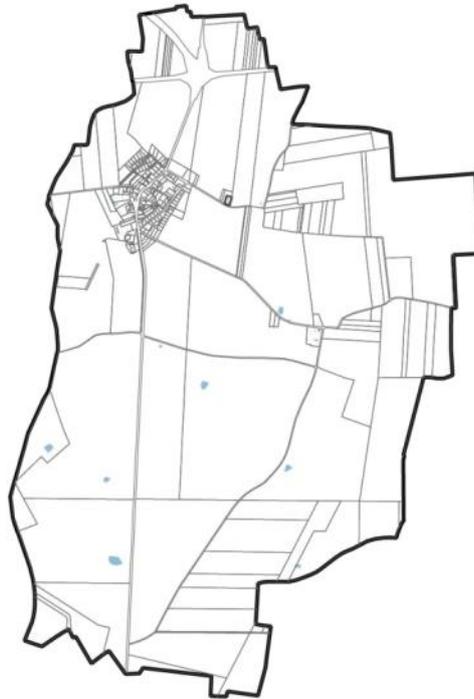


Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de LISSY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Élaboration du PLU
Document arrêté le : 18 février 2021

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

SOMMAIRE

Le secteur de « la ferme rue du Guignier ».....	7
LOCALISATION DU SECTEUR.....	7
ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT	7
PROGRAMMATION	9

PLU de Lissy – Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme comprend, entre autres, des orientations d'aménagement et de programmation.

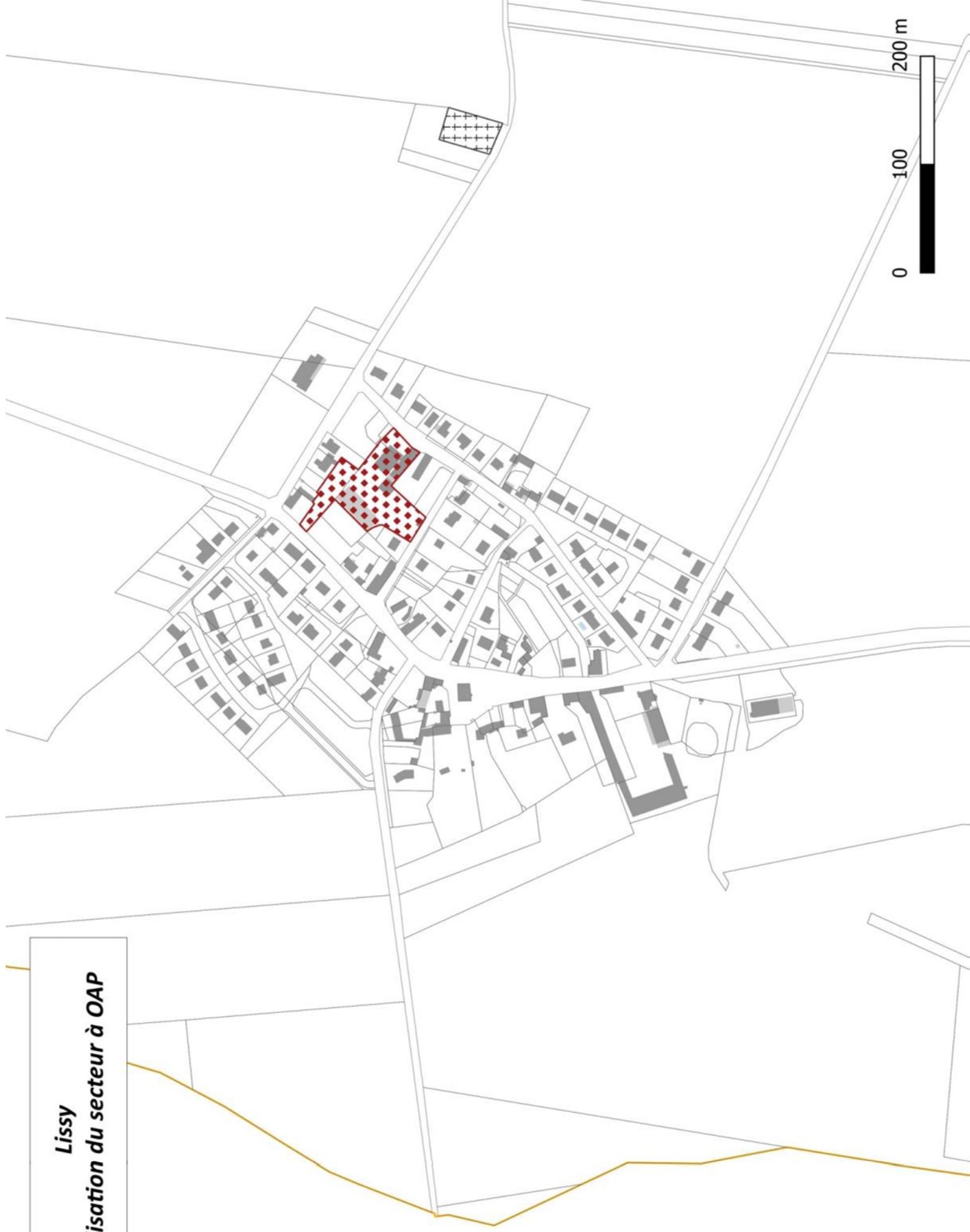
L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ainsi, le présent document expose l'orientation d'aménagement et de programmation retenue dans le cadre de l'élaboration du PLU de Lissy.

Cette orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur. De ce fait, les opérations de construction ou l'aménagement décidés dans ce secteur 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.

Lissy
Localisation du secteur à OAP



0 100 200 m

Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Ferme rue du Guignier

	Limite du secteur soumis au respect des OAP
	Bâti existant à reconverter à vocation de bureaux et/ou d'activités commerciales, et artisanales de détail et/ou de services
	Hangar pouvant être démoli (avec reconstruction de logements)
	Bâti pouvant être démoli ou accueillir des bureaux et/ou des activités commerciales, et artisanales de détail et/ou de services et/ou du stationnement
	Espace préférentiel pour accueillir de l'habitat
	Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du secteur
	Accès à concevoir
	Voie de desserte interne paysagée pouvant être créée (localisation de principe)
	Liaison douce à créer (localisation de principe)
	Espace de stationnement visiteurs végétalisé à réaliser (localisation de principe)
	Espace vert pouvant accueillir du stationnement végétalisé à réaliser
	Traitement paysager à réaliser vis-à-vis des espaces avoisinants
	Espace pour l'entreposage des déchets ménagers à créer (localisation de principe)



Le secteur de « la ferme rue du Guignier »

LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur de la ferme rue du Guignier est localisé au sein du village, dans la partie Nord-Est à proximité de l'Ecole des 4 Chemins. Ce secteur s'étend sur environ 0,54 ha et correspond à un corps de ferme.

A l'Est, ce secteur est bordé par la rue de Soignolles. Au Sud, il est délimité par la rue du Guignier ; au Nord par le terrain de sport et le boulodrome ainsi que par de l'habitat pavillonnaire. A l'ouest, il est également bordé par de l'habitat pavillonnaire.

Dans l'éventualité d'un renouvellement urbain de cet espace, il est souhaitable de préserver les caractéristiques urbaines du site et garantir la bonne intégration de l'opération vis-à-vis des constructions avoisinantes.

Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain alentour et permettant de valoriser le patrimoine bâti de la ferme qui est un des fondements de l'identité architecturale et urbaine 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) :

Morphologie urbaine et architecture

- Il conviendra de reconverter à vocation de bureaux et/ou d'activités commerciales le bâtiment appartenant à l'ancien corps de ferme tout en préservant son aspect extérieur. Le bâtiment visé est identifié sur le schéma par une couleur orangée.
- Le hangar représenté en orange clair pourra être démoli ou conservé. Dans chacune de ces possibilités, réutilisation ou nouvelle construction, la vocation sera l'accueil de bureaux et/ou d'activités commerciales et/ou du stationnement.
- Le hangar identifié en violet ne présentant pas un intérêt architectural et patrimonial majeur pourra être démoli. Une implantation nouvelle d'habitat pourra être réalisée au droit de l'emprise actuelle du hangar afin de conserver la forme urbaine actuelle.
- Quelques espaces préférentiels matérialisés en rose clair sont destinés à accueillir de l'habitat.

Paysagement et biodiversité

- Réaliser un traitement paysager valorisant les deux entrées / sorties du secteur et les abords des voies de desserte interne dans l'optique notamment de favoriser la biodiversité urbaine.

- Créer des espaces verts pouvant accueillir du stationnement végétalisé nécessaire aux logements créés.
- Une insertion paysagère est à réaliser ou à renforcer en limite du secteur vis à vis des constructions existantes proches.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain par l'utilisation de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Réaliser les insertions paysagères en privilégiant les essences locales et fleuries.

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

- Le secteur est structuré à ses abords par la rue du Guignier, la rue de Soignolles et la Rue Grande. Les accès routiers sécurisés au secteur se feront donc à partir de la rue du Guignier, la rue de Soignolles.
- Deux voies de desserte interne pourront être éventuellement aménagées au sein du secteur, selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. L'aménagement privilégiera des cheminements peu délimités entre les piétons et la circulation des véhicules. Il n'y aura ni barrières ni passages piétons formalisés.
- Des espaces de stationnement visiteurs végétalisés seront à réaliser. Ils devront permettre d'accueillir 12 places de stationnement environ.



- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier cet espace aux différentes rues adjacentes, des liaisons douces traversantes sont à créer.
- Aménager à l'entrée du secteur depuis la rue du Guignier et/ou la rue de Soignolles, un espace bien intégré sur le plan paysager pour l'entreposage des déchets ménagers en favorisant les moyens pour la collecte sélective.
- L'ensemble des voiries et réseaux divers à l'intérieur du secteur seront à la charge de l'opérateur.

Gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées

- Respecter le cycle de l'eau à travers une limitation des surfaces de sol imperméabilisé et une récupération des eaux pluviales.

- Afin de diminuer la quantité d'eau de ruissellement, les espaces verts pouvant accueillir du stationnement végétalisé pourront être traités avec des revêtements poreux (bandes de roulement béton alternées avec dalle gazon, pavés béton avec joints graviers ou engazonnés, stabilisé renforcé ou béton poreux).
- En tout état de cause, les eaux pluviales de ruissellement seront assainies à l'intérieur du secteur, par infiltration, et à la charge de l'opérateur.
- Les eaux usées feront l'objet d'un assainissement non collectif à la charge de l'opérateur.

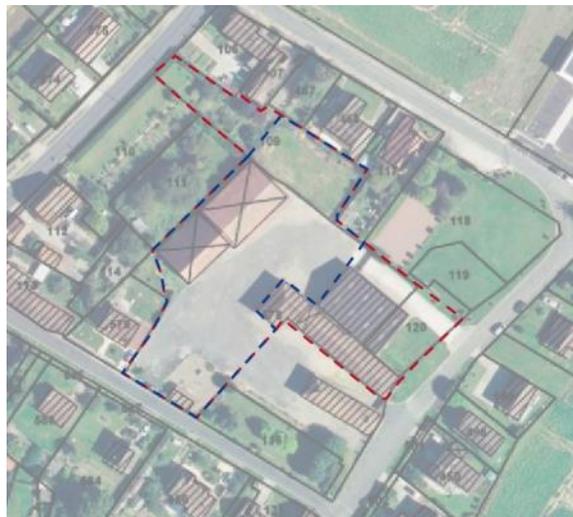
Limiter les consommations énergétiques

- Accorder une place importante aux espaces végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température.
- Privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction performants sur le plan énergétique, mais aussi de matériaux naturels, recyclés ou encore tous ceux ayant un faible impact sur l'environnement.

PROGRAMMATION

Dans le cadre d'un éventuel renouvellement urbain de ce secteur :

- La reconversion du bâtiment existant (couleur orangée sur le schéma) permettra d'accueillir des activités commerciales et artisanales de détail et/ou de services et/ou des bureaux ;
- La reconversion du hangar (couleur orange clair sur le schéma) ou sa démolition permettra d'accueillir des activités commerciales et artisanales de détail et/ou de services et/ou des bureaux et/ou du stationnement ;
- Sur le périmètre dévolu à l'habitat, matérialisé ci-dessous (pointillé bleu), et devant faire l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, une densité de 15 à 20 logements/ha est imposée, soit la réalisation de 6 logements environ. Un tiers des logements seront en locatifs et pas plus du tiers des logements réalisés auront une taille supérieure au T3. Les logements pourront être réalisés en mitoyenneté.



*En rouge : secteur de l'OAP
En bleu : périmètre dévolu à l'habitat*