

Département de SEINE ET MARNE
COMMUNE DE CARNETIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

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

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Carnetin.

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

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

<u>I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS.....</u>	<u>5</u>
A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE	5
B. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ECO-GESTION	6
C. LE CONFORT ET LA SANTE	7
<u>II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION.....</u>	<u>8</u>
A. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE	8
B. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIES ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES	9
<u>III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE</u>	<u>11</u>
A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	11
B. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE	14
C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LE SECTEUR SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE	15
<u>IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE.....</u>	<u>17</u>
A. SECTEUR DE « L'ANCIENNE FERME »	17

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Carnetin, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés,
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements,



- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été,
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).



B. Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion

- **Favoriser la biodiversité :**

- installer au moins un nichoir à oiseaux par construction, en bordure de toiture ou dans les espaces verts
- installer au moins un nichoir à insectes au sein des espaces verts
- sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages



- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

- Limiter les surfaces imperméabilisées
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)



- **Prévoir le tri des déchets** (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant.

C. Le confort et la santé

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et le bruit).

- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets.
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Proscrire l'implantation de végétation allergisante (voir liste en annexe du règlement)**

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION

A. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique

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

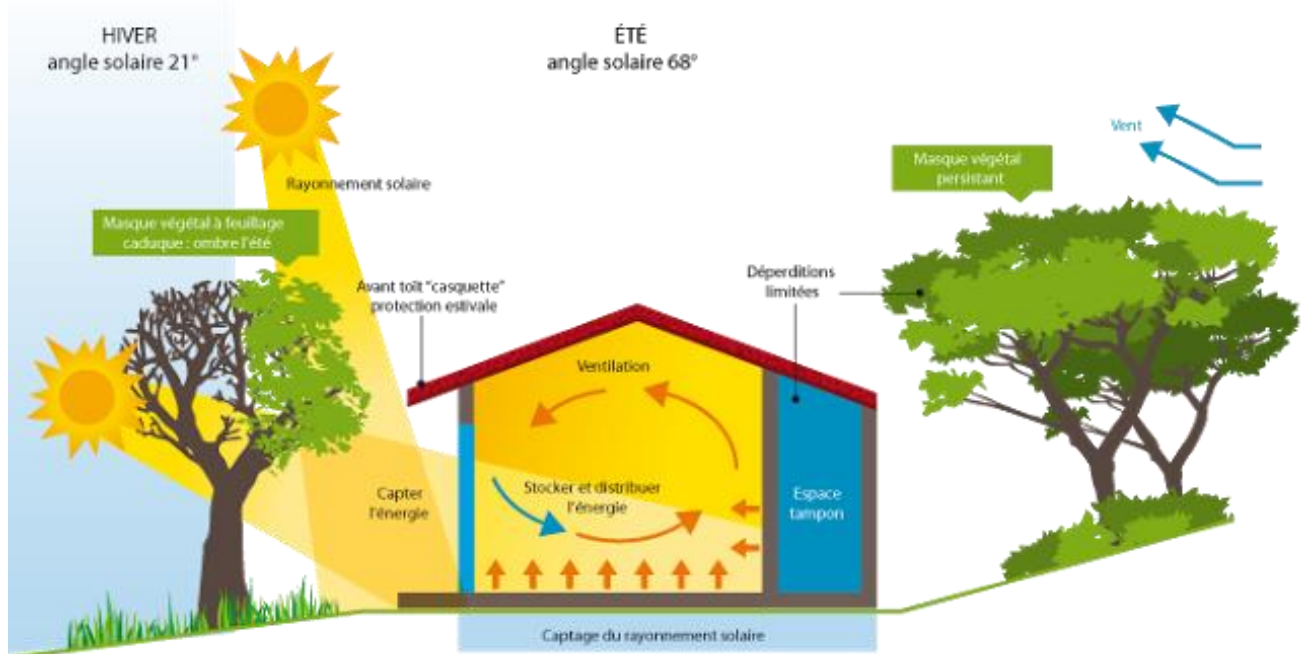
- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
 - **Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.**
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**

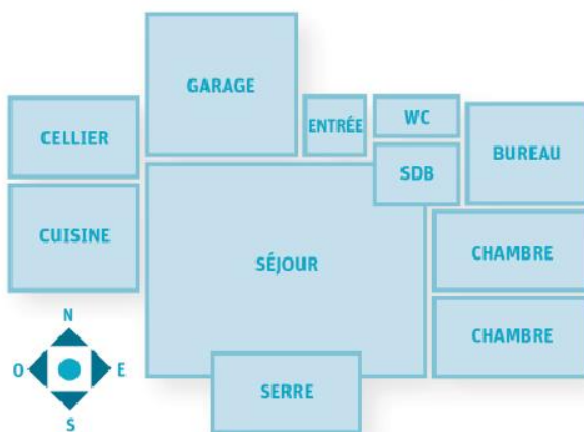
Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m ² .K/W)	Energie grise (en kWh/m ³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME



Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



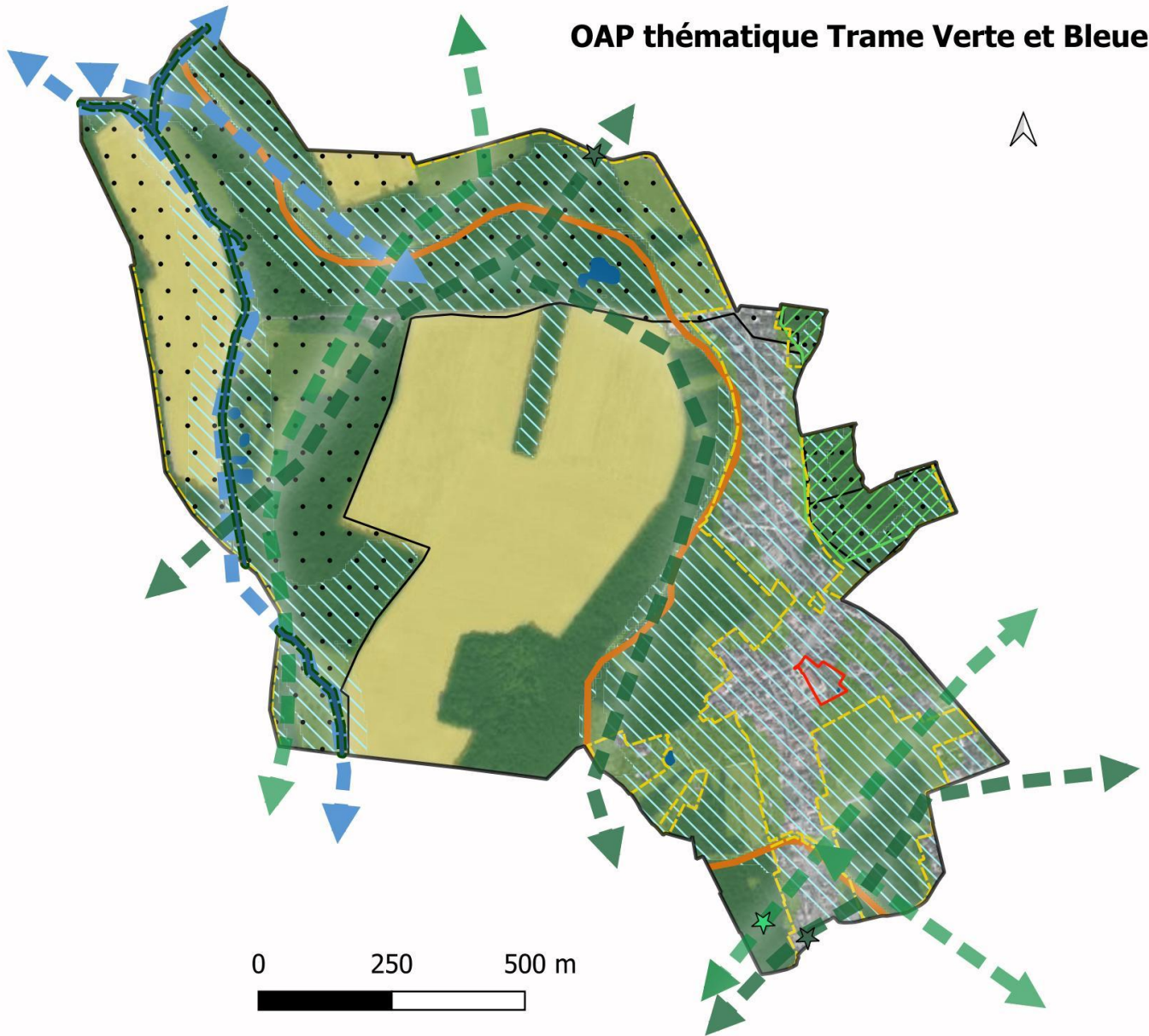
Habitation bioclimatique:
 - Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
 - Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins: pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

B. Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables









- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain...)
- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

OAP thématique Trame Verte et Bleue





Légende :

Éléments constitutifs de la trame verte :


-  Protéger les espaces inclus dans la zone Natura 2000
-  Protéger les espaces inclus dans les ZNIEFF du territoire
-  Protéger les boisements
-  Maintenir les espaces naturels ouverts
-  Maintenir les espaces agricoles
-  Périmètre de protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains (PPEANP)
-  Préserver le chemin de la Dhuis
-  Préserver les abords de cours d'eau

Éléments constitutifs de la trame bleue :




-  Préserver et valoriser le Ru de l'Entonnoir
-  Préserver et valoriser les plans d'eau et les mares, notamment la mare à Gros à l'Ouest du bourg

-  Prendre en compte la présence de zones humides potentielles



Renforcement de la trame verte locale :

-  Localisation de l'OAP sectorielle imposant un renforcement local de la trame verte

Continuités écologiques à préserver :

-  Corridor alluvial et des zones humides identifié par la CAMG
-  Corridor des espaces ouverts identifié par la CAMG
-  Corridor des espaces boisés identifié par la CAMG

Résorber les principales interruptions des corridors (orientation supracommunale) :

-  Point d'interruption des espaces ouverts identifié par la CAMG
-  Point d'interruption des espaces boisés identifié par la CAMG

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

L'identité de la commune de Carnetin repose notamment sur la grande richesse de son environnement naturel et paysager.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau...), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

La trame verte de Carnetin est principalement composée des nombreux boisements dispersés sur l'ensemble du territoire communal, des bosquets ponctuant le paysage plan des espaces agricoles (les Gloriettes), des ripisylves du Ru de l'Entonnoir, ainsi que des espaces ouverts. Ces derniers comprennent la prairie permanente au Sud de l'espace urbanisé et plusieurs cultures en jachères (depuis plus de 6 ans) réparties dans le Nord de la commune.

La trame bleue communale est principalement composée du Ru de l'Entonnoir, qui longe la bordure des boisements à l'Ouest de la commune, en lisière des espaces agricoles. Celui-ci draine naturellement le talweg et abrite des espèces protégées. La commune comprend également plusieurs zones humides, incluses dans les espaces boisés du territoire ou aux abords des rus, ainsi que des plans d'eau dont la Mare à Gros, une mare artificielle située à l'Ouest de l'espace urbanisé. Cette dernière constitue un élément écologique d'intérêt, favorisant le développement de la faune et de la flore communales.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Carnetin.

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

1. Participer au renforcement du réseau bocager

Sur l'ensemble du territoire, la plantation de bocage devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle écologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

2. Protéger les boisements

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.

3. Maintenir les espaces naturels ouverts et les fonds de jardin

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ces milieux sont constitués de pelouses ou de prairies.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Pour la préservation de ce type de milieux, les orientations sont les suivantes :

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

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols,
- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins,
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux, ...).

4. Protéger les espaces naturels et agricoles périurbains

La communauté d'agglomération de Marne et Gondoire a mis en place, avec le Conseil Départemental de Seine et Marne et l'Agence des Espaces Verts, un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains (PPEANP), incluant la commune de Carnetin. Le PPEANP comprend de nombreux objectifs, dont la mise en valeur des sites naturels et forestiers, en complément des dispositifs existants

(tel que les sites Natura 2000) et le respect des continuités écologiques. Le PPEANP se traduit par un périmètre de protection et un programme d'actions.

Les objectifs poursuivis par le PPEANP sont :

- De renforcer et pérenniser l'agriculture : assurer la continuité de l'espace, avoir des parcelles de taille suffisante pour une agriculture économiquement viable, faciliter les déplacements agricoles, renforcer les structures économiques et de commercialisation, diversifier les productions...
- De mettre en valeur les sites naturels et forestiers,
- De renforcer la protection des espaces naturels. Le PPEANP viendra ainsi compléter les dispositifs existants (Espaces Naturels Sensibles, Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière, sites Natura 2000...) dont il englobera les périmètres,
- D'assurer la pérennité voire de recréer des grandes continuités écologiques, corridors écologiques,
- D'améliorer l'interface urbain/rural.

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

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel, la continuité des berges et des ripisylves seront préservés voire restaurés si nécessaire.

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

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Valoriser ces milieux par l'utilisation de zones humides ou de mares comme espaces verts de repos, d'agrément, de jeux,
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

La commune de Carnetin dispose d'une mare artificielle, la Mare à Gros, située à l'Ouest de la commune. Il convient de préserver cet espace, pour sa richesse environnementale mais également pour sa qualité d'espace vert public, présentant des fonctions d'agrément et de sensibilisation.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée), et des corridors écologiques. Ces derniers assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ainsi, le maintien de ces corridors écologiques permet de :

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

Le SRCE identifie un corridor fonctionnel au Sud de la commune, traversant le tissu urbain d'Est en Ouest. Le SCoT de la Communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire complète ce schéma avec plusieurs corridors supplémentaires, représentés sur la carte ci-avant. Les corridors écologiques identifiés sur le territoire doivent être maintenus.

Ces corridors sont de trois types :

- Les corridors alluviaux, qui comprennent notamment le Ru de l'Entonnoir et les mares du territoire,
- Les corridors des espaces ouverts, comprenant les espaces ouverts, situés aux abords du tissu urbain, au Sud du territoire communal, ainsi que les espaces ouverts du Nord de la commune,
- Les corridors des espaces boisés, situés sur l'ensemble du territoire.

Sur l'ensemble de la commune, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Privilégier, en faveur de la biodiversité, les clôtures poreuses composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Dans la mesure du possible, tendre vers une résorption des interruptions de corridors identifiées par la CAMG, qui sont liées à la présence d'infrastructures ou d'espaces urbanisés. Ainsi cette orientation doit avant tout être menée à l'échelle supra communale (au droit des RD notamment).

NB : la CAMG a également référencé une trame noire à préserver sur Carnetin. En 2023, il y a 47 points lumineux présents sur la commune. Depuis octobre 2022, l'éclairage est éteint entre minuit et 5h du matin sur la commune (sauf en période estivale). Cette mesure vise à permettre la sauvegarde des espèces nocturnes.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.











Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste en annexe du règlement du PLU).

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur spécifique ont été définies, permettant notamment de conforter la trame verte sur le territoire de Carnetin.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de l'ancienne ferme

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Périmètre soumis au respect de l'OAP. |  | Préserver la mare et ses abords. |
|  | Bâti à démolir. |  | Localisation préférentielle des espaces verts et du stationnement végétalisé. |
|  | Bâti à conserver (hors avancée de toiture) dans la mesure du possible, ou à démolir. |  | Réaliser une insertion paysagère. |
|  | Supprimer le mur. |  | Valoriser le front de rue par un traitement architectural. |
|  | Conserver le mur en pierre. | | |
|  | Végétaliser et sécuriser l'entrée du secteur (localisation de principe). | | |

IV. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

A. Secteur de « L'ancienne ferme »

1. Localisation du secteur

Le secteur de « l'ancienne ferme » se situe au centre du village, rue de la Croix. Le secteur comprend la partie Est de l'ancienne ferme, incluant l'accès sur la rue de La Croix (parcelles B914 et B915), l'ancienne étable (parcelle B913) et l'espace vert adjacent (parcelles B913 et B846), ainsi que l'ancien hangar (parcelle B913 et la partie de la parcelle B912 comprenant l'emprise du hangar).

La surface totale du périmètre représente 0,43 ha environ.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement.

La cohérence du projet requiert en outre le respect d'orientations d'aménagement, dont certaines figurent sur le plan ci-avant.

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'opération d'ensemble devra respecter l'identité de l'ancien corps de ferme. Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Le bâtiment situé à l'entrée du site est à démolir. La construction d'un petit immeuble collectif pourra être réalisée en front de rue, sous réserve d'un traitement architectural particulièrement qualitatif : son aspect sera similaire à celui du logis du corps de ferme ancien (voir règlement).
- Le bâtiment de l'ancienne étable peut être conservé (à l'exception de l'avancée de toiture) ou être démolé.
- Le hangar situé au Sud du secteur sera démolé.
- Le mur en pierre situé au Nord du secteur, en limite des parcelles B913 et B912, sera conservé.
- Le mur séparatif existant entre les parcelles B913 et B846 sera démolé.

b. Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales

L'aménagement devra également assurer une bonne accessibilité au site. Pour cela, les mesures suivantes doivent être prises :

- Une voie d'accès au secteur, permettant la desserte des nouvelles constructions et des parcs de stationnement, sera à réaliser. L'entrée au secteur se fera depuis la rue de la Croix et devra être sécurisée et paysagée.
- Une entrée réservée aux piétons et aux cycles, devra être aménagée, ainsi que des cheminements doux sécurisés permettant d'accéder aux différents bâtiments et espaces du secteur.

Le site devra également accueillir des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins liés aux logements créés. Pour ce faire, les normes en termes de places de stationnement imposées dans le règlement du PLU devront être respectées, pour les automobiles comme pour les cycles.

Les espaces à privilégier pour l'implantation de places de stationnement sont situés :

- aux abords des nouveaux bâtiments d'habitation,
 - et/ou en RDC de ces constructions (dans ce cas, le stationnement devra rester ouvert),
 - sur la parcelle B846, située à l'Est du secteur.
- Les espaces de stationnement non couverts seront perméables et végétalisés, afin de respecter l'identité rurale et naturelle du site, ainsi que les principes d'aménagement écologique de l'espace.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Préserver et mettre en valeur la mare et ses abords en créant un espace commun végétalisé.
- Aménager un espace vert collectif, préférentiellement à l'Est du Secteur, en continuité de l'espace préservé de la mare. Cet espace, qui pourra accueillir du stationnement, doit également offrir un espace arboré agréable aux habitants et usagers de l'espace.
- Une insertion paysagère devra être réalisée en bordure Est du secteur, en longeant le périmètre de la parcelle B912. Il s'agira d'une haie composée d'espèces locales.
- Les principes du développement durable devront également être pris en compte par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

3. Programmation

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Il peut cependant accueillir également des activités (voir destinations autorisées dans le règlement).

Il sera réalisé 12 à 20 logements sur la zone.

Afin de permettre un parcours résidentiel complet au sein du village, une diversification de l'offre de logements est recherchée. Ainsi, la répartition des logements au sein de l'opération sera la suivante :

Type	Part des logements du secteur
T2 / T3	60 % minimum
T4	25 % minimum