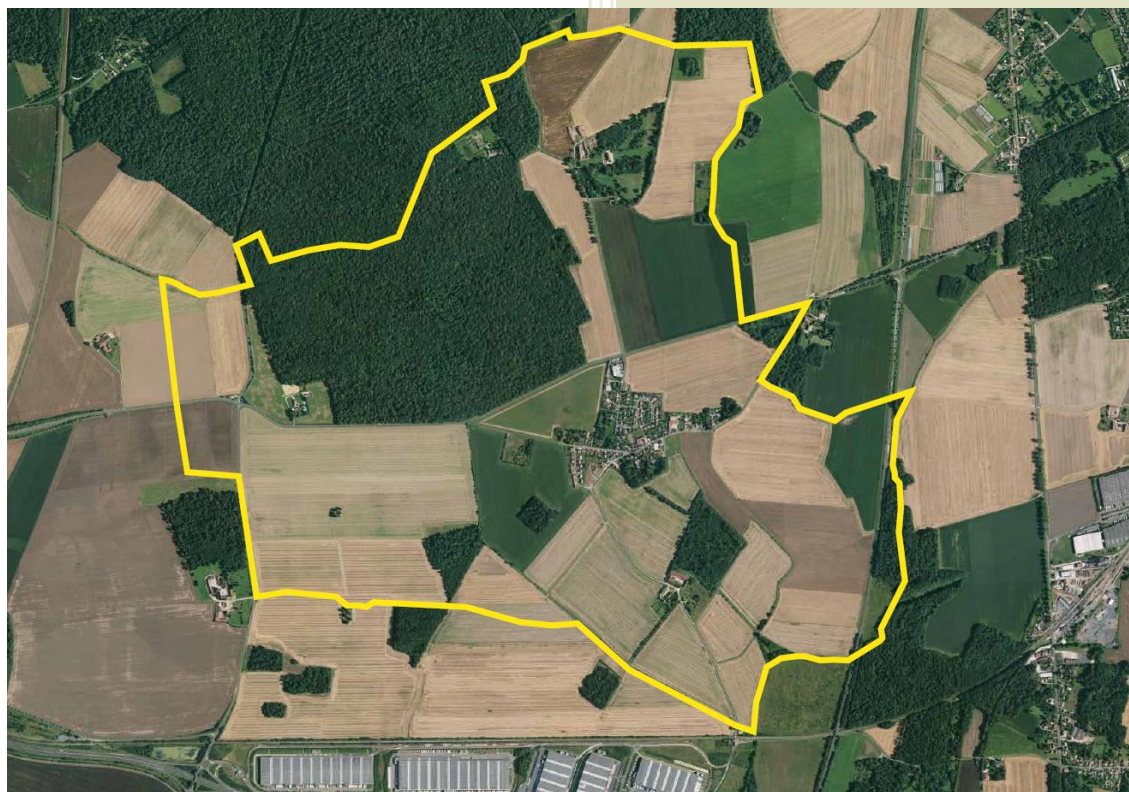


Mairie de LES-CHAPELLES-BOURBON
Rue du Limodin
77 610 LES-CHAPELLES-BOURBON

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LES CHAPELLES BOURBON 3- OAP



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : 17/07/2020*

Le Maire,



40, Rue Moreau Duchesne
BP 12 - 77 910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29

Fax : 01.60.09.19.72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

Web : www.cabinet-greuzat.com

OAP N°1 RUE DU LIMODIN

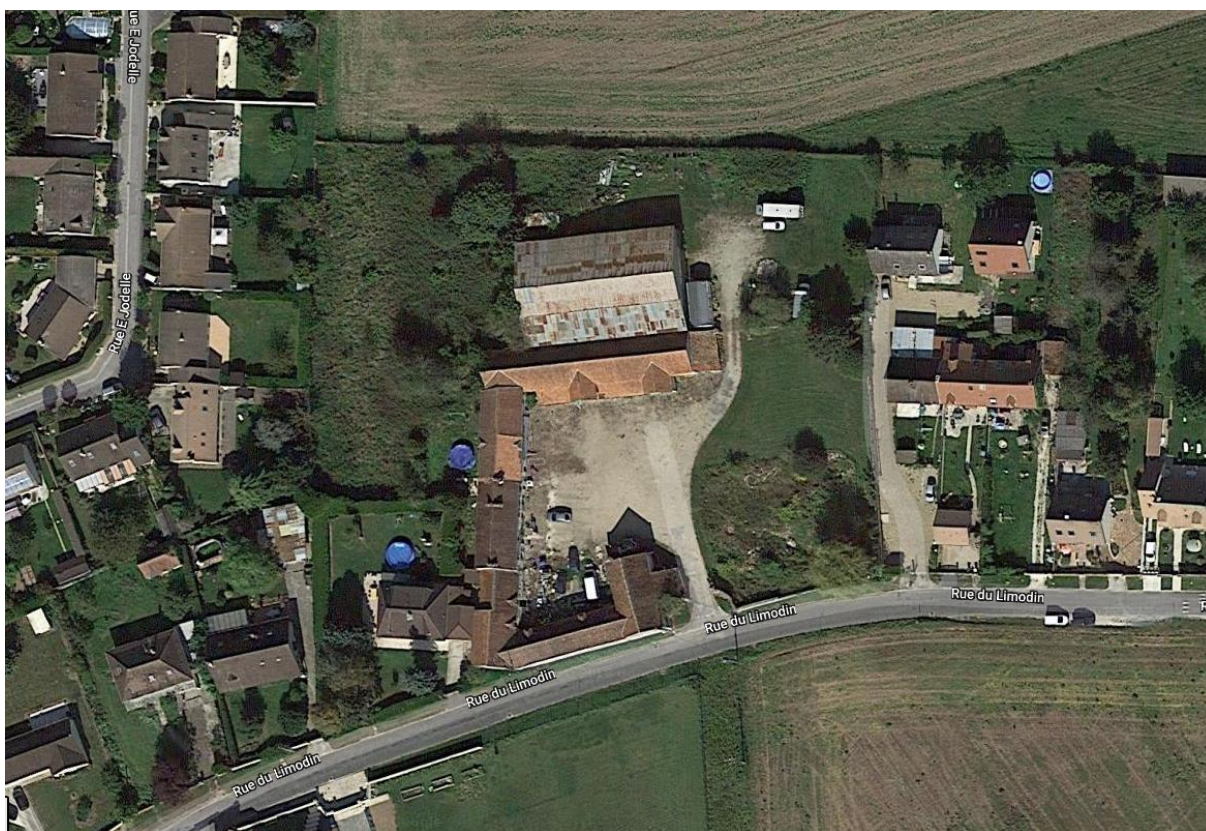
CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP situé rue du Limodin est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements.

D'une superficie de 0,9 hectare, elle est accessible seulement par la rue du Limodin. Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat pavillonnaire sur la partie Est/Ouest.

Le projet s'insère sur un ancien corps de ferme avec des bâtiments inadaptés aujourd'hui qui ne présente pas, pour la plus part d'intérêt architectural, leur mutation en habitat parait difficilement envisageable.

Ce secteur bénéficie de la présence d'un réseau viaire à proximité, ainsi que la présence des réseaux déjà existant.



Vue aérienne du site



Vue de la rue du Limodin

ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou avec un retrait de 6 mètres minimum depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 65% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 6,5 mètres à l'égout du toit sans dépasser 11 mètres au faîtage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra d'aménager une couture paysagère sur la limite sud et nord de la zone de projet.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels afin de permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire. Une densité minimale de 16 logements par hectare devra être appliquée à la zone.

Les constructions à destination de bureau, de commerce, sont autorisées, les constructions à destination d'activités artisanales à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat et à condition que les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP n'est pas concernée par des servitudes d'utilités publiques.
La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles et sur un risque de remontée de nappes faible. La zone ne vient pas impacter de corridors écologiques.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus 2 places de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone UA complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la rue du Limodin, à 100 mètres de la zone de projet. Il s'agit du réseau Transdev Sol'R ligne 209 et 309 desservant la ville de TOURNAN EN BRIE, NEUFMONTIERS EN BRIE, CREVECOEUR, LA HOUSSAYE EN BRIE ET LES CHAPELLES-BOURBON...

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue du Limodin. Cet accès sera dédié aux déplacements routiers et piétonniers depuis la rue. Il s'agira d'une voie à sens unique accompagnée d'un traitement paysager et d'une placette de retournement.

Afin de desservir la zone, il conviendra d'aménager une voirie de desserte sécurisée qui devra permettre une circulation aisée par les véhicules à moteur et par les modes doux.

Un principe d'accès aux parcelles agricoles au nord devra être maintenu en cas de développement sur le long terme.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

OAP
SCHEMA DE PRINCIPLE
ZONE D'HABITAT
LES-CHAPELLES-BOURBON
1/1000

-  Espace vert de transition avec l'espace agricole et naturel
-  Principe d'accès
-  Principe de maintien d'un accès futur
-  Périmètre de l'OAP (0.9 ha)
-  Sécurisation du carrefour
-  Principe de voirie avec placette de retournement

