



# AMÉNAGEMENT DU SITE 'LES CAILLOUX'

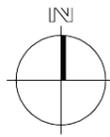
D606 - Chemin des Graviers

Cannes Ecluse (77 130)

**PA2**

Notice descriptive et paysagère

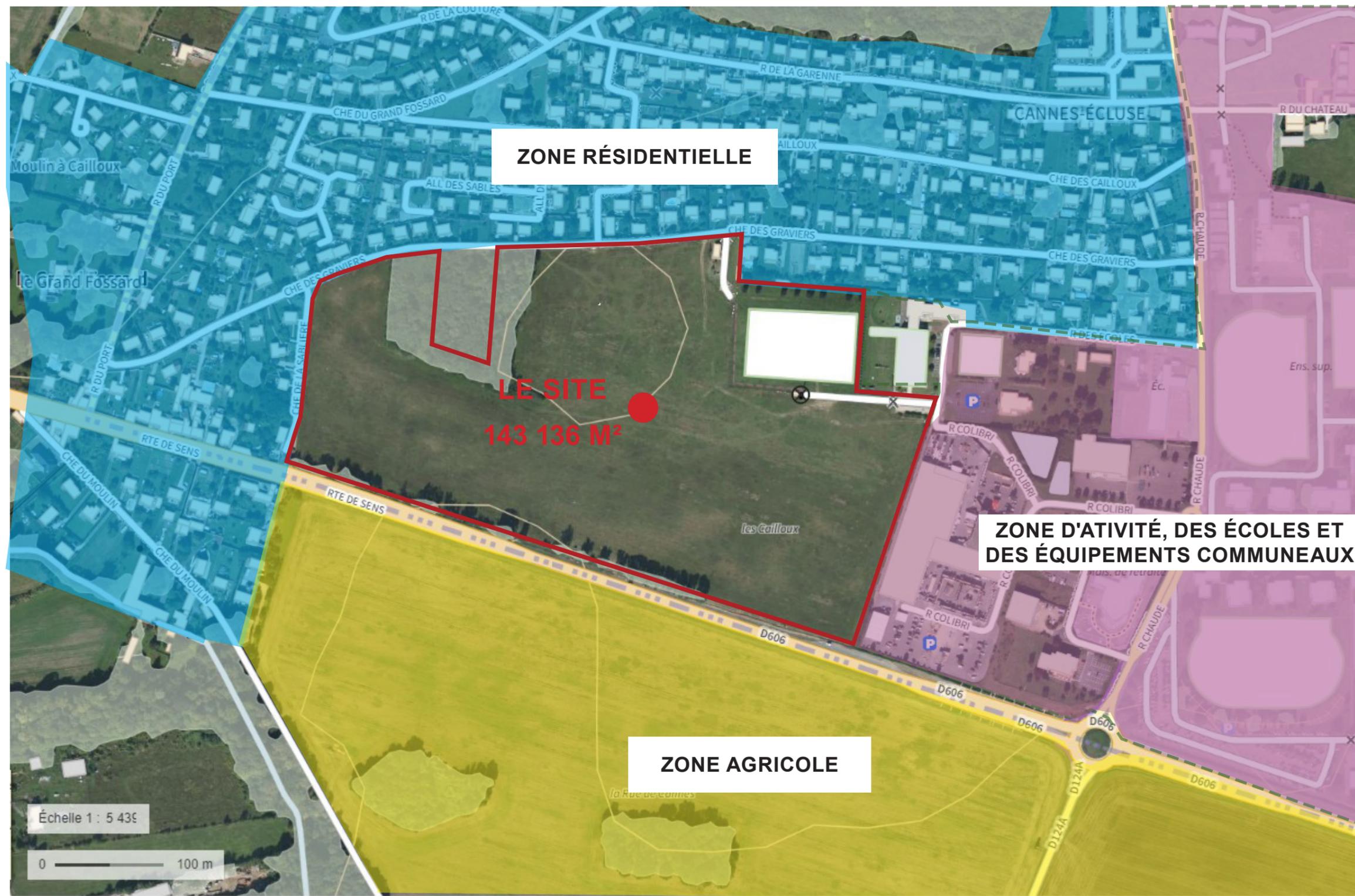
Juillet 2022



Le site est localisé au sein d'un tissu assez hétérogène (habitat, activités, commerces, équipements...) :

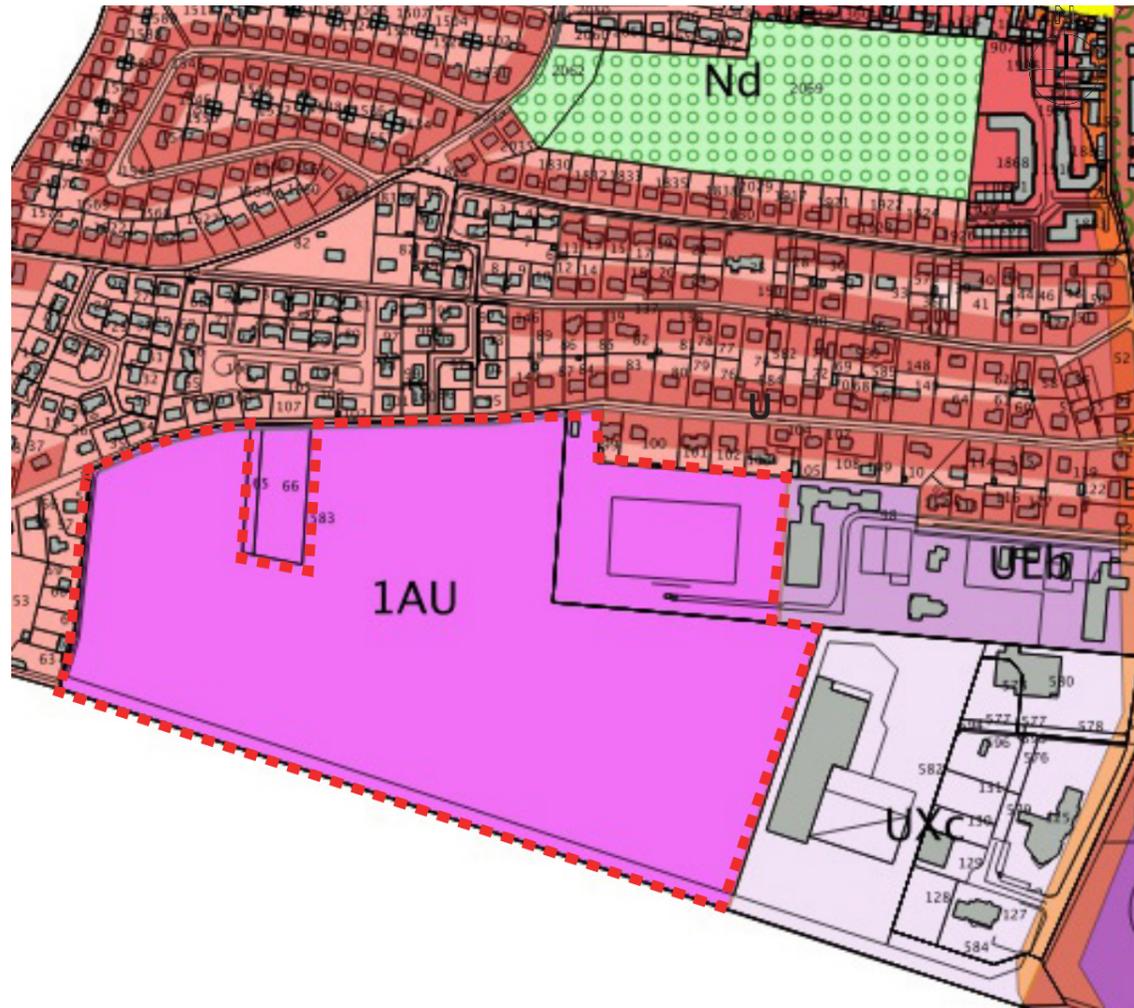
- Proximité de la Gare de Montereau-Fault-Yonne (4.1 km / 50 minutes à pied).
- Proximité du centre-ville de Montereau-Fault-Yonne (3.9 km / 48 minutes à pied).
- Limitrophe d'un tissu pavillonnaire au Nord et à l'Ouest, une zone agricole au Sud et la zone d'activité, des écoles et des équipements communaux à l'Est. un bois enclavé sur le site est à conserver.
- Limitrophe des villes de Montereau-Fault-Yonne et de La Brosse-Montceaux.











-  Secteur 1AU
-  Limite du projet





## Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Site:** zone 1AU du PLU, entre le Chemin des Gravieres et la D606. (16,0 hectares, dont 13,0 hectares correspondant à une réelle consommation d'espaces hors terrains de sport).

Site stratégique de la politique démographique, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une grande qualité écologique

Des parcelles et espaces boisés : 14 000 m<sup>2</sup> et 400 mètres de plantations d'alignement le long de la départementale

L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme »

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

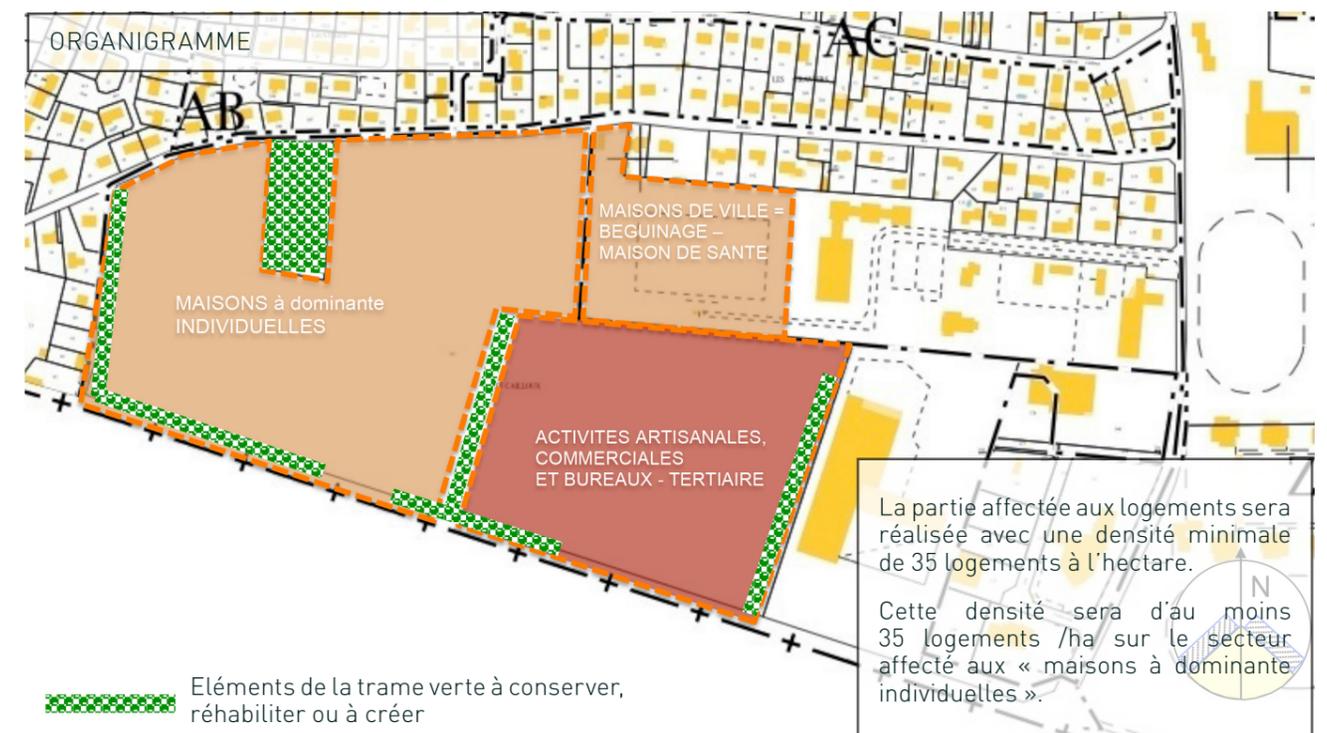
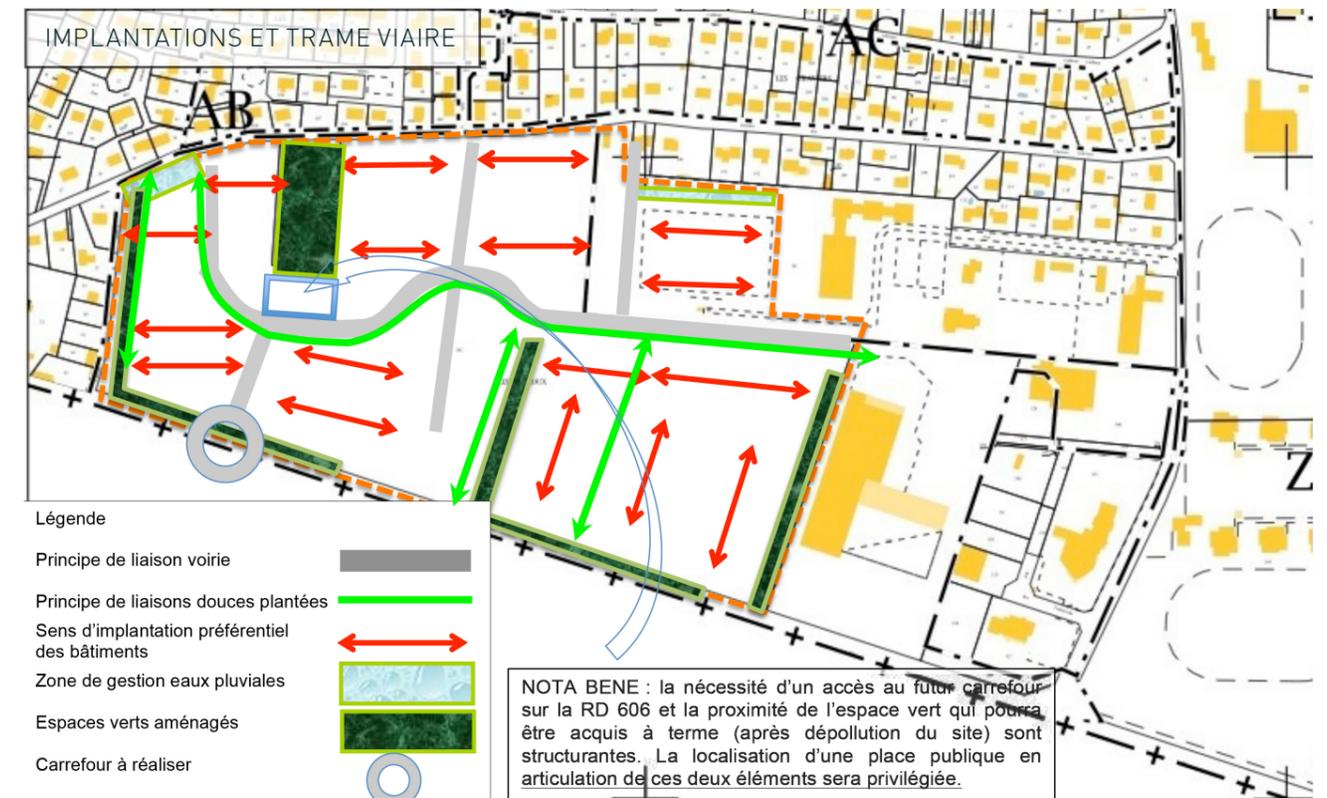
Synthèse du diagnostic :

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie

### Principes généraux d'aménagement:

- favoriser une vie de quartier par la composition urbaine,
- diversifier l'offre de logements (offre de logements pour les primo-accédant) et les densités urbaines,
- créer un quartier d'interface entre les espaces sportifs à l'Est et le quartier résidentiel à l'Ouest.

Synthèse des éléments du diagnostic





-  Espace vert à conserver
-  Alignement d'arbre a conserver et renforcer
-  Haie éventuellement conservée selon le projet

La présente demande de permis d'aménager porte sur une propriété foncière regroupant deux zones:

- les terrains agricoles du lieu-dit "Les Cailloux"
- le terrain de football de la ville

Les champs, propriété privée, ne sont plus cultivés.

Le terrain de foot, propriété de la ville, fait l'objet d'une vente / acquisition par un promoteur privé.

L'ensemble de la zone fait l'objet d'une O.A.P.

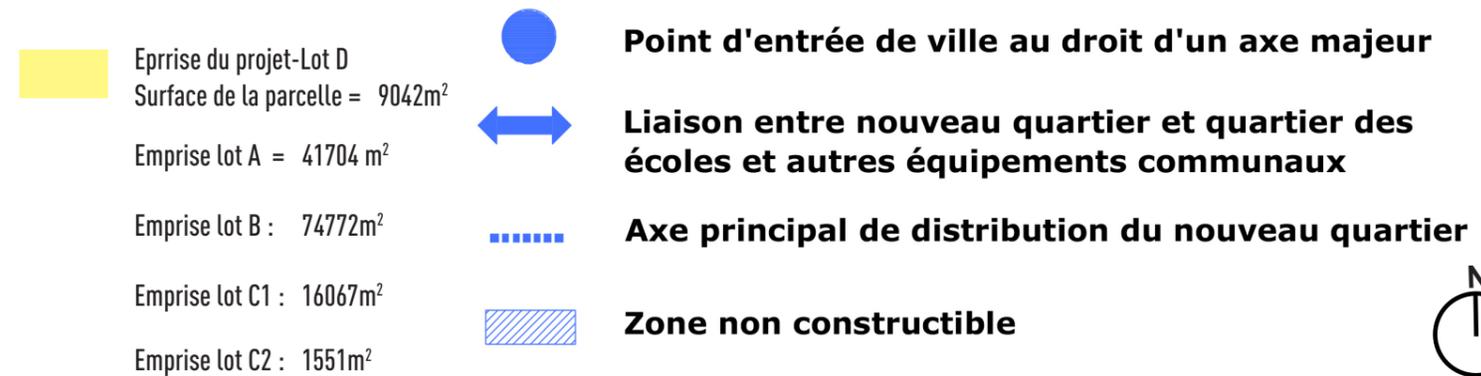
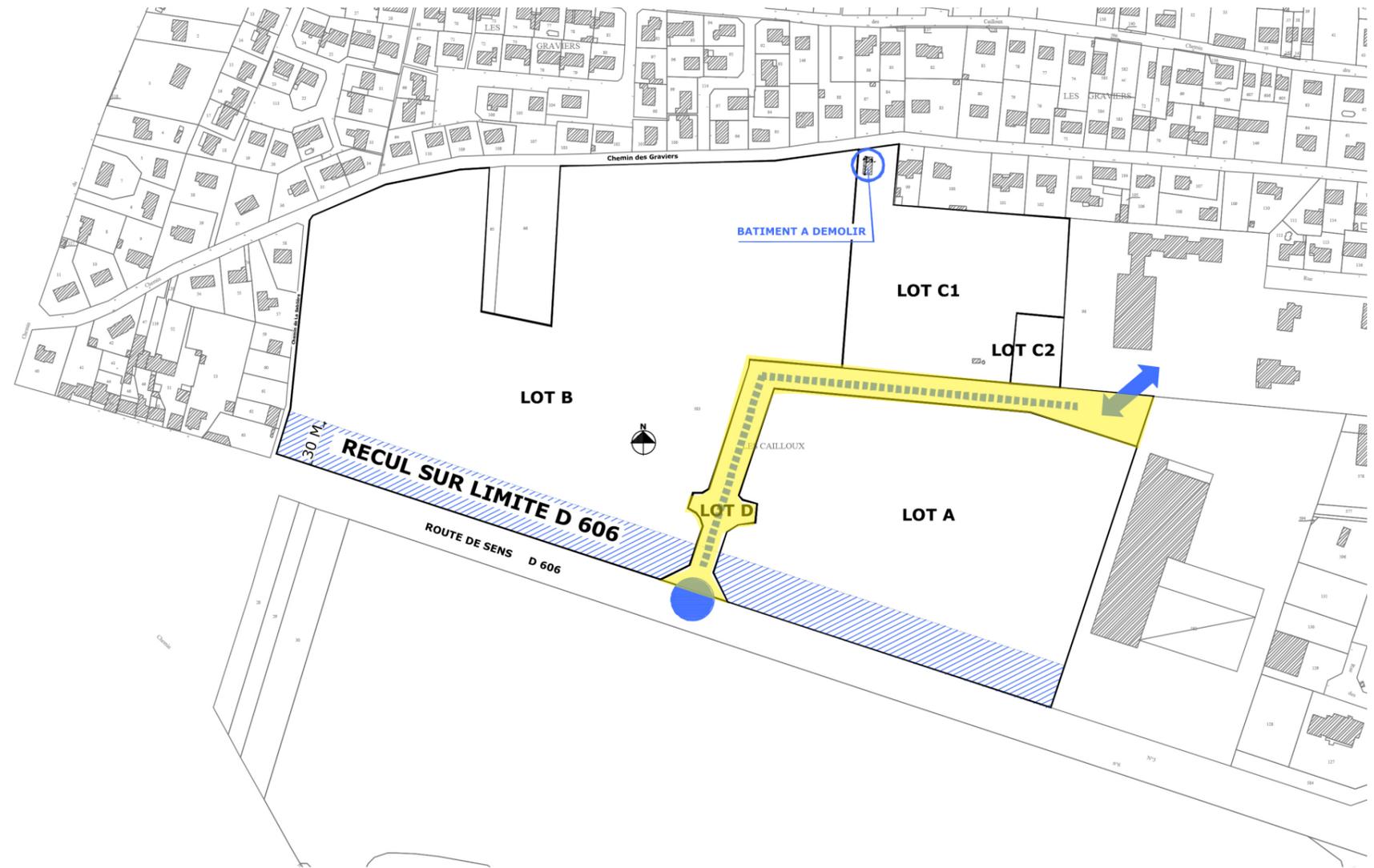
Les intentions d'aménagement

L'urbanisation de parcelles à fonctionnalités agricoles le long de la RD 606 a pour objectifs de :

- Augmenter l'offre de logements sur la commune.
- Diversifier cette offre, notamment pour les primo-accédants en proposant des typologies et surfaces de logements variées avec des maisons individuelles, des logements collectifs en accession privée, des logements sociaux locatifs, des logements pour séniors.
- Créer un quartier d'interface entre les espaces sportifs à l'Est et le quartier résidentiel à l'Ouest de la commune le long de la RD 606.
- Favoriser une vie de quartier par une composition urbaine réfléchie autour d'axes de circulation structurants, d'espaces verts paysagers, de liaisons douces favorisant la perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables, d'un espace public central créant un noyau de vie dans le futur quartier.
- Valoriser la perception de la ville le long de la RD 606 en créant un front urbain tout en réalisant une transition paysagère entre la voie et l'espace bâti.
- Fluidifier les accès au nouveau quartier le long de cet axe majeur en créant un rond-point.

## OBJET DU PERMIS D'AMENAGER

L'objet du permis d'aménager est la division foncière du site en 5 lots, en vue de la viabilisation de l'ensemble par la création d'une voie de desserte principale et des réseaux utiles et nécessaires aux futurs aménagements.

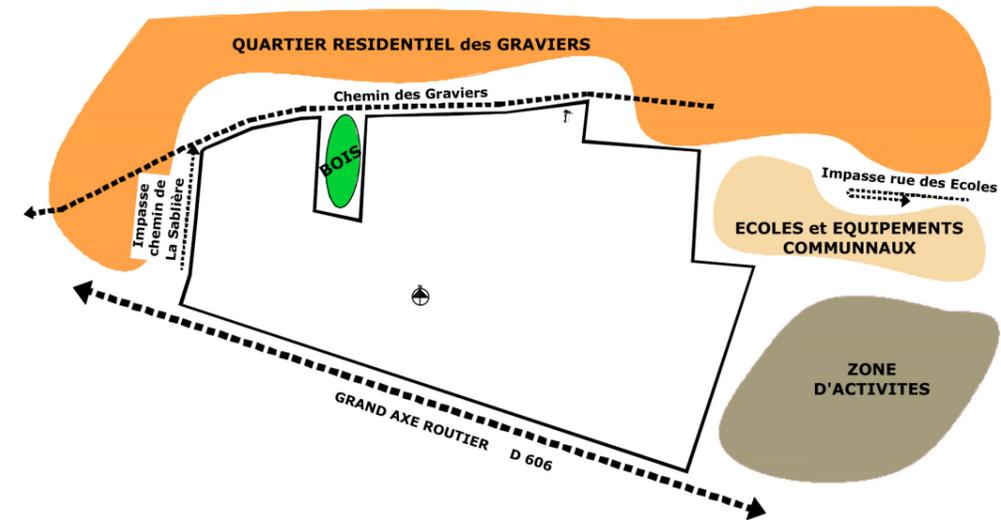


Les principes organisateurs



Le site

Le site s'étend sur un peu plus de 14 ha.  
Il est constitué de champs agricoles non cultivés.  
La parcelle nord-est du site est occupée par le terrain de football de la commune.



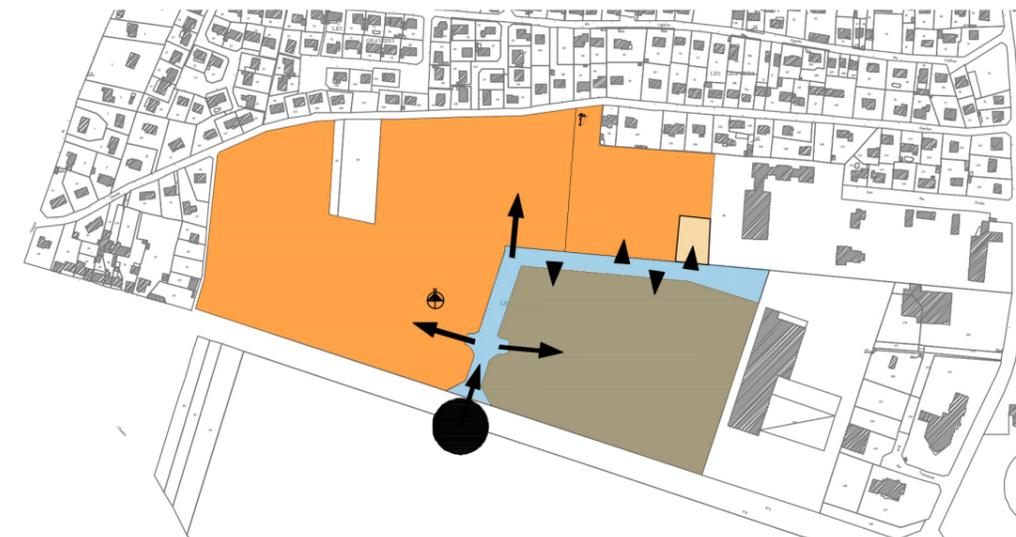
Le contexte

Le site est entouré au nord et à l'est par un quartier résidentiel.  
A l'ouest, il jouxte la zone des écoles et équipements communaux ainsi que la zone d'activité.  
Il est bordé au sud par un grand axe routier (D 606) et au nord par une rue qui traverse tout le quartier de la zone des Gravieres.  
Un bois est enclavé sur le site; il est conservé.



Les objectifs du projet

- Etendre les zones de fonctionnalités limitrophes
- Créer un nouveau point d'entrée dans la ville
- Créer des perméabilités entre zones de fonctions différentes

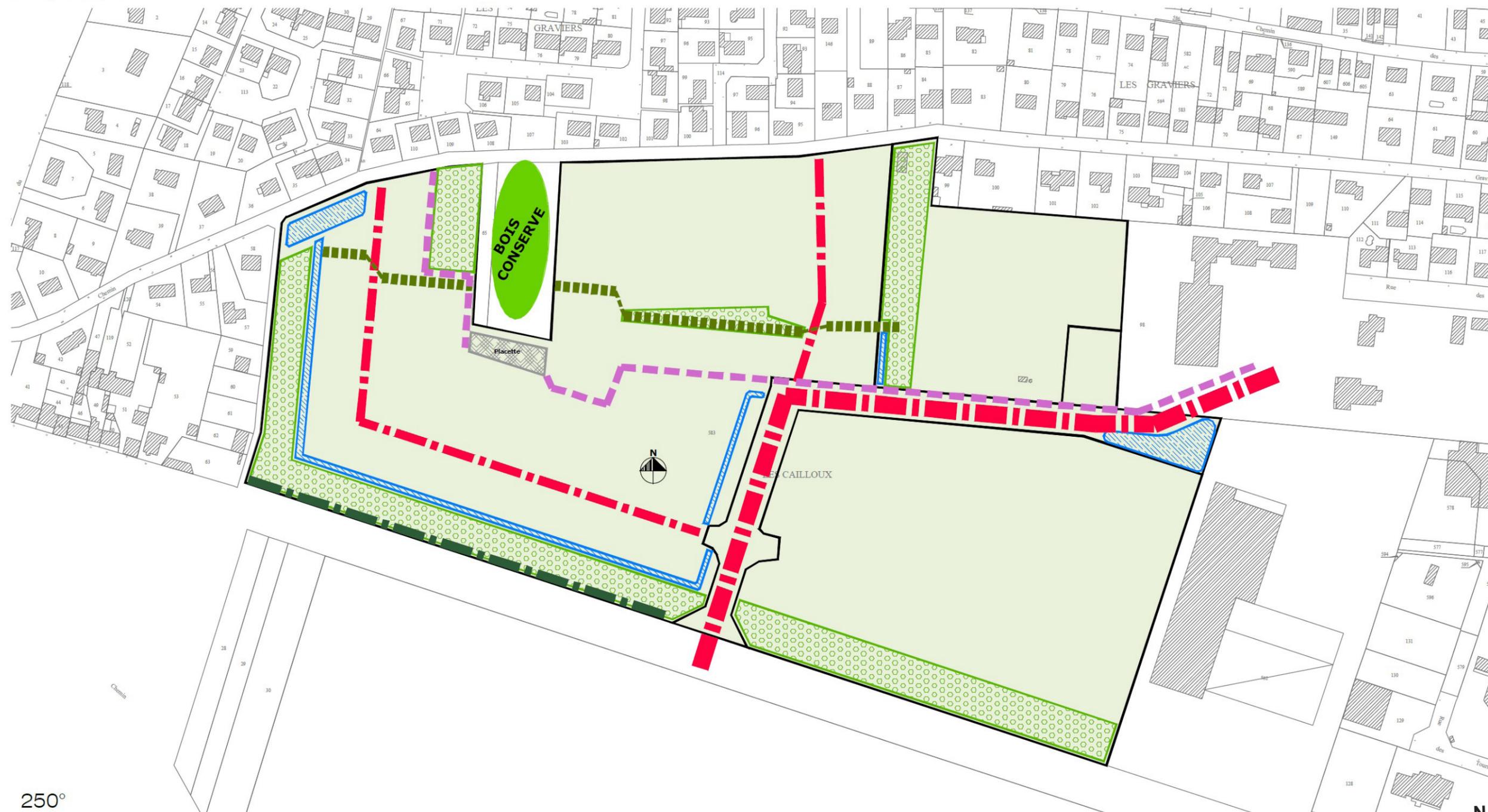


Circulation et programmation

- Orange box: Zone à vocation d'habitation
- Yellow box: Zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif
- Grey box: Zone à vocation d'activités/commerces
- Black circle with arrow: Entrée de ville : rond-point à créer
- Red arrow: Axes de circulation secondaire

INTENTIONS DE PROJET

Les principes organisateurs



250°

Projet paysager - faune, flore, gestion de eaux

- Corridor écologique
- Axe de circulation structurant
- Liaison douce / voie partagée cycles-piétons
- Bassin de récupération EP
- Zone végétalisée à vocation écologique
- Aménagement de coeur d'îlot
- Frange végétalisée conservée



**RÉGLEMENTATION POUR LA ZONE 1AU DU PLU**

La parcelle concernée par le projet est située en zone 1AU du PLU. Les principes de composition urbaine doivent répondre aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

Il est demandé que :

- L'emprise au sol des constructions ne puisse excéder 60 % de la superficie de la propriété.
- En bordure de la RD 606, un recul de 30 mètres minimum est imposé, par rapport aux autres voies, la marge de reculement sera de 10 mètres minimum dans la partie affectée aux activités, et 6 mètres dans la partie affectée au logement, Une implantation à l'alignement est toutefois autorisée pour les garages, ou si cette disposition est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.



**PLANTATION DES PIEDS  
DE BÂTI ET DU CŒUR D'ÎLOT**



**ACCUEILLIR LA BIODIVERSITÉ  
AU CŒUR DU DANS LE CORRIDOR  
ÉCOLOGIQUE ET LE BOIS  
CONSERVÉ**



**JARDINS PRIVATIFS**



**VENELLES PIÉTONNES OU LIAISONS  
DOUCES EN SABLE STABILISÉ**

### RÉGLEMENTATION POUR LA ZONE 1AU DU PLU

- Les clôtures devront être composées de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m.
- La création de mares, noues et fossés est recommandée. Ils seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces.

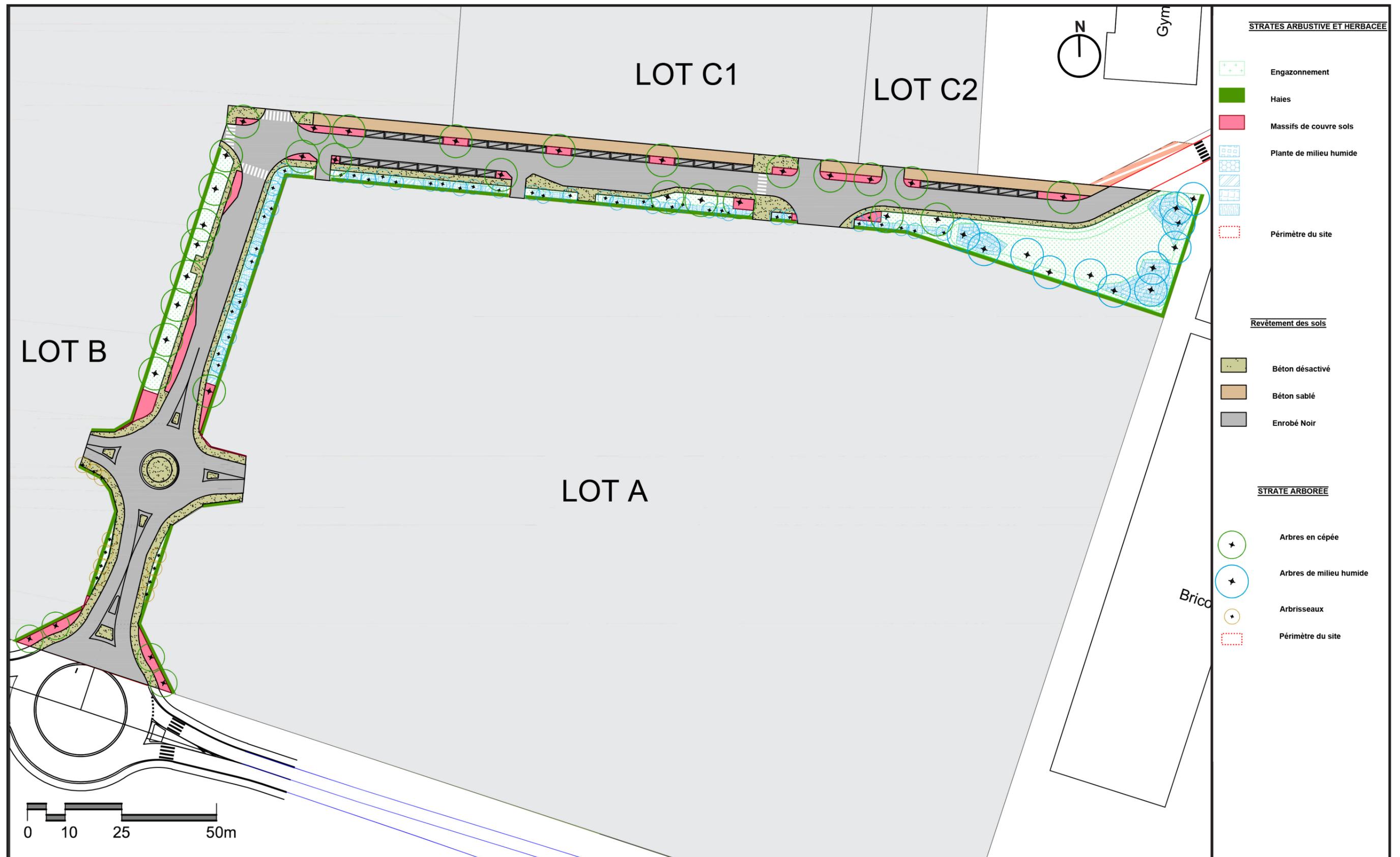


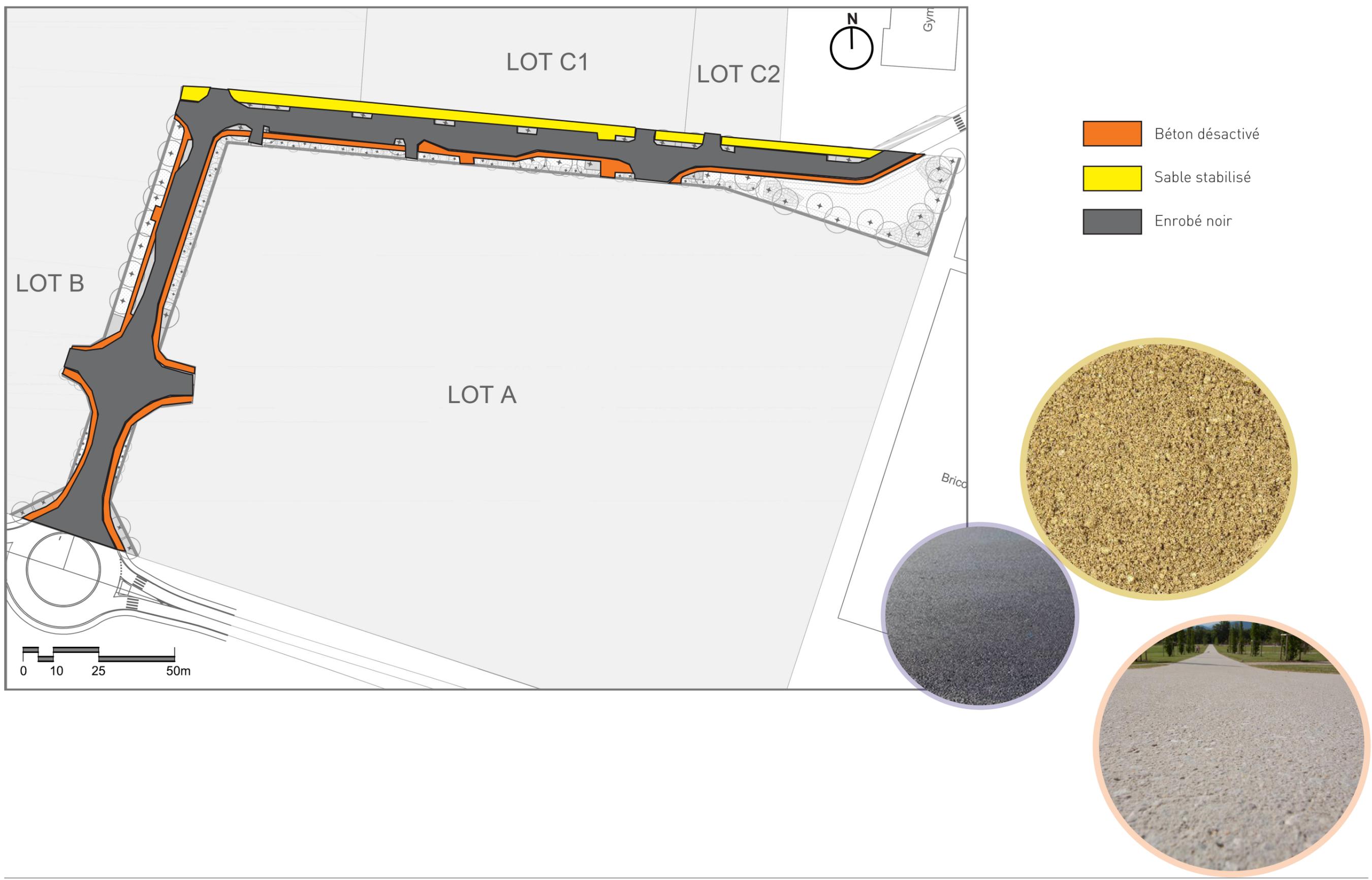
Clôture en limite séparative en treillis soudé + haie : Ht 160 cm intégrant des passages pour la petite faune locale (surelevée de 10 à 15cm)

Coloris vert ou gris anthracite



NOUE OUVERTE PLANTÉE





Accueillir les oiseaux

- Les nichoirs type LPO à trou d'envol de 26 ou 28 mm sont spécialement conçus pour accueillir les espèces nicheuses de nos jardins de petite taille comme la mésange bleue, la mésange huppée, la mésange charbonnière ou encore la mésange nonnette. Il faut prévoir leur installation soit directement sur le bâtiment, soit dans les arbres à une hauteur suffisante pour éviter les risques de prédation.
- Plantation des arbres et arbustes produisant des fruits, graines et baies comestibles pour les oiseaux, afin qu'ils puissent subvenir à leurs besoins
- La présence de feuilles mortes au sol et de tas de bois mort leur permettra de trouver la nourriture dont ils ont besoin le printemps et l'été. Ils se nourrissent des petits insectes et invertébrés présents dans les jardins et dans les différents refuges pour insectes aménagés sur le site.

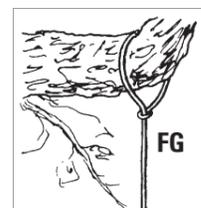


Image non contractuelle

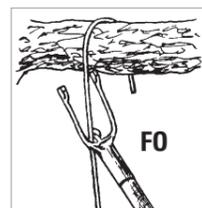
Matériau : béton de bois SCHWEGLER | Trous d'envol disponibles : ø 32 mm, ø 26 mm et ovale 29x55 mm.



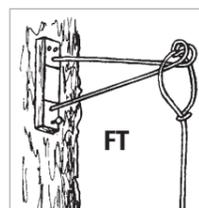
▲ rouge-queue à front blanc



▲ boucle fermée



▲ avec un crochet



▲ avec une barre d'écartement

**Ce nichoir est disponible avec 3 types de suspension.** Vous pouvez décider, selon la référence mentionnée, quel type de suspension doit avoir votre nichoir 2M.

**Dimensions :** L 35 x P 16 x H 17 cm.  
**Chambre d'incubation :** ø 12 cm.  
**Poids :** 3,7 kg environ.  
**Occupants :** Voir nichoir 1B à la page 6.

Une boucle fermée pour être suspendu à une branche.

avec la suspension FG :

Modèle, trou d'envol	Ref.
2M FG, ø 32 mm	00 111/5
2M FG, ø 26 mm	00 114/6
2M FG, ovale, 29x55 mm	00 117/7

Un crochet pour être suspendu à une branche. Il est facile de décrocher le nichoir à l'aide de notre **perche à crochet** (voir page 63 – référence 00510/6) pour le nettoyer et le contrôler.

avec la suspension FO :

Modèle, trou d'envol	Ref.
2M FO, ø 32 mm	00 112/2
2M FO, ø 26 mm	00 115/3
2M FO, ovale, 29x55 mm	00 118/4

Cette suspension, la suspension FT, est composée de la boucle fermée FG et d'une petite barre d'écartement à l'arbre. Elle est utilisée pour accrocher le nichoir au tronc des arbres et assure la protection contre les chats et les petits carnivores.

avec la suspension FT :

Modèle, trou d'envol	Ref.
2M FT, ø 32 mm	00 113/9
2M FT, ø 26 mm	00 116/0
2M FT, ovale, 29x55 mm	00 119/1

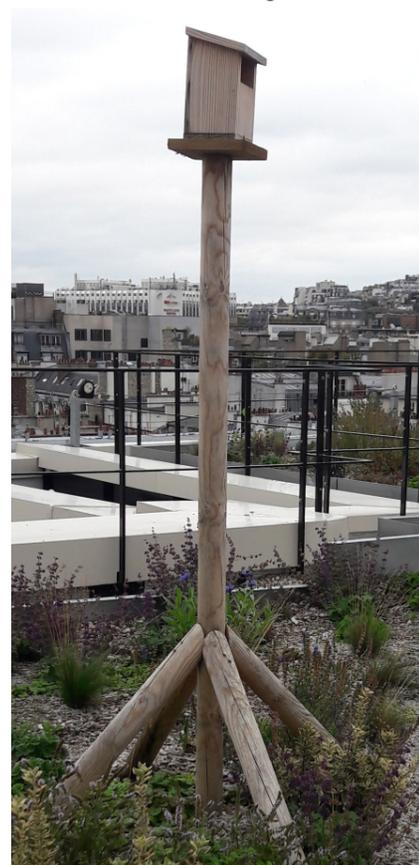


Image non contractuelle

Accueillir les pollinisateurs et autres insectes

- Les pollinisateurs sont essentiels au fonctionnement des écosystèmes. Le site comportera des zones qui seront propices à la présence de pollinisateurs venant se reposer, se nourrir et se reproduire.
- Les invertébrés du sol contribuent à la décomposition et à la minéralisation de la matière organique, assurant ainsi la circulation des nutriments (azote, phosphore, potassium, etc.) et leur disponibilité pour le développement des plantes à la surface. Ils permettent également d'assurer une parfaite structuration du sol.



Image non contractuelle



Image non contractuelle

Hôtels à insectes, bûches percées...

## Accueillir la petite faune locale

## » Gîte à hérisson avec sol isolant

Matériau : béton de bois SCHWEGLER



▲ Gîte à hérisson avec sol isolant

## Image non contractuelle

Le gîte à hérisson de SCHWEGLER permet aux hérissons de s'abriter durant toute l'année, y compris pendant la saison d'hibernation.

**Lieu d'implantation :** L'accès au gîte doit être protégé des courants d'air et des rayons de soleil. Veillez également à ce que l'accès au gîte ne passe pas par une surface gazonnée, car l'humidité a tendance à s'y condenser la nuit.

**Matériau pour le nid :** Le foin, la paille ou des petites boules de papier journal peuvent être utilisés comme matériau pour le nid. (La livraison comprend du foin spécial non traité).

**Matériau :** En béton de bois SCHWEGLER thermorégulateur et isolant.

**Couleur :** marron – recouvert d'un vernis poreux.

**Entrée :** 11 x 12 cm.

**Diamètre intérieur :** ø 44 cm.

**Diamètre extérieur :** ø 48 cm.

**Hauteur :** 30,5 cm.

**Poids :** 17 kg environ.

**Réf. 00 390/4**



Le hérisson est l'un des mammifères les plus anciens sur terre. Son excellent bouclier d'épines lui a permis de traverser les siècles jusqu'à nous ; en effet, en cas de danger, il se roule instantanément en une pelote de piquants pratiquement inattaquable. Il a fallu l'avènement de notre époque moderne, ère des produits chimiques toxiques employés dans une agriculture intensive, ne tolérant plus ni haies, ni taillis, ni mauvaises herbes, il a fallu qu'arrive le règne de l'omniprésente automobile pour que cette espèce animale soit très menacée de disparition. Le hérisson aime les broussailles, les haies fourrées, les meules de foin, de paille ou autres tas de bois ou de brindilles à l'abri desquels il dort pendant la journée ou bien construit son nid. Il est également à l'aise dans les vieilles caisses, sous les marches d'escalier ou dans les cabanons. Il préfère de loin un jardin où poussent quelques mauvaises herbes à un environnement aseptisé, car les désherbants, les insecticides et les grains à escargot lui sont fatals.

Le hérisson est un animal nocturne qui part à la chasse à la nuit tombante. Il se montre alors très utile puisqu'il dévore tout ce que nous désignons habituellement par "nuisibles", c'est-à-dire les escargots, les chenilles, les coléoptères, les souris, etc. Dans un jardin, un hérisson ou une famille de hérissons sont donc d'une grande utilité et doivent être traités avec tous les égards dus aux hôtes de marque !

Si vous voulez aider un hérisson dans votre jardin, le gîte à hérisson SCHWEGLER est optimal : déballer, poser, terminé. Le gîte à hérisson contient tout ce que le hérisson nécessite (sauf de la nourriture à donner le cas échéant) : un gîte résistant aux intempéries, un sol isolant et du foin pour se cacher.

## Précautions : Prévoir des clôtures perméables pour la faune

- S'assurer que dans tous les jardins, il existe une ouverture minimum de 15 cm de haut par 15 cm de large.
- Découper une ouverture si la clôture est déjà réalisée, sinon prévoir dès la construction de percer ou surélever la clôture pour permettre un passage sans danger de la petite faune



Passages pour hérissons intégrés aux clôtures séparatives

## » Gîte à chauves-souris 2F universel



Image non contractuelle



▲ noctule à l'entrée d'un gîte 2F

Image non contractuelle

Matériau : béton de bois SCHWEGLER

Ce gîte à chauves-souris universel est idéal pour ceux qui veulent se lancer dans la protection des chauves-souris. Ce gîte est également utilisé comme refuge. Les chauves-souris peuvent se suspendre à l'intérieur du toit rond et structuré. Si, pour quelle raison que ce soit, le gîte ne devait pas être occupé par des chauves-souris au bout de quelques années, par exemple à cause d'un biotope qui ne respecte pas le rythme biologique des animaux, il peut être transformé en nichoir 2M lorsqu'on change la paroi frontale (voir page 7).

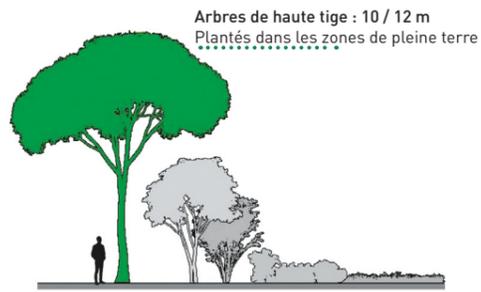
Ce gîte à chauves-souris ne doit manquer dans aucune mesure de protection. L'objectif étant de proposer un plus grand nombre de refuges à un bon rapport qualité-prix.

La paroi frontale est amovible pour permettre le contrôle et le nettoyage.

Livré avec l'anse de suspension et le clou en aluminium.

**Diamètre extérieur :** ø 16 cm. **Hauteur :** 33 cm. **Poids :** 3,8 kg environ.

**Réf. 00 134/4**



STRATE ARBORÉE



*Fraxinus angustifolia* 'Raywood'  
Frêne à feuilles étroites 'Raywood'



*Acer campestre* - Érable champêtre



*Ostrya carpinifolia* - Charme houblon



*Prunus avium* - Merisier des oiseaux



*Alnus glutinosa* - Aulne glutineux



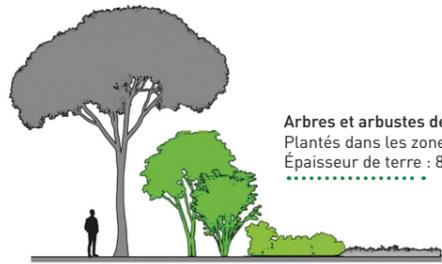
*Cercis siliquastrum* 'Alba'  
Arbre de Judée 'Alba'



*Pyrus calleryana* 'Chanticleer'  
Poirier d'ornement 'Chanticleer'



*Carpinus betulus* 'Frans Fontaine'  
Charme commun 'Frans Fontaine'



Arbres et arbustes de petit et moyen développement : 2 / 5 m  
 Plantés dans les zones de pleine terre et sur dalle parking  
 Épaisseur de terre : 80/100 cm mini

STRATE  
ARBUSTIVE



Prunus avium - Merisier des oiseaux



Cornus mas - Cornouiller mâle



Corylus avellana - Noisetier commun



Prunus mahaleb - Bois de Sainte-Lucie



Malus 'Evereste'  
Pommier d'ornement 'Evereste'



Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin



Euonymus alatus - Fusain ailé



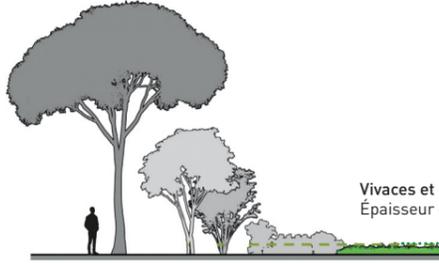
Rosa arvensis - Rosier des champs



Salix purpurea - Saule pourpre



Viburnum opulus - Viorne obier



Vivaces et graminées plantées dans les zones sur dalle  
Épaisseur de terre : 80 cm mini

STRATE  
HERBACÉE



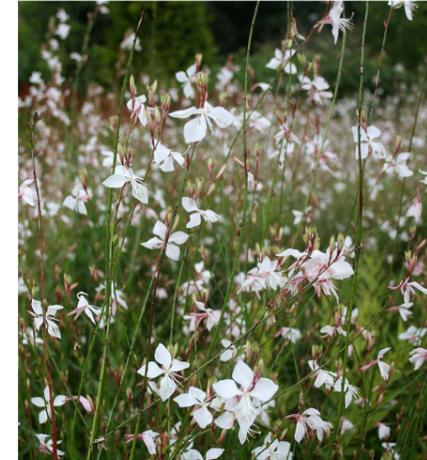
*Persicaria affinis* 'Superbum'  
Persicaire affine 'Superbum'



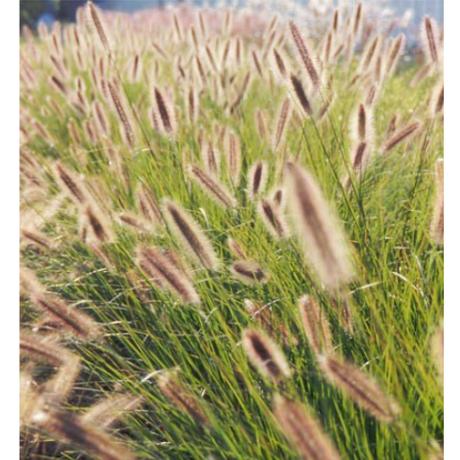
*Vinca minor* - Petite pervenche



*Lonicera nitida* 'Maigrün'  
Chèvrefeuille à feuilles de buis



*Gaura lindheimeri* 'Alba'  
Gaura de Lindheimer 'Alba'



*Pennisetum alopecuroides*  
Herbe aux écouillons



*Geranium pratense* - Géranium des prés



*Hedera helix* 'Hibernica'  
Lierre commun 'Hibernica'



*Salvia officinalis* - Sauge officinale



*Deschampsia cespitosa* 'Goldtau'  
Canche cespiteuse 'Goldtau'



*Centranthus ruber* - Valériane rouge

STRATE  
HERBACÉE  
MILIEU HUMIDE  
(NOUES ET  
BASSINS  
AÉRIENS)



*Iris pseudocarus* - Iris des marais



*Cardamine pratensis* - Cardamine des prés



*Eupatorium cannabinum* - Eupatoire chanvrine



*Festuca arundinacea* - Fétuque faux-roseau



*Lythrum salicaria* - Salicaire commune