



Département de la Seine et Marne

Commune de Quincy-Voisins

Plan Local d'Urbanisme

Document n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019

Sommaire

A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	1
B. SECTEUR N°1 SENTE DES GROSEILLIERS VERTS	3
C. SECTEUR N°2 SENTE DES GROSEILLIERS VERTS	5
D. SECTEUR RUE DE MOULIGNON	7
E. ZONE 1AU CHEMIN DES COUTURES	8
F. ZONE 2AU RUE DE BUTEL	10
G. ZONE 1AUE RUE DE CONDE	12
H. ZONE 1AUE RUE DE CRECY	13

A. Rappels législatifs et réglementaires

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en

particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines.

Article L151-6 du code de l'urbanisme

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 et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.

B. Secteur n°1 Sente des Groseilliers Verts

1. CONTEXTE DU SITE

Couvrant une emprise de 6600 m², composé d'un ensemble immobilier de parc et de jardins, ce secteur au regard de sa situation (desserte et viabilisation insuffisante) mais également de l'emprise qu'il concerne fait l'objet de prescriptions spécifiques en matière d'aménagement.

L'emprise concernée est actuellement desservie par une voie enherbée, la sente des Groseilliers Verts, ne disposant d'aucune viabilisation effective. Cette voie aujourd'hui dévolue aux circulations douces permet d'assurer une liaison entre les rue Jacques Cartier et de Mareuil. Son emprise en particulier au droit de la rue de Mareuil ne permet pas d'y envisager la création d'une voie dévolue à la circulation automobile.



L'objectif en matière d'aménagement de ce secteur est à la fois de permettre une densification effective de cet espace en cœur d'agglomération, tout en conservant à la fois les cheminements doux existants, mais également une trame végétale en continuité des espaces de jardins présents sur les pourtours de cette emprise.

- Un minimum de 40 % de l'emprise identifiée devra être maintenu en espaces verts.
- Il conviendra de privilégier une densification des boisements et espaces verts sur les pourtours du site.

C. Secteur n°2 Sente des Groseilliers Verts

1. CONTEXTE DU SITE

Couvrant une emprise de 3400 m² (emprise de la sente incluse) et composé d'un ensemble de jardins, ce secteur au regard de sa situation (desserte et viabilisation insuffisante) mais également de l'emprise qu'il concerne fait l'objet de prescriptions spécifiques en matière d'aménagement.

L'emprise concernée est actuellement desservie par une voie non carrossable, la sente des Groseilliers Verts, ne disposant d'aucune viabilisation effective. Cette voie aujourd'hui dévolue aux circulations douces permet la desserte de quelques constructions et surtout permet une liaison entre la rue de Mareuil et la place René Benoist.



L'objectif en matière d'aménagement de ce secteur est à la fois de permettre une densification effective de cet espace en cœur d'agglomération, tout en conservant à la fois les cheminements doux existants, mais également une trame végétale en continuité des espaces de jardins présents sur les pourtours de cette emprise.



2. PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Ce secteur est soumis à OAP afin de définir les modalités d'accès et les caractéristiques des voiries. Il a vocation à accueillir principalement du logement.

Le principe général d'aménagement de cet espace va reposer sur les points suivants :

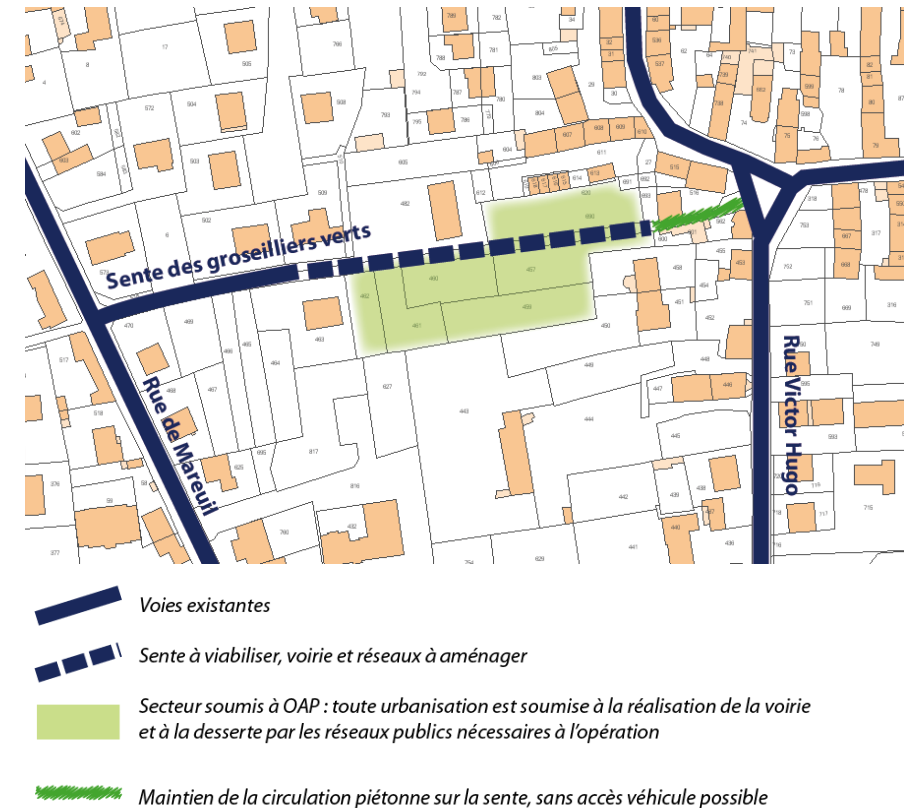
- Toute urbanisation du secteur est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Toute urbanisation du secteur est soumise à la réalisation de la voirie et à la desserte par les réseaux publics nécessaires à l'opération.
- Tout projet d'aménagement devra s'assurer de prévoir un minimum de 20 % de logements aidés.
- La sente sera aménagée sous la forme d'une voie de circulation partagée.
- Les constructions devront respecter un retrait permettant l'élargissement de la sente.

En matière de desserte et d'accès les principes retenus sont :

- La sente sera le plus possible maintenue comme voie piétonne.
- Tout accès ou voirie à créer pour accéder au secteur se fera au plus près de la partie de la sente déjà viabilisée.
- Aucun accès automobile n'est autorisé à partir de la place René Benoist.
- Un minimum de 40 % de l'emprise identifiée devra être maintenu en espaces verts.

- Il conviendra de privilégier une densification des boisements et espaces verts sur les pourtours du site.

Schéma illustratif



D. Secteur rue de Moulignon

1. CONTEXTE DU SITE

Couvrant une emprise d'environ 9000 m² partiellement urbanisée, ce secteur fait l'objet de prescriptions en matière d'aménagement en raison d'une absence de viabilisation effective au droit de la rue de la Dame Godde.

Ce secteur est soumis à OAP afin de définir les modalités d'accès et de desserte par les réseaux



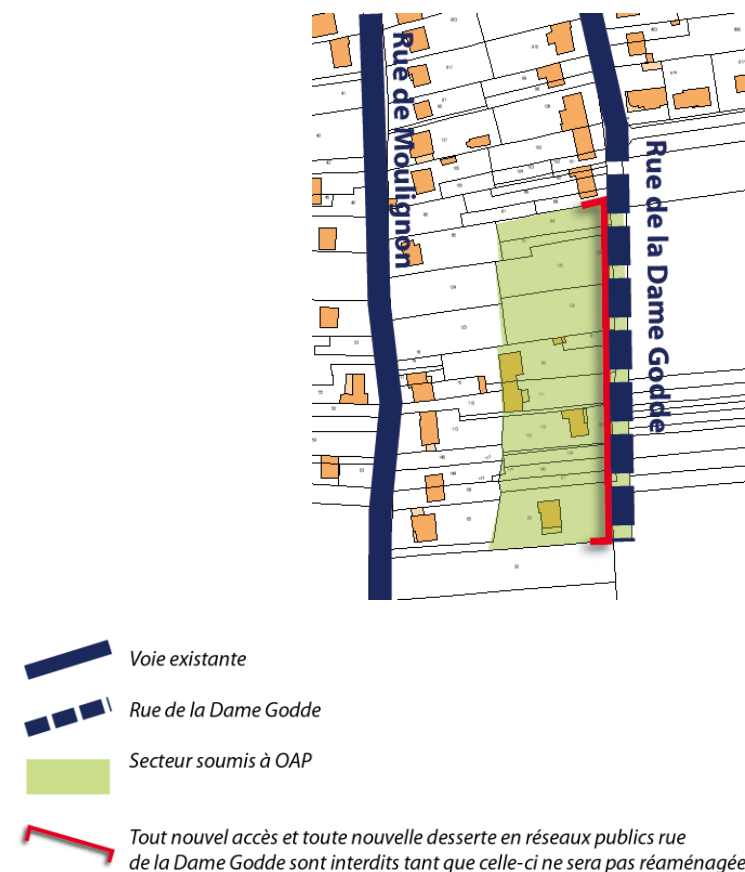
2. PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Sont fixées les orientations suivantes :

- Toute urbanisation du secteur est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Aucun nouvel accès privé ne pourra se faire au droit de la rue de la Dame Godde tant que celle-ci ne sera pas réaménagée.
- Toute nouvelle construction nécessitant une alimentation en eau potable, assainissement, électricité ne pourra être desservie par la rue de la Dame Godde tant que celle-ci ne sera pas réaménagée.

- Tout aménagement de la rue de la Dame Godde devra assurer le maintien des circulations agricoles.
- Tout projet d'aménagement devra s'assurer de prévoir un minimum de 20 % de logements aidés.

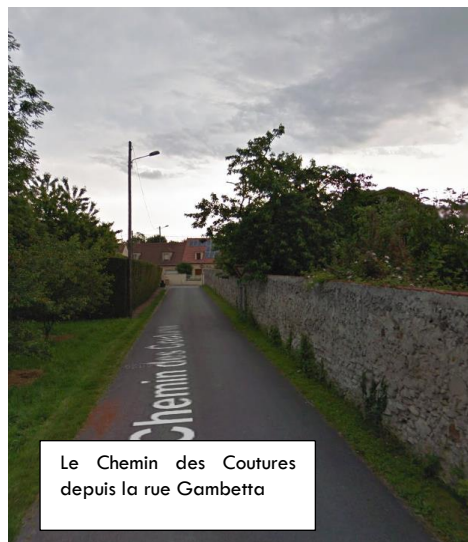
Schéma illustratif



E. Zone 1AU chemin des Coutures

1. CONTEXTE DU SITE

La zone 1AU concerne une emprise de 1400 m² entre deux espaces aujourd'hui urbanisés. Son classement en zone à urbaniser résulte de l'absence de viabilisation du chemin des Coutures. Au nord, cette emprise est bordée par un vaste ensemble de jardins et de vergers protégés dans le cadre du PLU et au Sud par une emprise foncière close de murs.



L'accès par la rue Gambetta est peu envisageable en raison de la largeur de la voie et dans ce cadre les prescriptions en matière d'aménagement vont avoir pour objectifs d'organiser les conditions de desserte.



2. PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Ce secteur est soumis à OAP afin de définir les modalités d'accès et les caractéristiques des voiries. Il a vocation à accueillir principalement du logement.

Le principe général d'aménagement de cet espace va reposer sur les points suivants :

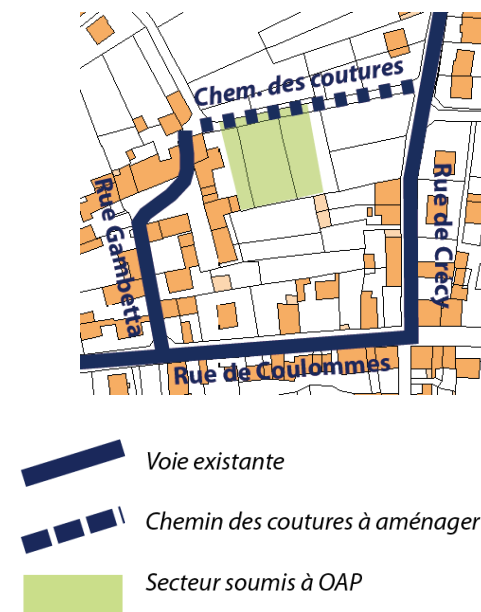
- Toute urbanisation du secteur est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Toute urbanisation du secteur est soumise à la réalisation de la voirie et à la desserte par les réseaux nécessaires à l'opération.
- Tout projet d'aménagement devra s'assurer de prévoir un minimum de 20 % de logements aidés.

En matière de desserte et d'accès, les principes retenus sont :

- Tout accès ou sortie au droit de la rue Gambetta est proscrit.
- Un minimum de 40 % de l'emprise identifiée devra être maintenu en espaces verts

Ce secteur est soumis à OAP afin de définir les modalités d'accès et de desserte par les réseaux.

Schéma illustratif



F. Zone 2AU rue de Butel

1. CONTEXTE DU SITE

La zone 2AU est définie comme un espace d'extension de l'urbanisation à moyen terme de la commune, elle n'est pas urbanisable dans le cadre du présent document. Couvrant une emprise de 2,14 ha, cet espace est destiné à accueillir le développement futur de la commune à vocation d'habitat et de mixité sociale.

Cette emprise à vocation agricole est actuellement desservie par la rue de Butel prolongée, dont la configuration ne permet pas d'envisager une desserte automobile en cohérence avec les potentialités de constructions envisageables. Cet espace également dispose d'un accès agricole par la place Jean Moulin.

Bordée au Sud par l'aqueduc de la Dhuis, cet espace ne comporte aucune viabilisation effective ni desserte susceptible d'envisager son urbanisation à court terme.



La rue de Butel prolongée

Vue sur la zone depuis la place Jean Moulin



Les objectifs en matière d'aménagement sont à la fois d'anticiper la réalisation des accès et des dessertes (automobile, liaisons douces,...), de tracer les grandes lignes directrices en matière d'aménagement et d'urbanisation en intégrant non seulement l'organisation interne, mais également la gestion paysagère des franges de ce nouvel espace d'urbanisation.



2. PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT

Ce secteur est soumis à OAP afin de définir les modalités d'accès et les caractéristiques des voiries et le traitement paysager. Il a vocation à accueillir principalement du logement.

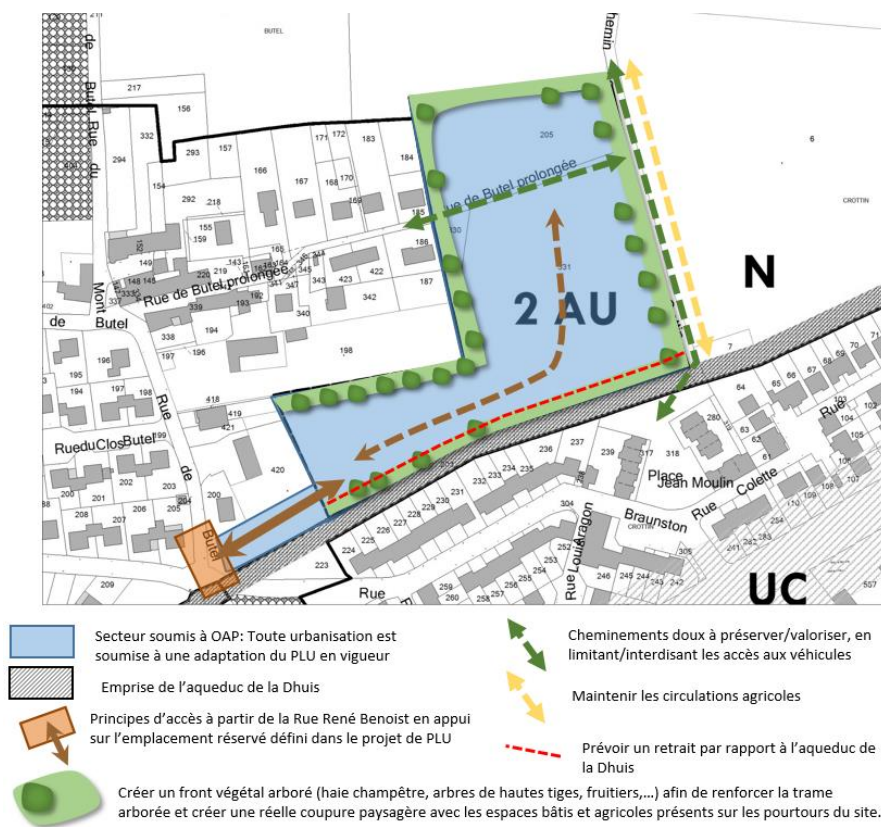
Le principe général d'aménagement de cet espace va reposer sur les points suivants :

- Toute urbanisation du secteur est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Atteindre une densité moyenne de 15 logements/ha
- Un minimum de 20 % de logements aidés sera à réaliser.

En matière de desserte et d'accès, les principes retenus sont :

- Appuyer l'urbanisation de la zone sur un accès principal, sécurisé au droit de la rue René Benoist.
- Aucun accès automobile n'est autorisé à partir de la rue de Butel prolongée.
- Maintenir le chemin de Crottin et le rendre accessible par le biais de circulation douce depuis la zone.
- Aménager une frange paysagère sur les pourtours de la zone sous forme de haie vive d'essence locale plantée sur fond privé.
- Prendre en compte le passage de l'aqueduc de la Dhuis et son périmètre de protection.

Schéma illustratif

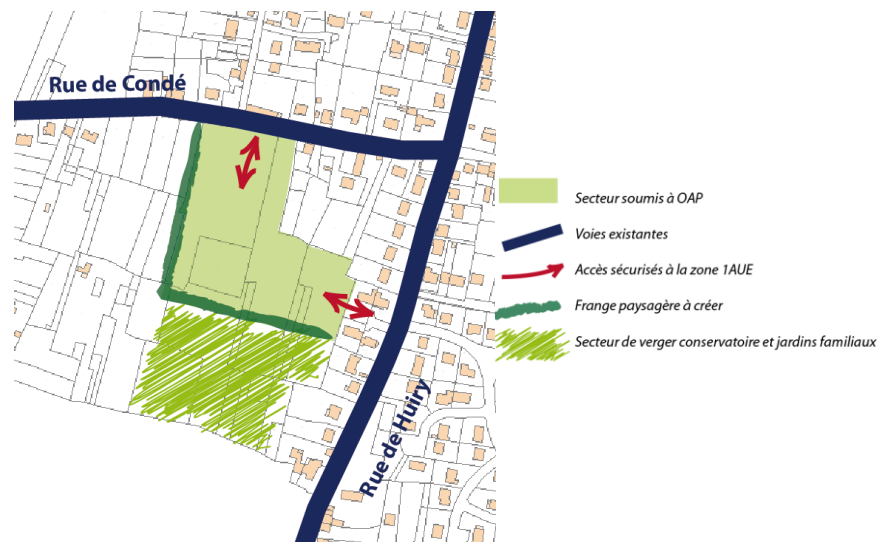


G.Zone 1AUE rue de Condé

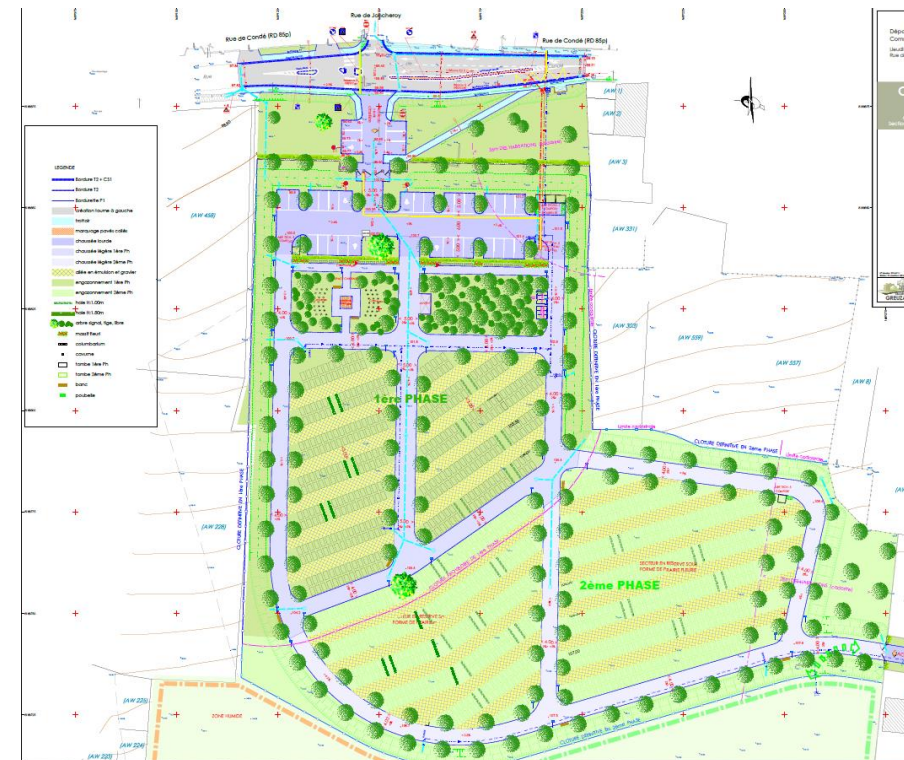
Cette zone couvre une emprise de 1,9 ha et a vocation à accueillir le futur cimetière de la commune ainsi que de nouveaux espaces publics.

Les orientations suivantes sont fixées :

- Créer une entrée principale sur la RD85 avec l'aménagement d'un tourne à gauche.
- Permettre la réalisation d'une entrée secondaire par la rue de Huiry.
- Aménager une frange paysagère sur les pourtours de la zone.
- Créer un espace de verger conservatoire et de jardins familiaux. Utiliser l'accès secondaire rue de Huiry pour desservir le secteur de verger conservatoire et de jardins familiaux.



Esquisse d'aménagement envisagée



H. Zone 1 AUE rue de Crécy

Cette zone couvre une emprise d'1 ha et a vocation à accueillir un futur équipement public. Un emplacement réservé est défini au droit de cet espace.

Les orientations suivantes sont fixées :

- Créer un accès au site chemin de la Herse ou rue de la Dame Godde.
- Prendre en compte le stationnement lié à l'équipement public.
- Intégrer les circulations douces ainsi que le transport en commun et scolaire à l'aménagement du site.
- Maintenir l'accessibilité agricole mais aussi piétonne du chemin de Saint Fiacre.
- Aménager une frange paysagère sur les pourtours de la zone.

Schéma illustratif

