

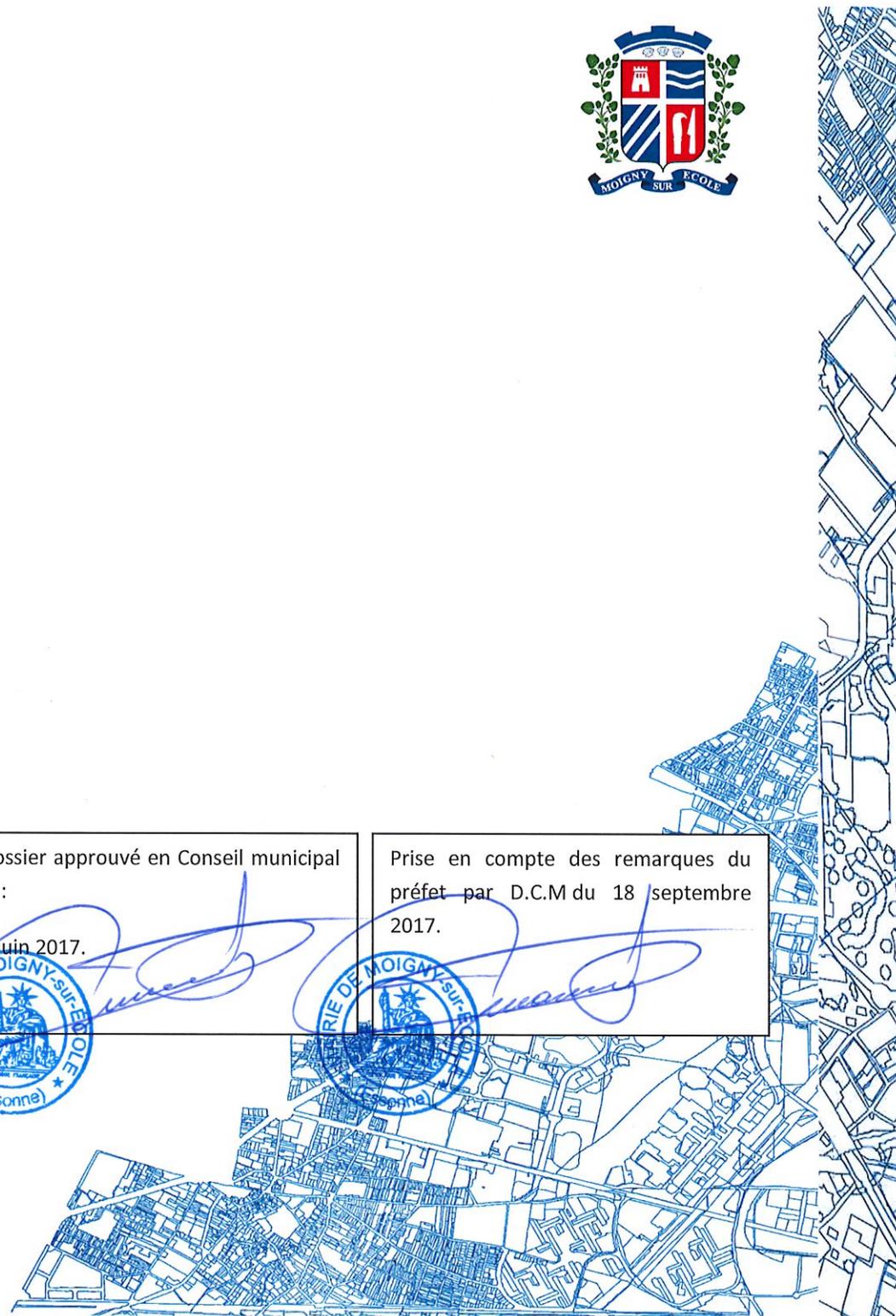
Moigny-sur-Ecole



Plan Local d'Urbanisme

3.1 / Orientation d'aménagement et de programmation

Dossier arrêté en Conseil municipal le : 22 novembre 2016	Mise à l'Enquête publique : Du 10 mars 2017 au 10 avril 2017	Dossier approuvé en Conseil municipal le : 6 juin 2017.	Prise en compte des remarques du préfet par D.C.M du 18 septembre 2017.
--	---	---	---



SOMMAIRE

1. Préambule	3
2. Secteur de la Grande Haie	4
3. Secteur de la Pièce des Rochettes.....	9
4. Secteur des Terres Rouges	14



1. PREAMBULE

Le PLU de Moigny-sur-Ecole comprend trois OAP encadrant l'aménagement de trois secteurs de projet. Ces zones sont constituées en complémentarité du processus de densification des tissus existants et permettent ainsi la réalisation de l'objectif démographique communal tout en assurant l'insertion urbaine et paysagère de ces secteurs de projet.

L'urbanisation de ces secteurs de projet se fera selon un phasage qui trouve une traduction concrète dans le zonage et le règlement, et qui est ici rappelé. Par souci d'exhaustivité, le projet d'extension de la zone d'équipements sportifs (zone AUL), bien que ne faisant pas l'objet d'une OAP, est ici rappelé :

Secteur de projet	Type de zonage	Extension urbaine ?	Surface	Echéance prévisionnelle
Grande Haie	1AUB	Oui	1,8 ha	Court terme
Terres Rouges	1AUB	Oui		Court terme
Extension équipement sportifs (hors OAP)	AUL	Oui	0,4 ha	Court terme
Pièce des Rochettes	2AU	Non	2,1 ha	Moyen/long terme.

Ainsi, le PLU prévoit une extension urbaine à court terme de 2,2 ha, ce qui permet de respecter les exigences fixées par la Charte du Parc Naturel Régional.

La réalisation de la Pièce des Rochettes, qui ne constitue pas un secteur d'extension urbaine, se fera dans un second temps, et nécessitera une modification du document d'urbanisme.



2. SECTEUR DE LA GRANDE HAIE

2.1 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

2.1.1 La programmation retenue

Nombre de lots déterminé par la programmation : au moins 23, pour répondre aux exigences de densité minimale fixées par la Charte du Parc Naturel Régional.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour enjeu majeur l'organisation du bâti au niveau de l'urbanisation d'un espace de transition entre le centre bourg et les espaces agricoles.

Le cahier de recommandations du PNR, proposé en annexe du règlement, pourra être utilement consulté.

2.1.2 La programmation retenue

Le site de l'OAP devra accueillir une programmation d'habitat essentiellement :

- Au moins 23 logements, pouvant appartenir à des typologies différentes : logement individuel ou logement intermédiaire, via une mitoyenneté par les garages, dans une logique de proposer des logements de petite taille accessibles à des primo-accédants.

2.1.3 Permettre l'intégration paysagère d'un quartier en frange des espaces agricoles

Le secteur d'OAP est une zone à urbaniser (1AU) située en bordure d'une zone agricole (A). Cette particularité permet des aménagements paysagers différents selon la situation en bordure des champs ou en bordure de la Rue du Souvenir.

Au sud du site le long de la Rue du Souvenir, des murets pourraient être mis en place afin de maintenir une certaine cohérence de part et d'autre de la voie.



Au nord du site, le long de l'espace agricole un traitement paysager devra être mis en place afin de garantir une meilleure transition entre ces deux zones.



Un exemple de prairie de fauche marquant la transition vers un espace agricole

2.1.4 La gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement sont traitées par la mise en place d'un système de noues qui prendront en compte l'existence des talwegs sur le site.

Ces noues permettront d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle. Elles ont également pour objectif de gérer la frange entre les espaces non bâtis de la zone agricole et les nouveaux espaces bâtis et la voirie.



Exemple d'aménagement de noues

Un plan de localisation des axes de ruissellement du territoire, identifiés par le PNR du Gâtinais français, est proposé en annexe des pièces réglementaires. Les principes d'aménagement proposés devront prendre en compte cette problématique de ruissellement.

2.1.5 Le maillage viaire et le stationnement

La nouvelle voie d'accès du quartier devra intégrer les points d'apport volontaire récemment mis en place au début du chemin Malicorne. Par ailleurs, cette voie de desserte devra être positionnée de façon à optimiser le maillage du site en desservant des lots donnant de part et d'autre de la voie.

En termes de gabarit, cette voie correspond davantage à une zone partagée où piétons et véhicules se côtoient sur un même espace. Les stationnements se feront à la parcelle, limitant de fait le dimensionnement de cette voie.



Exemple d'aménagement d'espaces partagés

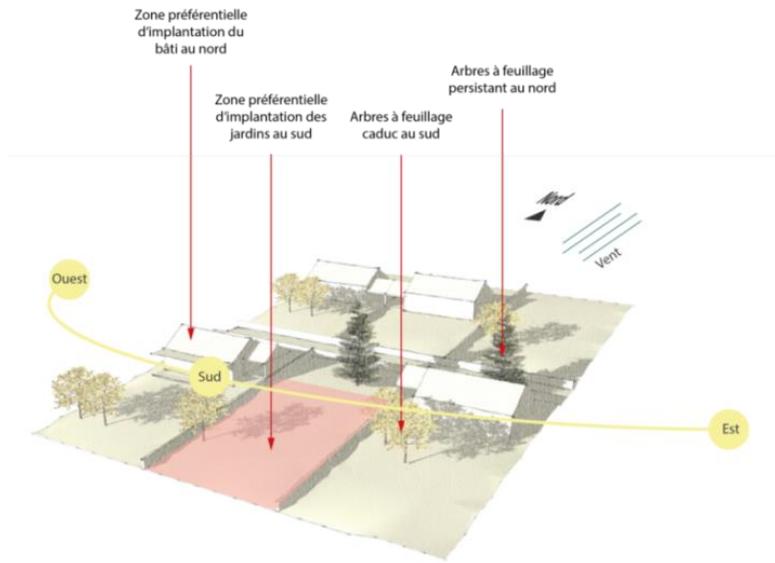
2.1.6 L'implantation du bâti

Les bâtiments d'habitation devront être implantés au maximum au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins. Les implantations pourront favoriser la mitoyenneté.

La conception de nouvelles constructions doit s'inscrire dans une approche de « développement durable » à l'échelle même du projet, qui passe notamment par la recherche d'une implantation idéale des futures constructions :

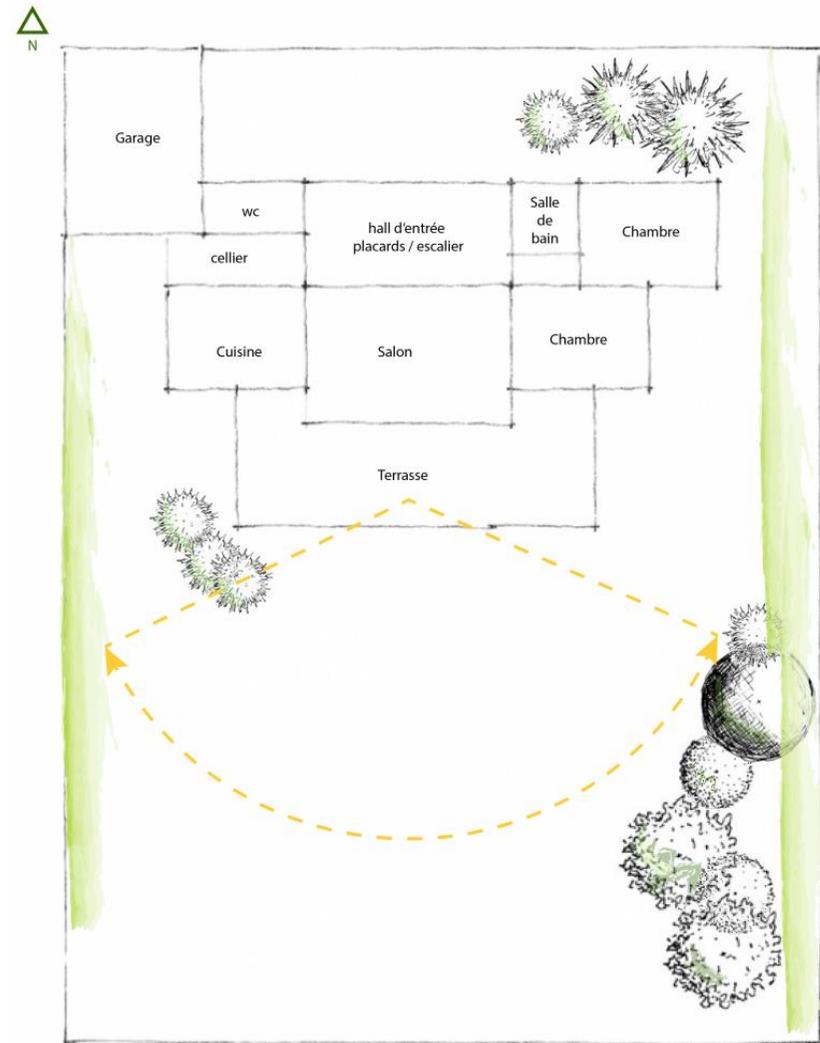
- En valorisant au maximum la partie sud du terrain ;
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant ;
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours.



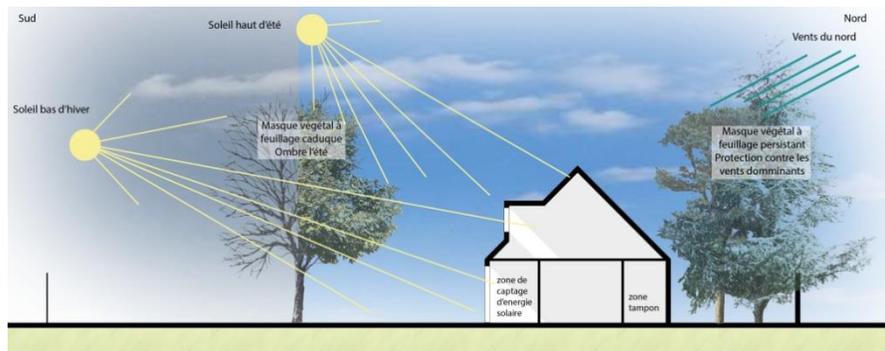


La réflexion sur la disposition des pièces intérieures des constructions :

- Au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée ;
- A l'est, les chambres et cuisine (pour profiter du levant).
- A l'ouest, les chambres (pour profiter du couchant) ;
- Au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



Le positionnement et dimensionnement des ouvertures devra favoriser l'éclairage naturel et les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



2.1.7 Les morphologies urbaines

En termes de morphologie urbaine, il s'agira de promouvoir un découpage parcellaire plus petit afin de favoriser une diversité des logements au sein du village répondant notamment aux attentes des primo-accédants. La densité des espaces habités (correspondant à l'emprise de l'ensemble des logements) devra être d'au moins 13 logements à l'hectare, en accord avec la Charte du Parc Naturel Régional.

Les logements pourront prendre la forme de logements mitoyens 2 par 2 ou encore permettre une mitoyenneté par le garage. Ces aménagements spécifiques ont pour but d'atteindre une densité intermédiaire sur ce secteur, permettant une transition naturelle entre un tissu dense du centre-bourg et l'ouverture vers les espaces agricoles.



Eco-quartier à Hédé-Bazouges



OAP GRANDE HAIE



- Périmètre de l'OAP

- 1/ Assurer une insertion paysagère et environnementale de qualité**
- Prendre en compte l'existence des talwegs
- Créer un réseau de noues en frange s'appuyant sur les talwegs existants
- Réaliser une frange arborée de transition paysagère
- Privilégier des murets le long de la Voie du Souvenir

- 2/ Adopter une approche durable dans l'implantation et la programmation du projet**
- **Veiller à un raccordement sécurisé et visible des axes de desserte au réseau communal**
- Traiter l'entrée du secteur par un aménagement sécurisé, facilitant les circulations
- Emplacement privilégié des voies de desserte
- Accompagner les noues de cheminements piétons
- Accès privilégié des lots

- **Définir un programme de logements permettant de répondre aux besoins des jeunes foyers et de rééquilibrer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune**
- Localisation préférentielle des logements
- Localisation préférentielle des jardins au sud

Source : ©IGN - Réalisation : Ville Ouverte - Mai 2016



3. SECTEUR DE LA PIECE DES ROCHETTES

3.1 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Nombre de lots déterminé par la programmation : entre 32 et 34

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour enjeu majeur l'organisation du bâti au sein d'un secteur situé dans l'enveloppe urbaine.

Le cahier de recommandations du PNR, proposé en annexe du règlement, pourra être utilement consulté.

3.1.1 La programmation retenue

Le site de l'OAP devra accueillir une programmation d'habitat essentiellement :

- Entre 32 et 34 logements, pouvant appartenir à des typologies différentes : logement individuel ou logement intermédiaire, via une mitoyenneté par les garages, dans une logique de proposer des logements de petite taille accessibles à des primo-accédants.

3.1.2 Permettre l'intégration d'un nouveau quartier au sein d'un tissu déjà constitué

Le secteur d'OAP est une zone à urbaniser (2AU) située à proximité d'une opération d'aménagement relativement récente. L'enjeu sur ce site est de s'intégrer au mieux dans un tissu urbain déjà constitué :

- à l'est du site en venant se raccrocher à la rue des Perdrix en lien avec le nouveau lotissement communal ;



Accès vers la rue de la Perdrix

- à l'ouest en s'insérant dans les boisements de la Croix Blanche donnant sur la rue Rochette.



Boisement de la Croix Blanche



3.1.3 La gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement sont traitées par la mise en place d'un système de noues qui prendront en compte l'existence des talwegs sur le site.

Ces noues permettront d'infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle. Elles ont également pour objectif de gérer la frange entre les espaces non bâtis de la zone agricole et les nouveaux espaces bâtis et la voirie.

Ces noues seront dimensionnées en fonction de la part d'imperméabilisation du sol du secteur AU, afin de garantir l'absence de rejet d'eaux de ruissellement au niveau de la rue des Perdrix.



Exemple d'aménagement de noues

Un plan de localisation des axes de ruissellement du territoire, identifiés par le PNR du Gâtinais français, est proposé en annexe des pièces réglementaires. Les principes d'aménagement proposés devront prendre en compte cette problématique de ruissellement.

3.1.4 Le maillage viaire et le stationnement

La voie d'accès interne au secteur devra être aménagée de façon à optimiser le maillage entre le site et le reste du bourg.

La voie principale entre la rue des Rochettes à l'ouest et la rue des Perdrix sera à double sens pour faciliter l'accès au site. Afin d'optimiser l'urbanisation du site, une seconde voie de desserte est envisagée au nord vers la rue des Rochettes.

En termes de gabarit, cette voie correspond davantage à une zone partagée où piétons et véhicules se côtoient sur un même espace. Les stationnements se feront à la parcelle, limitant de fait le dimensionnement de cette voie.



Exemple d'aménagement d'espaces partagés

Les cheminements doux seront connectés aux pistes cyclables existantes. Ils seront traités au sein de l'espace vert, le long des noues.



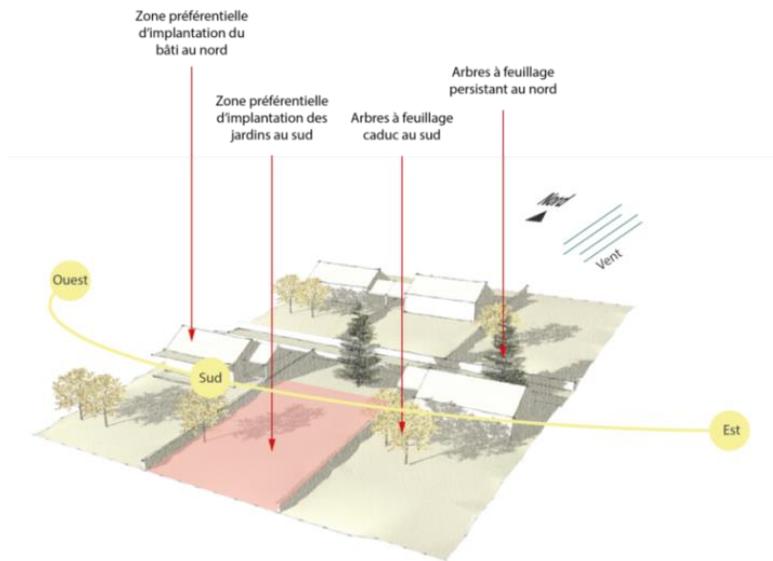
Exemple d'aménagement de cheminements doux intégrant des fossés de recueillement des eaux

3.1.5 L'implantation du bâti

Les bâtiments d'habitation devront être implantés au maximum au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins. Les implantations pourront favoriser la mitoyenneté.

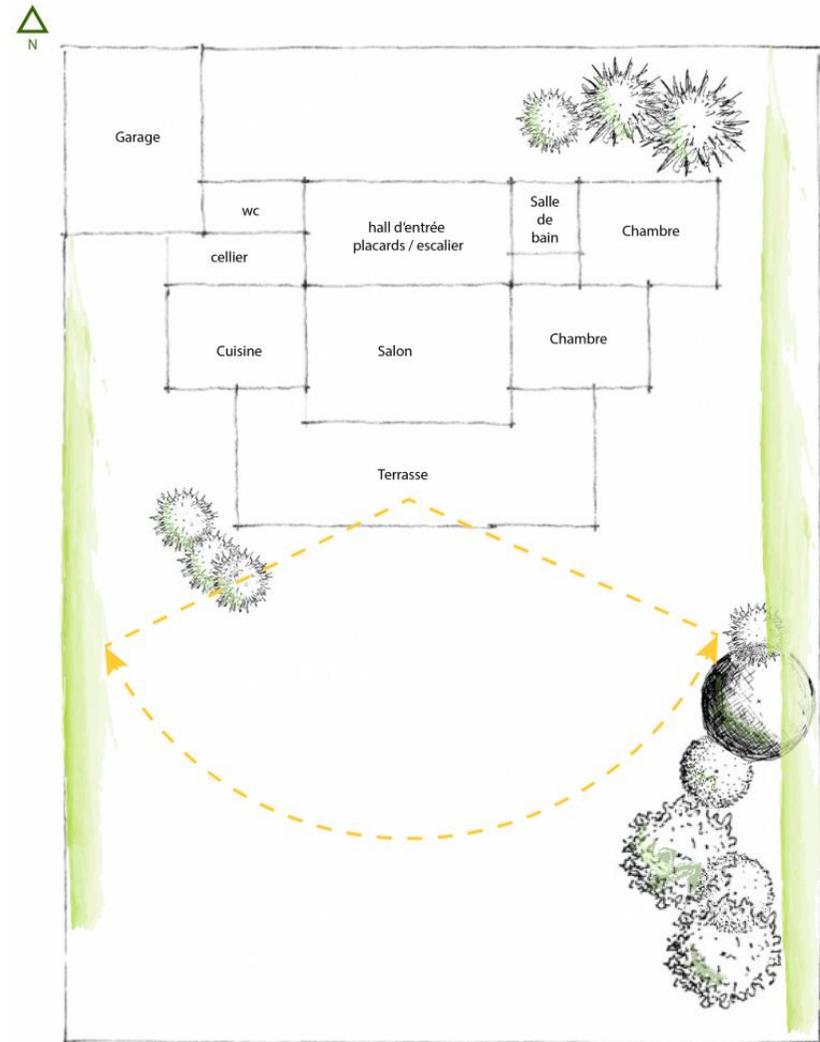
La conception de nouvelles constructions doit s'inscrire dans une approche de « développement durable » à l'échelle même du projet, qui passe notamment par la recherche d'une implantation idéale des futures constructions :

- En valorisant au maximum la partie sud du terrain ;
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant ;
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours.

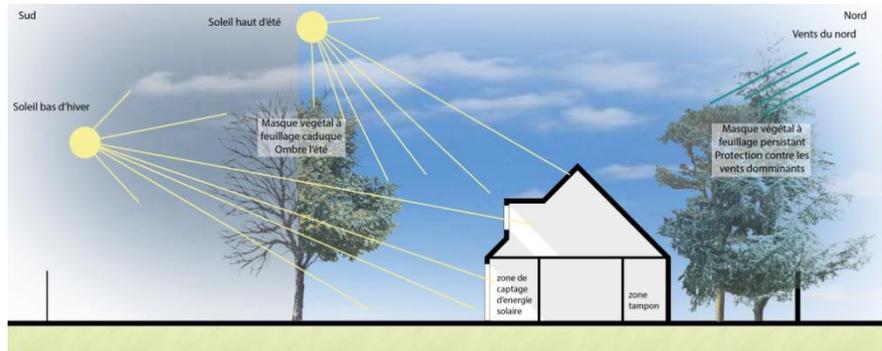


La réflexion sur la disposition des pièces intérieures des constructions :

- Au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée ;
- A l'est, les chambres et cuisine (pour profiter du levant) ;
- A l'ouest, les chambres (pour profiter du couchant) ;
- Au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).



Le positionnement et dimensionnement des ouvertures devra favoriser l'éclairage naturel et les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.



3.1.6 Les morphologies urbaines

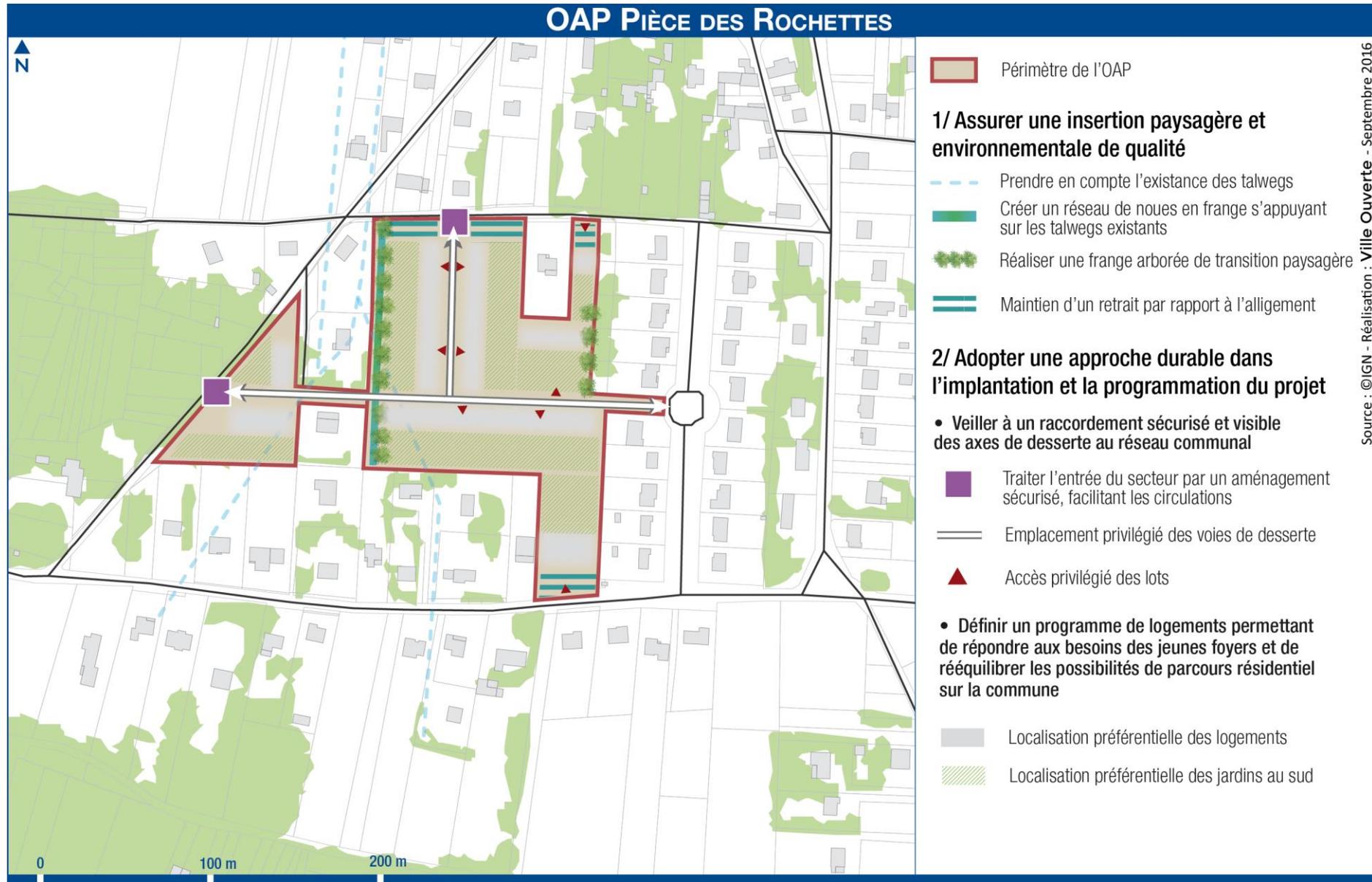
En termes de morphologie urbaine, il s'agira de promouvoir un découpage parcellaire plus petit, afin de favoriser une diversité des logements au sein du village répondant notamment aux attentes des primo-accédants. La densité des espaces habités (correspondant à l'emprise des 32 à 34 logements) devra être d'au moins 13 logements à l'hectare, en accord avec la Charte du Parc Naturel Régional.

Les logements pourront prendre la forme de logements mitoyens 2 par 2 ou encore permettre une mitoyenneté par le garage. Ces aménagements spécifiques ont pour but d'atteindre une densité intermédiaire sur ce secteur, permettant une transition naturelle entre un tissu dense du centre-bourg et les espaces boisés de la Croix Blanche.



Eco-quartier à Hédé-Bazouges





4. SECTEUR DES TERRES ROUGES

4.1 Principe d'aménagement

Nombre de logement déterminés par la programmation : 12 logements sociaux

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a pour enjeu majeur l'organisation du bâti au sein d'un secteur situé entre une zone naturelle (N) et des fonds de jardins (NJ).

Le cahier de recommandations du PNR, proposé en annexe du règlement, pourra être utilement consulté.

4.1.1 La programmation retenue

Le site de l'OAP devra accueillir une programmation d'habitat sociale essentiellement :

- 12 logements sociaux, en termes de typologie, il s'agit de 2 petits plots d'une hauteur de R+1+c, de 6 logement chacun. Les logements bénéficient d'une surface de plancher de 80m² environ et profite d'un jardin collectif orientés au sud. Cette nouvelle offre s'inscrit dans la logique de proposer des logements accessibles à tous.

4.1.2 Permettre une véritable continuité écologique

Le secteur d'OAP UBb est bordé d'espaces verts. Les futurs aménagements devront maintenir l'intégrité de la continuité écologique existante sur le site.

En effet, sur le secteur, les espaces paysagers seront essentiellement composés de jardins domestiques. Ceux-ci devront être maintenus en pleine terre et végétalisés.

La mise en place de cette OAP est l'occasion de travailler finement sur ces corridors biologiques, en poursuivant la trame verte au sein du secteur d'aménagement. Pour ce faire, plusieurs interventions sont possibles :

- Adapter les clôtures aux différentes espèces faunistiques :
 - Clôtures perméables favorables aux passages de petites faunes.
 - Mur en pierre permettant l'installation de nichoirs.



Exemple de niche dans un mur de clôture



Clôture perméable pour la petite faune

- Multiplier les milieux naturels – espaces arborés, prairie de fauche, haies végétales et gourmandes – adaptés aux différentes faunes de la région.



Espace boisé existant sur le site à restaurer

4.1.3 Le maillage viaire et le stationnement

Le site est desservi par une nouvelle voie donnant sur le Boulevard du 8 Mai 1945.

En termes de gabarit, cette voie correspond davantage à une zone partagée où piétons et véhicules se côtoient sur un même espace. Elle mène à un parking collectif organisé sous forme d'une poche et végétalisé pour faciliter son intégration au site. Les revêtements seront perméables. Les franges du parking seront végétalisées afin de favoriser son insertion paysagère.



Exemple d'aménagement de parking

Cette voie circulée en impasse sur le parking permet toutefois des accès piétons vers les cheminements doux existants tel que le Chemin des Ruelles.



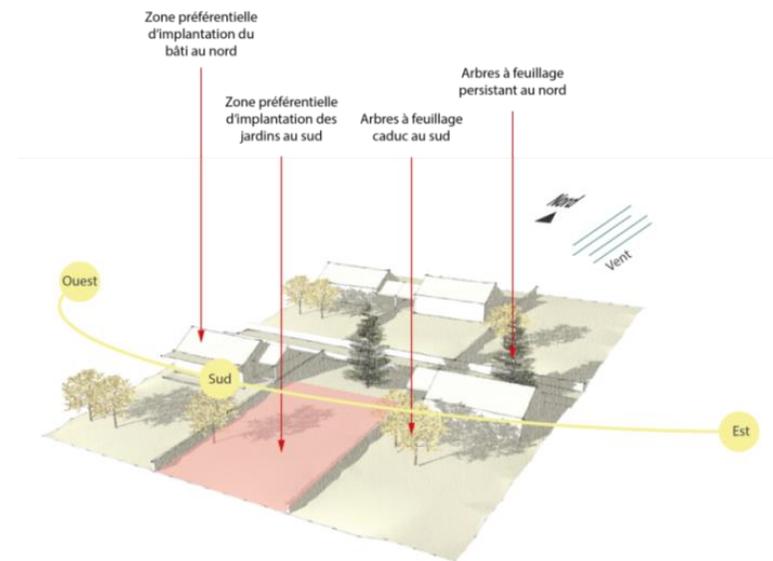
Exemple d'aménagement de piste cycles sur stabilisé

4.1.4 L'implantation du bâti

Ces logements collectifs d'habitation devront être implantés au maximum au nord des parcelles afin de dégager un plus grand espace au sud destiné aux jardins. Les implantations pourront favoriser la mitoyenneté.

La conception de nouvelles constructions doit s'inscrire dans une approche de « développement durable » à l'échelle même du projet, qui passe notamment par la recherche d'une implantation idéale des futures constructions :

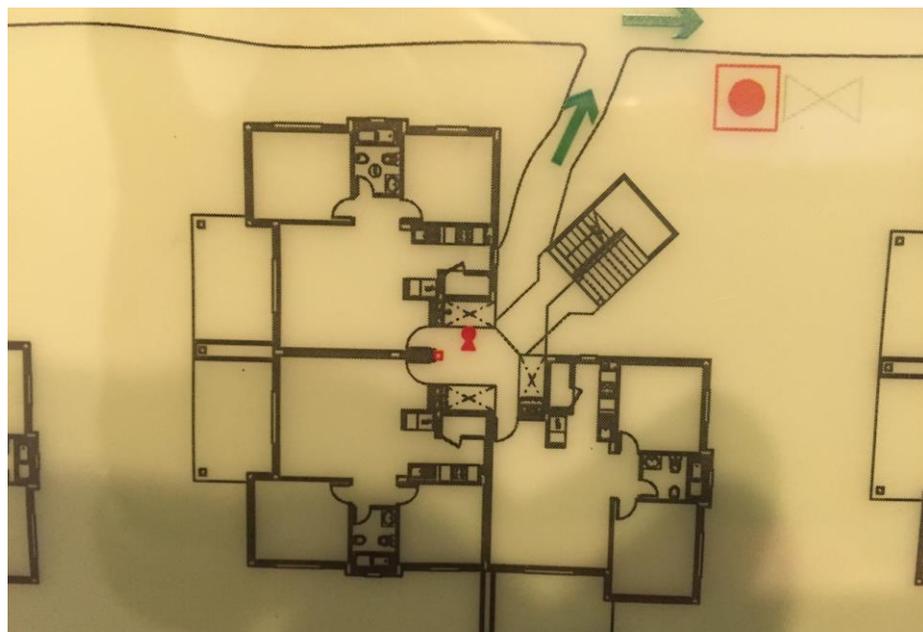
- En valorisant au maximum la partie sud du terrain ;
- En recherchant un endroit abrité des vents froids du nord, sinon en protégeant la façade exposée au vent par des arbres à feuillage persistant ;
- En implantant les constructions de manière à optimiser et valoriser les ombres portées du bâtiment et des bâtiments alentours.



Le positionnement et dimensionnement des ouvertures devra favoriser l'éclairage naturel et les vues les plus intéressantes tout en assurant le maximum de captage de calories en hiver.

4.1.5 Les morphologies urbaines

Afin de garantir la meilleure intégration possible de ces nouveaux logements, il s'agira de promouvoir des plots de 3 à 4 logements sur 2 niveaux, dont la morphologie architecturale renvoie à celle d'un logement pavillonnaire de taille importante.



Logements collectifs compacts



4.2 PLAN DE L'OAP

OAP TERRES ROUGES



Périmètre de l'OAP

1/ Assurer une insertion paysagère et environnementale de qualité

Zone NJ, fond de jardin des terrains alentours

Zone Naturelle

Veiller au maintien des corridors écologiques

Réaliser une frange arborée de transition paysagère

Veiller à limiter les vis à vis

2/ Adopter une approche durable dans l'implantation et la programmation du projet

• Veiller à un raccordement sécurisé et visible des axes de desserte au réseau communal

Traiter l'entrée du secteur par un aménagement sécurisé, facilitant les circulations

Emplacement privilégié des voies de desserte

Accès privilégié aux logements

Parking collectif privé paysager

Cheminement doux à créer

• Définir un programme de logements permettant de répondre aux besoins des jeunes foyers et de rééquilibrer les possibilités de parcours résidentiel sur la commune

Localisation préférentielle des logements collectifs

Localisation préférentielle des jardins au sud

Source : ©IGN - Réalisation : Ville Ouverte - Mai 2016

0 50 m 100 m