



Département de la Seine-et-Marne

Commune de COURTACON

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le :

Le Maire :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	6
2.1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	6
2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU	8
3. PROGRAMMATION	10

1. INTRODUCTION

Le contenu des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Article L151-6

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 [...].

Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

[...]

2. ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

2.1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

2.1.1. Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement de la zone à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée dans la zone de développement ne pourra être inférieure à 12 logements à l'hectare.

Pour atteindre cette densité, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 4 logements maximum.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.



Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- ☐ L'optimisation des apports solaires ;
- ☐ La préservation des nuisances sonores ;
- ☐ La préservation de l'intimité des résidents ;
- ☐ Le rapport à l'espace public.

2.1.2. Accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne de la nouvelle zone d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- ☐ Hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. L'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier. Une réflexion aboutie devra voir le jour afin d'articuler l'espace public situé au Nord avec l'accès interne au secteur 1AU, des accès à l'arrière des constructions et des nouveaux liens sécurisés avec le site d'arrêt de bus ne sont pas à exclure.
- ☐ Intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- ☐ Aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 0,5 place par logement → cf. orientation sectorielle) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- ☐ Prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.1.3. Qualité environnementale et paysagère

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale du site et de ses abords immédiats (secteur NC) après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les éventuelles haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

L'aménagement du secteur 1AU sera conditionné à la réalisation des plantations et des aménagements paysagers sur le reste du site concerné par l'OAP. Les éventuels écoulements

devront être dirigés vers le cours d'eau et les plantations favoriseront une continuité avec celles situées à proximité (boisement proche de l'arrêt de bus, ripisylve).

Les bâtiments à usage d'habitation pourront être orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

2.1.4. Réseaux

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée. En cas d'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci sera végétalisé et intégré dans un aménagement paysager plus global. Une noue paysagère sera aménagée à l'Ouest du site, une étude de sol permettra le cas échéant d'envisager spécifiquement une noue d'infiltration.

Pour la gestion des déchets, elle devra être en lien avec les installations déjà présentes sur le territoire (notamment celles à proximité immédiate du site) et l'organisation existantes du SMETOM.

2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU

2.2.1. Zone 1AU « route de Béton »

- ☐ Surface de l'OAP : 12.612 m².
- ☐ Secteurs concernés : 1AU, UB et NC.
- ☐ Surface du secteur concerné par l'habitat : 3.722 m².
- ☐ Densité liée à l'habitat : 12 logements à l'hectare.



LEGENDE

	Périmètre de l'OAP		Végétation existante à connecter
	Zone d'implantation préférentielle des constructions		Plantation à créer
	Poche de stationnement existante		Arrêt de bus existant
	Cheminement piéton sécurisé existant à renforcer, haie à préserver ou renforcer et accès individuels comme collectifs interdits		Aménagement paysager à créer en espace ouvert
	Espace commun à redéfinir en lien avec la chaussée existante (accès, cheminement piéton sécurisé, stationnement, aménagement paysager, gestion du ruissellement...)		Lieu d'apport volontaire existant
	Noue paysagère potentielle (gestion du ruissellement)		Accès interdits en dehors des accès piétons
	Accès impossible sur une longueur de 20 mètres minimum et localisation théorique d'un bassin de rétention		Secteur devant être accessible en contre-allée

3. PROGRAMMATION

L'aménagement total du secteur 1AU lié à l'habitat ne pourra pas se faire :

- ☐ en plus de 2 opérations distinctes,
- ☐ avant 2031*.

**(extrait du rapport de présentation) il ne s'agit ici que d'une simple programmation, d'un décalage dans le temps afin de respecter les prescriptions du SCOT en matière de création de logements. Il est entendu que le secteur 1AU est constructible et n'est pas bloqué comme un secteur 2AU qui devrait bénéficier d'une procédure de modification et de justifications diverses et variées pour passer en 1AU et devenir urbanisable.*



HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net

