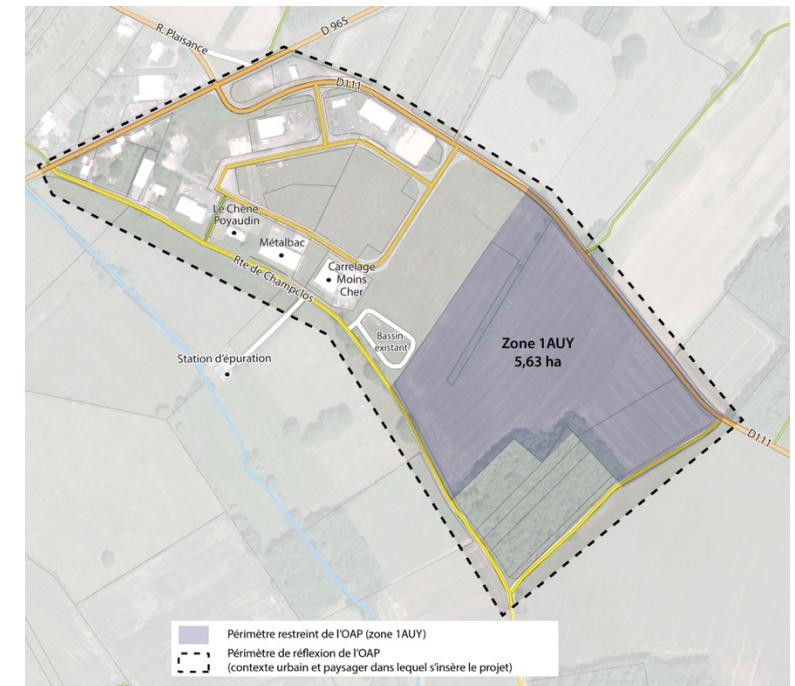
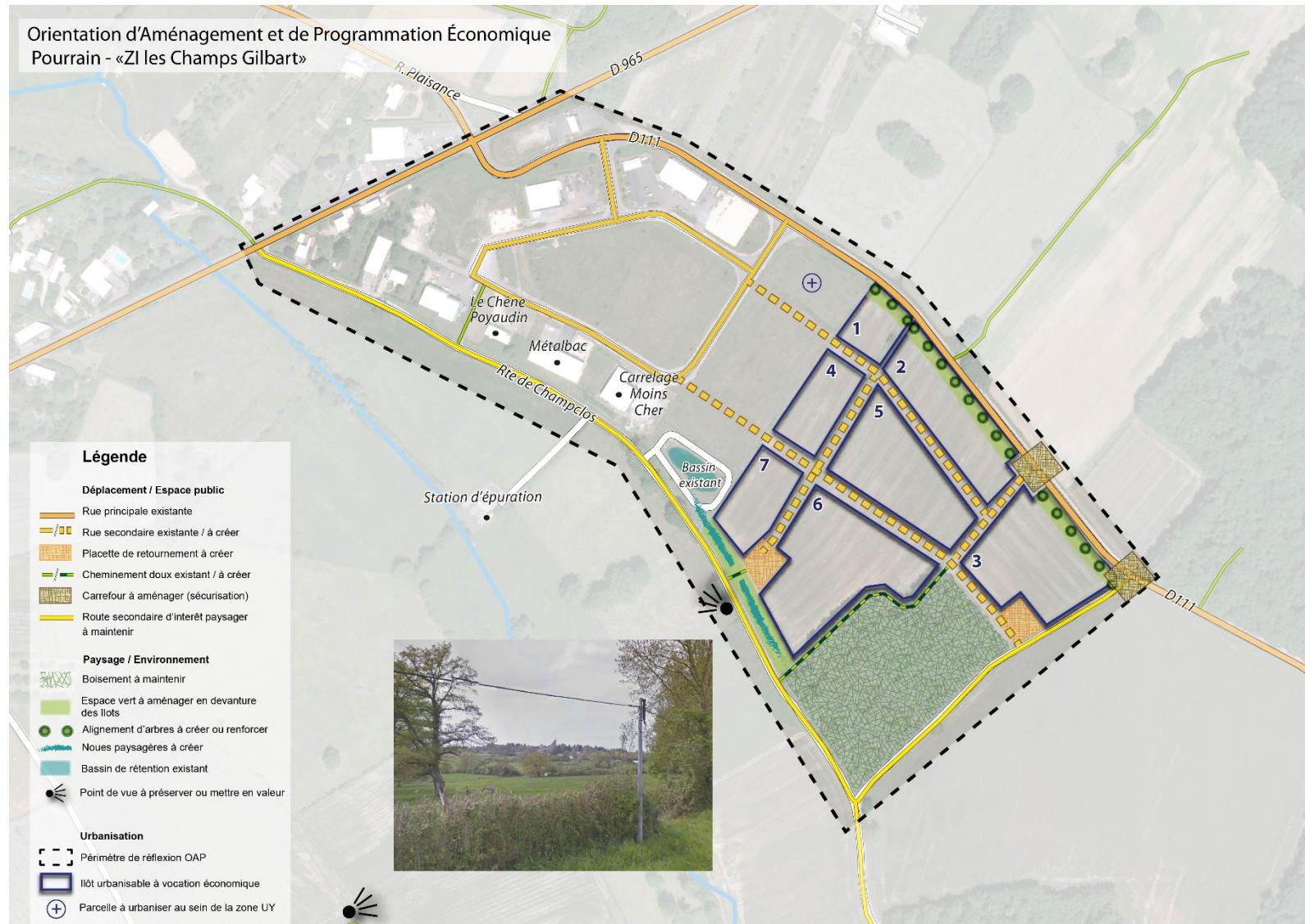


Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir la zone 1AUY un bouclage viaire devra être créé pour se connecter à la D111.
- Un accès sur la D111 sera créé en limite Nord-Est du secteur pour soulager les accès existants.
- Par un revêtement de sol spécifique et une signalétique adaptée, deux carrefours seront traités de manière à sécuriser le croisement et l'insertion des différents usagers depuis la zone d'activité sur la D111.
- Cette trame viaire sera complétée par la création de deux placettes de retournement au niveau des îlots n°3 et 6. Celles-ci auront plusieurs fonctions : desserte des îlots à urbaniser, stationnement, signalétique des activités, retournement des véhicules.
- Aucun accès ne sera créé sur la route de Champclos. En offrant des vues sur le village, cette route présente un intérêt paysager certain et constitue un support de randonné non négligeable. Ainsi, des cheminements doux (type venelle piétonne) seront créées (au niveau du bassin de rétention et du boisement situé en limite de zone 1AUY) pour revaloriser cet axe de découverte potentiel.

Paysage environnement

- Le bosquet situé au Sud-Est de la zone 1AUY est préservé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme et repéré dans le plan de zonage du PLUi. En créant un masque végétal, il joue, en effet, un rôle essentiel dans l'intégration paysagère de la zone d'extension urbaine.
- Pour intégrer la façade urbaine Nord de la zone 1AUY (le long de la D 111) et marquer une transition paysagère douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricole, un espace tampon paysager inconstructible sera créé en limite d'îlot (bande de 10 mètres engazonnée et arborée). Dans le cas où à très long terme (hors temporalité du PLUi) la zone d'industrielle s'étendrait au Nord de la D 111, cette bande pourrait accueillir un trottoir, une piste cyclable ou autre selon les besoins.
- En complément du bassin de rétention existant, une noue paysagère sera aménagée le long de la route de Champclos (point bas de la zone 1AUY) sur une bande de 15 mètres. En complément de sa fonction hydraulique, cet espace tampon favorisera une mise à distance des bâtiments et limitera l'impact de l'urbanisation le long de la route de Champclos.

Urbanisation

- **7 îlots urbanisables seront aménagés.** Ils accueilleront des **entreprises de type industriel ou artisanal**.
- En fonction de la taille et de la nature des activités à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés ou divisés. Selon le nombre d'entreprises à accueillir dans les îlots urbains, une réflexion d'ensemble devra être menée pour mutualiser les espaces de stationnement à créer en cœur d'îlot et l'organisation générale de la trame viaire et urbaine devra être respectée.
- Du point de vue du traitement architectural des constructions, un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Une unité d'ensemble sera également recherchée à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

Rogny-les-Sept-Ecluses

> OAP « Les Claveries »

Contexte

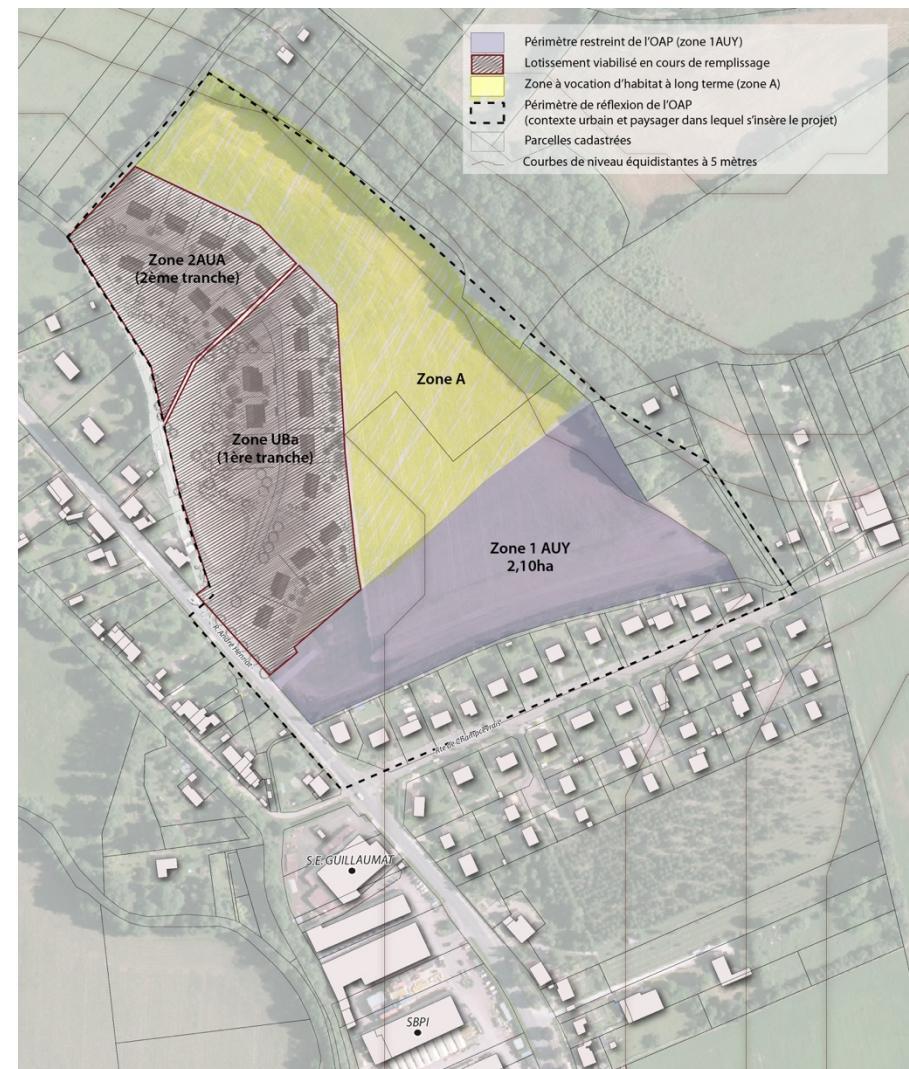
La zone d'extension urbaine à vocation économique est située dans la continuité de la trame urbaine de Rogny et de la D90. Elle est desservie par la rue André Henriat. Elle se situe à proximité directe de la zone industrielle existante et s'insère dans un tissu urbain à vocation résidentielle. Elle est bordée par un lotissement en cours de réalisation. Enfin, la zone 1AUY est contrainte par un dénivelé d'environ 7 m, marqué est-ouest.



Vue sur le secteur



Lotissement en cours de réalisation à l'ouest du secteur, dont accès prévus pour son extension au nord (zone A actuelle)



Objectifs

- Répondre aux besoins d'extension de l'entreprise SPBI.
- Accueillir de nouvelles entreprises et diversifier l'offre d'activités économiques existante.
- Intégrer les futures constructions dans la pente.
- Protéger les habitations des nuisances générées par l'activité industrielle.

Vocation urbaine

- Accueillir des établissements industriels et artisanaux.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement - accessibilité- espace public

- Pour desservir la zone d'activités, un accès unique sera créé depuis la D 90. Le carrefour d'entrée/ sortie à la zone d'extension devra faire l'objet d'un traitement urbain spécifique pour sécuriser la traversée et le déplacement des usagers.
- Pour desservir la zone d'activités à créer, une rue de desserte à double sens sera aménagée. Celle-ci débouchera sur une impasse en raison de la topographie du site et de l'urbanisation alentour, qui limitent les possibilités d'extension à est et au sud. Le secteur situé au nord-ouest est quant à lui réservé pour l'extension du lotissement à plus long terme (hors temporalité du PLUi).
- En complément des espaces de stationnement mutualisés visibles sur le schéma, le stationnement lié à l'activité des entreprises devra être géré à la parcelle, en dehors de l'espace public.
- La rue de desserte à créer devra être calibrée pour accueillir des flux de circulation à double sens et le passage de poids lourds. Elle sera longée par une voie verte indépendante de la voirie pour faciliter les déplacements en mode actifs (vélo et piéton notamment), qui permettra le bouclage de la zone. Les zones de croisement entre la voie de desserte et les voies vertes seront aménagées et sécurisées.



Lotissement en cours de réalisation à l'ouest du secteur, dont accès prévus pour son extension au nord (zone A actuelle)



Vues sur le carrefour à aménager et à sécuriser en entrée de ville, au niveau de la D90.

Paysage environnement

- Pour limiter l'impact des constructions, une frange végétale sera créée en lisière des constructions existantes ou à venir, avec la plantation d'une haie arborée au nord-ouest et sud-est des îlots.
- Une noue paysagère sera aménagée en limite nord de la zone, et sera connectée à la nouve existante.
- En complément de ces aménagements, la gestion des eaux pluviales des entreprises devra être gérée à la parcelle.

Urbanisation

- **4 îlots urbanisables** pourront être aménagés. Ces îlots accueilleront principalement **des entreprises de type industriel ou artisanal**. Selon le nombre d'entreprises à accueillir dans les îlots urbains, une réflexion d'ensemble devra être menée pour mutualiser les espaces de stationnement à créer en cœur d'îlot et l'organisation générale de la trame viaire et urbaine devra être respectée.
- En raison des contraintes topographiques du secteur, les constructions devront s'adapter à la topographie du site. Ainsi, les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle. Le sens d'implantation du volume principal des constructions principales s'inscrira parallèlement à la pente.
- Du point de vue du traitement architectural des constructions, un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Une unité d'ensemble sera également recherchée à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

Saint-Fargeau

> OAP « Les Gâtines »

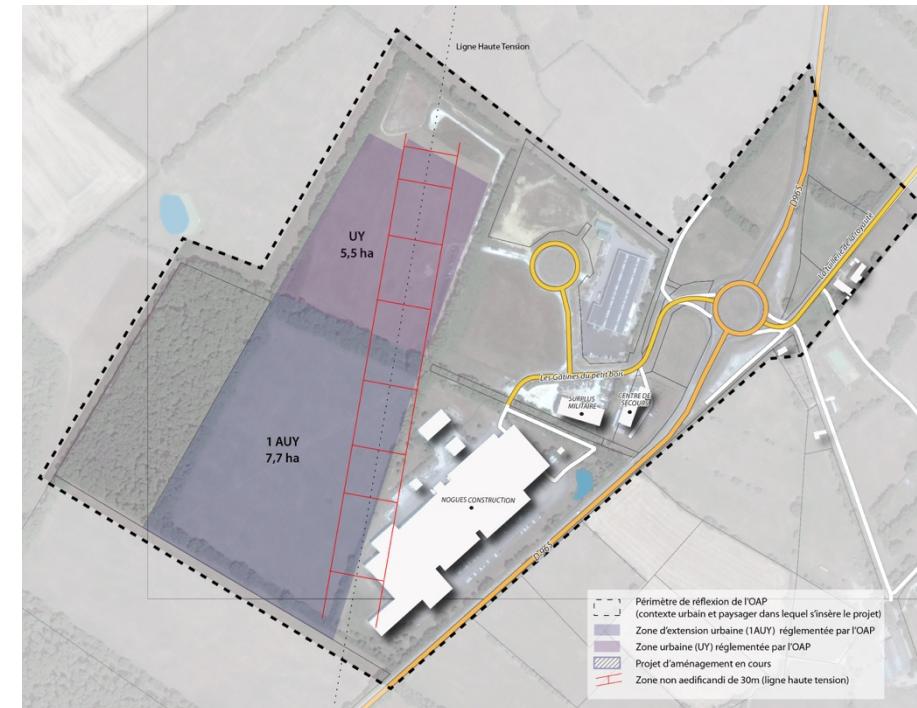
Contexte

La zone industrielle des Gâtines est considérée à l'échelle du Cœur de Puisaye comme une zone économique d'intérêt communautaire (niveau 1). Relativement proche du centre-ville de Saint-Fargeau (2 km) elle est desservie par la D 965.

Intégrée dans un maillage bocager important, elle est aujourd'hui peu perceptible depuis la D965. En créant un effet de masque, les haies et le boisement existants facilitent en effet l'intégration paysagère de la zone d'industrie. Ce réseau de haie décompose également le secteur de développement en deux clairières.

Ainsi, en créant des aménités paysagères et environnementales, cette trame bocagère devra être maintenue et revalorisée dans le cadre de l'aménagement du secteur afin de créer un cadre de vie agréable et qualitatif aux futurs usagers de la zone.

Du point de vue des conditions d'aménagement de la zone des Gâtines, une bonne partie de la zone UY est aujourd'hui aménagée ou en cours d'aménagement. Un téménement d'environ **5,5 ha** reste à aménager sur sa partie Ouest. Comme la desserte de la zone 1AUY se fera nécessairement par la zone UY existante, l'OAP propose un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur portant à la fois sur la zone UY restant à aménager et la partie 1AUA. La trame viaire devra également considérer le passage d'une ligne haute tension sur la zone de développement.



Accès viaires existants à prolonger en vue de l'aménagement de la zone d'extension (1AUY) et de la partie non construite de la zone UY.

Objectifs

- Renforcer le développement économique de la commune.
- Organiser les modalités de développement de la zone UY (partie non aménagée).
- Considérer les nuisances liées au passage d'une ligne électrique haute tension (l'implantation de nouvelle construction et de nouveaux établissements sensibles est interdite sur une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne).
- Limiter l'impact visuel du développement urbain de la zone industrielle depuis la D965 et les chemins aux alentours.
- Préserver les aménités environnementales et paysagères du site (bocage).
- Encourager le développement des modes de déplacements actifs (marche et vélo) à l'occasion des migrations pendulaires (domicile-travail).
- Ne pas enclaver la zone industrielle et prévoir des accès/ dessertes à très long terme.

Vocation urbaine

- Accueil d'établissements industriels et artisanaux.

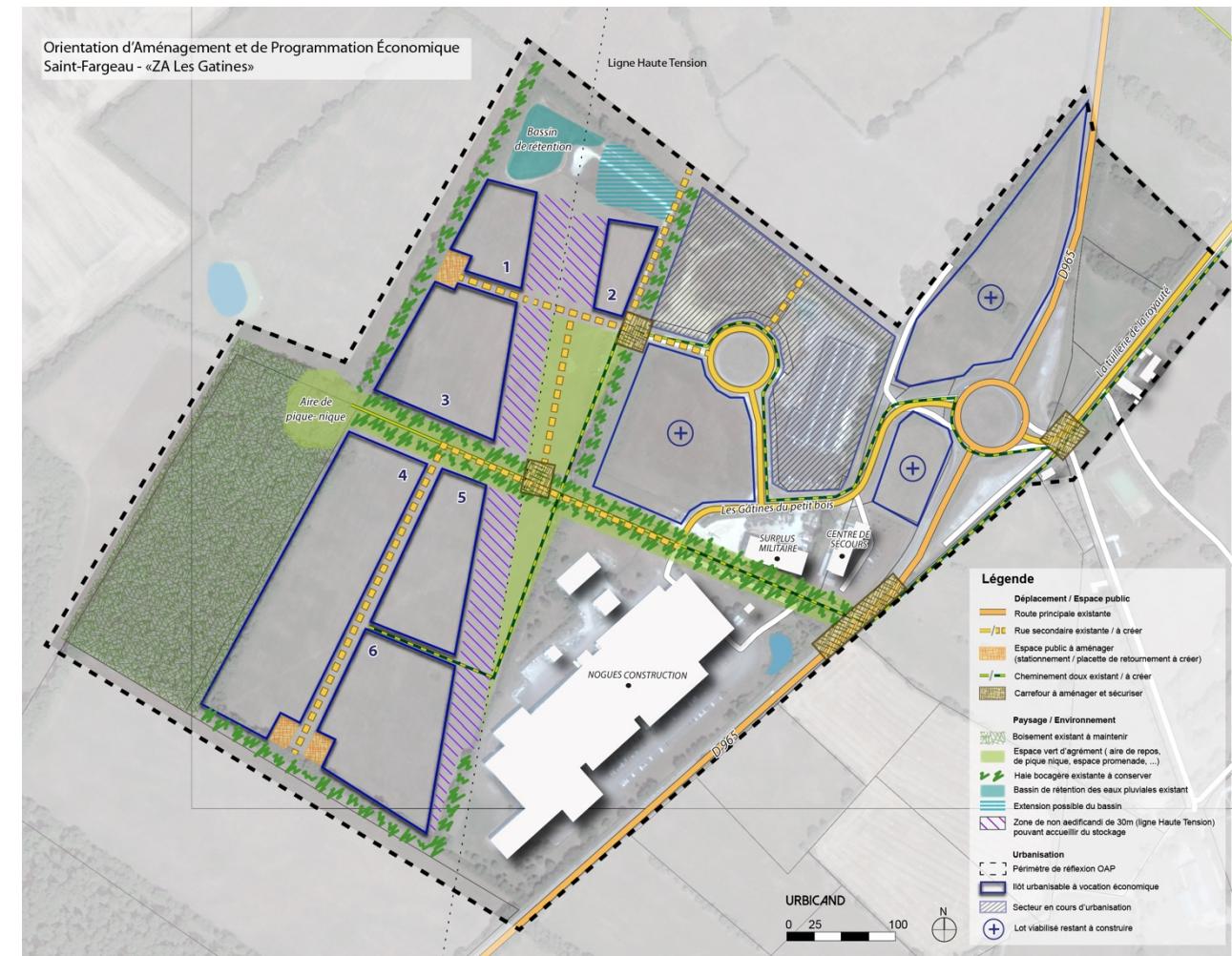


Schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- Pour desservir les îlots urbains à vocation économique, une trame viaire doit être aménagée dans le prolongement du rond-point existant. Les rues de desserte devront être calibrées pour accueillir des flux de circulation à double sens et le passage de poids lourds. Le stationnement lié à l'activité des entreprises devra être géré à la parcelle, en dehors de l'espace public. Aux extrémités Sud et Ouest de la zone, des plateformes de retournement seront aménagées. Celles-ci assureront l'accès aux parcelles limitrophes en cas d'extension de la zone à très long terme (hors PLUi).
- Pour sécuriser les déplacements en mode actif sur la zone, un maillage de cheminements doux sera créé le long du réseau de haies existant. Celui-ci sera indépendant de la voirie et prendra la forme d'une voie verte.
- Les zones de croisement entre la voie de desserte et les voies vertes seront sécurisées, comme les zones de passages sur la D965 au niveau du giratoire et du centre de secours, afin de créer une jonction entre la zone d'activités, la rue de la Tuilerie de la Royauté, et, plus largement, le centre bourg de Saint-Fargeau.

Paysage environnement

- Le bosquet situé en lisière Ouest de la zone d'extension urbaine et le réseau de haies bocagères situées en limite de site et à l'interface entre la zone UY et la zone AUY seront maintenues et remplacées en fonction de l'état phytosanitaire des arbres et des arbustes. Repérés dans le plan de zonage du PLUi, ils sont également protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Sur la partie Nord du bosquet, une aire de repos et de détente (pique-nique) pourra être aménagée. Celle-ci sera connectée au maillage de cheminements doux à créer.
- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle en dehors de l'espace public. En complément, le bassin de rétention des eaux pluviales existant pourra être agrandi à l'Est.
- En vue de limiter les nuisances liées au passage d'une ligne à haute tension sur la zone d'activités, l'implantation de nouvelle construction et de nouveaux établissements sensibles est interdit sur **une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne (axe médian de la ligne)**. Néanmoins, les espaces concernés pourront être affectés au stockage selon la réglementation en vigueur.

Urbanisation

- **6 îlots urbanisables** seront aménagés. Ces îlots accueilleront des **entreprises de type industriel ou artisanal**. En fonction de la taille et de la nature des activités, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas d'entreprises nécessitant une emprise foncière très importante à l'exemple de l'entreprise Nogue construction) ou divisés. Selon le nombre d'entreprises à accueillir dans les îlots urbains, une réflexion d'ensemble devra être menée pour mutualiser les espaces de stationnement à créer en cœur d'îlot et l'organisation générale de la trame viaire et urbaine devra être respectée.
- Les trois îlots à densifier dans la partie aménagée de la zone d'activités (UY) ont fait l'objet d'un permis d'aménager et sont en cours d'aménagement/commercialisation.

- Du point de vue du traitement architectural des constructions, un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Une unité d'ensemble sera également recherchée à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

Toucy

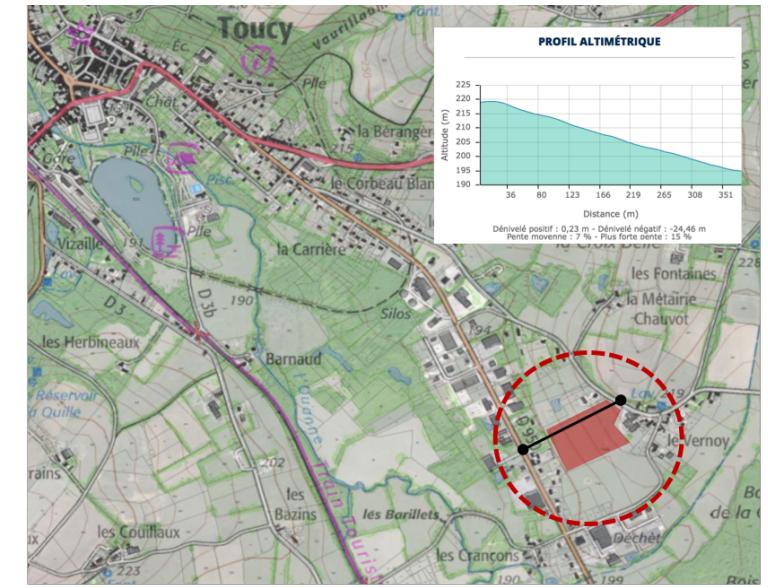
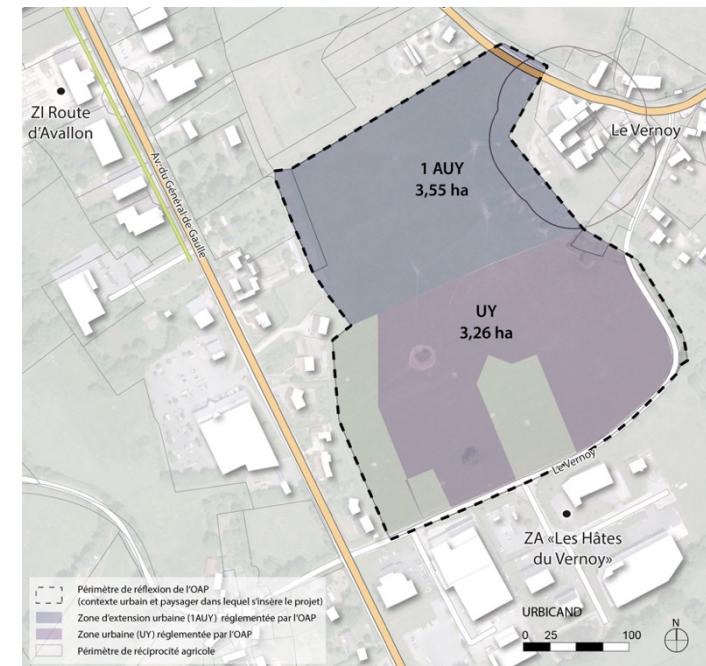
> OAP « *Les Hâtes du Vernoy* »

Contexte

La zone 1 AUY est localisée au Sud-Est du bourg, dans le prolongement de la zone d'activités les Hâtes du Vernoy (UY) existante. Elle est desservie, au Nord, par la D159, et au Sud, par la voie de desserte de la zone d'activités existante (rue du Vernoy).

Inscrit sur un coteau, le site est constraint par la topographie et un dénivelé d'environ 24 m (pente de 7%) entre la route du Vernoy et l'avenue du Général de Gaulle. L'adaptation à la pente des futures constructions et la gestion des eaux pluviales sont donc un enjeu pour l'aménagement de la zone. Il s'agira également de limiter l'impact des nuisances potentielles des activités sur les habitations avoisinantes situées le long de l'avenue du Général de Gaulle et dans le hameau le Vernoy.

A noter également, l'existence d'un périmètre de réciprocité agricole sur la partie Nord de la zone



Source : IGN- Géoportail.



Vue plongeante sur la zone 1AUY (depuis la D159).



Vue sur la zone 1AUY et la frange urbaine du hameau du Vernoy (depuis la zone d'activités existante, rue Le Vernoy)

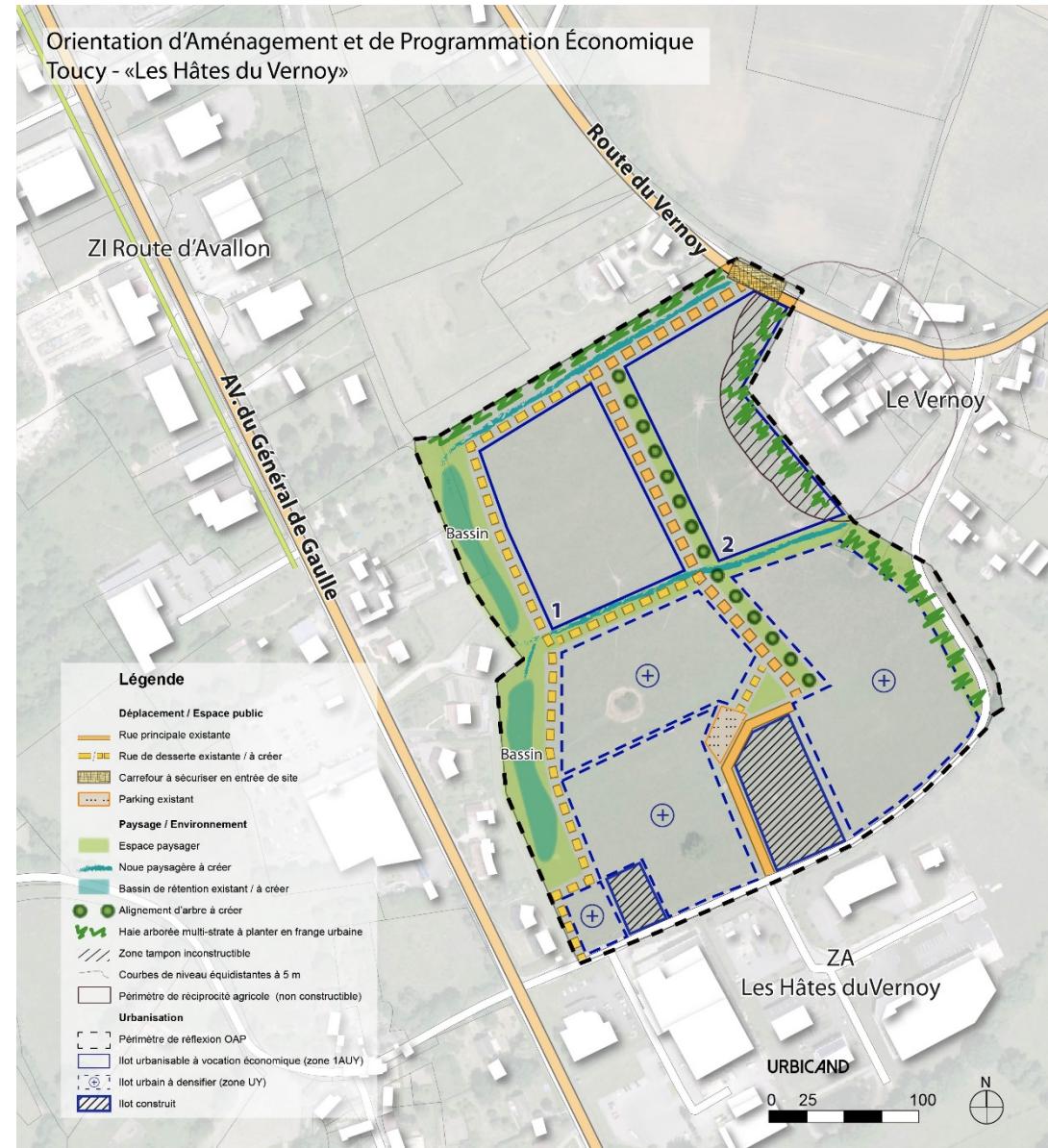
Objectifs

- Renforcer le développement économique de la commune.
- Organiser les modalités de développement de la partie non aménagées de la zone d'activités du Vernoy (UY) en cohérence avec la zone 1 AUY.
- Considérer les nuisances liées à la présence d'un périmètre de réciprocité agricole au Nord-Est.
- Préserver l'intimité des habitations limitrophes (bande tampon).
- Favoriser une bonne intégration du projet urbain dans le coteau.
- Limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales.

Vocation urbaine

- Accueil de services, d'établissements industriels et artisanaux.

Schéma d'aménagement



Principes d'aménagement

Déplacement et accessibilité

- L'aménagement de la zone 1AUY s'appuiera sur la trame viaire de la zone d'activités existante. En lien avec le projet d'aménagement en cours de construction, elle prolongera la voirie jusqu'à la D 159. Cette voie principale canalisera l'ensemble des flux de circulation routiers de la zone. Ainsi, elle devra être calibrée pour accueillir des flux de circulation à double sens et le passage de poids lourds. En vue de favoriser les modes de déplacement actifs sur le secteur, elle sera également bordée par une piste cyclable ou une voie verte indépendante de la voirie.
- Cette voie de desserte principale sera connectée à un réseau de voies secondaires, qui faciliteront une urbanisation en profondeur de l'îlot urbain n°1 et des parcelles de la zone UY à aménager. Ces rues secondaires seront bordées de trottoirs et de pistes cyclables (indépendamment ou sur la voirie elle-même).
- Les stationnements seront gérés en dehors de la voirie. L'aménagement de poches de stationnement mutualisées en cœur d'îlot sera privilégié. Ces poches de stationnement devront comporter des espaces de stationnement pour les vélos. Selon le nombre d'entreprises à accueillir dans les îlots urbains, une réflexion d'ensemble devra être menée pour mutualiser les espaces de stationnement à créer en cœur d'îlot et l'organisation générale de la trame viaire et urbaine devra être respectée.
- Le carrefour situé entre la voie desserte principale et la D 159 devra être sécurisé par un revêtement de sol et une signalétique adaptée.

Paysage environnement

- Pour chaque îlot urbain, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En complément, un bassin de rétention sera créé au point bas de la zone 1AUY. Il sera alimenté par un système de noues, aménagées le long des voies et en limite Sud de l'îlot n°2.
- Afin d'agrémenter le paysage urbain de la zone d'activités et de créer un cadre de vie de qualitatif, les noues pourront être aménagées à ciel ouvert et les bassins de rétention (existant et à créer) devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les bassins de



rétentions joueront également le rôle de zone tampon paysagère avec les habitations limitrophes.

- Pour limiter les nuisances des activités avec le hameau du Vernoy une haie multi-strate sera également plantée en limite Nord-Est du secteur.
- La partie de la zone 1AUY inscrite dans le périmètre de réciprocité agricole ne pourra être construite et servira de zone d'entreposage.
- La voie de desserte principale devra faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique (bande plantée et/ou surmontée d'un alignement d'arbres) afin de garantir un cadre de vie qualitatif et séparer les espaces de mobilité douce de la voirie.
- Il s'agira également d'intégrer les futures constructions à la topographie du sol et à la pente. Ainsi, les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels non indispensables à la stabilité du terrain et ayant un impact paysager fort sont interdits. Après travaux, le terrain doit retrouver autant que possible sa pente naturelle.

Urbanisation

- L'organisation viaire de la zone d'activités existante (UY) et à étendre (1AUY) délimite **8 îlots urbains** potentiellement aménageables, comportant :
 - **6 îlots urbaines en zone UY,**
 - **2 îlots urbains en zone 1AUY.**
- Ces îlots accueilleront des services et des entreprises de type industrielles ou artisanales. En fonction de la taille et de la nature des activités, ces îlots pourront être divisés en plusieurs lots. Néanmoins, leur aménagement devra garder une cohérence avec le schéma d'aménagement d'ensemble de l'OAP et au sein de l'îlot à aménager.
- Enfin, du point de vue du traitement architectural des constructions, un soin particulier sera porté au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Une unité d'ensemble sera également recherchée à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).

3. Orientations d'aménagement et de programmation paysagère (Dorsale du Loing)

Préambule

Profitant de l'opportunité de l'aménagement d'une voie verte le long du canal de Briare, les élus du territoire ont affirmé dans le PADD du PLUi leur volonté d'aménager un axe de découverte touristique le long de la vallée du Loing. Conçu comme un fil de découverte directeur entre les communes de **Rogny-les-Sept-Ecluses, Bléneau, Saint-Privé, Saint-Martin des Champs et Saint-Fargeau**, cet itinéraire de découverte (baptisée Dorsale du Loing) doit mettre en valeur les richesses paysagères, environnementales et touristiques du territoire.

En raison du caractère discontinu de son tracé (matérialisé aujourd'hui par le passage de la rigole de Saint-Privé), il s'agira notamment d'aménager un tronçon entre la commune de Saint-Privé et Saint-Fargeau au niveau du réservoir du Bourdon. Les cinq villages/bourgs traversés par cet axe de découverte sont également conçus comme des points départ ou d'arrêt à revaloriser et à reconnecter aux boucles de découverte communales.

Dans ce contexte, une OAP paysagère a été réalisée dans le cadre de la mise en place du PLUi

Celle-ci se décline à l'échelle de la vallée du Loing (échelle intercommunale) et des cinq communes concernées (échelle communale). L'objectif de cette OAP paysagère est à la fois d'anticiper les impacts et les besoins de développement du territoire et de :

- Préserver les qualités paysagères et urbaines de villages et des bourgs,
- Limiter l'impact des projets de développement urbain définis en zone 1AUA, 1AUY ou en U (dent creuse) (cf. OAP à vocation résidentielle),
- Définir les liens et les connexions à créer entre le tracé principal de la vallée du Loing et les villages et les bourgs concernés,
- Anticiper les besoins liés à l'accueil du public (aménagement de parking, implantation de mobilier urbain, ...).

En complément de l'OAP, ce projet d'aménagement touristique est décliné dans les plans de zonage du PLUi, avec notamment la création :

- de zones NL (naturelle loisirs) sur le tracé de la Dorsale du Loing,
- de zones UL (zone urbaine à vocation de loisirs) dans le cas d'accueil d'activités de loisirs renforcer ou à créer,
- de zone UJ (zone urbaine réservée aux jardins), lorsque cet axe de déplacement touristique se situe en contact direct avec les habitations existantes,
- de STECAL en lien avec l'aménagement du réservoir du Bourdon.

3.1. OAP à l'échelle intercommunale

Principes d'aménagement

A l'échelle intercommunale, le tracé de la Dorsale du Loing débute à Rogny les sept Ecluses sur le canal de Briare (quai Sully et site remarquable des sept écluses). A la sortie de Rogny-les-Sept-Ecluses, il emprunte le chemin de la rigole de Saint-Privé jusqu'à la commune de Saint-Privé elle-même. Pour rejoindre Saint-Fargeau et le réservoir du Bourdon, le tracé de la Dorsale du Loing peut s'appuyer sur le tracé de l'ancienne voie ferrée reliant Saint-Privé à Saint-Fargeau et Moutiers ou emprunter les chemins ruraux et des portions de route départementales situés sur le versant Est du Loing (rive droite).

Pour chaque bourg ou village, la Dorsale du Loing devra être connectée localement. Ainsi, des principes de protection paysagère et urbaine seront édités pour préserver la qualité des paysages urbains à faire découvrir.

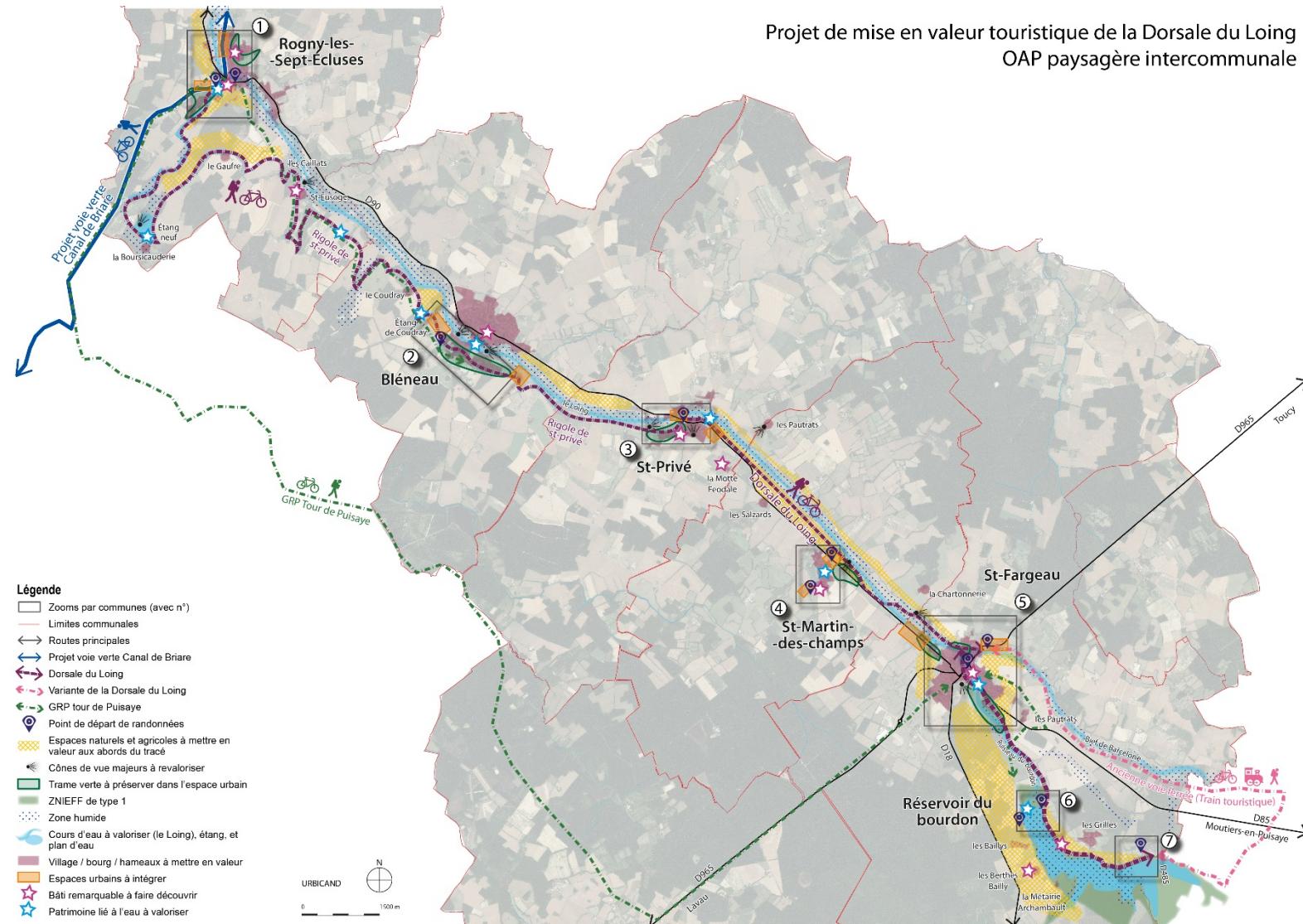
Il est important de connecter le village de Saint-Martin des Champs, le bourg de Saint-Fargeau et le réservoir du Bourdon à cet axe touristique, et de faire découvrir la richesse du patrimoine bâti, paysager et hydraulique du territoire. Des parkings relais seront également aménagés dans chaque bourg et constitueront des points de départ de randonnée.

Selon la nature des projets communaux, des zones de loisirs et des sites touristiques seront aménagés ou revalorisés pour agrémenter la vallée du Loing : Quai Sully et port de Rogny-les-Sept Ecluses, étangs et coulée verte de Saint-Privé, Jardins d'eau de Bléneau, zone de loisirs de Saint-Martin des Champs, centre historique de Saint-Fargeau, Jardins de la digue et zones de loisirs et de baignade du réservoir du Bourdon.

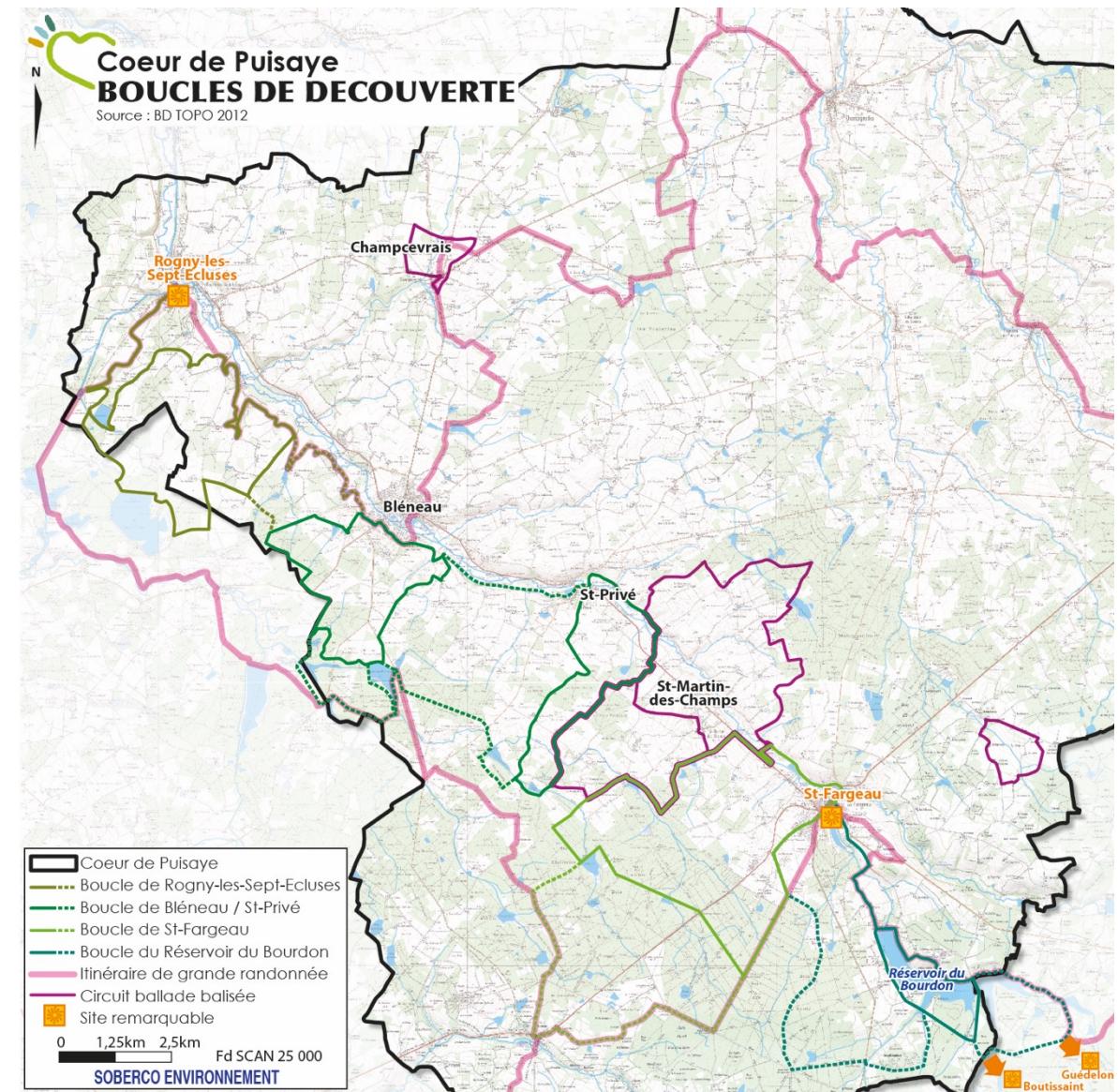
Enfin, l'aménagement des abords de la Dorsale du Loing devra être conçu comme une **voie verte** et favoriser conjointement les **modes de déplacement pédestres et cyclables**. Selon la topographique et le caractère humide des sols, la forme de la voie verte et son calibrage devront être adaptés aux sites traversés. En dehors des villages et des bourgs, où certaines zones UL (zone urbaine à vocation de loisirs) ou UE (zone urbaine à vocation d'équipement), l'aménagement de la Dorsale du Loing doit limiter son impact sur l'environnement et privilégier l'usage de matériaux perméables et de mobilier « léger » (panneau informatif, banc, table de pique-nique, table d'orientation, bornes de géocaching, barrières, ...).

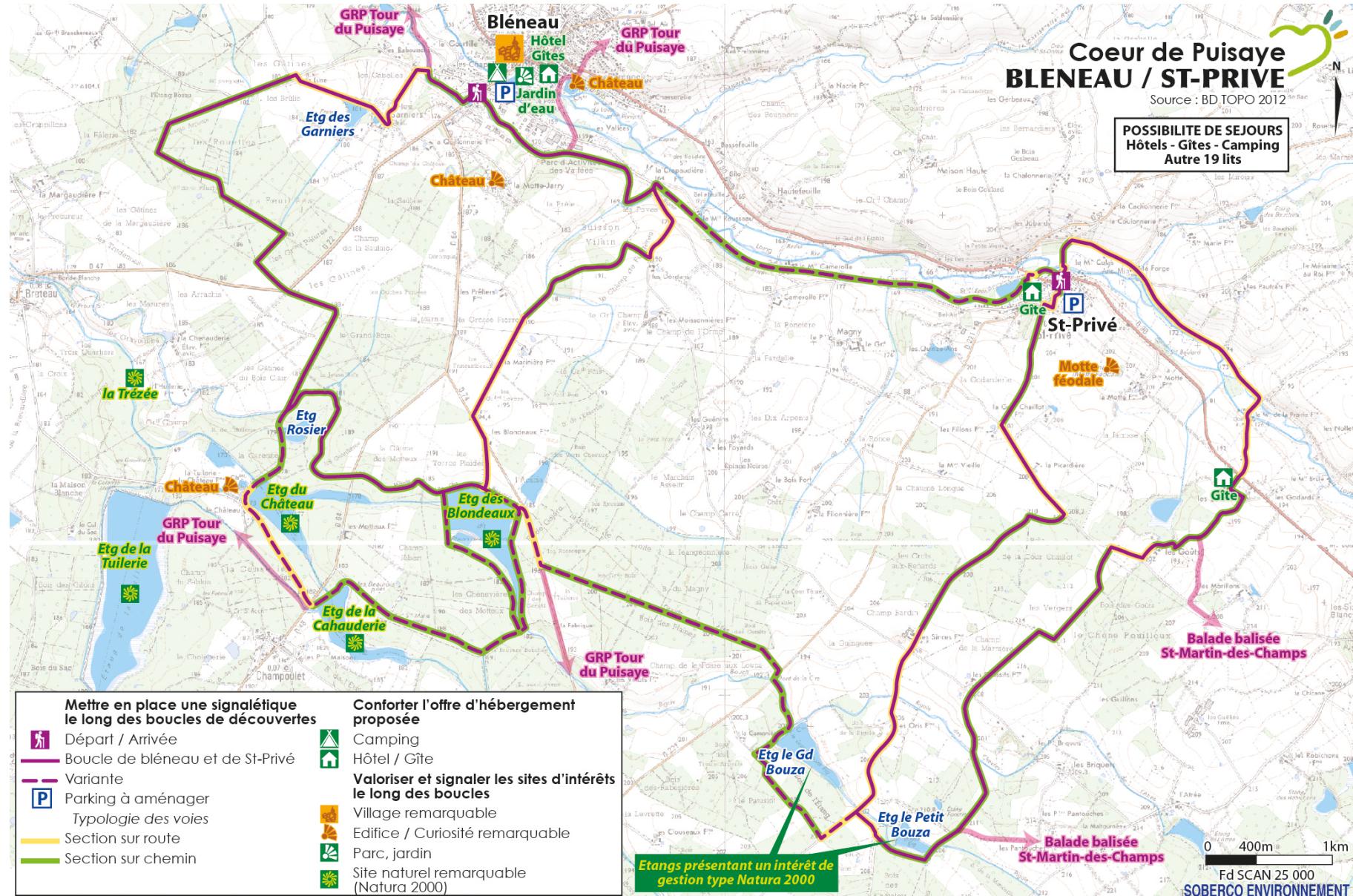
Les aménagements plus lourds (en dur) seront réalisés prioritairement dans les villages et les bourgs et devront rentrer dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain global.

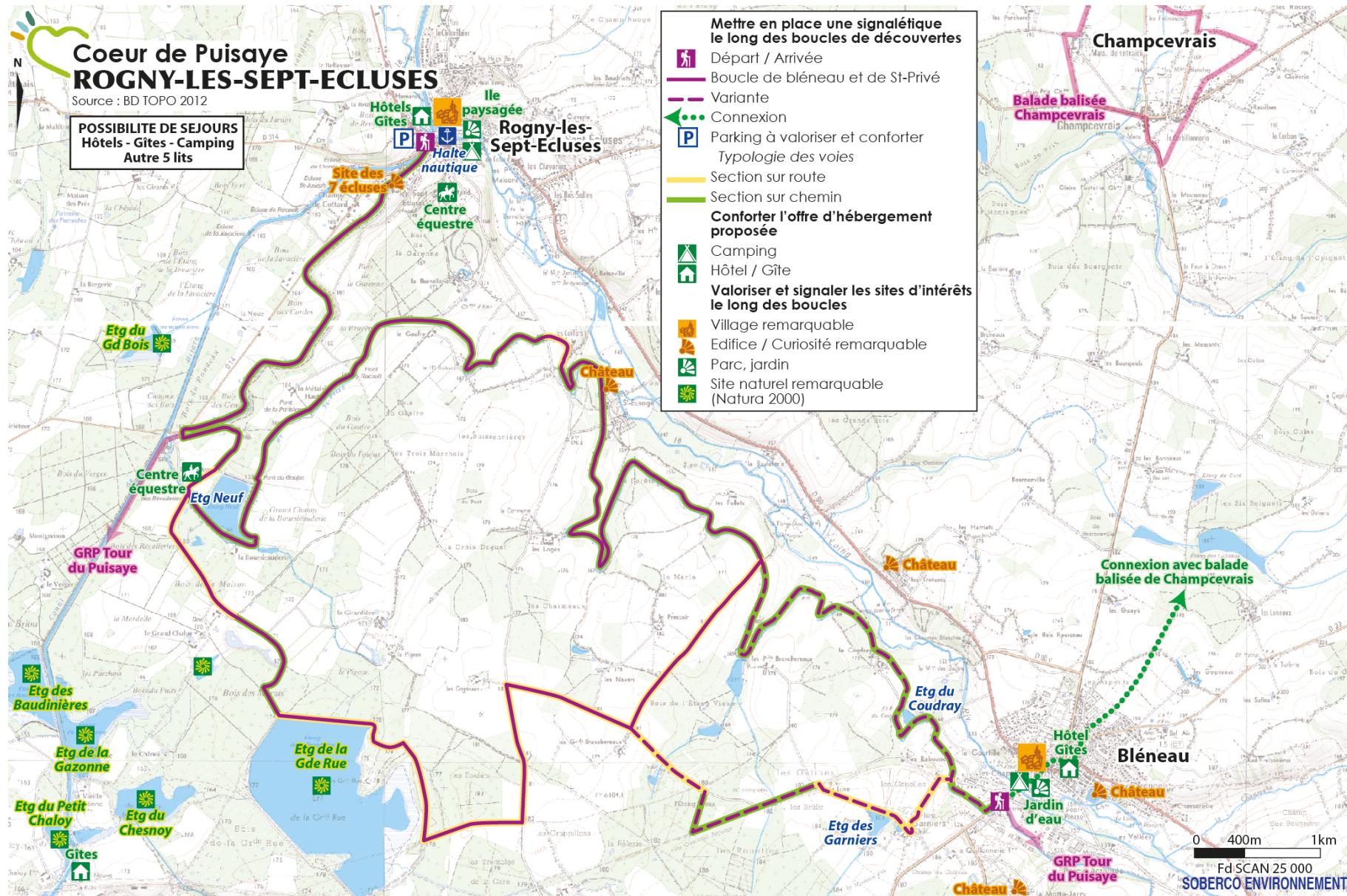
Schéma d'aménagement de la Dorsale du Loing à l'échelle intercommunale

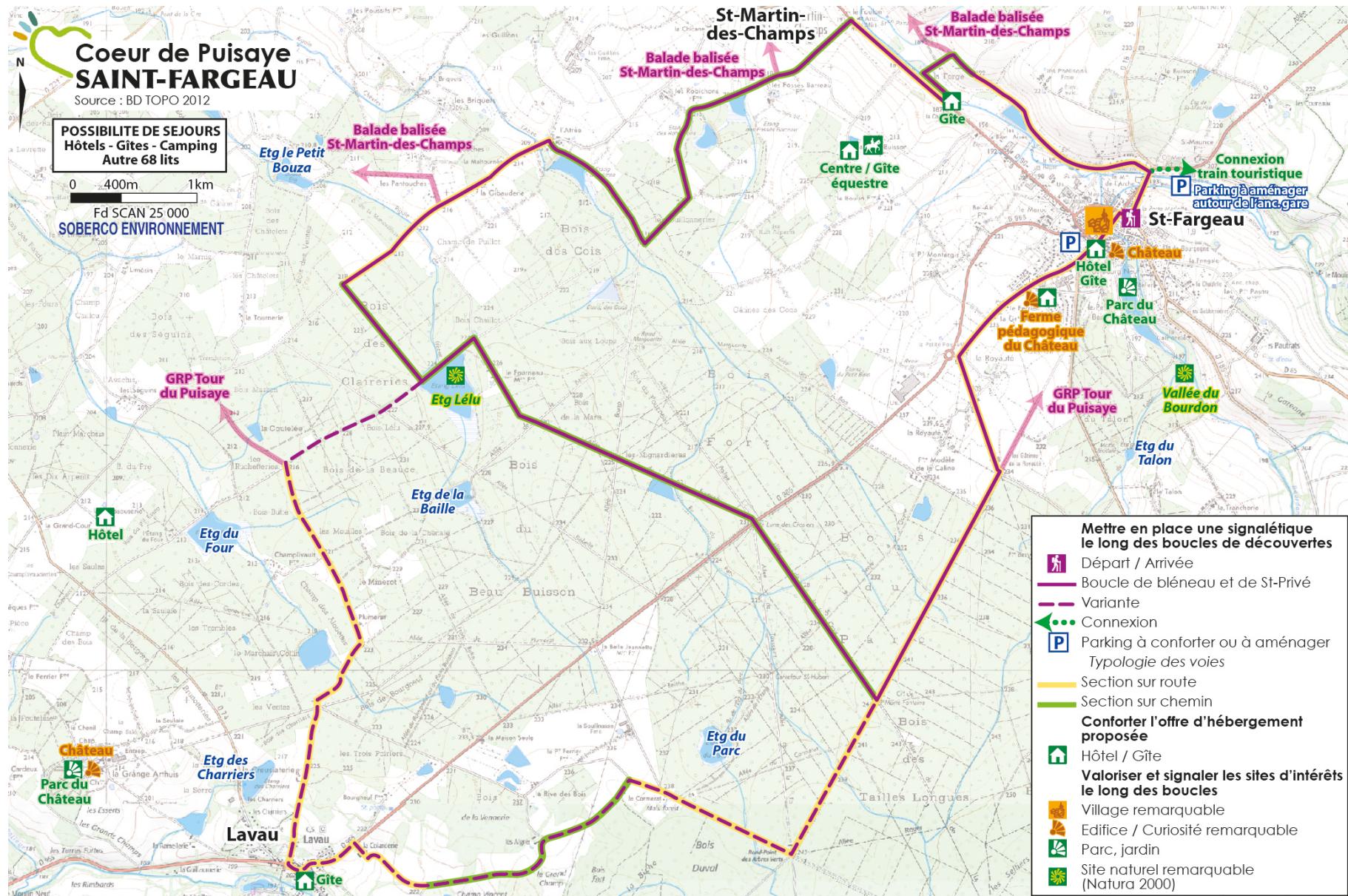


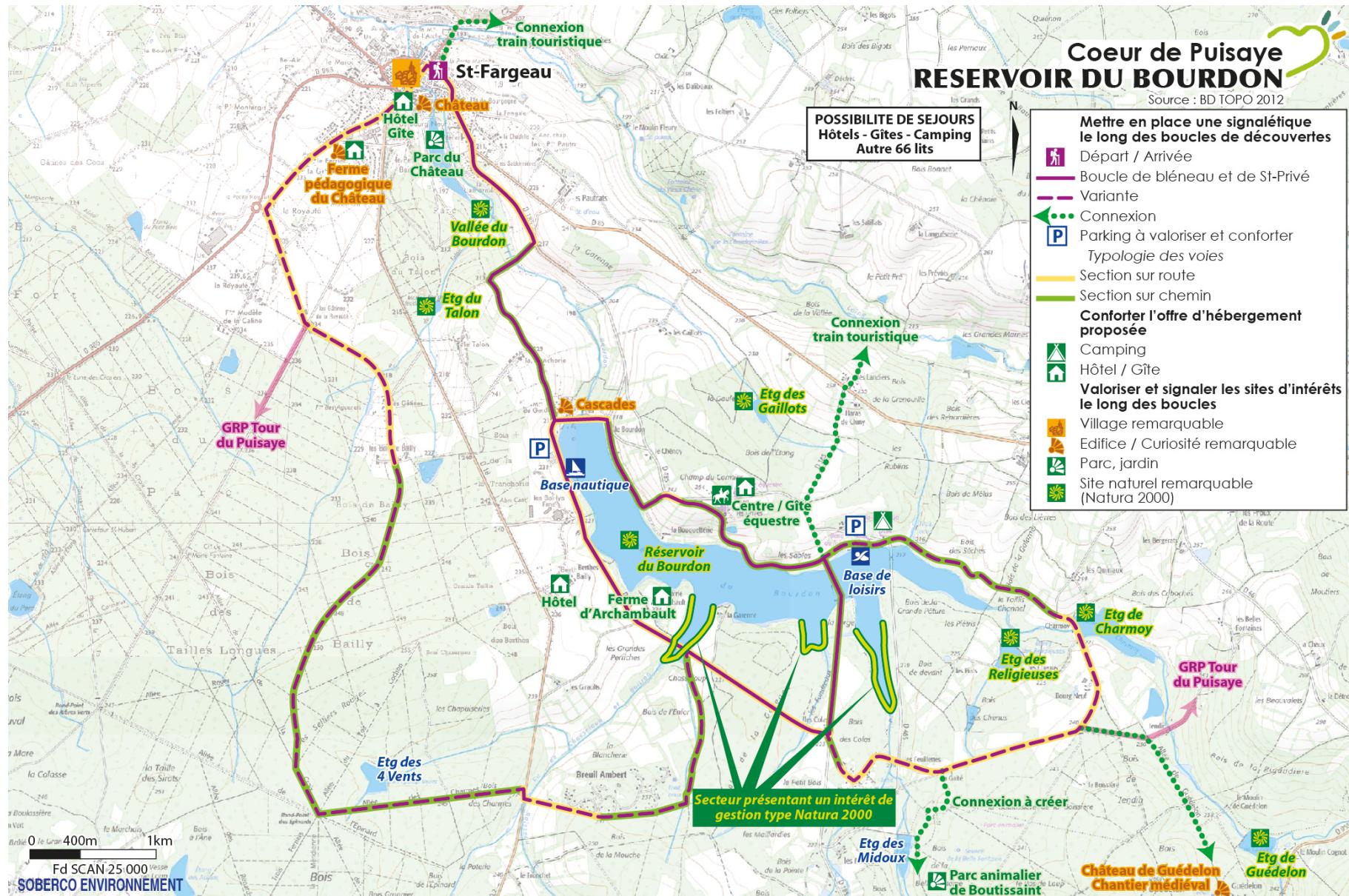
Boucles de découvertes communales à connecter à la Dorsale du Loing











3.2. OAP à l'échelle communale

> Secteur n°1 : *Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses (integral)*

Schéma d'aménagement

Pour des raisons d'échelle et de lisibilité, l'OAP « Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses » est déclinée en trois schémas. Celui-ci contre correspond à l'Orientation d'Aménagement de Programmation dans son intégralité. Les deux autres correspondent à des « zooms » au Nord et au Sud de l'OAP.

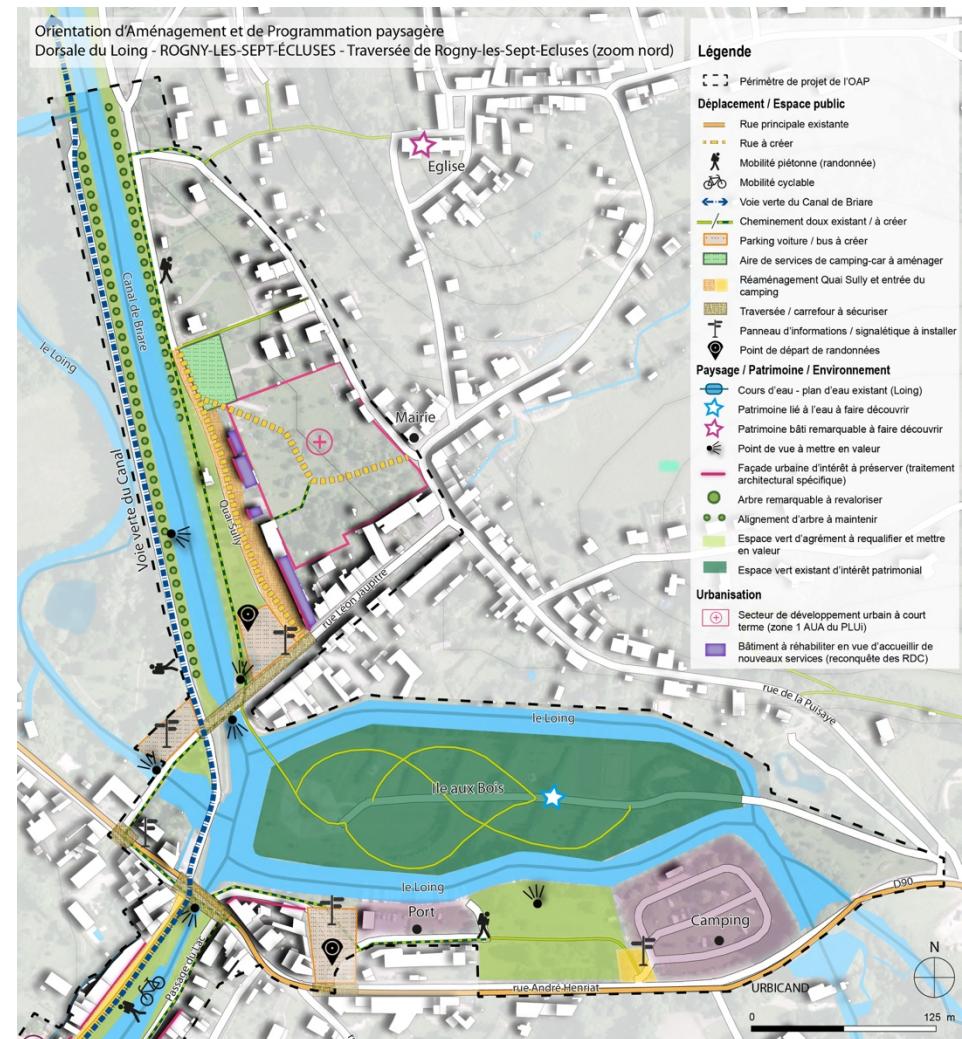


> Secteur n°1 : Rogny-les-Sept-Ecluses – Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses (zoom nord)

Note : Les principes fixés par l'OAP Habitat « Colombier » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses ».

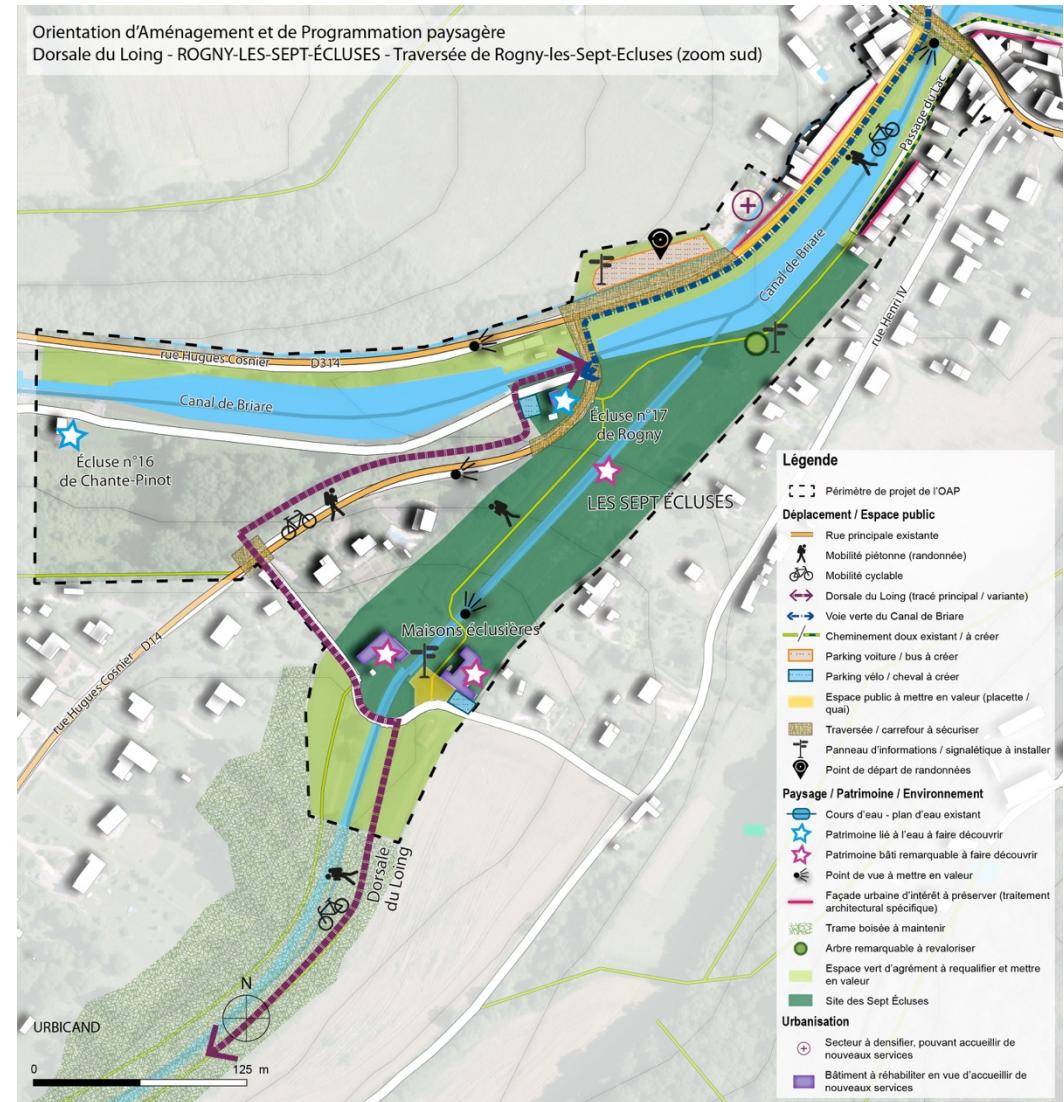
Principes d'aménagement

- Capter les flux de déplacement à l'entrée du bourg sur les points de passage stratégiques et créer des parkings relais sur le site de la capitainerie, le long de la rue Gaspard de Coligny, et à proximité du quai Sully.
- Canaliser les déplacements doux le long du passage du Lac ou du chemin de halage du canal de Briare
- Réaménager le quai Sully :
 - Accès carrossable en sens unique,
 - Reconquête des rez-de-chaussée vacants et accueil de services,
 - Requalification de l'espace public (aménagement de terrasses, diminution de l'emprise de la voiture, piétonisation partielle)
 - Aménagement d'une aire de services de camping-car.
- Créer une polarité touristique autour du port et du camping :
 - Aménagement d'un espace vert continu entre le port et le camping (coulée verte),
 - Revalorisation des bords du Loing et des vues sur l'Île aux Bois et le village historique (installation de bancs).
 - Création d'un parking relais,
 - Requalification de l'entrée du camping.



> Secteur n°1 : Rogny-les-Sept-Ecluses – Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses (zoom sud)

- Sécuriser les modes de déplacement doux le long de la rue Hugues Cosnier (D 14) et des abords directs des sept écluses :
 - Mise en place d'une zone 30,
 - Aménagement de ralentisseurs,
 - Reconfiguration du carrefour.
- Renforcer l'offre en services au niveau de la rue Hugues Cosnier et en faire un point d'attrait touristique :
 - Aménagement d'un espace public continu en pied de façade de bâtiment pouvant servir de terrasse,
 - Organisation du stationnement,
 - Création d'un nouveau bâtiment d'activité à proximité du parking
- Requalifier et sécuriser le parking des 7 écluses :
 - Matérialisation des places de stationnement,
 - Installation d'un point d'information du public,
 - Traitement paysager des abords,
 - Sécurisation de la traversée de la D14.
- Revaloriser le chemin de halage du canal de Briare et en faire un axe de déplacement majeur pour accéder au site des Sept Ecluses
- Révaloriser l'écluse n°17 et ses abords.
- Aménager des connexions entre la Dorsale du Loing et la voie verte du canal de Briare et sécuriser la traversée de la D14.
- Créer un espace d'accueil à l'arrière des maisons éclusières des sept écluses.
- Réhabiliter les maisons éclusières et y accueillir de nouvelles activités (salle d'exposition, office du tourisme, ...).
- Aménager des espaces de stationnement intermodaux au niveau des maisons éclusières et des écluses.

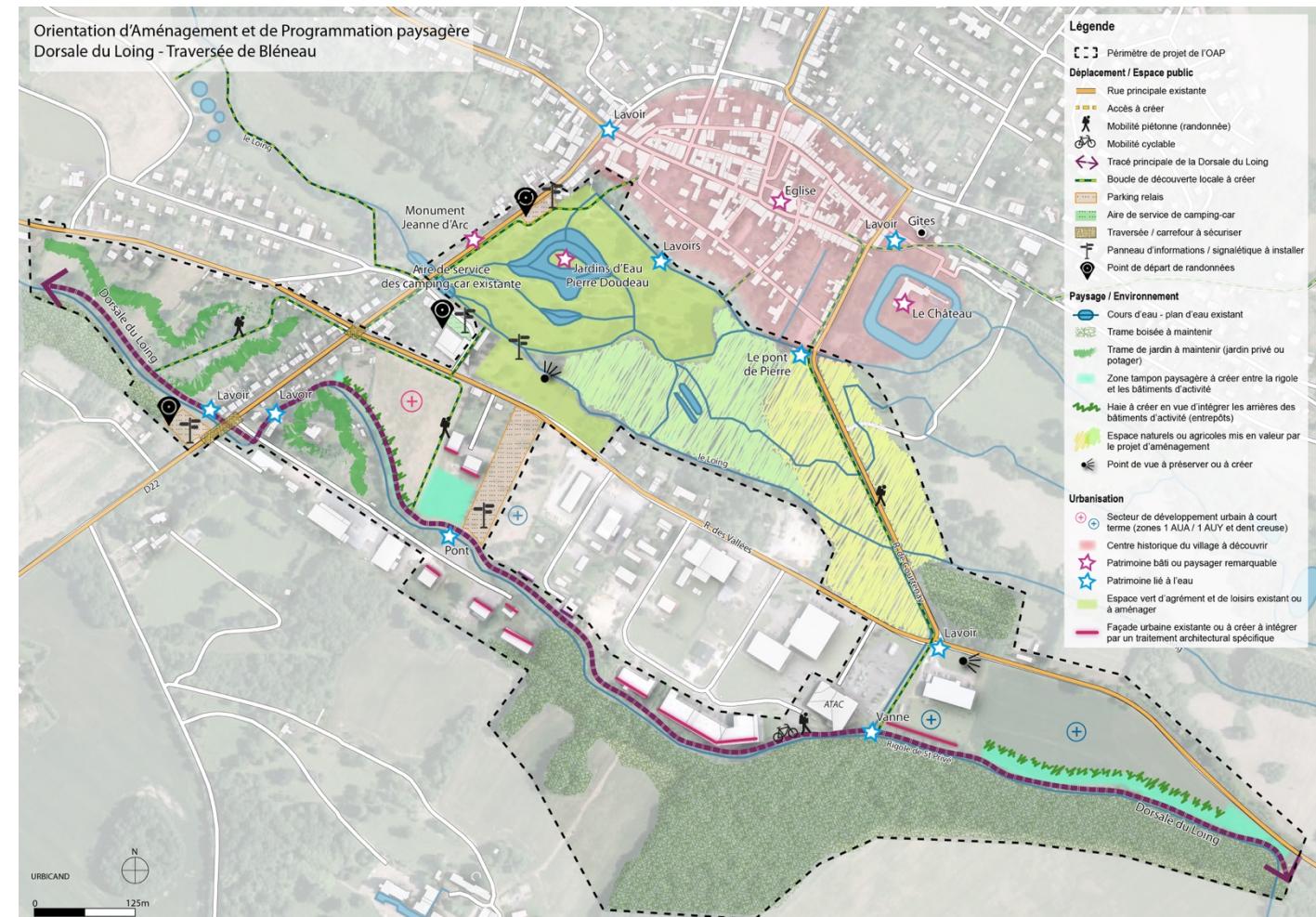


> Secteur n°3 : Bléneau – Traversée de Bléneau

Note : Les principes fixés par l'OAP Habitat « Rigole » et par l'OAP Economique « ZA Les Vallées » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Bléneau ».

Principes d'aménagement

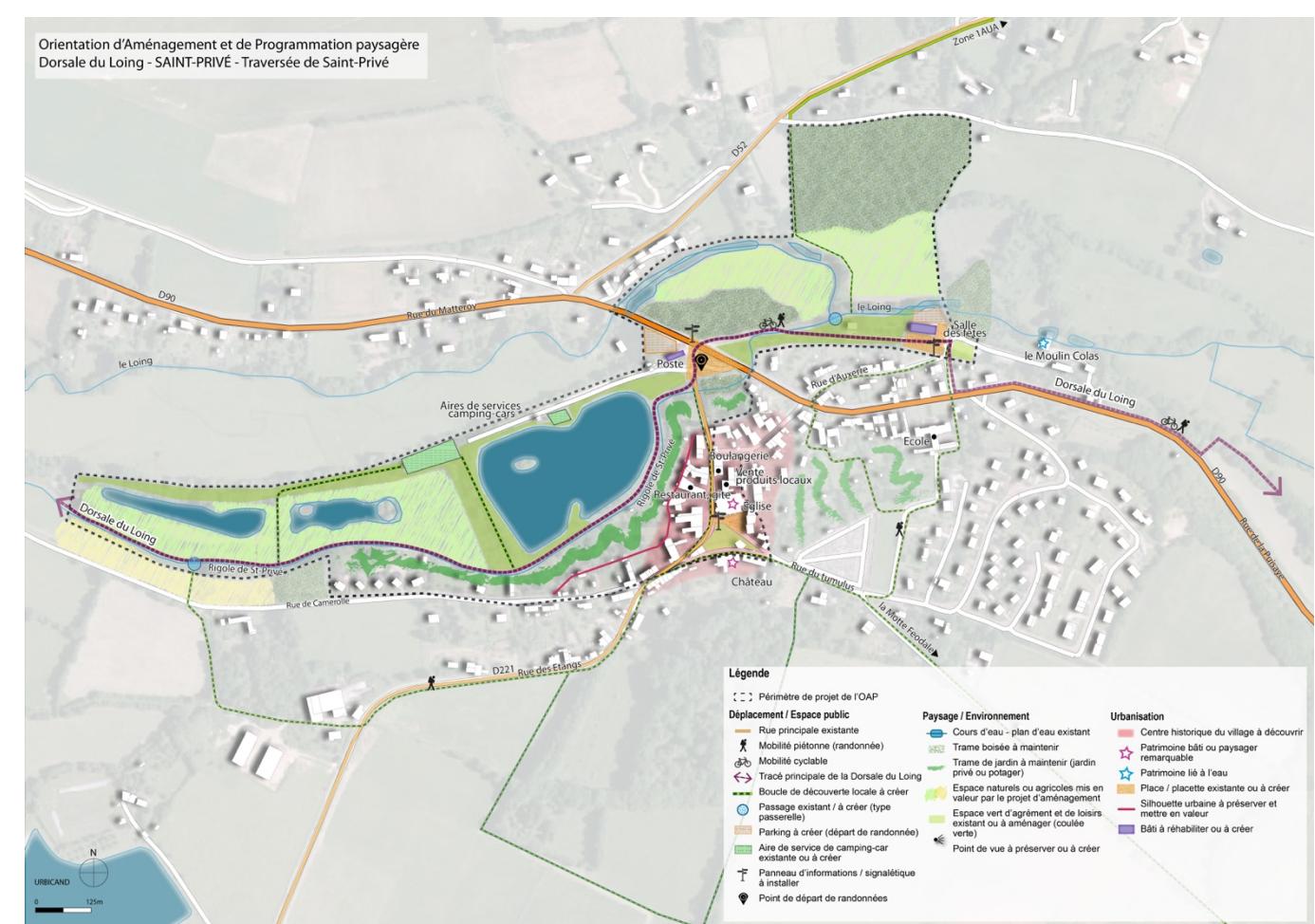
- Aménager ou revaloriser des parkings relais sur les lieux de passage stratégiques :
 - aux abords de la Dorsale du Loing (point de départ de randonnée),
 - parking situé aux abords de la D 22 à l'entrée des Jardins d'eau.
- Aménager des points d'information sur les parkings et l'aire de services de camping-car
- Intégrer la frange urbaine des secteurs de développement urbain (plantation d'une haie, création de zone tampon paysagères)
- Intégrer les façades urbaines existantes ou à venir perceptibles depuis la Dorsale du Loing.
- Aménager ou revaloriser les liaisons douces avec le centre historique (aménagement d'une piste cyclable le long de la D22 et de la rue de Courtenay, création de nouvelles connexions avec la rue des vallées et la D22).
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la vallée du Loing et du bourg.



> Secteur n°4 : Saint-Privé – Traversée de Saint-Privé

Principes d'aménagement

- Revaloriser les étangs situés au Nord de la Dorsale du Loing : aménagement paysager des abords, création d'accès pour les pêcheurs, de cheminements doux et d'une nouvelle aire de services de camping-car.
- Préserver les qualités paysagères de la frange urbaine du village historique en maintenant et préservant les jardins privatifs aux abords des étangs (classement en zone UJ dans le plan de zonage du PLUi).
- Revaloriser et/ou requalifier les espaces publics du village, et notamment celui situé au niveau du carrefour de l'ancienne poste, au niveau de la salle des fêtes et de la place de l'église.
- Concevoir ces placettes comme des points d'accueil du public et d'information.
- Marquer le point de départ de la rigole de Saint-Privé, en créant un parking relais à proximité de la salle des fêtes.
- Accueillir de nouveaux services dans le bâtiment de l'ancienne poste.
- Aménager ou revaloriser les liaisons douces entre la Dorsale et les points d'attrait du village :
 - parcours des amis d'Harpignies,
 - ancienne motte féodale,
 - cœur historique patrimonial.

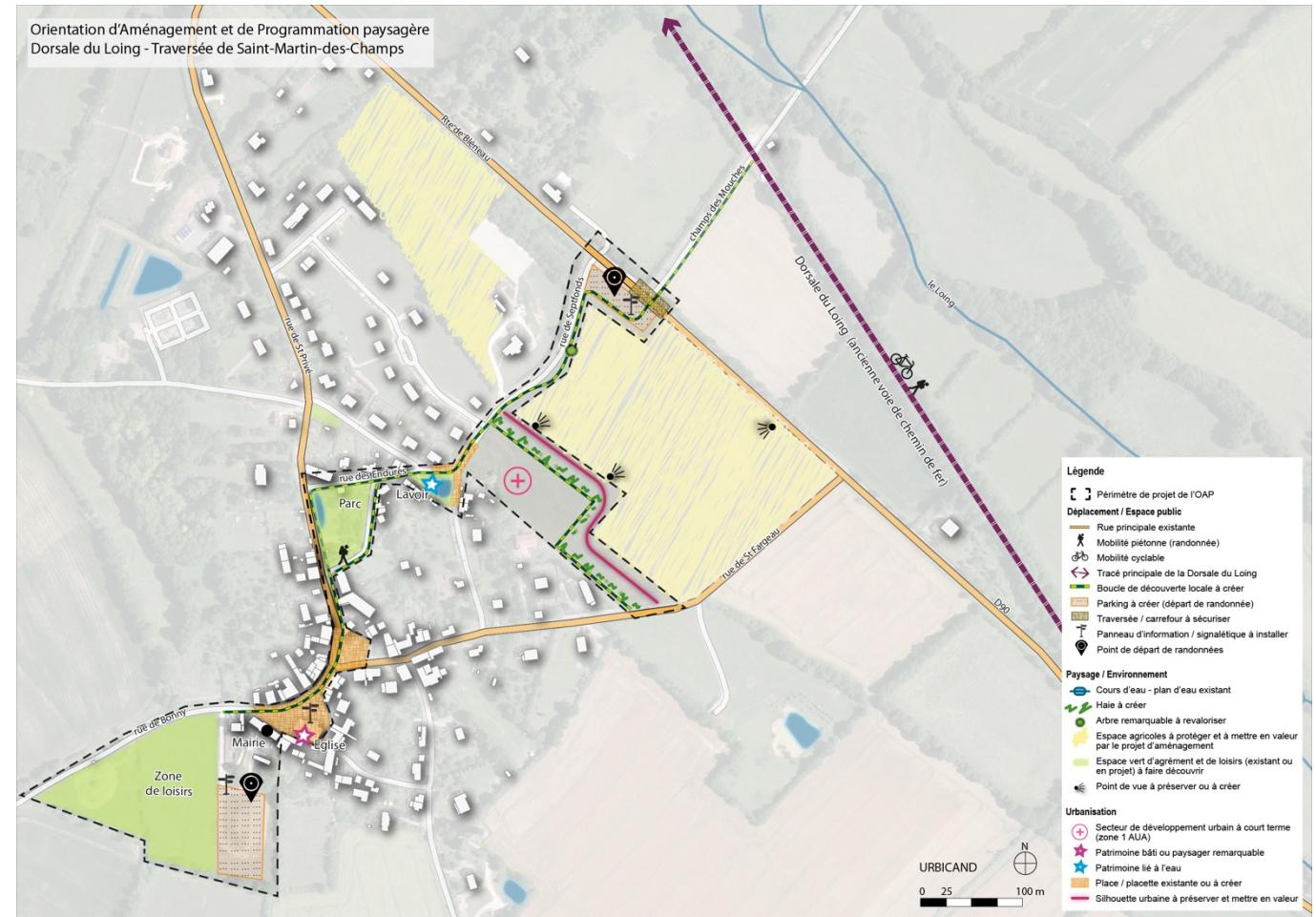


> Secteur n°5 : Saint-Martin des Champs – Traversée de Saint-Martin-des-Champs

Note : Les principes fixés par l'OAP Habitat « Belvédère » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Saint-Martin-des-Champs ».

Principes d'aménagement

- Aménager un parking relais le long de la Route de Bléneau (D90) et veiller à l'intégration paysagère de ses abords (plantation d'une haie).
- Sécuriser la traversée de la D 90.
- Aménager des points d'information du public au niveau du parking relais à aménager, de la place du village et du parking situé à l'arrière de la mairie.
- Créer un parcours de découverte du village mettant en lien les lieux d'intérêts du village (lavoir, zones de loisirs, place du village, promenade en belvédère le long de la zone de développement urbain (1AUA).



> Secteur n°6 : Saint-Fargeau – Traversée du Bourg

Note : Les principes fixés par l'OAP Habitat « Les Gobillots » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée du Bourg ».

Principes d'aménagement

- Traiter et requalifier les entrées de villes Ouest et Sud.
- Veiller à l'intégration architecturale des façades des bâtiments d'activités existants ou à créer située le long de la Dorsale du Loing ou de sa variante.
- Préserver les qualités environnementales et paysagères des abords du Loing (jardins potagers en entrée de ville) et au niveau de la zone de confluence entre le ruisseau du Bourdon et le Bief de Barcelone.
- Aménager un chemin d'accès entre la Dorsale du Loing et l'ancienne gare de Saint-Fargeau.
- Faire de l'ancienne gare un point d'accueil touristique :
 - Requalification du bâtiment (accueil de service),
 - Création d'un parking relais et d'un point d'information du public,
 - En faire un point de départ du train touristique de la Puisaye Forterre.
 - Aménager un parcours de découverte reliant les points d'attrait du bourg.
 - Aménager des points d'information du public dans les espaces publics stratégiques (parking, musée du son, ...).
 - Connecter la Dorsale du Loing au GRP Tour de Puisaye et poursuivre son tracé en direction du réservoir du Bourdon.

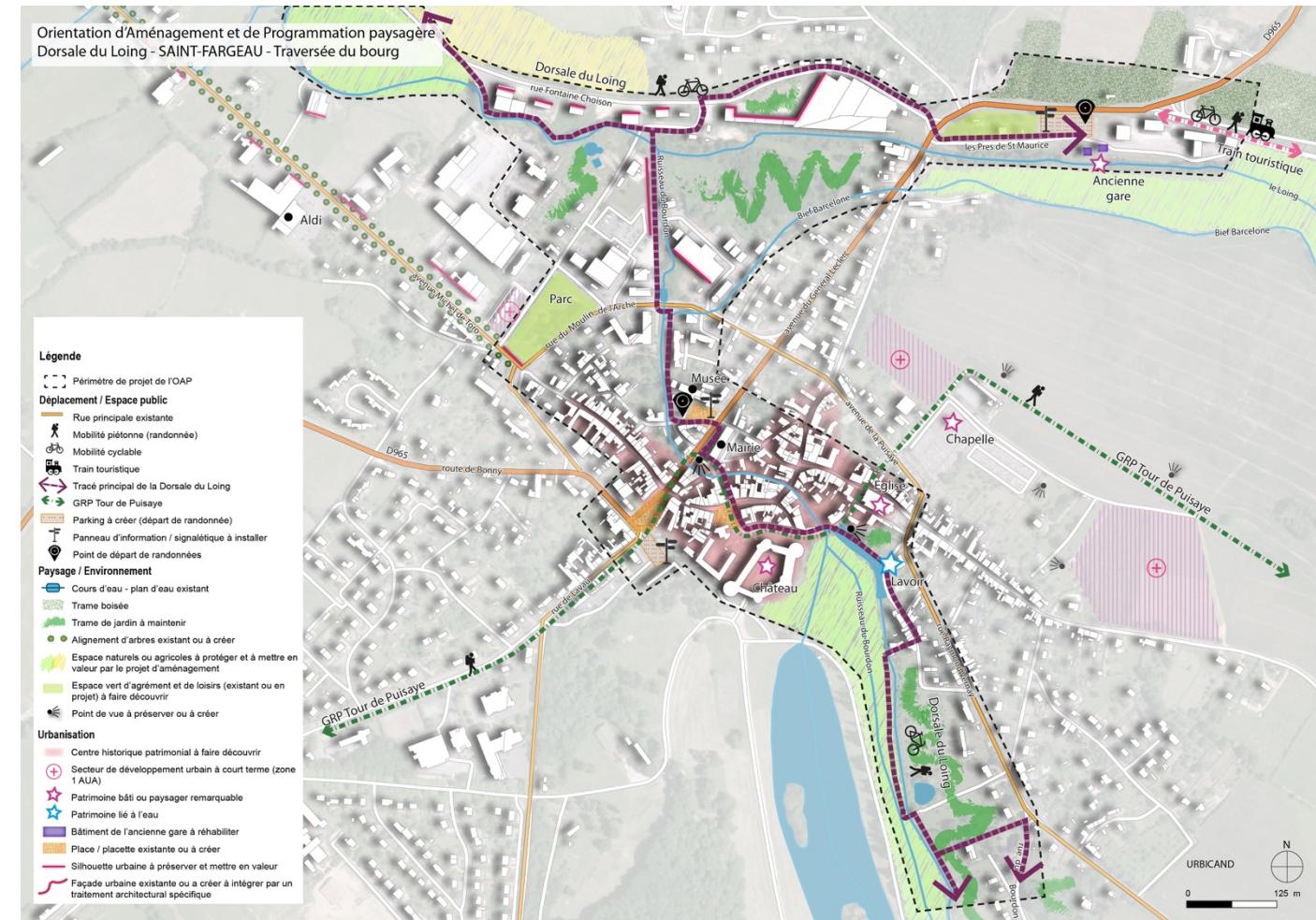
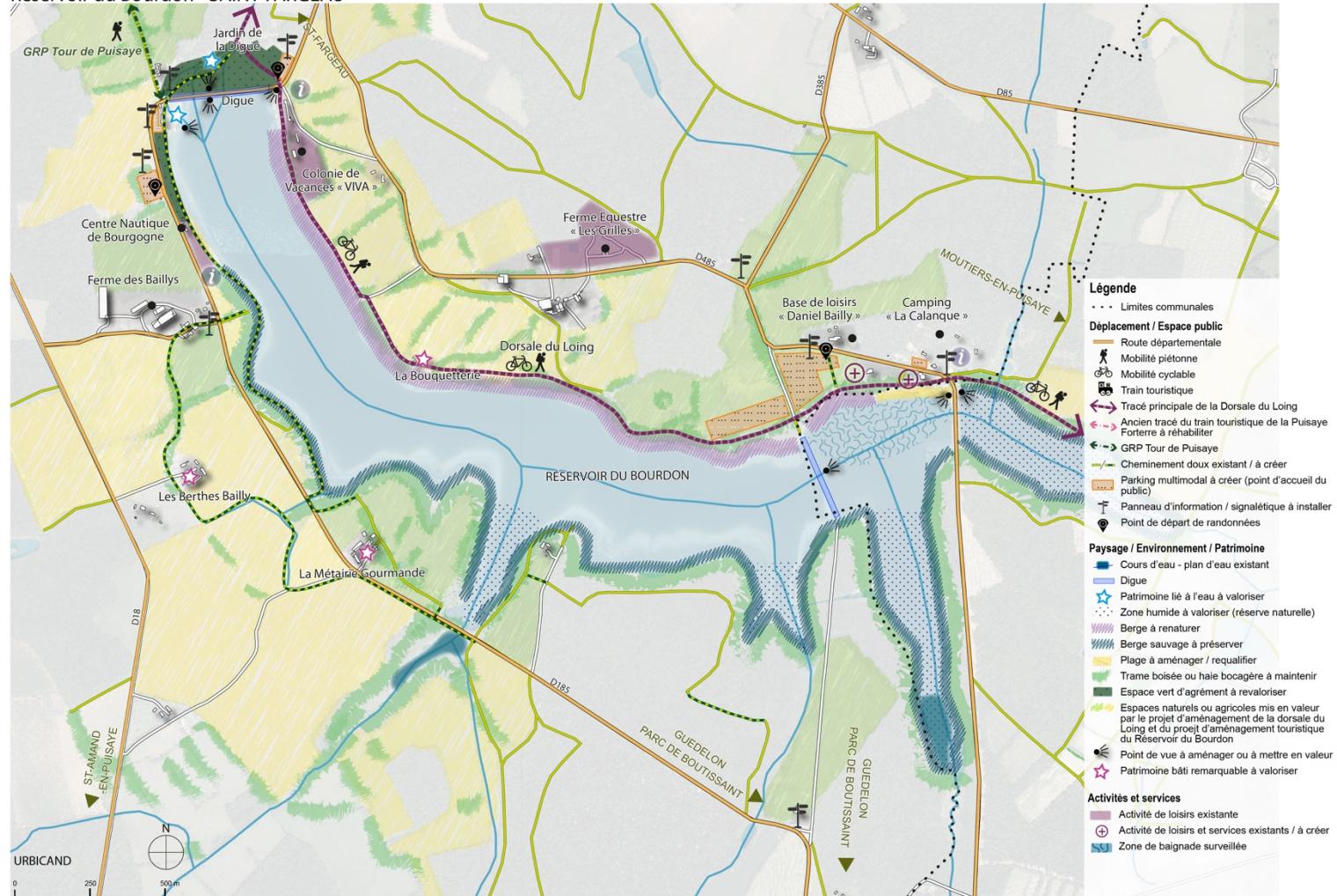


Schéma global à l'échelle du réservoir (non opposable)

Schéma d'aménagement général - Dorsale du Loing :
Réservoir du Bourdon - SAINT-FARGEAU



Objectifs du schéma :

Le schéma d'aménagement général à l'échelle du réservoir du Bourdon ne doit pas être considéré comme une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il n'est donc pas opposable aux tiers.

Néanmoins, le schéma est conçu comme un plan-guide, permettant d'assurer la cohérence entre les deux OAP « Jardin de la Digue » et « Base de loisirs » qui concernent le réservoir.

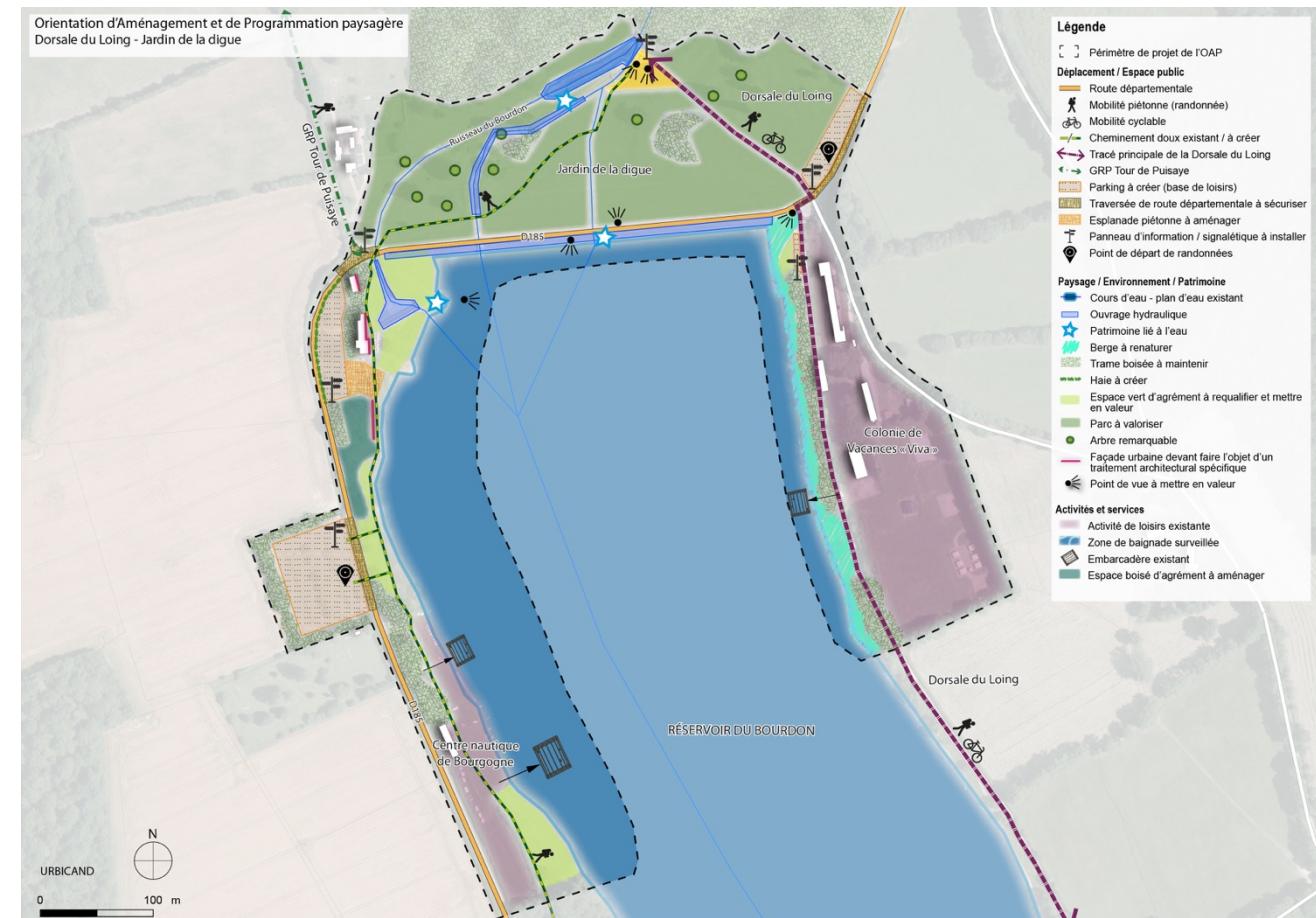
Principes d'aménagement

- Structurer et organiser les activités de loisirs existantes.
- Connecter la Dorsale du Loing au train touristique de la Puisaye Forterre.
- Créer deux sites d'accueil touristique : au niveau de la base de loisirs et du Jardin de la digue :
 - aménagement ou requalification des espaces de baignade (plage),
 - accueil de nouvelles activités de loisirs,
 - aménagement d'espaces verts d'agrément et d'esplanades,
 - sécurisation des traversées de la D485 et de la D185.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager du réservoir (patrimoine lié à l'eau, patrimoine bâti remarquable, espaces agricoles et bocagers limitrophes, forêts humides).
- Améliorer l'accessibilité au réservoir :
 - en renforçant la signalétique et l'offre en stationnement (création d'un parking au niveau du Jardin de la digue et de la base de loisirs, et requalification du parking situé à proximité du centre nautique),
 - Création de points d'information du public.
- Mise en valeur du réservoir et de ses abords :
 - Restauration de la digue de la Calanque et création de boucles de découverte
 - Aménagement d'un parcours de découverte naturaliste sur le versant Sud,
 - Aménagement de points de vue remarquables,
 - Renaturation et mise en réserve des berges.
- Améliorer la qualité de l'eau et renaturer les berges.

> Secteur n°7 : Saint-Fargeau – Jardin de la digue

Principes d'aménagement

- Faire du Jardin de la digue un espace vert remarquable :
 - Aménager un parking sur la frange Ouest du site afin de le rendre plus visible et accessible depuis la D 485,
 - Aménager un espace d'accueil en contrebas de la digue offrant une vue sur les ouvrages hydrauliques du barrage,
 - Préserver les arbres remarquables existant.
- Aménager un cheminement piéton continu entre la digue et le parcours de découverte naturaliste à aménager sur le versant Sud du réservoir.
- Aménager une zone de loisirs entre la digue et le centre nautique :
 - Structuration des activités de loisirs existantes (création d'un parking mutualisé et d'une esplanade piétonne donnant accès à la plage et aux berges).
- Requalifier le parking existant et sécuriser la traversée de la D 185.
- Améliorer la signalétique aux abords du lac et créer des points d'information du public.
- Maintenir les accès et les embarcadères du centre nautique.



> Secteur n°8 : Saint-Fargeau – Base de loisirs

Principes d'aménagement

- Limiter le stationnement sauvage en créant un parking le long de la D 485, en réqualifiant le parking existant et en veillant au maintien de la perméabilité des sols.
- Sécuriser la D 485 et améliorer la traversée et les circulations piétonnes et cyclables entre la base de loisirs Daniel Bailly et le camping.
- Créer une esplanade piétonne entre la base de loisirs Daniel Bailly et la Calanque.
- Aménager et mettre en valeur l'entrée des bâtiments d'activités existants ou à créer le long de la D 485 (création d'un parvis).
- Veillez à l'intégration paysagère et architecturale des façades urbaines des bâtiments d'activités existants ou à créer.
- Mettre en valeur l'entrée du camping et l'espace vert situé à l'entrée de la plage.
- Aménager le boisement situé entre la plage et les espaces d'activités (accueil de pique-nique, mobilier...).
- Créer des cheminements piétons continus entre les espaces de loisirs et la plage.
- Aménager un embarcadère pour les activités nautiques et un plongeoir au niveau de la plage.
- Restaurer et mettre en valeur la digue de la Calanque.



