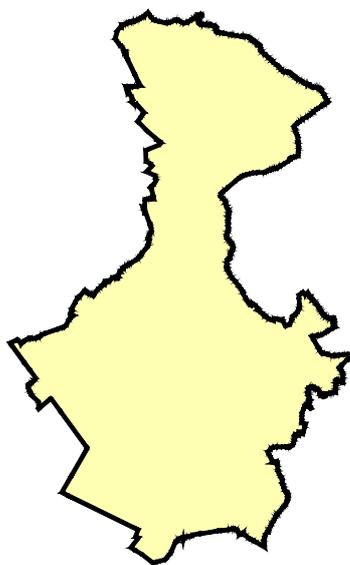




COMMUNE DE SAINT FARGEAU / SEPTFONDS (89)

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

| Objet | Date |
|---------------|--|
| Approuvé le | 31 octobre 2014 par le Conseil Communautaire |
| Révisé le | |
| Modifié le | |
| Mis à jour le | |



Orientations d'aménagement n° 1

Zone 1AUpm « Champ des Arpents »

Contexte environnant

Cette zone se situe au Nord du bourg de Saint-Fargeau et est desservie :

- principalement par la route de Septfonds.
- Par un chemin d'exploitation desservant la ferme au lieu-dit « Les Frisons ».

Ce secteur d'aménagement se développe sur le plateau, en limite de coteau. Son aménagement fait l'objet d'un secteur de plan masse (pièce 4.5). Il est destiné à accueillir uniquement des constructions à usage d'habitations.

Définition des orientations d'aménagement

Accès et voirie

Pour desservir ce secteur, un seul accès à partir de la route de Septfonds devra être réalisé. La sécurisation de cet accès se fera via l'aménagement d'un carrefour (tourne à gauche marqué par un zébrer). La voie principale qui dessert le secteur d'aménagement aboutira sur un giratoire à partir duquel se détachent deux secteurs :

- Le secteur Nord qui s'articule autour d'un bassin paysager et d'une voirie principale à double sens.
- Le secteur Sud s'organisera autour d'une voie secondaire à sens unique.

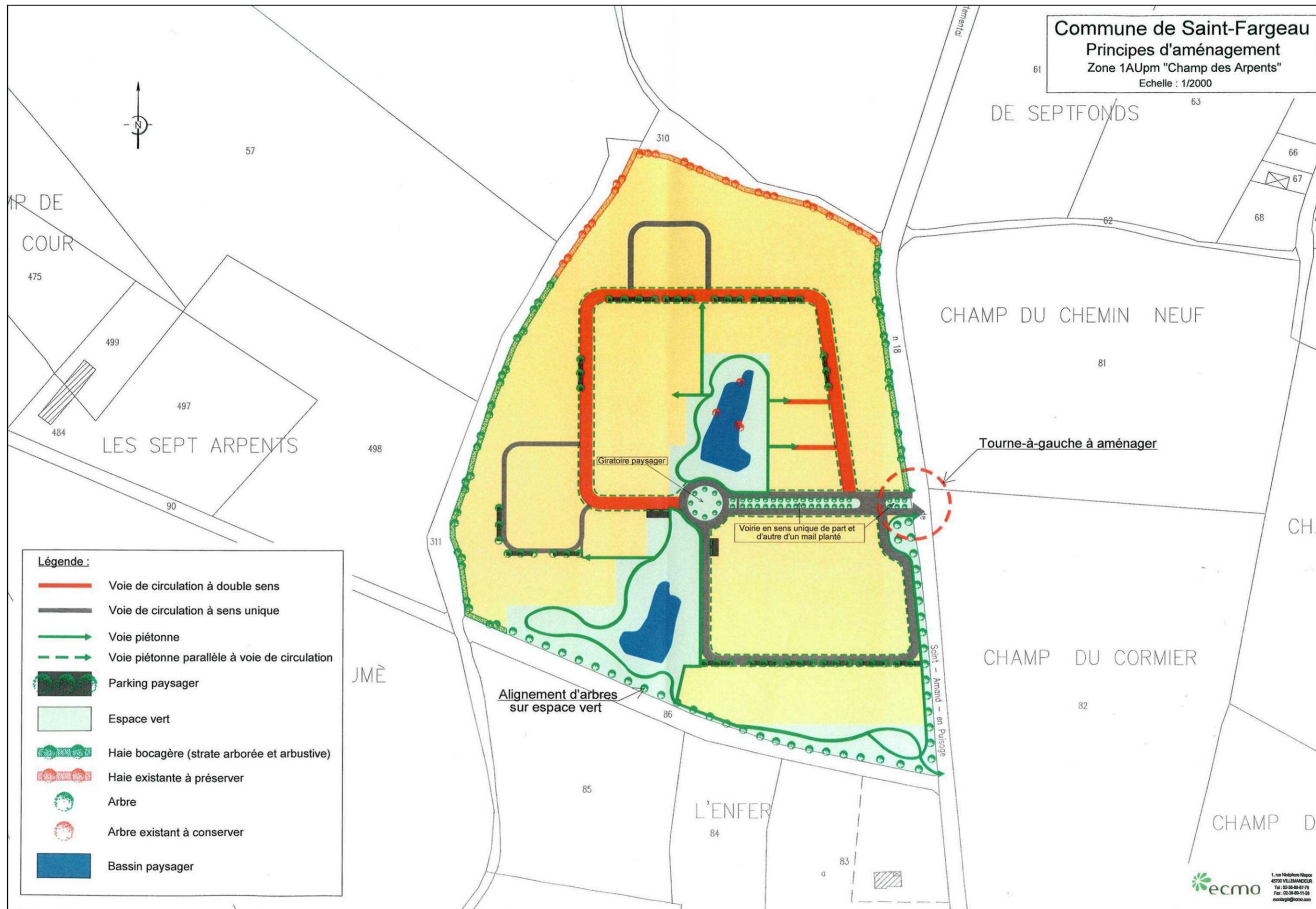
Espaces paysagers et liaisons douces

Pour permettre une intégration satisfaisante des futures constructions dans leur environnement et compte tenue de la situation de cette zone de développement en limite de coteau, il est préconisé :

- De préserver les haies végétales existantes pour créer un « filtre » naturel notamment au Nord de la zone d'aménagement.
- De créer de nouvelles haies végétales et des plantations d'arbres sur les autres limites de la zone dans le but de :
 - o de limiter les éventuelles vues à partir de la RD 90 située en fond de vallée.
 - o de créer un espace tampon entre les constructions et la voirie tout en assurant une insertion paysagère discrète.
- De maintenir une cône paysager au centre du secteur d'aménagement. Elle sera parcourue de cheminements piétons et accueillera deux espaces paysagers intégrant pour chacun d'entre eux un bassin de rétention des eaux pluviales.
- De préserver certains arbres existants.

Urbanisation

Les constructions (construction principales et annexes) devront s'implanter dans les zones d'implantations figurant sur le secteur de plan masse. La hauteur des constructions est définie selon 3 secteurs dans l'objectif de favoriser des constructions basses à l'entrée principale du secteur et des constructions plus hautes en allant vers la périphérie du site.



- Légende :**
- Voie de circulation à double sens
 - Voie de circulation à sens unique
 - Voie piétonne
 - Voie piétonne parallèle à voie de circulation
 - Parking paysager
 - Espace vert
 - Haie bocagère (strate arborée et arbustive)
 - Haie existante à préserver
 - Arbre
 - Arbre existant à conserver
 - Bassin paysager

Orientations d'aménagement n° 2

Secteur « Les Gobillots » à Saint-Fargeau

Contexte environnant

Le secteur dit « Les Gobillots » se situe au Nord-Est et à l'Est du bourg, en appuie sur l'urbanisation existante.

Le développement urbain de cette partie du bourg s'est réalisé, pour une partie, le long de la rue Raymond Guérémy en continuité avec le centre ancien. Toutefois, cette urbanisation s'est faite de manière discontinue ; d'où la volonté communale de densifier les dents creuses existantes et d'étoffer ce quartier par la définition de deux zones 1AU.

Situé aux abords immédiats du bourg et dans un contexte naturel favorable, le développement envisagé de ce secteur s'intégrera parfaitement au contexte urbain actuel. Toutefois, dans un souci de gestion équilibrée des flux automobiles, une desserte globale du secteur devra être réalisée.

Définition des orientations d'aménagement

Voirie primaire

- Mise en relation, en double sens, du secteur d'aménagement avec le réseau viaire existant : liaison avec les rues Raymond Guérémy et l'avenue de la Grande Demoiselle.
- Emprise minimum de 13 m afin de permettre des aménagements paysagers qualitatifs comprenant des cheminements piétons, une noue végétale accompagnée de plantations ainsi que du stationnement visiteurs.

Voirie secondaire

- Voirie en double sens de circulation assurant les liaisons internes des parties Sud et Nord du secteur d'aménagement.
- Emprise de moindre importance (10.5 m minimum) comprenant une chaussée, un cheminement piéton, des espaces plantés en alternance avec les stationnements visiteurs.

Voirie tertiaire

- Desserte de faible importance (8 mètres minimum) longeant le cimetière.
- Voie qui reprend la rue des vallées et le chemin rural n°26.

Espaces urbains paysagers

Le secteur d'aménagement devra accueillir des espaces urbains paysagers pour rythmer la structure urbaine à l'image des places de village et donner une « identité » aux différents espaces de ce secteur d'aménagement.

L'ensemble des espaces urbains devra être conçu dans l'idée d'une complémentarité d'usage.

Espaces paysagers à conserver ou à créer

Ils devront avoir le caractère d'espace public structurant: espace de convivialité et de détente. Des stationnements visiteurs devront y être prévus.

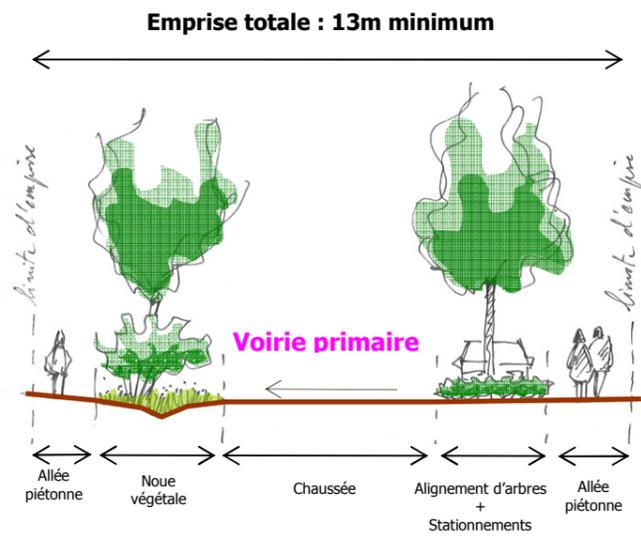
Ils seront notamment composés de haies champêtres, arbres de haut jet et d'espaces engazonnés.

Cheminement piétons

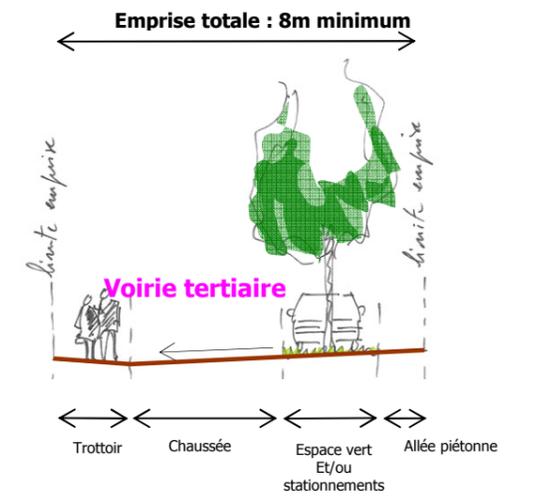
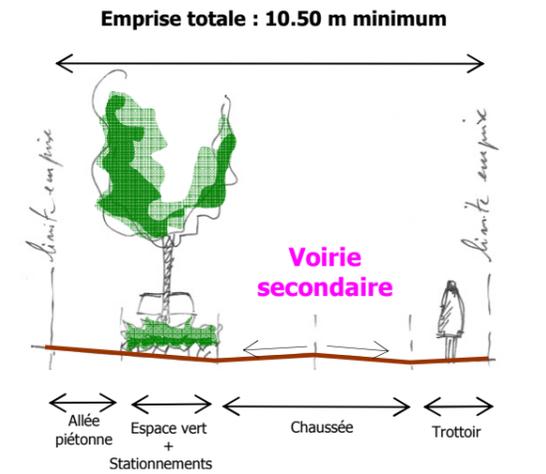
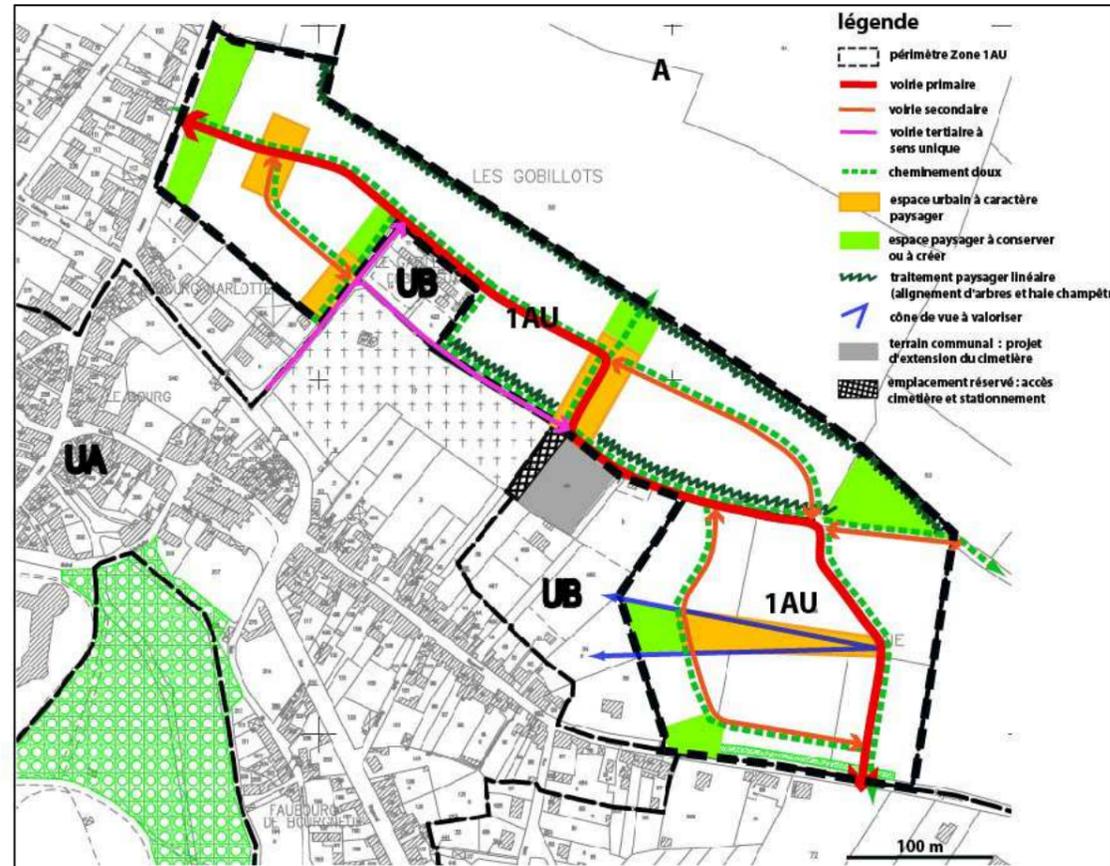
Longeant les principales voies, ils seront accompagnés par des alignements d'arbres ou/et des haies champêtres.

Cône de vue à conserver

L'aménagement Sud du secteur devra conserver une percée végétale au centre du secteur d'aménagement cône de vue existant sur le centre historique de Saint-Fargeau et notamment son église et son château.



LES GOBILLOTS



Orientations d'aménagement n° 3

Secteur « Champ de la Marnière » à Saint-Fargeau

Contexte environnant

Le développement Ouest du bourg de Saint-Fargeau se matérialise autour de deux secteurs de développement situés aux abords de la RD 965. Un premier secteur à court terme (zone 1AU) et un secteur à long terme (2AU).

Le développement de ce secteur permettra de densifier et d'étoffer le bourg.

La première zone de développement à court terme (1AU) dite « Champ de la Marnière » se situe sur le plateau agricole, limitée au Nord par la RD 965, au Sud et à l'Est par des secteurs urbanisés du bourg et à l'Ouest par une haie végétale marquant la limite avec les terres agricoles proches.

Implantée le long de la RD 965, en entrée de bourg, son aménagement nécessitera d'imposer des modalités d'implantation des nouvelles constructions et d'aménagements paysagers.

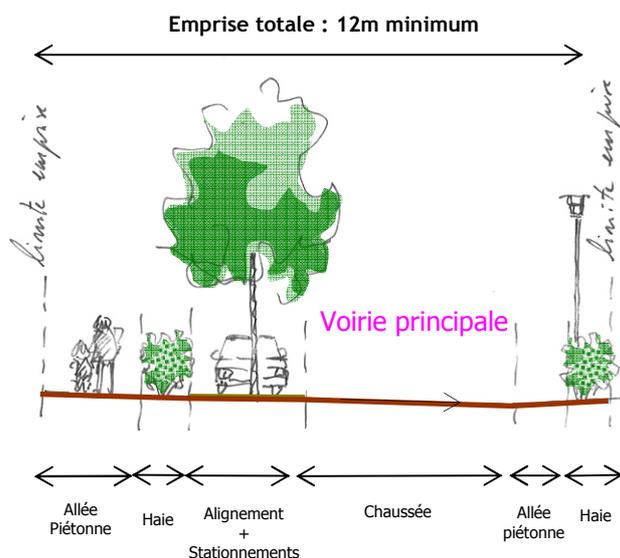
Définition des orientations d'aménagement

Accès

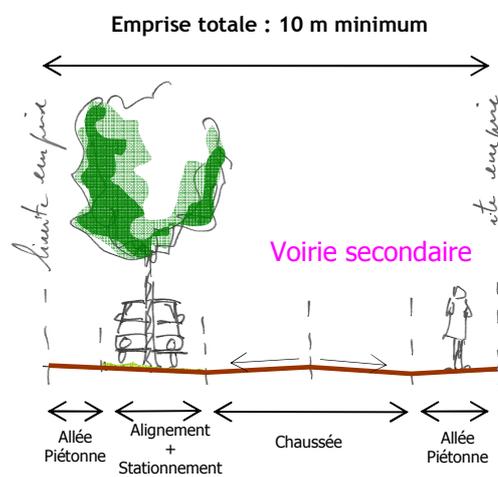
- Deux accès principaux à partir des voies existantes dans le secteur d'habitat « Champ de la Croix »
- Interdiction de tout accès à partir de la RD 965.

Aspects paysagers

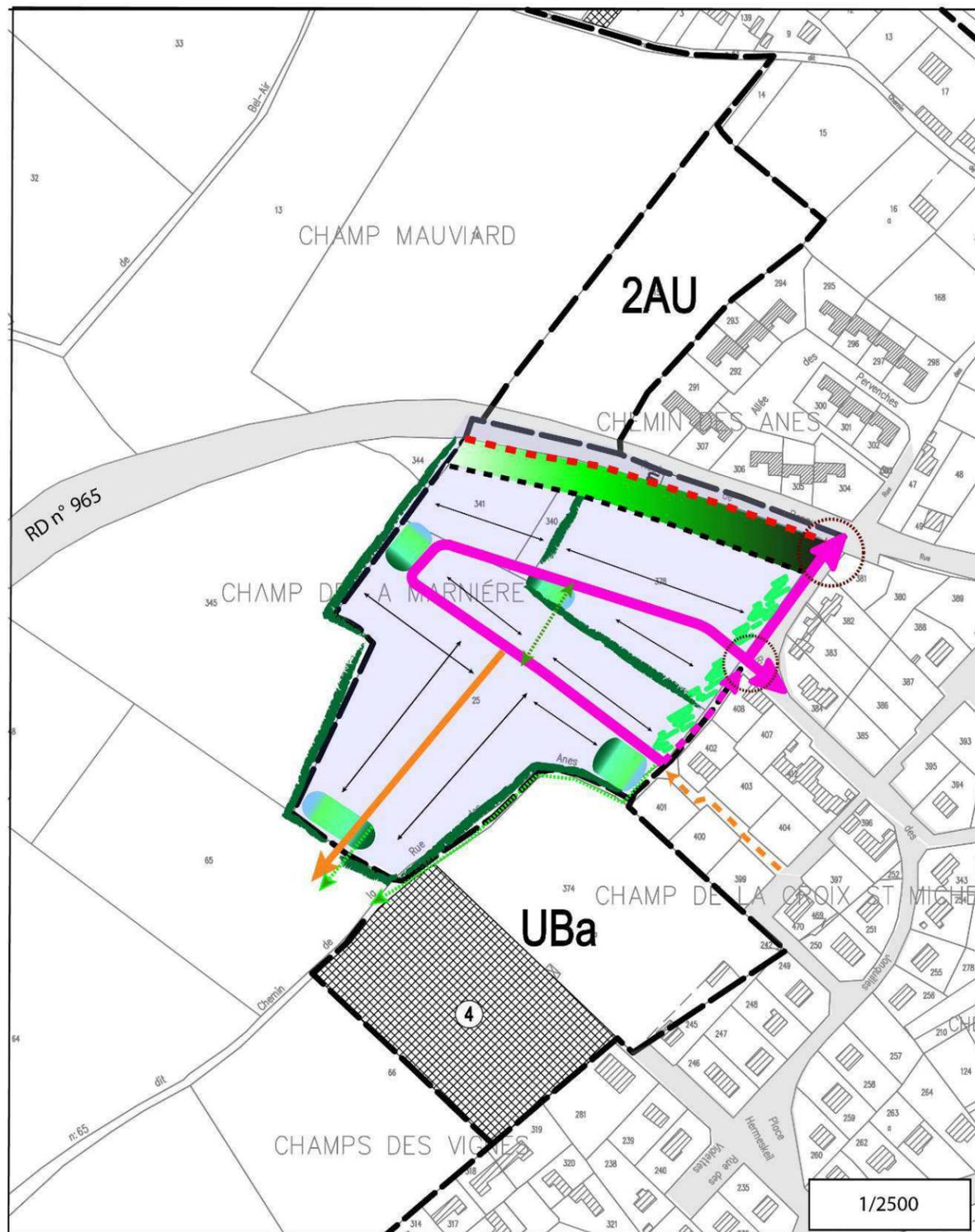
Préservation de la haie située sur la frange Ouest de la zone 1AU pour filtrer les vues à partir de la RD 965.



PROFILS SCHEMATIQUES DES VOIRIES



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU DITE "CHAMP DE LA MARNIERE" A SAINT-FARDEAU



TRAITEMENT DES ABORDS DE LA RD 965



Tout accès direct sur la RD 965 est interdit



Création d'une bande non aedificandi de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 965



Traitement de la zone tampon en prairie entretenue



Orientation de la façade principale des constructions principales en fonction du sens de la pente et de l'orientation de la voirie



VOIRIE PRINCIPALE STRUCTURANTE

- Mise en relation du secteur d'aménagement avec le réseau viaire existant à l'Est
- Voirie traversante composée de deux accès à partir du lotissement existant.
- Emprise minimum de 12 mètres comprenant une chaussée de 4,5 mètres minimum et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons, haies et alignements d'arbres, stationnements de visiteurs).



VOIRIE PRINCIPALE - SECTION EN SENS UNIQUE

- Voie en impasse dans un premier temps - Préservation d'une extension possible vers le Sud.
- Emprise de 10 mètres minimum comprenant une chaussée de 4,5 mètres et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons, haies, alignements d'arbres et stationnements visiteurs).



VOIRIE SECONDAIRE

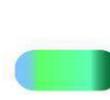
- Voie en impasse dans un premier temps - Préservation d'une extension possible vers le Sud.
- Emprise de 10 mètres minimum comprenant une chaussée de 4,5 mètres et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons, haies, alignements d'arbres et stationnements visiteurs).



VOIRIE SECONDAIRE EN SENS UNIQUE



CARREFOUR A AMENAGER ET A SECURISER



ESPACE PAYSAGER

- Conférer un caractère d'espaces publics "structurant" aux espaces résiduels.
- Prévoir des stationnements visiteurs
- Traitement paysager à réaliser : haie champêtre basse, arbre de haut jet, espaces engazonnés.



CHEMINEMENT DOUX

Pour une mise en relation piétonne du secteur d'aménagement avec les chemins environnants et les quartiers proches



HAIE A PRESERVER



ALIGNEMENT D'ARBRES A CREER

Orientation d'aménagement n° 4

Secteur « Champs du Bourg » à Septfonds

Contexte environnant

La commune de Septfonds souhaite développer son urbanisation sur la partie Ouest du Bourg sur des terrains dont elle possède la maîtrise foncière.

Cette zone est limitée à l'Est par le bourg, au Nord par la route départementale n° 52, à l'Ouest et au Sud par deux routes au trafic local et de faible emprise.

Le contexte environnant est rural et se caractérise par un végétal important, des habitations d'implantation diffuse pour les franges Ouest et l'urbanisation du bourg pour les franges Est.

Définition des orientations d'aménagement

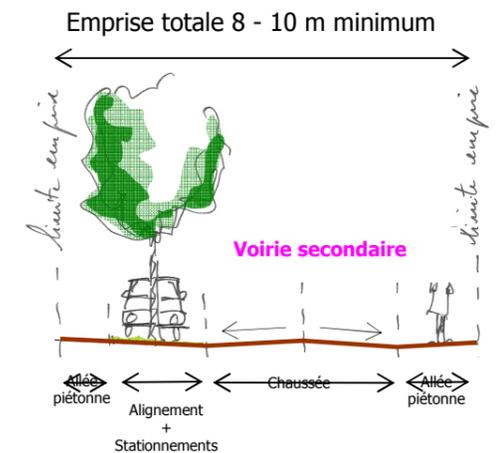
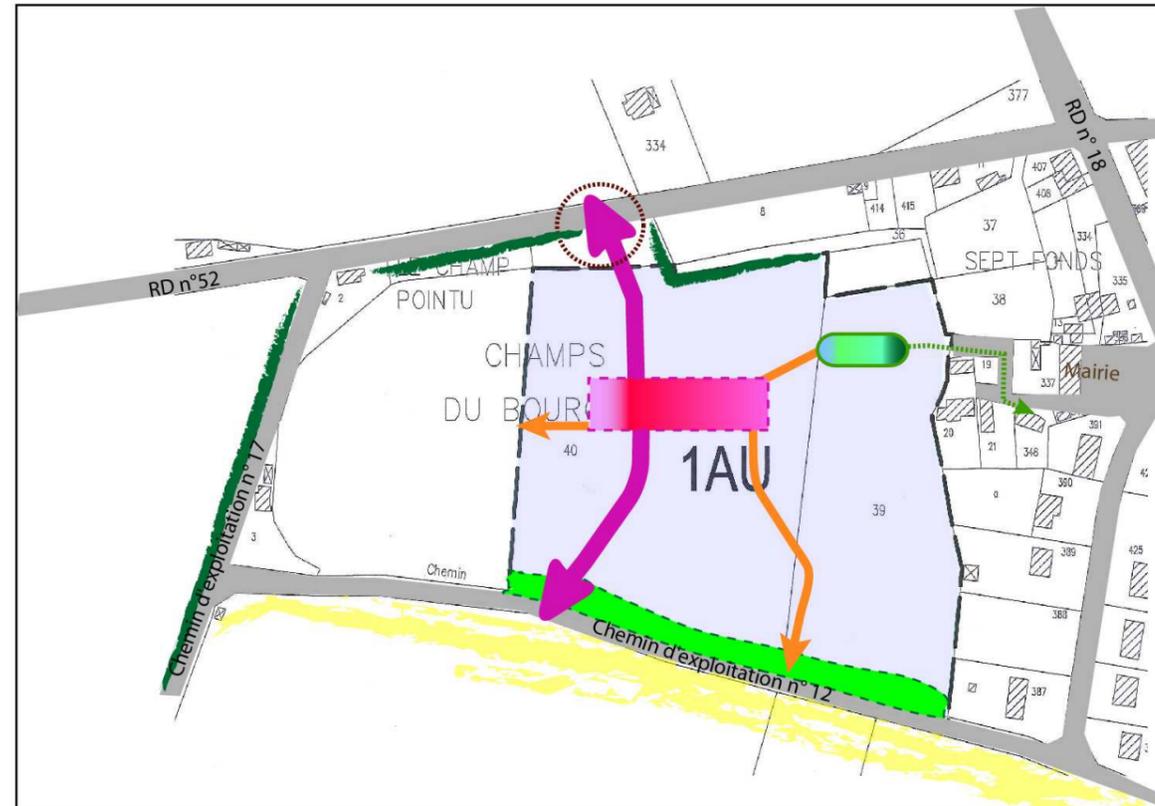
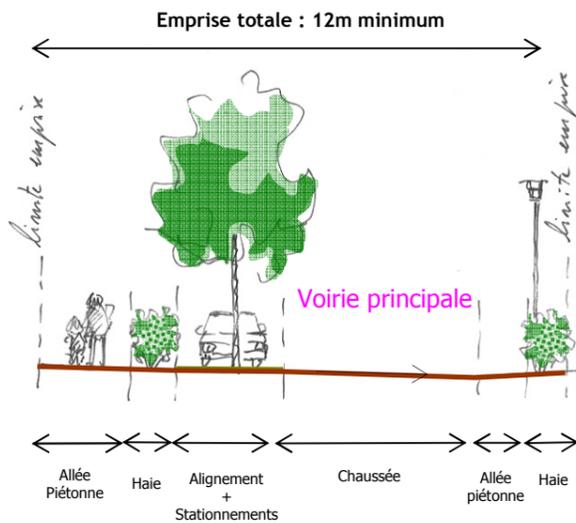
Accès

Deux accès principaux à partir de la RD52 et du chemin d'exploitation n° 12, route goudronnée dont l'emprise devra être élargie.

Aspects paysagers

Les haies végétales situées aux abords de cette zone 1AU ont été inscrites comme éléments du paysage à préserver au plan de zonage.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU DITE "CHAMPS DU BOURG" A SEPTFONDS



VOIRIE PRINCIPALE STRUCTURANTE

- Mise en relation du secteur d'aménagement avec le réseau viaire existant.
- Voirie traversante reliant le chemin d'exploitation n° 12 et la RD n° 52.
- Emprise minimum de 12 mètres afin de permettre des aménagements paysagers qualitatifs comprenant des cheminements piétons et des plantations (haie champêtre à strates arbustives et arborées, noue végétale ...).

VOIRIE SECONDAIRE

- Desserte interne des différentes parties du secteur d'aménagement.
- Liaison entre la voie structurante et le chemin d'exploitation n° 12.
- Voirie en impasse pour la partie Ouest et la partie Est.
- Emprise de moindre largeur (8-10 m minimum) que la voie principale comprenant une voirie de 4,50 m et des aménagements paysagers qualitatifs (cheminements piétons et alignements d'arbres).

ABORDS DU CHEMIN D'EXPLOITATION N° 12

- Prévoir l'élargissement du chemin pour le rendre confortable : emprise minimale de 13 mètres avec une chaussée de 5 mètres.
- Transition paysagère entre le chemin et le secteur d'aménagement comprenant une noue plantée, un cheminement piéton ainsi qu'une haie champêtre à strates arbustives et arborées.

 Densité de 10 à 14 logements à l'hectare

 Carrefour à sécuriser

PLACE CENTRALE

- Espace de convivialité et de détente au cœur du nouveau quartier.
- Place centrale, plutôt minérale, à l'image de la place de la mairie : lieu de centralité des différentes voiries, des différents cheminements piétons.
- Prévoir quelques stationnements visiteurs.
- Traitement des limites de la place par une haie champêtre et des arbres de haut jet.

PLACETTE, VOIE PAYSAGERE

- Placette ou voirie d'emprise large, paysagée, dégageant l'espace et permettant la desserte en impasse des secteurs Ouest et Est du secteur d'aménagement.
- Traitement des limites des espaces par une haie champêtre et des arbres de haut jet.

 Mise en relation piétonne et vélo du secteur avec le centre bourg

 Espace agricole proche

 Haie à préserver