

Département de Seine et Marne

**DAMPMART**



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**

---

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 21 décembre 2021 approuvant le PLU*



---

# SOMMAIRE

---

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                            | <b>3</b>  |
| <b>PRESENTATION DE L'OUTIL .....</b>                                             | <b>5</b>  |
| <b>OAP SECTEUR 1AUA .....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Programmation .....</b>                                                       | <b>7</b>  |
| <b>Desserte .....</b>                                                            | <b>7</b>  |
| <b>Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>OAP SECTEUR 1AUE .....</b>                                                    | <b>10</b> |
| <b>Programmation .....</b>                                                       | <b>10</b> |
| <b>Desserte .....</b>                                                            | <b>10</b> |
| <b>Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales .....</b> | <b>10</b> |
| <b>OAP SECTEUR 1AUH .....</b>                                                    | <b>12</b> |
| <b>Programmation .....</b>                                                       | <b>12</b> |
| <b>Desserte .....</b>                                                            | <b>12</b> |
| <b>Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales .....</b> | <b>12</b> |
| <b>OAP SECTEUR FERME .....</b>                                                   | <b>15</b> |
| <b>Programmation .....</b>                                                       | <b>15</b> |
| <b>Desserte .....</b>                                                            | <b>15</b> |
| <b>Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales .....</b> | <b>15</b> |



---

# PRESENTATION DE L'OUTIL

---

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire au dossier du Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Etablies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles peuvent concerner un secteur ou un quartier que la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou réaménager.

Les OAP sont particulièrement utiles pour prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et sont régies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Dampmart compte 4 OAP sectorielles correspondant à des espaces en friche au sein du tissu urbanisé ou à des secteurs voués à muter à court terme :

- OAP Secteur 1AUa
- OAP Secteur 1AUe
- OAP Secteur 1AUh
- OAP Secteur Ferme



*Plan de situation des OAP*

---

## OAP SECTEUR 1AUa

---

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie d'environ 2 730 m<sup>2</sup>, se situe entre la rue des Lambuis au sud et la ruelle Colas au nord. Il s'agit d'un secteur engazonné et ponctué d'arbres, laissé en friche.

Cet espace situé dans un quartier pavillonnaire, est une véritable potentialité de densification au sein de l'enveloppe urbaine du territoire délimitée par l'aqueduc de la Dhuys.



### Programmation

Le projet d'aménagement du secteur 1AUa s'inscrira dans le tissu environnant en proposant une offre de logements pavillonnaires. Les maisons pourront accueillir plusieurs logements sous réserve que la surface respective de chaque logement soit au minimum de 30 m<sup>2</sup> de surface habitable pour un T1, 45 m<sup>2</sup> pour un T2, 65 m<sup>2</sup> pour un T3 et 80 m<sup>2</sup> pour un T4.

Le programme prévoit la construction d'une **quinzaine de logements**, répartis sur deux îlots au nord et au sud du secteur et comprendra au **minimum 1/3 de logements sociaux**. L'opération proposera une diversité de logements en matière de tailles et de typologies.

### Desserte

Les deux îlots de logements au sud et nord du site seront respectivement desservis par la rue des Lambuis et la ruelle Colas. La ruelle Colas est étroite et ne comporte pas de trottoirs. L'urbanisation du secteur induit une requalification de la voirie permettant une circulation à double sens et l'aménagement d'au moins un trottoir.

**Une sente piétonne permettra de traverser l'îlot** du nord au sud et de relier la rue des Lambuis à la ruelle Colas.

Le site est desservi par la ligne de bus 4 dont l'arrêt le plus proche est situé à environ 150 m.

### Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales

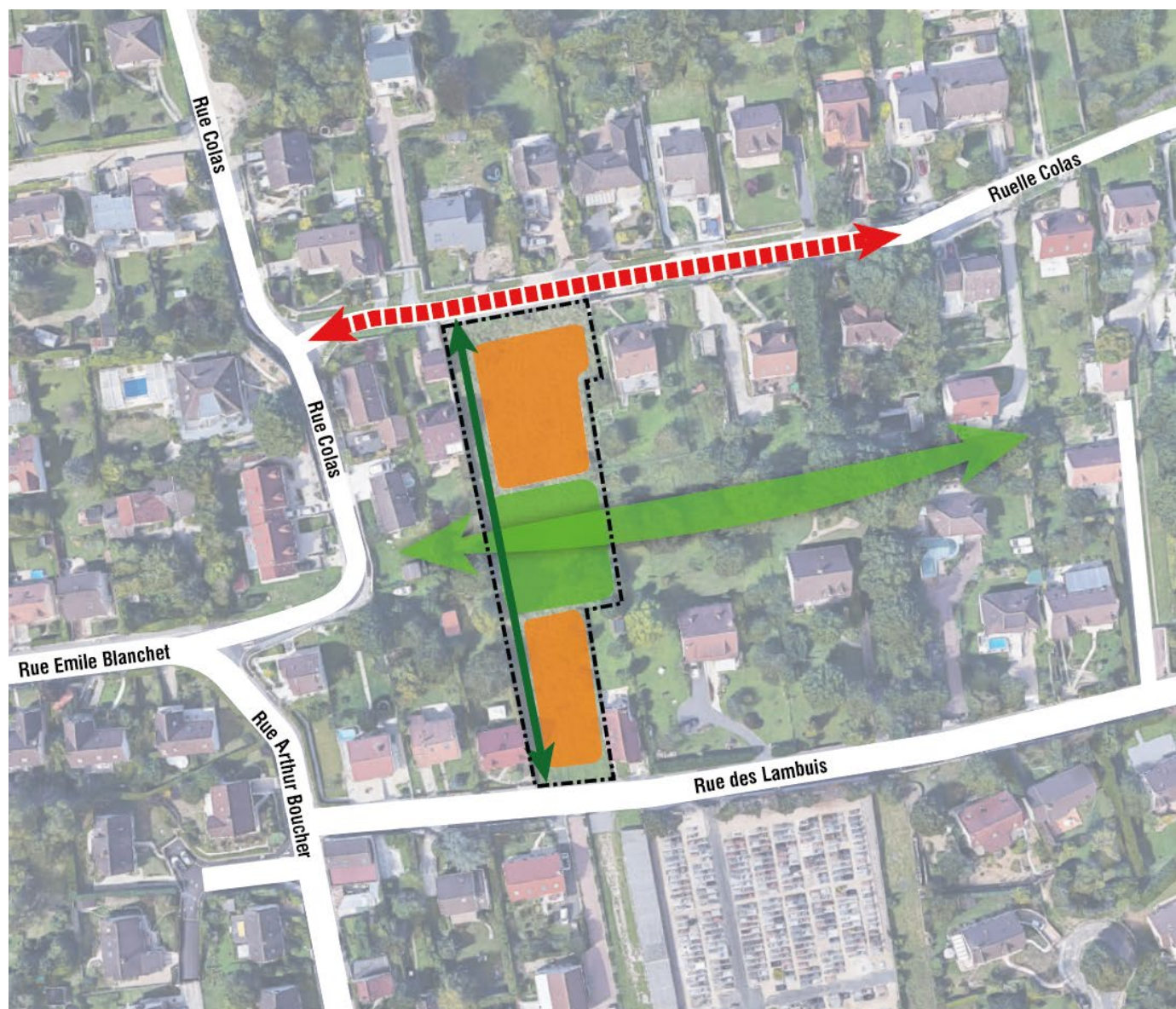
L'objectif du projet est d'offrir une forme urbaine et une architecture respectueuses de leur environnement direct. Le gabarit et l'implantation des constructions devront parfaitement s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes ; De même, les constructions privilégieront un

mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité des constructions déjà existantes rue des Lambuis et ruelle Colas.

Le terrain est situé sur le plateau et bénéficie de vues remarquables vers le sud. Les bâtiments devront être implantés afin de **dégager des points de vues vers la Vallée** (balcons, terrasses, discontinuité bâtie, etc.).

Une orientation des constructions favorable devra être favorisée pour une conception urbaine bioclimatique.

Afin d'assurer une continuité paysagère du cœur d'îlot dans le même principe que les parcelles environnantes, le projet devra prévoir **l'aménagement d'un espace paysager central** permettant de poursuivre l'esprit d'un « poumon vert » dans le quartier.



## OAP - Secteur 1AUa

- Périmètre de l'OAP
- Elargissement et requalification de voirie à réaliser
- Habitat
- Coeur d'îlot paysager à préserver
- ↔ Principe de liaison piétonne nord-sud
- ↔ Continuité verte en coeur d'îlot

---

# OAP SECTEUR 1AUe

---

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie d'environ 3 795 m<sup>2</sup>, se situe au nord de l'espace urbanisé de la commune, au sud de l'aqueduc de la Dhuis et à l'ouest du Chemin du Cheminet. Il s'agit d'un secteur engazonné et boisé sur sa partie est.

Cet espace, situé dans l'enveloppe urbaine de Dampmart, se trouve en limite d'une zone naturelle à l'est, d'équipements au sud avec le gymnase et est bordé par l'aqueduc de la Dhuis au nord.



## Programmation

Le projet prévoit de s'appuyer sur le gymnase existant pour créer une polarité d'équipements au nord de la zone urbanisée de Dampmart. Pour

cela, il est prévu l'aménagement d'un équipement de type maison communale et de son parking associé proposant 15 à 20 places.

## Desserte

La rue Michel Place sera prolongée pour venir desservir le nouvel équipement. Des places pourront être créées le long de cette voie pour venir compléter l'offre du parking créé pour au total atteindre environ 50 places de stationnement. Cette voie nouvelle offrira une circulation à double sens et aura au moins un trottoir. Un éclairage de l'ensemble des espaces de circulation sera réalisé afin de sécuriser les déplacements.

Le site est desservi par la ligne de bus 4 dont l'arrêt le plus proche est situé à environ 80 m au sud, sur la rue Daniel Leduc.

## Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales

Le projet d'aménagement devra maintenir et garantir un espace boisé à l'est, en limite de la zone naturelle.

La pollution lumineuse devra être limitée, notamment par l'implantation de dispositifs d'éclairage dirigés vers le sol.



### OAP - Secteur 1AUe

- Périimètre de l'OAP
- ■ ■ ■ ■ Aqueduc de la Dhuy
- Voie nouvelle (tracé indicatif)
- Equipement
- Espace vert et boisements à préserver
- Stationnement

---

## OAP SECTEUR 1AUh

---

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie d'environ 4 890 m<sup>2</sup>, se situe à l'est de la ruelle Maunis qui relie la rue de Carnetin et l'aqueduc de la Dhuis. Il s'agit d'un secteur engazonné et arboré, laissé en friche.

Cet espace situé dans un quartier pavillonnaire, est une véritable potentialité de densification au sein de l'enveloppe urbaine du territoire délimitée par l'aqueduc de la Dhuis.



### Programmation

Le programme prévoit la construction **d'une vingtaine de logements** de part et d'autre de la ruelle Maunis et comprendra **au minimum 1/3 de logements sociaux**. L'opération proposera une diversité de logements en matière de tailles et de typologies.

### Desserte

La ruelle Maunis sera requalifiée permettant une circulation à double sens et prévoyant au moins un trottoir. Un éclairage de l'ensemble des espaces de circulation sera réalisé afin de sécuriser les déplacements dans le quartier.

Une attention particulière sera portée à la sécurité du carrefour entre la ruelle Maunis et la rue de Carnetin. Le projet de réaménagement de ce carrefour devra être réalisé en concertation avec l'ARD de Meaux Villenoy et sera à la charge de l'aménageur.

Une voie en impasse se raccordant à la ruelle Maunis sera créée pour desservir les nouveaux logements. Un dispositif de retournement devra être prévu sur cette voie.

Le site est desservi par la ligne de bus 4 dont l'arrêt le plus proche est situé à environ 100 m.

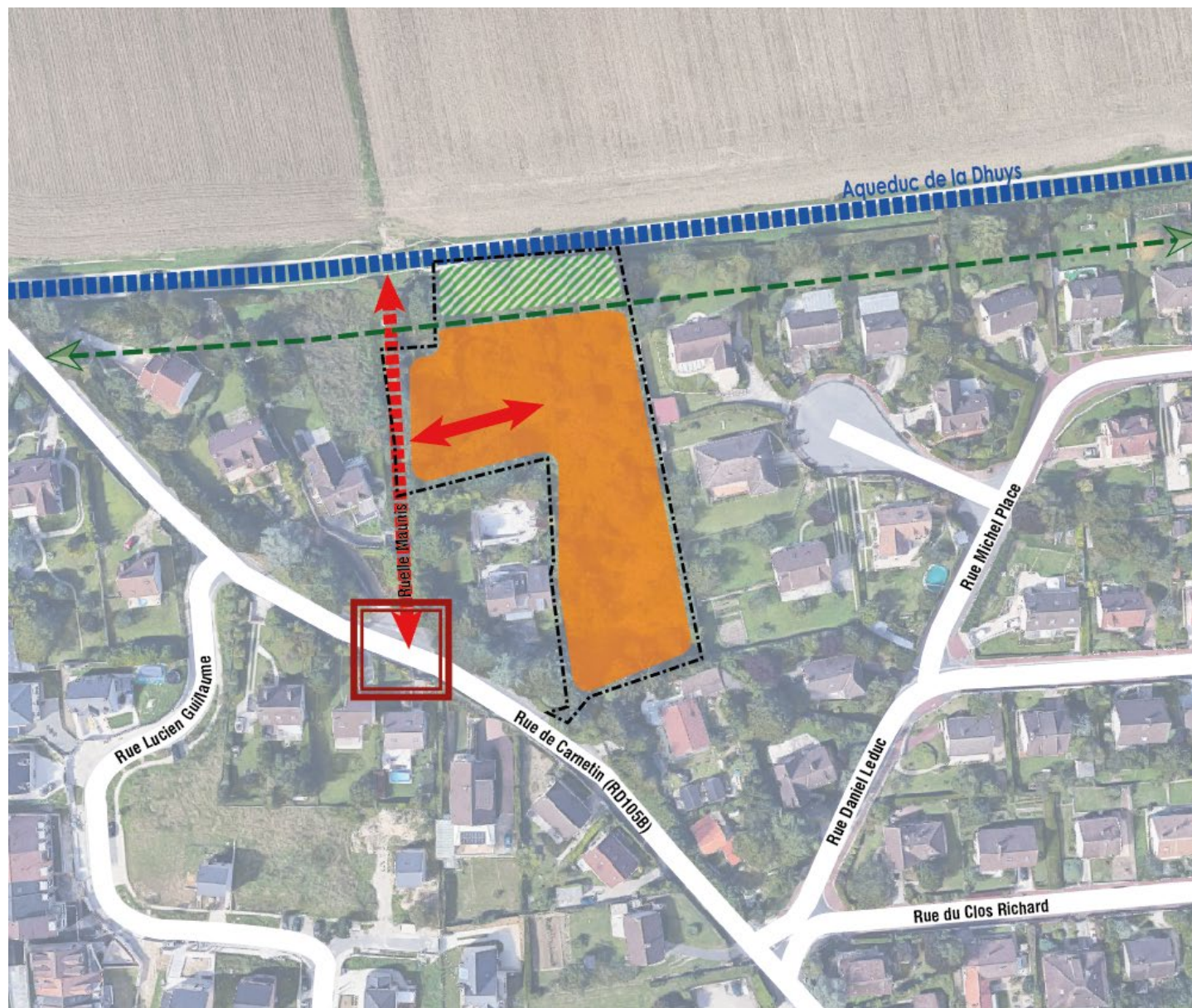
### Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales

L'objectif du projet est d'offrir une forme urbaine et une architecture respectueuses de leur environnement direct. Le gabarit et l'implantation des constructions devront être réalisés en harmonie avec le tissu résidentiel existant.

Le projet d'aménagement devra maintenir et garantir une marge végétalisée non bâtie le long de l'aqueduc de la Dhuys dans la continuité des parcelles existantes à proximité.

Le terrain est situé sur le plateau et bénéficie de vues remarquables vers le sud. Les bâtiments devront être implantés afin de **dégager des points de vues vers la Vallée** (balcons, terrasses, discontinuité bâtie, etc.).

Une orientation des constructions favorable devra être favorisée pour une conception urbaine bioclimatique.



# OAP - Secteur 1AUh

- Périmètre de l'OAP
- Aqueduc de la Dhuy
- Voie nouvelle (tracé indicatif)
- Elargissement et requalification de voirie à réaliser
- Carrefour à aménager
- Habitat
- Marge végétalisée à préserver
- ↔ Marge de recul par rapport à l'aqueduc de la Dhuy à préserver dans la continuité de l'existant
- Stationnement

---

# OAP SECTEUR FERME

---

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie d'environ 4 980 m<sup>2</sup>, se situe au carrefour entre la rue François de Lesseps et la rue Antoinette Labour. Il s'agit d'un secteur comprenant un corps de ferme, de deux maisons, ainsi que des espaces arborés, laissés en friche.

Cet espace est voué à muter à court terme. Le projet devra permettre de créer une opération de construction dans l'esprit du tissu existant.



## Programmation

Le programme prévoit la construction d'une **vingtaine de logements dont au minimum 1/3 de logements sociaux**. L'opération proposera une diversité de logements en matière de tailles et de typologies.

Les logements sociaux seront implantés préférentiellement à l'est du site, où est inscrit un emplacement réservé au plan de zonage.

## Desserte

Les logements seront uniquement accessibles depuis la rue Antoinette Labour, au sud. Le stationnement des véhicules ne devra pas perturber la

circulation sur la rue Antoinette Labour et la recherche d'une mutualisation des accès est fortement recommandée.

Le site est desservi par la ligne de bus 4 dont l'arrêt le plus proche est situé à environ 50 m.

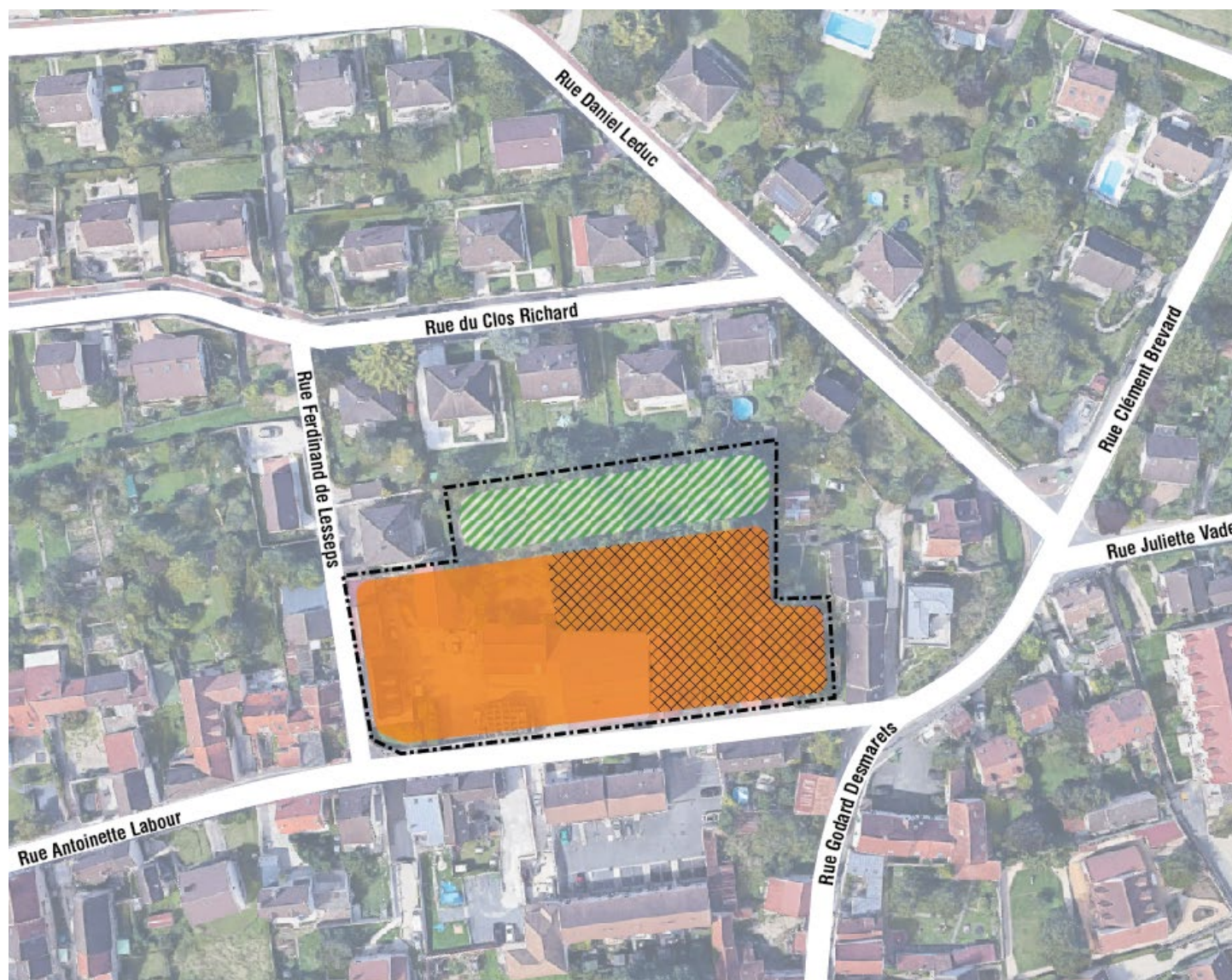
## Qualités urbaines, paysagères, architecturales et environnementales

Le terrain est situé sur le plateau ; Les bâtiments devront être implantés afin de **dégager des points de vues vers la Vallée** (balcons, terrasses, discontinuité bâtie, etc.).

Le projet privilégiera **une architecture traditionnelle de village** afin de s'inscrire dans la continuité du tissu existant. Les constructions favoriseront un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes dans la rue.

La partie nord du terrain devra être préservée de toute construction afin d'affirmer le caractère verdoyant des fonds de jardins riverains du projet. Cette disposition garantira le maintien d'un cadre de vie qualitatif pour les habitants.

Le terrain est situé sur le plateau et bénéficie de vues remarquables vers le sud. Les bâtiments devront être implantés afin de **dégager des points de vues vers la Vallée** (balcons, terrasses, discontinuité bâtie, etc.).



## OAP - Secteur Ferme

- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Secteur préférentiel d'implantation des logements sociaux
- Frange végétalisée à préserver