

## Plan Local d'Urbanisme Lizy-sur-Ourcq

Orientation d'Aménagement et de Programmation / Pièce n°3



Prescription :	19/05/2016
Arrêt-projet :	22/06/2023
Enquête publique :	05/12/2023 au 13/01/2024
Approbation :	04/04/2024

# Table des matières

<b>Cadre réglementaire .....</b>	<b>3</b>
<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle .....</b>	<b>4</b>
1) OAP 1 Nord-Ouest Echampeu .....	4
2) OAP 2 Nord- Est Echampeu.....	7
3) OAP 3 Sud Echampeu.....	10
4) OAP 4 Le stade : .....	13
<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique .....</b>	<b>16</b>
1) OAP pour la protection de la trame verte et bleue et du paysage.....	16

# Cadre réglementaire

---

**Article L151-6 du Code de l'urbanisme,**

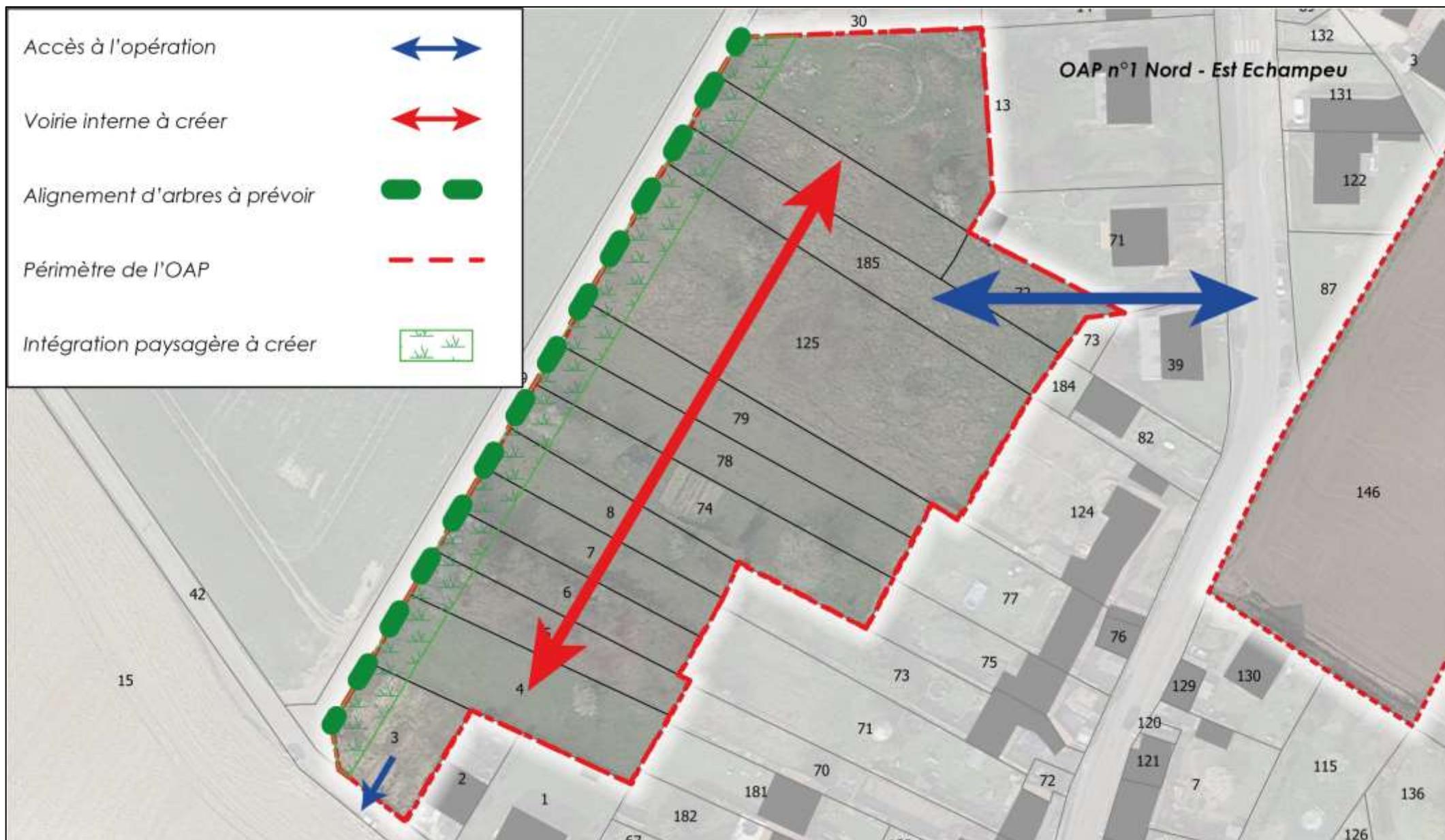
**Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V).**

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L



- Une transition paysagère sera à créer le long du Chemin des 20 Arpents afin de limiter l'impact du projet sur le monde agricole. Pour cela les arbres existants seront à conserver au maximum et d'autres viendront compléter l'alignement existant. Cette transition paysagère pourra être doublée par une noue permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Une voirie interne en double sens sera à mettre en place. L'accès routier à l'opération devra se faire depuis la Route Départementale 147 (Rue de Roquemont). L'acquisition et la démolition d'une maison par le porteur de projet seront probablement nécessaires. Aucun nouvel accès ne pourra se faire sur le Chemin des 20 arpents. Une sortie pourra toutefois être autorisée sur la Ruelle Moinet. Enfin, un carrefour commun devra être réalisé avec l'opération encadrée par l'OAP n°2 et permettra une sécurisation et une accessibilité des deux opérations.



## **2) OAP 2 Nord- Est Echampeu**

Ce secteur se situe également sur le bourg d'Echampeu, sur la partie Est. Il recouvre une surface d'environ 7 000m<sup>2</sup> et donne en partie sur la Rue de Roquemont.

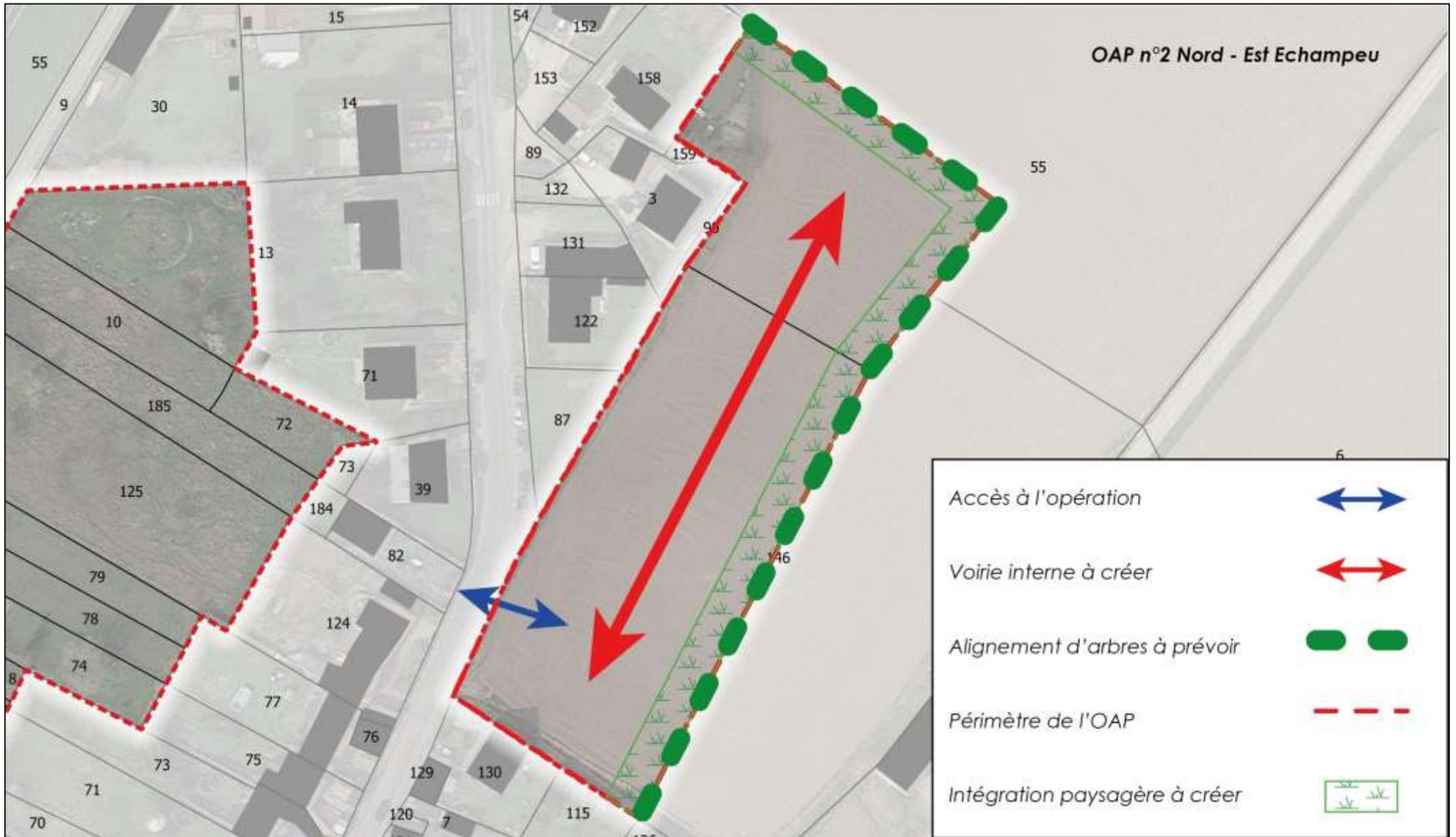


Cet espace correspond dans sa totalité à un espace agricole.

### ***Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :***

- La zone devra être aménagée par une opération d'ensemble.
- L'aménagement de cette zone est prévu d'ici 2 à 3 ans après l'approbation du PLU. L'aménagement de cette zone n'est pas conditionné à la réalisation des autres OAP.
- L'aménagement du secteur devra respecter une densité brute moyenne minimale de 35 logements à l'hectare (Prescription SCoT) soit environ 25 lots. Une diversité dans les typologies de logement sera à rechercher.
- Une transition paysagère sera à créer à la limite de la zone urbaine et des espaces agricoles afin de réduire l'impact du projet sur le monde agricole. Cette transition paysagère pourra être doublée par une noue permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Une voirie interne en double sens sera à mettre en place à partir de la Rue de Roquemont. Un carrefour commun devra être réalisé avec l'opération encadrée par l'OAP n°1 et permettra une sécurisation et une accessibilité des deux opérations.

- Les nouvelles constructions devront présenter des caractéristiques architecturales locales. Elles devront ainsi se rapprocher des constructions existantes et notamment dans leur forme (rectangulaire, toiture 2 pans) ainsi que dans leur orientation.



### **3) OAP 3 Sud E Champeu**

Cet espace est situé entre le bourg d'E Champeu et le centre bourg, le long de la Rue de Lizy. Il correspond à une emprise d'environ 18 154m<sup>2</sup> dont 12 313m<sup>2</sup> constructibles.



Cette zone correspond aujourd'hui à un espace agricole.

#### ***Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :***

- La zone devra être aménagée par une opération d'ensemble.
- L'aménagement de cette zone est prévu d'ici 7 à 8 ans après l'approbation du PLU. L'aménagement de cette zone n'est pas conditionné à la réalisation des autres OAP.
- L'aménagement du secteur devra respecter une densité brute moyenne minimale de 35 logements à l'hectare (Prescription SCoT) soit environ 43 lots. Une diversité dans les typologies de logement sera à rechercher.
- Une transition paysagère sera à créer à la limite de la zone urbaine et des espaces agricoles afin de réduire l'impact du projet sur le monde agricole. Cette transition paysagère pourra être doublée par une noue permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- Un espace de loisir/sport à dominante naturelle sera à aménager au Sud de la zone afin de permettre une transition douce entre les nouveaux espaces urbains et la zone naturelle. La continuité écologique présente le long du Ru de Vaucel devra ainsi être préservée.

- La route de Lizy devra être élargie pour permettre l'aménagement d'une liaison douce de largeur suffisante pour permettre la cohabitation des piétons et des cycles. Le talus pourra ainsi être retravaillé pour permettre cet aménagement. L'aménagement du carrefour, à la croisée de la Rue de Lizy et de la Route d'Echampeu devra permettre une sécurisation de la circulation ainsi qu'un aménagement pour les cycles. Dans la même optique, une circulation douce devra être aménagée au cœur de l'opération et relier le lavoir et le futur carrefour entre la Rue de Lizy et la Route d'Echampeu.
- Le lavoir devra être préservé et valorisé.

OAP n°3 - Sud Echampeu



#### **4) OAP 4 Le stade :**

Cette dernière OAP va s'inscrire dans le projet de requalification du complexe sportif de la commune. Elle couvre une superficie d'environ 48 853m<sup>2</sup>.



Cet espace correspond aujourd'hui au complexe sportif communal.

#### ***Les principes d'aménagement retenus pour le secteur sont les suivants :***

- La zone devra être aménagée par une opération d'ensemble. En revanche, plusieurs tranches pourront être prévues.
- L'aménagement de cette zone est prévu d'ici 5 à 7 ans après l'approbation du PLU. L'aménagement de cette zone n'est pas conditionné à la réalisation des autres OAP.
- L'aménagement du secteur devra respecter une densité brute moyenne minimale de 35 logements à l'hectare (Prescription SCoT) soit environ 171 lots. Une diversité dans les typologies de logement sera à rechercher.
- Afin d'intégrer le projet dans son environnement immédiat, une transition paysagère sera à réaliser sur certains pourtours extérieurs.
- Un dispositif de rétention et d'infiltration des eaux pluviales devra être prévu pour gérer les eaux de l'opération.
- Les voiries internes devront être prévues en double sens. Elles devront s'articuler autour d'une place centrale qui accueillera différents aménagements destinés au loisir. Un accès devra être prévu depuis la route de Mary (emplacement réservé n°1). Les autres accès se feront depuis les

Rues Tivoli et du stade. Un certain nombre de cheminements doux seront à créer et notamment en direction du centre-ville ou bien de la gare.

- Au vu de la proximité avec des espaces inondables ou potentiellement inondables, des mesures particulières pourront être demandées pour limiter les risques pour la population.
- Cette opération pourra être réalisée sous réserve des possibilités d'accueil par la Communauté de Communes de l'activité football sur ses équipements.



# Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

---

## **1) OAP pour la protection de la trame verte et bleue et du paysage**

La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La trame verte et bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : en milieu rural, à l'échelle des cours d'eau ou dans les zones urbaines. La trame verte et bleue lutte contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité.

L'objectif de cette OAP est d'inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel.

Outre l'enjeu écologique, cette politique envers la trame verte et bleue constitue un projet socio-économique visant à améliorer la qualité de vie des habitants. Les prescriptions de cette OAP s'accompagnent donc d'un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire conjointement à la protection de l'environnement.

L'application des prescriptions qui suivent doit se faire de manière proportionnée au projet sans que cela n'entraîne des contraintes ou coûts insurmontables pour le porteur de projet.

## 1. Encourager la perméabilité du sol

### Préserver autant que possible le sol naturel

Que ce soit au travers de vastes projets d'aménagement ou simplement de constructions individuelles, le porteur de projet veillera à avoir une part importante du terrain laissé en espace de pleine terre, de préférence sans modification du sol par rapport à son état naturel.

Pour ce faire, il peut notamment :

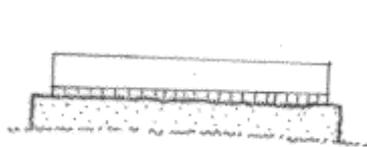
- Travailler sur les volumes des nouvelles constructions afin de veiller à ce qu'elles soient le plus compactes possible.
- Réfléchir sur la position des nouveaux bâtiments afin de conserver certains éléments naturels du sol (fossés, noues végétales ...).
- Limiter l'emprise des accès, voies ou espaces publics imperméabilisés.

### Végétaliser les espaces de pleine terre

En lien avec la prescription précédente, l'objectif est d'apporter une plus-value écologique aux espaces dont le sol est resté naturel. Pour ce faire, il est important que les pétitionnaires aient une réflexion sur la végétalisation des espaces libres, dans une optique de valorisation écologique de ces espaces, mais également comme vecteur de qualité du cadre de vie, en proposant des espaces urbains plus végétaux et mieux insérés dans leur environnement.

La végétalisation doit être cohérente avec le paysage alentour, il faut donc s'adapter aux essences locales déjà présentes, ces dernières doivent être privilégiées lors de plantation de végétaux.

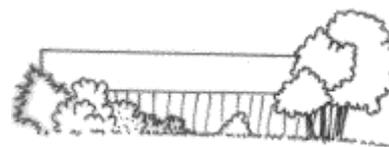
La plantation de végétaux peut s'avérer particulièrement pertinente pour l'insertion paysagère des bâtiments présentant des volumes importants, surtout lorsqu'ils sont isolés comme les hangars agricoles. Dans ce cas de figure, un couvert végétal partiel est à privilégier, cela permet de fondre le bâtiment dans le paysage sans pour autant chercher à la cacher entièrement.



À éviter



À éviter



À privilégier

### *Privilégier les revêtements semi-perméables*

Lors de la réalisation d'espaces publics, cheminements doux, accès ou autres aménagements n'étant pas amenés à accueillir un trafic important, les matériaux perméables ou semi-perméables sont à privilégier pour le revêtement.

Quelques exemples de matériaux à privilégier :

- Dalles engazonnées



- Pavé drainant



- Gravillons



- Asphaltes poreux



Une réflexion sur le choix du revêtement par rapport aux bâtiments proches est demandée afin d'avoir une insertion paysagère qualitative. Une teinte proche des façades adjacentes est conseillée lors du choix du matériau et de sa couleur.

## 2. Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains

### Faire des parcs de stationnement des acteurs de la trame verte

L'objectif est d'associer stationnement et mise en valeur de la trame verte à l'échelle urbaine. Repenser la manière d'aménager les parcs de stationnement permet de réduire les problématiques liées aux eaux de pluie, de développer la trame verte urbaine, de favoriser le maintien de la faune, d'améliorer le cadre de vie, tout en conservant la fonction première d'assurer des places de stationnement pour tout type de véhicule.

Les prescriptions de cet axe s'appliquent **uniquement aux parcs de stationnement de 4 places ou plus**.

Pour ce faire, les points suivants sont à privilégier lors de la réalisation de parc de stationnement :

- Opter pour des matériaux perméables, laissant entrevoir une strate herbacée lorsque c'est possible (dalles engazonnées, espaces de pleine terre ...).
- Planter 1 arbre de haute tige (hauteur de 2 mètres et plus) toute les **4** places de stationnement réalisées. Les essences locales sont à privilégier.
- Mutualiser les espaces alloués au stationnement lorsque cela est possible et fonctionnel.
- Prévoir des circulations douces et accompagnées de végétation à l'intérieur des parcs de stationnement et en direction des points d'intérêt.

### ***Mettre en valeur le patrimoine naturel***

Les espaces urbains disposent d'éléments naturels en leur sein, qu'ils soient ponctuels (arbres anciens, mares ...), linéaires (alignement d'arbres, haies végétales ...) ou sur des surfaces plus larges (parcs urbains, fonds de jardin occupant une superficie importante ...). Tous ces éléments contribuent à la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune tout en réduisant la fragilité des espaces urbains aux aléas naturels.

Lors d'aménagements, les actions suivantes sont à privilégier :

- Maintenir les éléments naturels remarquables existants (arbres anciens, haies paysagères ...).
- Privilégier les essences locales dans tout projet comprenant de nouvelles plantations (clôture végétale, parking, parc urbain ...).
- Opter pour des essences diversifiées (style haies champêtres), en évitant les linéaires mono-essences.
- Conserver des ouvertures visuelles afin d'éviter le cloisonnement d'espaces paysagers.

### ***Les espaces verts urbains en prolongement de la trame verte***

On retrouve un certain nombre d'espaces verts en milieux urbains : jardins individuels, espaces publics, parcs ...

Ces éléments bien que ponctuels constituent des espaces ayant une utilité sur le plan de la biodiversité, notamment pour les insectes et la petite faune. Ils permettent également d'améliorer le cadre urbain en limitant les îlots de chaleur et en favorisant l'infiltration des eaux de pluie au plus près de la source.

Pour les nouveaux projets :

- Les nouveaux aménagements devront privilégier des compositions simples, durables sur le long terme et présenter un mélange d'essences locales et adaptées aux conditions du sol.
- Les éléments remarquables existants devront le plus possible être préservés. En cas d'incompatibilité avec le projet, une compensation pourra être envisagée.

### ***Veiller à la bonne intégration de l'enveloppe urbaine dans le paysage***

Les franges urbaines servent d'interface entre les milieux agricole et naturel et les espaces urbains. Elles devront être traitées de façon qualitative et suffisamment fournies pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage et permettre la continuité des corridors écologiques.

Pour les nouveaux projets d'aménagement et les réhabilitations :

- Les franges urbaines devront proposer différentes strates végétales ainsi que des ouvertures sur la ville.
- Accompagner si possible ces franges urbaines de circulations douces permettant un bouclage piétonnier de l'enveloppe urbaine.
- Les clôtures limitrophes à une zone agricole ou naturelle devront permettre la circulation et la traversée de la petite faune.

### **Adapter l'éclairage public**

La trame noire est particulièrement présente en milieu rural. Cette trame noire concerne aussi bien les animaux, les hommes et les végétaux. Ainsi, des mesures doivent être prises pour limiter la pollution lumineuse et pour réduire son impact sur l'environnement. Des mesures techniques et technologiques peuvent aller dans ce sens.

Les actions suivantes sont donc à privilégier :

- Adapter l'éclairage en fonction des espaces et de leur pratique.
- Les points lumineux devront présenter des caractéristiques techniques favorisant la biodiversité nocturne (température de couleur, orientation, temporisation et organisation spatiale).

### 3. La protection et mise en valeur des corridors écologiques identifiés

#### Pour la trame bleue

La trame bleue comprend tous les milieux aquatiques, qu'ils soient en eau de manière permanente ou non. Cette trame particulièrement fragile doit être prise en compte dans les aménagements pour son caractère écologique, mais également en raison des risques naturels qui l'accompagnent (inondation de cours d'eau, remontées de nappe, retrait gonflement des argiles ...).

Pour ce faire, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Veiller à conserver une bande perméable et inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- Préférer les aménagements légers à proximité des cours d'eau (cheminements doux, parcs ou aires de jeux perméables, zones de fonds de jardin ...).
- Éviter dans la mesure du possible les projets de constructions à proximité de corridors de la sous-trame humide ou sur des zones potentiellement humides, sauf lorsque des études de sol ont permis d'écarter le caractère humide de la zone.

#### Pour la trame verte

La trame verte reprend les corridors de sous-trames de différentes strates allant des espaces boisés aux pelouses. Si certains documents supra-communaux identifient ces corridors à de larges échelles (SRADDET, SCoT), certains éléments plus ponctuels et locaux n'y figurent pas, il faut donc également veiller à protéger ces éléments marquants du paysage et de l'environnement de la commune.

Pour ce faire, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Limiter autant que possible les constructions (quelle que soit la destination) sur l'emprise des corridors identifiés par des documents supra-communaux (SRADDET et SCoT notamment).
- Préserver les ilots boisés et bocages dans les espaces agricoles.
- Conserver sans que cela ne représente un risque, les arbres et les alignements végétaux le long des routes et axes de transports.