



Mairie de JOUARRE

Place Auguste TINCHANT

77 640 JOUARRE

COMMUNE DE JOUARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. OAP



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

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

Le Maire



I. INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagements et de Programmmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent 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 JOUARRE comporte 3 Orientations d'Aménagements et de Programmmations sur :

- la zone AUx dite « ZONE D'ACTIVITES »
- la zone AU dite « RUE HUGENOT » : OAP n°1
- la zone AU dite « DES PRES HAUTS » : OAP n°2

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. Ces secteurs sont classés en zone AU et AUx au plan de zonage du PLU et font l'objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmmation.



OAP n°1 dite « HUGENOTS »

Contexte et enjeux

La zone de l'OAP est dédiée principalement au logement et se situe au sein de la commune de Jouarre et plus précisément à proximité de la centralité communale (commerces, école, mairie, équipements sportifs).

D'une superficie de 1,6 Ha, elle est accessible par la rue Huguenots au Sud elle rejoint la rue du Clos Pitou et au nord elle rejoint la rue du Marteroy.

Elle est bordée à l'ouest par la résidence des Petits Clos.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, pavillonnaire, équipements.



Futur accès Sud de la zone de développement sur la rue Huguenots.



Futur accès Nord de la zone de développement sur la rue Huguenots

Le projet s'insère dans le tissu urbain, il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

Il vise à transformer en « voie urbaine » la rue des Huguenots en préservant les espaces agricoles en arboriculture et en changeant l'affectation d'espace en friches.



Orientations particulières

Accès à la zone/ Voirie

Ils s'effectuent à partir de la rue Huguenots élargie de façon à accueillir un cheminement doux sécurisé.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier.

Intégration paysagère

La zone de l'OAP est contenue dans un îlot qui assure peu d'échanges visuels en dehors des espaces proches.

De plus au sein de la zone, un traitement paysager accompagnant la rue Huguenots créera une ambiance qualitative au sein de la zone. Des espaces paysagers devront être aménagés en liaison avec la gestion des eaux pluviales.

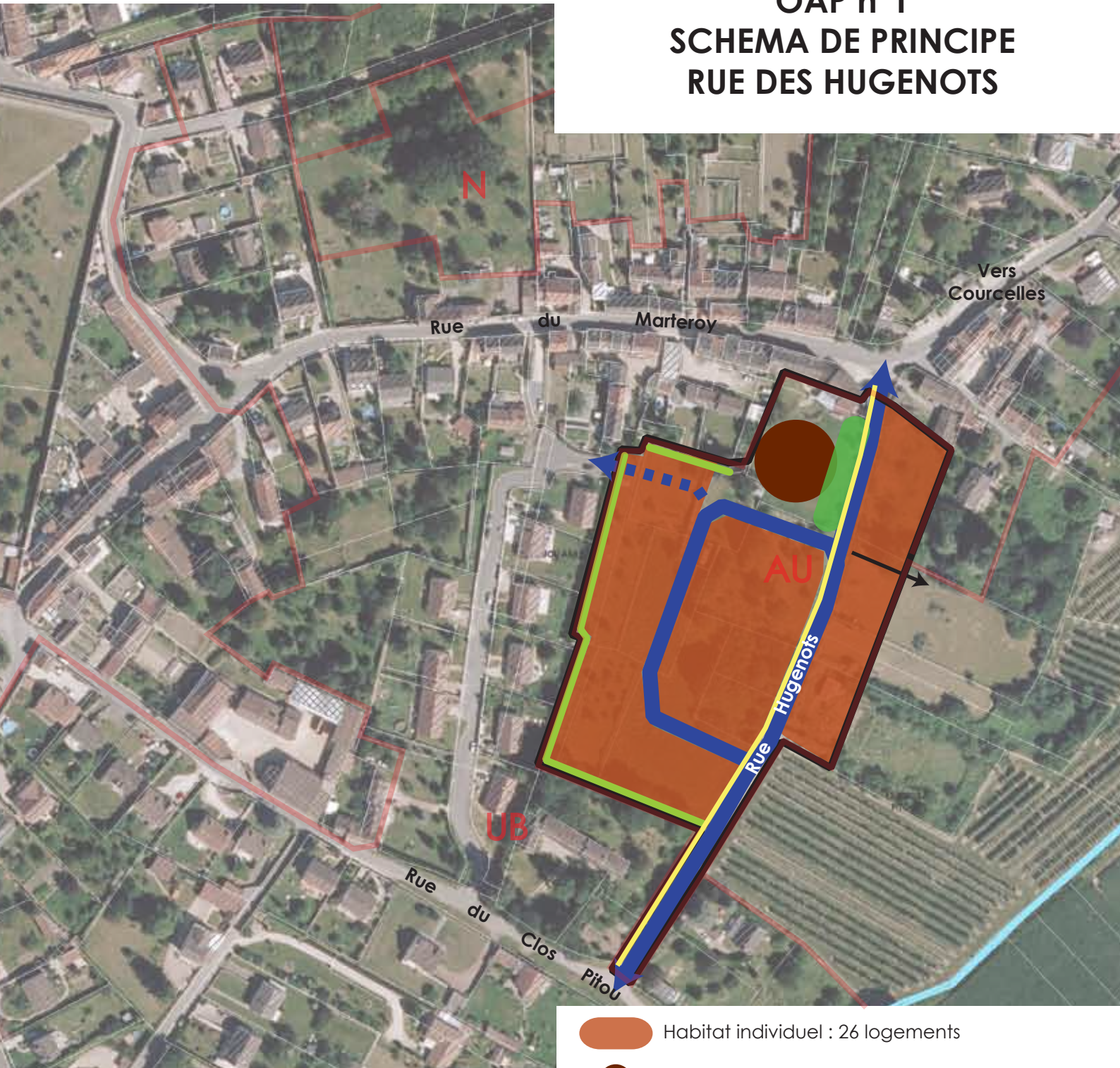
Programmation et organisation

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels et collectifs. Il devra être prévu au minimum 26 logements individuels et 11 logements collectifs en R+1 maximum.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

OAP n°1 SCHEMA DE PRINCIPLE RUE DES HUGENOTS



Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation de la Rue Hugenots sont ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation ou la programmation des aménagements nécessaires à l'accès et à la viabilisation des terrains. Elle sera réalisée par une opération d'ensemble et dans le respect de la programmation de 26 logements individuels et de 11 logements collectifs en R+1 maximum et suivant le principe ci-joint.

-  Habitat individuel : 26 logements
-  Habitat collectif : 11 logements
-  Espace paysagé et de gestion des eaux pluviales
-  Haie plantée
-  Liaison douce à aménager
-  Principe de desserte viaire
-  Principe de jonction viaire potentielle
-  Principe d'accès aux espaces prairiaux
-  Périmètre de l'OAP



OAP n°2 dite «DES PRÉS HAUTS»

Contexte et enjeux

La zone dédiée principalement au logement se trouve au sein de la commune de Jouarre et plus précisément à proximité de la centralité communale (commerces, école, mairie, équipements sportifs).

D'une superficie de 1,5 Ha la zone est accessible à l'Ouest par la rue de la Pierre, à l'Est par la rue Marteroy. La rue des Prés Hauts structurera la zone de développement en continuité avec l'urbanisation actuelle en préservant un cœur d'îlot vert qui comprend une ancienne carrière exclue du périmètre de l'OAP.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, pavillonnaire.



Futur accès à l'Est de la zone de développement sur la rue du Marteroy.



Futur accès à l'Ouest de la zone de développement sur la rue de la Pierre.

Le projet s'insère dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

Il vise à transformer en « voie urbaine » la rue des Prés Hauts.



Orientations particulières

Accès à la zone/Voirie

Ils s'effectuent à partir de la rue Hauts Prés élargie de façon à accueillir un cheminement doux sécurisé.

Intégration paysagère

Au sein de la zone de l'OAP, un traitement paysager accompagnant la rue Prés Hauts créera une ambiance qualitative. Des espaces paysagers devront être aménagés pour assurer la transition avec l'espace naturel en fond de parcelle, et un cône de visibilité vers la vallée sera maintenu.

Programmation et organisation

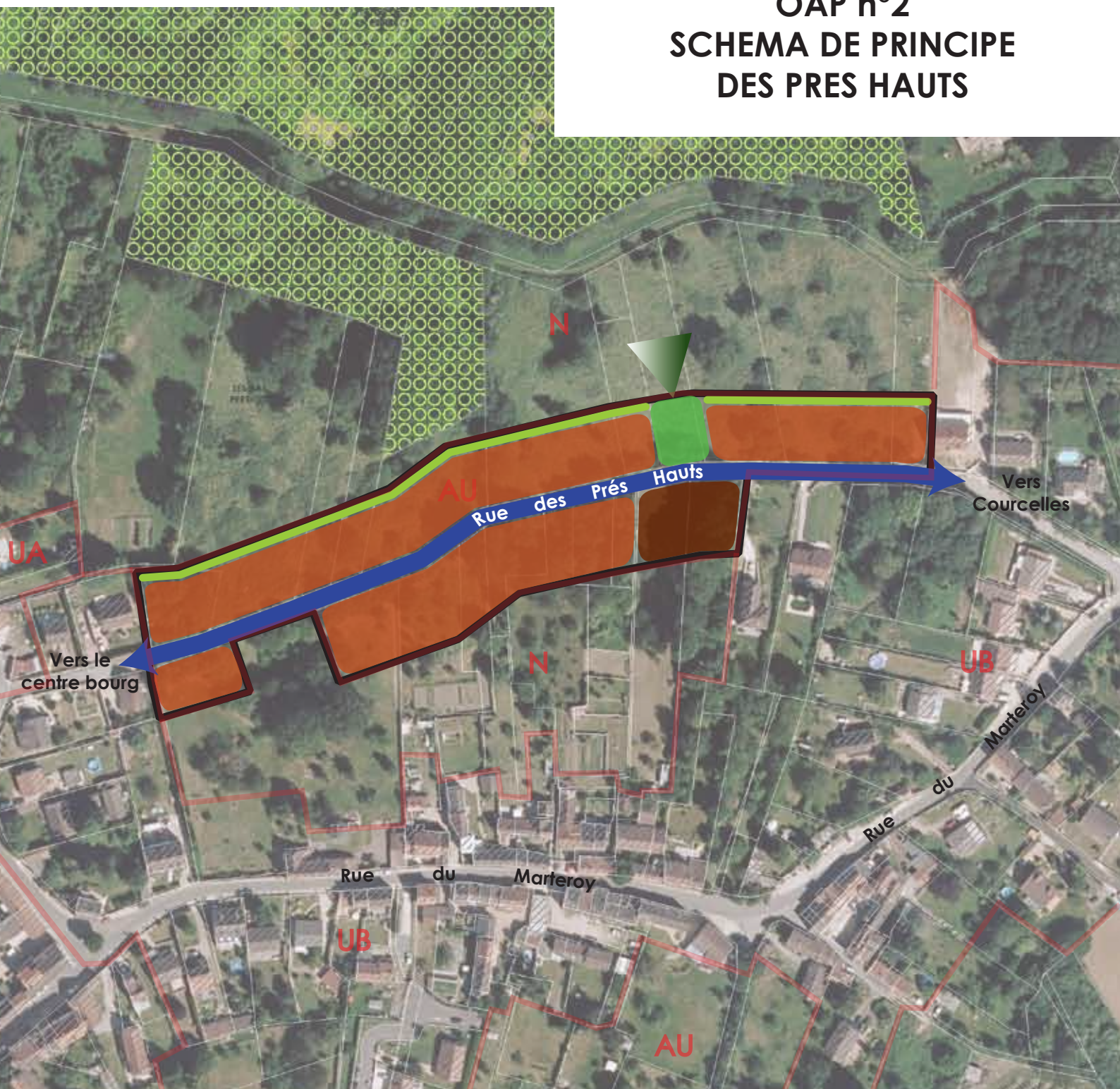
Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation des Prés Hauts pourront être ouverts à l'urbanisation après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP n°1.

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels et collectifs. Il devra être prévu au minimum 20 logements individuels et 8 logements collectifs en R+1 maximum.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

OAP n°2 SCHEMA DE PRINCIPLE DES PRES HAUTS



Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation des Prés Hauts pourront être ouverts à l'urbanisation après la délivrance des autorisations d'aménagement ou de constructions en cas de permis de construire groupés de l'OAP n°1.

Après réalisation ou programmation de l'aménagement de la voie par la commune, les terrains seront ouverts à condition que la programmation des logements soit respectée, à raison de 20 logements individuels et 8 logements collectifs en R+1 maximum et suivant le principe ci-joint.

 Habitat individuel : 20 logements

 Habitat collectif : 8 logements

 Cône de visibilité à préserver

 Espace paysagé ouvert sur la ville

 Haie plantée

 Voie de desserte (piétons/véhicules).

 Périmètre de l'OAP.





OAP AUx dite « ZONE D'ACTIVITES »

Contexte et enjeux

La zone de l'OAP est dédiée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau, d'entrepôts, d'équipements collectifs et services publics, se trouve au sein de la commune de Jouarre et plus précisément à proximité immédiate de la centralité communale, limitrophe à la zone économique déjà existante.

D'une superficie de 5,8 Ha, elle est accessible par la rue de la Grange Gruyer et reprend des terrains situés en zone AUx et en zone UX. Des équipements collectifs ou de services publics seront créés sur la zone UX.

Le projet vise à restructurer la circulation ainsi que la desserte de la zone tout en permettant son extension afin d'offrir de nouveaux espaces de développement.

Le nouveau principe de liaison viaire vise notamment à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour et de poursuivre la construction d'une « déviation » qui délimitera à terme la circulation aux abords des habitations.

L'aménagement sera conduit de façon à permettre l'accès des parcelles restantes en zone agricole.

Un espace de transition avec l'espace agricole sous forme de haies bocagères facilitera l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

