

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Commune de Villiers-sur-Morin

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation



**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du Conseil Communautaire en date du 5 mai 2026**

Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme &
Environnement
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél : 0326503686
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers
Pays de Brie**

Sommaire

INTRODUCTION.....	3
I. LES OAP SECTORIELLES	4
A. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1	5
B. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2.....	9
C. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3	13
II. OAP THÉMATIQUE : ACTIONS ET OPÉRATIONS NÉCESSAIRES POUR METTRE EN VALEUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	17
A. LES OBJECTIFS	17
B. LES ACTIONS ET OPÉRATIONS PROPOSÉES.....	17

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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.

Dans le cadre du PLU de Villiers-sur-Morin deux types d'OAP ont été réalisées

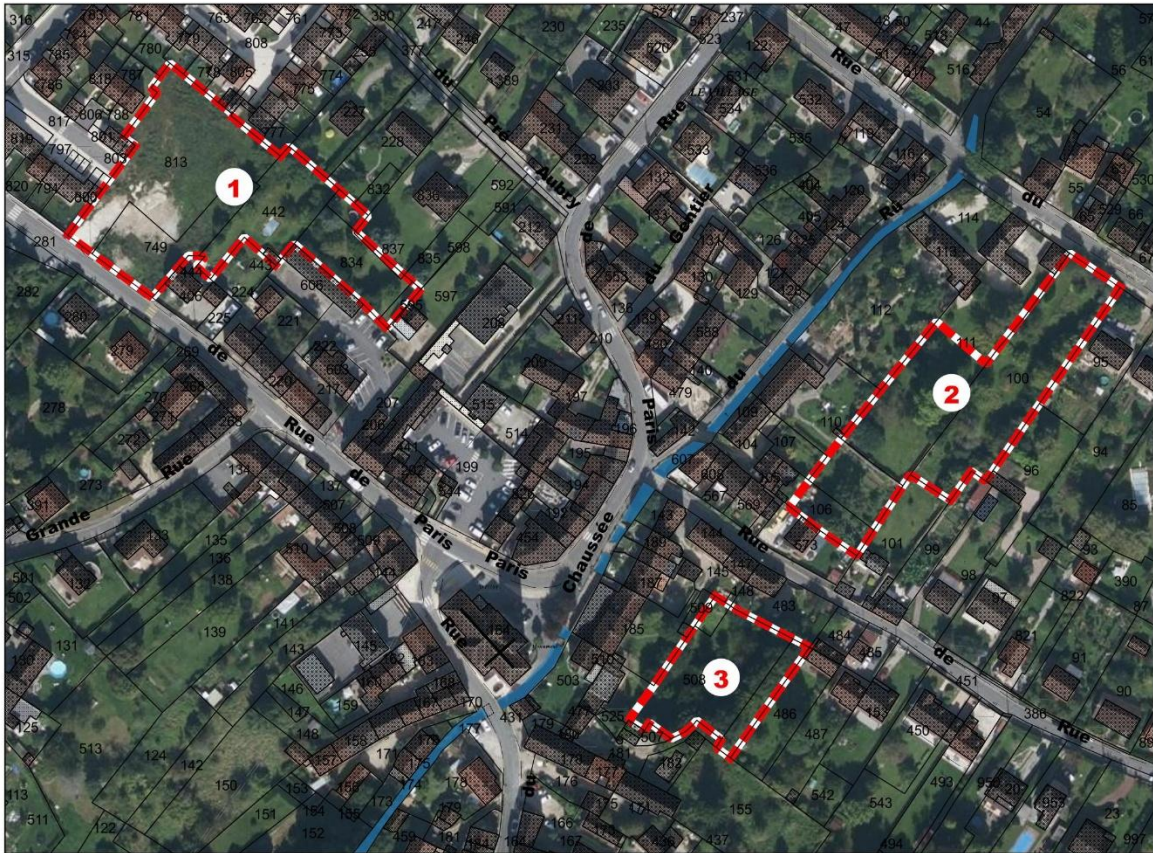
- Des OAP sectorielles qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage. Au PLU de Villiers-sur-Morin 3 OAP dites sectorielles ont été réalisées :
 - OAP n°1 rue de Paris.
 - OAP n°2 rue du Bas de Villiers.
 - OAP n°3 rue de Voulangis.

Ces OAP, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de Villiers-sur-Morin de préciser les conditions d'aménagement de ces différents secteurs. De ce fait, 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.**

- Une OAP thématique définissant des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

I. Les OAP sectorielles

Localisation des secteurs soumis à OAP



A. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Ce secteur situé rue de Paris s'étend sur une surface totale de 4 650 m². Il fait l'objet d'un classement en zone UA.

1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **MIXITÉ FONCTIONNELLE :**

Les constructions autorisées au sein de cette OAP sont définies à l'article UA1 et UA2 du règlement du PLU.

➤ **DENSITÉ DE LOGEMENTS**

Sur l'ensemble du secteur, une densité¹ moyenne de **45 logements** par hectare doit être respectée soit environ 21 logements.

➤ **MIXITÉ SOCIALE :**

- Au moins 20 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.

➤ **ACCÈS, DESSERTE ET DÉPLACEMENT :**

- La création de cheminements doux est préconisée.
- Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.
- Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaires doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

¹ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

➤ **AMÉNAGEMENTS**

- ➔ Une étude de détermination zone humide devra être réalisée avant tout travaux d'aménagement.
- ➔ Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Éclairage extérieur et éclairage public : L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

➤ **PRÉCONISATIONS**

- Afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, le calendrier suivant doit être anticipé et intégré pour les porteurs de projet

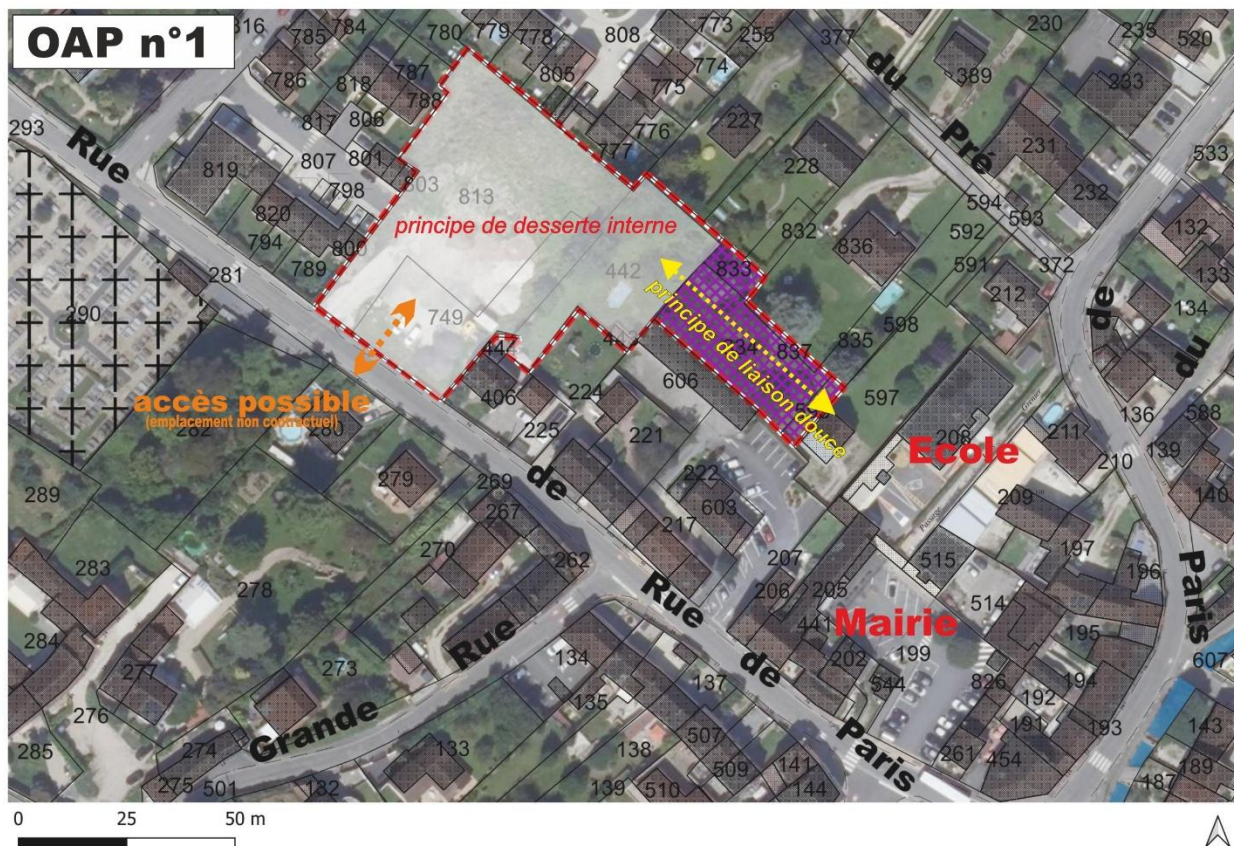
<u>TYPE D'INTERVENTION</u>	PÉRIODE
Défrichement	Entre septembre et fin février de l'année suivante inclus – mi-mars au plus tard. <i>(en dehors période de forte sensibilité pour la faune, notamment celle de nidification des oiseaux)</i> – les opérations de taille et de coupe étant effectuées avec des outils adaptés.
Taille d'entretien ultérieure	
Décapage des terrains préalable aux travaux de terrassement.	
Viabilisation et terrassement	Pas de contrainte de calendrier, dès lors que les défrichements (si requis) et décapages ont été réalisés.

- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi

bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...) ;

- ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;
- ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Principes d'aménagement

- Densité moyenne de 45 logements par hectare et 20% de logements aidés minimum
- Liaison douce interne à prévoir
- Etude préalable ZH...

B. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

Ce secteur, situé entre la rue du Bas de Villiers et la rue de Voulangis, s'étend sur une surface totale de 4 150 m². Il fait l'objet d'un classement en zone UA.

1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **MIXITÉ FONCTIONNELLE :**

Les constructions autorisées au sein de cette OAP sont définies à l'article UA1 et UA2 du règlement du PLU.

➤ **DENSITÉ DE LOGEMENTS**

Sur l'ensemble du secteur, une densité² moyenne de **35 logements** par hectare doit être respectée soit environ 15 logements.

➤ **ACCÈS, DESSERTE ET DÉPLACEMENT :**

- La création de cheminements doux est préconisée.
- Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).
- Un emplacement réservé est prévu pour un accès à ce secteur par la rue de Voulangis.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.
- Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaires doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

➤ **AMÉNAGEMENTS**

- Une étude de détermination zone humide devra être réalisée avant tout travaux d'aménagement.

² Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Éclairage extérieur et éclairage public : L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

➤ **PRÉCONISATIONS**

- Afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, le calendrier suivant doit être anticipé et intégré pour les porteurs de projet

TYPE D'INTERVENTION	PÉRIODE
Défrichement	Entre septembre et fin février de l'année suivante inclus – mi-mars au plus tard. <i>(en dehors période de forte sensibilité pour la faune, notamment celle de nidification des oiseaux)</i> – les opérations de taille et de coupe étant effectuées avec des outils adaptés.
Taille d'entretien ultérieure	
Décapage des terrains préalable aux travaux de terrassement.	
Viabilisation et terrassement	Pas de contrainte de calendrier, dès lors que les défrichements (si requis) et décapages ont été réalisés.

- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...) ;

- ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;
- ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Principes d'aménagement

- Densité moyenne de 35 logements par hectare
- Etude préalable ZH...

C. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Ce secteur situé rue de Voulangis s'étend sur une surface totale de 1 720 m². Il fait l'objet d'un classement en zone UA.

1. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **MIXITÉ FONCTIONNELLE :**

Les constructions autorisées au sein de cette OAP sont définies à l'article UA1 et UA2 du règlement du PLU.

➤ **DENSITÉ DE LOGEMENTS**

Sur l'ensemble du secteur, une densité³ moyenne de **35 logements** par hectare doit être respectée soit environ 6 logements.

➤ **ACCÈS, DESSERTE ET DÉPLACEMENT :**

- La création de cheminements doux est préconisée.
- Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).
- Un emplacement réservé est prévu pour un accès à ce secteur par la rue de Voulangis.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.
- Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaires doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

➤ **AMÉNAGEMENTS**

- ➔ Une étude de détermination zone humide devra être réalisée avant tout travaux d'aménagement.
- ➔ Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en

³ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité nette », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

surface non imperméabilisée :

- Espace vert en pleine terre
- Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...).
- Pour les aires de stationnements de plus de 5 places, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants.
- Éclairage extérieur et éclairage public : L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

➤ **PRÉCONISATIONS**

- Afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, le calendrier suivant doit être anticipé et intégré pour les porteurs de projet

<u>TYPE D'INTERVENTION</u>	PÉRIODE
Défrichement	Entre septembre et fin février de l'année suivante inclus – mi-mars au plus tard.
Taille d'entretien ultérieure	
Décapage des terrains préalable aux travaux de terrassement.	(en dehors période de forte sensibilité pour la faune, notamment celle de nidification des oiseaux) – les opérations de taille et de coupe étant effectuées avec des outils adaptés.
Viabilisation et terrassement	Pas de contrainte de calendrier, dès lors que les défrichements (si requis) et décapages ont été réalisés.

- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...) ;

- ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;
- ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

2. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Principes d'aménagement

- Densité moyenne de 35 logements par hectare
- Maintien d'une zone de transition paysagère sur la parcelle n°151
- Etude préalable ZH...

II. OAP Thématique : Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur et protéger les continuités écologiques

A. LES OBJECTIFS

L'Orientation d'Aménagement ci-dessous s'inscrit dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle est opposable aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité.

Elle tend à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

L'objectif de cette OAP est d'inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel.

Outre l'enjeu écologique, cette politique envers la trame verte et bleue constitue un projet socio-économique visant à améliorer la qualité de vie des habitants. Les prescriptions de cette OAP s'accompagnent donc d'un volet paysager qui permet de travailler sur le cadre de vie et la mise en valeur du territoire conjointement à la protection de l'environnement. L'application des prescriptions qui suivent doit se faire de manière proportionnée au projet sans que cela n'entraîne des contraintes ou coûts insurmontables pour le porteur de projet.

B. LES ACTIONS ET OPÉRATIONS PROPOSÉES

1. Inclure la trame verte et bleue dans les aménagements urbains

➡ Encourager la perméabilité du sol

L'article 12 du règlement des zones UA et UB impose un pourcentage minimum de maintien de surface non imperméabilisée.

Pour y parvenir le porteur de projet devra :

- ✓ Travailler sur les volumes des nouvelles constructions afin de veiller à ce qu'elles soient le plus compactes possible.

- ✓ Réfléchir sur la position des nouveaux bâtiments afin de conserver certains éléments naturels du sol (fossés, noues végétales ...).
- ✓ Limiter l’emprise des accès, voies ou espaces publics imperméabilisés.

➞ Privilégier les revêtements semi-perméables

Lors de la réalisation d’espaces publics, cheminements doux, accès ou autres aménagements n’étant pas amenés à accueillir un trafic important, les matériaux perméables ou semi-perméables sont à privilégier pour le revêtement.

Exemples de matériaux qui peuvent être privilégiés

- ✓ Dalles engazonnées
- ✓ Pavé drainant
- ✓ Asphaltes poreux
- ✓ Etc...

Pour les parcs de stationnement de plus de 5 places, il est exigé au PLU l’utilisation de matériaux drainants. Pour se faire, les points suivants sont à privilégier lors de la réalisation de parc de stationnement :

- ✓ Opter pour des matériaux perméables, laissant entrevoir une strate herbacée lorsque c’est possible (dalles engazonnées, espaces de pleine terre ...).
- ✓ Mutualiser les espaces alloués au stationnement lorsque cela est possible et fonctionnel.
- ✓ Prévoir des circulations douces et accompagnées de végétation à l’intérieur des parcs de stationnement.

➞ Mettre en valeur le patrimoine naturel

Lors d’aménagements, les actions suivantes sont à prendre en compte :

- ✓ Maintenir les éléments naturels remarquables existants (arbres anciens, haies paysagères ...).

- ✓ Privilégier les essences locales dans tout projet comprenant de nouvelles plantations (clôture végétale, parking, parc urbain ...).
- ✓ Opter pour des essences diversifiées (style haies champêtres), en évitant les linéaires mono-essences.
- ✓ Conserver des ouvertures visuelles afin d'éviter le cloisonnement d'espaces paysagers.
- ✓ Prévoir des haies végétales vives pour créer des espaces de transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains.

2. Trame noire

La trame noire est particulièrement présente en milieu rural. Cette trame noire concerne aussi bien les animaux, les hommes et les végétaux. Ainsi, des mesures doivent être prises pour limiter la pollution lumineuse et pour réduire son impact sur l'environnement. Des mesures techniques et technologiques peuvent aller dans ce sens.

Les actions suivantes sont donc à prendre en compte :

- ✓ Adapter l'éclairage en fonction des espaces et de leur pratique.
- ✓ Les points lumineux devront présenter des caractéristiques techniques favorisant la biodiversité nocturne (température de couleur, orientation, temporisation et organisation spatiale).

3. Protéger la trame verte et bleue

➡ Pour la trame verte

Le PLU identifie les massifs boisés et les lisières participants aux continuités écologiques de la trame verte (classement en EBC) et les secteurs naturels par leur classement en zone N.

- ✓ Pour les boisements classés en EBC : les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. La superficie totale occupée par les espaces boisés de la commune doit-être maintenue.
- ✓ Les lisières boisées protégées sont matérialisées sur le plan de zonage
- ✓ Au sein des zones naturelles, les constructions nouvelles sont interdites.

Le PLU préserve également les réservoirs de biodiversité au sein des espaces bâtis :

- ✓ Les secteurs de jardins en cœur d'îlots
- ✓ Les parcs boisés
- ✓ Les alignements d'arbres

Enfin, sur l'ensemble de la commune, l'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite Les essences locales seront privilégiées.

➡ Pour la trame bleue

La trame bleue comprend tous les milieux aquatiques, qu'ils soient en eau de manière permanente ou non. Cette trame particulièrement fragile doit être prise en compte dans les aménagements pour son caractère écologique, mais également en raison des risques naturels qui l'accompagnent (inondation de cours d'eau, remontées de nappe, retrait gonflement des argiles ...).

Pour se faire, les prescriptions suivantes ont été définies :

- ✓ Les mares repérées ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- ✓ Les zones humides avérées sont protégées.
 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'ennoiment et l'implantation de plan d'eau, le pompage, la création de puit.
 - Seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête et une amélioration de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux.

Cette disposition ne concerne pas les travaux et aménagements liés aux infrastructures, soit suite à une étude ayant conduit à l'absence de zones humides soit en respectant principe ERC (Eviter Réduire Compenser) si le caractère humide est avéré .

- ✓ Une bande inconstructible est définies d'une largeur de 6 mètres à 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

