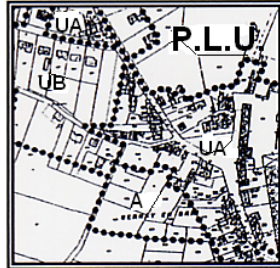


CABINET  
D'URBANISME  
Xavier FRANCOIS  
3e rue Saint Georges  
77840 Coulombs en  
Valois

Tel : 06 80 70 47 51  
urba.francois@gmail.com



PIECE N°4

ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT  
ET DE  
PROGRAMMATION

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Commune du PLESSIS AUX BOIS*

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du 04 avril 2022

LE MAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

# LE PLESSIS-AUX-BOIS (77)

Élaboration du PLU Document arrêté le	Document approuvé le
Pièce N° 4	

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

Cabinet d'urbanisme Xavier Francois  
2 rue E Saint Georges, Coulombs en Valois  
tél. 06 80 70 47 51  
email / urba.francois@gmail.com

Mairie de Le Plessis-aux-Bois  
16 rue Neuve  
77165 Le Plessis-aux-Bois  
  
Tél : 01.64.36.13.70  
fax : 09 71.70.24.36  
mairie.plessisauxbois@wanadoo.fr

## **ACTION N°1 : VALORISER LES RESSOURCES PAYSAGÈRES ET PRODUCTIVES DU TERRITOIRE**

### **L'orientation porte sur l'ensemble du territoire communal.**

La commune de Le Plessis-aux-Bois se caractérise par une part prépondérante de territoire non-bâti, occupée par les cultures.

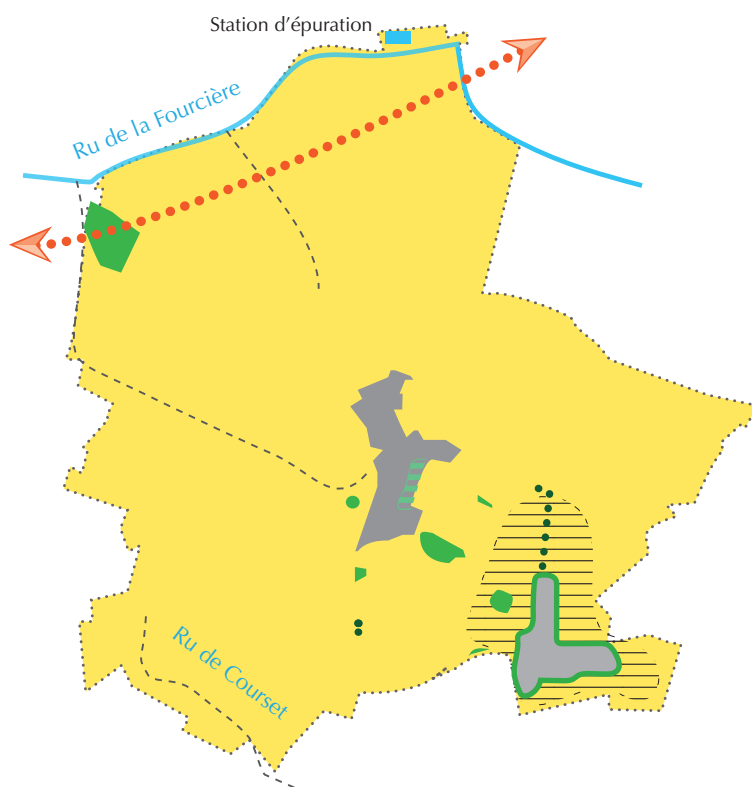
L'espace productif agricole est déterminant pour l'identité communale tant du point de vue économique que du point de vue paysager. Il se caractérise par de vastes espaces ouverts qui offrent un champ visuel très large qui s'étend à perte de vue.

La valorisation des ressources du territoire a pour objectif de :

- Protéger l'espace productif des terres cultivées.
- Préserver les éléments de la trame et bleue afin de sauvegarder la biodiversité ordinaire, limiter l'érosion et les ruissellements des sols et rompre l'homogénéité des espaces ouverts en conservant ou renforçant les masses ou sujets végétaux lesquels créent des repères et animent le panorama très dégagé du territoire communal.
- Conserver l'ensemble patrimonial du corps de ferme et notamment le parc végétalisé attenant au bâti.



**Occupation du sol**

-  Espaces agricoles
-  Enveloppe urbaine
-  Cours d'eau
-  Fossés






**ORIENTATIONS EN FAVEUR DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**





**Espaces agricoles**

-  Assurer la pérennité des espaces cultivés
-  Limiter fortement le prélèvement des terres agricoles

**Érosion des sols / Ruissellements**

-  Préserver les coteaux de toute urbanisation
-  Limiter la constructibilité des fonds de parcelles
-  Maintenir et renforcer les éléments végétaux fixes présents

**Biodiversité**

-  Préserver la continuité écologique repérée au Nord de la commune
-  Conserver et entretenir les boisements et petites zones relais
-  Préserver la trame jardin de l'ensemble patrimonial du corps de ferme
-  Interdire les travaux et implantations dommageables au bon état du ru de la Fourcière



## ACTION 2 CRÉATION D'UNE CENTRALITÉ DYNAMIQUE

### Constat

Le territoire communal manque d'un espace central clairement identifié.

### Objectif

Développer et valoriser le secteur de la mairie-école.

### Atouts

- 1° Présence d'équipements communaux : la mairie et l'école ;
- 2° Présence des réseaux ;
- 3° Secteur apaisé et sécurisé : Éloignement des nuisances sonores générées par le flux routier de la RD54 ;
- 4° Existence d'une liaison douce reliant le village de Le Plessis-aux-Bois au hameau de la Baste ;
- 5° Vues qualitatives sur l'environnement immédiat : Dégagement visuel en direction du vallonnement collinaire du hameau et de la butte boisée de Montgé-en-Goële;
- 5° Voisinage de l'ensemble patrimonial du corps de ferme.

### Modalités d'aménagement

Le développement du secteur comporte deux phases. La première phase concerne la zone dédiée aux équipements communaux, la seconde phase se rapporte à l'extension urbaine affectée au développement de l'habitat.

### **Orientations communes :**

- Préservation ou création de zones intermédiaires entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés sous forme de zones végétalisées (essences locales non invasives) qui induisent la non constructibilité des fonds de parcelles.
- Raccordement des eaux pluviales au collecteur unitaire localisé rue Neuve.
- Stationnement **interne imposé**
- Voie circulatoire apaisée (limitation de vitesse)
- Valorisation de la sente communale (traitement paysager compatible avec l'exploitation des fonds cultivés)

### **Phase n°1**

**Les équipements communaux existants font l'objet d'une requalification :**

- **Restructuration de l'école**
- **Extension de la mairie**
- **Réaménagement de l'atelier communal en salle des fêtes**
- **Création de places de parking dont PMR (personnes à mobilité réduite)**

### **Phase n°2**

**Secteur affecté aux nouvelles constructions**

- **Seules les 3 unités foncières sont mobilisables pour un maximum de 6 constructions, soit deux par unités foncières.** (La doctrine relative à la construction de logement sous PEB est jointe en annexe)
- **Recherche de formes architecturales sobres et harmonieuses avec l'environnement bâti proche**
- **Harmonisation des limites privées/publiques (clôtures, pas de porte)**

