



Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de LA CROIX-EN-BRIE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « 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 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de La Croix-en-Brie.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.



---

## SOMMAIRE

---

|                                                                                                                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS | 6  |
| A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE                                                                                                                                            | 6  |
| B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION                                                                                                                                           | 6  |
| C. LE CONFORT ET LA SANTÉ                                                                                                                                                        | 10 |
| II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS                                                                                                 | 14 |
| A. Secteur Le Corroy                                                                                                                                                             | 14 |
| B. Secteur Vienne                                                                                                                                                                | 16 |
| C. Secteur Les Bouleaux                                                                                                                                                          | 18 |
| D. Secteur Bruille                                                                                                                                                               | 20 |
| E. Secteur Pras                                                                                                                                                                  | 22 |
| F. Secteur Le Bois des Pies                                                                                                                                                      | 24 |
| G. Secteur Courméry                                                                                                                                                              | 26 |



## I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de La Croix-en-Brie, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

### A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans les annexes du PLU)
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

### B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

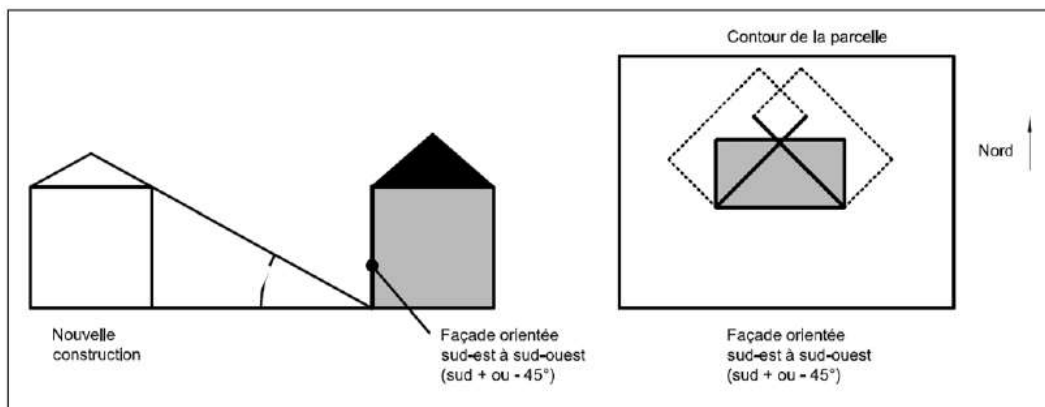
Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
  - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
  - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées :
    - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
    - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
    - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
  - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).



*Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle  
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)*

○

- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

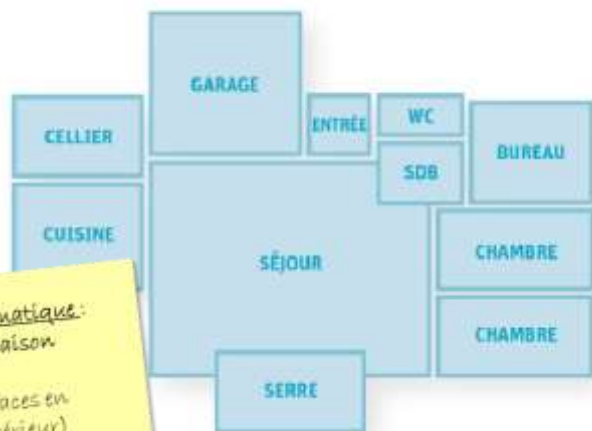
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :

- **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :



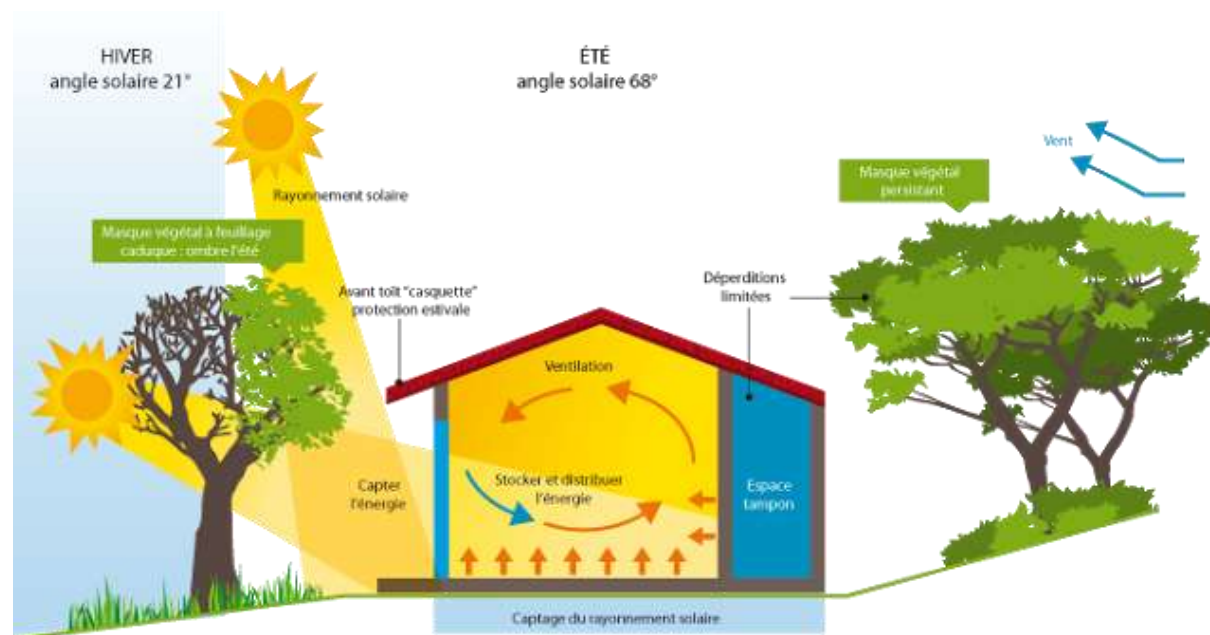
- Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
  - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines
- Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :
- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME  
Source : eRT2012

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
  - **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
  - **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
  - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

| MATÉRIAU                  | Conductivité thermique<br>(en W/m.K) | Résistance thermique R<br>pour une épaisseur de 10 cm<br>(en m <sup>2</sup> .K/W) | Energie grise<br>(en kWh/m <sup>3</sup> ) |
|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Laine de bois             | 0,042                                | 2,4                                                                               | 12                                        |
| Laine de chanvre          | 0,039                                | 2,6                                                                               | 40                                        |
| Laine de lin              | 0,037                                | 2,7                                                                               | 40                                        |
| Ouate de cellulose (vrac) | 0,035 à 0,04                         | 2,8 à 2,5                                                                         | 50                                        |
| Laine de mouton           | 0,035 à 0,045                        | 2,8 à 2,2                                                                         | 50                                        |
| Liège expansé             | 0,032 à 0,045                        | 3,1 à 2,2                                                                         | 450                                       |

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **Choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

### **C. LE CONFORT ET LA SANTÉ**

---

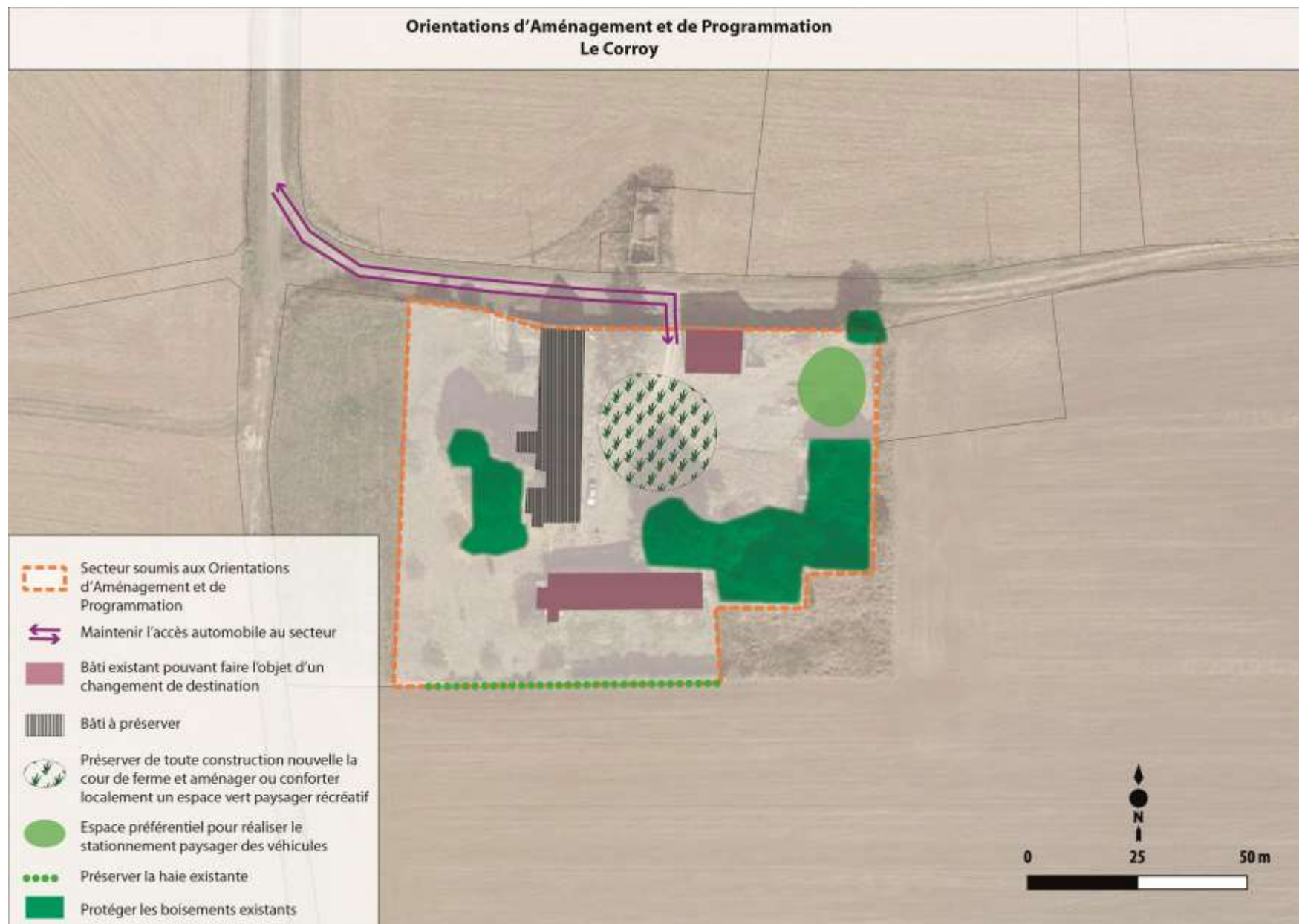
- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
  - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
  - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
    - Utiliser une isolation performante
    - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
    - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
    - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
  - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
  - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**











## II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

### A. OAP LE CORROY

#### ❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur du Corroy constitue un écart au sud du bourg. Il est situé sur la rue des Faubourgs au sud du bourg de la commune. Il s'étend sur environ 0,8 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration de l'opération dans son environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion de certains bâtiments en valorisant le patrimoine bâti de l'ancienne ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et rurale du village.

#### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Les bâtiments existants identifiés par la couleur bordeaux pourront faire l'objet d'un changement de destination.

- Le bâtiment récemment rénové situé au sein du secteur constitue un édifice qu'il convient de préserver comme tel (identifiée en rayée noir sur le schéma).
- Préserver de toute construction nouvelle la cour de ferme et aménager ou conforter localement un espace vert paysager récréatif.
- Assurer le stationnement des véhicules sur un espace préférentiel à paysager (identifié en vert clair) et/ou à l'intérieur de bâtiments existants.
- Préserver la haie existante au sud du secteur.
- Protéger les boisements existants.
- Maintenir l'accès automobile existant au secteur, uniquement par la rue des Faubourgs.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

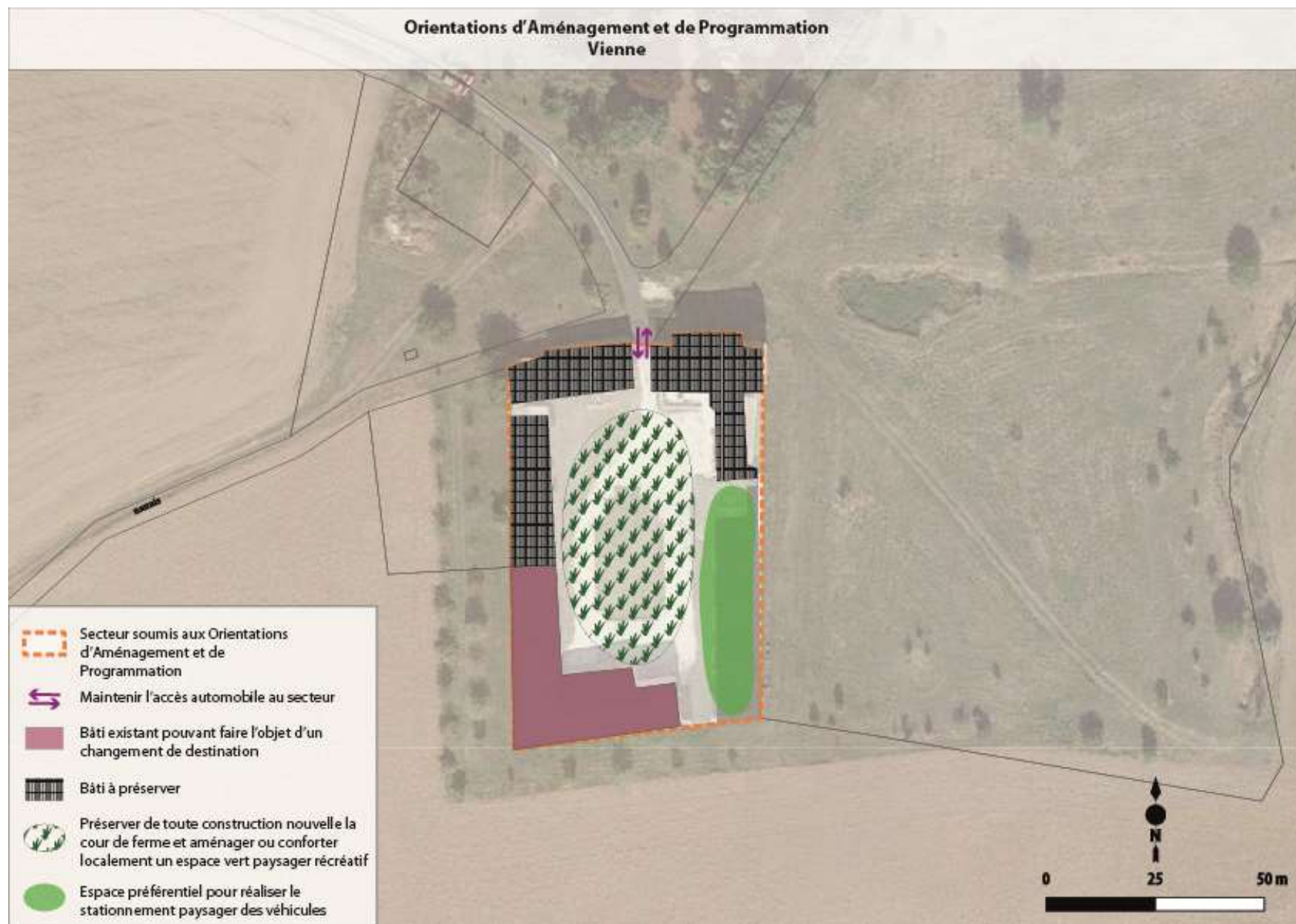
#### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments identifiés (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 5 logements.



- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).



## B. OAP VIENNE

### ❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud-ouest de la commune. Il s'étend sur environ 0,5 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration de l'opération dans son environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion de certains bâtiments en valorisant le patrimoine bâti de l'ancienne ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et rurale du village.

### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Les bâtiments existants identifiés par la couleur bordeaux pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- Les bâtiments, identifiés en rayé noir sur la carte, situés au sein du secteur constituent des édifices qu'il convient de préserver comme tel.

- Préserver de toute construction nouvelle la cour de ferme et aménager ou conforter localement un espace vert paysager récréatif.
- Assurer le stationnement des véhicules sur un espace préférentiel à paysager (identifié en vert clair) et/ou à l'intérieur de bâtiments existants.
- Maintenir l'accès automobile au secteur.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments identifiés (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 9 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).



## C. OAP LES BOULEAUX

### ❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud-est de la commune. Il est un des nombreux écarts de la Croix-en-Brie. Il s'étend sur environ 0,3 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration de l'opération dans son environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion d'un bâtiment.

### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Le bâtiment existant identifié par la couleur bordeaux pourra faire l'objet d'un changement de destination.
- Les bâtiments, identifiés en rayé noir sur la carte, situés au sein du secteur constituent des édifices qu'il convient de préserver comme tel.
- Maintenir l'accès automobile au secteur.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

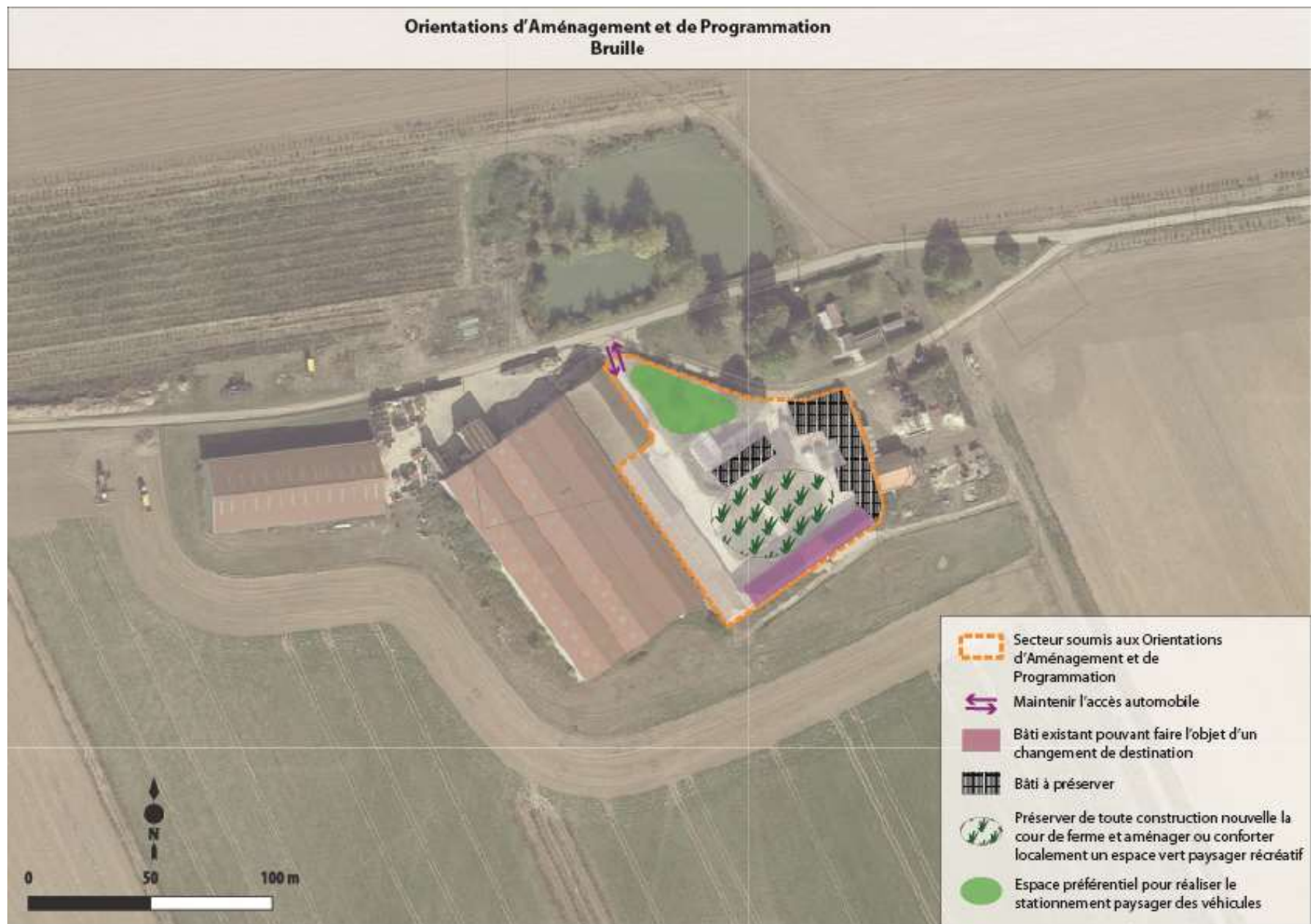
**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- La reconversion en totalité en habitat du bâtiment identifié (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 2 logements.
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion du bâtiment permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).





## D. OAP BRUILLE

### ❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au nord-est de la commune. Il s'étend sur environ 0,7 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration de l'opération dans son environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion d'un bâtiment en valorisant le patrimoine bâti de la ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et rurale du village.

### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Le bâtiment existant identifié par la couleur bordeaux pourra faire l'objet d'un changement de destination.
- Les bâtiments, identifiés en rayé noir sur la carte, situés au sein du secteur constituent des édifices qu'il convient de préserver comme tel.
- Préserver de toute construction nouvelle la cour de ferme et aménager ou conforter localement un espace vert paysager récréatif.

- Assurer le stationnement des véhicules sur un espace préférentiel à paysager (identifié en vert clair) et/ou à l'intérieur de bâtiments existants.
- Maintenir l'accès automobile au secteur.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- La reconversion en totalité en habitat du bâtiment identifié (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 7 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion du bâtiment permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).





## E. OAP PRAS

### ❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud de la commune. Il s'étend sur environ 0,3 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration de l'opération dans son environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion de certains bâtiments en valorisant le patrimoine bâti de la ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et rurale du village.

### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Les bâtiments existants identifiés par la couleur bordeaux pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- Le bâtiment, identifié en rayé noir sur la carte, situé au sein du secteur constitue un édifice qu'il convient de préserver comme tel.
- Préserver de toute construction nouvelle la cour de ferme et aménager ou conforter localement un espace vert paysager récréatif.

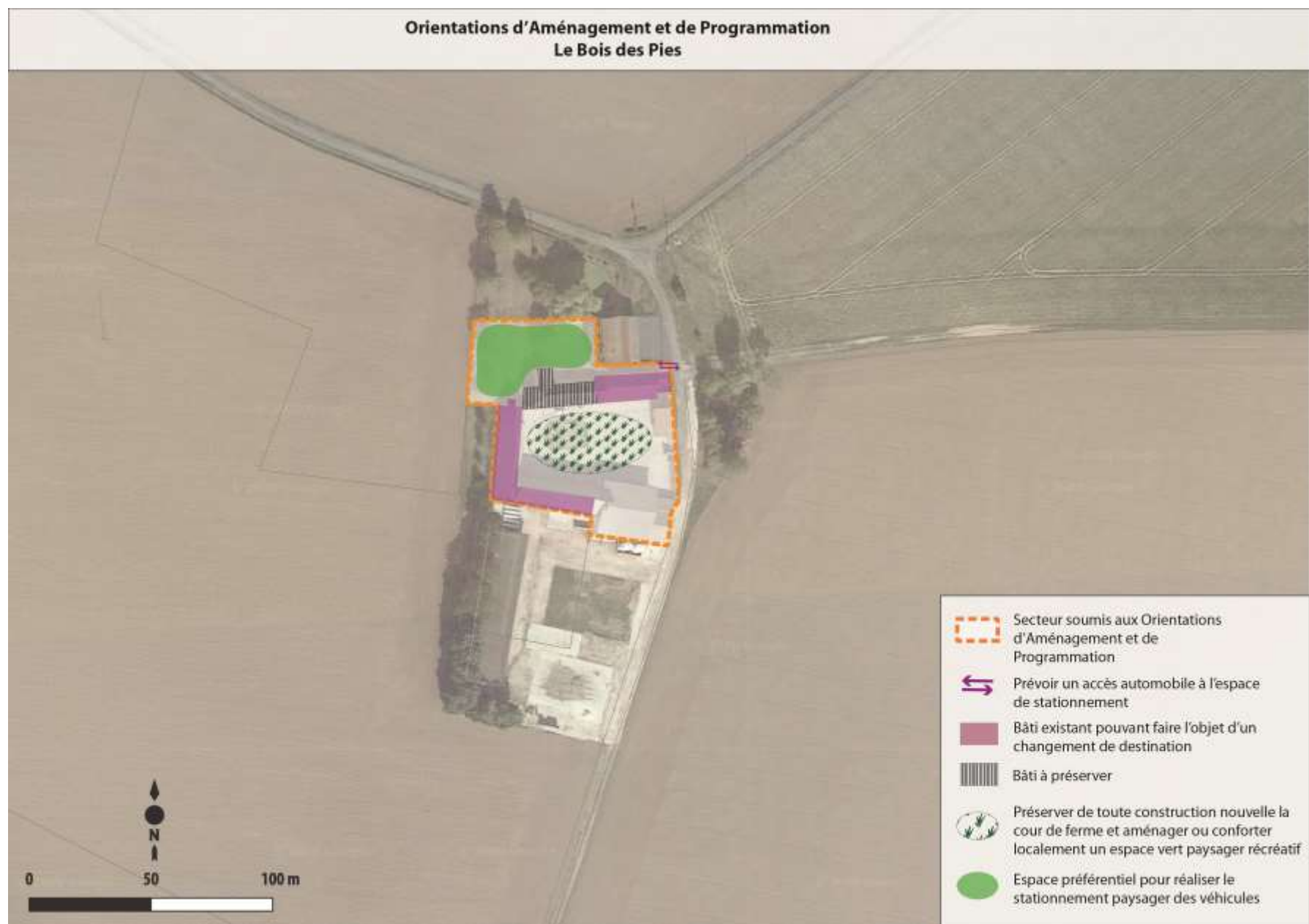
- Assurer le stationnement des véhicules sur un espace préférentiel à paysager (identifié en vert clair) et/ou à l'intérieur de bâtiments existants.
- Prévoir un accès automobile à l'espace de stationnement.
- Réaliser un traitement paysager de l'entrée et de la sortie de l'espace de stationnement.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments identifiés (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 9 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).



## F. OAP LE BOIS DES PIES

### ❖ LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud-est de la commune. Il s'étend sur environ 0,6 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration de l'opération dans son environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion de certains bâtiments en valorisant le patrimoine bâti de la ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et rurale du village.

### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Les bâtiments existants, identifiés par la couleur bordeaux, pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- Le bâtiment, identifié en rayé noir sur la carte, situé au sein du secteur constitue un édifice qu'il convient de préserver comme tel.
- Préserver de toute construction nouvelle la cour de ferme et aménager ou conforter localement un espace vert paysager récréatif.

- Assurer le stationnement des véhicules sur un espace préférentiel à paysager (identifié en vert clair) et/ou à l'intérieur de bâtiments existants.
- Prévoir un accès automobile à l'espace de stationnement.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- La reconversion en totalité en habitat des bâtiments identifiés (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 11 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
Courméry



## G. OAP COURMERY

### ❖ LOCALISATION DES SECTEURS

Les deux secteurs se situent au Nord de la commune sur la partie Ouest du hameau de Courmery. Le premier secteur s'étend sur près de 0,9 hectare (celui le plus au nord), le second (au sud du premier) sur environ 0,5 hectare.

Dans l'éventualité d'un changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe, il est souhaitable de préserver les caractéristiques rurales du site et garantir la bonne intégration des opérations dans leur environnement.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif de permettre la reconversion de certains bâtiments en valorisant le patrimoine bâti des fermes qui est un des fondements de l'identité architecturale et rurale du village.

### ❖ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur la carte jointe) :

- Les bâtiments existants identifiés par la couleur bordeaux pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- Les bâtiments, identifiés en rayé noir sur la carte, situés au sein des secteurs constituent des édifices qu'il convient de préserver comme tel.

- Assurer le stationnement des véhicules sur un espace préférentiel à paysager (identifié en vert clair) et/ou à l'intérieur de bâtiments existants.
- Prévoir un accès automobile à chaque espace de stationnement.
- Réaliser un traitement paysager de l'entrée et de la sortie de chaque espace de stationnement.
- Préserver de toute construction nouvelle les cours de ferme et aménager ou conforter localement un espace vert paysager récréatif.
- L'ensemble des besoins de création ou de renforcement des voiries et réseaux divers à l'intérieur des secteurs ou à l'extérieur seront à la charge de l'opérateur.

**Prendre en compte les principes du développement durable** par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

### ❖ PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel changement de destination du bâti identifié sur la carte jointe :

- Sur chacun des secteurs, la reconversion en habitat de l'ensemble des bâtiments identifiés (couleur bordeaux sur le schéma), permettra la réalisation d'environ 15 logements avec des tailles de logements diversifiées (entre 10% et 20% des logements devront être de type T1 et T2).
- Dans le cas où le choix sera fait d'une mixité de destinations, la reconversion des bâtiments permettra aussi éventuellement l'accueil d'activités (artisanat non nuisant, services, bureaux).