

OAP

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 26/08/2024
prononçant l'Approbation du PLU

Le Maire :

Le Maire
Philippe MIMMAS



Mission en partenariat cabinet d'urbanisme DML et bureau d'études OCTOBRE Environnement
octobre 2021, complété octobre 2023, adapté août 2024



OCTOBRE
Environnement



Table des matières

1. OBJET ET STRUCTURATION	3
1.1. Objet des Orientations d'aménagement et de programmation	3
1.2. Portée des Orientations d'aménagement et de programmation	4
1.3. Structuration en correspondance avec le territoire	4
1.4. Données communes aux OAP	5
2. OAP « URBANISATION »	6
2.1. Secteur 1 : Rue du Stade / Chemin de l'Épine Blanche	6
3. OAP « ÉQUIPEMENTS »	12
3.1. Secteur 2 : Gare routière	12
3.2. Secteur 3 : Station d'épuration	14
4. OAP « VALORISATION »	16
4.1. Secteur 4 : Parc du Moulin	16

1. OBJET ET STRUCTURATION

1.1. Objet des Orientations d'aménagement et de programmation

Pour répondre aux objectifs de croissance, de renforcement et de diversification de l'offre de logements, de maîtrise de l'urbanisation de la commune, et plus particulièrement du bourg, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a retenu plusieurs orientations et localisations pour développer et accueillir habitat, équipements, services, continuités urbaines et espaces public ou collectif.

Ainsi, le PADD prévoit que le PLU prolongera et précisera par des orientations particulières, l'organisation et l'affectation de secteurs porteurs de ces objectifs.

L'organisation pour chacun de ces secteurs est définie à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

À la différence des orientations figurant dans le PADD, celles développées dans les OAP sont directement opposables aux utilisateurs des sols, soit aux demandes d'utilisation et d'occupation des sols, comme le sont les dispositions du règlement du PLU.

Ces orientations constituent l'un des instruments de mise en œuvre du PADD. Elles concernent des enjeux et s'appliquent à des sites mentionnés au PADD pour la plupart, conformément aux dispositions législatives en vigueur du Code de l'urbanisme :

Article L.151-6 (références : création par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – Annexe, modification par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 – art. 71 alinéa V. et par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 38, alinéa V) :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles... ».

Article L.151-7 (références : création par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – Annexe, modification par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 – art. 71 alinéa V. et par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.38, alinéa V) :

« ... Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification, et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... »

Article L.151-7-1 (création par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.9) :

« Outre les dispositions prévues à l'article L.151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ».

1.2. Portée des Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux demandes d'utilisation et d'occupation des sols.

Les travaux ou opérations situés dans les secteurs d'OAP, pour lesquels une demande d'autorisation est nécessaire, devront être compatibles avec les OAP, conformément aux dispositions législatives en vigueur :

Article L.152-1 (*références : création par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – Annexes*) :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont inscrites dans des secteurs dont les contours figurent au plan de zones du PLU. Leur mise en œuvre résultera soit d'une demande d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire ou d'aménager par recours aux procédures habituelles comme la ZAC, le projet urbain partenarial, l'opération d'aménagement, voire le lotissement, etc.

Elles forment en quelque sorte le volet « aménagement » ou « opérationnel » du PLU, et contribuent à la réalisation des objectifs municipaux.

1.3. Structuration en correspondance avec le territoire

La municipalité de Congis-sur-Thérouanne a retenu deux types d'Orientation d'aménagement et de programmation.

Les OAP opérationnelles ou OAP « urbanisation » répondent aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre en logement. Elles méritent d'être cadrées. Les OAP opérationnelles visent à définir les conditions d'aménagement de secteurs situés dans le bourg ou en périphérie immédiate, pour favoriser les continuités entre quartiers, valoriser et densifier au cœur du tissu équipé et urbanisé, ouvrir à l'urbanisation de façon très mesurée.

La municipalité a identifié 1 OAP « urbanisation » :

1. Rue du Stade / Chemin de l'Épine Blanche

Des équipements publics complémentaires sont projetés sur le territoire communal. Leur implantation et leur concertation méritent une intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. La municipalité a identifié 2 OAP « équipements » :

2. Gare routière
3. Station d'épuration

Le PLU de Congis-sur-Thérouanne comprend à la fois une OAP « urbanisation » et des OAP « équipements », témoignant que le programme dépasse la seule logique d'urbanisation et recherche aussi un développement durable.

1.4. Données communes aux OAP

Dans l'unique secteur d'OAP « urbanisation, les projets et dispositions devront permettre de répondre globalement aux enjeux du développement durable, en portant sur les aspects suivants :

La diversification de l'offre résidentielle par la construction de logements accessibles au plus grand nombre, notamment les jeunes, les personnes âgées et les familles monoparentales.

La création d'espaces collectifs et leur hiérarchisation, en les ajustant à l'espace privé nécessaire aux besoins de la fonction résidentielle.

L'adaptation de la voirie aux espaces desservis en réduisant les emprises, en favorisant la perméabilité des sols par une utilisation modérée de l'enrobé, pour les voies automobiles comme pour les voies piétonnières et deux roues, en regroupant le stationnement résidentiel et en limitant les nuisances sonores.

La poursuite des continuités piétonnières et deux roues aux échelles du bourg, de sa périphérie et des équipements environnants.

La gestion des eaux pluviales en privilégiant un assainissement à l'air libre par recours aux noues enherbées et fossés drainants, ainsi qu'aux bassins absorbants et infiltrations à la parcelle. Ces dispositifs pouvant constituer des éléments de l'aménagement paysager des secteurs.

La végétalisation des emprises non bâties (arbres, arbustes, formations herbacées hautes, plantes tapissantes) en privilégiant le semis et la plantation d'essences locales.

La préservation de la lisière du bois du "Poirier Paulet" en interdisant toute construction, en limitant les changements d'affectation, en renforçant le corridor biologique, et en y déclinant le principe de "trame noire".

Le développement des énergies renouvelables en conciliant l'implantation des constructions et des bâtiments selon un optimum solaire et d'éclairement naturel, et selon le réseau de desserte.

L'emploi de matériaux à faible intensité en carbone et l'utilisation de matériaux biosourcés pour les constructions et les aménagements.

Dans chacun des secteurs d'OAP « valorisation », les projets et dispositions devront permettre de répondre globalement aux enjeux du développement durable, en portant sur les aspects suivants :

L'adaptation de la fréquentation du public en fonction des enjeux environnementaux, par la définition de l'implantation du parcours.

L'optimisation des enjeux hydrauliques, écologiques, paysagers.

La cohérence paysagère et architecturale, notamment dans la composition des haies, le mobilier urbain.

Pour chacun des secteurs d'OAP « équipements », les projets et dispositions devront tenir compte des contraintes physiques et hydrologiques assurer une intégration aux caractéristiques paysagères :

Les contraintes liées à la gestion des eaux, en tenant compte des eaux de ruissellement et des eaux de débordement de cours d'eau.

L'intégration paysagère et architecturale, en tenant compte des volumes, de l'organisation des bâtiments, de la logique d'accroche avec les espaces riverains.

2. OAP « URBANISATION »

2.1. Secteur 1 : Rue du Stade / Chemin de l'Épine Blanche

2.1.1. Contexte

▪ Localisation

L'OAP n°1 est greffée sur la partie sud du bourg et s'organise à partir du secteur des écoles. Elle est structurée en quatre parties, avec une première unité (1a) au droit de « Pierre Droite » entre la rue du Stade et le chemin rural dit « de l'Épine Blanche », une seconde partie (1b) au nord de « L'Ancien Canal » à l'est du chemin rural, une troisième partie devant la frange forestière du "Poirier Paulet" (1c), et une dernière unité (1d) au bord des terres de « Ruelle de Villers » encadrant le site de la « Résidence de Villers ».



▪ Emprise

Le secteur n°1 a une emprise globale d'environ 3,2 hectares, et s'étend sur la zone 1AU et une partie de la zone N.

Le périmètre de l'OAP n°1 doit s'appuyer sur la frange urbaine des quartiers de « Résidence de Villers », « Montiers » et les écoles pour garder la cohérence d'urbanisation, mais doit rester à l'écart de la lisière forestière au nord du boisement du "Poirier Paulet".

▪ Zonage du PLU

L'OAP n°1 est régie par les présentes orientations et les prescriptions réglementaires figurant au plan et au règlement des zones 1AU et N du PLU.

2.1.2 Programme

▪ Contexte

C'est un espace pour partie en friche herbacée et partiellement cultivé, pris entre la rue de Villers (RD121e) et la rue du Stade, entre l'entrée du bourg depuis « Villers-les-Rigault » et le groupe scolaire, en amont de l'accès à la Réserve Naturelle Régionale du « Grand Voyeux ».

Le site est traversé par le chemin rural dit « de l'Épine Blanche » et desservi par la rue du Stade qui sont deux voies en impasse : la première menant à la Réserve Naturelle, la seconde aux écoles et aux installations sportives et récréatives de plein air.

▪ Objet

L'un des enjeux fort de ce secteur à l'échelle communale est de **conforter la position du bourg de Congis comme « pôle de proximité »**, au voisinage de Lizy-sur-Ourcq.

Cette orientation d'aménagement a vocation à prévoir un aménagement cohérent avec l'espace urbanisé au Nord, et les espaces agricoles et naturels au Sud.

La position en frange urbaine en venant par la RD121e de « Villers-les-Rigault » et Isles-les-Meldeuses oblige à soigner le programme tant pour l'organisation urbaine, la typologie architecturale, l'accompagnement paysager, pour assurer la valorisation du poste « entrée du bourg ». Il ne s'agit pas de greffer une extension urbaine mais d'associer une nouvelle urbanisation et une intégration paysagère pour constituer la nouvelle lisière du bourg.

Les liaisons de ce quartier avec d'une part la rue de Villers et d'autre part le quartier des écoles sont essentielles pour donner de la cohérence avec les autres quartiers. Cela oblige à réorganiser les déplacements (limitation de l'usage de la voiture, type de voie, maillage jusqu'au cœur de bourg...).

Il est également essentiel de contenir le développement urbain dans les limites fixées dans les documents de planification intercommunale (SCoT) et en tenant compte de la proximité des espaces naturels sensibles (ZNIEFF, RNR, Natura 2000).

2.1.3. Objectifs

- Pérenniser le dynamisme de la commune au travers du maintien de ses commerces, de ses services et de ses équipements, dont notamment l'école, par l'accueil de nouveaux habitants, de nouvelles familles.
- Faciliter l'accès au logement pour la population, en proposant une offre diversifiée et adaptée à la population, dont une part de logements sociaux, permettant de lutter contre le vieillissement de la population et favoriser la mixité sociale.
- Favoriser les parcours résidentiels des habitants de Congis-sur-Thérouanne.
- Redéfinir le sens circulatorioire du secteur de l'école, au-delà du périmètre de l'OAP, en intéressant la rue de la Pierre Droite, la rue du Montier et la rue de Villers jusque l'église.

2.1.4. Orientations

▪ Aménagements

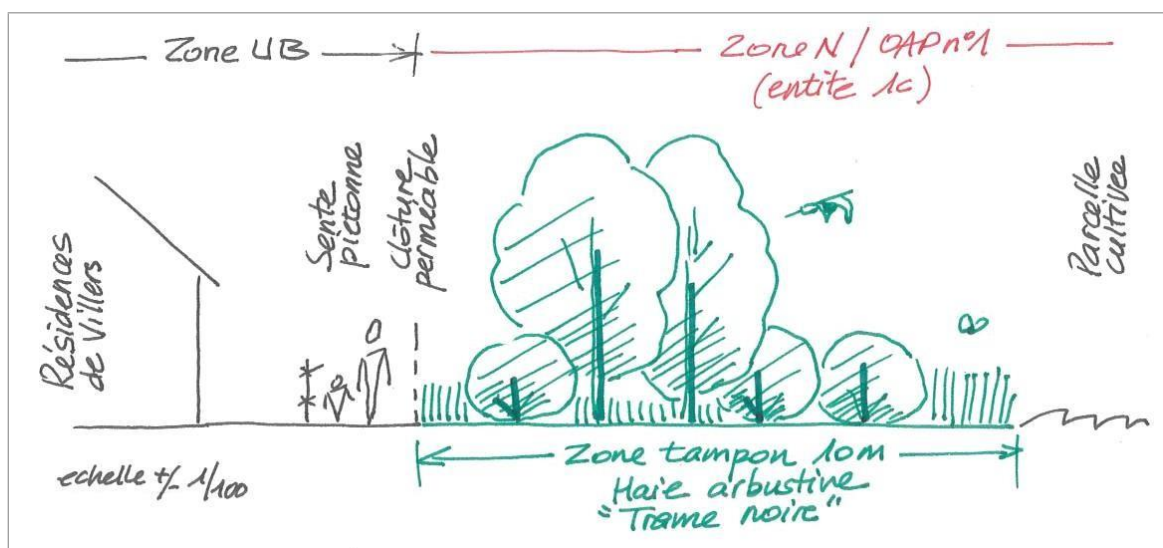
- Aménagement urbain qualitatif permettant une circulation apaisée au sein du quartier et du secteur environnant, avec une large donnée aux espaces verts et circulations douces.
- Mise en sens unique de la voie nouvelle, pour la section dans l'entité 1a, avec orientation des déplacements en provenance de la rue du Stade vers la rue de l'Epine Blanche.
- Transformation de la séquence routière entre l'accès à la nouvelle voirie et la RD121e en entrée de bourg, avec des aménagements paysagers et urbains afin de signifier aux automobilistes l'entrée dans le tissu urbain aussi bien par une signalisation appropriée que par des éléments visuels forts. Un effet de « porte » sera recherché, notamment au moyen d'éléments paysagers telle que la lisière entre le nouveau quartier et l'espace agricole.

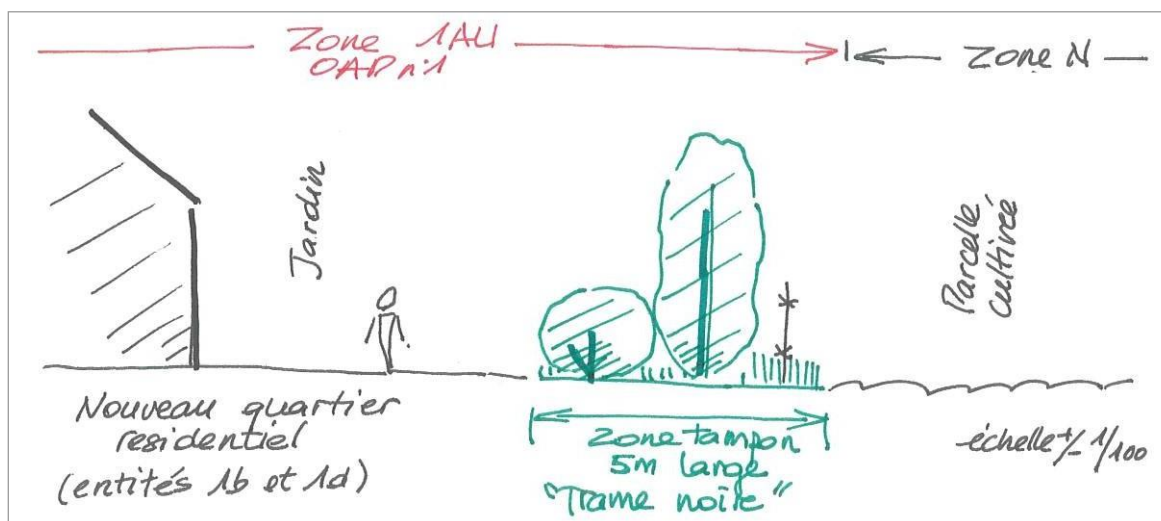
■ *Habitat*

- Un ensemble de logements permettant de diversifier l'offre existante de Congis-sur-Thérrouanne, avec de petits logements et appartements, notamment en locatif social.
- Parmi les logements, 10% devront être en locatif social.
- Des logements individuels permettant de répondre aux besoins des familles.
- La densité minimale devra être de 25 logements à l'hectare.

■ *Environnement*

- L'intégration d'espaces verts et des modes doux de circulation.
- Le secteur devra être raccordé au réseau séparatif de traitement des eaux usées afin d'empêcher les rejets d'eaux usées non traitées directement dans le milieu naturel.
- Adaptation de l'entité 1c affichée en zone N dans le périmètre de l'OAP, pour y développer le principe d'une "trame noire" en lien avec la proximité de la Réserve Naturelle Régionale. Cette trame devra être composée d'éléments boisés d'essences locales en lien avec le bois du "Poirier Paulet". La largeur de cette trame correspond à la bande de protection de la lisière du "Poirier Paulet".
- Installation d'une haie périphérie à la partie urbanisée pour conforter le principe de "trame noire", avec des essences arbustives basses et des arbustes d'un développement d'au moins 4 m de hauteur, avec une largeur de 10 m dans la zone N en bordure du quartier "Résidence de Villers" et face au bois du "Poirier Paulet" (entité 1c), avec une largeur d'au moins 5 m derrière les nouvelles urbanisations (entités 1b et 1d), en s'inspirant du croquis ci-dessous.





- Dans la lisière de 50 mètres du bois du "Poirier Paulet", rattaché à un massif forestier de plus de 100 ha, aucune occupation du sol autre que naturelle ne peut y être acceptée.
- Aménagement d'un espace vert (entité 1a). Le secteur localisé est sujet à un risque de pollution des sols. Un aménagement paysagé et accessible à la population doit être prévu.
- Lutte contre l'installation et la prolifération des espèces végétales exotiques envahissantes (renouées asiatiques, buddleia...), indésirables ou exotiques (robinier faux acacias).
- Prise en compte des nuisances environnementales liées à l'éclairage.

■ Déplacements

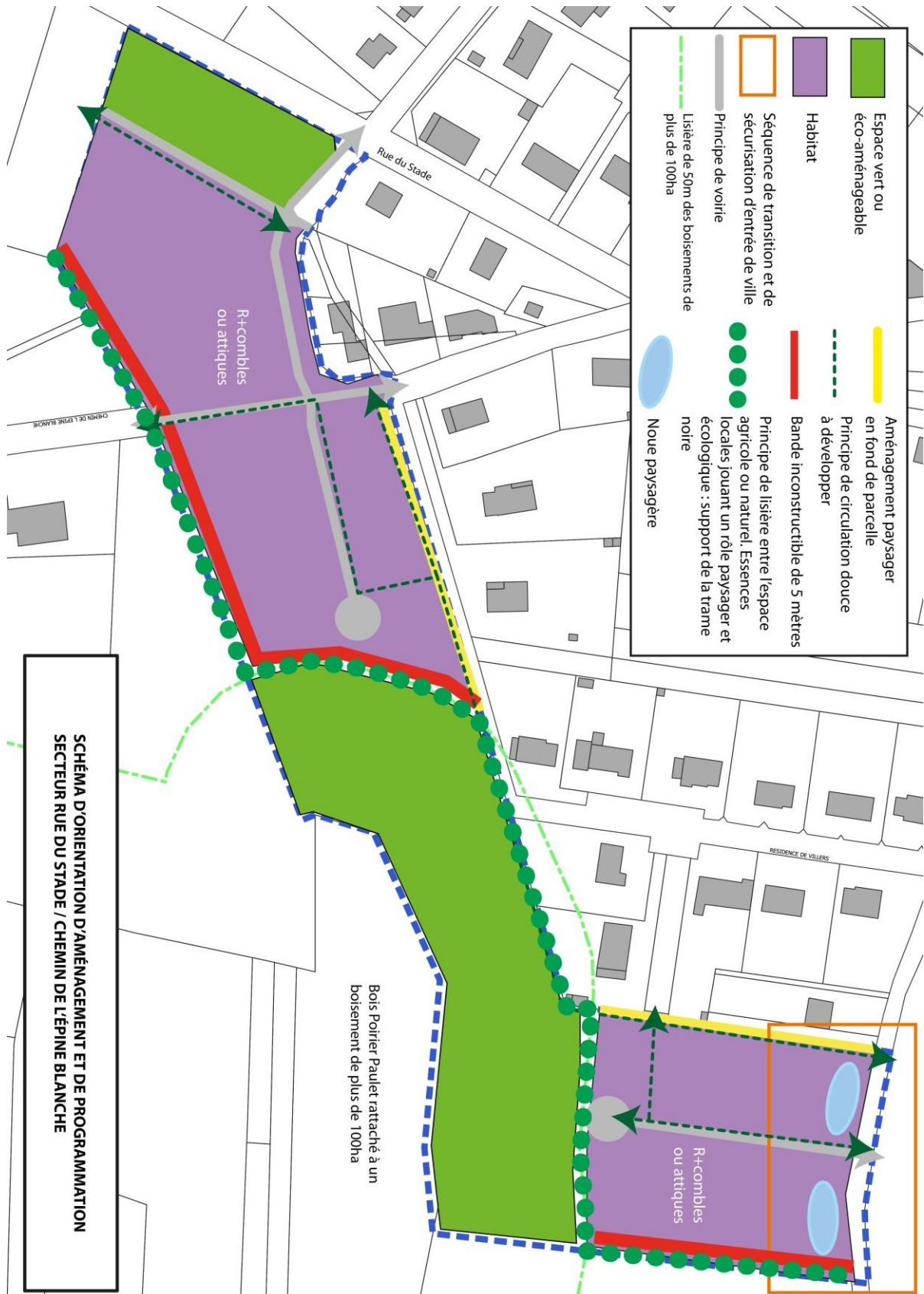
- Des aménagements doux permettant de relier le nouveau quartier et les quartiers existants aux abords, et notamment vers l'école, aux normes PMR.
- Des liaisons douces entre le quartier et la résidence de Villers, et en direction de la réserve naturelle régionale du Grand-Voyeux.
- Une largeur de voirie suffisante pour permettre le passage de bus desservant l'école.
- Les nouveaux aménagements ne devront pas perturber les circulations agricoles existantes.
- Tout nouvel accès sur la RD121e doit être réalisé le plus perpendiculairement possible, et en concertation avec l'Agence Routière Départementale de Meaux-Villenoy.
- L'aménagement du carrefour entre la RD121e et la nouvelle voirie (entité 1d) doit prévoir l'aménagement du trottoir et le cas échéant une piste cyclable en bordure sud de la RD121e. L'aménagement de la séquence de transition et de sécurisation d'entrée de ville sera à la charge de l'aménageur.

■ Paysagers

- Les logements collectifs seront séparés des habitations individuelles existantes par un large mail piéton, paysager, arboré.
- La frange paysagère avec les espaces agricoles et naturels sera traitée, sous forme de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales et variées.
- Un retrait d'au moins 5 mètres des espaces agricoles et naturels pour garantir une zone de non traitement, dans laquelle aucune construction n'est autorisée.

2.1.5. Développement durable

- *Énergie, climat*
 - Privilégier orientation des logements pour une exposition optimale des pièces de vie et parvenir à une limitation des besoins de chauffage, voire obtenir une énergie positive pour certaines pièces.
 - Parvenir à une économie d'énergie avec isolation par l'extérieur, ainsi qu'un lien avec la densité (habitat moyen), l'orientation et la typologie.
 - En compensation des pertes de capacités de stockage carbone (CO₂) pour les espaces artificialisés, proposer des surfaces en herbe et en plantation (haie), favoriser les toitures végétalisées, préférer les stationnements en structure enherbée...
- *Gestion des eaux et ressource en eau*
 - Favoriser la collecte des eaux pluviales (toiture) pour leur réemploi (arrosage, machine à laver, nettoyage du sol).
 - Limiter l'imperméabilisation des sols en adaptant les structures et revêtements de la voirie (passage piéton) et des aires de stationnement, ou en favorisant un stationnement en RDC sous bâtiment.
 - Organiser la collecte des eaux pluviales en fonction des espaces publics, et inversement, avec création de noues, ennoïement partiel de chaussée ou aire de stationnement, et autres dispositifs.
- *Risques*
 - Interdire les locaux en sous-sol (entité 1d) proche de la rue de Villers et la dépression du « Bois des Carreaux », afin de tenir compte de la proximité de la nappe alluviale, et de sa mise en charge (remontée de nappe), et prévenir les constructions des dégradations liées au phénomène.
 - Prendre en compte les limites d'extension des anciens casiers d'extraction des sables et graviers (partie 1a), et par conséquent des zones de remblais, pour retenir les contraintes d'aménagement (absence d'aménagement, purge des matériaux de remblais, contraintes géotechniques pour les bâtiments...), impliquant une recherche à partir d'archives (cartes, photos aériennes) et à partir de sondages.
 - Vérifier le contexte géotechnique (portance des terrains) et la nature des matériaux mis en dépôt sur le site « Pierre Droite ».



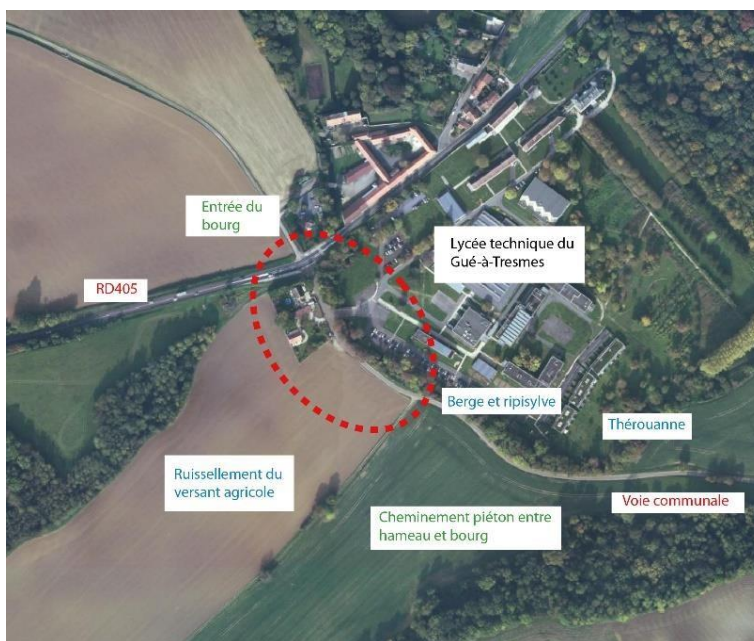
3. OAP « ÉQUIPEMENTS »

3.1. Secteur 2 : Gare routière

3.1.1. Contexte

▪ Localisation

L'OAP n°3 se situe en marge du hameau du « Gué-à-Tresmes. Le projet de gare routière est positionné au Sud-Ouest de la voie communale.



▪ Emprise

L'emprise du projet de la gare routière est restreinte à environ 0,50 ha (5000m²). Le périmètre de l'OAP n°2 doit dépasser l'emprise stricte consacrée à la gare routière pour intégrer les aménagements indirects qui sont liés à cet équipement.

Une emprise réservée est affichée au PLU pour l'emprise approximative de la gare routière.

▪ Zonage au PLU

L'OAP n°3 est régie par les présentes orientations et les prescriptions réglementaires figurant au plan et règlement de la zone A du PLU pour la gare routière, des zones UB et A pour les aménagements complémentaires.

3.1.2. Recommandations

▪ Intégration urbaine et architecturale

- Prendre en compte les prescriptions liées au périmètre de protection des Monuments Historiques, dans le contexte du château et du parc du « Gué-à-Tresmes ».

- Adapter le mobilier urbain pour qu'il soit en cohérence avec le mobilier déjà présent ou avec la ligne esthétique du mobilier projeté par la commune dans le hameau du « Gué-à-Tresmes ».
- Aménager le point « Entrée de bourg » sur la RD405 en amont du hameau du « Gué-à-Tresmes » en venant de Varreddes, et en amont du carrefour modifié.
- *Intégration paysagère*
 - Limiter les volumes (abri) et les hauteurs des équipements (candélabre) pour qu'ils restent discrets dans le contexte du site du « Gué-à-Tresmes ».
 - Ne pas limiter la réflexion paysagère à l'emprise de la gare routière, développer la réflexion en intégrant l'ensemble du site qui sera concerné par des travaux (carrefour RD405, trottoirs, site ancien abri bus...).
 - Aménager le haut de berge de rive droite de la Thérrouanne avec restauration ou confortement de la ripisylve, intégration paysagère de la glissière de sécurité face à la gare routière.
- *Déplacements*
 - Développer le cheminement piéton au-delà de l'emprise de la gare routière, ne pas restreindre l'aménagement des cheminements piétons aux seuls trottoirs entre la sortie du lycée et la gare routière.
 - Aménager la voie communale face à la gare routière et depuis la RD405 en imprimant l'annonce d'une bande cyclable qui pourra se poursuivre vers le bourg.
 - Réaménager le carrefour entre la RD405 et la rue du Gué, ce réaménagement sera à la charge de l'aménageur.
- *Espaces naturels*
 - Aménager le haut de berge face à la gare.
 - Éviter l'installation de plantes exotiques ou de variétés horticoles dans la composition des plantations accompagnant la gare routière.
 - Vérifier le contexte « zone humide » pour l'emprise affichée en classe 3.
 - Éviter ou compenser l'emprise affichée en « zone humide avérée » ou classe 2.
 - Adapter les modalités d'éclairage publique (extinction nocturne sur aire de bus mais permanent au carrefour...)
- *Gestion des eaux et ressource en eau*
 - Organiser la collecte des eaux de ruissellement provenant du versant agricole au Sud du site de la gare routière.
 - Compenser l'emprise de la gare routière correspondant à la banquette sur laquelle les eaux de ruissellement agricole viennent s'épandre (stagnation et submersion de terre agricole), pour éviter que le phénomène se manifeste en amont ou en aval.
 - Adapter un ouvrage de prétraitement des eaux de ruissellement sur chaussée et parking pour une pluie critique en correspondance avec les objectifs de qualité de la Thérrouanne, et en fonction du temps de réaction (proximité immédiate de la rivière).

▪ *Risques*

- Vérifier la situation submersible de la voie communale, soit par débordement de la Thérouanne, soit par ruissellement, et adapter les aménagements afin de la laisser accessible au bus.

▪ *Paysagers*

- Adapter le mobilier urbain (abri, banc, poubelle, candélabre, support signalétique...) au contexte du site.

3.2. Secteur 3 : Station d'épuration

3.2.1. Contexte

▪ *Localisation*

L'OAP n°4 se situe au Nord-Ouest du bourg. Le projet de station d'épuration est positionné au Sud de la RD121 au niveau du lieudit « la Pigeonnière ».



▪ *Emprise*

Le secteur n°3 a une emprise globale d'environ 1 à 2 ha.

L'emprise du projet de station d'épuration est restreinte à environ 0,85 ha (8500m²) si la technique retenue est compacte, mais pourrait porter à 1,2 ha si le projet intègre un traitement de finition pour une grande performance de la qualité des eaux rejetées et pour gérer les boues produites.

Le périmètre de l'OAP n°4 doit dépasser l'emprise stricte consacrée à la nouvelle station d'épuration pour intégrer le site de l'ancienne station de traitement qui devra faire l'objet d'une réhabilitation en fonction de sa nouvelle vocation.

Une emprise réservée est affichée au PLU pour l'emprise approximative de la station d'épuration.

- *Zonage au PLU*

L'OAP n°4 est régie par les présentes orientations et les prescriptions réglementaires figurant au plan et au règlement de la zone A du PLU pour la nouvelle station d'épuration, de la zone Nzh pour l'ancienne unité de traitement.

3.2.2. Recommandations

- *Intégration urbaine et architecturale*

- Adapter la physionomie et les dimensions des équipements pour qu'ils restent discrets et que l'équipement ne soit pas perçu comme le marquage « Entrée de bourg » dont l'organisation est prévue plus proche du bourg.

- *Intégration paysagère*

- Limiter les volumes (abris) et les hauteurs des équipements (candélabres) pour qu'ils restent discrets dans le contexte du rebord de la plaine alluviale en marge de la RD121.
- Ne pas limiter la réflexion à l'emprise de la nouvelle station, développer la réflexion en intégrant l'ensemble des espaces qui seront concernés par des travaux, notamment l'axe du rejet jusqu'à la Marne.
- Réhabiliter le site de l'ancienne unité de traitement en l'adaptant au contexte du quartier « les Mottes ».

- *Espaces naturels*

- Réhabiliter le site de l'ancienne unité de traitement en l'adaptant au contexte du marais.
- Réhabiliter les espaces non affectés aux équipements complémentaires de la nouvelle station d'épuration, dans le périmètre de l'ancienne station, dans le contexte du marais qui encadre le site.
- Accompagner l'axe du rejet des eaux traitées jusqu'à la Marne.
- Les terrassements en déblai et de comblement des fouilles pour installer les canalisations ne devront pas favoriser l'implantation des plantes envahissantes.
- Les terrassements pour l'installation des canalisations ne devront pas modifier les conditions d'enneigement par les crues de la Marne ou de la Thérrouanne, et les caractéristiques de zones humides.

- *Gestion des eaux et ressource en eau*

- Adapter la remise en état de l'ancienne unité de traitement en l'adaptant au contexte de zone humide dans le marais de « la Rétine ».

- *Risques*

- Adapter la remise en état de l'ancienne unité de traitement aux aléas de débordement de la Thérrouanne.

- *Paysagers*

- L'implantation de la canalisation de la Marne devra être discret, sans laisser de trace le long du chemin de Petite Randonnée.

4. OAP « VALORISATION »

4.1. Secteur 4 : Parc du Moulin

4.1.1. Contexte

▪ Localisation

L'OAP n°5 s'étend au cœur du bourg entre la mairie et la place de l'église, dans lequel s'inscrit le « Parc du Moulin ». Il est traversé par la Théroutanne et s'appuie au nord sur la rue des Mottes.



▪ Emprise

Le secteur n°4 a une emprise globale d'environ 50 hectares soit 3% du territoire communal.

Le périmètre de l'OAP n°4 s'appuie sur la rue des Mottes au nord, sur la rue de la place de l'église et la rue de la Pierre Lorraine à l'Est, sur la rue des Grands Prés et la sente du Chardonneret au Sud. Elle s'appuie à l'ouest sur la plaine agricole en intégrant les dernières parcelles de jardins ou vergers en friche.

▪ Zonage au PLU

L'OAP n°4 est régie par les présentes orientations et les prescriptions réglementaires figurant au plan et au règlement des zones UA et UB pour la frange urbanisée, et des zones N, Np et Nzh pour les secteurs naturels du PLU.

4.1.2. Programme

- *Contexte*

L'OAP n°4 s'appuie le long de la colonne vertébrale qui structure l'organisation du bourg de Congis, entre le nœud de la mairie / salle des fêtes au nord et le nœud en place de l'église / maison des associations au Sud.

- *Objet*

L'OAP n°4 intègre le site du « Parc du Moulin » correspondant au projet municipal de transformation en jardin public du site d'un ancien moulin édifié sur la Thérrouanne : la localisation et l'importance du « Parc du Moulin » (superficie d'environ 1,5 ha) justifient l'étendue de l'OAP pour rechercher une diversification de ses accès, le traitement de ses franges, et à terme sa plus grande intégration au fonctionnement du bourg.

L'objet de l'OAP n°4 est double :

Ouvrir le jardin public au voisinage de la nouvelle mairie et de la bibliothèque, impliquant une extension du parc en direction de la rue des Mottes de façon à inclure les deux rives de la Thérrouanne ;

Aménager et diversifier les accès piétonniers au « Parc du Moulin » pour réduire son relatif écart vis-à-vis de l'espace public communal existant (les voies qui l'entourent), et contribuer à lui donner une plus grande visibilité dans ce secteur du bourg.

4.1.3. Organisation de l'espace

L'OAP n°4 doit permettre d'inscrire le « Parc du Moulin » dans la chaîne des équipements communaux et contribuer à son accessibilité et à son rayonnement.

Le « Parc du Moulin » dispose aujourd'hui d'un accès unique depuis l'extrémité de la rue de la Poste, face à la rue du Vert Moulin.

En prenant appui sur ses ramifications foncières, il s'agit de multiplier les dessertes depuis les autres voies adjacentes au parc pour aménager des continuités entre voirie et jardin public. Les axes à aménager sont identifiés depuis :

- La rue de la Poste et la place de la mairie le long de la Thérrouanne ;
- La rue de la Pierre Lorraine en traversant la maison des associations ;
- La rue du Chardonneret, en limite de l'espace agricole ;
- La rue des Mottes, nécessitant un franchissement de la Thérrouanne.

Un axe de promenade pourrait être initié depuis le « Parc du Moulin » en longeant la berge de rive gauche de la Thérrouanne afin de descendre la rivière jusqu'au site de « la Gueule du Ru » et la confluence avec la Marne.

4.1.4. Prescriptions environnementales

- *Intégration paysagère*

- Maintenir les berges de la Thérrouanne en parcelle communale et éventuellement en faire l'acquisition, afin de maîtriser l'affectation et l'aménagement des berges.

- Organiser des perspectives sur la Thérouanne depuis la rue de la Poste et à travers le « Parc du Moulin ».
 - Maintenir le bief de décharge et le bief d'alimentation de la rue du moulin comme témoin de la fonction du bâtiment, de l'usage de la domestication de la rivière...
 - Préserver et valoriser la diversité des essences d'arbres dans le « Parc du Moulin » constituant un arboretum de la commune. Démarche visant à classer les arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - Adapter le type de mobilier urbain (banc, poubelle...) au contexte du site.
- *Espaces naturels*
- Apporter une attention à la qualité patrimoniale de l'affectation actuelle (bois, friche, ancien jardin, ancien verger...), et intégrer au mieux la préservation des arbres existants constituant des témoins paysagers et des habitats naturels pour la faune. Établir le plan d'aménagement après le relevé des sujets et végétaux et l'établissement de leur phytosanitaire.
 - Éviter l'installation et la prolifération des espèces végétales exotiques envahissantes (renouées asiatiques, buddléia...), indésirables ou exotiques (robinier faux acacias).
 - Définir un profilage de berge de rive droite adaptée à la capacité d'écoulement, tant pour le débit de temps sec et favoriser les habitats naturels en pied de berge, que pour le débit de crue débordante afin de limiter l'érosion et offrir une capacité d'extension.
 - Restaurer la berge de la Thérouanne par des techniques rustiques (reprofilage naturel, protection contre l'érosion par techniques végétales douces).
 - Prendre en compte le programme d'action du syndicat de bassin de la Thérouanne pour l'aménagement du lit de la rivière, la restauration de la capacité de débordement et la préservation des biens et des personnes, pour la gestion des berges.
 - Interdire toute perturbation lumineuse dans le site, ce qui sous-entend l'absence de candélabre et de l'éclairage des cheminements qui traversent le site.



-  Espace vert / paysager
-  Espace en eau
-  Équipements publics
-  Dépression d'infiltration des eaux pluviales
-  Équipements de loisirs
-  Arbres remarquable à préserver
-  Voie traversante
-  Emprise restauration berge et zone d'expansion des crues
-  Haie, corridor écologique, limite paysagère front urbain / secteur agricole
-  Limite secteur OAP