

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME LA MADELEINE-SUR-LOING

---



---

### 3

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DOSSIER D'APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
EN DATE DU 19/02/2018 APPROUVANT LE PLU



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour «mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune».

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de «compatibilité», c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en oeuvre.

Compte tenu des problématiques du territoire (faibles superficies urbanisables et tènements limités, enjeux patrimoniaux et environnementaux), deux types d'OAP thématiques sont définis sur le territoire :

- une **OAP à vocation patrimoniale**.

*Article R151-7 Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

Les prescriptions de l'OAP s'appliquent à l'ensemble des bâtiments repérés dans le règlement graphique et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- une **OAP thématique environnement / paysage**

Celle-ci vise notamment à traduire de manière spécifique les enjeux paysagers portés par le Schéma de Cohérence Territoriale Nemours Gâtinais.

Les prescriptions de l'OAP s'appliquent à l'ensemble des parcelles inscrites en zones urbaines et au contact avec les zones agricoles (zones A, Ap, Acor) délimitées au règlement graphique. Elles ne s'appliquent pas aux limites le long des routes.



**OAP - PATRIMOINE**

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES NOYAUX ANCIENS DES HAMEAUX

---

Les secteurs anciens de La Madeleine et des hameaux présentent deux typologies majeures :

1) La maison rurale traditionnelle : elle peut être isolée sur sa parcelle ou mitoyenne en coeur de hameau. Evolutive, elle est composée de plusieurs travées en enfilade, et dispose souvent de plusieurs extensions et/ou annexes. Elle peut être placée le long d'une voie ou autour d'une cour commune. A l'arrière, un jardin, occupé par des potagers et /ou des vergers, s'ouvre généralement sur un paysage dégagé.

Il s'agit pour la plupart de construction en pierres. Les pentes des toits avoisinent les 45° et la hauteur de la toiture n'excède jamais celle de la façade.

2) Le corps de ferme : il reprend la plupart des caractéristiques architecturales de la maison rurale. Celui-ci est composé de plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour généralement carrée. La cour donne directement sur une voie ou bien le corps de ferme est situé en bout d'impasse.

L'OAP «patrimoine» s'applique à l'ensemble des bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le règlement graphique.

### TRAITEMENT DES FAÇADES

Le matériau principal des constructions traditionnelles est la pierre calcaire. Deux types de traitements des façades sont remarquables au sein de la commune de La Madeleine sur Loing :

- Les façades aux pierres apparentes, souvent en pierres calcaires, parfois en briques, et assemblées grâce à un mortier à base d'argile de plâtre ou de chaux.
- Les façades enduites au plâtre ou à la chaux et teintées à l'ocre.

Lors de réhabilitation, les façades en pierres apparentes devront être conservées. Elles ne pourront être recouvertes d'enduit ou d'un autre matériau.

Deux enduits sont principalement utilisés à La-Madeleine, ceux à la chaux et ceux au plâtre. Plusieurs techniques de mise en oeuvre sont utilisées :

- «l'Uniforme lissé», à la finition lisse et régulière. Le grain utilisé est très fin.
- «l'Uniforme gratté», à la finition plus grossière. On peut lire les différents mouvements qui ont permis l'application de l'enduit. Le grain est plus épais.
- l'Enduit à «pierre vue», qui laisse apparaître certaines pierres de l'appareillage sous-jacent.

Les enduits colorés sont pour la plupart teintés à l'ocre.

### ENDUITS

Lors de réhabilitation, le même type d'enduit (chaux ou plâtre) ainsi qu'une mise en oeuvre permettant la continuité d'aspect en termes de finitions devront être appliqués.

- Lorsque différents types d'enduits sont employés sur une même façade afin de souligner certains éléments architecturaux (encadrement, soubassement), les modifications apportées devront permettre le maintien de la lisibilité de ces éléments.
- Lorsque les pierres des encadrements d'ouvertures et/ou des chaînages d'angles sont visibles, les couches d'enduits rapportées ne devront pas mener au recouvrement de ces derniers.

### PIERRES APPARENTES

Certaines constructions présentent des murs dont l'appareillage de pierres est apparent (non recouvert par un enduit). Plusieurs éléments sont alors perceptibles :

- La partie dite de remplissage représente les parties courantes des murs. Elle est composée de pierres, le plus souvent calcaires, assemblées par un liant, aussi appelé mortier, qui peut être composé de sable, d'argile, de plâtre, et/ou de chaux.
- Les chaînages d'angle sont les pierres qui marquent les angles des constructions. Ces pierres d'angle se distinguent des pierres de remplissage par leur aspect : souvent de dimensions plus importantes, elles sont taillées de manière plus géométrique et régulière. Leur matériau est parfois d'une nature différente du reste des pierres employées dans le bâtiment.
- Les pierres d'encadrement : ce sont les pierres qui marquent les contours des ouvertures. Leur aspect se rapproche souvent des pierres de chaînage d'angle : plus massives et régulières que le reste de l'appareillage.

## **PIERRES APPARENTES**

Les éventuelles modifications apportées aux façades devront permettre le maintien des pierres apparentes. Celles-ci ne pourront pas être recouvertes par un enduit ou tout autre parement. La nature et le calibre des pierres (dimensionnement) devront être conservés.

La nature du mortier et la dimension des joints entre les pierres devront également être maintenues. L'apport de mortier entre les pierres afin de renforcer les capacités constructives ou d'améliorer l'aspect du mur devra permettre aux pierres de rester visibles.

## **ENCADREMENT DES OUVERTURES**

Lorsque les encadrements des ouvertures sont rendus visibles, soit par un appareillage de pierres singulier, soit par un dessin à l'enduit, les modifications apportées devront permettre le maintien de leur lisibilité.

Les encadrements des ouvertures marqués par un appareillage de pierres singulier ne pourront être modifiés ni dans leur aspect ni dans leurs dimensions.

L'ajout d'éléments de types linteaux ou allèges, qu'ils soient maçonnés ou en bois, visant à altérer le contour et/ou les dimensions des ouvertures originales est à proscrire.

## **AJOUTS D'OUVERTURE**

La composition de façade désigne l'ordonnance des ouvertures se trouvant sur un même pan de façade. De manière générale, la composition des façades sur les typologies que sont la maison rurale et le corps de ferme est plutôt asymétrique et irrégulière. A savoir, les ouvertures de l'étage ne s'alignent que rarement sur celles du rez-de-chaussée. Dans la même logique, des ouvertures aux dimensions variées cohabitent au sein d'une même façade. Cependant certaines façades, notamment celles des parties d'habitation au sein des fermes, présentent des alignements voire une symétrie dans leur composition.

Les ouvertures ajoutées devront s'intégrer à cette composition lorsqu'elle se présente (alignement des allèges et linteaux, dimensions de l'ouverture, etc).

Lorsque les ouvertures existantes sont marquées par un encadrement rendu lisible (pierre de taille ou tracé à l'enduit), l'ouverture ajoutée devra également être signifiée par un encadrement du même type.



## MENUISERIES / VOLETS

Le maintien des menuiseries et volets en bois est encouragé. L'emploi des menuiseries en plastique, type PVC, ou d'aspect métallique (type aluminium anodisé), est à éviter. Les volets pourront être en bois plein ou persiennes.

Les volets et menuiseries pourront être peints, de manière à entretenir une harmonie avec la teinte de l'enduit et des maisons environnantes.

L'ensemble des menuiseries des fenêtres, des portes et des volets sera de ton clair, blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel ou beige clair (et non blanc pur) ou de teinte foncée, gris anthracite, vert, bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie-de-vin et non vernis ou de ton bois naturel, de tradition non locale. Les menuiseries des fenêtres comporteront des profils traditionnels avec vrais petits bois saillants sans inclusion dans le double vitrage.

La porte d'entrée sera d'une couleur plus foncée que les fenêtres. La porte de garage sera du même ton que celui des façades.

## TOITURES

Lors de surélévation, de remplacement, ou de travaux de rénovation des toitures, les pentes existantes devront être conservées.

Les tuiles de remplacement employées devront être similaires à celles employées sur la toiture existante. Il s'agit le plus souvent de tuiles plates de terre cuite à recouvrement 65/80 au m<sup>2</sup> de ton brun vieilli et nuancé.

Les charpentes en bois d'origine devront si possible être conservées (selon état).

La toiture n'aura aucun débord en pignon et la saillie à l'égoût n'excédera pas 20cm. Le faitage sera réalisé à crêtes et embarrures et les rives seront réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles à rabats.

Les châssis de toit seront de dimensions maximale 80 x 100cm. Ils seront de type «à encastrer», sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils comporteront une bavette de la couleur de la tuile, et seront choisis sans volet roulant extérieur. Le ravalement sera réalisé en enduit de chaux teinté dans la masse de ton pierre ocré clair et de finition grattée fin, lissée ou talochée à l'exclusion de la finition écrasée.



**OAP - ENVIRONNEMENT / PAYSAGE**

## 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS

---

Les sites d'urbanisation historique de La Madeleine-sur-Loing, compacts, entourés de jardins potagers, de prés et de vergers se sont étendus au cours des dernières décennies vers de nouveaux quartiers pavillonnaires, tandis que les changements de modes de vie et de pratiques agricoles faisaient régresser la ceinture vivrière traditionnelle du village et des hameaux, occasionnant un contact direct et frontal entre les espaces bâtis et les grandes cultures.

Dans le cadre de ses objectifs de structuration de l'espace, le SCOT « Nemours-Gâtinais » prescrit notamment aux communes de compléter ou recréer les ceintures végétales autour des urbanisations de plateau.

Pour maintenir et porter l'ambition d'un paysage vernaculaires, cette OAP vise à adoucir le contact entre les paysages ouverts de plateau et les espaces bâtis, notamment pour masquer les arrières des extensions urbaines pavillonnaires et pour protéger les espaces habités des poussières dues aux travaux agricoles et des dérives de produits de traitement phytosanitaire.

D'autre part, la continuité écologique des milieux boisés et calcaires, supportée par les coteaux du Loing et dont l'intérêt régional est souligné par le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France, souffre à la Madeleine-sur-Loing de discontinuités causées par les infrastructures de transport, la RD40 et, dans une moindre mesure, la voie ferrée.

Les objectifs du SRCE, déclinés dans le SCOT, souligne le nécessaire aplanissement de ces discontinuités.

L'OAP thématique «environnement - paysage» vise à participer à la résorption de ces discontinuités de la trame verte, notamment en améliorant l'intégration écologique des infrastructures de transport.

## 2. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

---

### 2.1 AXE 1 : RECONSTITUER LES FRANGES VILLAGEOISES

Au contact entre les espaces bâtis et les espaces agricoles (cf. schéma de l'OAP ci-contre), la lisière sera marquée par une haie dense pluristratifiée.

Ponctuellement, la limite entre les espaces bâtis et agricoles pourra être soulignée par des murs maçonnés en moellons, notamment pour maintenir la lisibilité dans le paysage agricole des corps de fermes traditionnels organisés autour d'une cour close.

À l'occasion de toute opération d'ensemble :

- Une haie dense pluristratifiée de 3 à 5 m de large au moins, sur 2 rangs en quinconce ou plus, pouvant être composée d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers et/ou d'arbustes avec une strate complémentaire herbacée ou buissonnante, devra être plantée sur les terrains bâtis ;
- Les plantations, choisies parmi les espèces indigènes du Bassin Parisien (Cf. palette végétale en annexe du PLU), associeront par exemple tout ou partie des espèces végétales suivantes :

Arbre champêtre		Arbustes	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
...		Camérisier des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>
Arbres fruitiers		Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Ronce des haies	<i>Rubus fruticosus</i>
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Pommier	<i>Malus sylvestris</i>	...	
Prunier sauvage	<i>Prunus domestica</i>	Lianes	
Bois de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	Lierre	<i>Hedera helix</i>
...		...	

- Cette haie pourra suivre le schéma ci-dessous proposé à titre d'illustration :



À l'occasion de toute opération de construction individuelle :

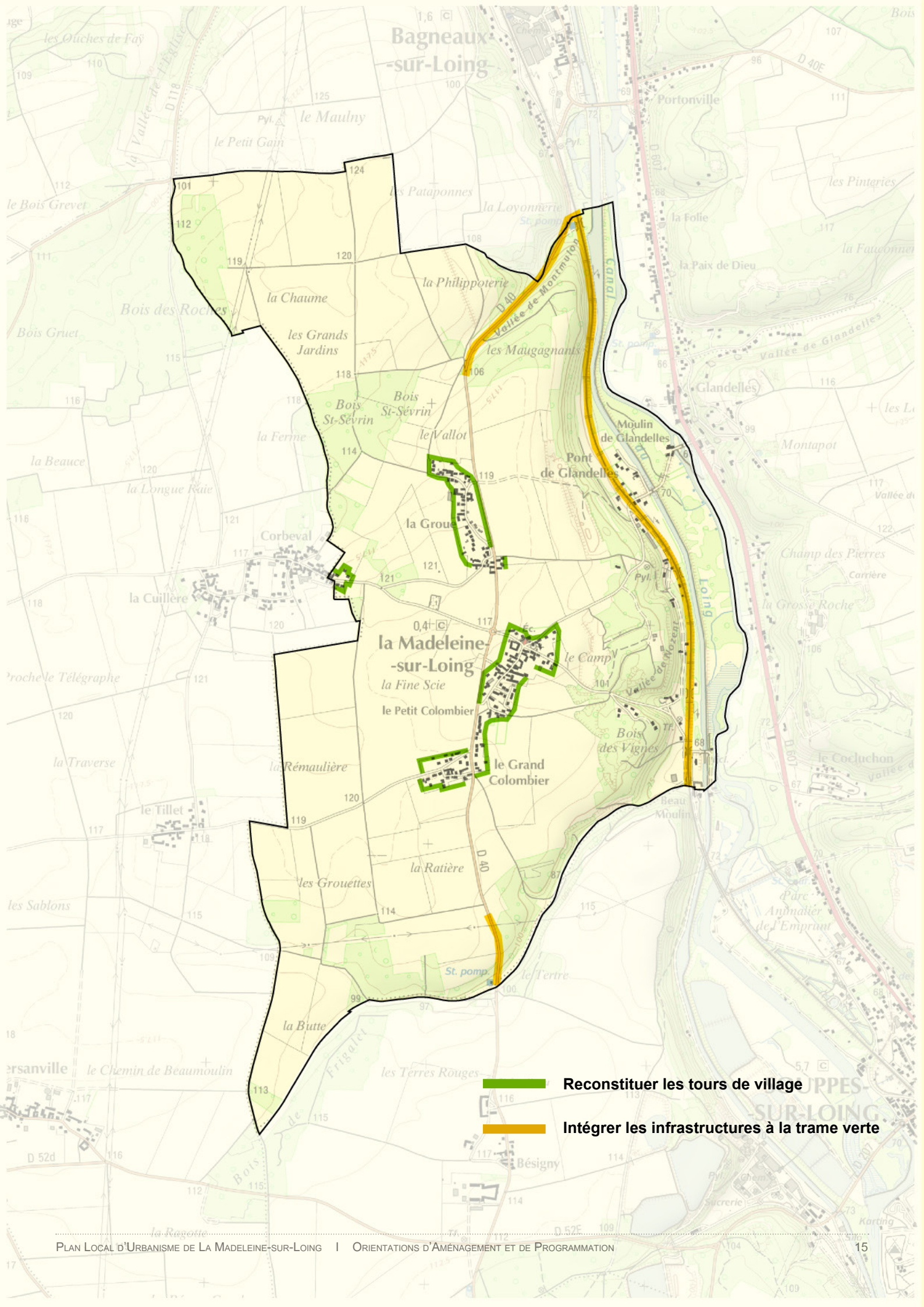
- La lisière sera plantée d'une haie arbustive sur au moins 1 rang, proposant une qualité paysagère et des essences à dominante indigène et à baies, favorable aux oiseaux. Elle pourra associer tout ou partie des espèces végétales proposées dans le tableau ci-avant.
- Si l'espace disponible et la configuration du terrain le permettent, des arbres fruitiers ou des arbres de grand développement pourront être intercalées dans la haie, dans le respect des distances de voisinage.

## **2.2 AXE 2 : LIMITER L'EFFET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT SUR LA TRAME VERTE**

Autant que possible, les accotements routiers et ferroviaires bénéficieront d'une gestion écologique :

- fauche tardive, désherbage sans recourir aux produits de traitement phytosanitaires...
- Lors des travaux de réfection des infrastructures, l'opportunité de créer des aménagements pour la faune sera évaluée : création d'une voute arborée, de batracoducs, « écureuiloduc »...





**Reconstituer les tours de village**

**Intégrer les infrastructures à la trame verte**