



MAIRIE D'ARMENTIERES-EN-BRIE  
9 Rue du Chef de Ville  
77440 ARMENTIERES-EN-BRIE

Envoyé en préfecture le 31/01/2024

Reçu en préfecture le 31/01/2024

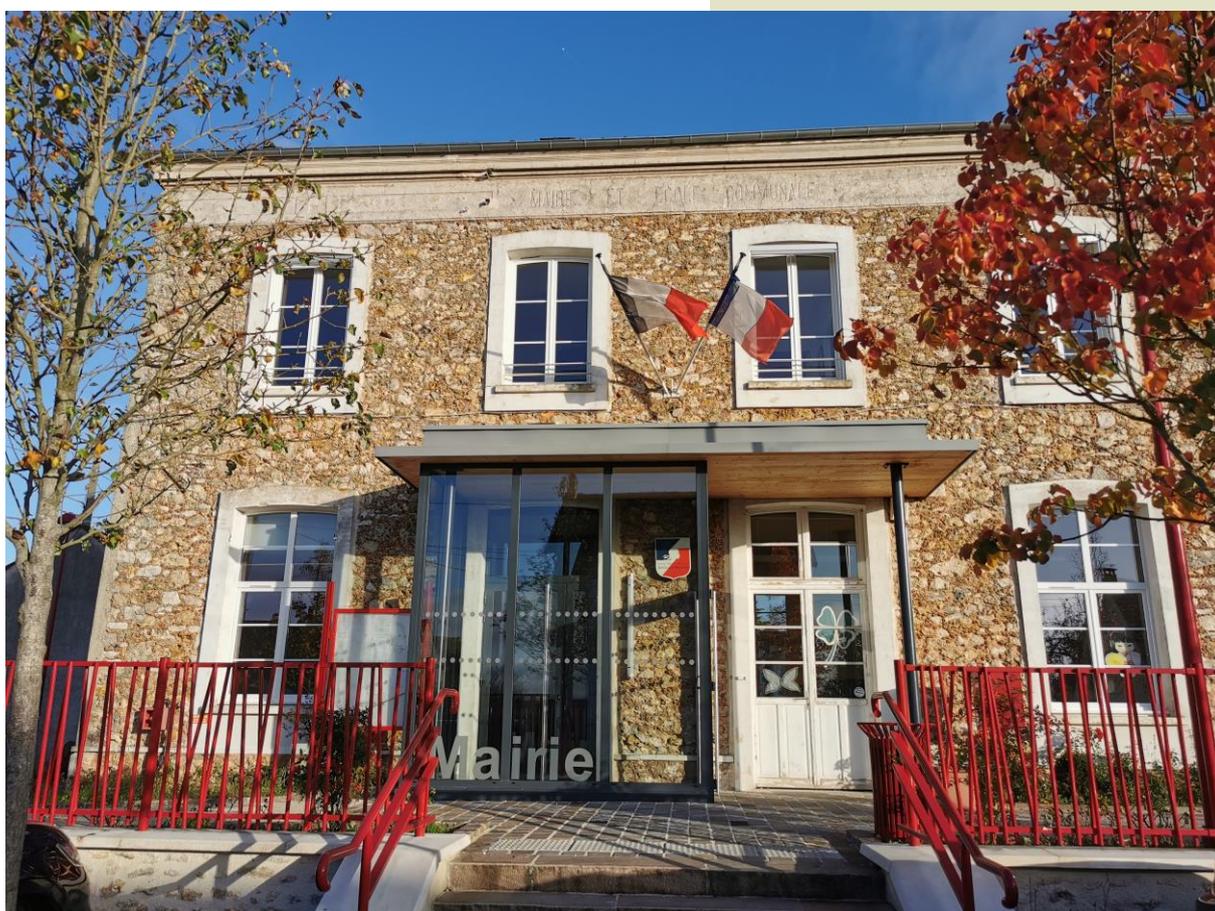
Publié le

ID : 077-217700087-20240110-10012024\_008-AU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### COMMUNE D'ARMENTIERES-EN-BRIE

#### 3- OAP



*Vu pour être annexé à la  
délibération d'arrêt de projet  
du Conseil Municipal en date  
du : 10/01/2024*

*Le Maire*



40, rue Moreau Duchesne - BP 12  
77910 Varreddes

[urbanisme@cabinet-greuzat.com](mailto:urbanisme@cabinet-greuzat.com)  
<http://www.cabinet-greuzat.com>

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A. INTRODUCTION .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>A.I. OAP 1 : PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>A.I.1. PROTEGER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE (SITES NATURA 2000, RIVES DE LA MARNE, ZNIEFF 1 ET 2 ET L'URBANISATION FUTURE .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>A.I.2. CONFORTER ET RESTAURER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>A.II. OAP 2 : ROUTE D'ISLES-LES-MELDEUSES .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>A.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>A.II.2. LA PROGRAMMATION .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>A.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>A.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 ROUTE D'ISLES-LES-MELDEUSES .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>A.III. OAP 3 RUE DE LA MARNE .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>A.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>A.III.2. LA PROGRAMMATION .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>A.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>A.III.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 RUE DE LA MARNE .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>A.IV. OAP 4 RUE DU CHEF DE VILLE .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>A.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>A.IV.2. LA PROGRAMMATION .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>A.IV.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>A.IV.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 RUE DU CHEF DE VILLE .....</b>   | <b>15</b> |

## A. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD d'Armentières-en-Brie comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspondent :

- **OAP 1, une OAP patrimoniale**
- **OAP 2, secteur 1AU route d'Isles-les-Meldeuses**
- **OAP 3, rue de la Marne.**
- **OAP 4, rue du Chef de Ville.**

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

- 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 commune,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

## A.I. OAP 1 : PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

### A.I.1. PROTEGER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE (SITES NATURA 2000, RIVES DE LA MARNE, ZNIEFF 1 ET 2 ET L'URBANISATION FUTURE

- Protéger l'ensemble du site Natura 2000 par un zonage strict.
- Conserver les accès au site pour assurer l'entretien nécessaire et permettre les études de suivi.
- Garantir la stabilité des berges de la Marne en préservant le cordon végétal en place.
- Veiller à ce que la ripisylve soit essentiellement composée des essences préconisées par le DOCOB (liste citée page suivante).
- L'ensemble des boisements (*Le Bas de la Bruyère, La Motte l'Abesse, Entre les bois, le Bois Chaudron, le Marly, le valendon, le Parc, le Bois Basuel..*) doivent être préservés dans leur intégrité.
- Les chemins et accès nécessaires à l'entretien des différents massifs doivent être maintenus.
- En cas de nécessité d'arrachage (ex-maladies), l'introduction de plants invasifs est proscrite.
- Il est recommandé de laisser des bois morts au sol de façon à renforcer la biodiversité présente.
- Les lisières des grands massifs boisés demeurent inconstructibles, elles assurent des transitions progressives avec les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les lisières au contact de l'urbanisation pourront être constituées des fonds de jardins où l'artificialisation des sols devra être modérée.
- Les éléments fixes (bosquets, haies, alignements d'arbres) qui maillent les terres cultivées seront conservés à des fins écologiques et de limitation d'érosion des sols.
- Les enveloppes de zones humides sont protégées : le comblement de ces éléments de la trame bleue est interdit.

### A.I.2. CONFORTER ET RESTAURER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

#### Sur l'ensemble de la commune :

- Interdire l'assèchement des zones humides.
- Conserver l'ensemble des accès permettant l'entretien des éléments de la trame verte et bleue.

#### En milieu agricole :

- Le réseau de la trame verte, boisements épars, haies, chemins herbeux, et ripisylves doit être maintenu et entretenu. Des mécanismes de compensation devront être mis en place en cas de recours à l'arrachage des éléments précités, les espèces alors réintroduites seront soumises à l'approbation de la commission d'urbanisme de la commune en charge du suivi du PLU.

#### En milieu urbanisé :

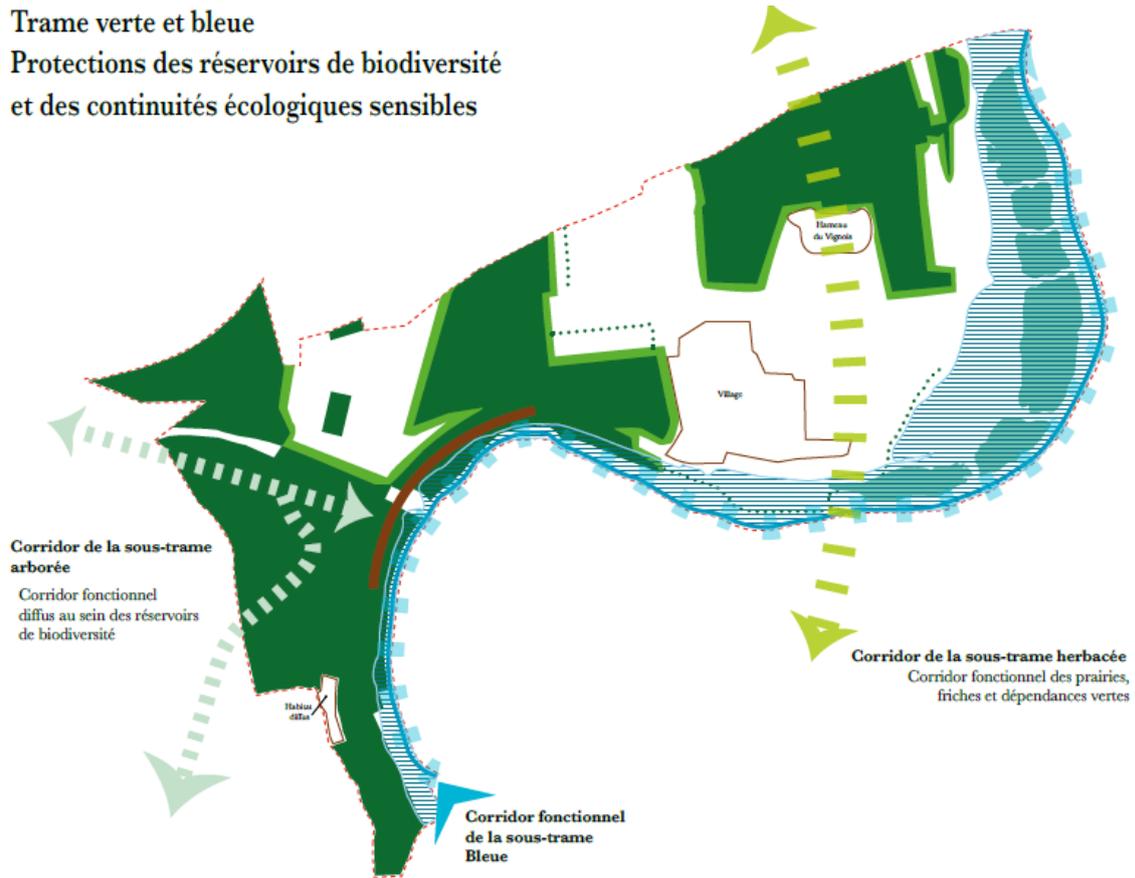
- Conserver le maximum d'espaces ouverts non construits et limiter l'artificialisation des sols aux stricts besoins des projets.
- Proscrire tout produit phytosanitaire pour l'entretien des espaces verts communaux.

| Arbres                                |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Nom français                          | Nom scientifique               |
| Alisier blanc                         | <i>Sorbus aria</i>             |
| Alisier torminal                      | <i>Sorbus torminalis</i>       |
| Aulne glutineux                       | <i>Alnus glutinosa</i>         |
| Bouleau verruqueux                    | <i>Betula pendula</i>          |
| Cerisier à grappes                    | <i>Prunus padus</i>            |
| Charme                                | <i>Carpinus betulus</i>        |
| Châtaignier                           | <i>Castanea sativa</i>         |
| Chêne pédonculé                       | <i>Quercus robur</i>           |
| Chêne                                 | <i>sessile Quercus petraea</i> |
| Cormier                               | <i>Sorbus domestica</i>        |
| Erable champêtre                      | <i>Acer campestre</i>          |
| Erable plane                          | <i>Acer platanoides</i>        |
| Erable sycomore                       | <i>Acer pseudoplatanus</i>     |
| Frêne commun                          | <i>Fraxinus excelsior</i>      |
| Hêtre                                 | <i>Fagus sylvatica</i>         |
| Merisier                              | <i>Prunus avium</i>            |
| Noyer commun                          | <i>Juglans regia</i>           |
| Orme champêtre                        | <i>Ulmus minor</i>             |
| Orme de montagne                      | <i>Ulmus glabra</i>            |
| Orme lisse                            | <i>Ulmus laevis</i>            |
| Poirier commun                        | <i>Pyrus pyraeaster</i>        |
| Pommier sauvage                       | <i>Malus sylvestris</i>        |
| Saule blanc                           | <i>Salix a Iba</i>             |
| Saule cassant                         | <i>Salix fragilis</i>          |
| Saule des vanniers                    | <i>Salix viminalis</i>         |
| Saule marsault                        | <i>Salix caprea</i>            |
| Sorbier des oiseleurs                 | <i>Sorbus aucuparia</i>        |
| Tilleul à grandes feuilles            | <i>Tilia platyphyllos</i>      |
| Tilleul à petites feuilles            | <i>Tilia cordata</i>           |
| Tremble                               | <i>Populus tremula</i>         |
| Fruitiers sp. (poiriers, pommiers...) |                                |

| Arbustes                |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Nom français            | Nom scientifique           |
| Aubépine épineuse       | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Aubépine monogyne       | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Bourdaine               | <i>Frangula alnus</i>      |
| Buis                    | <i>Buxus sempervirens</i>  |
| Camerisier à balai      | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Cassis                  | <i>Ribes nigrum</i>        |
| Cerisier Sainte Lucie   | <i>Prunus mahaleb</i>      |
| Cornouiller sanguin     | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Cornouiller mâle        | <i>Cornus mas</i>          |
| Coudrier                | <i>Corylus avellana</i>    |
| Framboisier             | <i>Rubus idaeus</i>        |
| Fusain d'Europe         | <i>Euonymus europaeus</i>  |
| Genêt à balais          | <i>Cytisus scoparius</i>   |
| Genévrier commun        | <i>Juniperus communis</i>  |
| Groseillier rouge       | <i>Ribes rubrum</i>        |
| Groseillier à maquereau | <i>Ribes uva-crispa</i>    |
| Houx                    | <i>Ilex aquifolium</i>     |
| If commun               | <i>Taxus baccata</i>       |
| Lierre                  | <i>Hedera helix</i>        |
| Néflier                 | <i>Mespilus germanica</i>  |
| Nerprun purgatif        | <i>Rhamnus cathartica</i>  |
| Prunellier              | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Ronce sp                | <i>Rubus sp</i>            |
| Rosier des chiens       | <i>Rosa canina</i>         |
| Saule cendré            | <i>Salix cinerea</i>       |
| Saule pourpre           | <i>Salix purpurea</i>      |
| Sureau noir             | <i>Sambucus nigra</i>      |
| Sureau rouge            | <i>Sambucus racemosa</i>   |
| Troène vulgaire         | <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| Viorne lantane          | <i>Viburnum lantana</i>    |
| Viorne obier            | <i>Viburnum opulu</i>      |

Les ripisylves devront être majoritairement composées des essences désignées en bleu sur les tableaux ci-dessus.

**Trame verte et bleue**  
**Protections des réservoirs de biodiversité**  
**et des continuités écologiques sensibles**



**Corridor de la sous-trame arborée**  
 Corridor fonctionnel diffus au sein des réservoirs de biodiversité

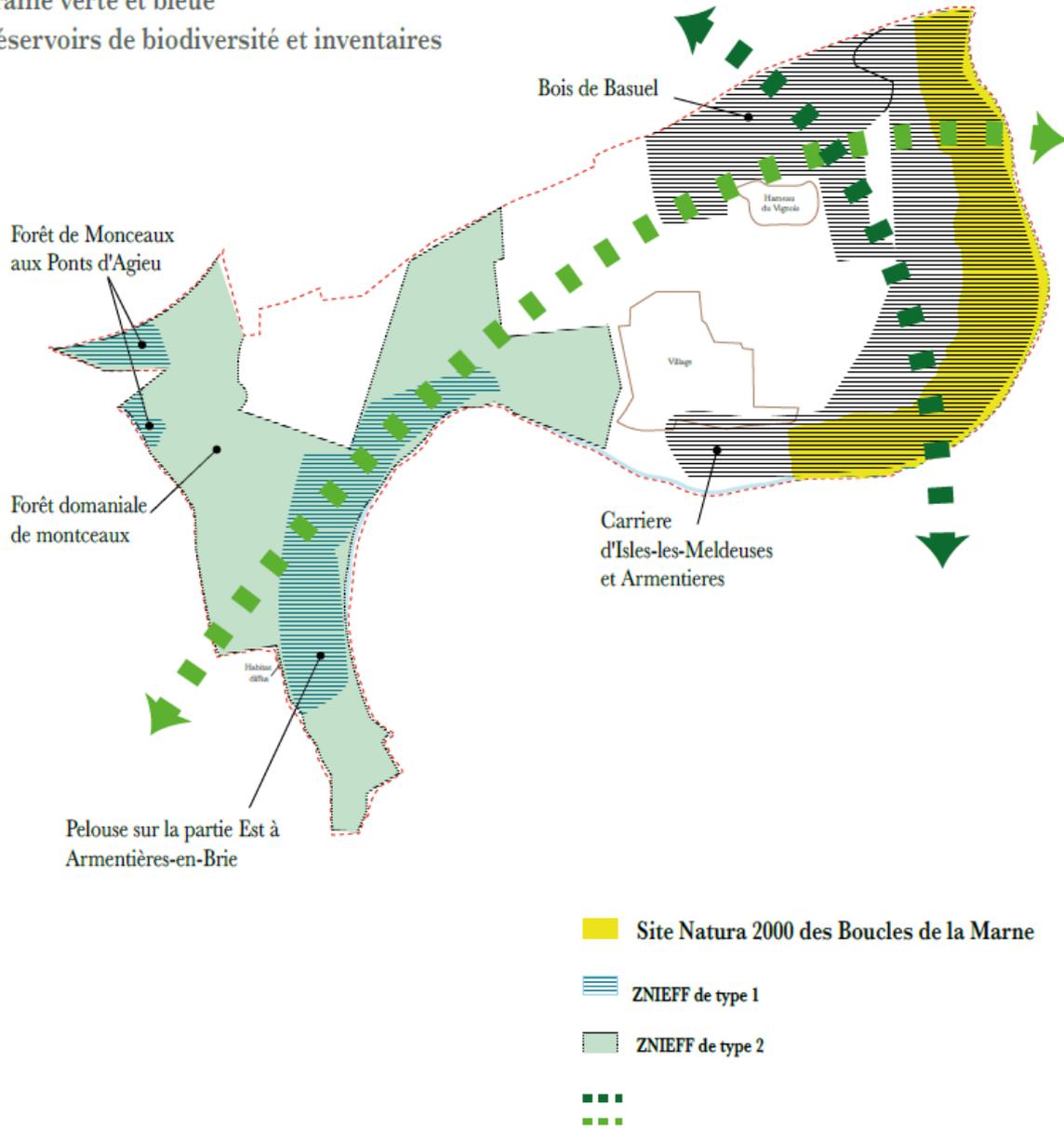
**Corridor de la sous-trame herbacée**  
 Corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes

**Corridor fonctionnel de la sous-trame Bleue**

**Réservoirs de biodiversité**

- Boisements
- Lisières des boisements de plus de 100 ha
- Éléments végétaux fixes (haies, bosquets, alignements d'arbres)
- Anciennes gravières remises en eau
- Lit mineur de la Marne (tracé actuel de la rivière)
- Lit majeur de la Marne (zone inondable)
- Côteaux boisés

### Trame verte et bleue Réservoirs de biodiversité et inventaires



## A.II. OAP 2 : ROUTE D'ISLES-LES-MELDEUSES

### La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre la zone 1AU.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

#### A.II.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située à l'entrée du village, dans la continuité du tissu urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 2) couvre aujourd'hui un espace agricole. Sa situation, privilégiée, enclavée entre la route d'Isles-les-Meldeuses et une opération d'aménagement récente lui confère une position proche du centre-ville, proche des commodités communales et à moins de 2 kilomètres de la gare d'Isles-les-Meldeuses. Cette position stratégique est un enjeu important pour le développement futur du territoire.

Le périmètre de l'OAP 2 totalise 2.70 hectares en extension du tissu urbain.

#### A.II.2. LA PROGRAMMATION

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population figurés au sein du PADD, le secteur de l'OAP2 permettra l'accueil d'habitat selon la répartition suivante en respectant une densité brute de 14 logements par hectare soit 38 logements total qui pourront être mis en œuvre à court terme.

| Typologie d'habitat | Répartition en % | Nombre de logements |
|---------------------|------------------|---------------------|
| Individuel          | 100%             | 38                  |

Les dispositions édictées dans l'OAP 2 viennent en complément du règlement de la zone 1AU dans laquelle le secteur est situé.

L'opération devra se réaliser en une seule opération d'aménagement.

#### A.II.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule phase, en lieu et place de l'espace agricole.

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

Au sein de l'opération, un espace de transition paysagère de 3,5 mètres de largeur qui ne devra pas recevoir de bâtiments et devra être planté afin de maintenir une transition paysagère entre la nouvelle opération et les fonds de jardins des constructions présentes.

Également un espace de transition paysager de 3,5 mètres de largeur avec l'espace agricole qui ne devra pas recevoir de bâtiments devra être mis en place afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération par rapport aux parcelles agricoles alentours.

La hauteur des constructions est limitée :

- 10 mètres mesurés depuis le sol naturel au faitage et 6 mètres mesurés depuis le sol naturel à l'égout du toit.
- Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser R+1

Le traitement des clôtures avec des haies végétales en façade sur rue pourra permettre de conférer à l'ensemble du secteur une ambiance paysagère à dominante végétale.

**La mixité fonctionnelle et sociale.**

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 38 logements maximum en respectant une moyenne de 14 logements par hectare. Il devra être prévu à minima 6 à 8 maisons de ville au sein de l'opération de façon à répondre à une mixité d'habitat pour les seniors et les jeunes.

**La qualité environnementale et prévention des risques.**

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Des études géotechniques devront être mises en place avant la réalisation des constructions. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune zone humide n'est présente sur le site après étude de détermination.

**Les besoins en matière de stationnement.**

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités conformément au règlement de la zone 1AU.

Il devra être également prévu un minimum de 13 places de stationnement visiteur au sein de l'opération.

**Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.**

Les voies d'accès de l'OAP2, s'inscrivent en façade de la Route d'Isles-les-Meldeuses (RD). De façon à renforcer la sécurité en réduisant la vitesse à 50km/h, la commune prévoit le déplacement du panneau d'entrée de l'agglomération situé au milieu de l'opération, au début de l'opération en direction d'Isles-les-Meldeuses.

Les voies de dessertes internes, d'une largeur minimale de 6 mètres, permettront d'accéder aux lots, selon un principe de mixité de l'espace public : véhicule/piéton/cycle.

Il devra être aménager au sein de l'opération une liaison douce sur la partie Ouest d'une largeur de 4 mètres permettant de rejoindre la future liaison douce qui reliera la commune d'Armentières-en-Brie à la gare d'Isles-les-Meldeuses.

La rue des Sarment rejoindra la voirie interne à l'opération par une voie douce (piétons/cycles) d'une largeur de 6 mètres minimum.

**La desserte des terrains par les réseaux.**

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la Route d'Isles-les-Meldeuses, jusqu'aux coffrets techniques de branchement mis à disposition au droit de chacun des lots.

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 situé sur la partie basse de l'opération au Sud-Est.

Compte tenu de la pente des terrains, il est envisagé le rejet des eaux usées et d'un trop plein éventuel des eaux pluviales vers la rue du Pressoir en traversant l'extension du cimetière dans les parties non occupées actuellement.

Le long de la route d'Isles-les-Meldeuses, lors de la réalisation de la liaison douce, il devra être enfouit les réseaux présents actuellement (la basse tension, l'éclairage public ainsi que le télécom) hormis la moyenne tension.

Sur cette voie douce, sur la partie non bordurée, il devra être prévu un fossé d'infiltration des eaux pluviales.

Il devra être mis en place au sein de l'opération une bache de réserve incendie enterrée d'une capacité de 120 m<sup>3</sup>.

**A.II.4. LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 2 ROUTE D'ISLES-LES-MELDEUSES**

SC

Envoyé en préfecture le 31/01/2024  
Reçu en préfecture le 31/01/2024  
Publié le  
ID : 077-217700087-20240110-10012024\_008-AU

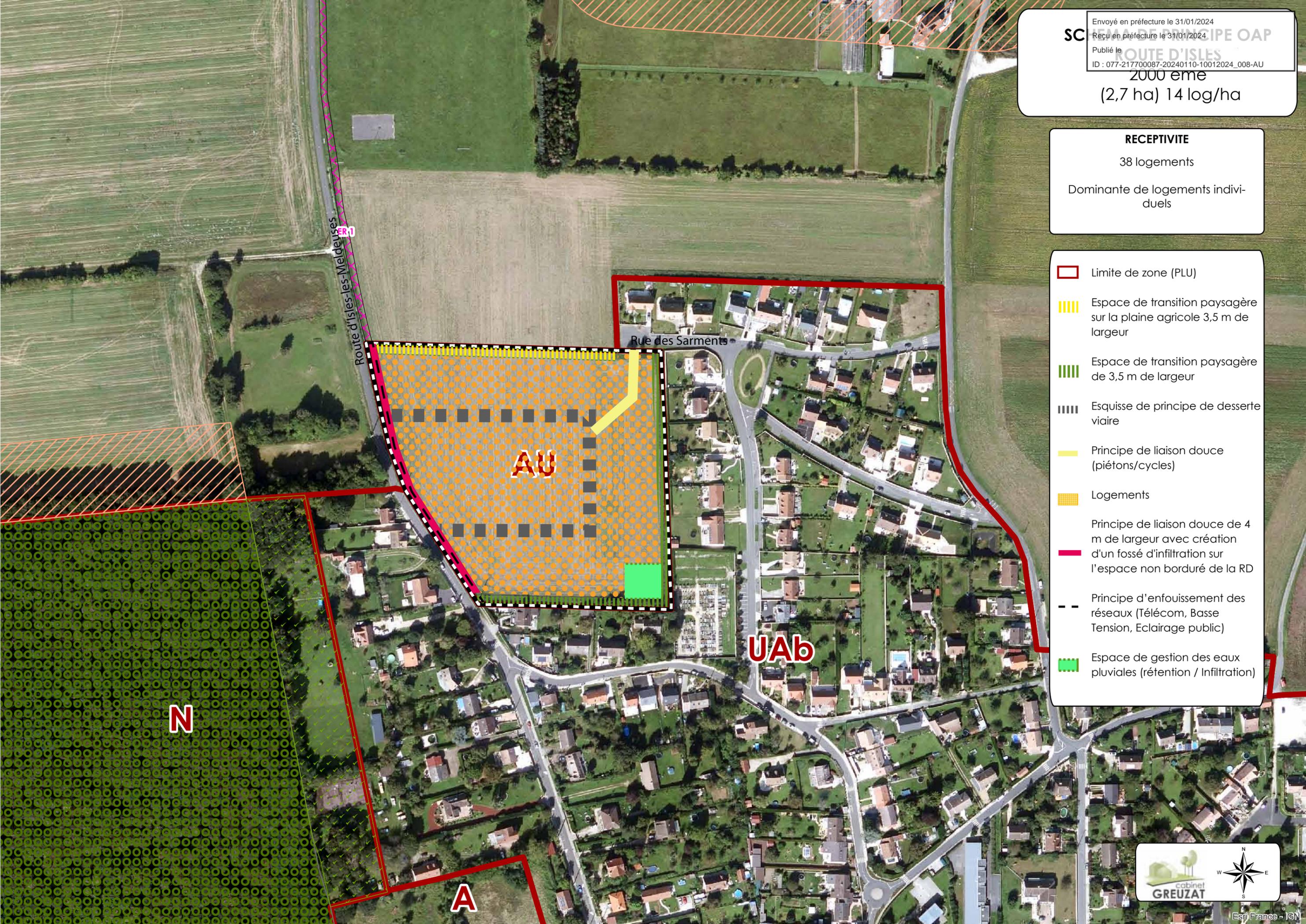
2000<sup>eme</sup>  
(2,7 ha) 14 log/ha

**RECEPTIVITE**

38 logements

Dominante de logements individuels

-  Limite de zone (PLU)
-  Espace de transition paysagère sur la plaine agricole 3,5 m de largeur
-  Espace de transition paysagère de 3,5 m de largeur
-  Esquisse de principe de desserte viaire
-  Principe de liaison douce (piétons/cycles)
-  Logements
-  Principe de liaison douce de 4 m de largeur avec création d'un fossé d'infiltration sur l'espace non borduré de la RD
-  Principe d'enfouissement des réseaux (Télécom, Basse Tension, Eclairage public)
-  Espace de gestion des eaux pluviales (rétention / Infiltration)



## A.III. OAP 3 RUE DE LA MARNE.

### La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 3) couvre la zone UAa.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

#### A.III.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Le site projet est un ensemble bâti ancien qui avec le temps à fait l'objet de division avec différents propriétaires. Le but de la présente OAP est de permettre l'évolution du site tout en conservant le caractère patrimonial.

Située dans le village, l'orientation d'aménagement couvre l'ensemble des bâtiments qui composent le château d'Armentières-en-Brie ainsi que le corps de ferme et des habitations existantes. Sa situation, dans le centre-bourg lui confère une position proche centre-ville, à quelques mètres des commodités communales. Cette position est un enjeu important pour le développement futur du territoire.

#### A.III.2. LA PROGRAMMATION

L'OAP prévoit trois objectifs :

- Assurer le maintien des habitations existantes
- Permettre la mutation des bâtiments agricoles
- Conserver l'identité patrimoniale des lieux

##### Assurer le maintien des habitations existantes.

Les habitations existantes sur le périmètre de l'OAP pourront se développer en respectant le règlement UAa du PLU mais en conservant la vocation d'habitat.

##### Permettre la mutation des bâtiments agricoles

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 3 permettra l'accueil de logements dans un bâtiment de corps de ferme repéré sur l'OAP. Il devra être prévu 16 logements maximum dans ce bâtiment.

##### Conserver l'identité patrimoniale des lieux

Pour l'ensemble des autres bâtiments repérés sur l'OAP, aucune création de nouveaux logements ne pourra se réaliser dans le cadre d'un réaménagement des bâtiments. Les bâtiments pourront maintenir une vocation agricole ou devenir annexes aux habitations.

Les dispositions édictées dans l'OAP 3 viennent en complément du règlement de la zone UAa dans laquelle le secteur est situé.

#### A.III.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le bâtiment repéré en jaune sur l'OAP va pouvoir se transformer et créer au maximum 16 logements. Les autres bâtiments doivent maintenir le caractère agricole du site, ces bâtiments pourront évoluer sans permettre la création de nouveaux logements. Les habitations existantes pourront se développer tout en conservant la vocation d'habitat. Un espace vert de transition au Sud devra être maintenu. Aucune construction n'est autorisée dans cet espace vert à maintenir.

**La mixité fonctionnelle et sociale.**

Le bâtiment repéré sur l'OAP en jaune sera dédié à l'implantation de logements. Il est prévu une réceptivité maximale de 16 logements maximum. Lors de la phase projet, les typologies de logement seront libres.

**La qualité environnementale et prévention des risques.**

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé.

**Les besoins en matière de stationnement.**

La transformation de ce bâtiment agricole en 16 logements devra prévoir 2 places de stationnement au dehors du domaine public par logement soit un minimum de 32 places de stationnement devra être prévu au sein de l'Orientation d'aménagement et de programmation. Un local ou un espace doit être réservé au stationnement des cycles non motorisés (sauf assistance électrique). Cet espace doit être clos, couvert et facilement accessible. Il devra être réalisé 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. La surface minimale de chaque emplacement est de 1,50 m<sup>2</sup>

Il devra être réalisé 3 ou 4 places de stationnement "visiteurs" en dehors du domaine public

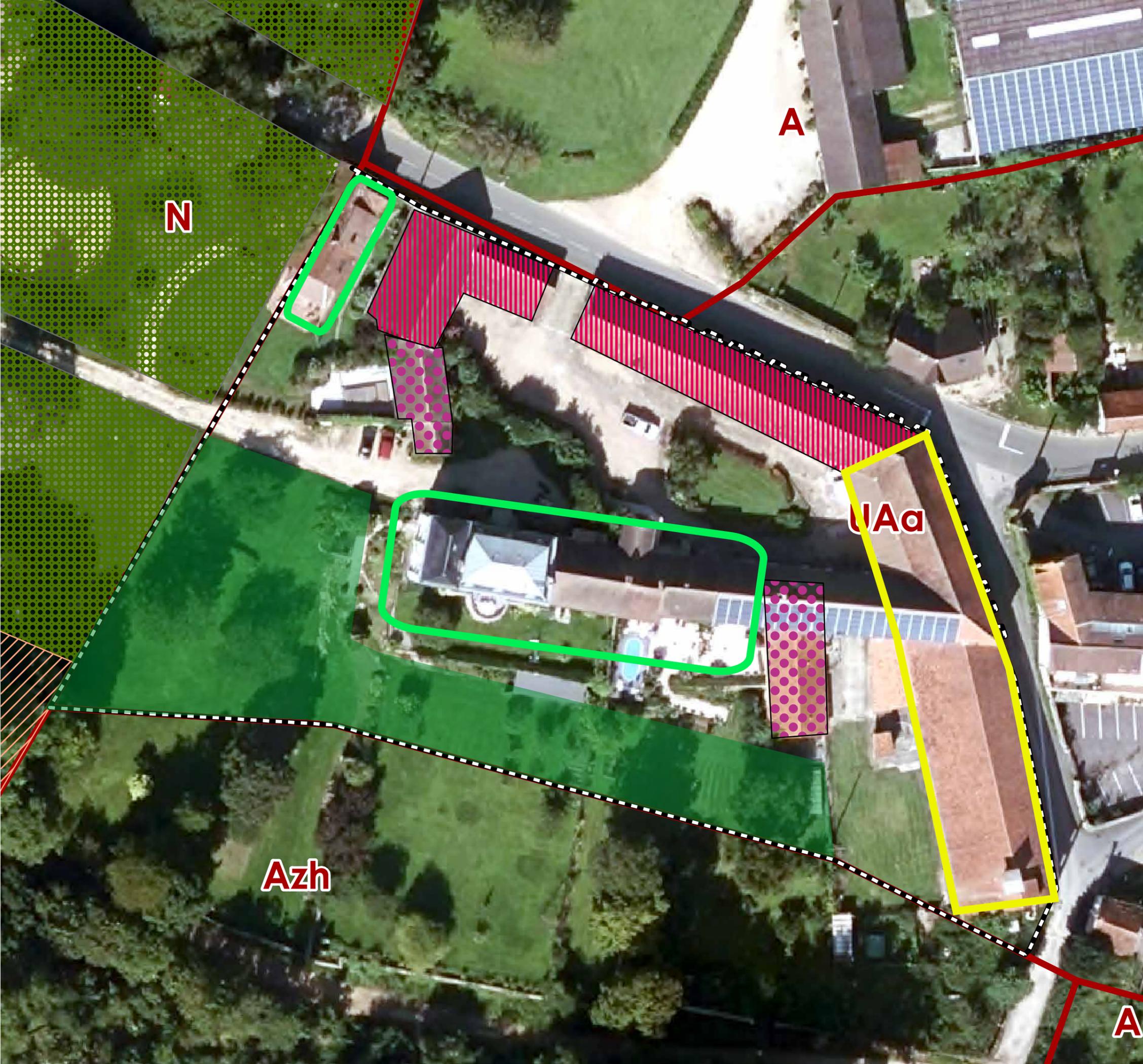
**Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.**

Les voies d'accès de l'OAP 3, s'inscrivent dans la continuité de la Rue de la Marne. L'accessibilité au bâtiment repéré pourra se réaliser via la cour commune.

**La desserte des terrains par les réseaux.**

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la rue de la Marne.

**A.III.4.LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 3 RUE DE LA MARNE**



-  Limite de zone (PLU)
-  Périmètre de l'OAP
-  Bâtiment agricole pouvant se transformer pour la création de 16 logements maximum
-  Conservation des bâtiments à vocation agricole ou d'annexes aux habitations
-  Bâtiments pouvant muter à vocation agricole ou d'annexes aux habitations
-  Maisons d'habitation existantes
-  Espace vert de transition à maintenir

## A.IV. OAP 4 RUE DU CHEF DE VILLE.

### La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 4) couvre la zone UAa.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma de principe qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

#### A.IV.1. LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Située dans un corps de ferme dans le village, l'orientation d'aménagement couvre l'ensemble du bâti du corps de ferme. Il s'agit d'un corps de ferme identitaire du village. Sa situation, dans le centre-bourg lui confère une position proche du centre-ville, à quelques mètres des commodités communales. Cette position est un enjeu important pour le développement futur du territoire.

#### A.IV.2. LA PROGRAMMATION

L'OAP prévoit deux objectifs :

- Permettre la mutation des bâtiments agricoles en habitation
- Conserver l'identité patrimoniale des lieux

##### Permettre la mutation des bâtiments agricoles en habitation

Afin de répondre aux objectifs de croissance de population, le secteur de l'OAP 4 permettra l'accueil de logements dans un bâtiment de corps de ferme repéré sur l'OAP. Il devra être prévu 4 logements environ dans ce bâtiment.

##### Conserver l'identité patrimoniale des lieux

Pour l'ensemble des autres bâtiments repérés sur l'OAP, aucune création de nouveaux logements ne pourra se réaliser dans le cadre d'un réaménagement des bâtiments. Les bâtiments pourront maintenir une vocation agricole ou devenir annexes aux habitations ou permettre les activités.

Les dispositions édictées dans l'OAP 4 viennent en complément du règlement de la zone UAa dans laquelle le secteur est situé.

#### A.IV.3. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le bâtiment repéré en jaune va pouvoir se transformer et créer 4 logements environ. Les autres bâtiments doivent conserver la vocation agricole ou bien devenir des bâtiments annexes aux logements afin de conserver l'identité patrimoniale du site.

##### La mixité fonctionnelle et sociale.

Le bâtiment repéré en jaune sera dédié à l'implantation de logements. Il est prévu une réceptivité de 4 logements environ. Lors de la phase projet, les typologies de logement seront libres.

##### La qualité environnementale et prévention des risques.

La zone de projet se situe sur un aléa important de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé.

##### Les besoins en matière de stationnement.

La transformation du bâtiment agricole devra prévoir 2 places de stationnement au dehors du domaine public par logement.

Les dessertes en véhicules, piétonnes, en transports en commun.

Les voies d'accès de l'OAP 4, s'inscrivent dans la continuité de la Rue du Chef de Ville.

La desserte des terrains par les réseaux.

Le secteur sera desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie, en souterrain, depuis la rue du Chef de Ville.

#### **A.IV.4.LE SCHEMA DE PRINCIPE OAP 4 RUE DU CHEF DE VILLE**



-  Limite de zone (PLU)
-  Périmètre OAP
-  Bâtiment agricole pouvant se transformer pour la création de 4 logements environ
-  Maintient des bâtiments avec possibilité de création d'annexes à l'habitation ou d'activités