

Département de SEINE-ET-MARNE
Commune de LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

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



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le :

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 - Email : contact@ingespaces.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose 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 les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au document graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs 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.

SOMMAIRE

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS	4
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	4
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	4
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	8
II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » ET « MAILLAGE DOUX »	12
A. PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE	12
B. PRENDRE EN COMPTE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT	13
C. RENFORCER LE MAILLAGE DOUX SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER LES USAGES EN LIEN AVEC LA TRAME VERTE ET BLEUE	13
III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS	14
A. LOCALISATION DES SECTEURS	15
B. ÉCHÉANCIER D'URBANISATION DES ZONES À URBANISER	16
C. SECTEUR « ORMEAUX »	18
D. SECTEUR « RUE DU PARADIS »	21
E. SECTEUR « RUE DE LA VIGNOTTE »	24
F. SECTEUR « ZAC SOURCES DE L'YERRES » SUR LA COMMUNE DE LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX	26

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Lumigny-Nesles-Ormeaux, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste des essences en annexe du présent dossier de PLU)
- Interdire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires



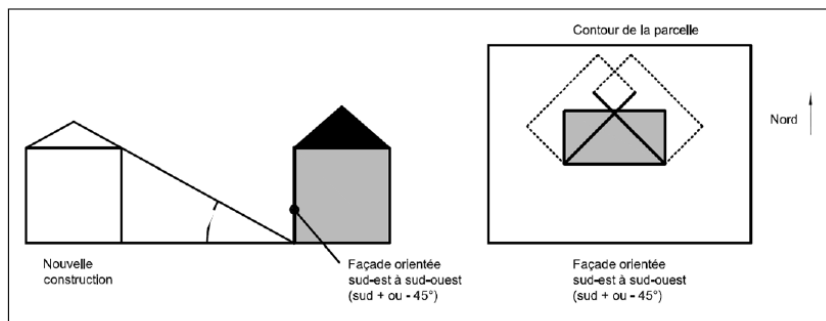
Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

économiques et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).

- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**

- Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements le plus perméable possible pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...) et par la mise en place de techniques alternatives sur les parcelles privées (structures réservoirs...).
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).

- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).



*Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)*

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :

- **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :

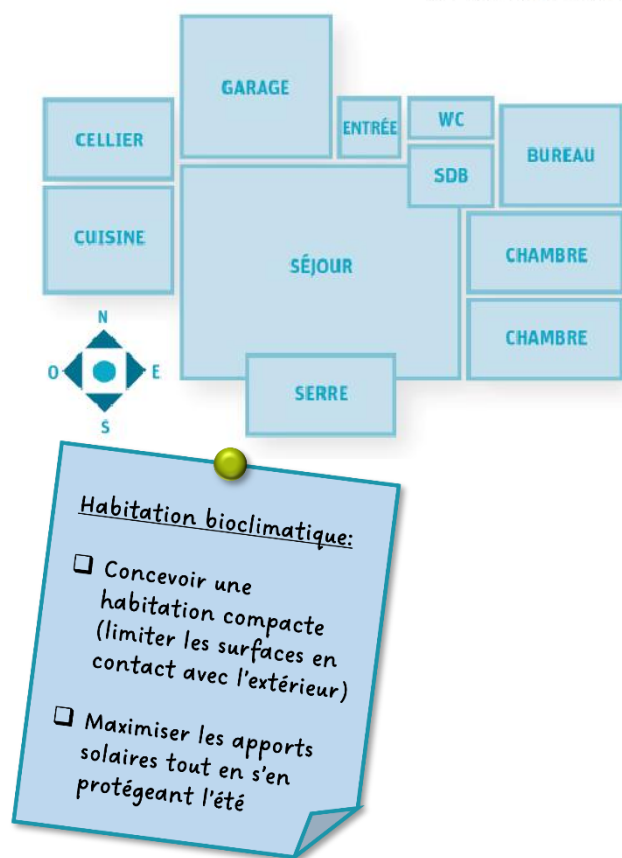
- Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
- Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines

- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**

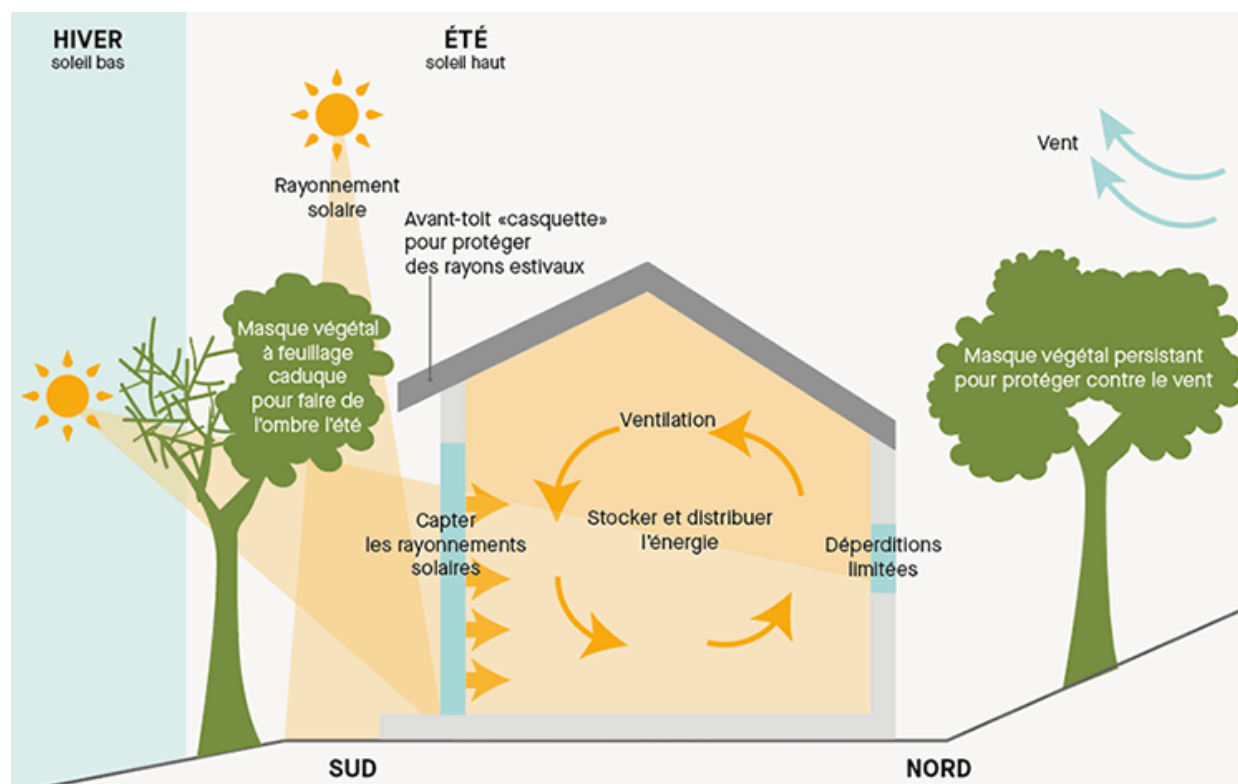
- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,

- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME



Source : qualitel.org

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Énergie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

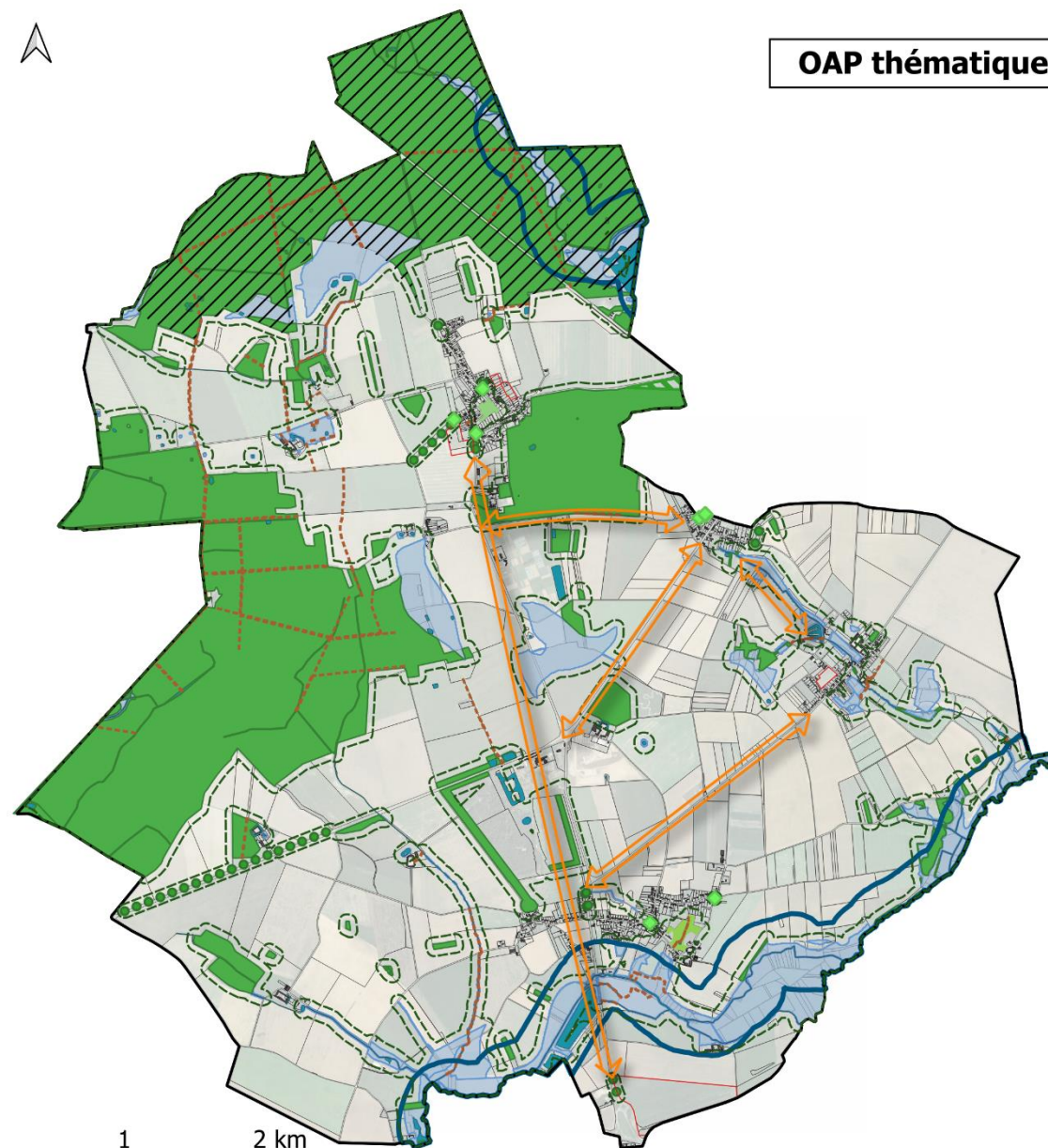
- **Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en se protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **Choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
 - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Étudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Étudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Éviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**



OAP thématique Trame verte, bleue et maillage doux



Préserver et maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et bleue

- Espaces naturels ouverts
- Boisements
- Verger
- Alignements d'arbres
- Arbre remarquable
- Cours d'eau, mares et plan d'eau
- Zones humides avérées

Renforcement de la trame verte locale

- Localisation des OAP sectorielles imposant un renforcement local de la trame verte

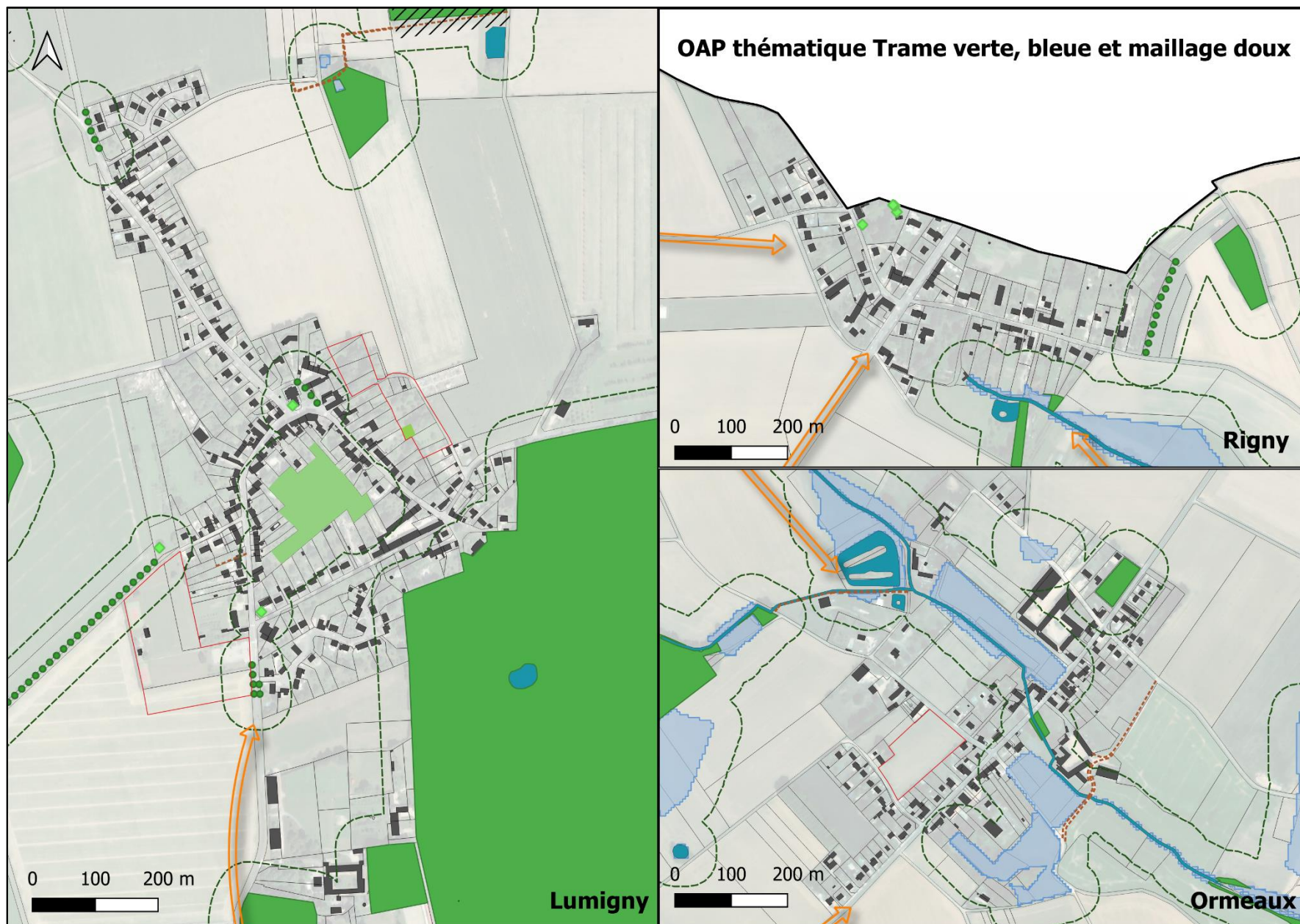
Préserver les continuités écologiques

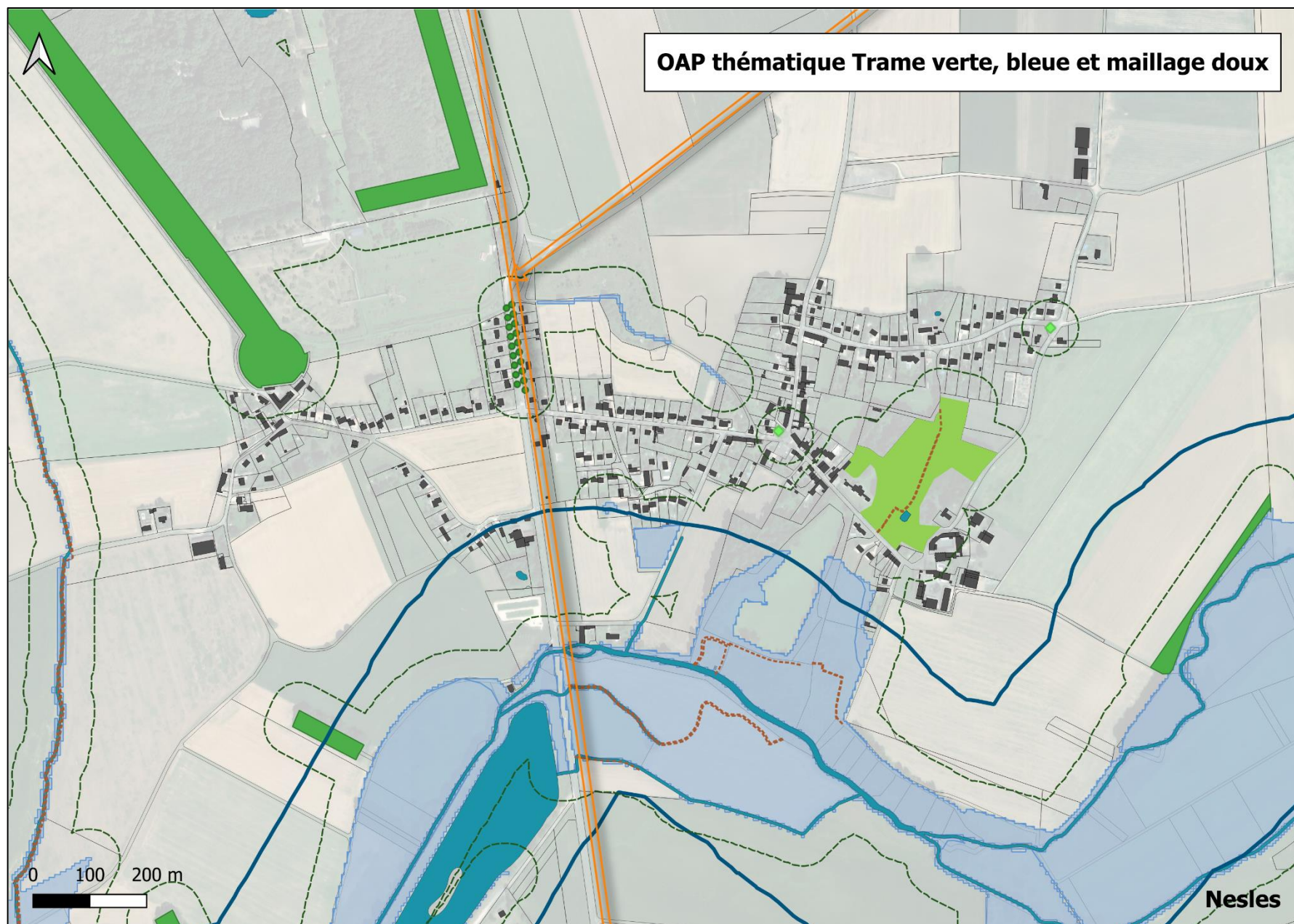
- Corridor écologique identifié sur le territoire
- Corridor alluvial de l'Yerres identifié par le SRCE
- Réservoirs de biodiversité

Renforcer les usages en lien avec la trame verte et bleue

- Principes d'itinéraires doux à créer (piétons/cycles)
- Itinéraires de randonnées existants à préserver et/ou à conforter

0 1 2 km





II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » et « MAILLAGE DOUX »

L'identité de la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux repose notamment sur son environnement naturel et paysager de très grande qualité. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, espaces verts, jardins, mares, plans d'eau, réseau hydrographique, zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau...), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

A. Préserver la trame verte et bleue

Les continuités de la trame verte et bleue identifiées sur le territoire doivent être maintenues. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver, dans la mesure du possible, l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur les cartographies présentées ci-avant.
- Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales d'essences locales, 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.

▪ Participer au renforcement du réseau de haie

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des continuités de la trame verte et bleue, la plantation de haie devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- À l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel.
- Directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle biologique des haies, il est conseillé :

- d'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- de s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

▪ Restaurer les berges

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront restaurés en supprimant les protections de berge inadaptées (tôle, palplanche...).

▪ Prendre en compte les mares, étangs et zones humides

Dans le cadre de projet d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et zones humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon) à condition que la fonctionnalité première de l'espace ne soit pas remise en cause.
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

Dans tous les cas, la réglementation issue du SAGE de l'Yerres exposée dans le règlement du PLU est à respecter.

B. Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore sur le bâti et dans les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans le règlement du PLU)

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques ont été définies permettant notamment de conforter la trame verte et bleue dans les bourgs de Lumigny et d'Ormeaux. Ces orientations sont présentées dans le chapitre III suivant.

C. Renforcer le maillage doux sur le territoire et favoriser les usages en lien avec la trame verte et bleue

La préservation et le développement des liaisons douces, piétonnes et/ou cyclables, en dehors et au cœur des bourgs de Lumigny-Nesles-Ormeaux, sont primordiales pour :

- assurer une grande proximité entre les habitants et leur environnement,
- permettre un accès aisé aux bourgs et à leurs richesses en matière d'équipements publics et de services.

Pour cela, il convient de :

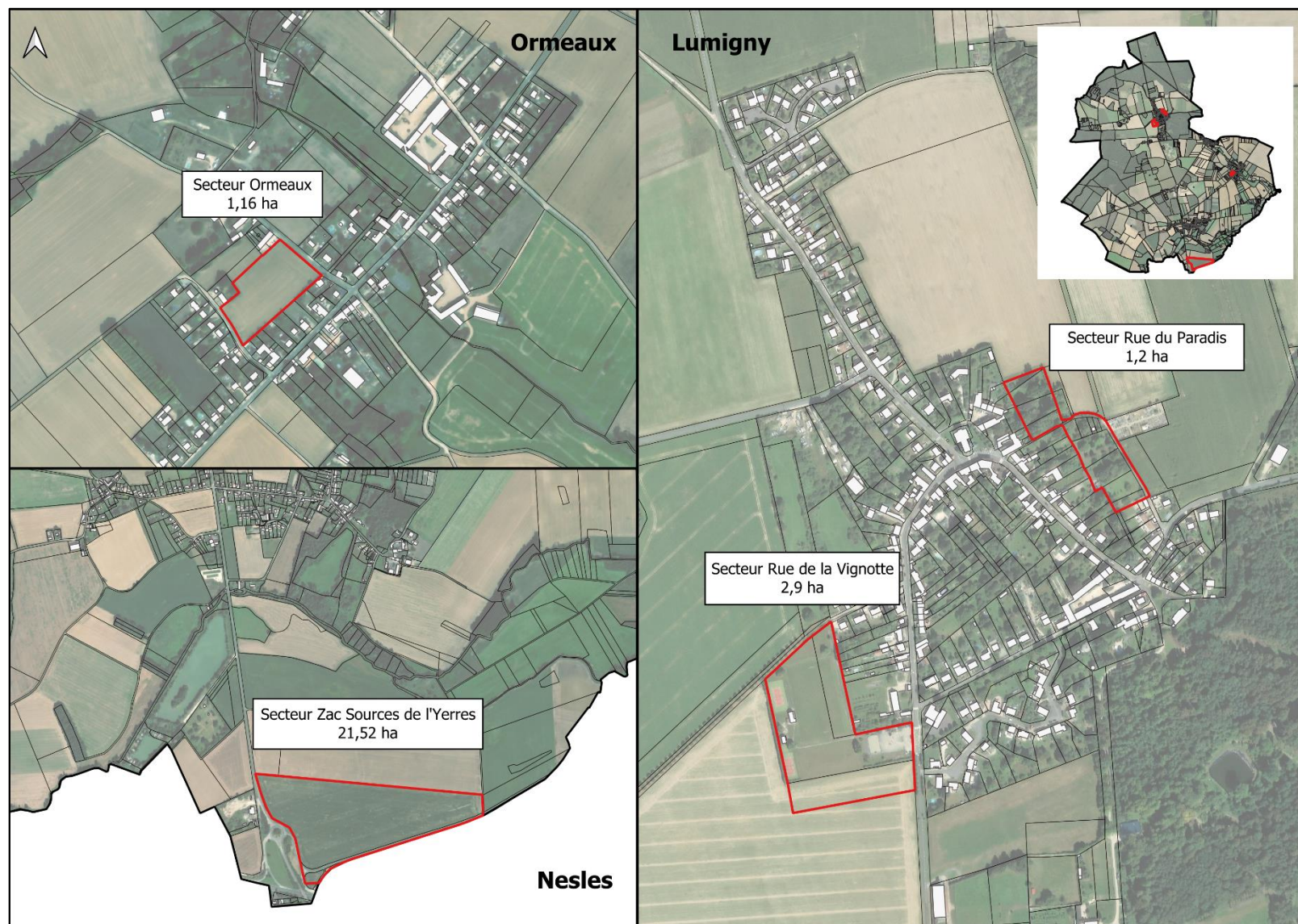
- Préserver les itinéraires de randonnées présents sur l'ensemble du territoire communal,
- Préserver les autres cheminements doux, piétonniers et cyclables, sillonnant le territoire,
- Développer le maillage des cheminements doux, piétons et cycles, sur le territoire, notamment entre les bourgs et dans le cadre des projets d'aménagement.

III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

Plusieurs secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

NOM DU SECTEUR	SUPERFICIE (ha)	PROGRAMMATION	NOMBRE DE LOGEMENTS
Secteur « Ormeaux »	1,16 ha	20 logements/ha	Environ 23 logements
Secteur « Rue du Paradis »	1,2 ha	20 logements/ha	Environ 22 logements
Secteur « Rue de la Vignotte »	2,9 ha	Équipements scolaires et périscolaires	-
Secteur « ZAC Sources de l'Yerres »	21,52	Zone d'activité	-

A. Localisation des secteurs



B. Échéancier d'urbanisation des zones à urbaniser

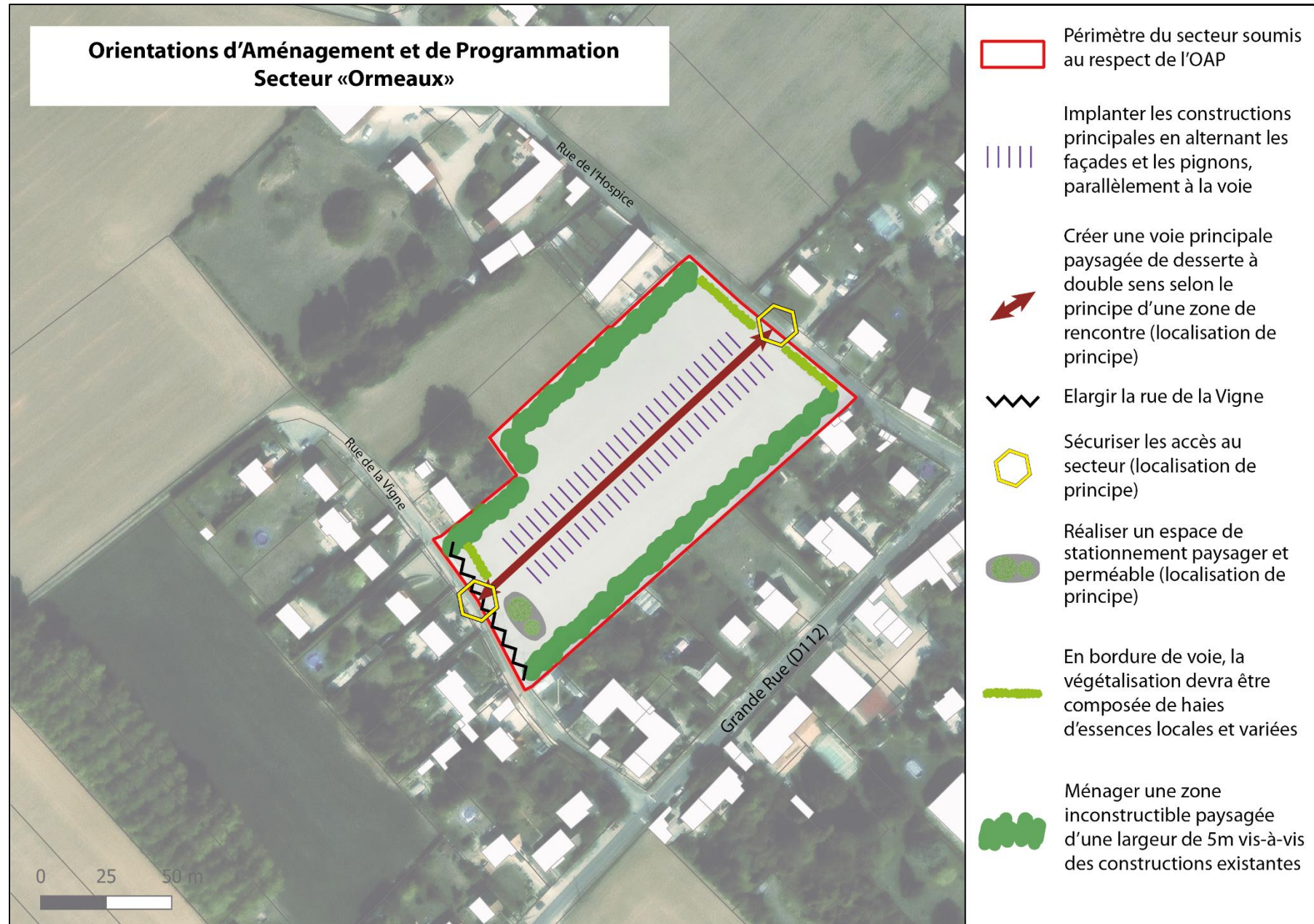
1. Zones à urbaniser à vocation d'habitat

Dès l'approbation du PLU, l'ensemble des zones à urbaniser sont ouvertes à l'urbanisation. Toutefois, l'autorisation sur la seconde zone à urbaniser ne peut être délivrée qu'au-delà d'un délai de 2 ans à compter de la délivrance de l'autorisation relative au secteur précédent.

2. Zones à urbaniser à vocation d'équipement et d'activités économiques dès l'approbation du PLU

Dès l'approbation du PLU, les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques et d'équipements publics peuvent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.





C. Secteur « Ormeaux »

1. Localisation du secteur

Le secteur « Ormeaux » s'étend sur environ 1,16 ha, entre les rues de la Vigne et de l'Hospice dans le bourg d'Ormeaux.

2. Orientations d'aménagement

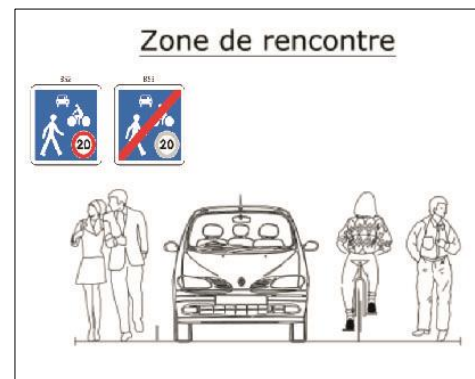
L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Afin de préserver le cadre de vie du bourg d'Ormeaux, le développement de l'habitat devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine des nouvelles constructions.
- Ménager une zone inconstructible paysagée d'une largeur de 5m vis-à-vis des constructions existantes.
- Afin de rythmer l'implantation du bâti, une alternance entre les façades et les pignons est attendue le long de la voie créée.

b. Assurer une bonne accessibilité

- La desserte routière du secteur se fera principalement par une voie paysagée à double sens entre la rue de la Vigne et la rue de l'Hospice. Elle devra être aménagée selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.



- Les accès depuis la rue de l'hospice et la rue de la Vigne devront garantir la sécurité des usagers.
- La rue de la Vigne devra être élargie au niveau du secteur.
- Afin de garantir des conditions de stationnement

satisfaisantes sur l'opération, il conviendra de :

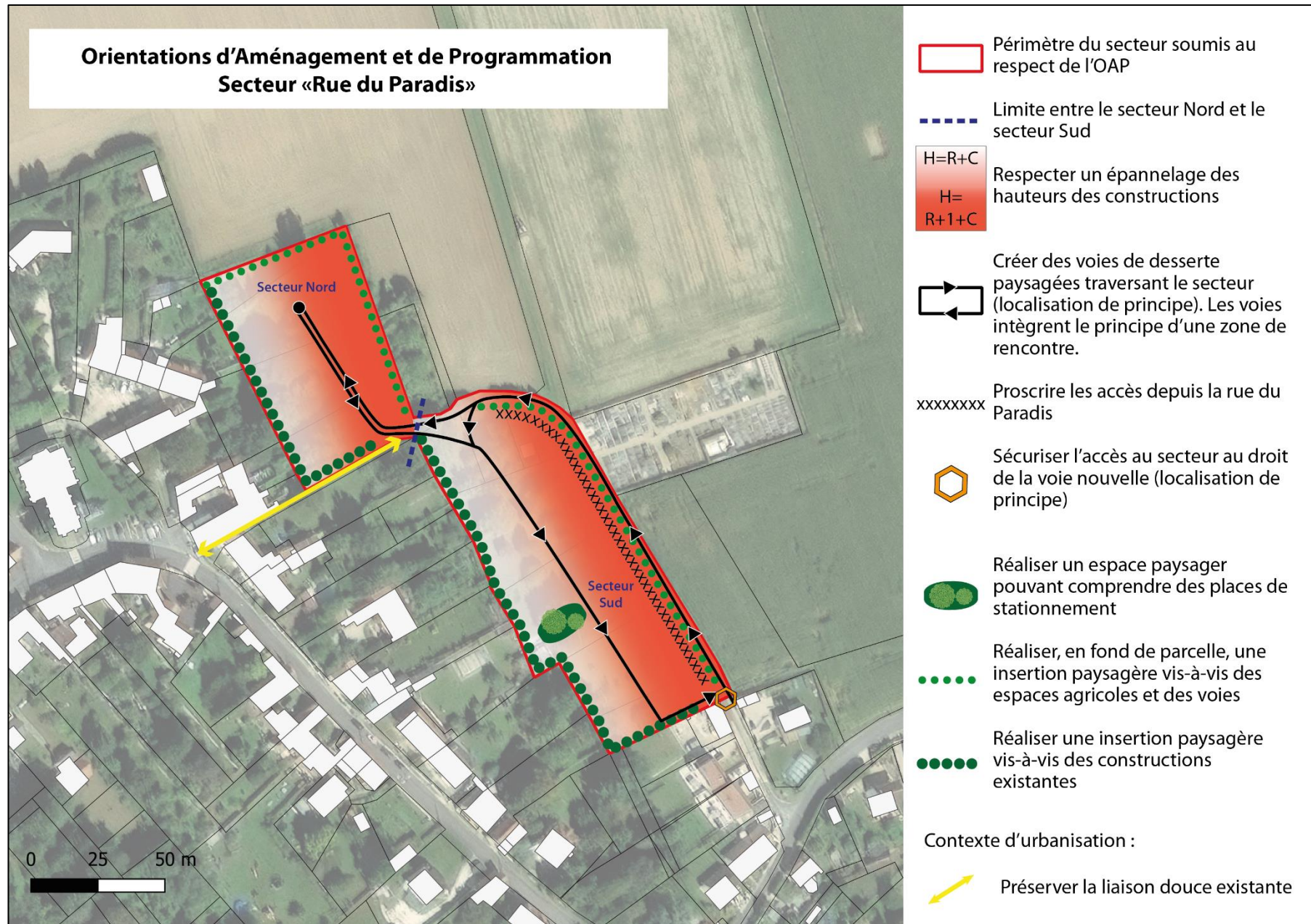
- Réaliser un espace de stationnement paysager et perméable.
- Aménager à minima 2 places de stationnement par logement non closes et non couvertes.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions, il conviendra de :
 - Réaliser ou conforter des franges végétalisées opaques au Nord-Ouest et au Sud-Est, vis-à-vis des constructions existantes.
 - En bordure de voie, garantir par un traitement paysager composé de haies d'essences locales et variées.
- La voie nouvelle bénéficiera d'un aménagement paysager.
- Dans les zones humides potentielles identifiées aux documents graphiques du règlement, une étude de caractérisation sera imposée pour tout projet d'aménagement, conformément aux dispositions du SAGE de l'Yerres.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur devra respecter une densité d'environ 20 logements par hectare (soit la construction d'environ 24 logements sur l'ensemble du secteur).



D. Secteur « Rue du Paradis »

1. Localisation du secteur

Le secteur situé « Rue du Paradis » s'étend sur environ 1,2 ha, en continuité Est du bourg de Lumigny. Il est bordé par des constructions existantes à l'Ouest et le cimetière à l'Est. Une sente piétonne relie le secteur à la rue Carrouge.

2. Orientations d'aménagement

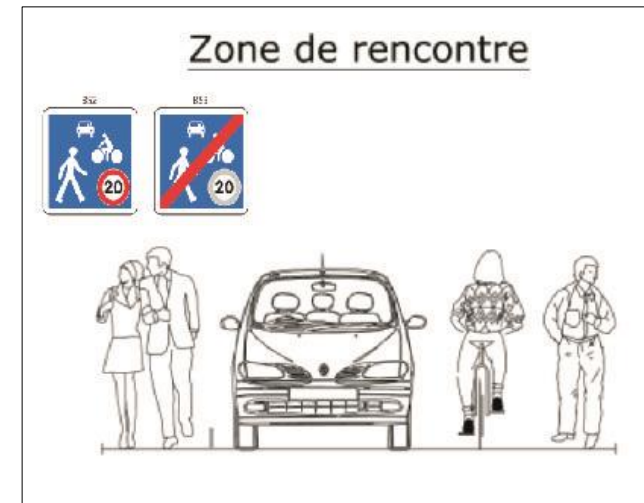
L'urbanisation de cet espace se fera par le biais d'une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur ou de deux opérations distinctes, l'une sur le secteur Nord et la seconde sur le secteur Sud afin de réaliser un aménagement cohérent. Par ailleurs, plusieurs orientations détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint).

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- Afin de préserver le cadre de vie du bourg de Lumigny, le développement de l'habitat devra se faire à travers des volumes et une implantation garantissant l'intégration urbaine du quartier.
- Un épannelage des hauteurs des constructions devra être respecté. Les constructions implantées du côté des constructions existantes (Ouest du secteur) seront de niveau R+C tandis que les constructions implantées du côté de l'espace agricole (Est du secteur) seront de niveau R+1+C.

b. Assurer une bonne accessibilité

- Aménager des voies de desserte paysagée selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons.



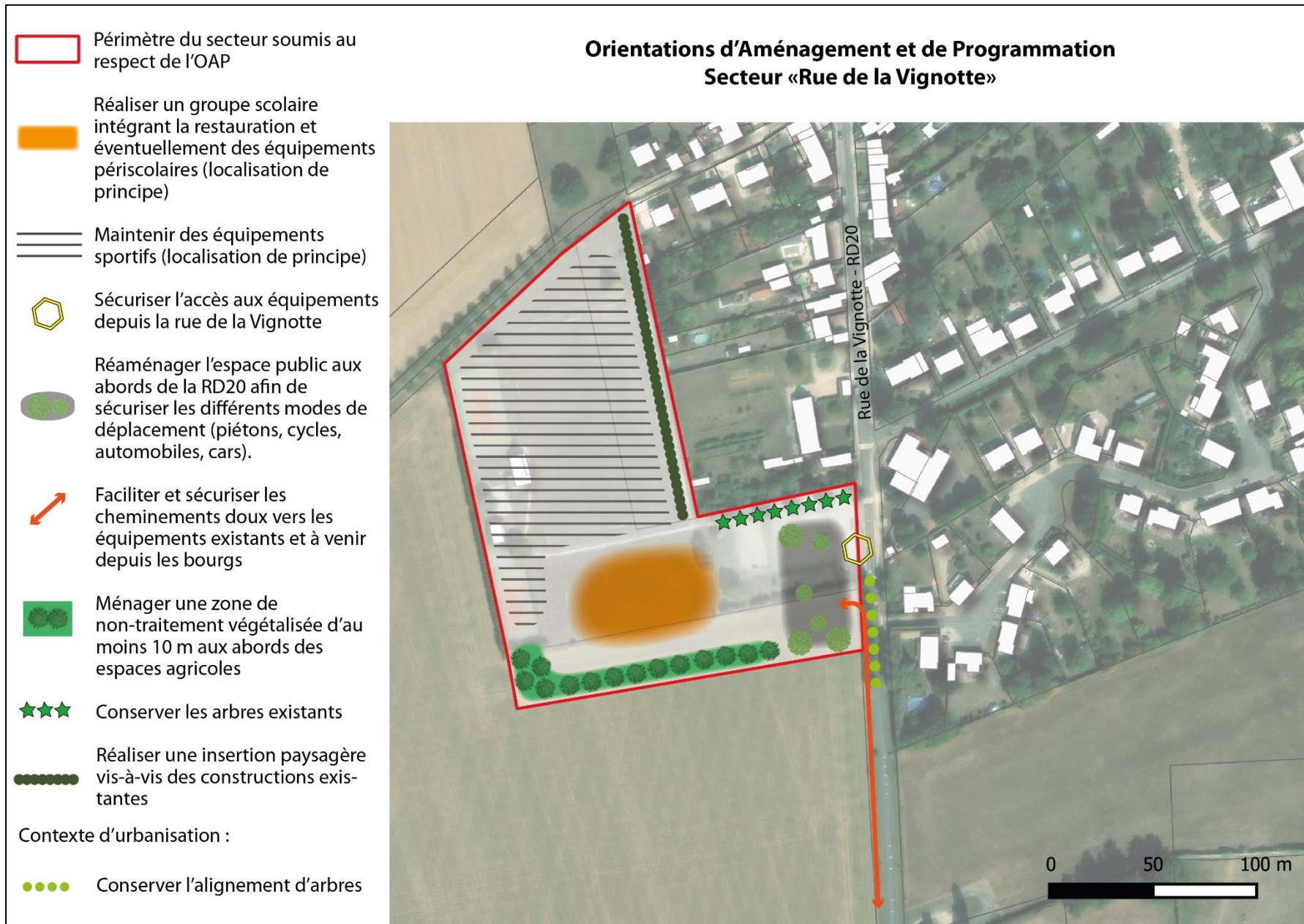
- L'intersection entre la voie nouvelle et la rue du Paradis devra garantir la sécurité des usagers.
- Afin de garantir des conditions de stationnement satisfaisantes sur l'opération, il conviendra d'aménager à minima 2 places de stationnement par logement non closes et non couvertes.
- Les accès aux constructions depuis la rue du paradis sont proscrits. Ils devront se faire depuis la voie nouvelle.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Réaliser un espace paysager pouvant comprendre des places de stationnement (parcelle 149).
- Afin d'assurer l'insertion des nouvelles constructions, il conviendra de :
 - Réaliser ou conforter des franges végétalisées opaques vis-à-vis des constructions existantes.
 - Vis-à-vis de la rue du Paradis et des espaces agricoles, garantir par un traitement paysager composé de haies d'essences locales et variées en fond de parcelle
- La voie nouvelle bénéficiera d'un aménagement paysager.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur devra respecter une densité d'environ 20 logements par hectare (soit la construction d'environ 22 logements sur l'ensemble du secteur).



E. Secteur « Rue de la Vignotte »

1. Localisation du secteur

Le secteur du Groupe scolaire s'étend sur environ 2,9 ha au niveau de la Rue de la Vignotte (RD20) en entrée de bourg de Lumigny. Le secteur se trouve en continuité immédiate du bourg, au Sud du Presbytère et face à l'école maternelle. Il englobe les équipements sportifs existants.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera au fur-et-à-mesure de la réalisation des équipements. Plusieurs orientations d'aménagement détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint) :

a. Assurer une bonne accessibilité

- L'accès aux équipements depuis la RD20 devra être sécurisé. Ainsi, le projet devra être étudié en concertation avec les gestionnaires de la voirie (Département).
- L'espace public au droit de la RD20 doit être aménagé et paysager afin de sécuriser les différents modes de déplacements (piétons, cycles...). Cet espace doit accueillir :
 - o Un dépose-minute,
 - o Une aire de stationnement pour les cars,
 - o Un parc de stationnement paysagé et perméable.
- L'accessibilité aux équipements depuis les bourgs devra être facilitée et sécurisée par des cheminements doux.

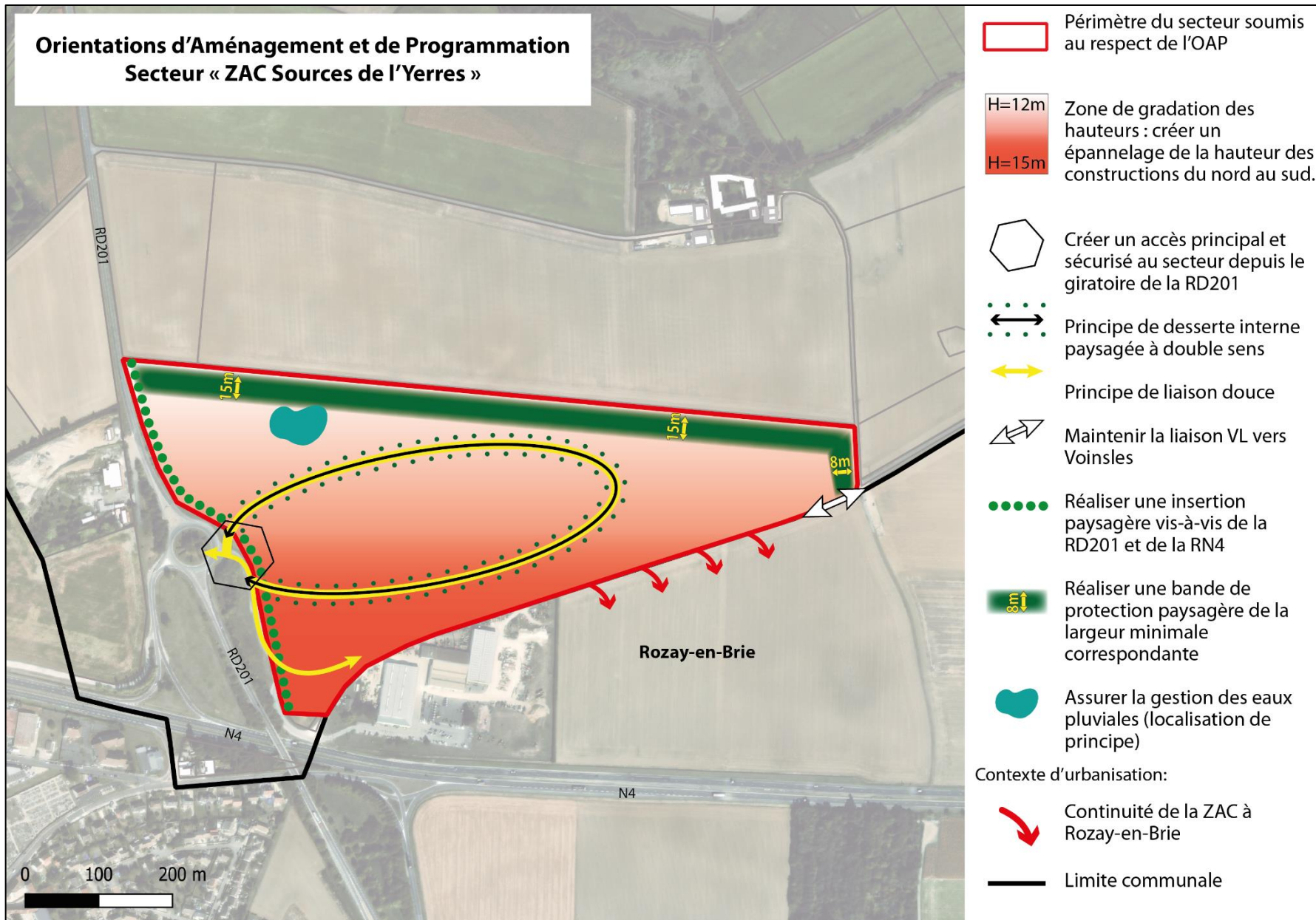
b. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Une zone de non-traitement agricole paysagée d'une largeur minimale de 10m devra être ménagée aux abords des équipements scolaires. En outre, l'implantation des bâtiments et des paysagements devront être travaillée afin d'éviter l'exposition directe des usagers aux produits phytosanitaires.
- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.
- Les arbres existants devront être conservés si leur état sanitaire le permet et s'ils ne compromettent pas la sécurité sur le site.

3. Programmation

Le secteur accueillera une école élémentaire, un centre de loisirs et une restauration scolaire.

Sur le reste du secteur, des équipements sportifs devront être maintenus.



F. Secteur « ZAC Sources de l'Yerres » sur la commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux

1. Localisation du secteur

Le secteur de la « ZAC Sources de l'Yerres » s'étend sur environ 21,52 ha en limite Sud de la commune et en bordure Est de la RD201. Le secteur correspond à la partie de ZAC qui sera réalisé sur le territoire de Lumigny-Nesles-Ormeaux, le restant de la ZAC étant réalisé sur le territoire de Rozay-en-Brie.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sur le périmètre ci-contre. Plusieurs orientations d'aménagement détaillées ci-après sont à respecter (dont certaines figurent sur le plan joint) :

a. Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, dans une bande de 150 m calculée à partir de la limite Nord du secteur. En dehors de cette bande, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

b. Assurer une bonne accessibilité

- La création d'un nouvel accès sécurisé sur le giratoire existant de la RD 201 permettra d'accéder au secteur. Ainsi, le projet devra être étudié en concertation avec les gestionnaires de la voirie (Département).
-

- Un principe de desserte du secteur en bouclage sera réalisé par une voie principale paysagée de circulation en double sens.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclables assurera une continuité de parcours pour se rendre dans la zone depuis les communes de Rozay-en-Brie et Lumigny-Nesles-Ormeaux et desservir l'ensemble des constructions situées au sein du secteur.
- L'accès vers la route de Voinsles pour les véhicules légers devra être maintenu. L'accès aux poids lourds et aux véhicules des usagers de la future zone d'activités sera réglementé.

c. Concevoir une insertion paysagère et écologique

- Assurer une transition paysagère qualitative avec les espaces agricoles mitoyens et limiter les nuisances visuelles avec les habitations alentours. Pour cela, il est prévu l'aménagement de bandes paysagères en limite Nord (d'une largeur minimale de 15m) et Est du secteur (d'une largeur minimale de 8m).
- Assurer un traitement paysager qualitatif en bordure de la RN 4 et en et de la RD 201.
- Les essences végétales utilisées sur le secteur doivent être locales et variées.
- Les eaux pluviales issues des constructions et des espaces aménagés seront gérées par des ouvrages techniques d'infiltration et de rétention des eaux (bassins paysagers...).

3. Programmation

Le secteur accueillera des constructions à vocation d'activités économiques de types industrielles, tertiaires et artisanales...