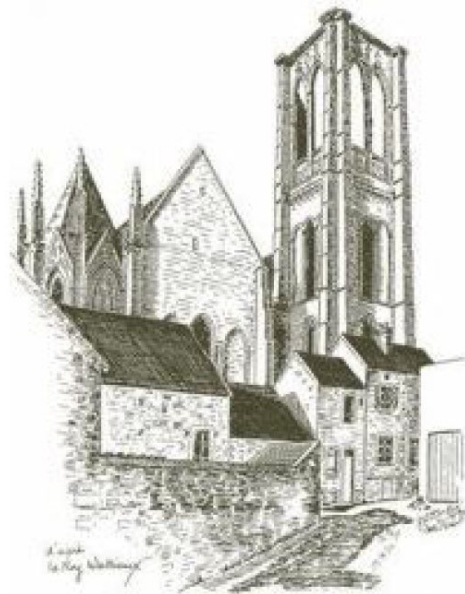


Plan Local d'Urbanisme

Commune de Larchant

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

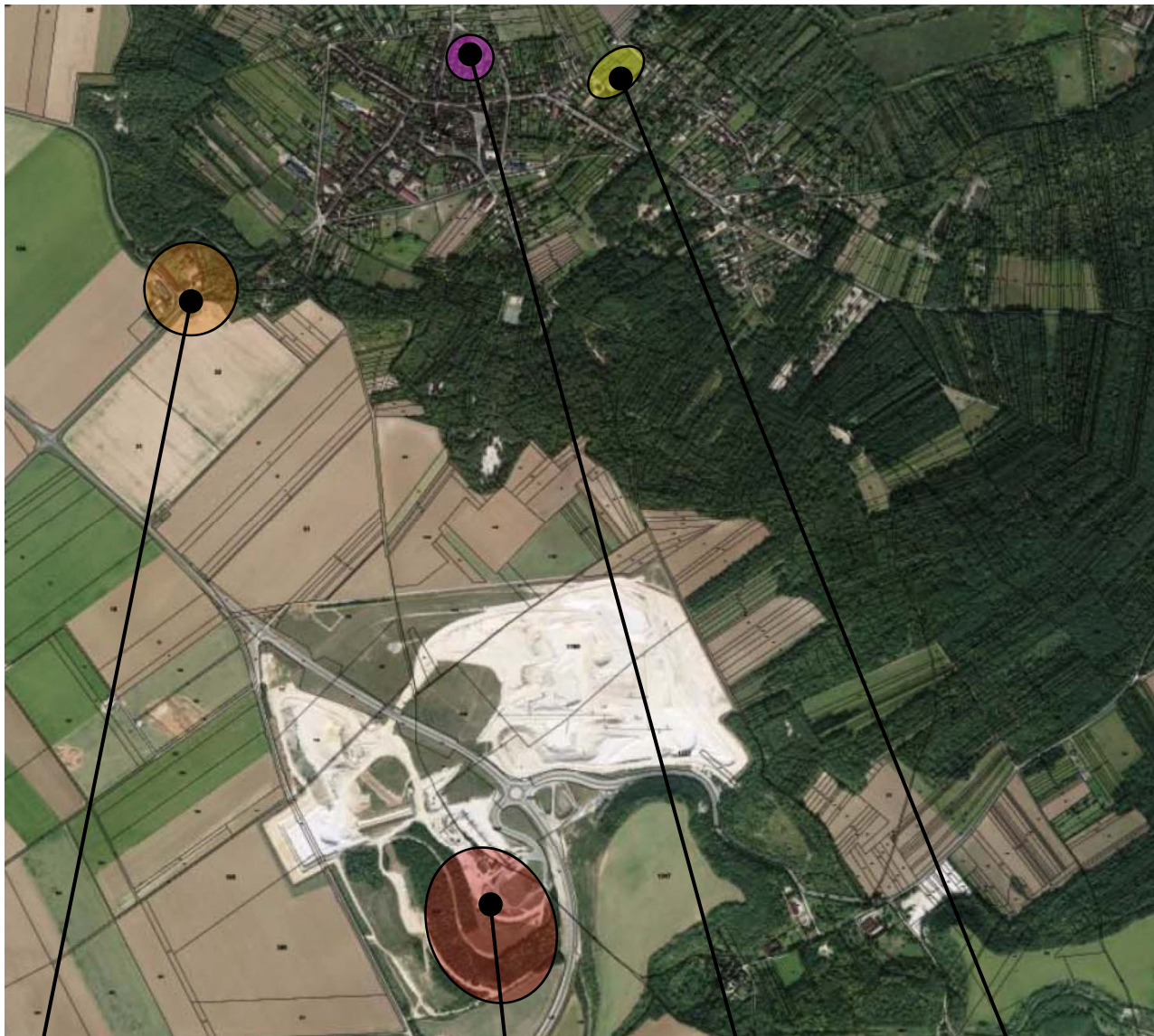


Document pour approbation

Urbanisme – Paysage – Architecture

I.Rivière – S.Letellier/ Dutertre & Associé(e)s / AGEDE / Villes Vivantes





OAP n°3 - Ferme du Chapitre

OAP n°4 – Carrière sud-ouest

OAP n°1 Chemin des Pardons

OAP n°2 - Faubourg nord-est

OBJET:

Ces différents secteurs et leurs orientations d'aménagement constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir page suivante).

4 secteurs d'OAP ont été arrêtés, de deux types :

- Le premier accompagne et guide l'urbanisation des « dents creuses » des secteurs UA et UB. Elles concernent 2 secteurs : OAP n°1 - Chemin des Pardons et OAP n°2 – Faubourg nord-est.
- Le second concerne la requalification d'une ferme située en secteur Np du PLU : OAP n°3 - Ferme du chapitre.
- Le troisième type concerne l'insertion paysagère du futur projet d'usine situé au sud-ouest du territoire





Le PADD exprime notamment les orientations suivantes :

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN COHERENCE AVEC LES CARACTERISTIQUES DU VILLAGE

L'évolution démographique est envisagée dans la poursuite d'un taux de croissance similaire à celui des dix dernières années (0,6%/an). Il en découle une croissance démographique prévisible de la population estimée à 900 habitants environ en 2030.

Pour atteindre cet objectif et permettre le renouvellement de la population nécessaire pour le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle, il s'agit donc de répondre aux besoins en matière de logement et faciliter les « parcours résidentiels » par une diversification de l'offre. Cette diversification se fera notamment en direction des logements de 1 ou 2 pièces, et ce pour inverser la tendance à l'augmentation de la part des grands logements qui ne répondent que partiellement à la demande.

Les possibilités pour renforcer la diversité de l'offre de logements, dans la recherche d'une mixité des types de logements en locatif aidé et en accession, résident dans les opérations en renouvellement urbain (constructions nouvelles en « dents creuses », rénovation). Ces perspectives d'évolution s'inscrivent dans une vision de la maîtrise du développement urbain en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

Le projet d'aménagement de la commune se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la rénovation et l'extension des bâtiments existants pour répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements.

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui, dans le tissu urbain existant, permettra d'obtenir une densité similaire voire supérieure à celle existante.

Toutefois, l'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements, doit se faire en cohérence avec la capacité des équipements publics.

Dans la partie historique du village il convient également de contenir les possibilités de constructions et d'aménagement de bâtiments ruraux aux capacités des espaces de stationnement réalisables qui ne peuvent occuper tout l'espace non bâti, des espaces non bâtis et non occupés par le stationnement sont à conserver (jardins potager ou d'agrément, vergers, prairie...).

Dans la partie du village plus récente dont le tissu bâti est plus aéré, il convient de conserver des cœurs d'îlot « verts », les constructions sont de préférence en bordure de rue, d'une manière générale les constructions en deuxième rang construites au coup par coup sont à éviter.

PRESERVER, VALORISER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI HISTORIQUE DU BOURG

Le caractère du bourg « intra muros » est façonné par une dimension patrimoniale exceptionnelle marquée par l'Eglise Saint-Mathurin (édifice classé monument historique). Par delà les éléments bâtis singuliers d'intérêt majeur, cette vision patrimoniale s'appréhende à l'échelle de l'ensemble du bourg qui possède des qualités remarquables en terme de composition urbaine et architecturale. La ferme du Chapitre est également un des éléments emblématiques de cette identité.

L'attention doit être portée également sur les « faubourgs » en tant qu'ils constituent la « couronne » du bourg intra-muros et participent ainsi à la perception d'un ensemble dans les parcours d'approche des espaces centraux et s'insèrent dans les vues à l'échelle du grand paysage de la « cuvette ».

Le renforcement de la protection de cette identité patrimoniale demeure essentielle pour pérenniser et accroître l'attractivité et le rayonnement de Larchant. Il s'agit notamment de la mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.



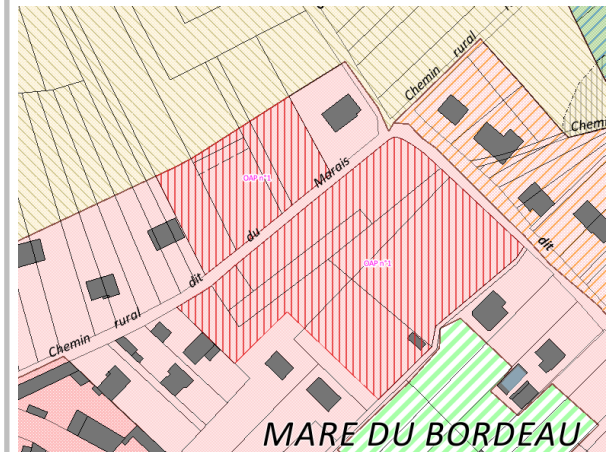
Situation

Le secteur objet de la présente OAP englobe deux entités situées de part et d'autre du chemin du Marais à l'Est du bourg.

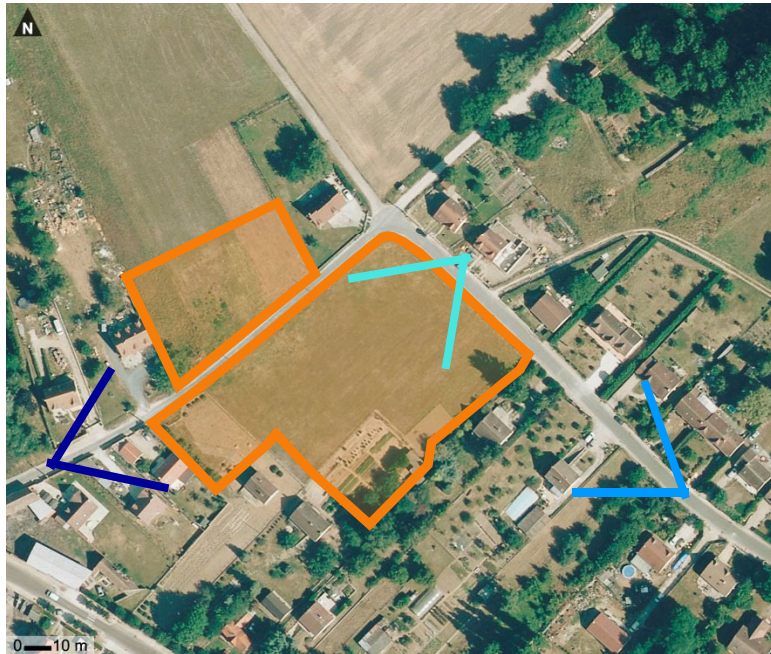
Classés en zone UB au PLU, les terrains couvrent une superficie de 9900 m².

Le positionnement des terrains est marqué par la proximité du marais à l'Est, la vue sur les parcelles agricoles au Nord et par la vue sur l'église.

Les terrains constituent une « dent creuse » dans un tissu diffus d'habitat individuel peu dense.



OAP n°1 Chemin des Pardons



Chemin du Marais



Chemin des Pardons

Paysage et milieu naturel

Les terrains sont actuellement des parcelles en jachère. Il sont dépourvus de toute couverture végétale arbustive et arborée.

La frange sud-est est longée par un chemin piéton où se trouve une canalisation d'assainissement.

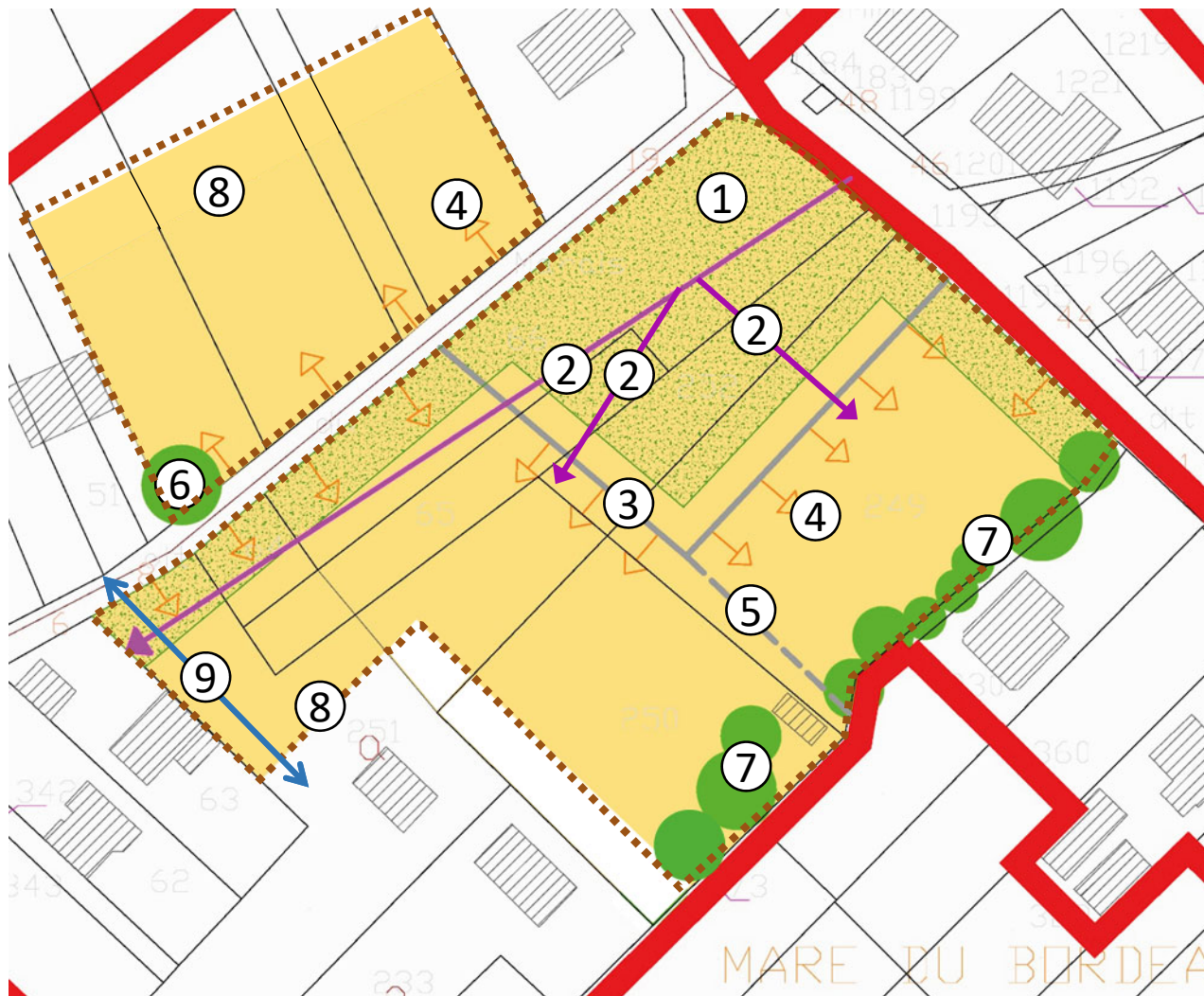
Le long du chemin du Marais, les limites de parcelles sont constituées par des murs en pierres à l'exception de deux propriétés à proximité immédiate des terrains concernés par l'OAP.

Depuis le chemin des Pardons, on note un manque d'harmonisation des clôtures. Ce point de vue est cependant remarquable il marque le début de la vue sur l'église.

Enjeux et objectifs

- Préserver la vue sur l'église,
- Intégrer l'opération au tissu urbanisé existant,
- Créer un espace paysager public,
- Créer un cheminement piéton vers le chemin localisé au sud-est.





Orientations

- ① Espace paysager public à créer
L'objectif est de créer un espace ouvert qui mettra en valeur la vue sur l'église. Cet espace public sera traité en jardin et/ou en verger, espace vert d'agrément.
- ② Maintien de la vue sur l'église.
L'objectif est de maintenir une perspective ouverte. Maintien également d'échappées visuelles vers le cœur d'îlot.
- ③ Voie de desserte à créer; celle-ci ne peut être en impasse. Tracé de principe à adapter au projet.
- ④ Accès de principe aux terrains constructibles
- ⑤ Sente piétonne à créer
- ⑥ Noyer remarquable à protéger
- ⑦ Lisière du chemin à planter en conservant les arbres existants en prenant en compte l'emplacement de la canalisation d'assainissement
- ⑧ Périmètre OAP
- ⑨ Préserver l'accès à la maison

Programme :

12 logements minimum

dont 2 à 3 petits logements T2-T3



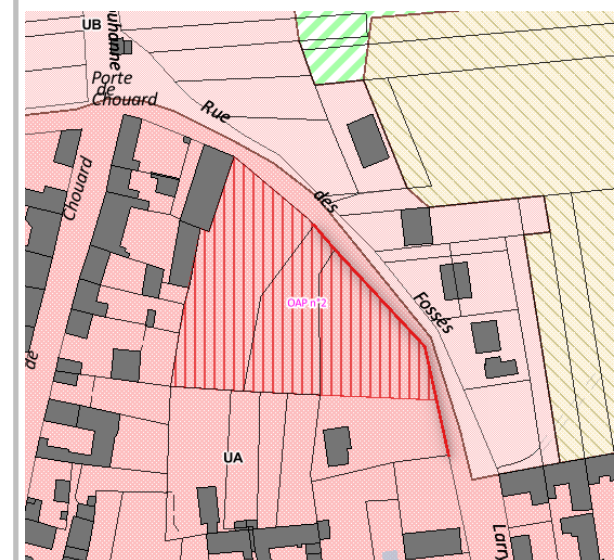
OAP n°2 - Faubourg nord-est

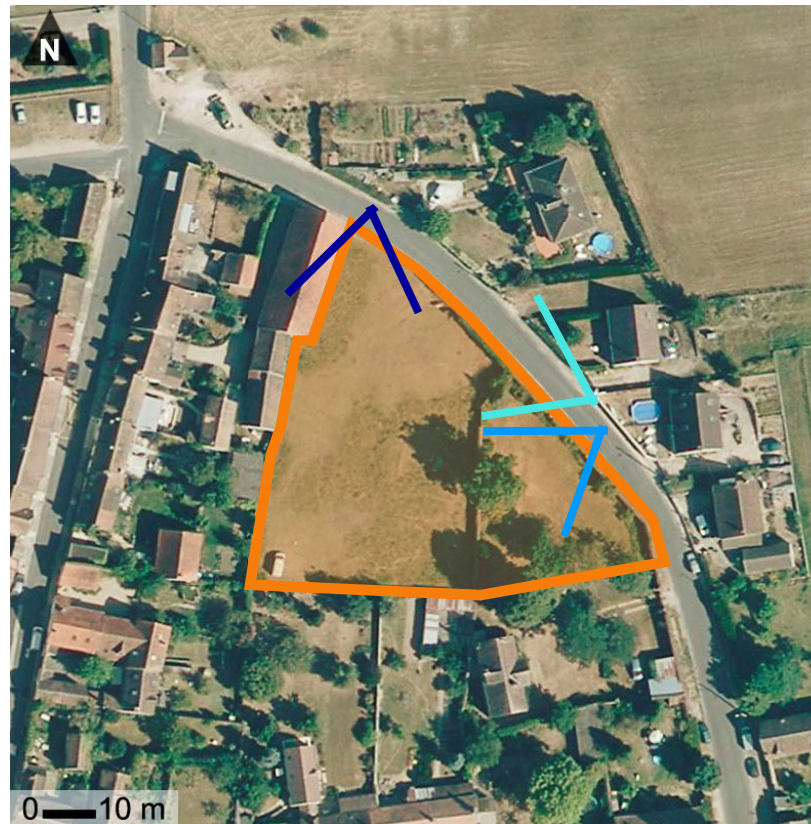
Situation

Le secteur objet de la présente OAP couvre trois parcelles situées au nord-est du faubourg de Larchant.

Classés en zone UA au PLU, les terrains couvrent une superficie de 3492 m².

Le positionnement des parcelles est marqué par une situation en « dent creuse » dans un tissu dense.





Paysage et milieu naturel

Les terrains sont actuellement utilisés en jardins et en prés pour chevaux. Ils sont dépourvus de toute couverture végétale arbustive et arborée à l'exception de quelques arbres sur la partie est.

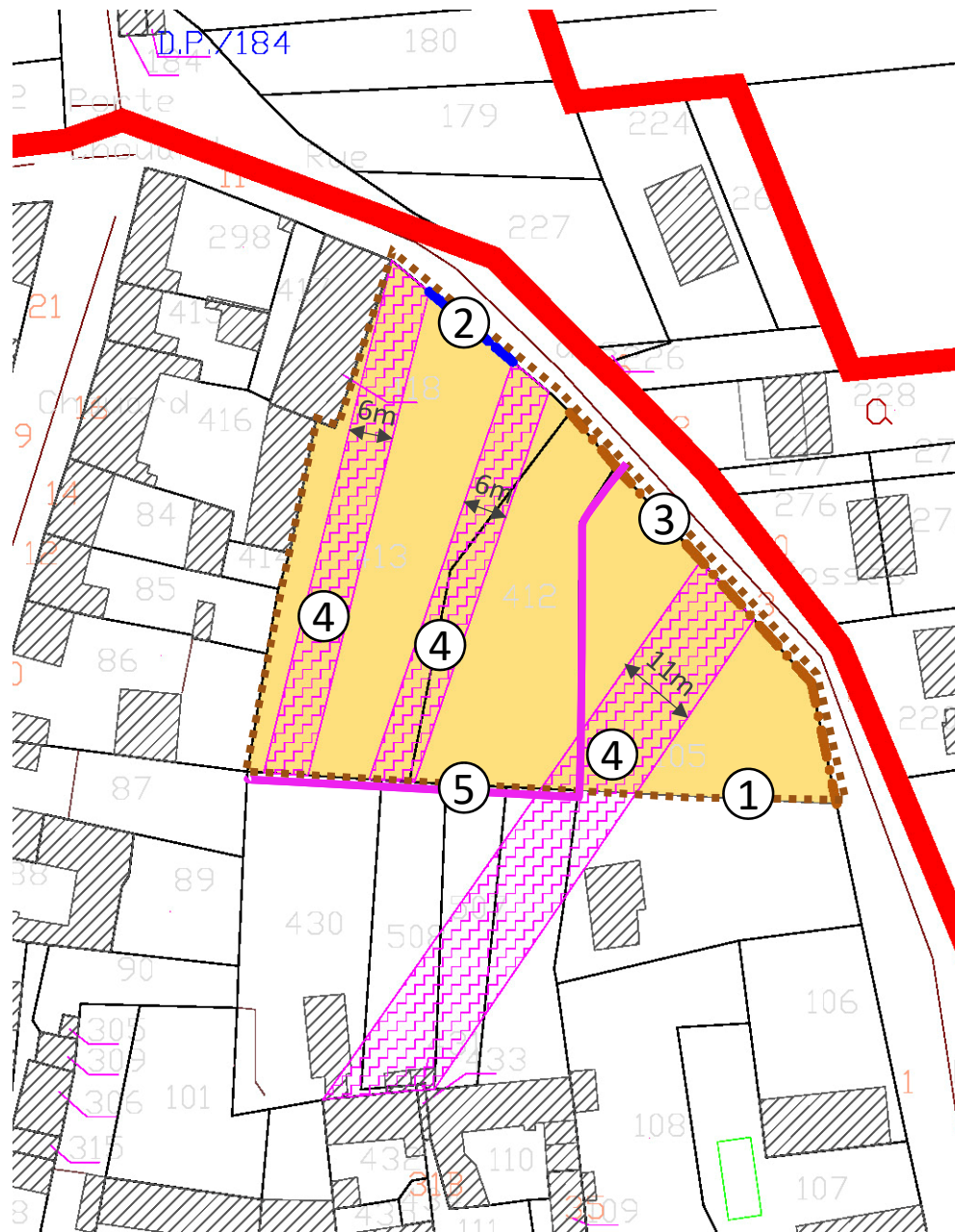
Le périmètre de l'OAP est limité sur la rue des Fossés Larry par le mur d'enceinte sur plus de la moitié du linéaire.

Depuis la rue des Fossés Larry, les terrains laissent passer la vue sur l'église.

Enjeux et objectifs

- Préserver les vues sur l'église,
- Préserver le mur d'enceinte,
- Planter des formes urbaines respectant le caractère du bourg de Larchant.





Orientations

- ① Périmètre OAP ————
- ② Implantation obligatoire à l'alignement
Le bâti doit être implanté à l'alignement soit par une façade principale, soit par un pignon, soit par une annexe, afin de prolonger les implantations du bâti situé à proximité caractéristique du centre ancien du village.
- ③ Mur d'enceinte à préserver
- ④ Percées visuelles de l'AVAP
Possibilité d'utiliser les percées visuelles pour desservir des constructions futures. Ces percées visuelles doivent rester libres de toutes constructions (voir Annexe).
- ⑤ Mur de clôture en pierre à maintenir
Des ouvertures sont possibles dans les percées visuelles.

Programme :
6 logements minimum



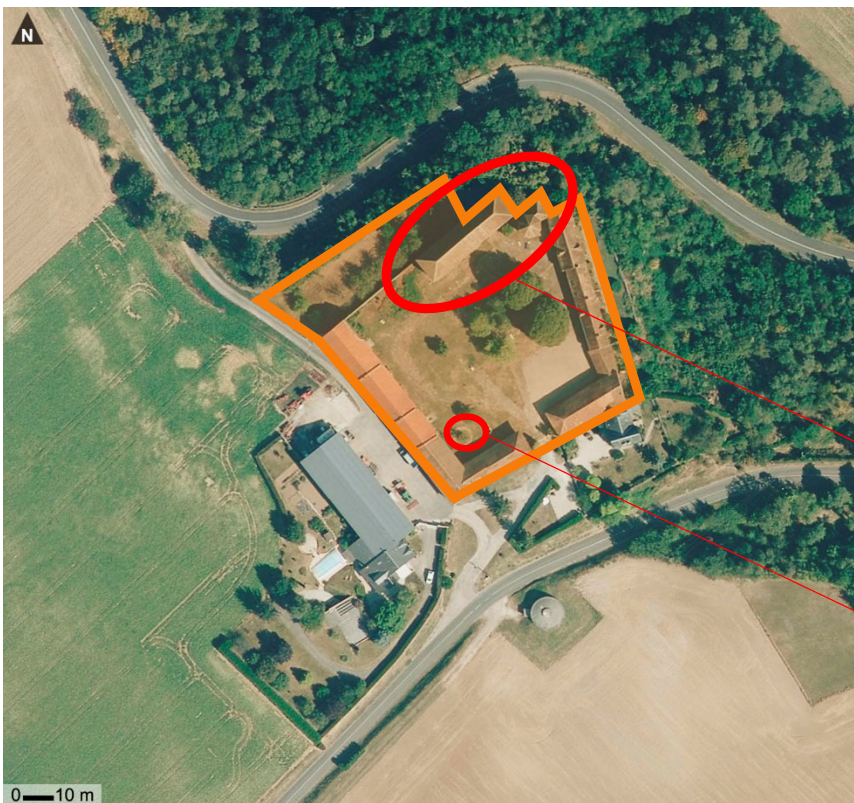
OAP n°3 - Ferme du Chapitre

Situation

Le secteur objet de la présente OAP se situe au sud-ouest du bourg de Larchant. Il englobe la totalité de la ferme du Chapitre qui forme un ensemble remarquable de par son positionnement sur les hauteurs, son histoire et son architecture.

Classé en zone NP au PLU, les terrains couvrent une superficie de 6076 m².





*Vue depuis le village
sur la ferme du Chapitre*

Grange dîmière et pigeonnier
inscrits à l'inventaire des
Monuments Historiques

Puits inscrit à l'inventaire des
Monuments Historiques



Vue depuis la RD4

Paysage et milieu naturel

Les bâtiments sur rue (dont la grange au premier plan) donnent l'échelle de la ferme.

Les bâtiments de la ferme offrent des potentialités d'aménagement en réaffectation. Le caractère remarquable de l'ensemble doit être préservé.

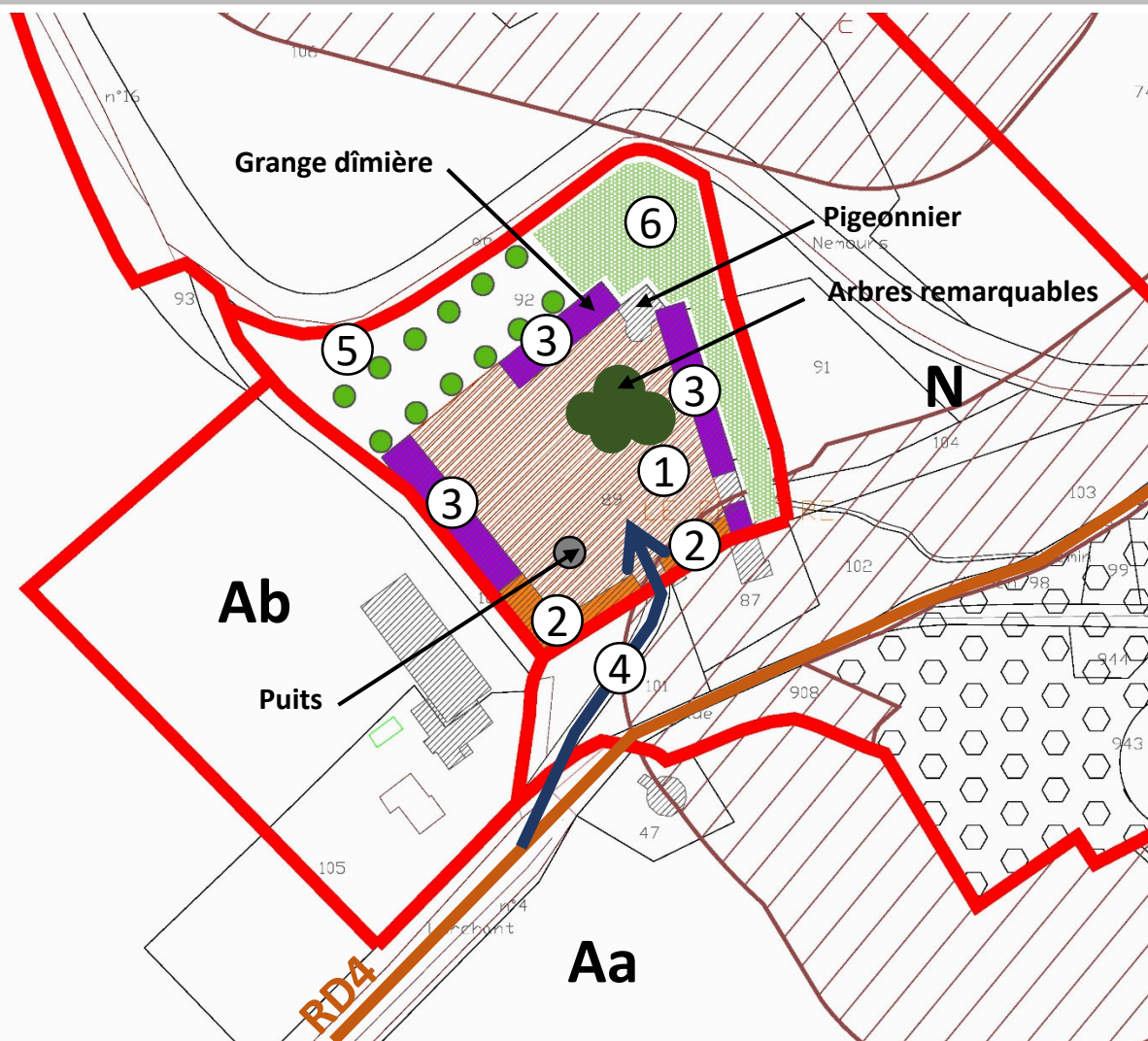
La ferme constitue un ensemble bâti et paysager remarquable d'intérêt patrimonial majeur à Larchant, perceptible depuis le village.

La cour est occupée par des arbres de grand intérêt et le terrain attenant au Nord-Ouest par un verger.

Il est rappelé que les façades et toitures de **la grange dîmière** et **du pigeonnier**, ainsi que **le puits** situé à l'angle Sud Ouest de la cour sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1981.

Enjeux et objectifs

- Permettre des reconversions des bâtiments pour assurer la rénovation et l'entretien de l'ensemble patrimonial,
- Préserver l'identité de la ferme du Chapitre,
- Préserver la cour du stationnement



Orientations

L'objectif de l'OAP est de fixer le cadre des reconversions possibles des constructions existantes pour conserver le caractère patrimonial du site et permettre sa rénovation et son maintien.

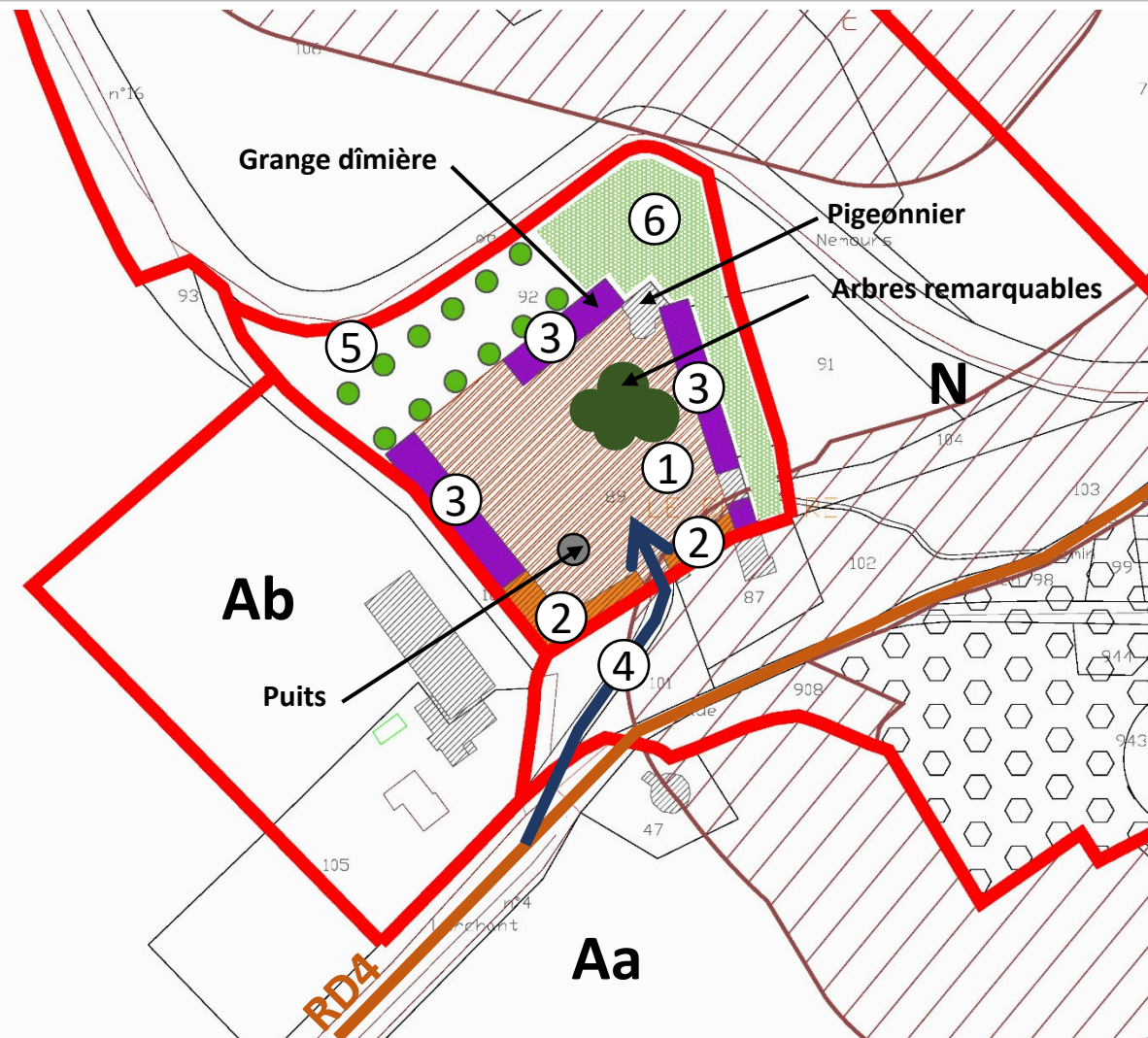
① Le premier principe à respecter est le maintien de la vue dégagée existante depuis la cour vers les bâtiments remarquables et les arbres majestueux. Ceci conduit à organiser le stationnement dans les granges existantes pour ne pas voir de voitures dans la cour. L'ensemble de l'espace libre de la cour doit être maintenu.

② Le second principe est d'utiliser les granges adaptées à l'accueil de stationnement couvert pour accueillir les véhicules des logements qui pourront être installés dans les bâtiments existants. Ceci limite de fait le nombre de logements possibles en fonction du nombre de places de stationnement possible dans les granges. Dans les granges indiquées en orange sur le plan ci-contre il est évalué que 22 places de stationnement peuvent être aménagées dont des places commandées, donc cela conditionne le nombre maximum de logements sur le site à 11 (2 places/logement).

- ① Interdiction de création de places de stationnement dans la cour
- ② Possibilité de création de places de stationnement couvertes dans les emprises bâties existantes et dans le respect des qualités architecturales de celles-ci.
- ③ Corps de bâtiments susceptibles d'être reconvertis en logements, surface de plancher RDC : 935 m² environ

- ④ Accès voitures autorisé
- ⑤ Verger existant à conserver ou à reconstituer
- ⑥ Aménagements paysagers existants à conserver

Programme :
3 logements minimum et 11 logements maximum



- ① Interdiction de création de places de stationnement dans la cour
- ② Possibilité de création de places de stationnement couvertes dans les emprises bâties existantes et dans le respect des qualités architecturales de celles-ci.
- ③ Corps de bâtiments susceptibles d'être reconvertis en logements, surface de plancher RDC : 935 m² environ

- ④ Accès voitures autorisé
- ⑤ Verger existant à conserver ou à reconstituer
- ⑥ Aménagements paysagers existants à conserver

Orientations (suite)

③ Pour les programmations de reconversions autorisées par le règlement du PLU autres que l'habitation à savoir :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'artisanat et le commerce de détail,
- La restauration,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Le bureau,

le stationnement des véhicules doit toujours être organisé en dehors de la cour.

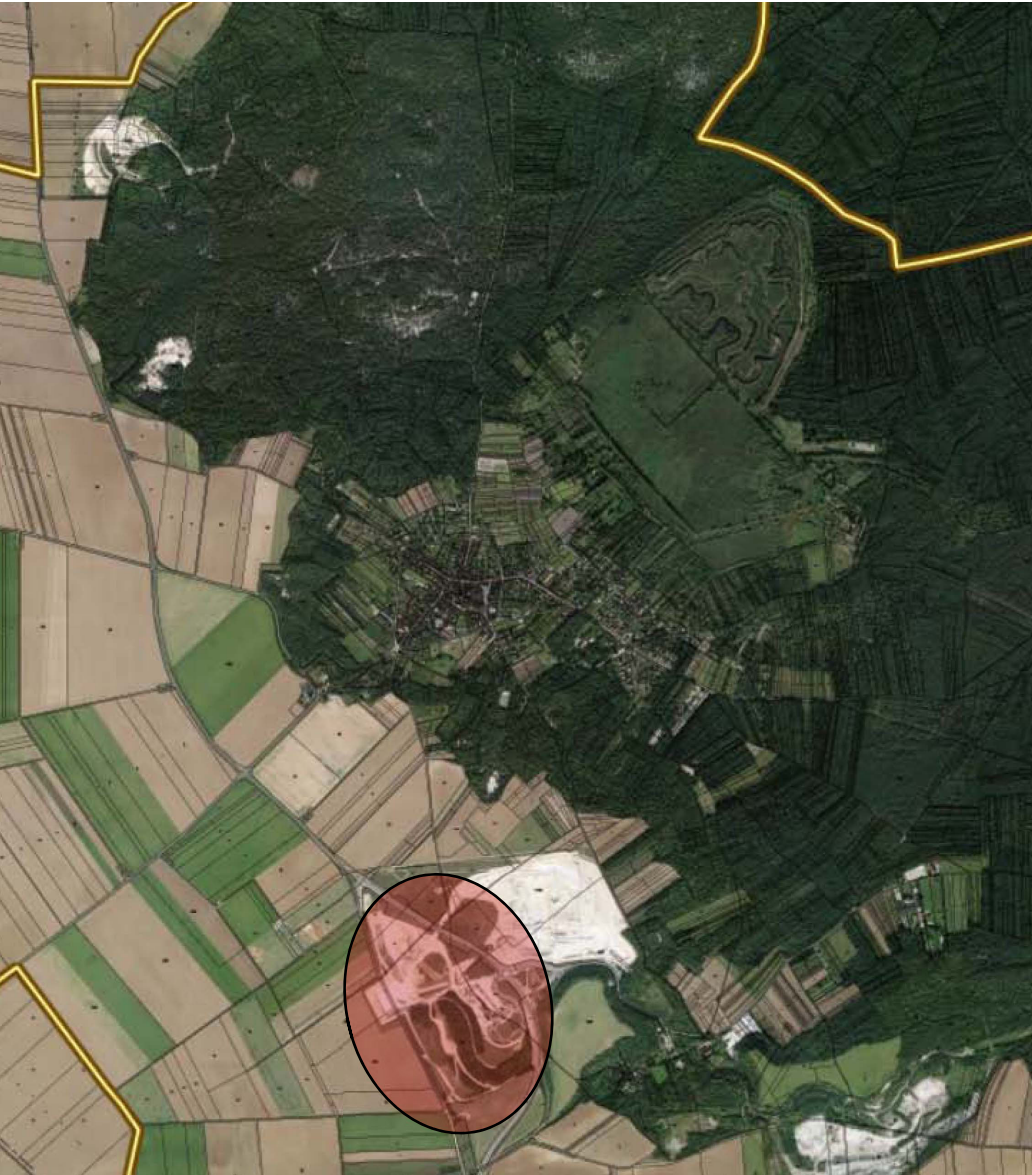
- soit le stationnement sera organisé dans les emprises bâties repérées en orange sur le plan ci-contre

- soit le stationnement occasionnel (pas plus de deux jours par semaine) pourra être organisé dans le verger existant. Les places de stationnement seront obligatoirement perméables et végétalisées.

④ L'accès se fait depuis la RD4. Le carrefour RD4/accès à la ferme doit être sécurisé en accord avec l'agence routière territoriale de Moret-Veneux.

⑤⑥ Les aménagements paysagers existants seront maintenus, dont le verger qui pourra accueillir occasionnellement du stationnement.

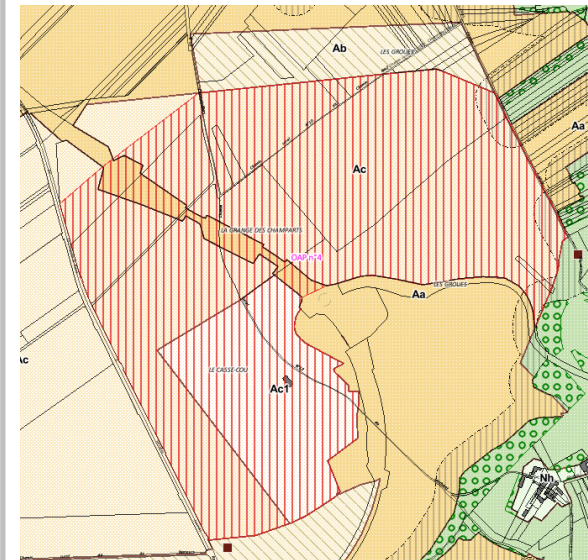







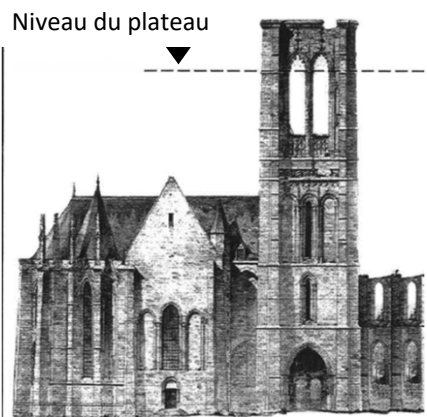
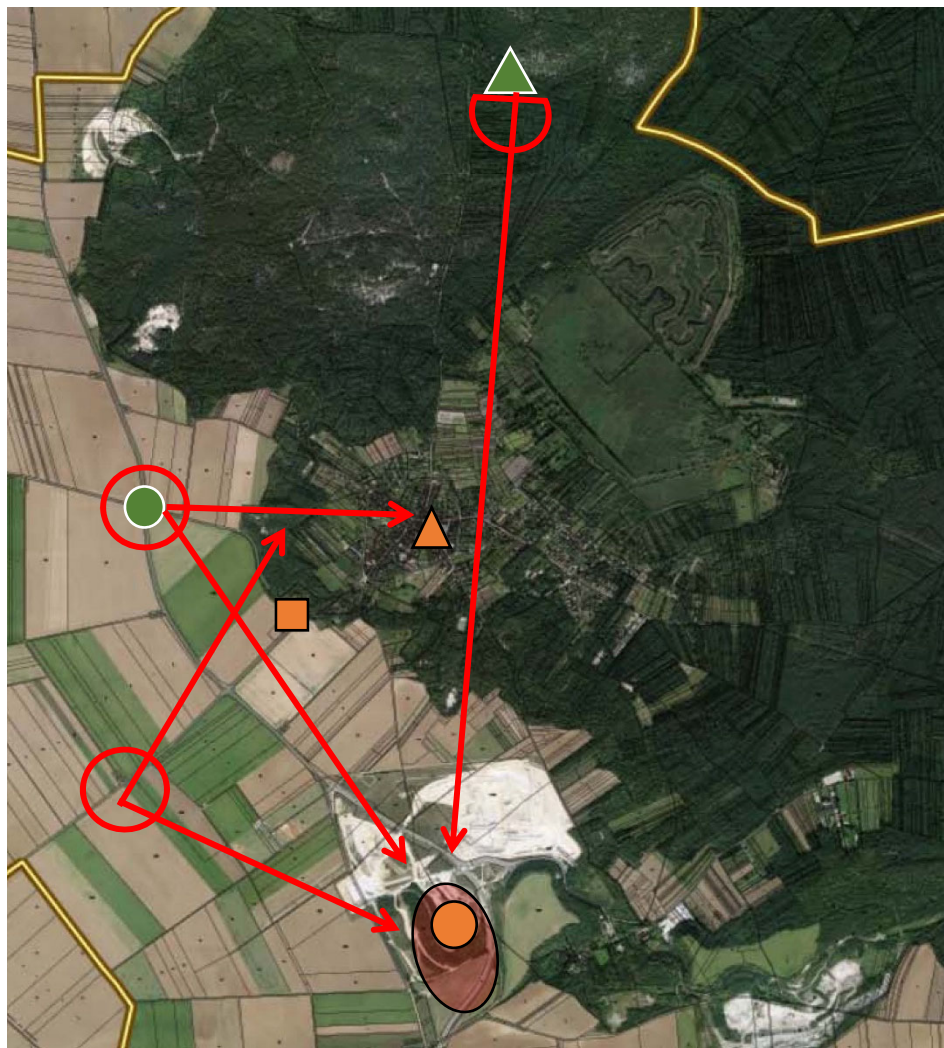
Situation

Le secteur objet de la présente OAP touche 23 parcelles situées au sud-ouest du territoire communal.

Classés en zones Aa, Ac et Ac1 du PLU, les terrains font l'objet d'un projet d'implantation d'une future usine d'exploitation de la carrière.



-  Ferme du Chapitre
-  Eglise Saint-Mathurin
-  Emplacement des constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière
-  Rocher de la Dame Jouanne
-  Arbre repère : robinier historique
-  Vue à 360°
-  Vue panoramique



Lisière boisée à l'approche du site depuis le sud de la RD52.



La ferme du Chapitre depuis le plateau

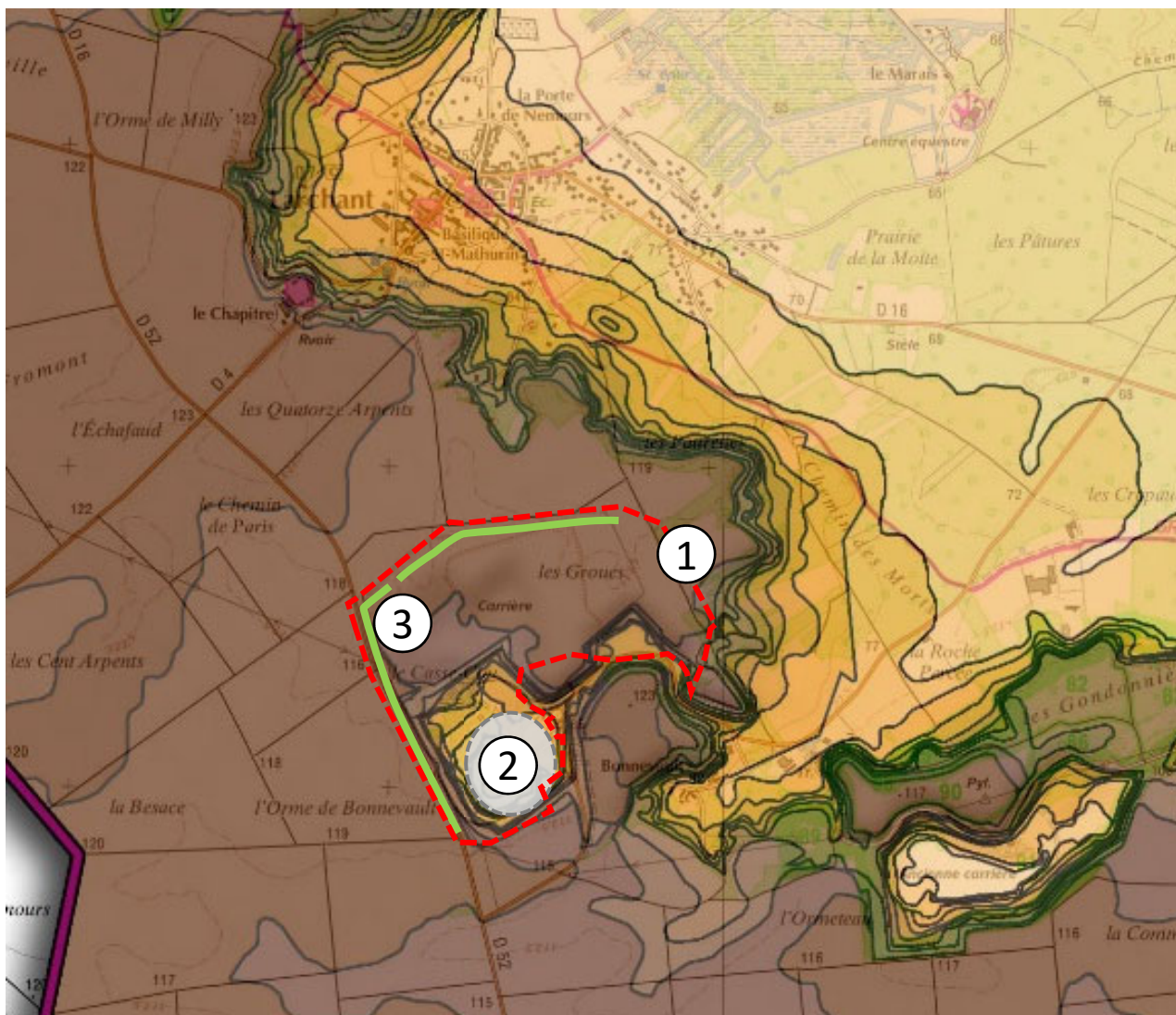


Paysage et milieu naturel

Le périmètre de l'OAP comprend l'ensemble de la zone Ac1 et les franges de la zone jusqu'au niveau du plateau agricole. Traversés par la RD52, les terrains de la carrière sont dépourvus de toute couverture végétale à l'exception de sa partie sud. Le niveau du terrain où l'usine de lavage des sables de la carrière sera implantée se situe à 85 m NGF. Ce type de construction nécessite une cheminée pour évacuer la vapeur d'eau qui, si sa hauteur est supérieure à 35 m, sera visible depuis le plateau et les sites de la forêt comme celui de la Dame Jouanne, qui offrent plusieurs vues remarquables sur le golfe de Larchant, le village, l'église et le coteau.

Enjeux et objectifs

- Préserver les vues panoramiques sur l'église et la ferme du Chapitre depuis le plateau et le nord.



- ① Secteur d'OAP
- ② Secteur d'implantation de la future usine : cheminée inférieure à 45 m
- ③ Principe d'implantation des masses boisées à planter dans la continuité des lisières existantes, et en point haut du dénivelé créé par la carrière, au niveau du plateau agricole. Les arbres plantés en lisière du site devront être suffisamment éloignés des rives des routes départementales (RD) pour qu'à maturité ces arbres ne gênent pas la visibilité sur les RD.

Orientations

- ① Périmètre de l'OAP
- ② La hauteur des constructions industrielles susceptibles d'être édifiées pour l'exploitation de la carrière est fonction d'impératifs techniques, le projet à l'étude permet de fixer un maximum de 45 mètres, compris les éléments d'infrastructure telle que cheminée.
- ③ Si la cheminée est supérieure à 35 mètres, les abords du site devront être plantés d'un écran visuel pour dissimuler l'ouvrage industriel dans les perspectives ouvertes depuis le plateau et le nord. La plantation des masses boisées devra se faire dans la continuité des lisières délimitant la crête existante, et en point haut du dénivelé créé par la carrière, selon l'évolution de la topographie du terrain.

Les essences d'arbres devront être conformes aux végétaux existants sur les lisières présentes.

Les arbres plantés en lisière de site devront être suffisamment éloignés des rives des routes départementales (RD) pour qu'à maturité, ces arbres ne gênent pas la visibilité sur la RD.

ANNEXE

Plan de l'AVAP (plan 3.2)

Montrant les zones non constructibles pour protection des perspectives (citées dans l'OAP n°2)

| | |
|--|--|
| | Limite de l'AVAP |
| | Secteur 1 |
| | Secteur 2 |
| | Secteur 3a |
| | Site classé des bois de la Commanderie, de Larchant et de la Justice |
| | Bâtiments |
| | Zones non constructibles pour protection des perspectives |

