

Commune de *VILLIERS-SAINT-DENIS*

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

“Vu pour être annexé à la
délibération du

9 novembre 2017

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE | 3 |
| 1^{ÈRE} PARTIE : L'OAP THÉMATIQUE | 5 |
| Protection de la trame bleue et de la trame verte | 6 |
| 2^{ÈME} PARTIE : L'OAP SECTORISÉE | 11 |
| Proposition d'aménagement de la zone 2AU « Les Chale mats » .. | 12 |

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et peuvent comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. La partie programmation reste quant à elle facultative.

1. **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
2. **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
3. **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

La commune de Villiers-Saint-Denis appartient à la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne, non compétente en matière de PLU. Aussi, dans le cadre d'un PLU communal, les OAP n'ont pas l'obligation de comporter des dispositions en matière d'habitat ni de déplacements.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.

1^{ère} Partie :

L'OAP thématique





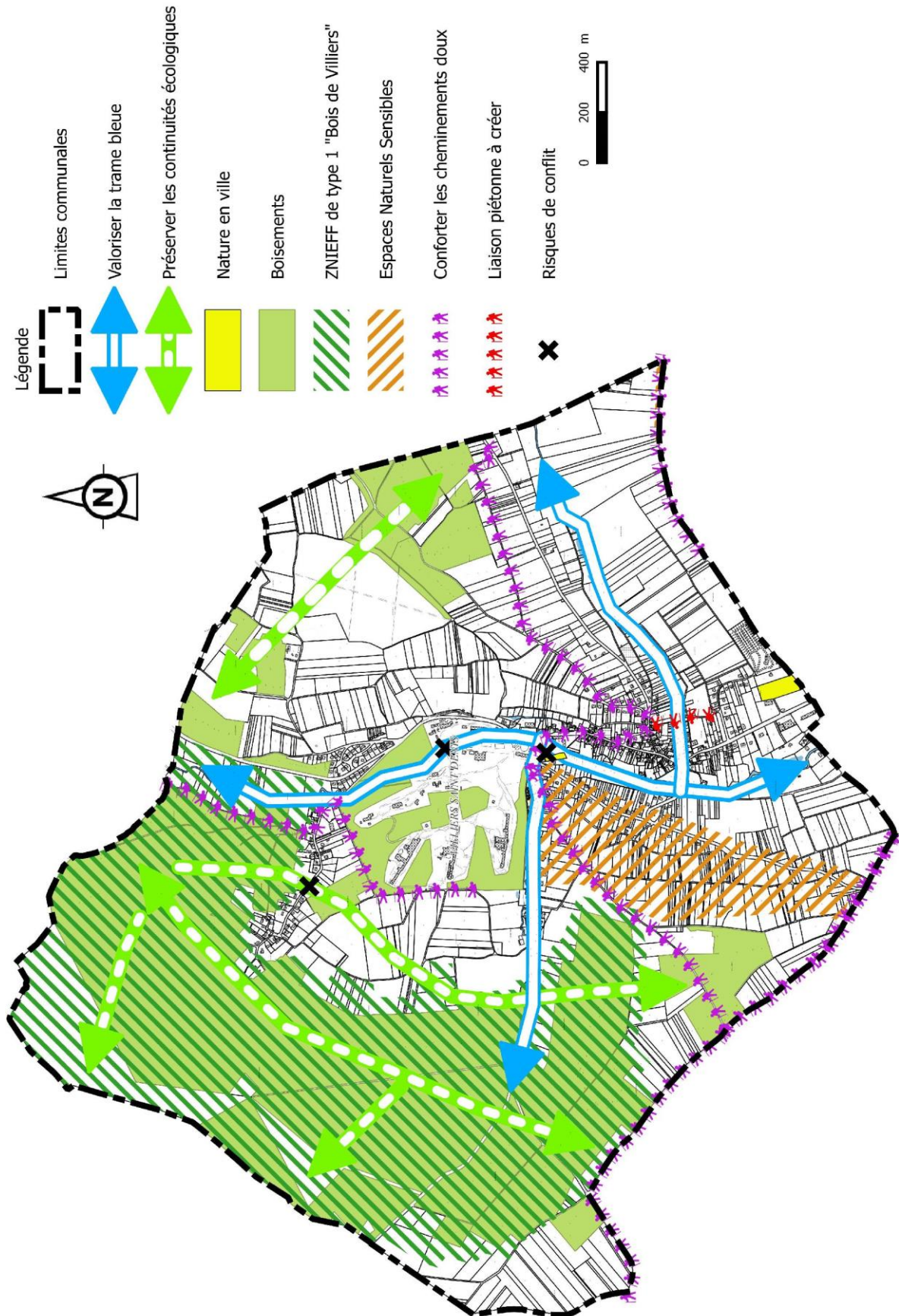
Protection de la trame bleue et de la trame verte

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques concernant la Trame Verte et Bleue ont alors été réalisées sur la base du diagnostic et de l'état initial constituant les deux premières parties du rapport de présentation (Document N°1 du PLU).

L'objectif de cette orientation est de mettre en avant les éléments environnementaux majeurs identifiés sur le territoire communal : la nature et l'eau, afin de les préserver et d'attirer l'attention auprès des porteurs de projet sur les enjeux de protection.

Les principales composantes des trames vertes et bleues sont les suivantes :

| Trame verte / La Nature | Trame bleue / L'eau |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">→ Réservoirs de biodiversité : bois ;→ ZNIEFF de type 1 du Bois de Villiers ;→ Espace Naturel Sensible « Les coteaux de Charly » ;→ Corridor écologiques potentiel n°02818. | <ul style="list-style-type: none">→ Ru de Domptin ;→ Ru des Escouffières ;→ Ru de Maldret ;→ Les abords des cours d'eau. |



Au regard des éléments de diagnostic, il ressort trois sites sensibles, du fait de la proximité des itinéraires écologiques avec l'urbanisation :

→ Au niveau de Trénel :

Un bio-corridor potentiel traverse Trénel. Celui-ci est pris en compte au PLU par la délimitation d'un secteur spécifique au sein de la zone UB : le secteur UBc, disposant de règles adaptées concernant les clôtures, la densité et les plantations.

→ Au niveau de l'hôpital :

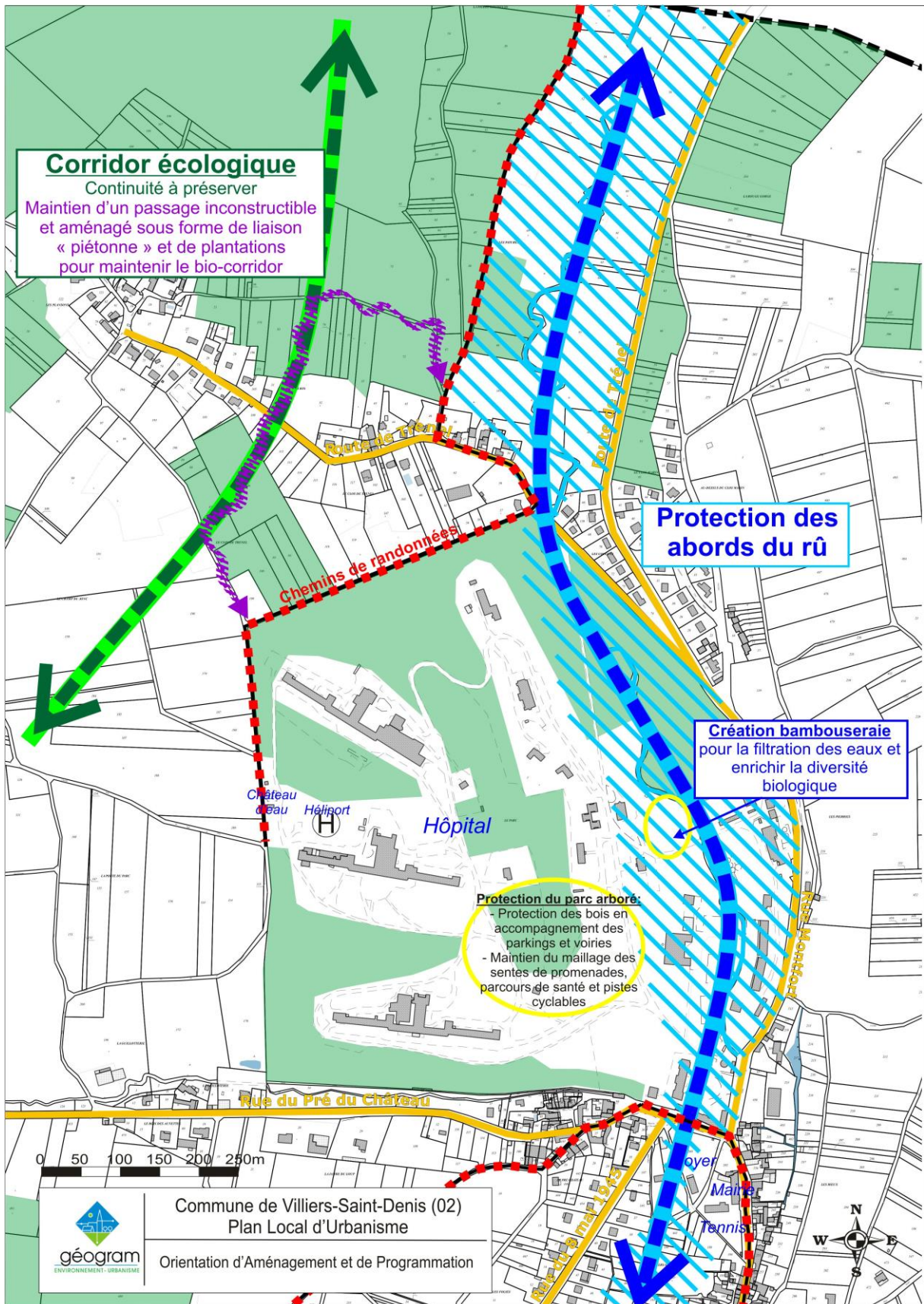
Le Ru de Domptin traverse le parc de l'hôpital, divisant le site. Cette continuité sera préservée au PLU par :

- Le classement de l'essentiel du parc en zone naturelle, y compris au niveau des bâtiments annexes, cernés entre le ru et la rue Victor et Louise Montfort ;
- Le classement Espaces Boisés Classés de l'essentiel des bois, en détournant les pavillons de l'hôpital pour leur permettre d'évoluer sur place.

→ Au niveau de la mairie :

Le Ru de Domptin traverse le bourg, au niveau du carrefour entre la Rue Victor et Louise Montfort et la Rue du Pré Château. Pour préserver cette continuité, sont prévus au PLU :

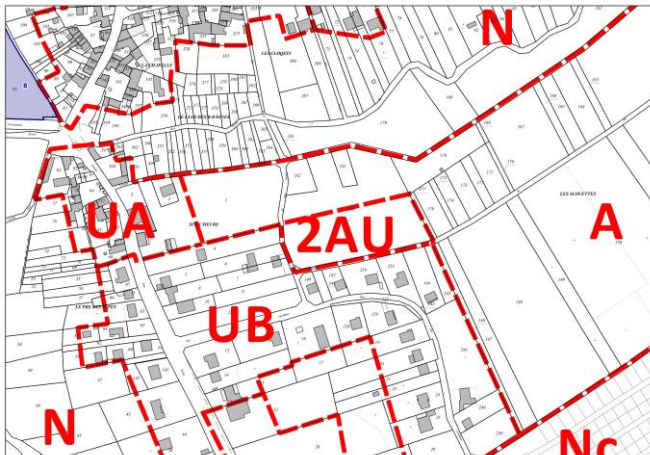
- La délimitation d'un secteur réservé aux équipements (secteur UBe), intégrant la salle communale et l'aire de jeux. La municipalité sera ainsi garante de la préservation du site ;
- L'identification d'une partie de la parcelle 199, comme élément constituant la trame verte, sur le plan de zonage.



2^{ème} Partie :

L'OAP sectorisée





**Proposition
d'aménagement de la
zone 2AU
« Les Chale mats »**

Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone AU

5 700 m²

Capacité d'accueil de la zone :

7 logements - soit 17 habitants¹

Aménagement

Cette zone 2AU « Les Chale mats » vise l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat, dans le prolongement de la zone villageoise actuelle, bénéficiant de la proximité des réseaux : trame viaire, eau potable, assainissement, électricité. Elle prend forme sur des prairies.

Rappelons que la délimitation d'une zone 2AU ne permet pas son aménagement de suite. Celle-ci pourra être ouverte à l'urbanisation à condition d'une mise à niveau des réseaux et de la réalisation d'une procédure de modification du PLU.

¹ Respect des règles de densité du SCOT : 16 logements à l'hectare – déduction des voiries (20%).

Taille moyenne des ménages estimée : 2,3 personnes par foyer, en considérant la poursuite du phénomène de desserrement des ménages.

Déplacements

Bordée à l'Est par le Chemin des Chalemats, qui permet de rejoindre la Rue des Grésillons, la connexion sur la trame viaire sera aisée.

La zone 2AU est également bordée par un chemin agricole en limite Sud. Celui-ci pourra servir de desserte directe aux futures parcelles, sous peine d'un renforcement de voirie ; Ces aménagements devront permettre le passage d'engins agricoles pour rejoindre les cultures plus à l'Est.

A défaut, une voie en impasse sera prévue sur l'emprise de la zone 2AU.

Une placette de retournement devra être réalisée, dans le respect des normes exigées pour les véhicules de défense incendie et de protection civile.

Une liaison piétonne devra être proposée, par le chemin des Chamelats, pour rejoindre les parcours identifiés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées, ainsi que l'ensemble des équipements communaux dont notamment l'école. Cette liaison sera profitable aux habitants de la Rue des Grésillons, mais également aux campeurs séjournant aux Sapins du Vignoble.

Traitement paysager et espaces publics

Compte tenu de la situation de la zone 2AU, à l'arrière du bâti existant, l'intégration des futures constructions se réalisera naturellement dans le prolongement du bâti à l'Ouest et au Sud, et par les jardins, en limites des terres agricoles assurant une transition progressive.

Aucun traitement paysager spécifique n'est projeté par le PLU. Néanmoins, celle-ci pourra être étudiée plus finement lors de la modification du PLU qui permettra l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

