

Commune de

MERU

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REVISION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
11 JAN. 2021

4

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
CHAPITRE I – ZONE 1AUH	3
CHAPITRE II – ZONE 1AUS	5
CHAPITRE III – ZONE 1AUE (NORD)	8
CHAPITRE IV – ZONES 1AUEC, 1AUE (SUD) ET NAM	11
CHAPITRE V – ZONE 1AUI	14
CHAPITRE VI – ZONE 2AUH	17

INTRODUCTION

Les « orientations d'aménagement et de programmation » permettent de mettre en œuvre des actions ou opérations déterminées, dans certains secteurs.

Elles sont déterminées en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, selon lequel : « *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* ».

Selon les termes de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

⇒ Sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- la zone 1AUh,
- la zone 1AUs,
- la zone 1AUe (Nord),
- les zones 1AUec, 1AUe (Sud) et Nam,
- la zone 1AUj,
- la zone 2AUh.

CHAPITRE I – Zone 1AUh

- Superficie

1,46 ha

- Situation

Ilot intra-urbain situé en arrière des rues Jean-Jacques Rousseau et Louis Deshayes, au Nord de la ville, dans le prolongement de la rue des Rêveries.

- Vocation

Secteur destiné à recevoir de l'habitat diffus de type pavillonnaire : 20 logements y sont attendus.

- Périmètre

Le périmètre concerné par les OAP recouvre toute la zone 1AUh, ainsi qu'une parcelle classée en zone N, qui fera l'objet d'un aménagement paysager.

- Accès

Le secteur sera desservi par une voirie structurante qui sera le prolongement de la rue des Rêveries et qui ressortira rue Louis Deshayes en deux endroits distincts (en face de la rue Marivaux et plus au Nord). Une réserve foncière sera mise en place afin de permettre dans un second temps une liaison avec l'impasse Jules Valès.

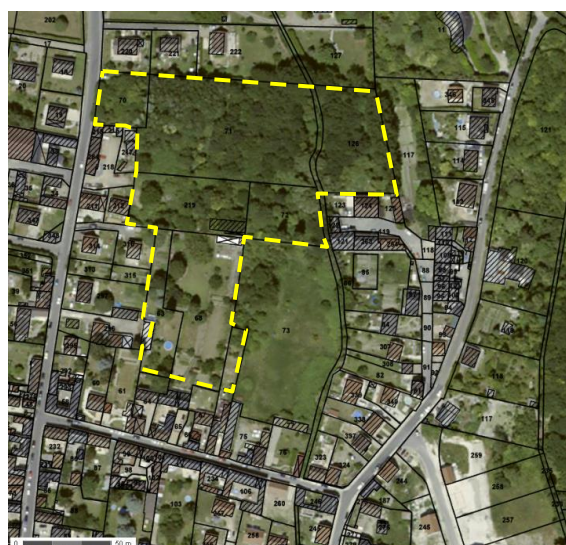
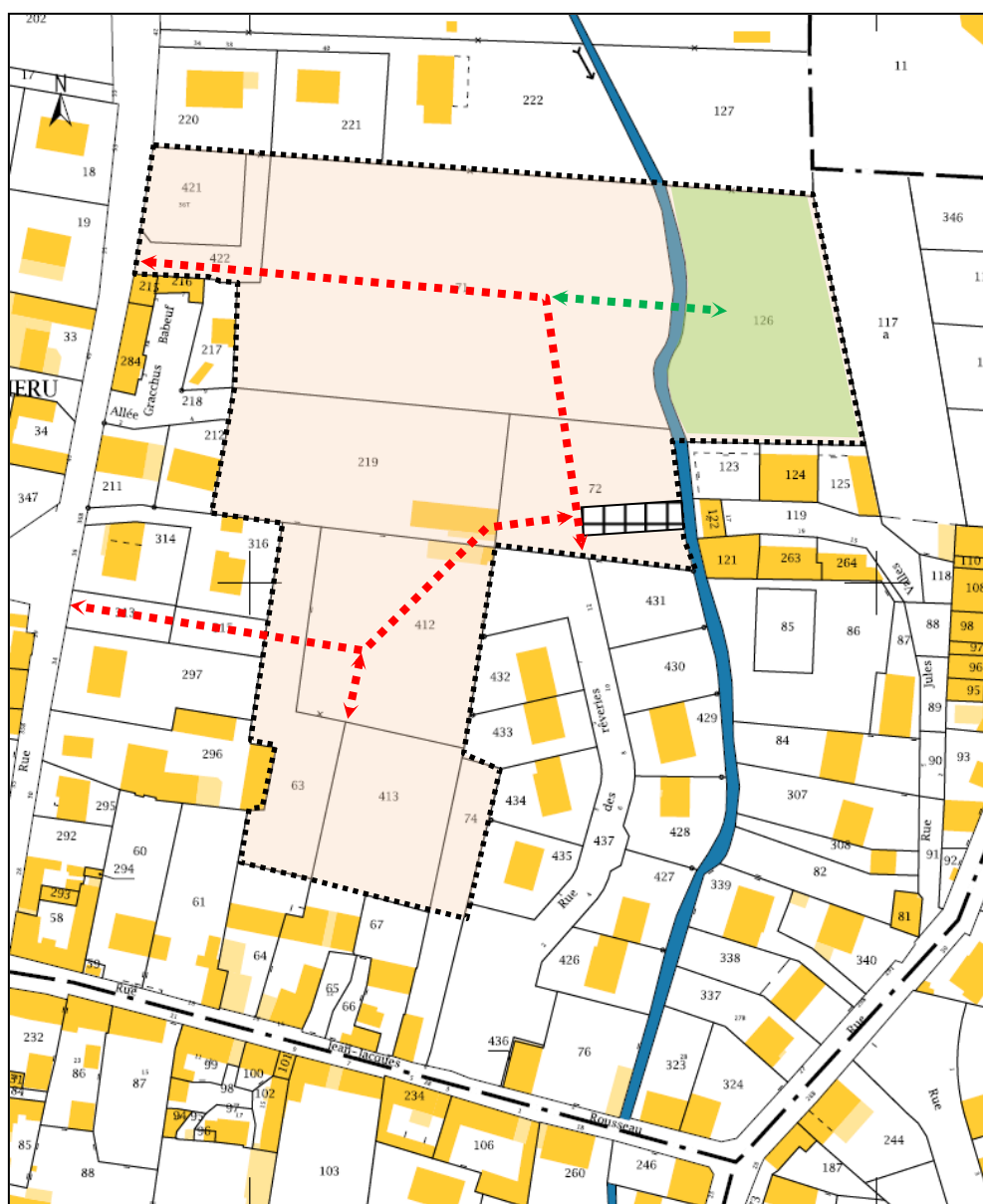
Une voie piétonne permettra d'accéder à une zone verte de l'autre côté du ru.

- Implantation des constructions

Les constructions respecteront un recul minimum de 5 m par rapport au ru de Méru qui coule à l'Est du secteur.

- Plantation

La zone verte située à l'Est du ru pourra faire l'objet d'un aménagement léger en espace de détente. A cette occasion, quelques arbres pourront être supprimés si nécessaire. Mais dans la mesure du possible, le maintien de l'espace naturel sera recherché afin de favoriser la biodiversité.



LEGENDE

-  Secteur concerné
-  Principes de desserte automobile
-  Principe de liaison douce
-  Zone verte paysagère aménagée (plantations, mobilier urbain,...)
-  Réserve foncière (voirie en attente)

CHAPITRE II – Zone 1AUs

- Superficie

5,34 ha

- Situation

Terrain situé en sortie d'agglomération, en direction de Lormaison



- Vocation

La zone 1AUs doit accueillir des équipements scolaires et sportifs.

- Desserte

L'accès aux équipements se fera obligatoirement à partir du rond-point grâce à une branche dédiée (à réaliser).

Une (autre) sortie est prévue au Sud-Est en limite de secteur.

Une contre-allée permettra de circuler à l'intérieur du secteur en parallèle de la RD 129.

- Implantation

Pour éviter un impact visuel trop important ou effet de barre dans le paysage, le corps principal des bâtiments sera disposé parallèlement à la RD.

Une marge de recul de 15 m est fixée entre les fonds de parcelles du lotissement au Sud et les premiers bâtiments.

- Aspect

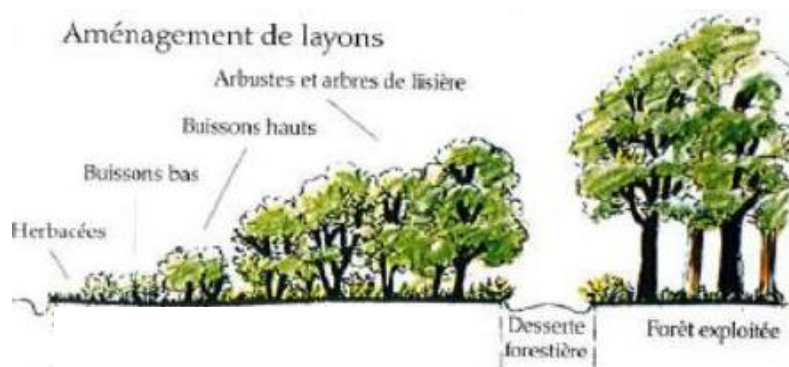
En ce qui concerne le lycée, les volumes seront de préférence étagés ou fractionnés pour éviter l'effet de « caisse » dans le paysage.

- Stationnement

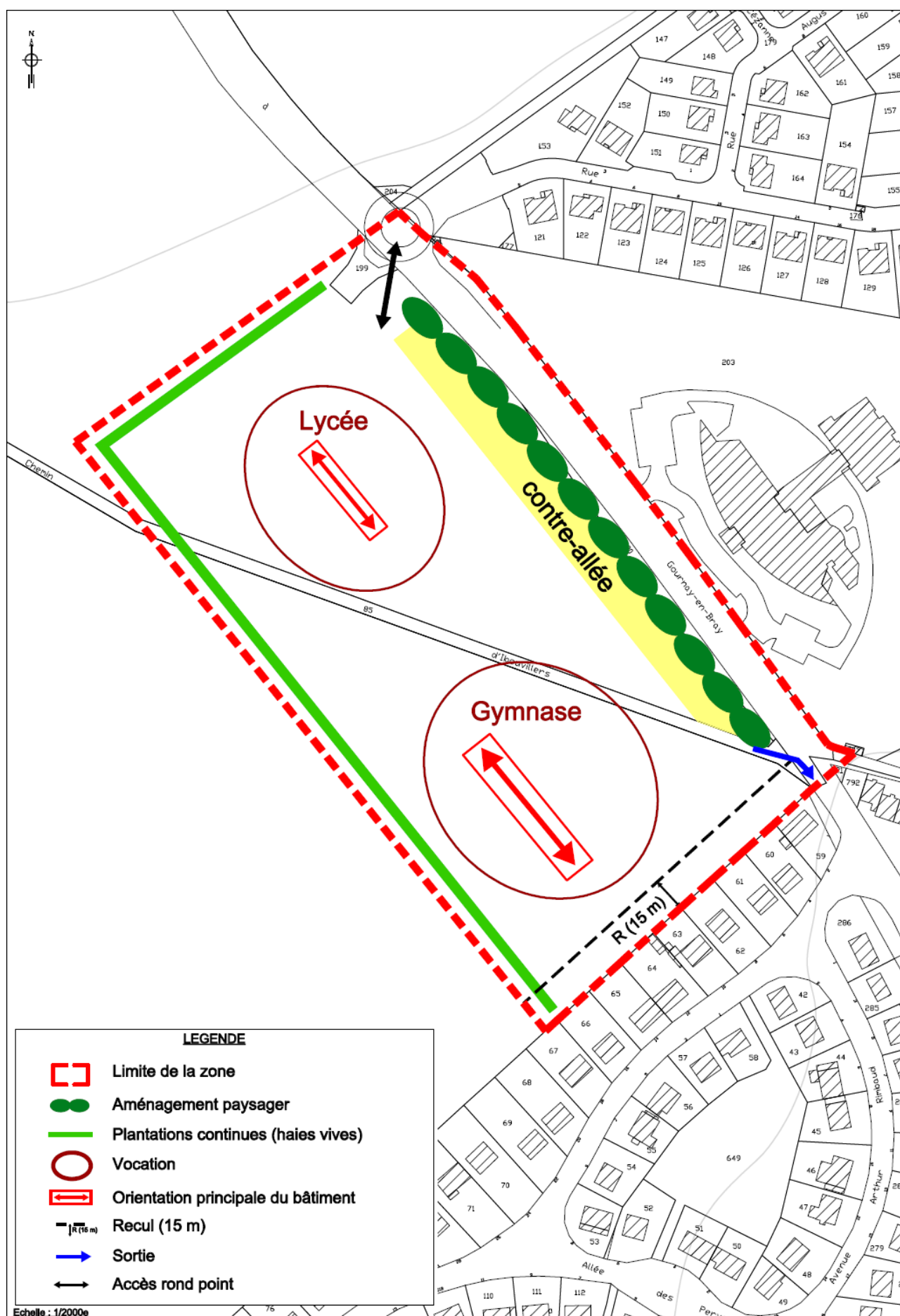
Le stationnement sera aménagé à l'intérieur du secteur ; il sera interdit à l'extérieur du site en rive de la RD.

- Plantations

Afin de favoriser la biodiversité, des haies étagées seront créées en limites Nord et Ouest (voir croquis ci-dessous). Une bande enherbée d'au moins 1,50 m de largeur accompagnera les haies.



Un aménagement paysager sera réalisé entre la rive de la RD 129 et la contre-allée.



CHAPITRE III – Zone 1AUe (Nord)

- Superficie

3,92 ha

- Situation

Le terrain est situé au Sud-Est de la ville en sortie d'agglomération.

Le secteur 1AUe Nord se prolonge sur la commune voisine de Esches ; il est bordé à l'Ouest par la déviation de la RD 125 (Boulevard Pierre de Coubertin) et au Nord par la RD 923.



- Vocation

Il s'agit d'une zone ayant pour vocation l'accueil d'activités économiques (artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts,...). La zone pourra éventuellement accueillir des activités de type commercial à condition :

- que ces commerces aient une surface de vente de moins de 1000 m²,
- que ces commerces répondent aux besoins générés par les activités implantées dans la zone (par exemple, pour permettre aux travailleurs de se restaurer sur place, ou pour vendre la production d'une activité productive implantée sur place),
- et qu'ils occupent une place minoritaire dans la zone. C'est-à-dire que la superficie du ou des terrains occupé(s) par des commerces devra être inférieure à la moitié de la superficie de la zone.

- Voirie

La desserte du secteur se fera uniquement à partir du rond-point existant.

- Implantation des constructions

A l'Ouest du secteur, les constructions respecteront un retrait d'au moins 10 m par rapport au boulevard Pierre de Coubertin dans le but de ménager une connexion écologique entre le Nord et le Sud de la zone. Par ailleurs, ce recul doit être utilisé pour mettre en valeur les façades des bâtiments.

- Aspect des constructions

Le terrain étant en pente et très en vue dans le paysage (notamment après la sortie de la barrière de péage) l'intégration des volumes bâtis dans leur environnement doit être recherchée :

- Soit en privilégiant l'unité architecturale des volumes (matériaux ou tonalités uniques par exemple)
- Soit par un mode d'implantation adapté au relief (urbanisation en gradin, jeu sur les hauteurs, etc.).

- Plantations

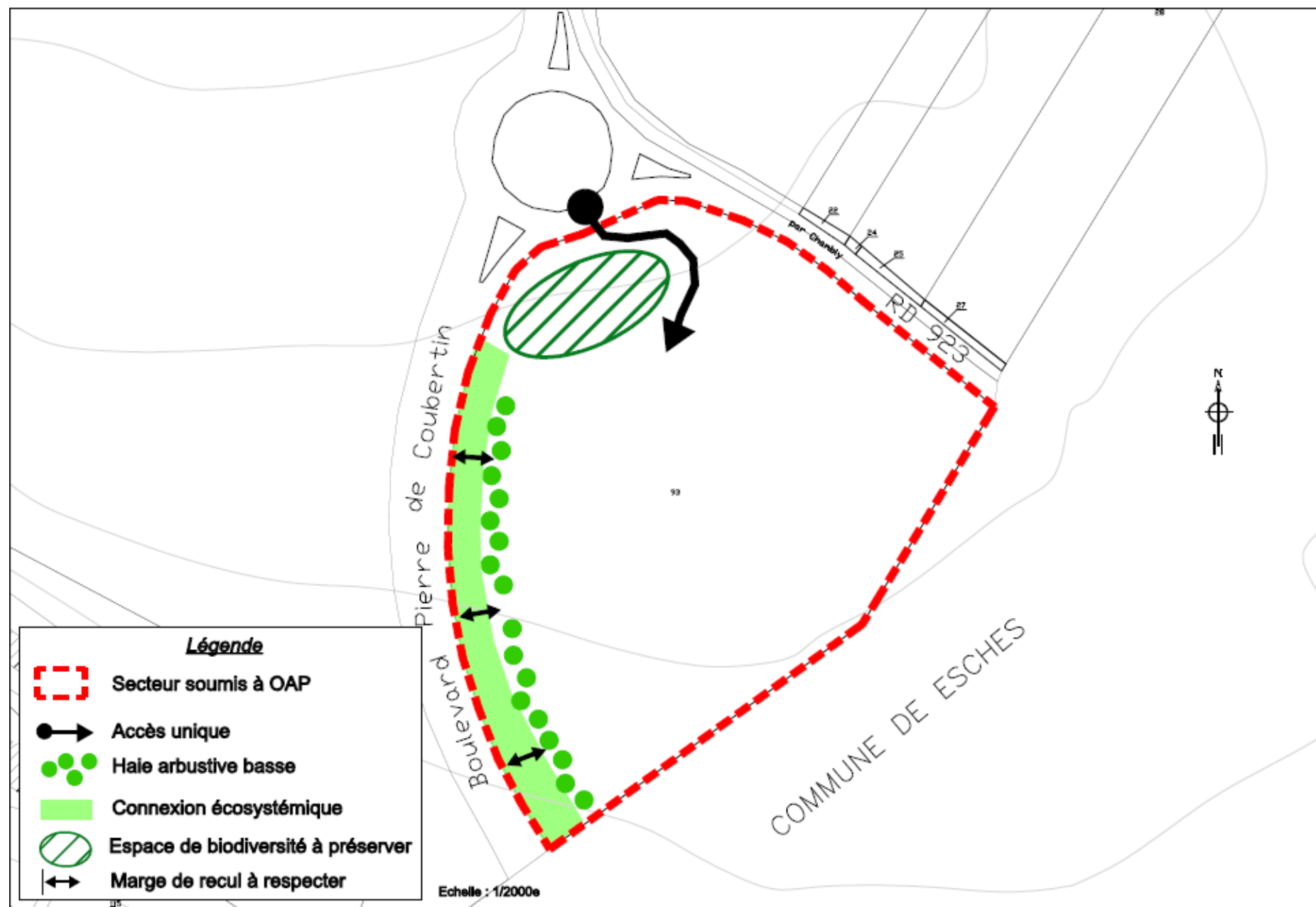
Les futurs aménagements (bassins de rétention, noues, plantations, ...) devront être réfléchis de façon à favoriser la biodiversité de proximité.

Les revêtements des aires de stationnement, des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une porosité de telle manière à assurer l'infiltration des eaux et permettre leur végétalisation. Des jointures pourront ainsi être enherbées, voire plantées.

L'espace de biodiversité situé en entrée de zone présente un faciès arbustif qu'il serait intéressant de préserver en raison de sa valeur écologique en le connectant avec le Sud de la zone par une bande libre de tout aménagement (voirie, construction, obstacle, ...) ; cette bande est reportée sur le schéma d'aménagement à l'ouest de la zone 1AUe.

- Recommandation

Il est recommandé de vérifier en amont du chantier la présence/absence de l'œdicnème criard sur le secteur et la présence de nids au sol.



CHAPITRE IV – Zones 1AUec, 1AUe (Sud) et Nam

- Superficie

19,78 ha

- Situation

Située dans le prolongement de la zone commerciale existante, la zone est bordée au Nord par le boulevard de l'Esches et au Sud par la voie ferrée. La partie Est en limite de Esches est coupée du reste de la zone par le boulevard Pierre de Coubertin.



- Vocation

Il s'agit d'un secteur ayant pour principale vocation l'accueil d'activités économiques. Il est traversé par l'allée de la Marquise qui devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

A l'ouest du boulevard de Coubertin, la zone 1AUec a vocation à accueillir tous types d'activités économiques (artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts,...), y compris du commerce (sans condition de surface), afin d'étoffer l'offre proposée sur la zone des Marquises, voisine. Ces éventuels commerces n'occuperont qu'une place minoritaire dans la zone. C'est-à-dire que la superficie du ou des terrains occupé(s) par des commerces devra être inférieure à la moitié de la superficie de la zone.

A l'est du boulevard de Coubertin, la zone 1AUe a vocation à accueillir tous types d'activités économiques (artisanat, bureaux, services, industrie, entrepôts,...). La zone pourra éventuellement accueillir des activités de type commercial à condition :

- que ces commerces aient une surface de vente de moins de 1000 m²,
- que ces commerces répondent aux besoins générés par les activités implantées dans la zone (par exemple, pour permettre aux travailleurs de se restaurer sur place, ou pour vendre la production d'une activité productive implantée sur place),
- et qu'ils occupent une place minoritaire dans la zone. C'est-à-dire que la superficie du ou des terrains occupé(s) par des commerces devra être inférieure à la moitié de la superficie de la zone.

- Voirie

La desserte des deux secteurs se fera en priorité par le rond-point existant.

Dans le secteur le plus important, une voirie traversante permettra de rejoindre le centre commercial existant à l'Ouest de la zone.

- Réseaux

En ce qui concerne les eaux pluviales du plus grand secteur, elles seront dirigées vers la partie basse du terrain et collectées dans un bassin aménagé à cet effet.

- Implantation des constructions

Les bâtiments seront implantés avec une marge de recul par rapport aux boulevards qui tangent les secteurs, et une marge de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A16 devra être respectée, dans le respect de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

- Aspect

Les façades des bâtiments implantés le long des boulevards devront être traitées avec le plus grand soin. Les dépôts sur les fonds de parcelles bordant les boulevards sont interdits.

- Plantations

Dans l'allée de la Marquise devront être plantés des alignements d'arbres respectant l'axe de la perspective vers le château de Sandricourt.

Des bandes végétales devront être aménagées au contact des boulevards, afin de contribuer à une insertion harmonieuse des constructions dans le paysage. Les essences utilisées seront locales, et leur hauteur devra être adaptée au gabarit des constructions situées à l'arrière (plus les constructions seront hautes, plus la végétation choisie sera haute, pour intégrer au mieux le bâti dans le paysage).

Les futurs aménagements (bassins de rétention, noues, plantations, ...) devront être réfléchis de façon à favoriser la biodiversité de proximité.

Les revêtements des aires de stationnement, des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une porosité de telle manière à assurer l'infiltration des eaux et permettre leur végétalisation. Des jointures pourront ainsi être enherbées, voire plantées.

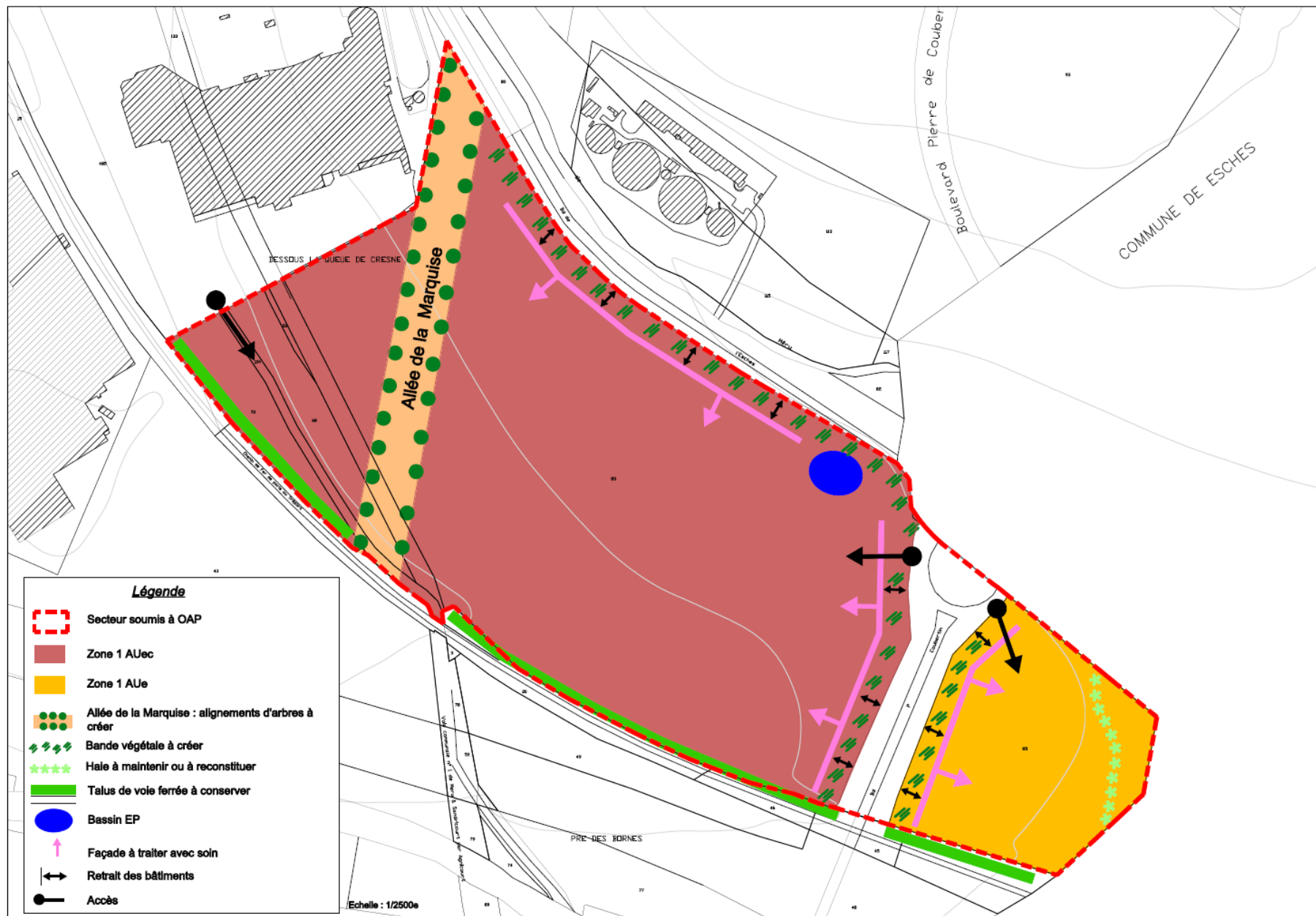
La haie longeant la voie ferrée au Sud sera maintenue.

En ce qui concerne celle située dans le plus petit secteur à l'Est, si elle ne peut être maintenue, elle sera compensée par un linéaire au moins équivalent. La fonctionnalité écologique devra être, à terme, équivalente ou supérieure.

Dans le but de limiter l'incidence de sa disparition, la mesure de compensation (plantation d'une nouvelle haie) devra se faire en amont de l'arrachage de la haie existante (préverdissement obligatoire).

- Recommandation

Il est recommandé de vérifier en amont du chantier la présence/absence du Busard Saint-Martin sur le secteur et la présence de nids au sol.



CHAPITRE V – Zone 1AUi

- Superficie

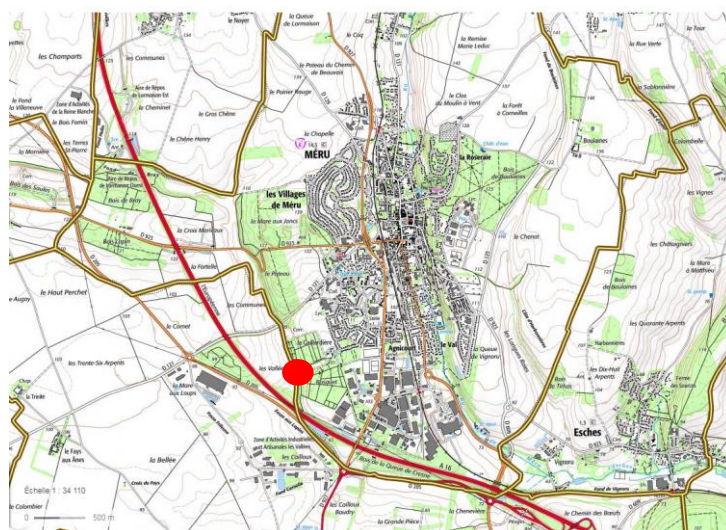
27 ha (Méru + Amblainville)

- Situation

Le terrain concerné par les OAP est à cheval sur les communes de Méru et Amblainville.

La zone est bordée au Nord par la RD 121 et à l'Ouest par l'A16.

Les OAP décrites ci-après concernent la totalité de la zone et pas uniquement la partie située sur Méru.



- Accès

Desserte par la RD 121.

- Implantation des constructions

Recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A16, dans le respect de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

- Gestion des eaux pluviales

Aménagement d'un ouvrage de rétention à l'extrémité Sud de la zone (point bas).

- Habitats naturels existants à conserver

Alignement d'arbres : le long de l'A16 et de la RD 121 (Amblainville),

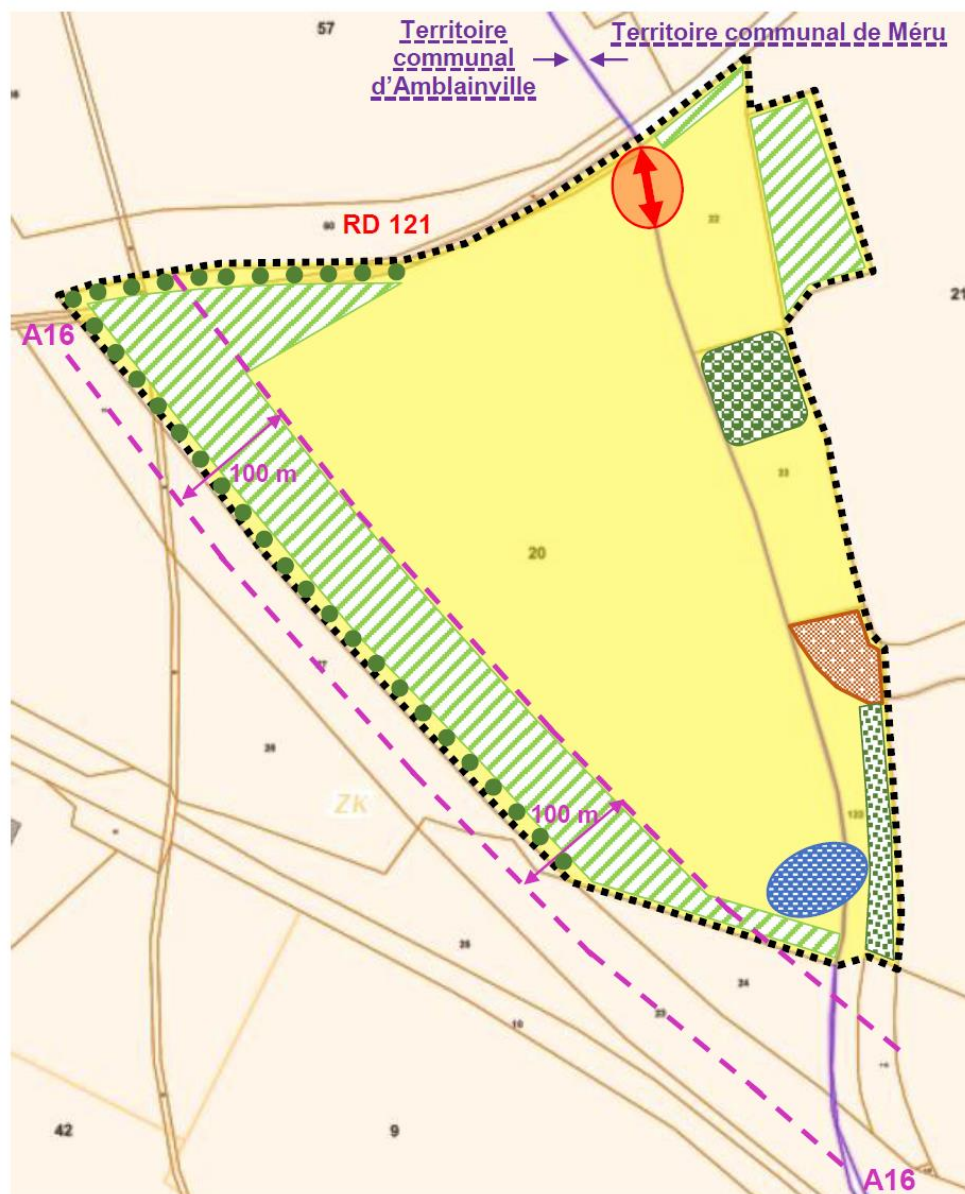
Bois (6 000 m²) : dans la partie Est de la zone (Méru),

Fourrés et talus : dans la partie Sud-Est de la zone (Méru),

Pelouse sèche calcaire : dans la partie Est de la zone (Méru).

- Espaces végétalisés à créer

Talus végétalisés avec plantations arbustives et arborescentes, en lisière de la zone (Amblainville + Méru), principalement en bordure de l'A16.



Périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Accès depuis la RD 121



Implantation des constructions dans le respect de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme :
recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A16



Ouvrage de rétention des eaux pluviales

Habitats naturels existants à conserver :

-  Alignements d'arbres
-  Bois (6 000 m²)
-  Fourrés et talus
-  Pelouse sèche calcaire

Espaces végétalisés à créer :

-  Talus végétalisés, avec plantations arbustives et arborescentes

CHAPITRE VI – Zone 2AUh

- Superficie

12,84 ha

- Situation

A l'Ouest de Méru, entre les rues Henri Barbusse et du 8 mai 1945.



- Vocation

Il s'agit d'une zone ayant pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

- Plantations

La haie identifiée sera maintenue ou, si elle ne peut être maintenue, elle sera compensée par un linéaire au moins équivalent. La fonctionnalité écologique devra être, à terme, équivalente ou supérieure.

Dans le but de limiter l'incidence de sa disparition, la mesure de compensation (plantation d'une nouvelle haie) devra se faire en amont de l'arrachage de la haie existante (préverdissement obligatoire).

- Recommandation

Il est recommandé de vérifier en amont du chantier la présence/absence de la Chevêche d'Athéna et du Busard Saint-Martin (et la présence de nids au sol) sur le secteur.

