



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3. Orientations d'aménagement et de programmation

DOCUMENT APPROUVE le 16 05 2024



### Situation et objet des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

2 secteurs ont été conservés, susceptibles d'accueillir des programmes de logement en renouvellement urbain :

- **OAP n°1** : 25 logements sociaux
- **OAP n°2** : 15 logements dont la moitié de logements sociaux

Ces deux OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

- Préserver, valoriser les parcours d'entrée et de traversée du tissu urbain
- Encadrer la construction des nouveaux logements définie par les objectifs supra-communaux pour conforter l'attractivité de la commune et encourager la mixité générationnelle.

Pour chacune des opérations destinées à l'accueil de logements, la densité minimale requise est supérieure ou égale à 30 logements/ha. Cet objectif correspond à l'objectif moyen poursuivi pour les communes rurales défini par le SCoT Marne et Gondaire



## Site OAP n°1

### CONTEXTE

#### Situation et superficie

- A l'extrême nord de la commune, en bordure de la route départementale 10, le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement aisément accessible est constitué par un ensemble de 6 parcelles en partie bâties (2 constructions d'habitat individuel, un ancien café-restaurant), pour une superficie de 6400 m<sup>2</sup> environ. Il est classé en zone UB du PLU.

#### Fonction et vocation du secteur

- Les terrains s'insèrent dans un tissu résidentiel d'habitat individuel. On note la présence d'un petit lieu de culte sur la parcelle limitrophe à l'ouest et d'un groupe scolaire situé à proximité.

#### Cadre paysager et environnemental

- Une façade de plus de 60 mètres constituant une séquence significative dans le parcours sur la RD
- Une morphologie des terrains caractérisée par une forme rectangulaire simple, en pente orientée nord-sud
- Une couverture boisée épaisse en fond de parcelle, des plantations hautes tiges d'ornement en façade sur la RD
- Des terrains concernés par un corridor potentiel des milieux ouverts identifié par le SCoT Marne et Gondoire.

## Site OAP n°1




### PROGRAMME ET ORIENTATIONS

#### Programme

Le projet prévoit un programme de 25 logements sociaux. La densité est de 40 logements par hectare. Ce programme devra répondre également à un renforcement de la diversité des typologies de logements.

#### Espaces verts et plantations

La trame paysagère et écologique structurera l'organisation de l'ensemble et l'implantation des constructions. Elle permettra de mettre en œuvre une gestion durable des espaces verts favorisant le développement de la biodiversité. A minima :

-  . La couverture boisée au sud sera préservée sur au moins 30 mètres de largeur en partie Est et sur 40 mètres en partie Ouest.
-  . Les franges Est et Ouest seront plantées de haies champêtres sur au moins 5 mètres de large.
-  . L'arbre remarquable au nord (Marronnier) sera préservé (après bilan phytosanitaire).

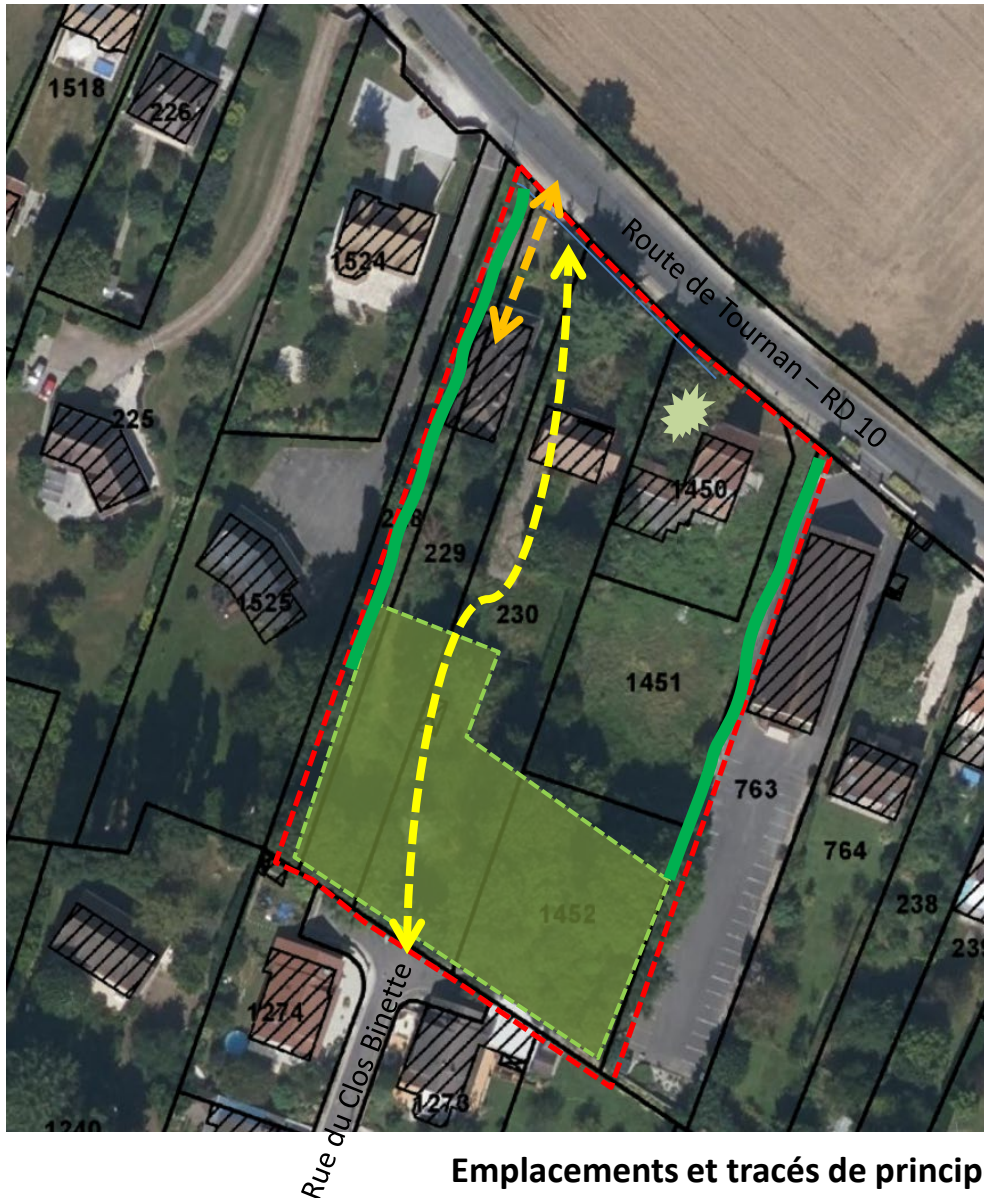
#### Accès, desserte et stationnement

De manière à préserver au maximum les futurs résidents des nuisances sonores et des risques liés au trafic automobile, l'accès, la desserte et le stationnement s'organiseront à partir d'un accès unique depuis la RD 10.

L'espace de stationnement perméable et planté s'insérera dans la trame paysagère et écologique à l'écart des espaces sensibles des logements (chambres, séjours...). Cet espace mutualisera l'ensemble des capacités de stationnement nécessaires aux habitants et visiteurs doivent être prévus sur les emprises foncières de l'OAP.

#### Déplacements piétons et cycles

Il sera prévu une liaison piéton-cycle avec la rue du Clos Binette. Son aménagement devra permettre de préserver les arbres de haut-jet.



Emplacements et tracés de principe

## Site OAP n°1

### *Programme et Orientations (suite)*

#### ***Gestion des eaux pluviales***

Tout en respectant la réglementation en vigueur, la gestion des eaux pluviales s'attachera à valoriser le paysage et la biodiversité.

#### ***Objectifs de qualité environnementale***

Favoriser :

- . l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- . l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

#### ***Prise en compte de l'environnement sonore***

Pour rappel, l'étude conduite dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par la CAMG en 2017 situe le secteur en dehors des zones bruyantes.

D'une manière générale l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, leur configuration et de fait la configuration des logements, prendra en considération les contraintes liées à l'environnement sonore du site en relation avec les émissions sonores de la RD10. Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit pourront de préférence présenter des ouvertures sur les pièces les moins sensibles au bruit (cuisine, salle de bain...) et pourront accueillir des fonctions (escaliers, coursives...) constituant des espaces « tampons ». Ces principes auront à s'articuler avec les objectifs en termes de bioclimatisme . Considérant ces dispositions, on privilégiera les logements traversants qui offrent une double orientation.



## Site OAP n°2

### CONTEXTE

#### Situation et superficie

- A l'extrême nord de la commune, en bordure de la route départementale 10, autrefois occupé par de l'activité industrielle et encore aujourd'hui par de l'activité d'entrepôt de matériaux, le terrain d'assiette est constitué d'une parcelle libre d'occupation pour une superficie de 1518 m<sup>2</sup> environ. Il est classé en zone UB du PLU.

#### Fonction et vocation du secteur

- Le terrain se situe dans un tissu résidentiel d'habitat individuel.

#### Cadre paysager et environnemental

- Une façade donnant sur un espace public résiduel au croisement de la RD10 et de la rue Grevin (ville de Lagny) composant une petite séquence urbaine dans le parcours sur la RD10.
- Une morphologie caractérisée par une forme rectangulaire simple.
- Un espace singulier intégralement minéralisé, qui disqualifie le paysage du secteur.
- Un site répertorié sur la base de données Casias (anciennement Basias) (Négociation de combustible - activité terminée).





## Site OAP n°2

### Programme et Orientations (suite)

#### **Prise en compte des nuisances et pollution**

##### L'environnement sonore

Pour rappel l'étude conduite dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par la CAMG en 2017 situe le secteur en dehors des zones bruyantes.

D'une manière générale l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, leur configuration et de fait la configuration des logements, prendra en considération les contraintes liées à l'environnement sonore du site en relation avec les émissions sonores de la RD10. Les façades ou pignons orientées vers les sources de bruit pourront de préférence présenter des ouvertures sur les pièces les moins sensibles au bruit (cuisine, salle de bain...) et pourront accueillir des fonctions (escaliers, coursives...) constituant des espaces « tampons ». Ces principes auront à s'articuler avec les objectifs en termes de bioclimatisme. Considérant ces dispositions, on privilégiera les logements traversants qui offrent une double orientation.

##### Risque de pollution lié à l'occupation des terrains (Négociation de combustible - activité terminée) :

L'aménageur devra mettre en place les moyens nécessaires à la gestion des risques liés à la pollution suspectée sur ce site.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Tout en respectant la réglementation en vigueur, la gestion des eaux pluviales s'attachera à valoriser le paysage et la biodiversité.

#### **Objectifs de qualité environnementale**

Favoriser :

- . l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- . l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.