

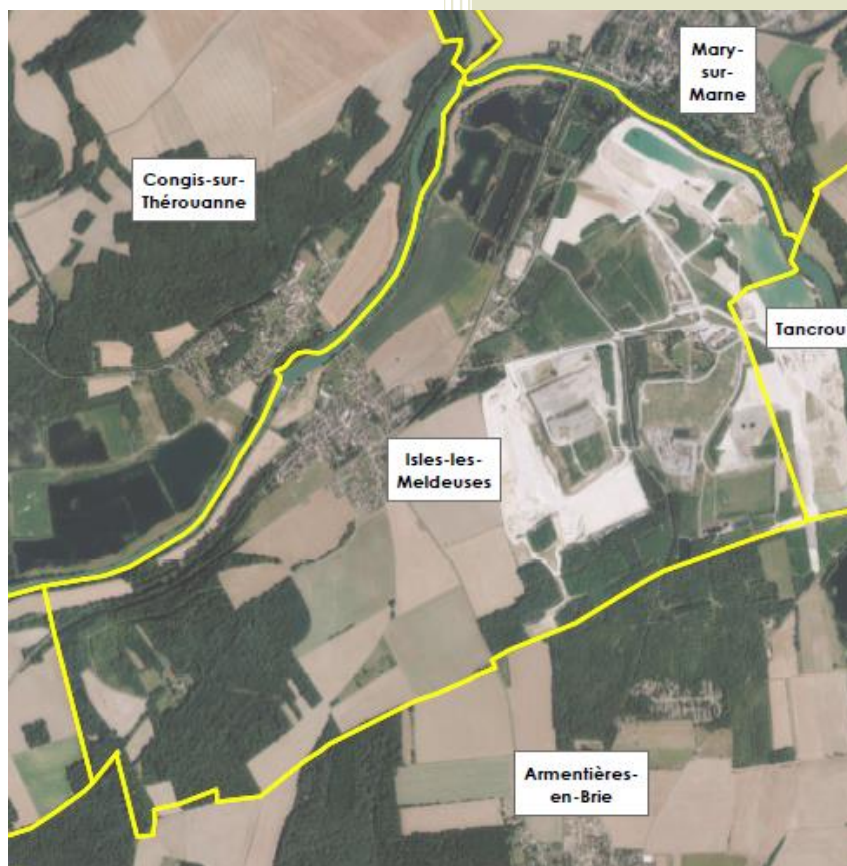


Mairie d'ISLES-LES-MELDEUSES
5, rue de la Gare
77 440 ISLES-LES-MELDEUSES

COMMUNE D'ISLES-LES-MELDEUSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3-OAP



Vu pour être annexé à la
Délibération d'approbation
de projet du Conseil
municipal en date du
29/04/2025



40, Rue Moreau Duchesne
BP 12 - 77 910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29

Fax : 01.60.09.19.72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

Web : www.cabinet-greuzat.com

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire d'Isles-les-Meldeuses comporte **3 Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur :

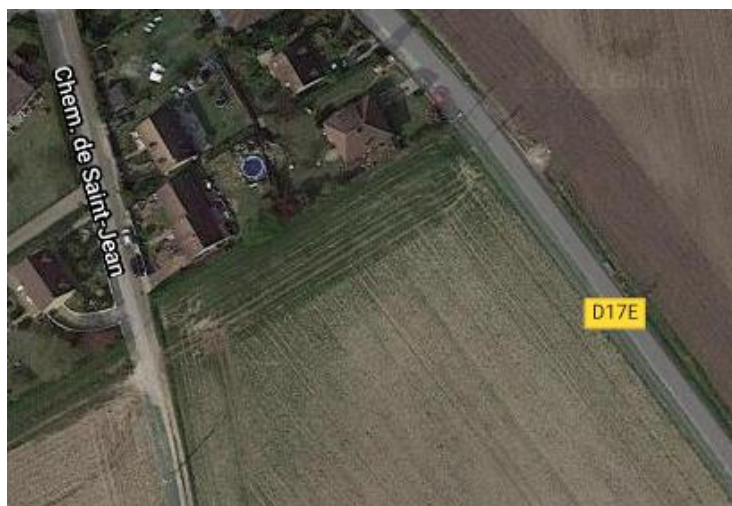
A.I. OAP CHEMIN DE SAINT JEAN

A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP chemin de Saint-Jean est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements.

D'une superficie de 0.9 hectare, elle est accessible par la rue d'Armentières et par le chemin de Saint-Jean. Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat pavillonnaire sur la partie Nord.

Le projet s'insère en continuité du bâti existant en extension de la partie actuellement urbanisée, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé à proximité, ainsi que la présence des réseaux déjà existant.



A.1.2. 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.

La zone est concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe C. Il est donc obligatoire de réaliser une étude de détermination des zones humides sur ce secteurs avant tout projet d'aménagement. Si les conclusions de l'étude démontrent le caractère humide de l'une de ces zones, il conviendra d'appliquer la séquence ERC éviter-réduire-compenser, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant le dernier recours.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone Chemin de Saint Jean

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel et collectif de type maisons de ville groupées, les constructions doivent 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. La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et/ou 6 mètres à l'égout du toit.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la couture paysagère sur la limite Sud de la zone de projet afin de maintenir une coupure entre l'habitat et l'espace agricole. Un principe de noue plantée d'une largeur de 5 mètres en limite Nord permettra la gestion des eaux pluviales de l'opération. Un trottoir devra être aménagé le long de la rue Armentières. Le chemin de Saint-Jean devra être réhabilité en route mais devra maintenir le tracé repéré au PDIPR.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels et collectifs de type maisons de ville groupées avec possibilité de bureau et de commerces.

Il est prévu une réceptivité maximale de 16 logements correspondant à 18 logements par hectare. La répartition devra respecter 70% de logements individuels et 30 % de logements collectifs de type maisons de ville groupées.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa fort de retrait gonflement des argiles. Par conséquent des mesures constructives devront être mises en place.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places non couvertes par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe au niveau de la gare SNCF située à 300 mètres.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur route d'Armentières avec un débouché sur le chemin de Saint Jean.

Une voie principale à double sens dédié aux déplacements routiers et piétonniers sera accompagnée d'un traitement paysager et de stationnements communs avec intégration d'un principe de placette végétalisée perméable de 8 places.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots et en cas d'impossibilité devront être renvoyer vers un espace de gestion des eaux pluviales

Pour la gestion de l'eau potable, les aménageurs devront prendre contact avec la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq

Programmation

Le projet devra être réalisé en une seule opération. Avant tout projet il devra être étudié la présence ou non de zone humide sur le site par une étude de détermination.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, celle-ci pourra débuter dès l'approbation du PLU.

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 PRINCIPLE OAP
CHEMIN DE SAINT JEAN

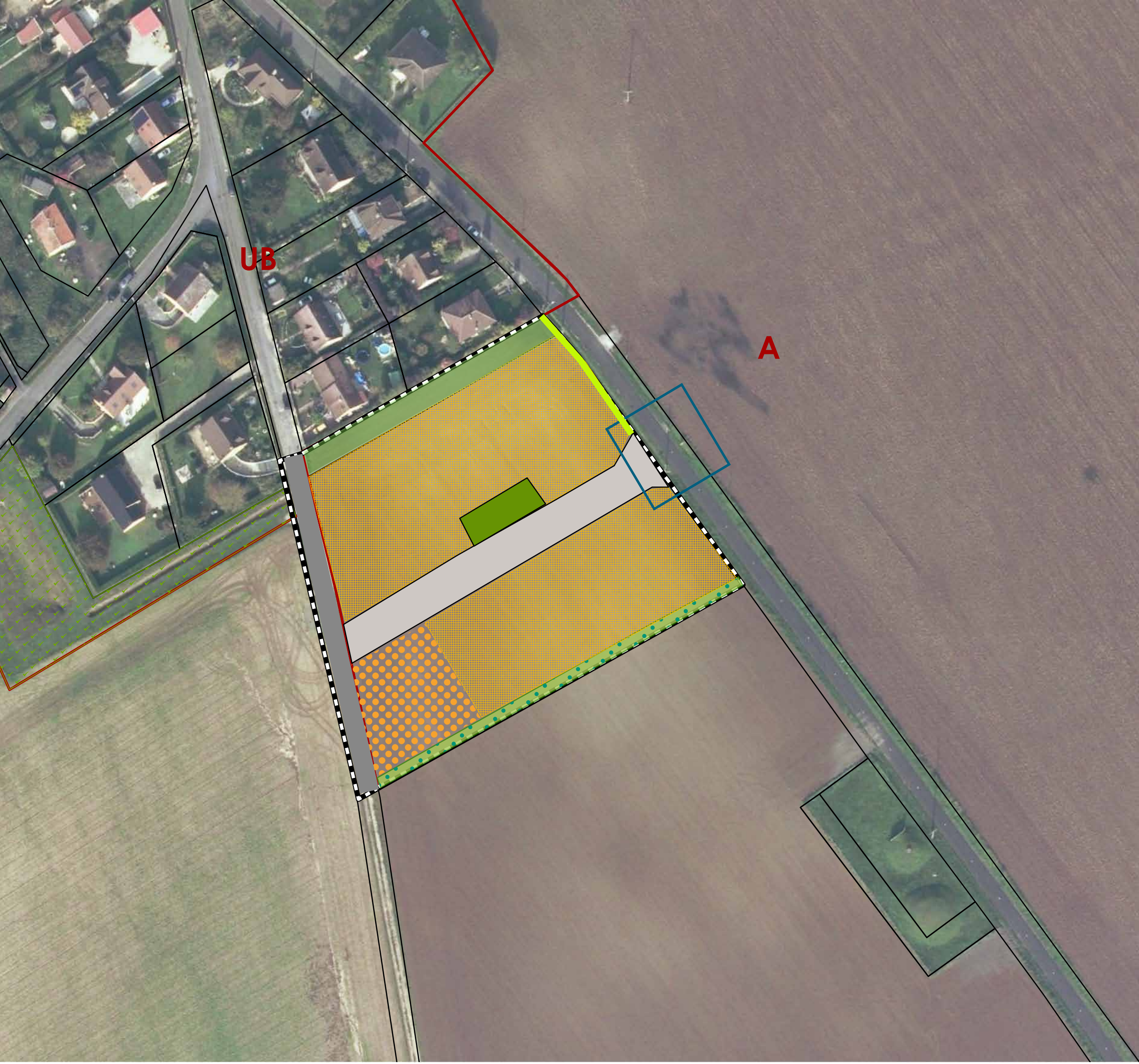
1000 eme
(0,9 ha) 18 log/ha

RECEPTIVITE

16 logements

70% Logements individuels
30% logements collectifs (type
maisons de ville groupées)

- Limite de zone (PLU)
- Couture paysagère
- Principe de noue plantée avec
gestion eaux pluviales
- Principe de voie
- Logements individuels
- Logements collectifs (type
maisons de ville groupées)
- Sécurisation du carrefour
- Principe de création d'un
trottoir
- Réhabilitation du chemin de
Saint-Jean en route
- Principe de placette végétali-
sée perméable avec stationne-
ment



A.II. OAP DU CHEMIN DES CLOS

A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP du Chemin des Clos est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements.

D'une superficie de 2 hectares le site est accessible depuis le chemin des clos et le chemin des Bruyères.

Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat récent de type pavillonnaire sur la partie Est et un espace agricole sur la partie Ouest.

Le secteur s'inscrit à proximité d'un captage d'eau potable, aujourd'hui en cours de déclaration d'utilité publique. La zone OAP est concernée par le périmètre rapproché du captage (Voir étude Hydrogéologue en annexe du PLU). Le projet devra prendre en compte les conclusions du rapport de l'hydrogéologue ou un avis négatif sera rendu au moment du dépôt du ou des permis d'aménager.



A.II.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.

La zone est concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B. Il est donc obligatoire de réaliser une étude de détermination des zones humides sur ce secteur avant tout projet d'aménagement. Si les conclusions de l'étude démontrent le caractère humide de l'une de ces zones, il conviendra d'appliquer la séquence ERC éviter-réduire-compenser, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant le dernier recours.

*Le projet devra étudier la présence du captage d'eau potable
Prendre en compte l'aléa retrait gonflement des argiles dans l'aménagement.*

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit dans la zone AU la construction d'habitat individuel et collectif type maisons de ville groupée, les constructions doivent 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. La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres au faitage et/ou 6 mètres à l'égout du toit.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer une couture paysagère sur la limite Sud-Est et Nord-Ouest et de créer une place végétalisée en son centre. Des trottoirs devront être aménagés le long du chemin des Bruyères et du chemin des Clos. Le chemin des clos et le chemin des Bruyères devront être réhabilités en route.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone 1AU de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels ou collectifs de type maisons de ville groupées avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité de 36 logements correspondant à 18 logements par hectare. Il devra être prévu 70% de logements individuels et 30% de logements collectifs de type maison de ville groupées.

L'implantation des logements collectifs de type maison de ville groupées devront obligatoirement être prévue en frange Ouest de l'opération.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa fort de retrait gonflement des argiles, des prescriptions constructives devront être mise en place.

Du fait de la présence d'un captage d'eau potable en cours de DUP, des mesures complémentaires à l'OAP pourrait être à intégrer.

Un bassin de rétention des eaux pluviales devra être réalisé après étude hydraulique.

Une noue paysagère plantée devra être réalisée sur la frange Ouest du site permettant une bonne transition entre les futures constructions et l'espace agricole.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places non couvertes par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone 1AU complète les dispositions spécifiques.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se au niveau de la gare SNCF située à 300 mètres.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'intention globale est de mettre en place une liaison douce agréable entre le chemin des clos et le chemin de Bruyères couplée à la voirie à créer. Un principe de place centrale devra être intégré dans l'aménagement.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots et en cas d'impossibilité devront être renvoyées vers un espace de gestion des eaux pluviales

Pour la gestion de l'eau potable, les aménageurs devront prendre contact avec la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq

Programmation

Le projet pourra être réalisé en plusieurs opérations. Avant tout projet il devra être étudié la présence ou non de zone humide sur le site par une étude de détermination.

Planification

Il est prévu un phasage sur cette OAP. L'OAP ne pourra débuter qu'à partir du 1^{er} janvier 2026.

A.II.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.

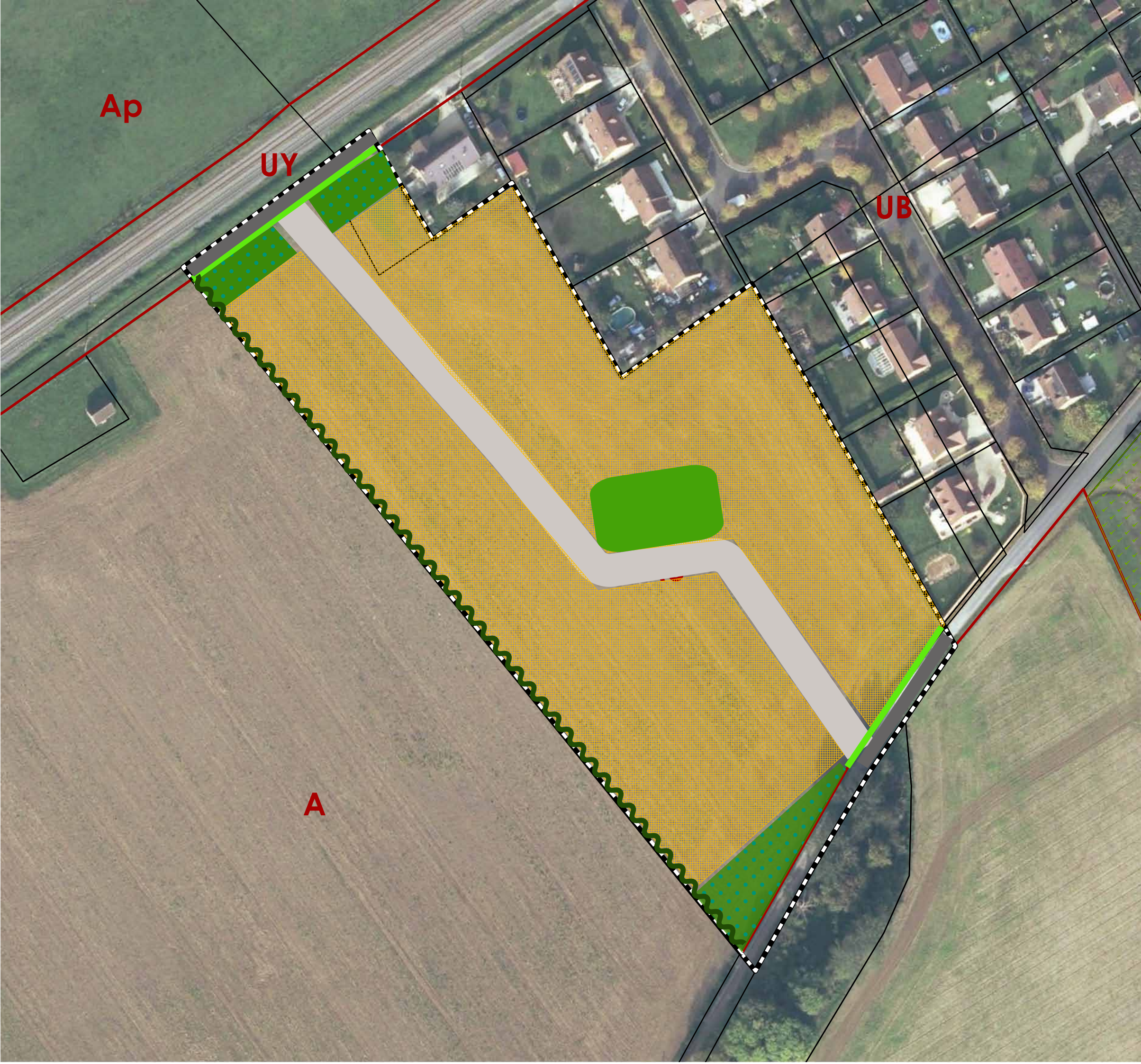
SCHEMA DE PRINCIPE OAP
CHEMIN DES CLOS
1000 eme
(2,0 ha) 18 log/ha

RECEPTIVITE

36 logements

70% de logements individuels
30% logements collectifs (type
maisons de vile groupées)

-  Limite de zone (PLU)
-  Couture paysagère
-  Principe de voie
-  Logements individuels/collectifs
-  Principe de place végétalisée
-  Principe de noue paysagère
-  Création de trottoirs
-  Réhabilitation des chemins en route



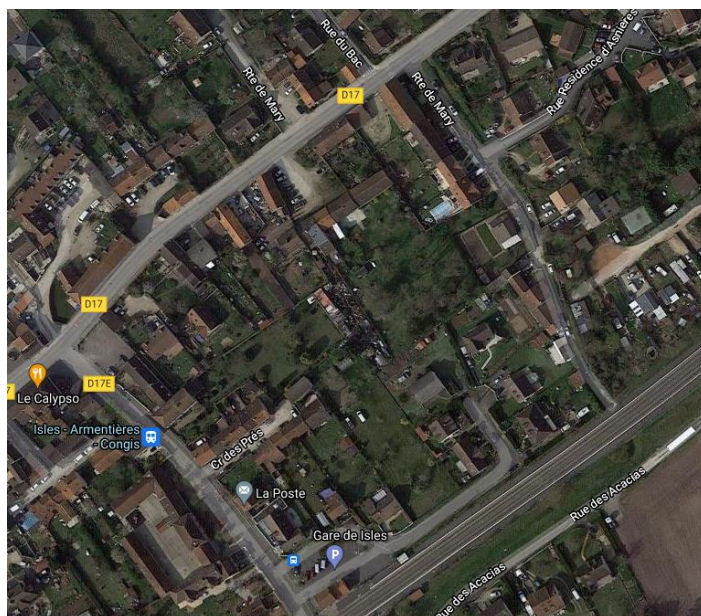
A.III. OAP ROUTE DE MARY

A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP Route de Mary est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements en densification urbaine.

L'orientation d'aménagement et de programmation compte une superficie de 0,50 hectares dont une partie en zone UA.

Le contexte urbain aux abords du projet présente de l'habitat récent de type pavillonnaire sur la partie Sud-Est et un habitat ancien sur la partie Nord-Ouest.



A.III.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.

La zone est concernée par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B. Il est donc obligatoire de réaliser une étude de détermination des zones humides sur ce secteurs avant tout projet d'aménagement. Si les conclusions de l'étude démontrent le caractère humide de l'une de ces zones, il conviendra d'appliquer la séquence ERC éviter-réduire-compenser, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant le dernier recours.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit dans la zone UA la construction d'habitat individuel, les constructions doivent 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 maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8 m au faitage et/ou 5 mètres à l'égout du toit.

Une voirie devra être créée du chemin d'Armentières à la route de Mary, cette voirie devra être accompagnée d'un traitement paysager et permettra le passage des cycles et piétons.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone UA de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité de 9 logements correspondant à un total de 18 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places non couvertes par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone UA complète les dispositions spécifiques.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe face à la gare SNCF à environ 150 mètres de la zone de projet.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'intention globale est de mettre en place une liaison douce agréable entre le chemin d'Armentières et la route de Mary, évitant ainsi le passage des piétons le long de la RD17.

Les eaux pluviales de ruissellement issues des toitures et des parties imperméabilisées (allées, terrasses, places de stationnement) devront être stockées et infiltrées au sein de chacun des lots et en cas d'impossibilité devront être renvoyer vers un espace de gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion de l'eau potable, les aménageurs devront prendre contact avec la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq

Programmation

Le projet devra être réalisé en une seule opération d'ensemble.

Planification

Il n'est pas prévu de phasage sur cette OAP.

A.III.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
ROUTE DE MARY
1000 eme
(0,5 ha) 18 log/ha

RECEPTIVITE
9 logements

-  Limite de zone (PLU)
-  Principe de voie partagée (Véhicule/Piéton) à sens unique
-  Logements individuels (maisons de ville)
-  Liaison douce

