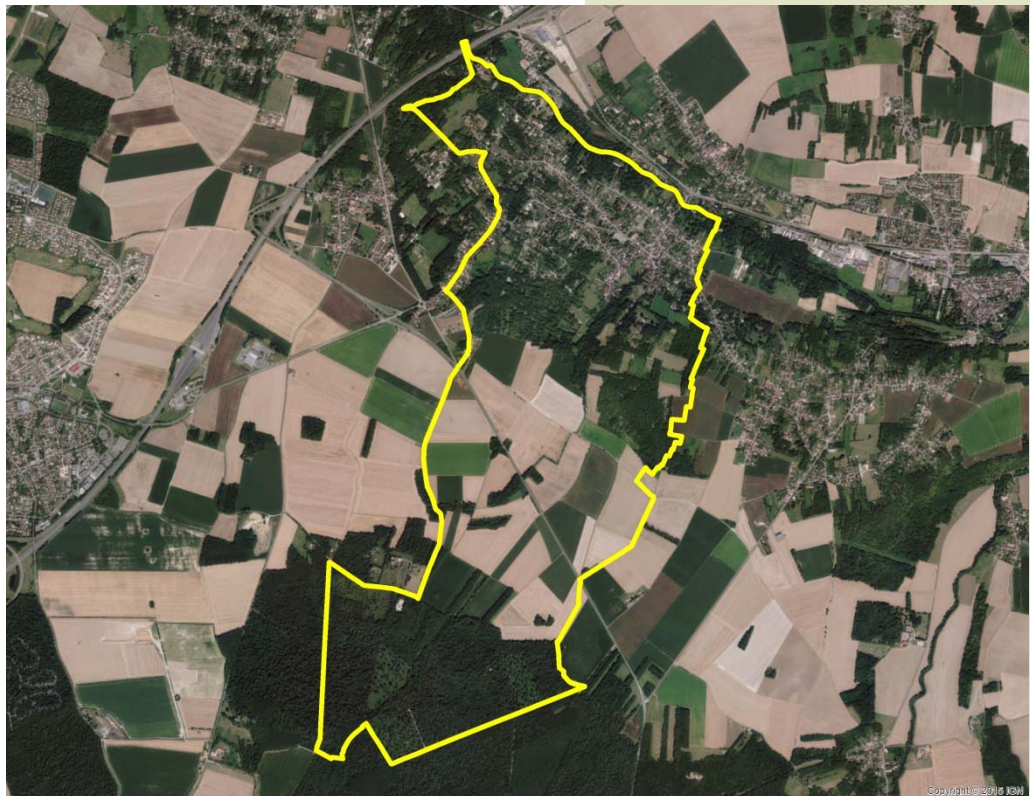




Mairie de VILLIERS-SUR-MORIN
38 rue de Paris
BP 9
77580 VILLIERS SUR MORIN

COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MORIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
4 - OAP



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : ____/____/20____*



40, Rue Moreau Duchesne
B 12 - 77 910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : www.cabinet-greuzat.com

Le Maire,



SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	3
II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
II.1 CONCEPT	4
II.2 ORGANISATION SPATIALE	4
II.3 LIAISON VIAIRE	4
II.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES	5
II.5 SECTEUR A DESTINATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS	6
II.6 SECTEUR A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES	6
II.7 PROTECTION DES ESPACES NATURELS.....	7



I. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire de VILLIERS-SUR-MORIN comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur :

- la zone AU d'urbanisation future à destination d'habitat et d'équipements,
- la zone AUX d'urbanisation future à destination d'activités, de commerces et d'industries.

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, cette dernière aborde les six thèmes suivants :

- 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.

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale de l'ensemble du site ainsi que la vocation des différentes constructions existantes.



II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II.1 CONCEPT

En raison de la qualité du site et des ambitions communales, une démarche type Haute Qualité Environnementale devra être menée sur l'ensemble de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La naissance d'un nouveau quartier à VILLIERS-SUR-MORIN a pour ambition la grande orientation suivante :

« Habiter et travailler à VILLIERS-SUR-MORIN, dans un cadre préservé aux portes de MARNE LA Vallée ».

II.2 ORGANISATION SPATIALE

L'organisation spatiale s'appuie sur 5 orientations suivantes :

- Multiplier les connexions avec les espaces riverains, aussi bien au travers des liaisons douces que des voies de desserte ;
- S'adapter au relief ;
- Mettre en place des espaces de transition sous la forme de places urbaines : place du TOIT, Grand Place Haute, place de LARRE ;
- Assurer une gestion adaptée des eaux pluviales.

Les secteurs de développement du tissu urbain, définis par la commune, s'inscrivent dans la continuité des espaces urbanisés actuels et préservent les zones naturelles sensibles, à risques et à enjeux. Les surfaces consommées sur les espaces naturels sont compatibles avec la pastille de secteur d'urbanisation préférentielle inscrite au SDRIF. Ces secteurs sont classés en zone AU et AUx au plan de zonage du PLU et font l'objet de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'organisation spatiale définit deux secteurs :

- un secteur Nord, à destination d'habitat et d'équipements publics ;
- un secteur Sud, à destination d'activités économiques.

Toute autorisation d'aménagement ou de constructions groupées, devra contenir un plan d'ensemble de l'aménagement projeté.

La programmation d'ouverture à l'urbainsation des secteurs à destination d'habitat et d'activités économiques est conditionnée à la mise à disposition conjointe ou programmée des équipements publics induits et nécessaires quelle que soit leur nature.

II.3 LIAISON VIAIRE

Les liaisons viaires :

La voie d'accès du village vers la partie haute du coteau permettra de rejoindre la RN36 dans le prolongement de la Grande Rue. Cet axe, qui avait été fermé pour des raisons de sécurité (glissement de la voie vers le Grand Ru), fait l'objet de travaux connexes (en

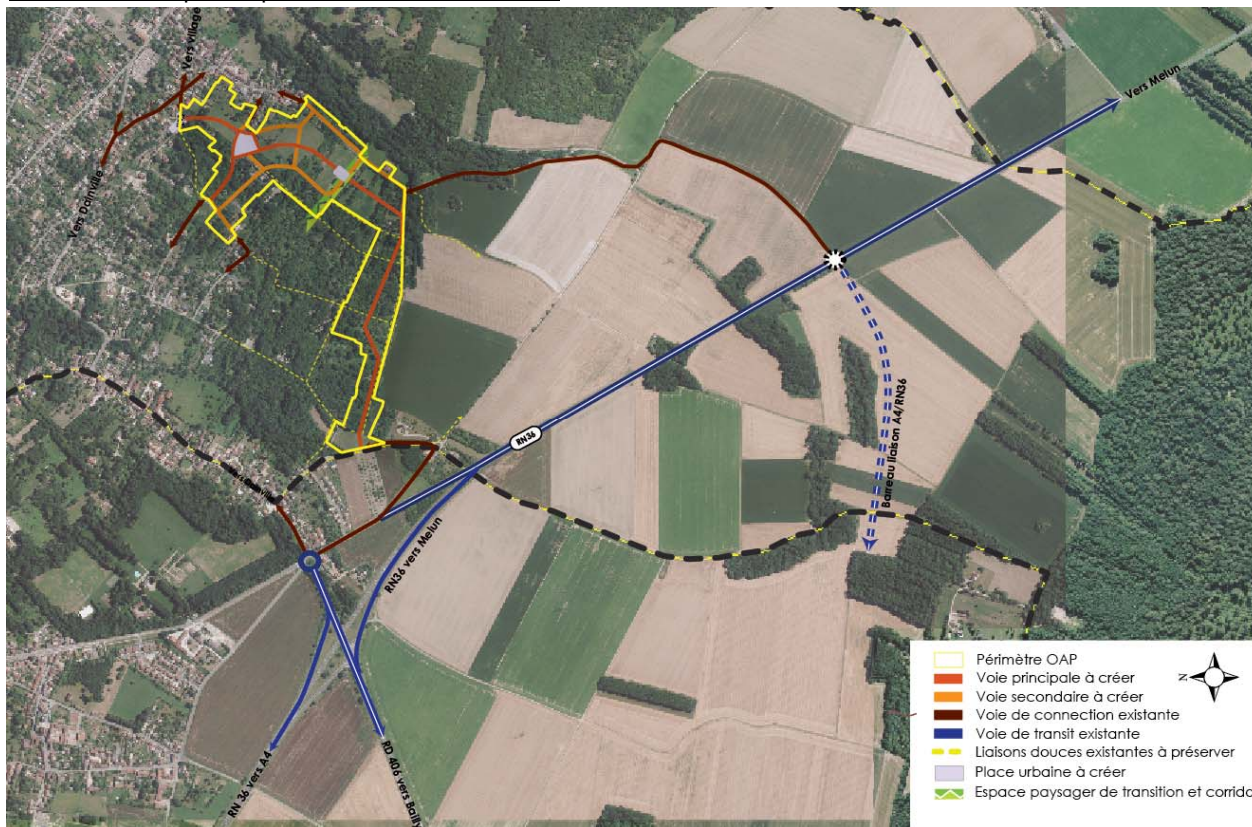


cours) grâce à des attributions foncières. Il permet le raccordement Nord à la RN 36 (nouveau giratoire de la liaison de l'A4/échangeur de BAILLY-ROMAINVILLIERS).

En dehors du maillage important sur les bords du coteau vers la vallée, le maillage Sud prévu permettra, à terme, d'offrir deux nouvelles sorties :

- une vers COULTEVROULT,
- une vers le nouveau giratoire de la RN 36.

Schéma de principe des liaisons viaires



La configuration des voies permet de limiter les apports directs des eaux de ruissellement vers la vallée du Grand MORIN et privilégie le Grand Ru comme exutoire naturel.

II.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les pentes importantes du coteau induisent des apports rapides d'eaux pluviales (en particulier en cas d'orage) dans la vallée. Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement vers l'exutoire naturel du Grand Ru. Ces eaux devront être contenues dans des bassins de rétention et d'infiltration.

Ces derniers sont indiqués dans le schéma de principe de l'OAP. Leur localisation et leur dimensionnement devront être en corrélation avec le développement de l'urbanisation en direction du coteau.

Le rejet limité vers l'exutoire naturel est limité à 1l/s/ha pour une période cinquantennale. Des espaces perméables et ou d'infiltration devront être développés dans une approche d'aménagement privilégiant la conversation d'espaces en pleine terre.



II.5 SECTEUR A DESTINATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Le secteur à destination d'habitat et d'équipements publics s'organise autour d'une place centrale appelée « Grand Place Haute ». Cette dernière s'ouvre sur la vallée du GRAND MORIN dans la continuité du pôle d'équipements publics .

Ce secteur est destiné à recevoir 230 logements à horizon 2030 dont :

- 15% de logements aidés,
- 60% de logements collectifs ou individuels denses.

Ce secteur peut également accueillir des commerces de proximité, des services et des bureaux en complément de l'habitat.

La programmation des logements devra s'effectuer selon les 3 tranches suivantes :

- 1^{ère} tranche (entre la place du Toit et la Grand Place Haute) : 100 logements maximum sur les 5 premières années ;
- 2^{ème} tranche (le long de la Grande Rue) : 65 logements maximum sur les 5 années suivantes ;
- 3^{ème} tranche (dans les partie les plus hautes) : 65 logements maximum sur les 5 années suivantes.

II.6 SECTEUR A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le secteur à destination d'activités économiques a pour objectif de concevoir **un éco village artisanal** aux portes de MARNE LA VALLEE . Ce secteur d'activités économiques digne de l'image du village s'intègre dans le paysage de manière optimale, avec une architecture inonvante, une morphologie urbaine adaptée à l'environnement.

Cet écovillage artisanal est destiné à :

- développer le nombre d'emplois de proximité pour « habiter près de son lieu de travail »
- initier des synergies d'entreprises (mutualisation , complémentarité, économie d'espace)
- accueillir des activités, de services, de bureaux et d'artisanat local tels que l'artisanat du bâtiment, de l'alimentation, de production et d'art, proches de leurs lieux d'intervention. Ces acteurs sont importants pour le développement de l'emploi local. La nature de ces activités devra être compatible avec la proximité de l'habitat en ne générant pas de trafic routier supplémentaire important.

L'aménagement de cet écovillage devra permettre le développement de services communs et une diversification de l'offre avec de la location et de l'acquisition de bâtiments, et des terrains à bâtir.

La programmation indicative de ce secteur d'activité devra s'effectuer selon les 2 tranches suivantes :

- 1^{ère} tranche (dans la continuité de la zone à dominante d'habitat) : 2,7 ha environ ;
- 2^{ème} tranche : mise en place de la liaison viaire Ouest.



II.7 PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Les espaces sensibles, du point de vue du milieu naturel et des risques, ont été préservés et sont situés dans l'enceinte de la zone N.

Ces secteurs présentent des enjeux environnementaux importants et des risques conséquents (anciennes carrières, zone humide, zone rouge d'aléa fort de retrait gonflement des argiles, protection des abords du ru de DAINVILLE et du Grand Ru,...)

Afin de préserver les espaces naturels des coteaux qui ont fait l'objet de mitage avec des constructions hors autorisations, le zonage du PLU classe désormais ces secteurs en zone « N » avec de faibles capacités d'extension des constructions existantes et des espaces boisés classés. Même si ces secteurs disposent de raccordements aux réseaux et sont quotidiennement occupés par des habitants, la reconquête de ces espaces naturels est un enjeu important pour la commune.

Afin de préserver les espaces naturels de prairies et de boisements, le zonage du PLU classe désormais ces secteurs en « Espaces Boisés Classés ». Aucune construction nouvelle n'y est admise et les cabanes existantes seront supprimées.

Dans ce contexte, l'aménagement de la zone devra s'inscrire dans une démarche de Haute Qualité Environnementale, de type éco quartier ou HQE Aménagement.

Afin de prendre en compte le site naturel actuel, le secteur à destination d'habitat, d'équipements publics et d'éco village artisanal comporte un coefficient de biodiversité à préserver.

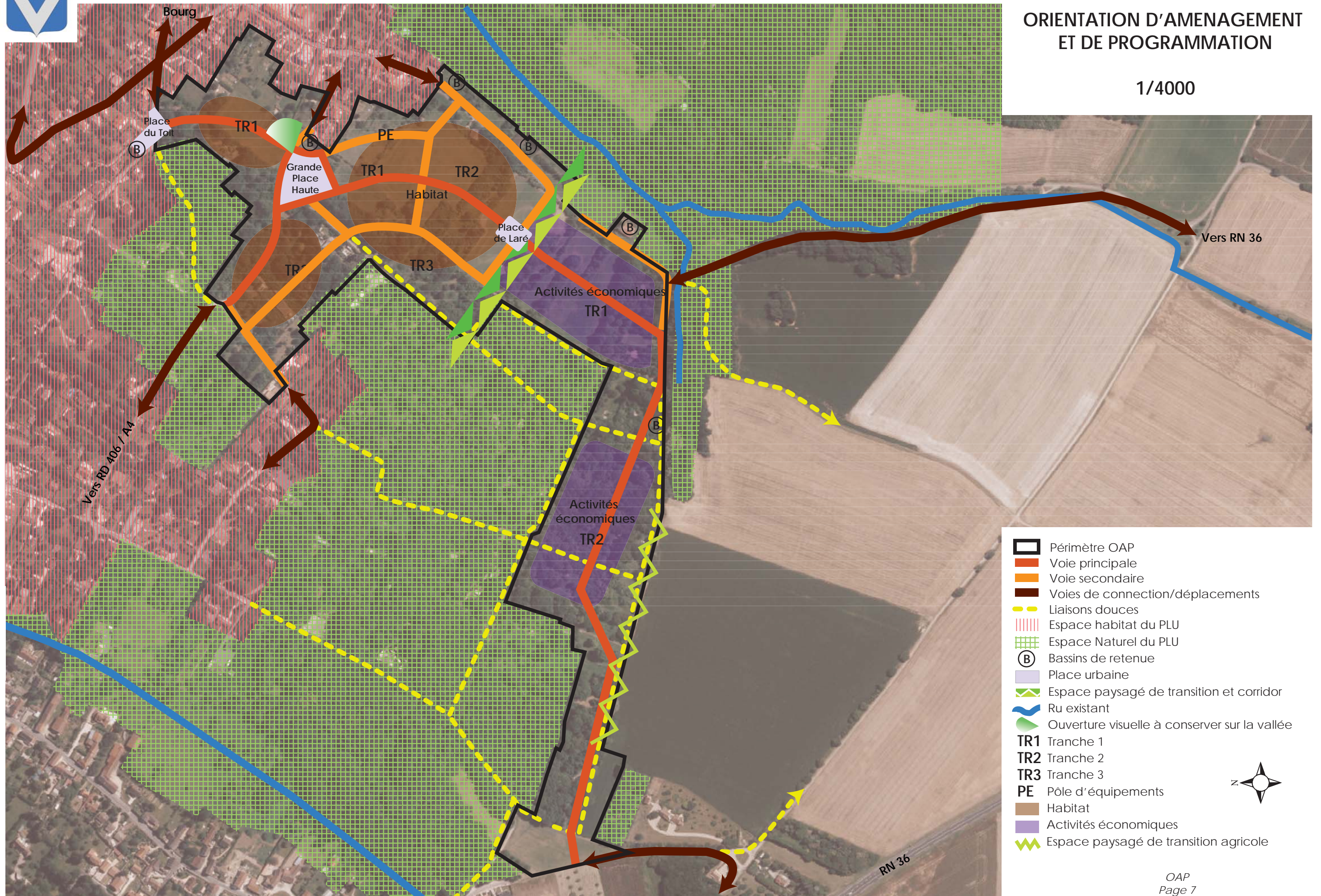
Une attention particulière est apportée aux zones de transition avec les espaces naturels avec le maintien des liaisons de la trame verte et bleue (espace corridor) entre les espaces naturels Ru de DAINVILLE et Grand Ru.



SCHEMA DE PRINCIPE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1/4000



- ▭ Périmètre OAP
- ▬ Voie principale
- ▬ Voie secondaire
- ▬ Voies de connection/déplacements
- - - Liaisons douces
- ▤ Espace habitat du PLU
- ▤ Espace Naturel du PLU
- Ⓟ Bassins de retenue
- ▭ Place urbaine
- ▬ Espace paysagé de transition et corridor
- ▬ Ru existant
- ▭ Ouverture visuelle à conserver sur la vallée
- TR1 Tranche 1
- TR2 Tranche 2
- TR3 Tranche 3
- PE Pôle d'équipements
- ▭ Habitat
- ▭ Activités économiques
- ▬ Espace paysagé de transition agricole

