

Mairie d'Etrépilly
4, place Christian de Bartillat
77 139 Etrépilly

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ETREPILLY 3-OAP



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil Municipal en
date du : 03/06/2026*

Le Maire

A.I. OAP DE LA RUE DU BOUT MONSIEUR	3
A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX	3
A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	3
A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4
A.II. OAP DE LA RUE DU BOUT MONSIEUR	6
A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	6
A.II.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	6
A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	7
A.III. OAP DE LA RUELLE POIRETTE	9
A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	9
A.III.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	9
A.III.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	10
A.IV. OAP DE LA RUE DU PONT DES PLANCHES	12
A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX	12
A.IV.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	12
A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	13
A.V. OAP DE LA RUE DU COLONEL DUBUJADOUX.....	15
A.V.1. CONTEXTE ET ENJEUX	15
A.V.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES.....	15
A.V.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	16
A.VI. OAP DU CHEMIN DU JEU D'ARC	18
A.VI.1. CONTEXTE ET ENJEUX	18
A.VI.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	18
A.VI.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	19
A.VII. OAP DU CHEMIN DU JEU D'ARC	21
A.VII.1. CONTEXTE ET ENJEUX	21
A.VII.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	21
A.VII.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	22

Les Orientations d'Aménagements et de Programmes (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'Etrépilly comporte **7 Orientations d'Aménagement et de Programmation. En plus du document des OAP le règlement du PLU s'applique.**

A.I. OAP DE LA RUE DU BOUT MONSIEUR 1

A.I.1.CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe au centre de la commune sur une superficie de 2,1 hectares. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain comportant un ancien corps de ferme ainsi que des parcelles prairiales enclavées entre des habitations. Il s'agit aujourd'hui d'une friche urbaine et de parcelles agricoles enclavées. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 100 mètres de la Mairie. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



A.I.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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la nouvelle voie de desserte et 5 mètres lorsqu'il s'agit des maisons de ville prévues en phase 2. 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 11 mètres au faîtière.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer la couture paysagère sur les limites de l'OAP afin de maintenir une transition avec les habitations existantes.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau. Aucune activité commerciale, artisanale ou autre ne sera autorisée sur la zone. Il est prévu une réceptivité maximale de 45 logements en respectant une moyenne de 21 logements par hectare sur l'ensemble de la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé pour partie (ancien corps de ferme) et en parcelles agricoles sur la partie Nord. Une étude de détermination de zone humide a été réalisée, celle-ci conclue à l'absence de zone humide avérée.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

Il devra être réalisé une place de stationnement visiteur par logement en plus des deux places de stationnement par logement. Il faudra prévoir 25 places minimum de stationnement pour permettre le stationnement sur la place de la future mairie.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 100 mètres du site d'étude au niveau de la mairie actuelle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Une voirie interne devra être aménagée permettant un accès à chaque parcelle. La voirie créée devra être sécurisée sur la rue du Bout Monsieur et sur la rue de Monte il Faut. La voie créée devra se réaliser dans son ensemble.

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble.

Planification

L'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU, aucun phasage n'est prévu.

A.1.3. 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

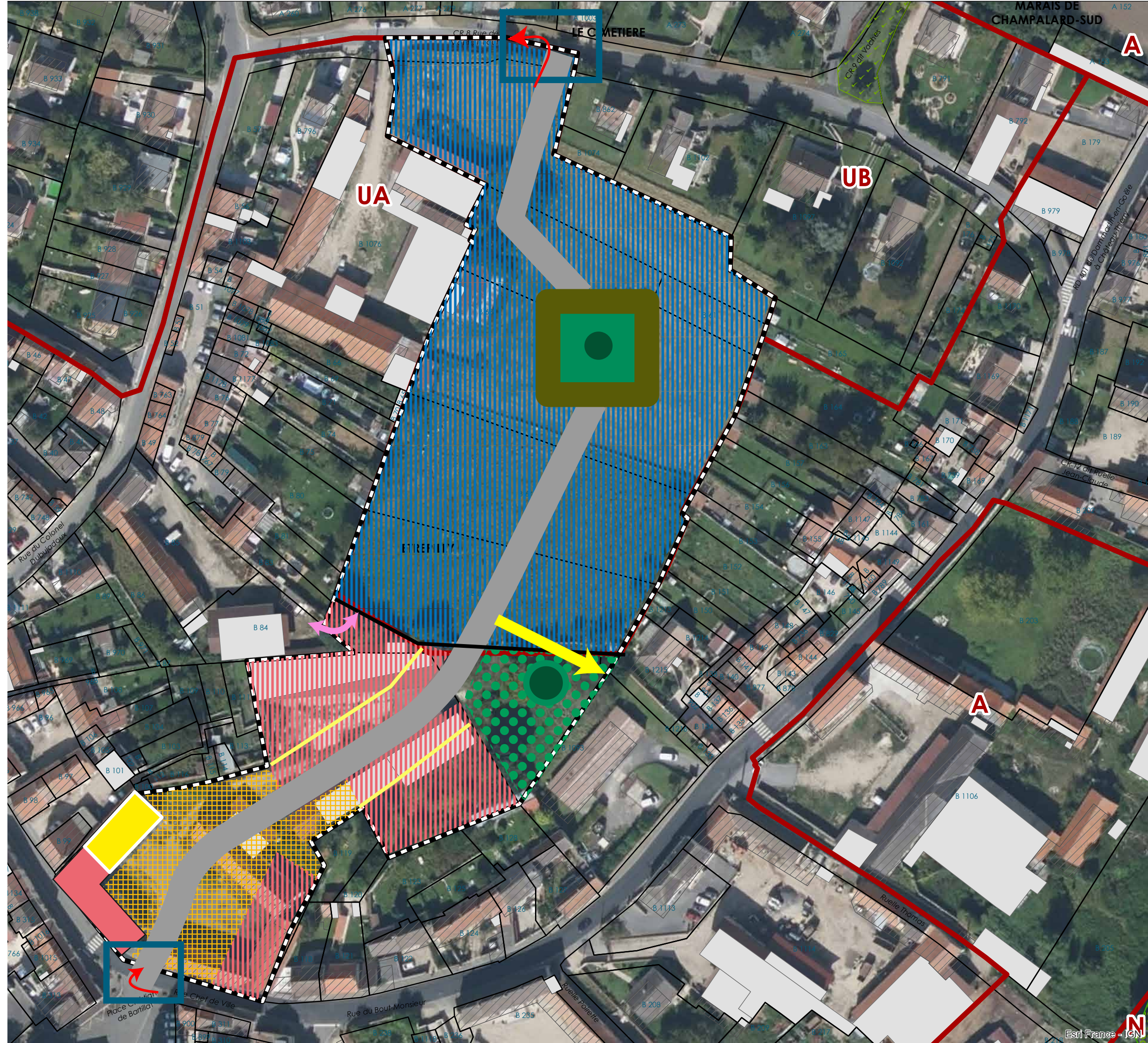
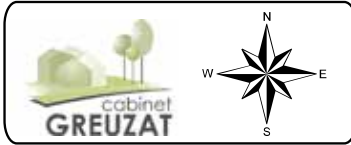
1000 eme
(2.1 ha) 21 log/ha

RECEPTIVITE

45 logements maximum

- Limite de zone (PLU)
- Principe de voie partagée, piétons, cycles, accompagnée de stationnement linéaire.
- Batiment existant à restaurer pour création d'équipement public (Mairie, salle du conseil, Bibliothèque, Agence Postale)
- Création de maisons de ville (13 au total)
- Bâtiment existant à réaménager en logement (4 logements maximum)
- Création d'espace de stationnement (25 places minimum)
- Retrait obligatoire de 5 mètres minimum de la voie
- Sécurisation du carrefour
- Principe d'accès à sécuriser
- Aménagement d'un espace vert avec aire de loisir si possibilité
- Création de Logements individuels/collectifs (28 logements maximum au total soit une densité de 23 logements/ha)
Prévoir 28 places visiteurs minimum
- Conservier ou remplacer l'arbre existant
- Principe de végétalisation au pourtour de l'arbre
- Principe de voie en pavés
- Principe de liaison douce à créer
- Principe d'accès à maintenir pour création de voirie future

Nota: Il devra être aménagé au minimum 2 places par logement.



A.II. **OAP DE LA RUE DU BOUT MONSIEUR 2**

A.II.1. **CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0,5 hectare. Il s'agit d'un corps de ferme dans un contexte de tissu urbain. Le secteur est entouré d'habitation. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 150 mètres de la Mairie actuelle. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel ou la réhabilitation des bâtiments. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres 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 11 mètres au faîtage.

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 12 logements en respectant une moyenne de 24 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 150 mètres du site d'étude au niveau de la mairie actuelle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Les accès rue du Bout Monsieur devra être maintenu et l'accès sur la rue du Pont des Planches devra être créé.

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble. Les bâtiments peuvent faire l'objet d'une réhabilitation à raison de 7 logements maximum, l'espace vert central devra être mis en valeur et la création de nouveaux logements individuels ne devra pas dépasser 5 logements maximum.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU d'Etrépilly.

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.

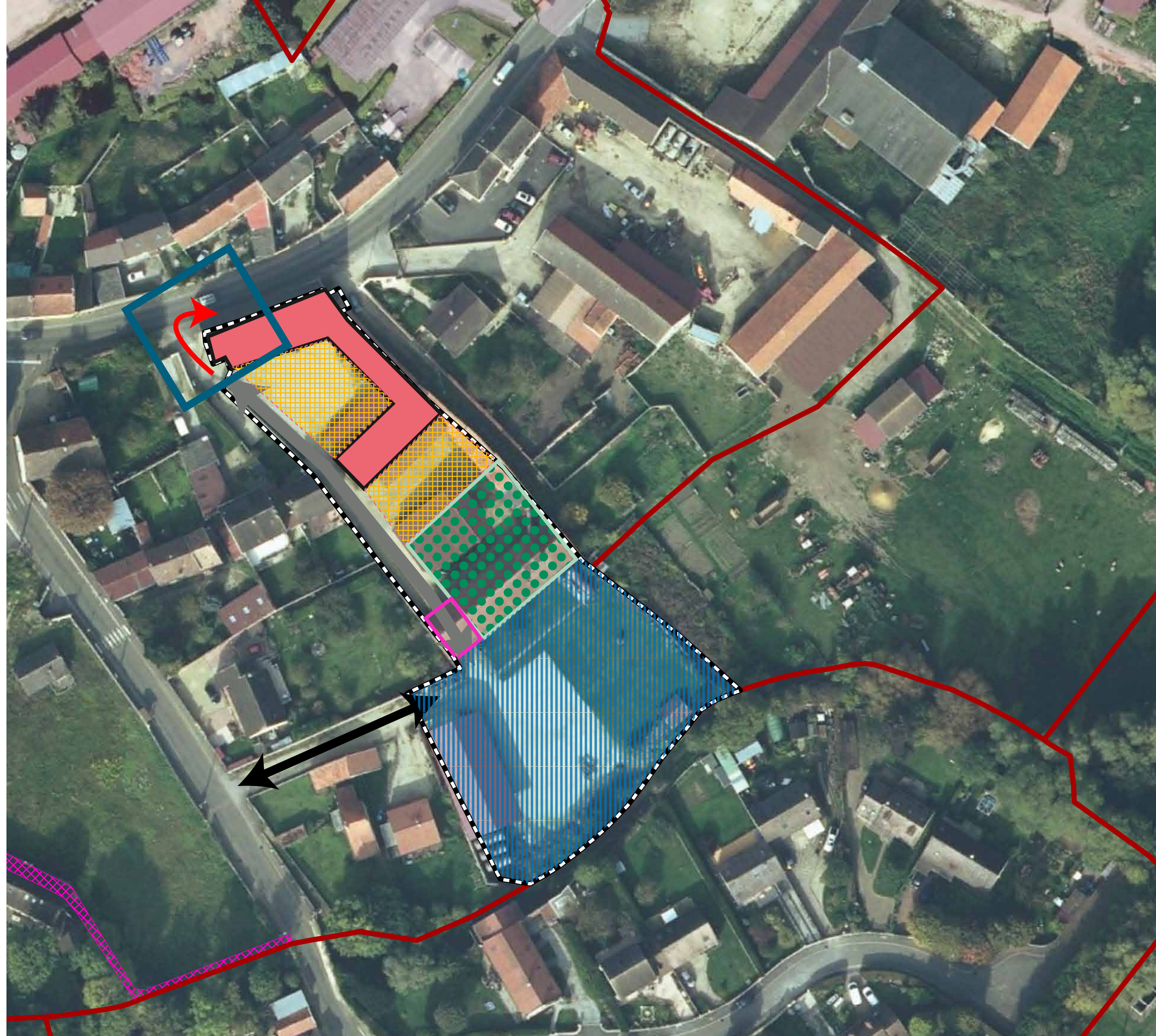
SCHEMA DE PRINCIPE OAP

750 eme
(0.5 ha) 24 log/ha

RECEPTIVITE

12 logements

-  Limite de zone (PLU)
-  Création de 5 Logements individuels
(Densité 20 logements/ha)
-  Réaménager en logement (7 logements maximum)
-  Sécurisation du carrefour
-  Privilégier la création d'espace de stationnement perméable
-  Principe d'accès à sécuriser
-  Principe d'accès sur la rue du pont des planches
-  Principe de voirie interne
-  Conservation du Porche
-  Principe d'espace vert



A.III. OAP DE LA RUELLE POIRETTE

A.III.1.CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0,7 hectare. Il s'agit d'un corps de ferme dans un contexte de tissu urbain. Le secteur est entouré d'habitation. La zone est très proche des équipements communaux, à environ 150 mètres de la Mairie. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel ou la réhabilitation des bâtiments. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres 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 11 mètres au faîtage.

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 13 nouveaux logements, dont 6 logements déjà existants en respectant une moyenne de 27 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 150 mètres du site d'étude au niveau de la mairie actuelle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès à la zone devra être réalisé sur la rue du Bout Monsieur. La ruelle Poirette devra être réhabilitée.

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble. Les bâtiments peuvent faire l'objet d'une réhabilitation avec un maximum de 5 logements. 8 nouveaux logements sont prévus sur l'opération. La maison existante devra être conservée.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU d'Etrépilly.

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

750 eme
(0.7 ha) 27 log/ha

RECEPTIVITE

13 nouveaux logements
6 logements existants
Opération d'ensemble

-  Limite de zone (PLU)
-  Création de 8 Logements individuels
(Densité 20 logements/ha)
-  Réaménager en logement (5 logements maximum)
-  5 Logements existants à conserver
-  1 Habitation existante à conserver
-  Privilégier la création d'espace de stationnement perméable
-  Stationnement existant à conserver
-  Sécurisation du carrefour
-  Principe d'accès à sécuriser
-  Principe de voie à réhabiliter



A.IV. OAP DE LA RUE DU PONT DES PLANCHES

A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0,32 hectare. Il s'agit d'une friche prairiale dans un contexte de tissu urbain. Le secteur est entouré d'habitation. La zone est très proche des équipements communaux, à environ 200 mètres de la Mairie. Avant d'aménager ce site, une étude de détermination de zone humide devra être réalisée afin d'éviter tout impact sur une zone humide avérée.



A.IV.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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel. Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres 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 11 mètres au faîtage.

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 4 nouveaux logements en respectant une moyenne de 13 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Le site est concerné par la présence de prairie potentiellement humide par conséquent une étude de détermination de zone humide devra être réalisée avant tout projet.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 200 mètres du site d'étude au niveau de la mairie actuelle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès à la zone devra être réalisé sur la rue du Pont des Planches.
Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone pourra être aménagée en une opération d'ensemble ou au coup par coup.

Planification

Aucun phasage n'est prévu sur cette zone, l'opération pourra débuter dès l'approbation du PLU d'Etrépilly.

A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

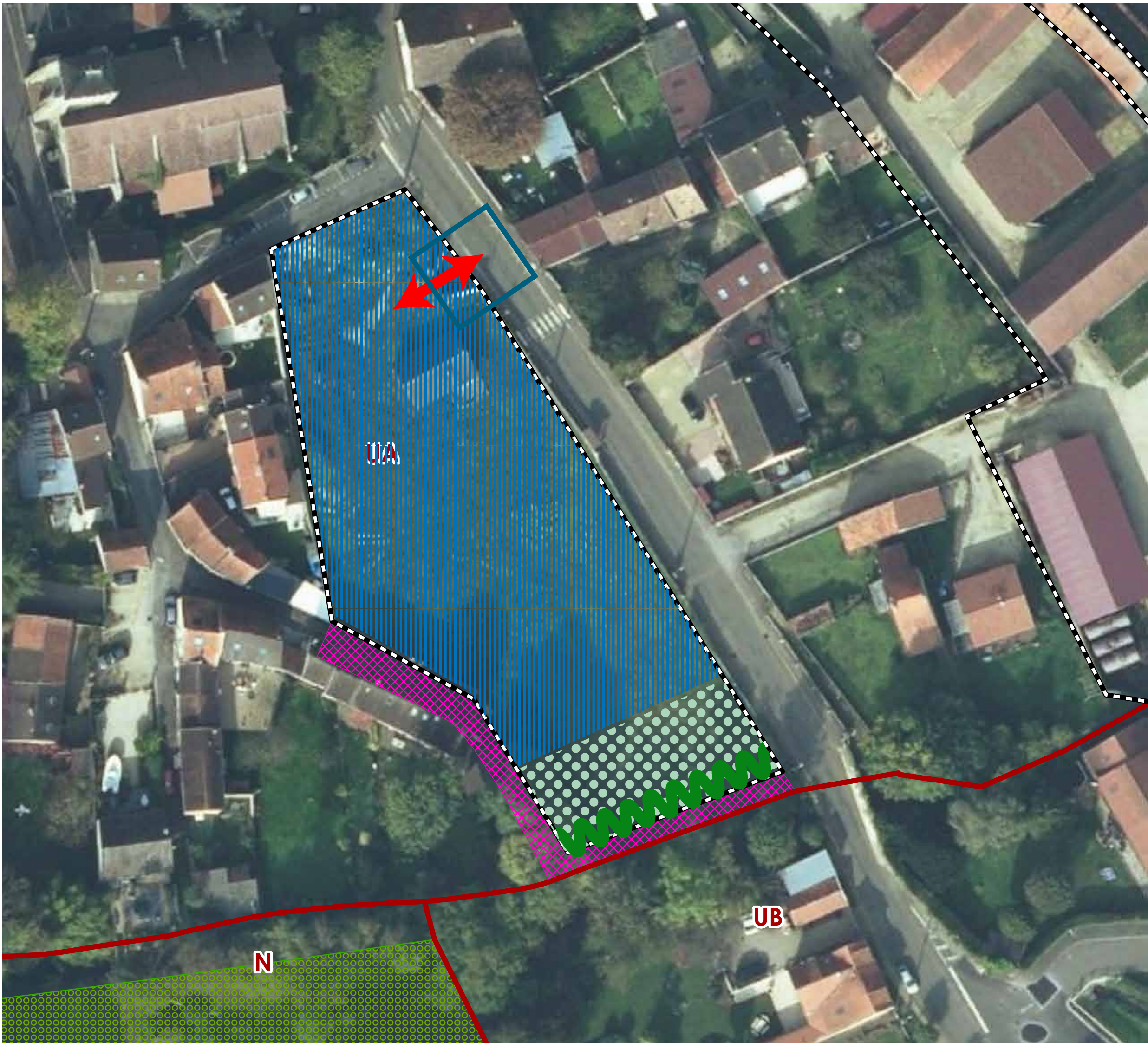
Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

SCHEMA DE PRINCIPE OAP
500 eme
(0.32 ha) 13 log/ha

RECEPTIVITE

4 nouveaux logements

-  Limite de zone (PLU)
-  Création de 4 Logements individuels
(Densité 13 logements/ha)
-  Sécurisation du carrefour
-  Principe d'accès à sécuriser entrée
sortie
-  Frange végétale a créer
-  Espace vert à conserver



A.V. **OAP DE LA RUE DU COLONEL DUBUJADOUX**

A.V.1. **CONTEXTE ET ENJEUX**

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0.22 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain. La zone d'étude est ceinturée d'habitations. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 250 mètres de la Mairie. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



A.V.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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres 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 11 mètres au faîtage.

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 5 nouveaux logements en respectant une moyenne de 22 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa moyen de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 250 mètres du site d'étude au niveau de la mairie actuelle.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone devra être aménagée en une opération d'ensemble.

Planification

L'aménagement de la zone pourra débuter dès l'approbation du PLU d'Etrépilly.

A.V.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.



UB

UA

1

SCHEMA DE PRINCIPE OAP

500 eme
(0.22ha) 22 log/ha

RECEPTIVITE

5 nouveaux logements

-  Limite de zone (PLU)
-  Création de 5 logements individuels
(Densité 22 logements/ha)
-  Principe d'accès à maintenir sur
l'opération de lotissement (piéton)

A.VI. OAP DU CHEMIN DU JEU D'ARC 1

A.VI.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0.12 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain. Il s'agit d'un espace urbain en friche. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



A.VI.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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres 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 11 mètres au faîtage.

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 3 logements en respectant une moyenne de 25 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 400 mètres du site d'étude au niveau de la mairie.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone pourra être aménagée en une opération d'ensemble ou au coup par coup

Planification

Aucune planification n'est prévue

A.VI.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

500 eme
(0.12ha) 25 log/ha

RECEPTIVITE

3 nouveaux logements

 Limite de zone (PLU)

 Création de 3 logements individuels
(Densité 25 logements/ha)

A.VII. OAP DU CHEMIN DU JEU D'ARC 2

A.VII.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe dans le centre de la commune sur une superficie de 0.16 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain concerné par une entreprise. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone.



A.VII.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.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres 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 11 mètres au faîtage.

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 4 logements en respectant une moyenne de 25 logements par hectare sur la zone.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Le site est artificialisé donc pas de présence de zone humide.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

Un principe de voie devra être réalisée afin de venir se raccorder à la voie de la future opération du centre-ville.

La commune est desservie par des lignes de transports en commun. L'arrêt de bus se situe à 350 mètres du site d'étude au niveau de la mairie.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

La zone pourra être aménagée en une opération d'ensemble ou au coup par coup

Planification

Aucune planification n'est prévue

A.VII.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
500 eme
(0.16 ha) 25 log/ha

RECEPTIVITE
4 nouveaux logements maximum

-  Limite de zone (PLU)
-  Création de 4 logements individuels maximum
(Densité 25 logements/ha)
-  Principe de voie obligatoire qui vient se raccorder au lotissement au Nord.



A.VIII. **OAP 8 ENVIRONNEMENTALE**

A.VIII.1. PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES EN EAU

Poursuivre les actions de restauration et de mise en valeur des milieux aquatiques (cours d'eau, fossés, zones humides), afin de garantir leur continuité écologique et de renforcer leurs fonctions hydromorphologiques et environnementales.

Ces interventions contribuent notamment à la qualité de l'eau, la prévention des inondations, le maintien de la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.

Développer également des projets de requalification des berges, à la fois sur les plans écologiques et paysager, pour faire de ces espaces des lieux de nature accessibles, propices à la promenade, aux loisirs et au bien-être des habitants.

A.VIII.2. PRÉSERVER LA PLAINE AGRICOLE ET SOIGNER LES TRANSITIONS AVEC L'ESPACE URBAIN

La plaine agricole d'Etrépilly, constituée majoritairement de grandes cultures, constitue un élément structurant du paysage local. Elle demeure toutefois très vulnérable face à la pression foncière et à l'étalement urbain, qui ont entraîné une consommation des terres.

Au-delà de son rôle agricole, cette plaine participe à la souveraineté alimentaire régionale et représente, malgré une diversité limitée, un espace favorable aux espèces caractéristiques des milieux ouverts.

Le maintien de bosquets, de bandes enherbées et d'éléments paysagers (haies, prairies, chemins) est essentiel pour :

- soutenir la biodiversité,
- faciliter les déplacements de la faune,
- limiter l'érosion et améliorer la qualité des sols,
- renforcer la résilience climatique des espaces agricoles.

Objectifs à poursuivre

- Maintenir la continuité des terres agricoles afin de préserver leur fonctionnalité et éviter leur fragmentation.
- Renforcer la qualité des interfaces entre secteurs agricoles et urbains, notamment par
 - l'implantation de haies arbustives et/ou arborées pour marquer une limite paysagère et écologique ;
 - la création de zones tampons entre habitations et activités agricoles, afin de limiter les conflits d'usages et les nuisances ;
 - le développement de haies multifonctionnelles, favorables à la biodiversité et jouant un rôle de régulation climatique (ombrage, brise-vent, stockage carbone).
- Encourager une transition progressive vers une agriculture plus nourricière et diversifiée (maraîchage notamment), afin de soutenir les circuits courts et renforcer l'ancrage local de l'alimentation.
- Poursuivre les projets agricoles déjà engagés et accompagner les initiatives d'agriculture urbaine et périurbaine sur le territoire.
- Promouvoir des pratiques agricoles limitant l'usage d'intrants (engrais chimiques, produits phytosanitaires) au profit d'une agriculture plus raisonnée, extensive et durable, conciliant production agricole, préservation des ressources naturelles et qualité des paysages.

A.VIII.3.CONFORTER LES GRANDS ESPACES NATURELS TERRESTRES

Le territoire dispose d'un petit patrimoine naturel qu'il convient de protéger et de valoriser durablement. Cette richesse repose sur la présence de boisements mais aussi sur un réseau d'espaces verts publics, essentiels à la qualité de vie et au fonctionnement écologique du territoire.

Ces milieux constituent à la fois :

- des espaces de bien-être et de respiration pour les habitants,
- des réservoirs de biodiversité abritant des espèces parfois remarquables,
- des îlots de fraîcheur favorables à l'adaptation au changement climatique.

Il est important de préserver les espaces naturels existants, notamment les parcs, boisements et espaces verts publics, qui jouent un rôle majeur dans la biodiversité locale et participent à la lutte contre les effets des fortes chaleurs en milieu urbanisé.

