



Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le 10/10/2025

ID : 060-216003384-20251004-202543DELIBDOC-AU



LAGNY-LE-SEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU 4 OCTOBRE 2025



Identification du document

Élément	
Titre du document	3.Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nom du fichier	3_OAP_LAGNY-LE-SEC_2eARRET
Version	04/10/2025



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	5
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE LAGNY-LE-SEC	6
2.1. Le secteur « Cœur de village »	7
2.1.1. Espaces bâtis et équipements	7
Organisation du quartier	7
Programme de constructions	7
Implantation des constructions	8
2.1.2. Voirie et liaisons douces.....	8
Point d'accroche au réseau viaire.....	8
Liaisons piétonnes	8
Stationnement.....	8
2.1.3. Espaces libres et plantations	8
2.1.4. Gestion des eaux pluviales	8
2.1.5. Maîtrise de l'énergie	8
2.2. LE SECTEUR « La Couture ».....	9
2.2.1. Espaces bâtis et équipements	10
Organisation du quartier	10
Programme de constructions	10
Implantation des constructions	10
2.2.2. Voirie et liaisons douces.....	10
Point d'accroche au réseau viaire.....	10
Stationnement.....	10
2.2.3. Espaces libres et plantations	10
2.2.4. Gestion des eaux pluviales	10
2.2.5. Maîtrise de l'énergie	10
2.3. LE SECTEUR « Pointe de la Folle Emprise ».....	11
2.3.1. Espaces bâtis et équipements	12
Organisation du quartier	12
Implantation des constructions	12
2.3.2. Voirie et liaisons douces.....	12
Point d'accroche au réseau viaire.....	12
Stationnement.....	12
2.3.3. Espaces libres et plantations	12
2.3.4. Gestion des eaux pluviales	12
2.3.5. Maîtrise de l'énergie	12



2.4. LE SECTEUR « la petite Sole »	13
2.4.1. Espaces bâtis et équipements	14
Organisation du quartier	14
Implantation des constructions	14
2.4.2. Voirie et liaisons douces.....	14
Point d'accroche au réseau viaire.....	14
Liaisons douces	14
Stationnement.....	14
2.4.3. Espaces libres et plantations	14
2.4.4. Gestion des eaux pluviales	14
2.4.5. Maîtrise de l'énergie.....	14
 2.5. LE SECTEUR « Montpailler »	 15
2.5.1. Espaces bâtis et équipements	15
2.5.2. Voirie et stationnements.....	16
2.5.3. Espaces libres et plantations	16
2.5.4. Gestion des eaux pluviales.....	16
2.5.5. Maîtrise de l'énergie.....	16



1. PREAMBULE

Les articles L151-1 et -2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

L'article L151-6 du Code de l'urbanisme dispose :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17. »

L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement.

Les orientations d'aménagement complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE LAGNY-LE-SEC

Au travers du PADD, la municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent.

L'ambition générale de la commune est de consolider l'armature urbaine de Lagny-le-Sec par le renforcement de l'urbanisation à partir des disponibilités foncières identifiées dans les tissus bâtis existants. Cet objectif se traduit par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les principes d'aménagement ainsi que des objectifs de densité visant à répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière.

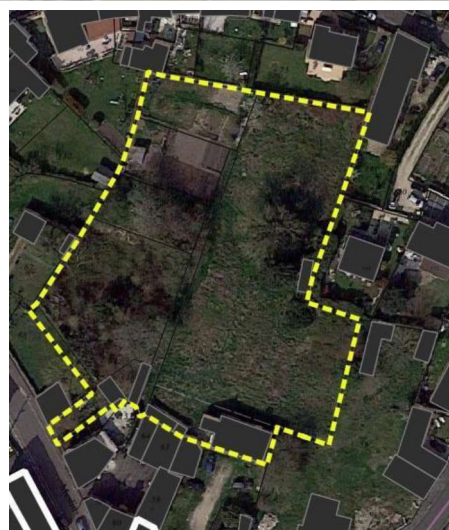
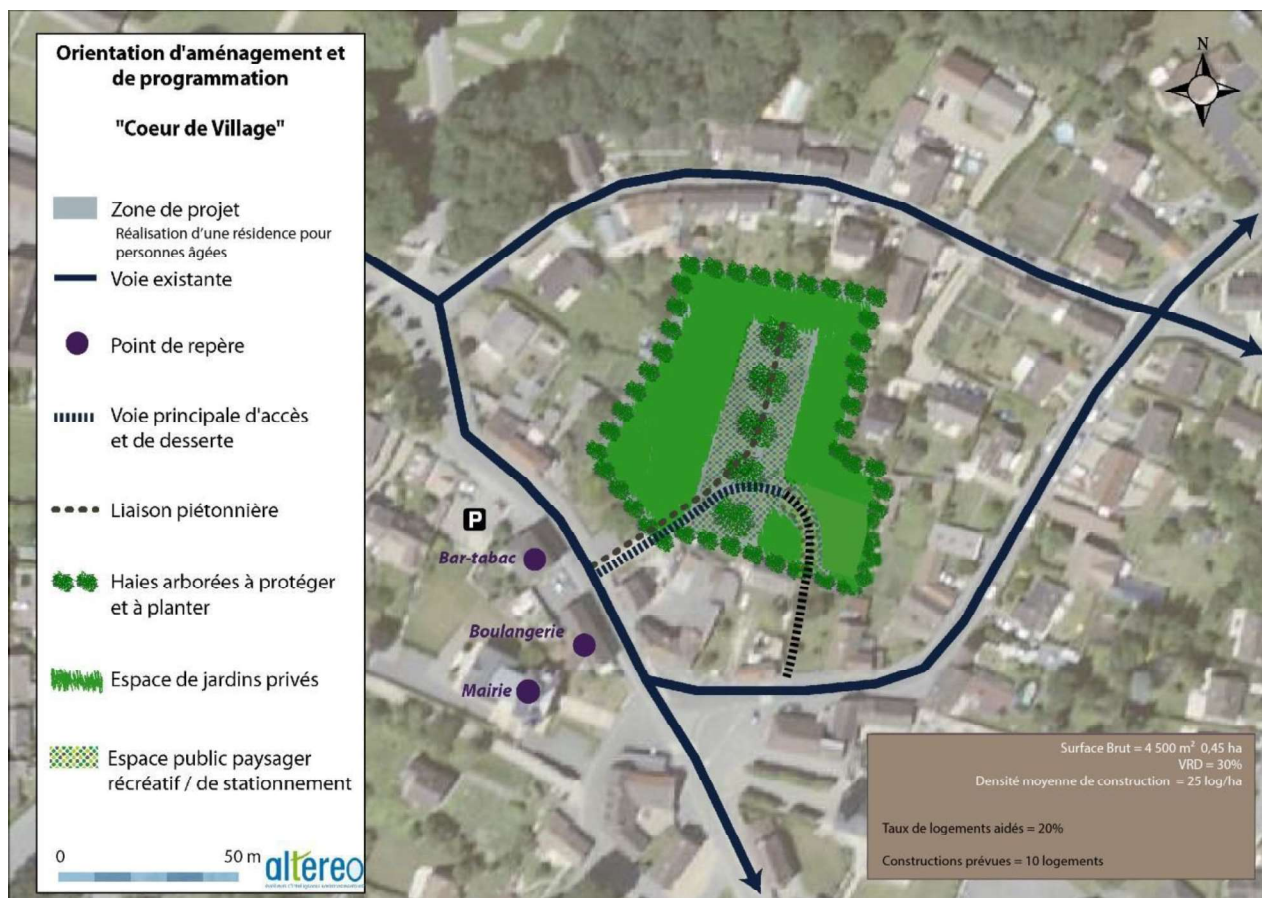
Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque opération d'aménagement.

Plusieurs secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur Lagny-le-Sec :

- 1) Le secteur « Cœur de Village »
- 2) Le secteur « La Couture »
- 3) Le secteur « Pointe de la Folle Emprise »
- 4) La petite Sole
- 5) Le secteur « Montpailleur »



2.1. Le secteur « Cœur de village » :



Superficie de la zone de projet : 4 500 m² - 0,45 ha

2.1.1. Espaces bâtis et équipements

ORGANISATION DE L'ÎLOT

L'organisation de l'îlot est basée sur une disposition des habitations autour d'une place arborée garantissant à la fois un espace de stationnement et récréatif. Il crée une liaison piétonne entre l'espace résidentiel et les commerces et services de proximité.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS



Le programme de constructions a pour objectif de créer une résidence intergénérationnelle afin de répondre aux besoins en petits logements pour les jeunes et les seniors vivants seuls.

Pour assurer cette diversité, il est imposé la réalisation de 20 % de logements aidés.

Le développement du nouvel ensemble devra respecter une forme urbaine dense de type maisons de ville individuelles ou accolées. Les constructions devront être limitées au rez-de-chaussée et aux combles. Les formes urbaines mises en œuvre devront tendre vers une densité brute moyenne de 25 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble.

Une réflexion devra permettre aux constructions d'intégrer, dans la mesure du possible, des matériaux biosourcés, des dispositifs d'isolation renforcée et de production d'énergie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faitage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.

2.1.2. Voirie et liaisons douces

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur îlot s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Sud-est, la rue de Meslin et au Sud-ouest la rue du Blanc Pignon. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.

Au niveau de l'accroche au réseau viaire existant, un aménageur de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. Aux entrées et sorties du quartier, la circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.

LIAISONS PIETONNES

Traversant le quartier, le cheminement doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisée. Cette voie est la garantie d'une connexion entre les différents espaces de l'îlot. Elle permet le lien entre les commerces, les équipements et les habitations. Le traitement paysager de cette voie devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre les espaces privés d'habitations et publics. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).

STATIONNEMENT

Les stationnements seront dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.

2.1.3. Espaces libres et plantations

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire.

Elles devront permettre des transitions paysagères entre les constructions existantes et nouvelles, afin de maintenir une intimité aux jardins.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

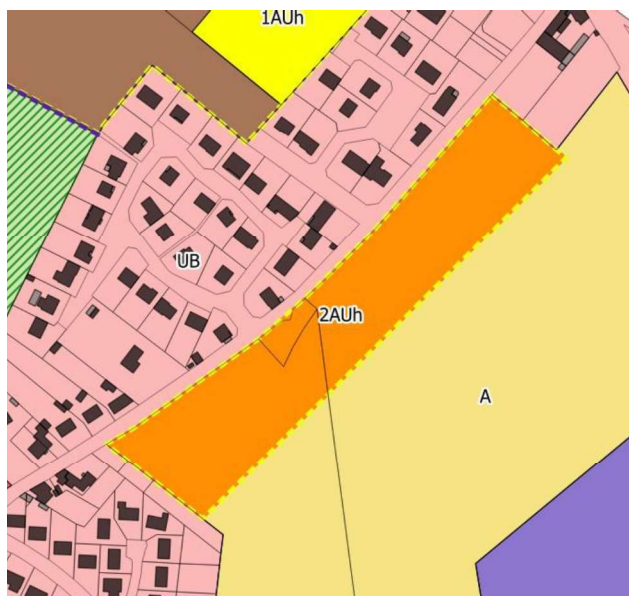
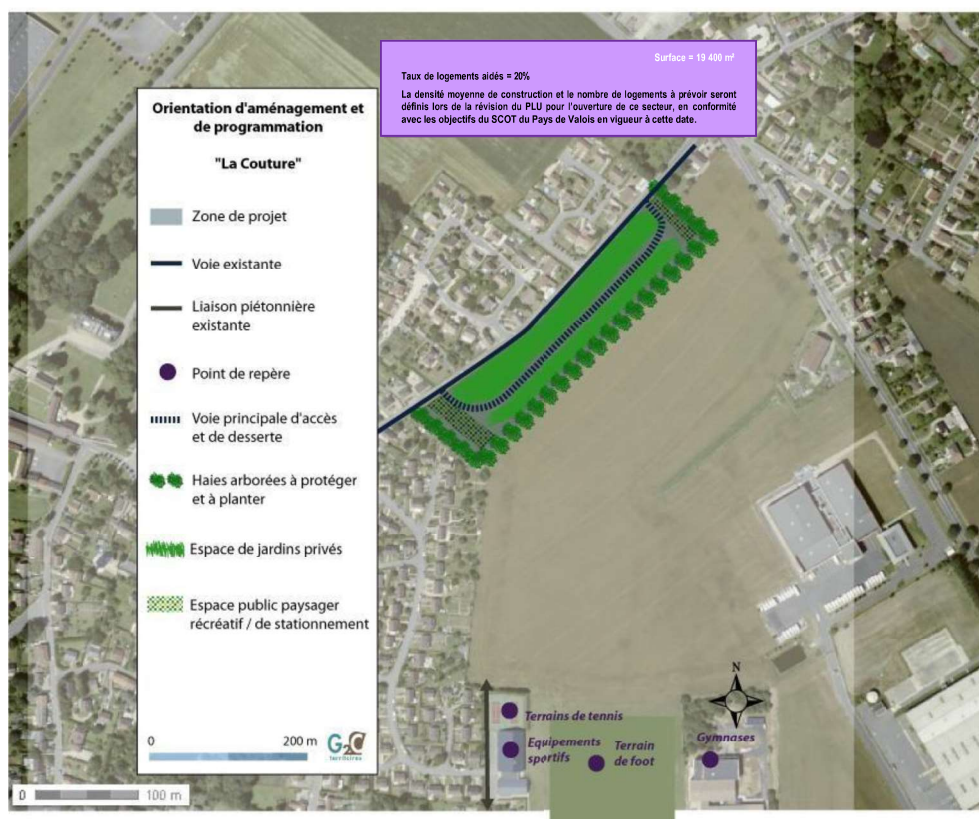
2.1.4. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera obligatoire. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

2.1.5. Maîtrise de l'énergie

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

2.2. LE SECTEUR « La Couture »



Superficie de la zone de projet : 19 400 m² – 1,94 ha



2.2.1. Espaces bâtis et équipements

ORGANISATION DU QUARTIER

L'organisation du quartier est basée sur une urbanisation linéaire. Cette urbanisation définit la limite urbaine du village, transition avec l'espace ouvert formé de plaines de terres agricoles.

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre de logements : locatifs et en accession, logements aidés et non aidés. Pour assurer cette diversité il est imposé la réalisation de 20 % de logements aidés. Le développement du nouveau quartier privilégiera les constructions de logements pavillonnaires. L'opération devra tendre vers une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

Le terrain devra être reprofilé afin d'éviter une trop grande différence de niveau entre le programme de constructions de l'OAP et les constructions existantes.

Une réflexion devra permettre aux constructions d'intégrer, dans la mesure du possible, des matériaux biosourcés, des dispositifs d'isolation renforcée et de production d'énergie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

2.2.2. Voirie et liaisons douces

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur quartier se rattachera par deux accès la rue du Blanc Pignon. Cette nouvelle voie devra servir de socle à la création des accès aux habitations.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront, dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

2.2.3. Espaces libres et plantations

Les plantations devront être réalisées en lisière des espaces bâtis. Des arbres de haute tige devront constituer un écran avec la zone activité.

Elles devront permettre la transition paysagère entre le futur front bâti et l'espace ouvert agricole.

Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

Des noues permettant de recevoir les eaux de ruissellement et de les infiltrer partiellement devront être créées en point bas, côté rue du blanc pignon.

2.2.4. Gestion des eaux pluviales

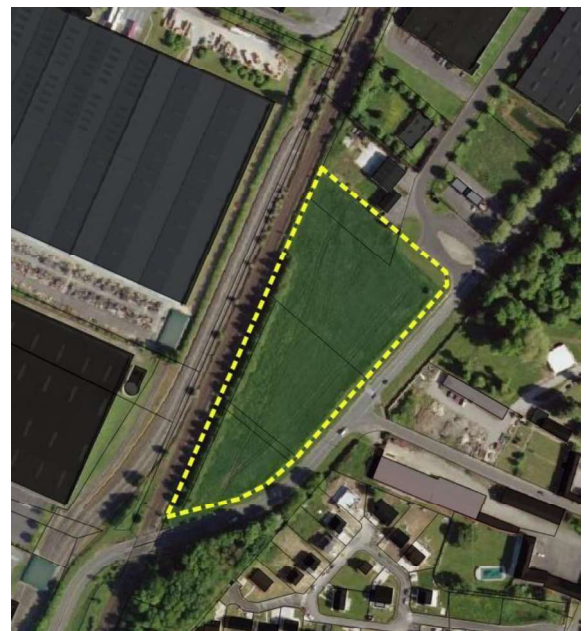
L'infiltration des eaux pluviales sera obligatoire. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces hélophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration et dirigées, vers les bassins de rétentions d'eaux à créer.

2.2.5. Maîtrise de l'énergie

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

2.3. LE SECTEUR « Pointe de la Folle Emprise »



Superficie de la zone de projet : 17 300 m² – 1,73 ha



2.3.1. Espaces bâtis et équipements

ORGANISATION DU QUARTIER

Le quartier est destiné à recevoir des activités de type ferme maraîchère, artisanat, ainsi que des jardins familiaux / vergers.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

Une exposition au Sud sera privilégiée afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle.

2.3.2. Voirie et liaisons douces

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur un accès donnant sur la rue de la Liberté. Cet accès servira de socle à l'ensemble des constructions. Il se terminera en impasse, mais devra permettre le demi-tour de tous les types de véhicule, y compris les véhicules nécessaires aux activités attendues sur ce site à vocation économique.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront, dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

2.3.3. Espaces libres et plantations

Les plantations devront être réalisées en lisière du site pour créer une zone tampon entre ce secteur et les quartiers d'habitats voisins, mais aussi les autres zones d'activités.

Les espaces paysagers seront principalement localisés au sud et à l'est du site. Ils permettront de créer une transition paysagère entre le quartier résidentiel voisin, et les locaux d'activités attendus. L'identité de village-jardin sera par ailleurs renforcée par l'ensemble de ces plantations.

Les autres plantations entre les futurs bâtiments assureront non seulement une protection des constructions contre les vents, permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de part leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

La bande de plantations existante, entre ce secteur et les secteurs d'activités en limite nord, doivent être préservés.

2.3.4. Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera obligatoire. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces hélophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration et dirigées, vers les bassins de rétentions d'eaux à créer.

2.3.5. Maîtrise de l'énergie

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

2.4. LE SECTEUR « la petite Sole »



Superficie de la zone de projet : 96 400 m² – 9,64 ha



2.4.1. Espaces bâtis et équipements

ORGANISATION DU QUARTIER

Le parc d'activités accueillera différentes typologies d'activités se référant aux activités économiques « de prestige », d'hébergement hôtelier et restauration, de bureaux, d'enseignement ou de santé, accueil de personnes âgées, ou aux équipements public. Sera également intégré à ce quartier un espace dédié à l'habitat, regroupant 8 lots en prolongement des lotissements de la Petite Sole et de la Rochette.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Il conviendra notamment de prendre en compte les perspectives monumentales du site du parc du château à proximité.

Une exposition au Sud sera privilégiée afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle.

Une réflexion devra permettre aux constructions d'intégrer, dans la mesure du possible, des matériaux biosourcés, des dispositifs d'isolation renforcée et de production d'énergie. La gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle.

2.4.2. Voirie et liaisons douces

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le futur quartier s'appuiera sur des accès donnant sur la RN330 et sur la route départementale D84. Ces accès serviront de socle à l'ensemble des dessertes internes. Il comprendra une voie de retournement.

LIAISONS DOUCES

Une liaison douce permettra de connecter le quartier à la rue de la Rochette, de même qu'au centre-bourg à travers une connexion avec les liaisons internes au parc du château.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront, dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

2.4.3. Espaces libres et plantations

Les plantations devront être réalisées en lisière du site pour créer une zone tampon entre ce secteur et les quartiers d'habitats voisins, mais aussi les autres zones d'activités.

Un espace paysager d'entrée de ville sera prévu à l'ouest du secteur pour participer au renforcement de l'identité paysagère de ville-jardin de la commune.

Les autres plantations entre les futurs bâtiments assureront non seulement une protection des constructions contre les vents, permettant ainsi un confort thermique, mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.

2.4.4. Gestion des eaux pluviales

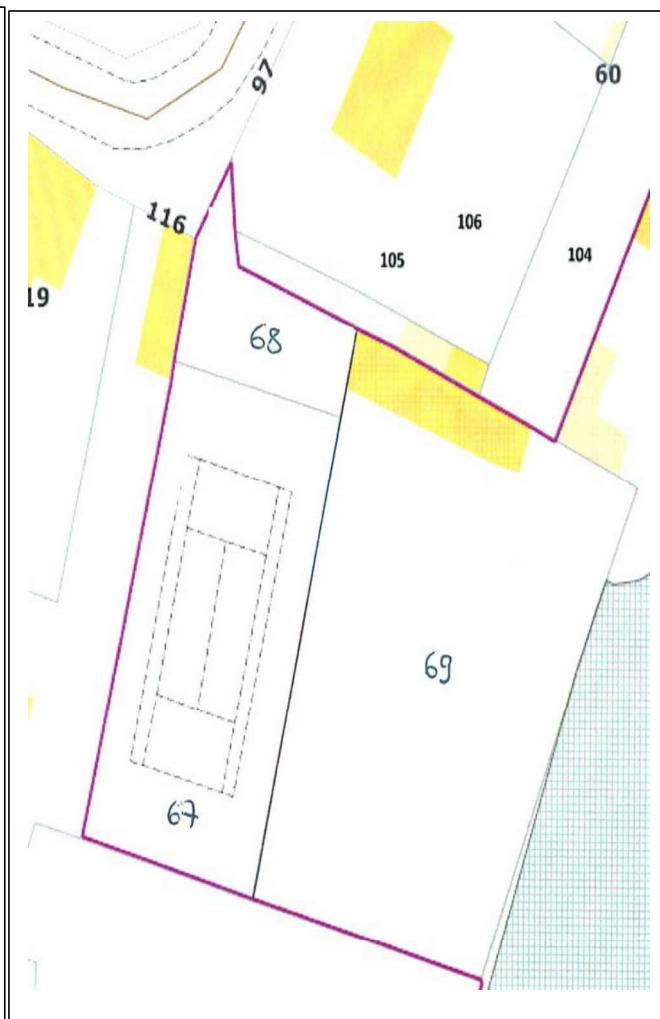
L'infiltration des eaux pluviales sera obligatoire. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

Les eaux pluviales seront récoltées par un réseau de noues paysagées de manière à retenir et ralentir le ruissellement de l'eau. Les noues seront plantées d'espèces hélophytes de manière à ce qu'elles aient un rôle d'épuration et dirigées, vers les bassins de rétentions d'eaux existants à créer.

2.4.5. Maîtrise de l'énergie

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchés.

2.5 Le secteur « MONTPAILLER »



2.5.1 Espaces bâtis et équipements

PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

Le bâti de ce secteur sera constitué de deux habitations maximum de type individuelle situées uniquement sur les parcelles AD 67 et AD 69, à raison d'une construction par unité foncière.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'intégration dans l'environnement urbain des constructions-qualité architecturale, volumétrie- devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

2.5.2 Voirie et stationnement

POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE

Le secteur s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : la rue Montpailler. La parcelle cadastrée AD68 servira d'accès aux parcelles A 67 et AD69 sur lesquelles seront implantées les deux constructions.

STATIONNEMENT

Les stationnements seront dans la mesure du possible enherbés ou dans un matériau infiltrat les eaux de pluie.

2.5.3 Espaces libres et plantations

Les plantations devront être réalisés en lisière des espaces bâtis.

Compte tenu de la proximité de la parcelle AD 76 identifiée patrimoine paysager remarquable, il est envisagé de prévoir l'implantation d'arbres de haute tige à l'est de la parcelle AD 69. Ces plantations permettront d'obtenir une transition harmonieuse et une continuité paysagère.

Une attention particulière devra être apportée aux arbres existants qui devront être maintenus, dans la mesure du possible.

2.5.4 Gestion des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera obligatoire. Le stockage et la rétention sont par ailleurs préconisés pour la réutilisation d'eau de pluie.

2.5.5 Maîtrise de l'énergie

Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancée de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchés.