

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de  
Programmation (OAP)

## COMMUNE DE CHAMPEAUX

Département de la Seine-et-Marne



<b>ELABORATION</b>	<b>REVISION n°1</b>
Arrêtée le : 05 avril 2002	Arrêtée le :
Approuvée le : 26 septembre 2005	Approuvée le :



## SOMMAIRE

Rappels législatifs et réglementaires.....	6
Orientations communales .....	10
A. Zone 1AUa – Entre la rue de la Libération et la rue des Pourtours.....	11
B. Zone 1AUb – Chemin de la Procession.....	12



## **RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES**

---

### **Article L151-6 du code de l'urbanisme**

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 et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux 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. 141-17.

### **Article L151-7 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

### **Article R151-6 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### **Article R151-7 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

### **Article R151-8 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



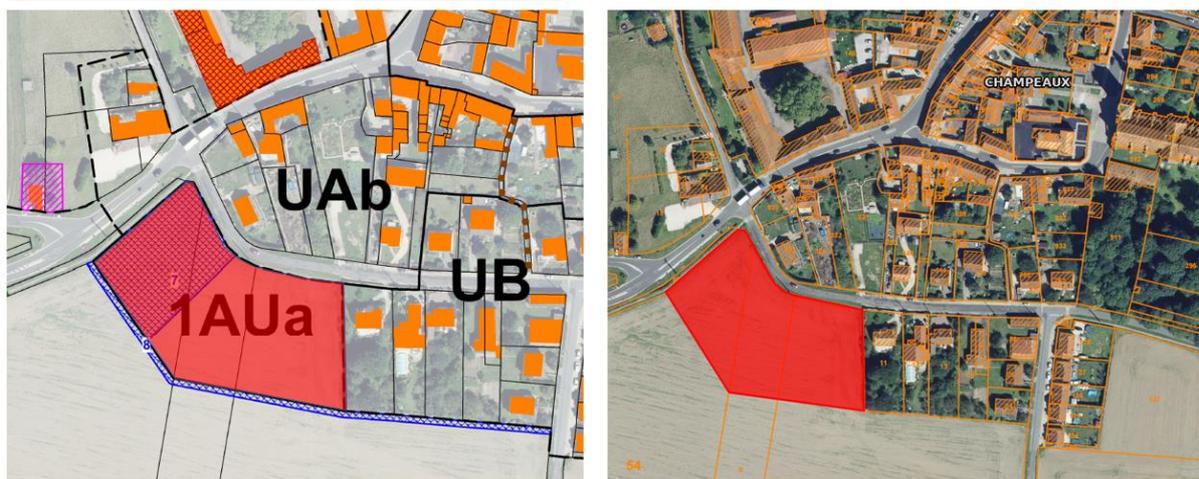
## **ORIENTATIONS COMMUNALES**

---

## **A. ZONE 1AUa – ENTRE LA RUE DE LA LIBERATION ET LA RUE DES POURTOURS**

Le secteur fait environ 7000 m<sup>2</sup>. La zone se situe au sud-est du centre de la commune, entre la rue de la Libération (RD 215) et la rue des Pourtours. Cet espace est classé en zone 1AUa et est actuellement cultivé.

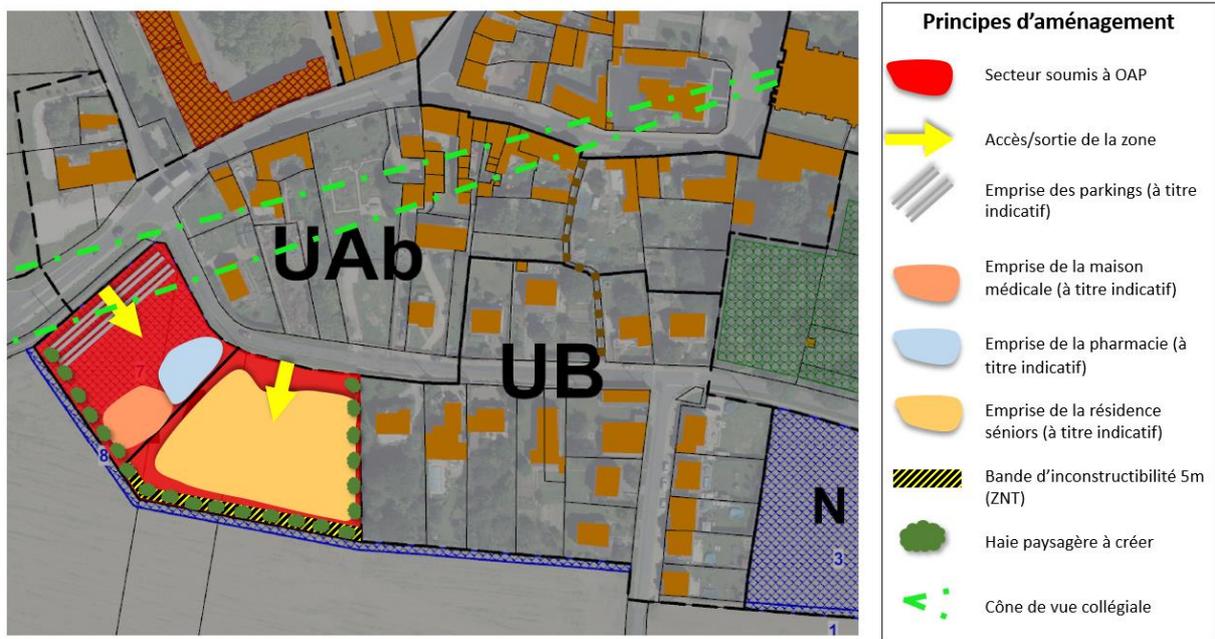
ZONE 1AUa – Rue de la Libération et rue des Pourtours



Le futur projet du secteur inclut l'implantation d'une maison médicale, d'une pharmacie ainsi qu'une résidence seniors. Ce projet s'installera à l'entrée de ville en direction de Melun.

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

- L'accès à la maison médicale se fera depuis la RD215 plutôt que depuis la rue des Pourtours car cette dernière est à sens unique ce qui aurait obligé les patients à faire à faire un détour pour reprendre la RD215. En revanche, l'accès à la résidence seniors se fera bien depuis la rue des Pourtours ;
- Définir un espace de transition paysagère entre la future zone à aménager et les espaces urbanisés et agricoles environnant sous la forme de haie paysagère ;
- L'aménagement de la zone doit prévoir une bande tampon de 5 mètres en limite d'espaces agricoles notamment pour prendre en compte les Zones de Non Traitement (ZNT) ;
- Préservation du cône de vue en direction de la collégiale depuis la RD215 notamment en maintenant cette zone en espace non bâti ;
- Une première partie de la zone (environ 2500 m<sup>2</sup>) sera dédiée à l'implantation de la future maison médicale et de la nouvelle pharmacie (délocalisation de l'actuelle). Au sein de cette zone, une partie sera réservée à l'aménagement d'une aire de stationnement. Cette dernière devra prévoir l'installation d'une ou plusieurs bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Une deuxième partie de la zone (environ 4500 m<sup>2</sup>) sera consacrée au projet de résidence seniors avec l'implantation d'environ 15 logements de plain-pied.



## **B. ZONE 1AUB – CHEMIN DE LA PROCESSION**

La zone 1AUB est un espace destiné à une urbanisation future organisée à court terme. Cette zone est vouée à l'habitat.

Le secteur fait environ 1,51 ha et est situé au sud-est du centre de la commune, entre le chemin de la Procession et la rue du Pourtour des Fosses. C'est un espace de terres cultivées et de fonds de jardin.

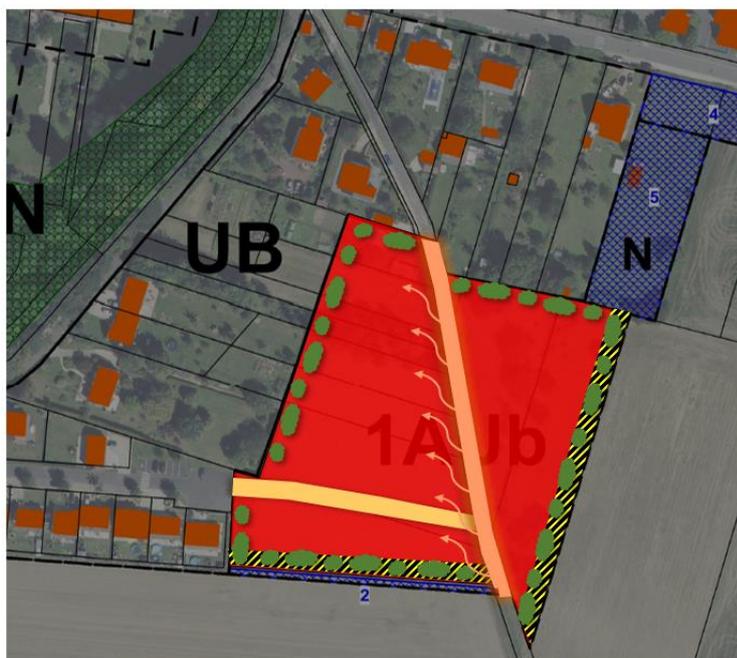
Zone 1AUB – Chemin de la Procession



Cet espace a vocation d'accueillir de l'habitat.

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

- L'aménagement du secteur devra respecter une densité de 12 logements à l'hectare, soit environ 18 logements ;
- La part des logements de taille moyenne (T3) devra représenter près d'un tiers des logements de la zone soit environ 6 logements. Le reste des logements seront de type T4 ou plus.
- Au moins un tiers des logements de la zone sera réalisé sous la forme d'habitat individuel groupé (maisons en bande, maison à patio, maison mitoyenne, etc.) soit environ 6 logements. Le reste des logements sera réalisé sous la forme d'habitat individuel pur ;
- Définir un espace de transition paysagère entre la future zone à aménager et les espaces agricoles et urbanisés environnants ;
- L'aménagement de la zone doit prévoir une bande tampon de 5 mètres en limite d'espaces agricoles notamment pour prendre en compte les Zones de Non Traitement (ZNT) ;
- Le chemin existant sera élargi et viabilisé. De plus, son tracé sera reconfiguré afin de faciliter l'aménagement des futures parcelles de part et d'autre de la voirie. Pour éviter que cette voirie se termine en impasse, elle sera prolongée jusqu'à la rue du Jardin Fréminet. La circulation dans la zone se fera à sens unique en entrant depuis la rue du Jardin Fréminet et en sortant depuis le chemin de la Procession au nord de la zone. Enfin, pour sécuriser la circulation des piétons dans la zone, un cheminement doux devra être aménagé (trottoir par exemple) avec des matériaux perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.



Principes d'aménagement	
	Espace à vocation principale d'habitat
	Haie paysagère à créer
	Chemin existant à reconfigurer et à viabiliser
	Bande d'inconstructibilité 5m (ZNT)
	Voirie à créer en raccordement à l'aire de retournement existante