

DÉPARTEMENT SEINE ET MARNE (77)

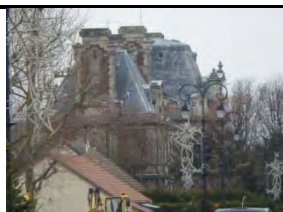
# COMMUNE COMPANS



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Dossier approbation

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elaboré en 2016 et rectifié en septembre 2016

Mise à jour n°1 du 27/11/2018

Modification simplifiée n°1 du 24/01/2019

Mise à jour n°2 du 13/06/2019

Mise à jour n°3 du 10/12/2020

Mise à jour n°4 du 31/08/2022

Modification n°1 du PLU du 04/05/23

Modification n°2 du PLU du 26/09/23

Révision allégée n°1 du 12/09/2024

#### Tracés Urbains

11 rue Sévéro 75014 Paris

tel:01 43 46 28 16 fax: 01 43 46 28 18

#### Direction Départementale du Territoire

Service Territorial nord- Pôle urbanisme – Unité Urbanisme de Meaux

Barrage de la Marne -77 109 Meaux cedex

Tel : 01 60 32 13 25 – Fax : 01 64 34 26 28



*Rappel : Article L123-1-4 Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*

Les orientations d'aménagement et de programmation présentent les principes de l'urbanisation à respecter au niveau des zones futures d'urbanisation, elles ne sont pas figées :

**Deux zones à vocation d'habitat** sont réparties sur le territoire communal, l'une dans la partie ancienne du bourg, l'autre dans la partie plus récente :

- 1AUH1 : située à proximité du château près de la partie ancienne du village ;
- 1AUH2 : dans la continuité des quartiers récents établis sur les parcelles voisines en tenant compte des tracés pipeline et gazoduc.

**Une zone à vocation économique** allant dans le prolongement des activités économiques déjà en place sur le territoire de Mitry Compans (pôle de plus de 6000 emplois actuellement) et organisée selon la perspective de croissance du Grand Roissy.

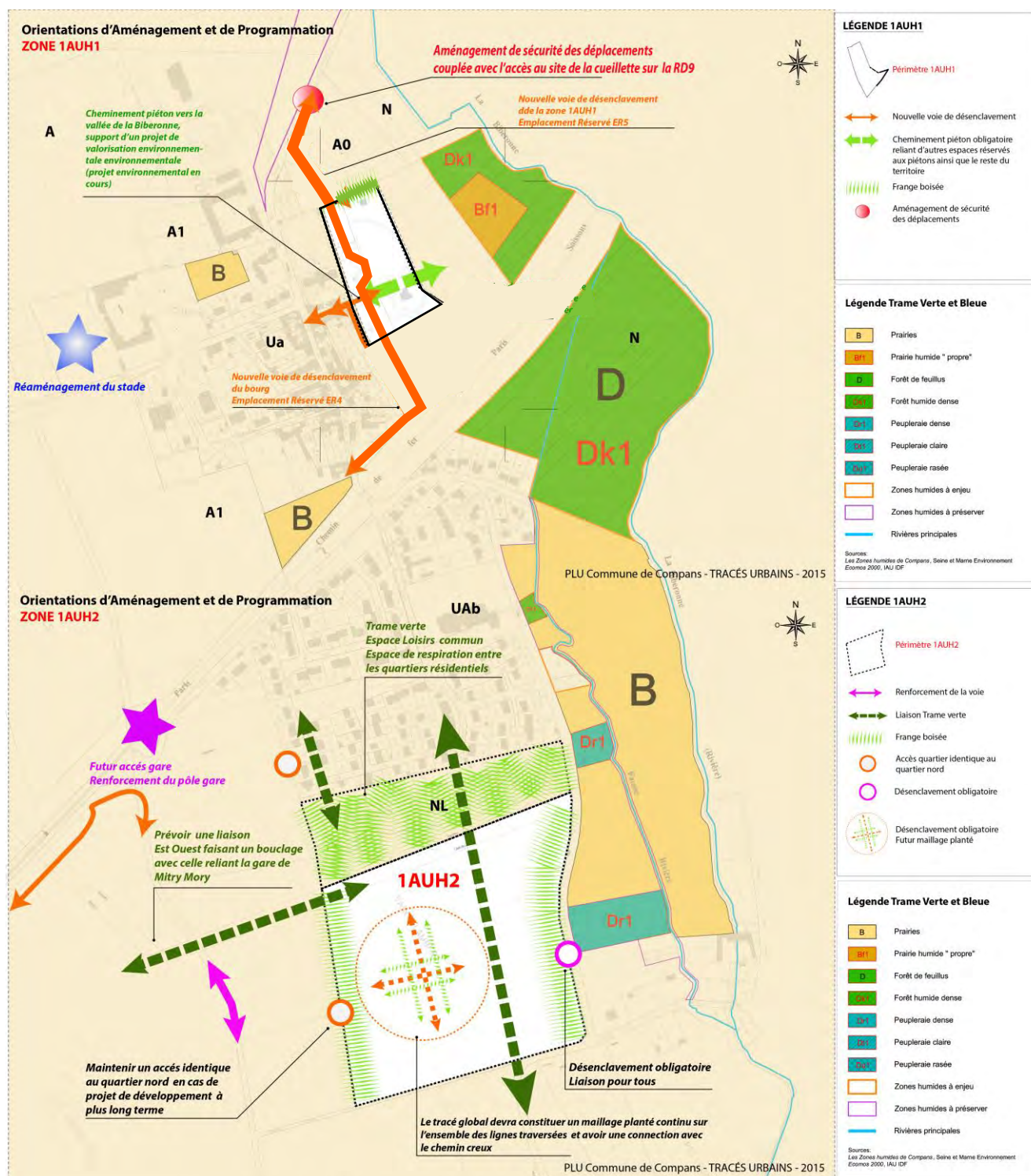
- La zone 1AUX1 se situe dans la partie sud de la RD212 au-delà des terrains de sport du Comité d'Entreprise d'Aéroports De Paris, dont une partie est déjà urbanisée (équipements de loisir pour le personnel de l'entreprise et activité).
- La zone 1AUX2 se situe au nord de la RD212

---

**L'application du règlement du PLU est obligatoire dans les zones du PLU**

---

# 1. Orientations d'aménagement des zones 1AUH1 et 1AUH2



## A.I. OAP DE LA ZONE 1AUH1

### A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP 1AUH1 située à proximité du château près de la partie ancienne du village est dédiée principalement à l'accueil de constructions ou installations de services public ou d'intérêt collectif, d'activité économique et de service ou de constructions à usage de logement/hébergement autorisées par le PEB.

La zone est comprise dans l'aire de protection du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport Charles de Gaulles. La partie Nord de la zone est concernée par la zone B du PEB, le reste de la zone est concernée par la zone C.

**En zone B et C du PEB** et sous réserve d'une isolation acoustique sont autorisés

- Les logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales
- Les habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou agricole

**En zone B et C du PEB** et sous réserve d'une isolation acoustique et à condition de ne pas entraîner l'implantation d'une population permanente

- Les constructions à usage industriel, commercial, de bureaux, ou agricole
- Les équipements publics ou collectifs

Dans **les zones A, B et C**, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

D'une superficie de 1.25 hectare, la zone 1AUH1 n'est pas comprise dans un secteur urbanisé de la commune.

La zone 1AUH1 sera accessible depuis la RD 9 et la rue Saint-Lambert, une déviation est prévue par un emplacement réservé (n°4).

Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat ancien sur la partie Ouest, la présence du château de Compans et de son Parc.

Sur la partie Est la zone est bordée par une zone naturelle.

Le projet s'insère dans un espace naturel en friche, où deux constructions à usage d'habitation sont présentes.



### A.I.2. 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.

*Dispositions complémentaires au règlement de la zone 1AUH1.*

#### La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Compte tenu du caractère paysager, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions devront être particulièrement étudiées.

Le projet permettra les constructions et installations de service public et d'intérêt collectif, les constructions d'activités économiques et de services, ou de logements autorisés par le règlement des zones B et C du PEB Roissy-Charles de Gaulle. Les constructions devront être implantées avec un retrait depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 60% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de préserver et/ou de renforcer la couture paysagère existante sur la limite Est de la zone de projet, de prendre en compte les arbres existants dans l'élaboration du projet d'aménagement de façon à identifier ceux qui peuvent être conservés et mis en valeur.

Un principe de cheminement piéton devra être mis en place sur la partie Ouest afin de relier la Rue de Glatigny à la desserte principale de la zone.

Le long des voiries des plantations devront être réalisées afin de dessiner le mail planté desservant les zones.

Les clôtures lorsqu'elles existent, seront végétales ou doublées d'une haie végétale et ajourées permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

#### La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée aux constructions et installations de service public et d'intérêt collectif, aux constructions d'activités économiques et de services, ou de logements/hébergements autorisés par le règlement des zones B et C du PEB Roissy-Charles de Gaulle, n'entraînant aucune nuisance pour le voisinage et sous respect des dispositions du PEB.

#### La qualité environnementale et prévention des risques

La zone 1AUH1 est concernée par les zones B et C du PEB, par conséquent les constructions devront respecter les orientations du PEB Charles de Gaulles, ainsi que les règles d'isolation acoustique.

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. La zone 1AUH1 est concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B. Il devra être réalisé une détermination de zone humide avant tout projet sur la zone 1AUH1.

#### Les besoins en matière de stationnement

L'OAP souhaite intégrer un espace de stationnement public végétalisé le long de la future voie. Ce stationnement sera couplé à l'aménagement d'espaces verts.

Le stationnement devra être proportionnel aux futurs équipements ou activités autorisés sur la zone.

## La desserte en transports en commun

La zone 1AUH1 bénéficie de la proximité immédiate du village et par conséquent de la présence à moins de 150 mètres des arrêts de bus et à 300 mètres de la gare SNCF de Compans.

## La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur la RD 9 au niveau de l'accès de la ferme des 2 cueillettes de Compans avec un débouché sur la rue prolongée de Saint-Lambert.

Une voie principale en double sens, accompagnée d'un traitement paysager sera dédiée aux déplacements routiers, piétonniers et cyclables. Cette voie devra prévoir quelques stationnements végétalisés excepté en zone A0 au PLU.

Cette future voie permettra d'assurer un désenclavement des futurs quartiers vers les équipements publics et les axes principaux de la commune.

L'OAP souhaite affirmer la place des modes doux de déplacement ayant pour support une trame verte continue dédiée aux circulations douces.

Des cheminements piétonniers sont prévus le long de la voie permettant de relier les voies douces du territoire. Un cheminement doux devra être réalisé sur la partie Est afin de desservir l'espace naturel.

## Programmation

Le projet pourra se réaliser en plusieurs opérations, cependant les constructions ne pourront débuter qu'une fois la totalité de la voirie de la RD 9 à la rue Saint Lambert sera réalisée.

Les constructions déjà existantes sur le site pourront faire l'objet d'une rénovation, d'une réhabilitation, d'une amélioration, d'une extension mesurée dans la limite de 30% et d'une reconstruction à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants dès l'approbation de la modification n°1.

## Planification

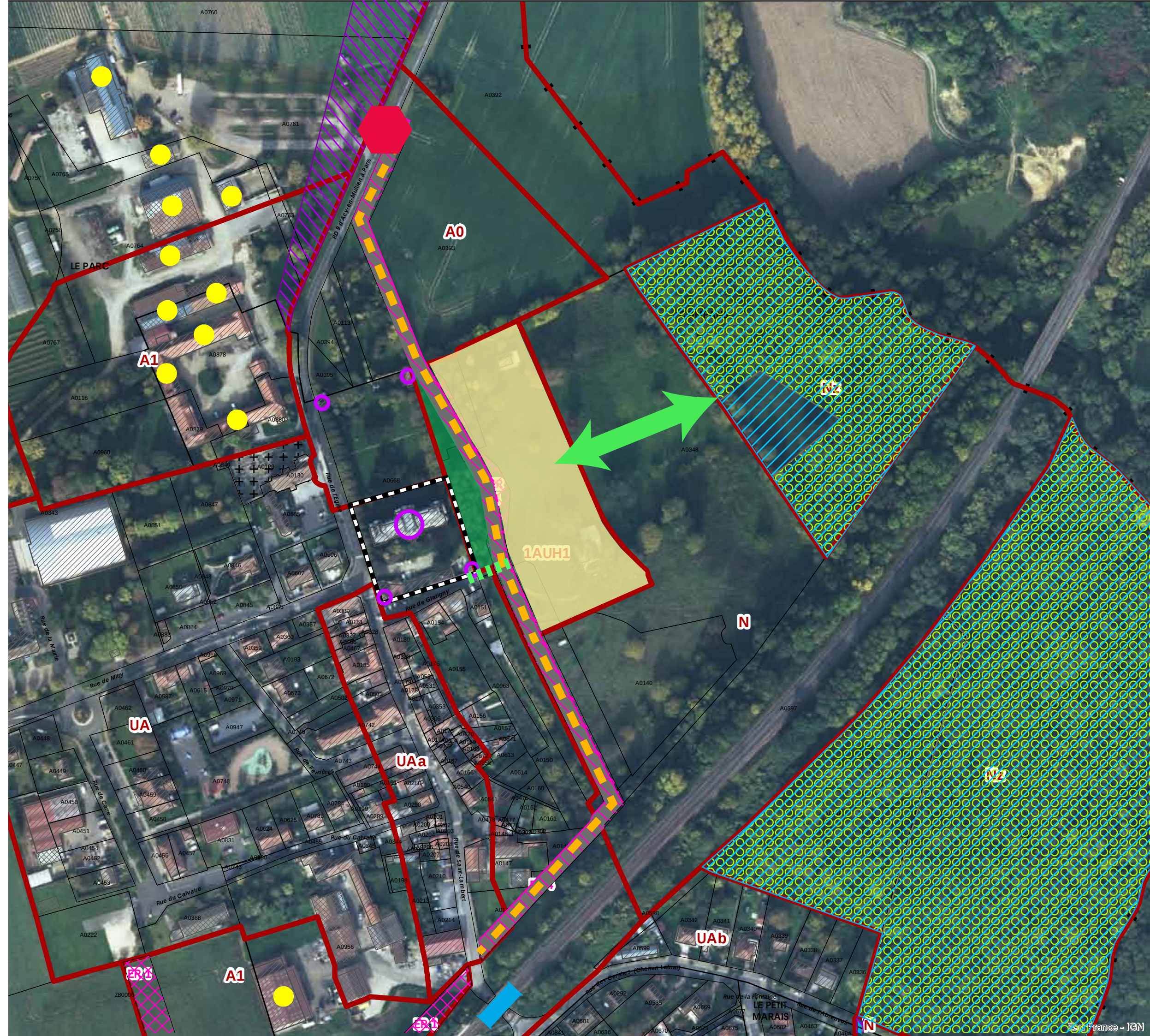
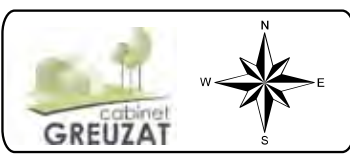
Aucun phasage n'est prévu sur cette zone

### A.I.3. **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.

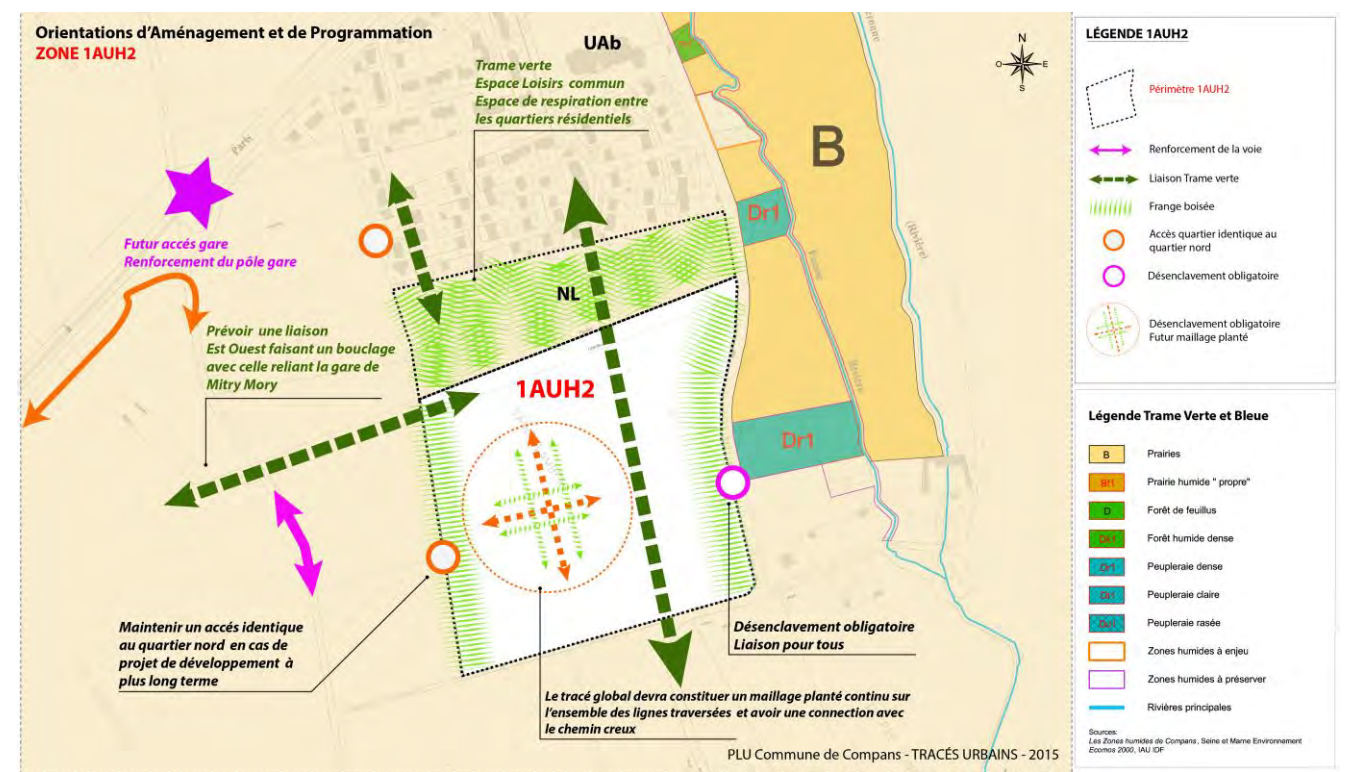
**SCHEMA DE PRINCIPE OAP**  
**Zone 1AUH1**  
2000 eme  
(1.25 ha)

-  Limite de zone (PLU)
  -  Principe de voirie
  -  Principe d'aménagement d'un espace paysager avec création de place de stationnement végétalisée
  -  Principe de liaison douce, cheminement piéton vers la vallée de la Biberonne.
  -  Principe d'aménagement d'un cheminement doux obligatoire
  -  Aménagement de sécurité des déplacements à prévoir
  -  Nouvelle voie de désenclavement à double sens
  -  Principe d'aménagement de constructions et d'installations de service public et d'intérêt collectif, de constructions d'activités économiques et de services, ou de logements/hébergements autorisés par le règlement des zones B et C du PEB Roissy-Charles de Gaulle
  -  Emplacements réservés
  -  Protection des tours
  -  Batiment pouvant changer de destination



**Zone 1AUH2 : 7.4 hectares**

Soumise à la zone D du PEB de l'aéroport de Roissy, (seulement des normes d'isolation acoustique à respecter) le secteur compte des guides d'urbanisation bien identifiés et des objectifs à atteindre (densité, mixité et performances énergétiques). Elle est destinée à une vocation principale d'habitation.



voir plan agrandi ci-après

➤ **Structuration de la zone et paysagement**

La voirie sera plantée au travers du nouveau quartier et la continuité sera assurée au-delà, dans l'espace de loisirs commun aux différents quartiers d'habitations.

La réalisation d'une entrée de ville qualitative : offrir une visibilité sur un quartier « vert » depuis les axes de communication, sera rendue possible par des plantations en fond de parcelles. Lorsqu'elles ne seront pas construites, les limites séparatives seront plantées.

➤ **Densité minimale**

Pôle gare de la région Ile de France, la commune de Compans dispose d'un atout pour de nombreux ménages ; elle doit permettre l'accueil de populations nouvelles en ouvrant des zones à l'urbanisation : une densité minimale de 20 logements/ha est un objectif à atteindre dans ce secteur destiné à se rapprocher des critères d'un éco-quartier : densité et maillage des liaisons douces.

### ➤ Mixité sociale

La zone 1AUH2 indique une typologie de logements en faveur de la diversité du parc de logements : au minimum, 20% des logements seront financés par l'Etat.

### ➤ Accessibilité et desserte de la zone

La zone 1AUH2 sera desservie à partir :

- Du lotissement existant au sud de la voie ferrée.
- Et de la rue de la fontaine sud, nommée chemin rural n°2 dit « des vaches »

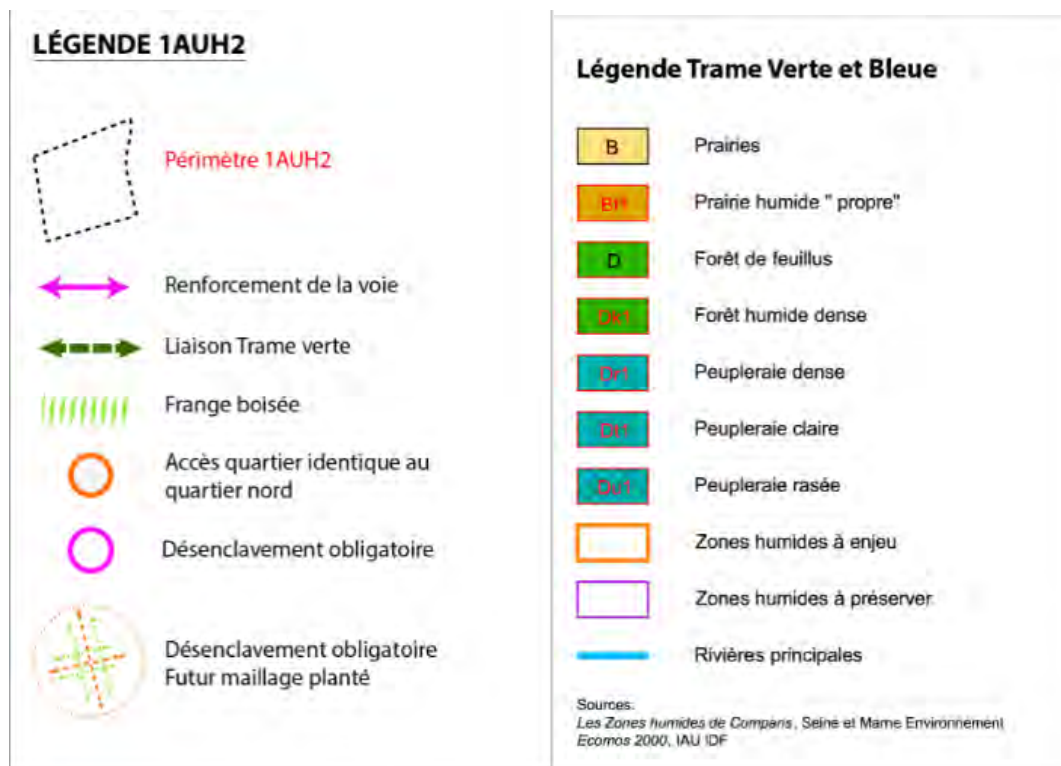
La zone 1AUH2 devra assurer une connexion avec les chemins pédestres du PDIPR:

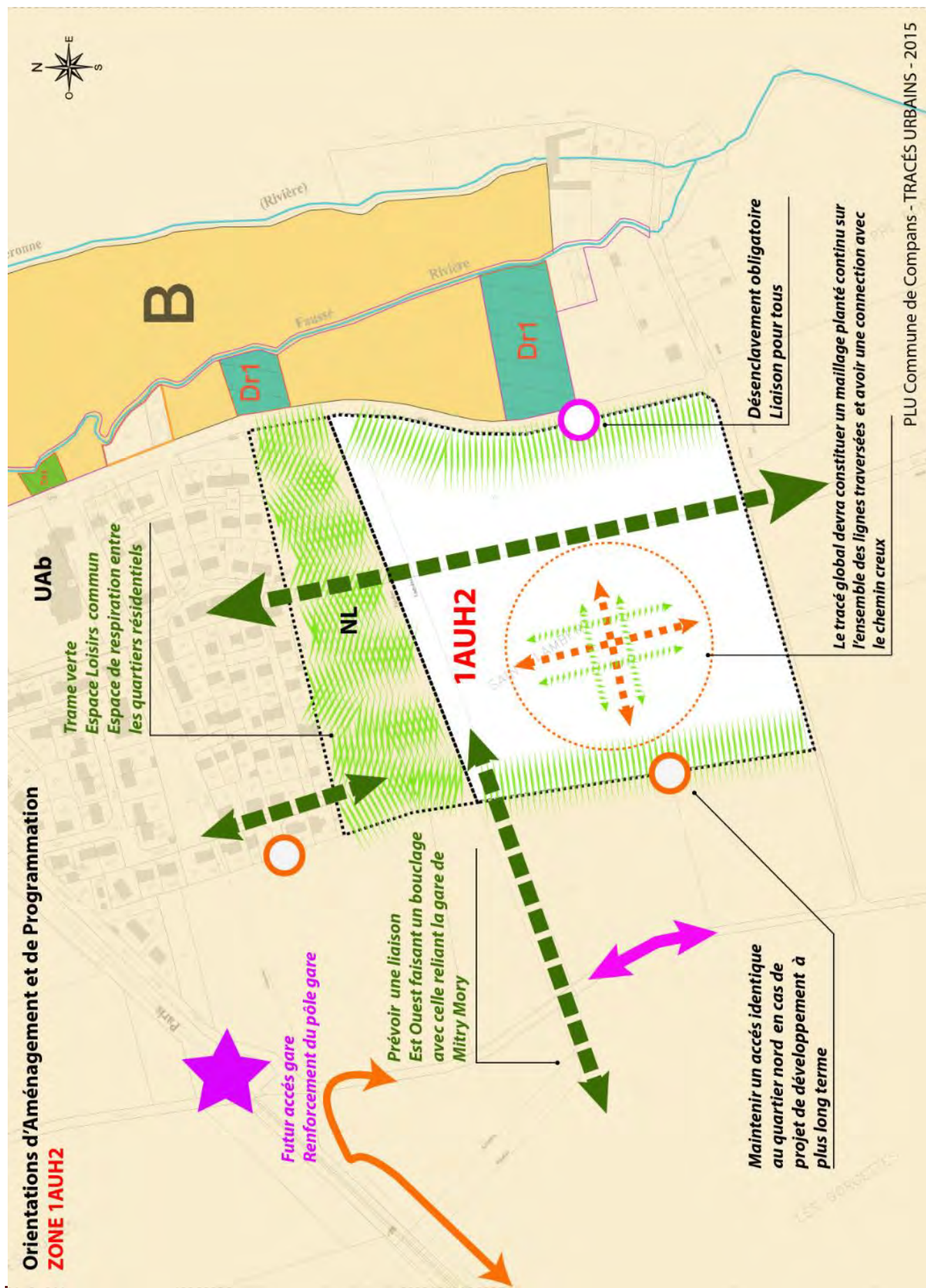
- une desserte piétonne et cycle avec le chemin creux
- et permettre une continuité modes doux de déplacements vers l'ouest pour rejoindre le chemin rural dit de Gressy à Compans

### ➤ Performances énergétiques

L'objectif du futur projet est de tout mettre en œuvre pour atteindre les performances d'un habitat à Energie Positive (BEPOS) sans imposer de règles de performances du fait de l'évolution des techniques et de la réglementation.

Légende schéma 1AUH2



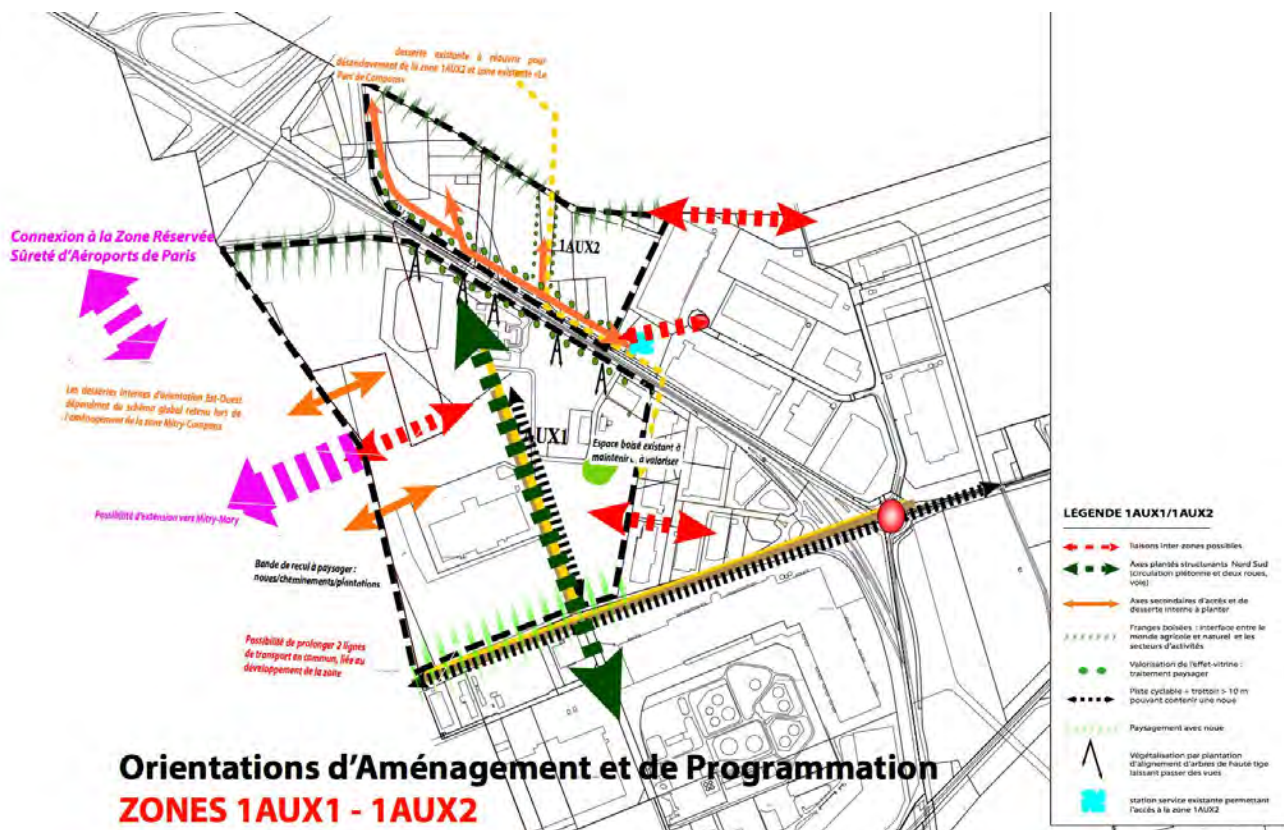


Commune de Compans (77)

- **La protection paysagère et la création d'un paysage harmonieux : constituer une trame verte collective et accorder une place au végétal**
  - Plantations le long des voiries afin de dessiner le mail planté desservant les zones
  - Les fonds de parcelles et les limites séparatives seront plantés
  - Les clôtures lorsqu'elles existent, seront végétales ou doublées d'une haie végétale
  
- **Des déplacements sécurisés et plantés accordant une place dominante aux piétons et reliant les quartiers d'habitat aux équipements de la vie locale**
  - Assurer un désenclavement des futurs quartiers vers les équipements publics (école, autres équipements de la vie locale tels que les aires de jeux ou les terrains sportifs) et les axes principaux de la commune
  - Affirmer la place des modes doux de déplacement ayant pour support une trame verte continue dédiée aux circulations douces : un mail planté d'une largeur minimum permettant les déplacements piétons et cycles
  
- **La gestion des eaux et les techniques à privilégier**
  - Inciter à la réutilisation des eaux de pluie
  - Favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales :
    - Assurer la rétention à la parcelle pour chaque permis de construire
    - Limiter les surfaces imperméables en imposant un minimum d'espaces verts par parcelle

**L'application du règlement du PLU est obligatoire (hauteur, desserte réseaux...)**

## 2. Orientations d'aménagement des zones 1AUX1 et 1AUX2 à vocation d'activités



Le secteur AUX1 est un secteur dont la spécificité est d'appartenir à l'emprise de la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles De Gaulle.

Pour la zone 1AUX2 : L'opération ne pourra avoir lieu qu'après une étude de circulation visant à assurer la desserte de la zone et la sécurisation des flux de la RD212. Cette étude devra se faire en partenariat avec le Conseil départemental de Seine et Marne

Les grandes orientations valables pour les zones 1AUX1 et AUX2 :

### ➤ Désenclaver l'ensemble des sites

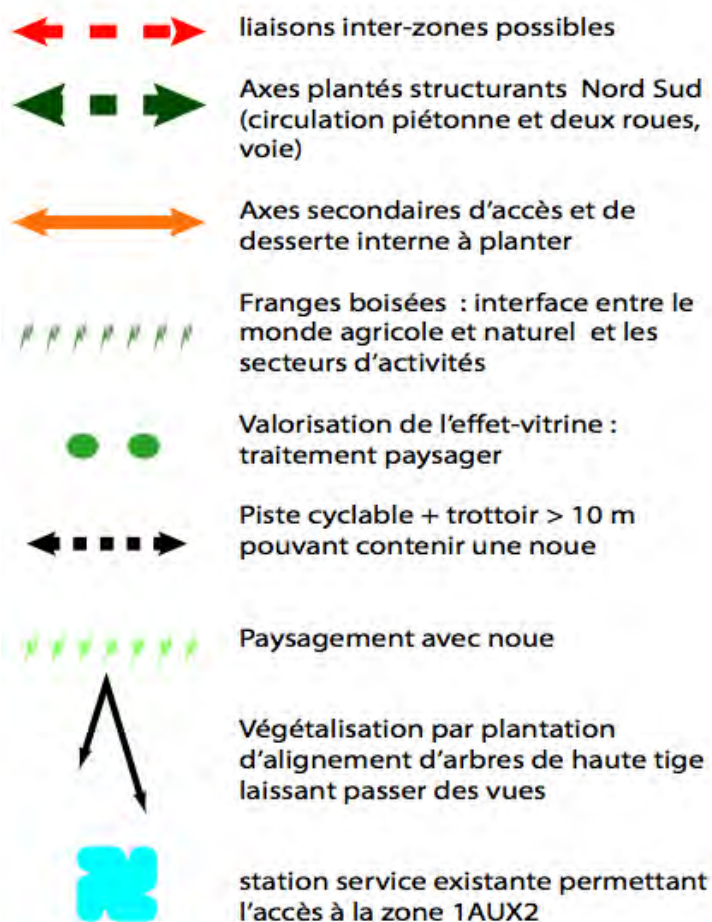
- les relier entre eux de manière à avoir une logique cohérente de déplacements ; Les accès indiqués sont les accès possibles.
- Les accès directs à partir de la RD212 devront recevoir un accord de la part du Conseil départemental de Seine et Marne après étude de circulation et trafic.

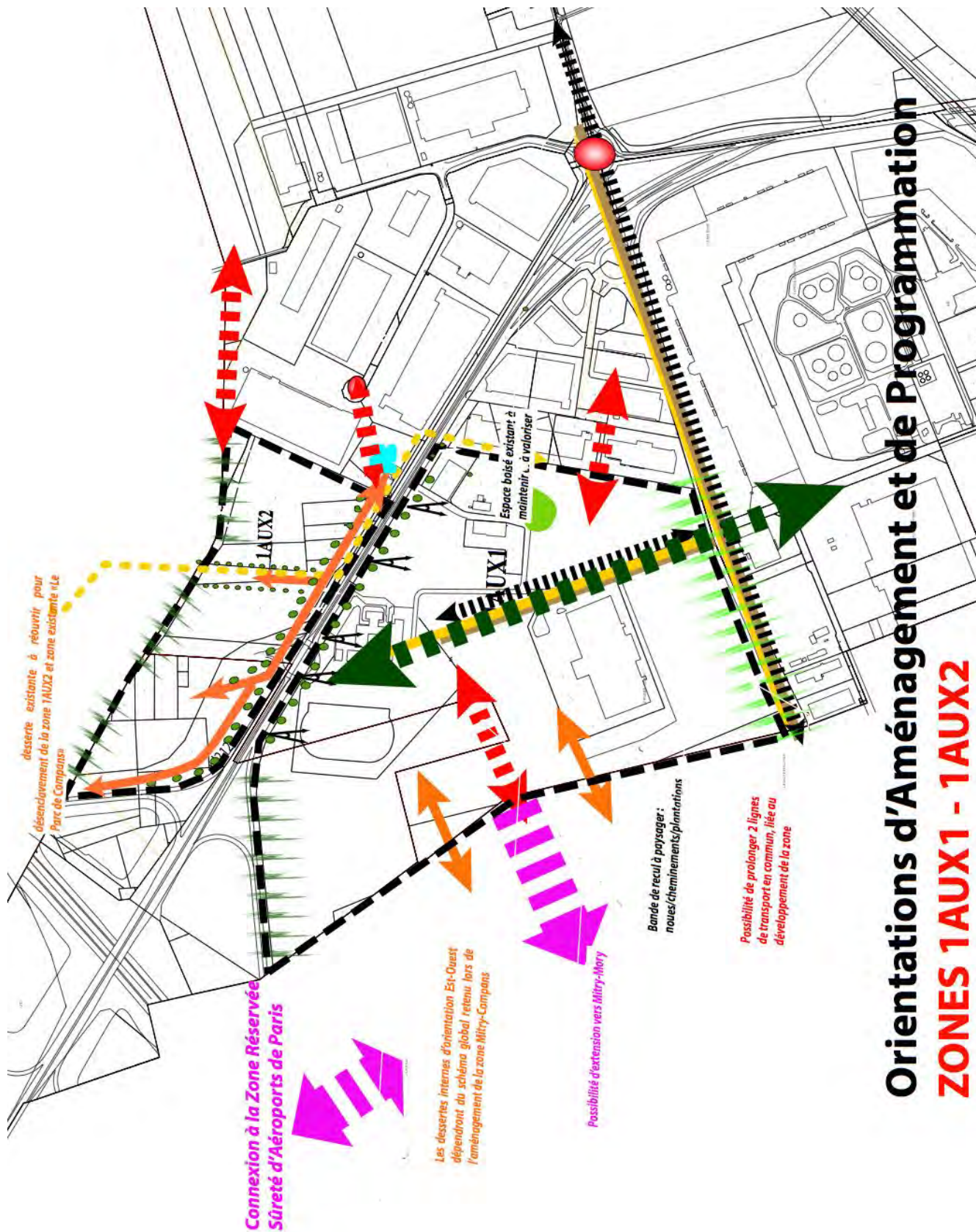
- La desserte et les accès aux zones 1AUX1 et 1AUX2 devront se faire à partir des voies existantes RD9 pour la zone 1AUX1 et accès de la station service existante sur la RD212 pour la zone 1AUX2. Le giratoire actuel de la RD212 ne devrait pas exister.
  - La zone 1AUX2 pourra avoir des accès de liaisons avec la zone d'activité « le Parc de Compans »
  - La zone 1AUX2 pourra organiser sa desserte à partir de la voie existante en direction de Thieux
- **Assurer une ambiance paysagère de qualité** à la hauteur de l'image internationale de la plate-forme aéroportuaire de Roissy qui va rayonner sur l'ensemble des zones 1AUX1 et 1AUX2 en devenant sur le territoire de Compans :
- Créer des aménagements structurants : axes de communication plantés (principales et secondaires) dont circulation piétonne et deux roues + voie + paysagement (zone boisée). Au total, les espaces verts communs représenteront au minimum 10% de la surface de la zone
  - Fronts paysagers et valorisation des effets vitrines des routes départementales
  - les limites séparatives seront plantées, elles seront comprises dans le pourcentage d'espaces verts imposé dans l'article 13
  - Une végétalisation linéaire sera créée le long de la RD212 tout en assurant des vues et perspectives arrières
  - Les fonds de parcelle seront plantés en haie pour les industries
- **Favoriser les modes de déplacement doux et les transports collectifs**
- Créer des pistes cyclables plantées pouvant contenir une noue, avec une largeur de trottoir supérieure à 10 m
  - Desservir chacune des zones par un réseau de transports en commun
- **La gestion des eaux et les techniques à privilégier**
- Inciter à la réutilisation des eaux de pluie
  - Favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales :
  - Assurer la rétention à la parcelle pour chaque permis de construire
  - Limiter les surfaces imperméables en imposant un minimum d'espaces verts par parcelle
  - Aménager des noues et bassins paysagers le long des voies et au niveau des fronts paysagers
  - Imposer le traitement des eaux de pluie pour les activités commerciales, industrielles...
- **La mutualisation des aires de stationnements** pourra être recherchée au moment de l'aménagement de la zone
- **Pour la zone 1AUX2 : prendre en compte** la canalisation Trapil pour l'aménagement des futures voies mais également celle des futurs bâtiments.

- **Pour la zone 1AUX2 : Respecter le front urbain** inscrit au SDRIF interdisant l'extension de l'urbanisation coté Thieux
- **Pour la zone 1AUX2 : Respecter les alignements bâtis** existants et végétaliser les abords non bâtis en façade de la RD212.

## L'application du règlement du PLU est obligatoire (hauteur, desserte réseaux...)

### LÉGENDE 1AUX1/1AUX2





# Orientations d'Aménagement et de Programmation ZONES 1AUX1 - 1AUX2



## **A.II. DELOCALISATION EN ZONE A : 5.62 HA**

### **I.1 - CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone de l'OAP située à proximité immédiate de la future liaison routière de l'Est Francilien et permettra l'implantation de la société.

D'une superficie de 5.62 hectares, la zone A2 n'est pas comprise dans un secteur urbanisé de la commune.

La zone A2 sera accessible depuis la RD 212, et par une nouvelle voie qui sera créée remplaçant le chemin royal.

### **I.2 - 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 des terrains par les voies et réseaux.*

*Dispositions complémentaires au règlement de la zone A2.*

#### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Compte tenu du caractère agricole de la zone, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions devront être particulièrement étudiées. Le projet permettra les constructions et installations pour les installations classées pour la protection de l'environnement liée à la plateforme de compostage et les constructions agricoles et de service et d'équipements publics. Les constructions devront être implantées avec un retrait depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 30% de la superficie de l'unité foncière en secteur A2.1.

La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement, il conviendra de préserver et/ou de renforcer la couture paysagère existante sur la limite Ouest de la zone de projet, et aux abords de la future liaison routière.

Le long de la nouvelle voirie créée, un cheminement piéton devra être aménagé.

Un principe de masque végétal devra être créé sur le pourtour du site futur limitant ainsi les vues directes sur l'activité depuis la RD212 et la liaison routière de l'Est Francilien et ainsi maintenir une zone de non-traitement phytosanitaire sur 5 mètres de largeur sur la partie Sud du projet correspondant à l'emprise du chemin Royal existant ainsi que sur la partie Est du site.

#### **La mixité fonctionnelle et sociale**

La zone de l'OAP sera dédiée aux constructions et installations de service public et d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions agricole et dans le secteur A2.1 les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées par le règlement.

### La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. La zone A2 n'est pas concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide. Une détermination de zone humide a été réalisée, aucune zone humide avérée n'est présente.

### Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement devra être proportionnel aux futurs équipements ou activités autorisés sur la zone.

### La desserte des terrains par les voies et réseaux

La zone A2 bénéficie de la proximité immédiate de la RD212, le chemin royal existant sera délocalisé le long de la future liaison routière de l'Est Francilien. Cette nouvelle voie devra être à double sens et intégrer un cheminement piéton.

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur la nouvelle voie créée.

### Programmation

Le projet pourra se réaliser en plusieurs opérations, cependant les constructions ne pourront débuter qu'une fois la totalité de la nouvelle voirie réalisée (Délocalisation du chemin Royal).

### Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone

#### A.II.1. **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.

SCHEMA DE PRINCIPE OAP  
Délocalisation du site  
1/1500  
Périmètre OAP 5.62 ha

- Limite de zone (PLU)
- Périmètre OAP
- Voirie intégrant un cheminement piéton et une chaussée double sens
- Implantation de la base vie département 77 (1,28 ha)
- Implantation de l'entrepise (3,0 ha)
- Principe de création d'une frange végétale
- AVP Projet liaison routière de l'Est Francilien

LA FOSSE DE MEAUX

LA FOSSE DE MEAUX

RD 212 de Vémars à Clayes-sous-Bois

LA CANARDE

A

A2.1

A2.2

LE FOND DE GRESSY

## **A.III. RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE**

### **I.1 - CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone de l'OAP située à proximité immédiate de la future ZAC des Deux Moulins, à proximité du Moulin d'Ouacre, le long de la Biberonne. Sur la partie Sud du site on retrouve les constructions liées à la sédentarisation des gens du voyage.

D'une superficie de 0.69 hectare, la zone Ng est comprise dans un secteur peu urbanisé de la commune.

La zone Ng sera accessible depuis la rue de la Fontaine.

### **I.2 - 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 des terrains par les voies et réseaux.*

*Dispositions complémentaires au règlement de la zone N.*

#### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Compte tenu du caractère naturel du voisinage immédiat de la zone, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions devront être particulièrement étudiées.

Le projet permettra les constructions liées à l'habitat, au commerce et aux activités de services sous réserve de prendre en compte l'environnement dans l'aménagement. Les constructions devront être implantées avec un retrait depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière en secteur Ng.

La hauteur limitée à R+2+C ou Attique dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement de la rue de la Fontaine. Au-delà de cette bande de 40 mètres, une hauteur de R+3+C ou Attique est autorisée dans la limite de 15 mètres maximum.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement, il conviendra de préserver et/ou de renforcer la couture paysagère existante sur la limite Est de la zone de projet, le long de la Biberonne et aux abords du site. Une bande inconstructible de 15 m devra être maintenue avec la Biberonne.

Le long de la voie de desserte interne, des places de stationnement perméables et végétalisées devront être aménagées. Un espace en cœur d'îlot végétalisé devra venir compléter le projet. Le projet devra s'intégrer correctement dans l'environnement paysager.

#### **La mixité fonctionnelle et sociale**

La zone de l'OAP sera dédiée aux constructions liées à l'habitat, au commerce et aux activités de services sous réserve de créer un aménagement qui s'adapte au milieu naturel.

### La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. La zone Ng est concernée par une probabilité de présence de zone humide sur une petite partie à l'Est du site.

### Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement devra être proportionnel aux futurs équipements ou activités autorisés sur la zone. Un minimum de 0,75 place de stationnement (véhicule motorisé) par logement devra tout de même être prévu.

### La desserte des terrains par les voies et réseaux

La zone Ng bénéficie de la proximité immédiate de la rue de la Fontaine, rue dont les réseaux sont déjà présents dans le cadre du futur aménagement de la ZAC des Deux Moulins. Une voie interne avec placette de retournement devra être accompagnée d'espace de stationnement perméables.

Un ou plusieurs accès à la zone devront être aménagés de façon sécurisée sur la rue de la Fontaine tel que matérialisé sur l'OAP graphique.

### Programmation

Le projet devra se réaliser en une opération d'ensemble.

### Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone

#### A.III.1. **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.

**SCHEMA DE PRINCIPLE OAP**  
**Résidence intergénérationnel**  
1/750  
Périmètre OAP 0.69 ha

-  Limite de zone (PLU)
-  Périmètre OAP
-  Principe d'accès possibles
-  Principe d'espace paysager à créer et à conforter intégrant du stationnement perméable végétalisé et arboré comprenant sa voie de desserte et un principe d'un coeur d'îlot végétalisé.
-  Bande de recul inconstructible de 15 mètres par rapport à la Biberonne
-  Emplacement réservé pour la mise en place d'un chemin le long de la Biberonne
-  Hauteur limitée à R+2+C ou Attique dans une bande de 40 mètres par rapport à l'alignement de la rue de la Fontaine. Au delà de cette bande de 40 mètres, une hauteur de R+3+C ou Attique est autorisée dans la limite de 15 mètres maximum
-  Potentielle zone humide à déterminer

**1AUH2**

**SAINT-LAMBERT**

**Nh1**

**A0**

**Nh**

**LE PRE ROND**

**LE MOULIN D'OUACRE**

**N**



2023.0552- 22/11/2023