



Département de la Seine-et-Marne

Commune de SAINT-HILLIERS

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
2.3.TRAME VERTE ET BLEUE	10
3. PROGRAMMATION	13

1. INTRODUCTION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation 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 13 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, intermédiaire et 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. Si la dimension de l'opération le justifie, 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 ;
- ☐ 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) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- ☐ Prévoir dans chaque projet un stationnement pour vélos conforme au règlement écrit, implanté en priorité au contact des équipements sportifs et/ou de l'école pour mutualisation ; à défaut, il sera situé à proximité immédiate et raccordé aux cheminements doux.
- ☐ 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 des sites 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 (cf. listes des essences au sein des annexes du règlement écrit). Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.

Les bâtiments à usage d'habitation sont 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.

L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

2.1.4. Réseaux et déchets

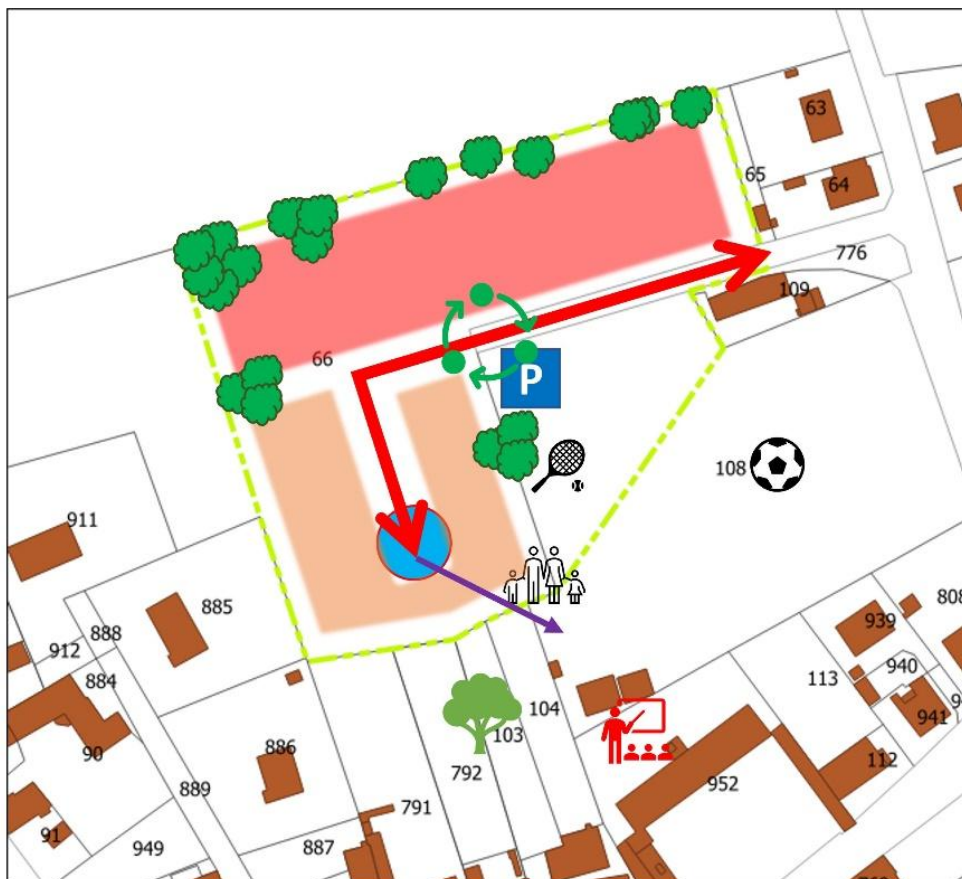
Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée. En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager plus global. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

Pour la gestion des déchets, les points d'apports volontaires déjà présents sur la commune seront mobilisés au regard de la faible importance de la zone de développement.

2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU

2.2.1. Zone 1AU « école »

- ☐ Surface de l'OAP : 12.506 m².
- ☐ Secteurs concernés : 1AU et UE.
- ☐ Surface du secteur concerné par l'habitat : 9.830 m².
- ☐ Densité liée à l'habitat : 13 logements à l'hectare.



LEGENDE

	Périmètre de l'OAP		Végétation existante
	Zone préférentielle d'habitat individuel		Ecole
	Zone préférentielle d'habitat intermédiaire et/ou collectif		Terrains de sports
	Poche de stationnement à renforcer		Accès école à sécuriser
	Place de retournement		
	Espaces publics à connecter		
	Voirie principale qui devra être doublée d'un cheminement piéton sécurisé		
	Cheminement piétonnier sécurisé		
	Aménagement paysager / transition paysagère		

2.3. TRAME VERTE ET BLEUE

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

Les dispositions réglementaires du PLU doivent être complémentaires avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Afin de mieux comprendre la présente OAP et d'en faciliter la lecture et la compréhension, le dossier est organisé de la manière suivante :

- Les orientations sont opposables aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité et seront présentées avec la nomenclature suivante : **Ox**.
- Les recommandations relèvent du conseil et ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme et seront présentées avec la nomenclature suivante : **Rx**.

La présente OAP traite de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale, qui font l'identité de la commune. Ils forment le support de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de guider le pétitionnaire vers un projet le qualitatif, garantissant le maintien ou le développement des continuités écologiques du territoire et sa diversité paysagère.

2.3.1. La nature en ville

Imperméabilisation des sols

O1 / Pour assurer un retour des eaux pluviales directement au milieu récepteur et limiter les écoulements de surface, les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

O2 / La plantation d'espèces exotiques envahissantes sera proscrite (cf. liste des essences recommandées au sein des annexes du règlement écrit).

O3 / Avoir recours à des espèces locales adaptées au climat (cf. liste des essences proscrites au sein des annexes du règlement écrit).

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

R1 / Diversifier les espèces et essences utilisées : il s'agit de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques.

R2 / Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune : espèces riches en pollen et en nectar, certaines sont des plantes hôtes, d'autres encore ont une période de floraison tardive...

R3 / Mettre en place une gestion durable des espaces verts : ne pas recourir aux produits phytosanitaires, fauche tardive ou absence de fauche des bords de routes...

Pollution lumineuse

R4 / Afin entre autres de limiter les nuisances envers les espèces nocturnes, les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.



Illustration d'éclairage directionnel

2.3.2. Insertion des bâtiments agricoles dans le grand paysage

Intégration dans le site

O4 / Les façades métalliques doivent être de teintes sobres. Sauf usage ponctuel, le blanc et les couleurs vives sont à proscrire. Les teintes réfléchissantes sont interdites, à l'exception des dispositifs de production d'énergie.

O5 / Les coloris des façades seront limités à 3 teintes majeures. Les couleurs dominantes doivent rester discrètes, les couleurs vives peuvent être utilisées ponctuellement (5% maximum) pour mettre en valeur des éléments de construction (entrée, volumétrie, etc.).

R5 / Privilégier des teintes de toiture plus sombres que celles des façades.

R6 / Créer une composition architecturale harmonieuse en jouant sur la différenciation des matériaux et des couleurs et en recherchant la symétrie des ouvertures en façade.

Organisation des plantations (cf. listes des essences au sein des annexes du règlement écrit)

O6 / Pour toute nouvelle construction de bâtiment agricole de grande envergure et de grande hauteur, la plantation de plusieurs essences locales (arbres et/ou arbustes

appartenant à une haie), majoritairement feuillues, est exigée par projet. Des haies diversifiées et à étage doivent être plantées.

R7 / La réalisation de haies diversifiées passe par un mélange de différentes strates combinant strate arborée, strate arbustive et strate herbacée.

R8 / Les différents types de haies :

- ☐ La haie mono spécifique ou mixte, taillée de manière stricte sur les 3 faces deux ou trois fois par an.
- ☐ La haie libre associe des arbustes caducs et/ou persistants champêtres à floraison et fructification échelonnées. Elle nécessite une taille plus ou moins sévère après la floraison de chaque espèce ou l'hiver.

L'utilisation de la haie taillée n'est indiquée que très localement : à proximité immédiate des constructions, des zones de stockage... En bordure de terrain, la haie libre la remplace avantageusement.

2.3.3. Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire

Améliorer les continuités écologiques et la biodiversité locale

O7 / Protéger et encourager la restauration des ripisylves (trame bleue à renforcer) : les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce type de milieux doivent être privilégiées.

O8 / Favoriser la mise en œuvre de mesures compensatoires lorsqu'elles existent au sein des corridors et trames à renforcer : les mesures compensatoires liées à des projets d'aménagement et de construction devront si possible être localisées au niveau des trames bleues et des corridors à renforcer pour améliorer le fonctionnement écologique du territoire.

R9 / Développer les plantations au niveau des corridors écologiques : il conviendra de favoriser la plantation de haies et de boisements au sein de ces espaces, qui n'offrent pas à ce jour suffisamment d'espaces relais dans le déplacement des espèces.

R10 / Favoriser la protection et les projets de création/restauration de vergers et autres plantations au niveau des franges urbaines : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.

O9 / Toute imperméabilisation nouvelle contribue à une compensation à hauteur 150 % en U et AU et 100 % en A/N, par désimperméabilisation prioritaire et/ou infiltration (pleine terre, noues, espaces en creux, jardins de pluie, toitures végétalisées), en priorité sur le même bassin versant.

O10 / La compensation est recherchée par priorité sur site, puis dans les corridors ou trames identifiés par la TVB, puis dans le même bassin versant (à défaut, bassin voisin).

3. PROGRAMMATION

Période	2021-2030	2031-2040
1AU « école »		X

L'aménagement total du secteur lié à l'habitat ne pourra se faire en plus de 2 opérations distinctes et ne pourra être envisagé qu'à partir de 2031.

La période de programmation d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU est en lien avec l'obtention potentielle des permis de construire. Cela implique que les permis d'aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours.



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

