


# Plan Local d'Urbanisme

## Elaboration du PLU

## Commune de Voulx

Département de Seine-et-Marne

### Pièce n°3 : OAP

	<i>Date de prescription de l'élaboration : 18 juin 2024</i>
	<i>Date Arrêt-projet : 15 avril 2024</i>
	<i>Mise à l'enquête publique en date du : 23 octobre 2024</i>
	<i>Date approbation :</i>

**SOMMAIRE**

Orientation d'aménagement n°1 : Zone 1AU..... 3

    A. Localisation..... 3

    B. Principales caractéristiques..... 4

Orientation d'aménagement n°2 : zone 1AU..... 6

    A. Localisation..... 6

    B. Principales caractéristiques..... 7

Orientation d'aménagement n°3 : Zone 1AU..... 9

    A. Localisation..... 9

    B. Principales caractéristiques..... 10

Orientation d'aménagement n°4 : Zone 1AUx..... 12

    A. Localisation..... 12

    B. Principales caractéristiques..... 13

# Orientation d'aménagement n°1 : Zone 1AU

## A. Localisation

Cette zone se situe à l'Est du bourg à quelques minutes du centre-ville. Il s'agit actuellement d'une friche agricole malgré qu'elle soit classée à la PAC.

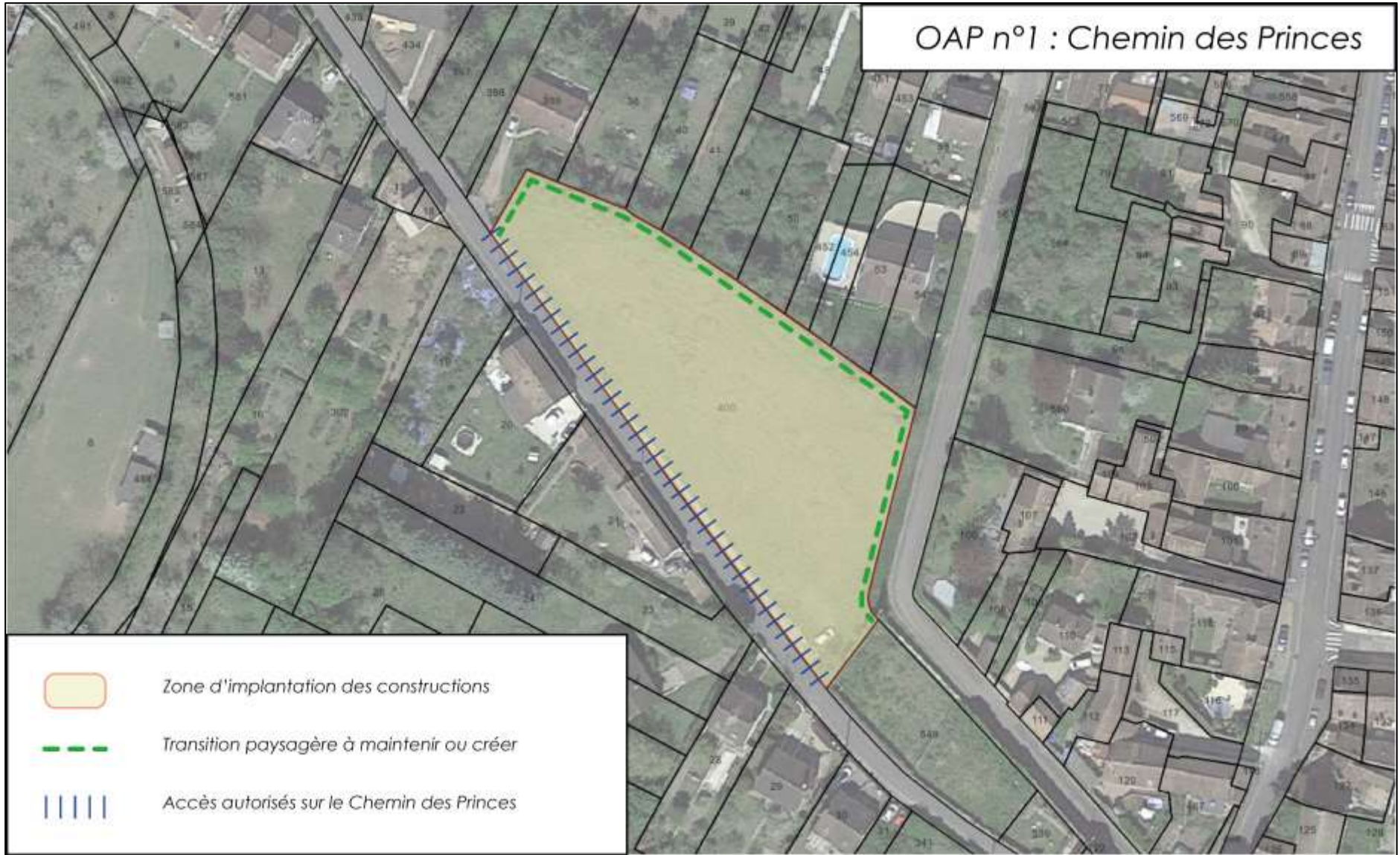
D'une surface de 3 843m<sup>2</sup>, cet espace est à comptabiliser en consommation d'espaces dans sa globalité.



## B. Principales caractéristiques

<p><b>Objectif de densité et échéance à l'ouverture</b></p>	<p>La densité moyenne est fixée à 14 logements à entraînant la construction d'environ 5 lots sur cette parcelle.</p> <p>Au moins 10% des lots prévus doivent correspondre à des logements sociaux avec un minimum de 1 logement.</p> <p>En termes de typologie, des logements de type 2 voire 3 sont à privilégier.</p> <p>L'ensemble des réseaux sont déjà présents au droit de la parcelle. L'aménagement de cette zone pourra se faire en plusieurs temps, dès approbation du PLU.</p>
<p><b>Caractéristiques du bâti et des terrains</b></p>	<p>Les terrains devront être plus profonds que larges (environ 20 mètres de large).</p> <p>Les constructions devront être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres du bord du Chemin des Princes.</p> <p>Les constructions doivent, dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions existantes.</p>
<p><b>Stationnement, accès et voirie</b></p>	<p>Les accès aux constructions devront se faire depuis le Chemin des Princes. Tout autre accès sera donc interdit.</p> <p>Les accès seront de préférence groupés par deux sans être collectifs pour autant.</p>
<p><b>Intégration paysagère</b></p>	<p>Des transitions paysagères, composées à minima d'une haie d'essences locales et variées, doivent être maintenues ou créées. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales peuvent être intégrées à cette transition paysagère (noue d'infiltration paysagère par exemple).</p>

## OAP n°1 : Chemin des Princes





# Orientation d'aménagement n°2 : zone 1AU

## A. Localisation

L'OAP n°2 se situe en périphérie immédiate du bourg sur des fonds de jardin. Cet espace étant composé d'une multitude de parcelles, son aménagement doit être organisé pour éviter une urbanisation désordonnée.

Cette zone, d'une superficie de 5 840m<sup>2</sup>, est à comptabiliser comme de la densification de l'enveloppe urbaine.



## B. Principales caractéristiques

<p><b>Objectif de densité et échéance à l'ouverture</b></p>	<p>La densité moyenne est fixée à 14 logements à entraînant la construction d'environ 8 lots sur cette parcelle.</p> <p>Au moins 10% des lots prévus doivent correspondre à des logements sociaux avec un minimum de 1 logement.</p> <p>En termes de typologie, des logements de type 2 voire 3 sont à privilégier.</p> <p>L'ensemble des réseaux sont déjà présents au droit de la parcelle. L'aménagement de cette zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, et ce, dès approbation du PLU.</p>
<p><b>Caractéristiques du bâti et des terrains</b></p>	<p>Les constructions devront être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de la voirie interne.</p> <p>Les constructions devront être implantées deux par deux et la mitoyenneté devra se faire de préférence sur le garage.</p> <p>Les constructions doivent, dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions existantes.</p>
<p><b>Stationnement, accès et voirie</b></p>	<p>Une voirie interne à sens unique devra être aménagée. L'entrée de l'opération se fera depuis la Rue Massenet et la sortie donnera sur la Rue des Tilleuls. Aucun autre accès ne sera autorisé en dehors de ces deux-là.</p> <p>Les constructions devront être desservies par la voirie interne à sens unique. Aucune construction ne pourra être directement desservie depuis la Rue Massenet ou la Rue des Tilleuls.</p> <p>La voirie interne devra être partagée et permettre des circulations mixtes et sécurisées.</p> <p>Le cheminement piéton présent à l'Est de l'opération devra être préservé. Des raccrochements à ce cheminement piéton sont tout de même possibles.</p>
<p><b>Intégration paysagère</b></p>	<p>Des transitions paysagères, composées à minima d'une haie d'essences locales et variées, doivent être maintenues ou créées. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales peuvent être intégrées à cette transition paysagère (noue d'infiltration paysagère par exemple).</p>

OAP n°2 : Rue des Tilleuls - Rue des Massenet





# Orientation d'aménagement n°3 : Zone 1AU

## A. Localisation

Ce secteur d'extension se situe au Nord du bourg sur la RD28. Il s'agit aujourd'hui d'un espace divisé entre une friche agricole et un espace de jardin. D'une surface de 8 360m<sup>2</sup>, cet espace est à comptabiliser en totalité en consommation d'espaces.



## B. Principales caractéristiques

<p><b>Objectif de densité et échéance à l'ouverture</b></p>	<p>La densité moyenne est fixée à 14 logements à entraînant la construction d'environ 12 lots sur cette parcelle.</p> <p>Au moins 10% des lots prévus doivent correspondre à des logements sociaux avec un minimum de 1 logement.</p> <p>En termes de typologie, des logements de type 2 voire 3 sont à privilégier.</p> <p>L'aménagement de cet espace ne seront possible qu'après 2025 sous la forme d'une opération d'ensemble.</p>
<p><b>Caractéristiques du bâti et des terrains</b></p>	<p>Les constructions devront être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de la voirie interne.</p> <p>Les constructions devront être implantées deux par deux et la mitoyenneté devra se faire de préférence sur le garage.</p> <p>Les constructions doivent, dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions existantes.</p>
<p><b>Stationnement, accès et voirie</b></p>	<p>Une voirie interne à double sens devra être aménagée et aboutir sur une place centrale permettant le retournement des véhicules. L'accès à l'opération se fera depuis la Ruelle Chemin, aucun accès ne sera autorisé sur la route de Montmachoux (RD28).</p> <p>Au vu des circulations induites par l'opération, la partie située entre la Route de Montmachoux et la sortie de l'opération devra également être aménagée.</p> <p>Les constructions devront être desservies par la voirie interne à sens unique. Aucune construction ne pourra être directement desservie depuis la Route de Montmachoux ou la Ruelle Chemin.</p> <p>La voirie interne devra être partagée et permettre des circulations mixtes et sécurisées.</p>
<p><b>Intégration paysagère</b></p>	<p>Des transitions paysagères, composées à minima d'une haie d'essences locales et variées, doivent être maintenues ou créées. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales peuvent être intégrées à cette transition paysagère (noue d'infiltration paysagère par exemple).</p>

OAP n°3 : Route de Montmachoux



# Orientation d'aménagement n°4 : Zone 1AUx

## A. Localisation

Cette OAP correspond à la zone d'extension de la zone artisanale située à l'entrée Est du bourg. Ce secteur est divisé en deux parties distinctes. La première est située sur la partie Nord de la Route de Saint-Ange sur des espaces agricoles et cultivés. La seconde est quant à elle située dans le prolongement de la déchetterie, sur le chemin de Richebourg.

Ces deux espaces correspondent à une surface de 29 252m<sup>2</sup> (20 347 + 8 908) à comptabiliser en consommation d'espaces.





## B. Principales caractéristiques

Thématique	Route de Saint-Ange	Chemin de Richebourg
<b>Objectif de densité et échéance à l'ouverture</b>	<p>Les deux zones sont destinées à accueillir de l'activité.</p> <p>Chaque zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Les deux zones seront ouvertes à l'urbanisation dès approbation du PLU.</p>	
<b>Caractéristiques du bâti et des terrains</b>	<p>Plusieurs lots devront être prévus sur cet espace.</p> <p>En dehors des contraintes techniques propres à chaque activité, les différentes constructions devront présenter des aspects extérieurs et architecturaux relativement similaires.</p>	<p>Un ou plusieurs lots peuvent être prévus sur cet espace.</p> <p>Dans le cas où plusieurs lots sont aménagés sur la même zone, en dehors des contraintes techniques propres à chaque activité, les différentes constructions devront présenter des aspects extérieurs et architecturaux relativement similaires.</p>
<b>Stationnement, accès et voirie</b>	<p>Une voirie interne à double sens devra être aménagée et aboutir sur une place centrale permettant le retournement des véhicules.</p> <p>Un accès unique sera autorisé pour desservir l'ensemble des lots de l'opération. Cet accès sera obligatoirement sur la Route de Saint-Ange.</p>	<p>Dans le cas où plusieurs lots sont aménagés, une voirie interne à double sens devra être aménagée et aboutir sur une place centrale permettant le retournement des véhicules.</p> <p>Un accès unique sera autorisé pour desservir l'ensemble des lots de l'opération. Cet accès sera obligatoirement sur le Chemin de Richebourg.</p>
<b>Intégration paysagère</b>	<p>Des transitions paysagères, composées à minima d'une haie d'essences locales et variées, doivent être maintenues ou créées. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales peuvent être intégrées à cette transition paysagère (noue d'infiltration paysagère par exemple).</p>	

## OAP n°4 : Zone artisanale

