



Département de Seine-et-Marne

Commune de VERNEUIL L'ETANG

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elaboration du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « 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 ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de VERNEUIL L'ETANG.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

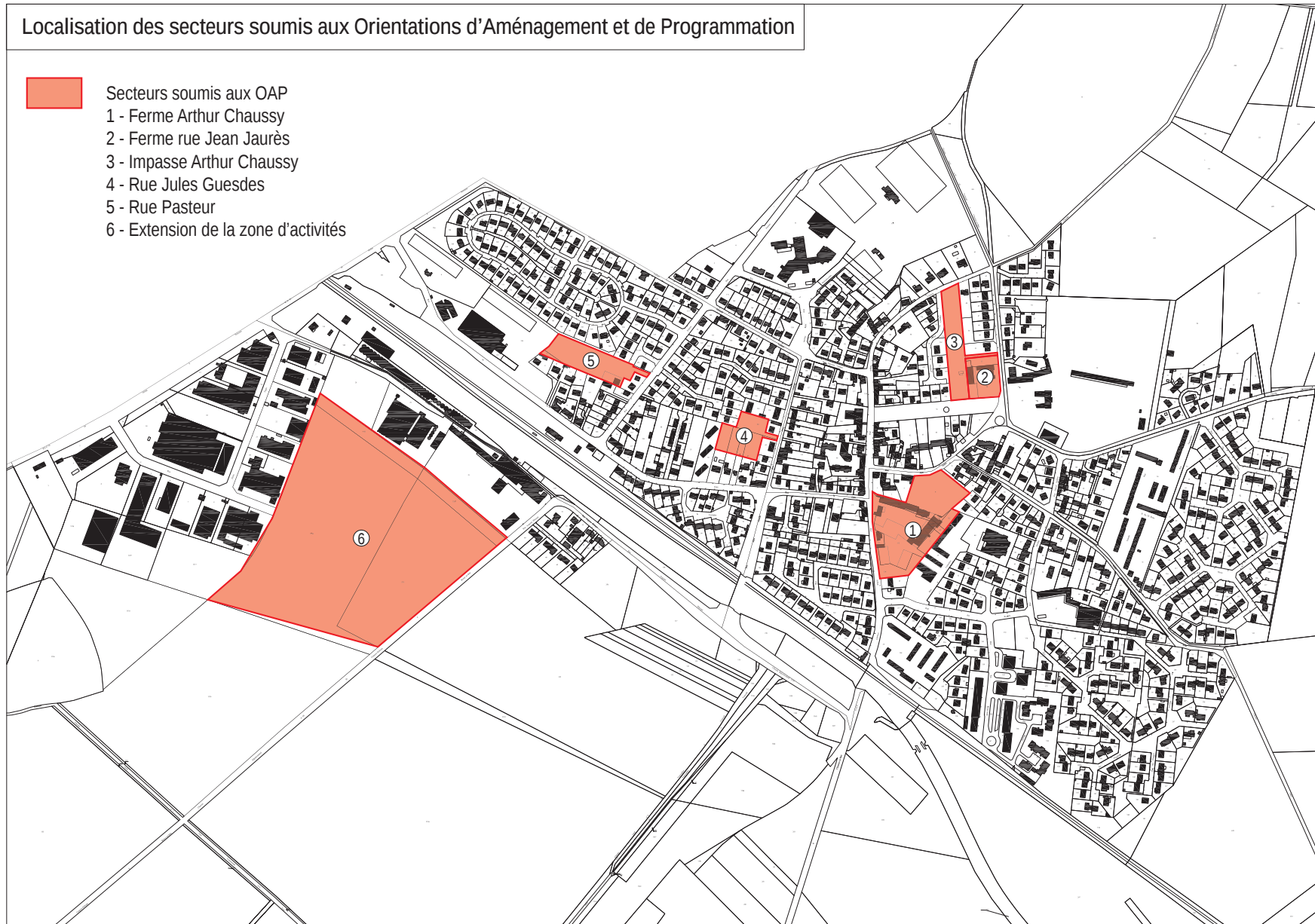
Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

TABLES DES MATIERES

I. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP	5
II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	7
<i>A. Secteur 1 : Orientations d'aménagement sur la ferme Arthur Chaussy</i>	<i>7</i>
<i>B. Secteurs 2 et 3 : Orientations d'aménagement sur la ferme Jean Jaurès et l'Impasse Arthur Chaussy</i>	<i>9</i>
<i>C. Secteur 4 : Orientations d'aménagement sur le secteur Jules Guesde</i>	<i>11</i>
<i>D. Secteur 5 : Orientations d'aménagement sur le secteur rue Pasteur</i>	<i>13</i>
<i>E. Secteur 6 : Orientations d'aménagement sur la zone d'activités économiques</i>	<i>15</i>
III. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS	16

Localisation des secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Secteurs soumis aux OAP
- 1 - Ferme Arthur Chaussy
 - 2 - Ferme rue Jean Jaurès
 - 3 - Impasse Arthur Chaussy
 - 4 - Rue Jules Guesdes
 - 5 - Rue Pasteur
 - 6 - Extension de la zone d'activités



I. LOCALISATION ET ENJEUX DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Les fermes Arthur Chaussy et Jean Jaurès sont de vastes corps de ferme situés en plein coeur du bourg. Au vue de leur localisation stratégique, notamment à proximité des principaux équipements collectifs, et la nécessité de développer l'habitat en site urbain constitué afin de protéger les espaces naturel et agricole, l'encadrement de leur possible reconversion apparaît comme une priorité.

L'impasse Arthur Chaussy présente un délaissé aisément accessible depuis les voies existantes. De plus, elle présente une localisation idéale en coeur de bourg à proximité immédiate d'équipements collectifs que sont la mairie et le groupe scolaire.

L'espace libre Jules Guesdes est composé de fonds de parcelle. Cet espace est suffisamment large pour envisager une opération d'ensemble

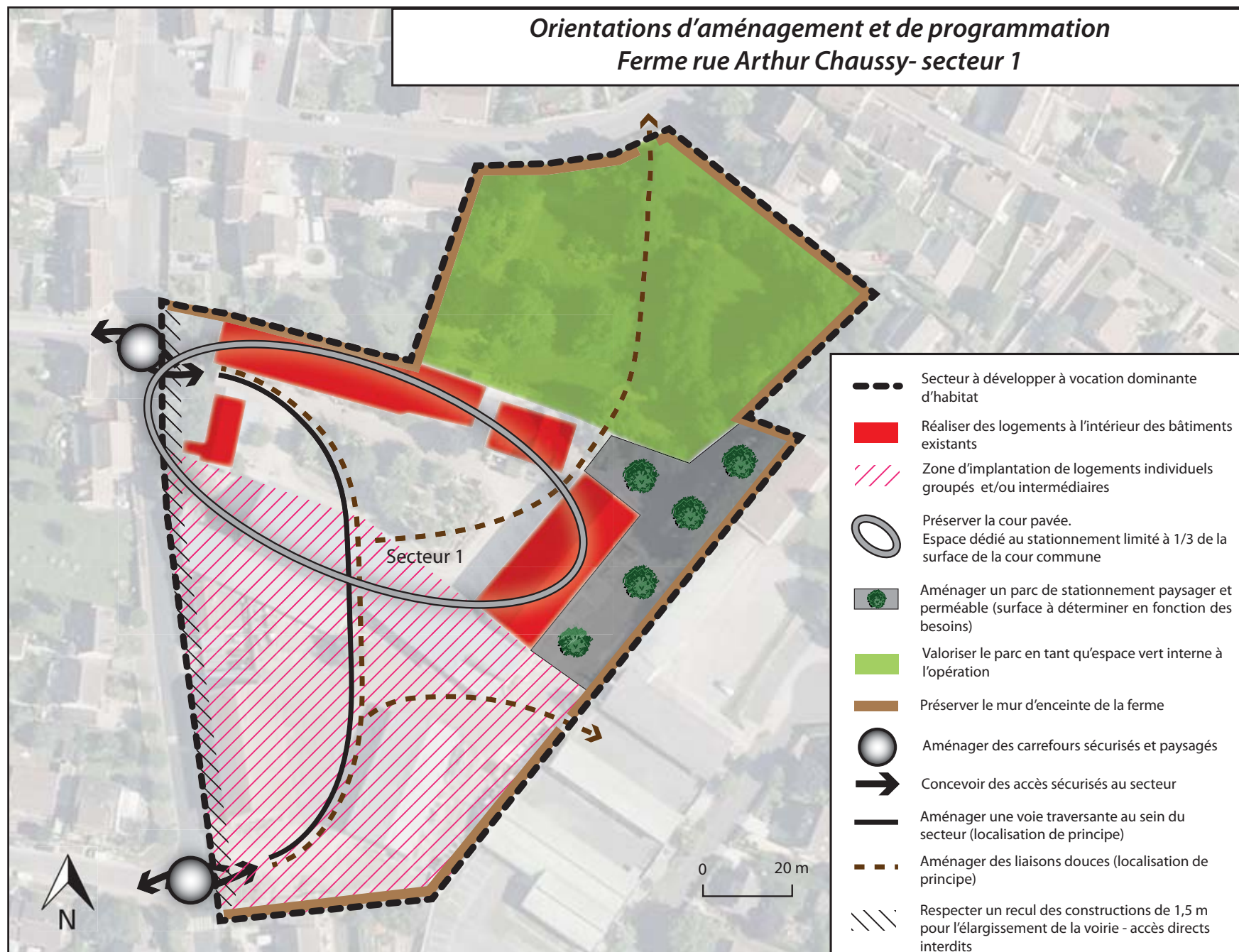
cohérente permettant ainsi de répondre aux différents objectifs de constructions de logements et de limiter un développement anarchique des logements sur Verneuil-l'Etang.

L'espace libre situé rue Pasteur était dans le document d'urbanisme précédant voué aux activités économiques. Toutefois, aucun projet n'a été réalisé sur cette parcelle. Au vue de sa localisation à proximité immédiate de la gare, cet espace paraît idéal pour accueillir de l'habitat.

La commune souhaite développer, maintenir et améliorer les activités économiques sur son territoire. Dans cet objectif, la commune souhaite mobiliser du terrain afin d'accueillir de nouvelles activités. Le terrain retenu se situe en continuité de la zone d'activités existantes permettant ainsi un lien et une cohérence entre ces deux espaces.

Nom du secteur	Surface (ha)	Densité à respecter	Nombre de logements estimé
La ferme Arthur Chaussy	1,3	entre 45 et 55 lgts/ha	environ 66 logements
La ferme Jean Jaurès	0,3	entre 65 et 70 lgts/ha	environ 25 logements
L'impasse Arthur Chaussy	0,8	entre 20 et 30 lgts/ha	environ 17 logements
Le secteur Jules Guesde	0,5		environ 10 logements
Le secteur rue Pasteur	0,6		environ 14 logements
La zone d'activités économiques	10,9	-	-

Orientations d'aménagement et de programmation Ferme rue Arthur Chaussy- secteur 1



II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies ci-après sur 5 secteurs afin que leur urbanisation apporte une réelle valeur ajoutée à leur environnement. Ces orientations visent à préserver la qualité paysagère mais aussi à garantir un fonctionnement urbain optimal.

A. Secteur 1 : Orientations d'aménagement sur la ferme Arthur Chaussy

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- Reconvertir les bâtiments appartenant à l'ancien corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Les bâtiments visés sont identifiés sur le schéma par une couleur rouge. Ces bâtiments accueilleront à terme de l'habitat collectif. Le reste du secteur a vocation à accueillir de l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire.

La qualité architecturale de la construction à vocation d'habitat existante (maison de Maître) devra être préservée. Elle pourra cependant être divisée en plusieurs logements ou conserver en son sein un seul logement.

- Préserver la cour pavée du corps de ferme existant. Pour ce faire, 1/3 au maximum de la superficie de cette cour commune sera mobilisable à vocation de stationnement. En complément des places ainsi créées, un parking paysager perméable pourra être aménagé à l'arrière des bâtiments existants. Sa surface sera à déterminer en fonction des besoins.

Le nombre de places total à créer est défini dans le règlement.

- Valoriser le parc existant en tant qu'espace vert interne à l'opération.

En aucun cas cet espace ne pourra recevoir de constructions.

- Préserver le mur d'enceinte de la ferme excepté le long de la rue Arthur Chaussy.

- Respecter un recul de 1,50 m pour l'implantation des constructions le long de la rue Arthur Chaussy afin de permettre un élargissement de la voirie (emplacement réservé au bénéfice de la commune).

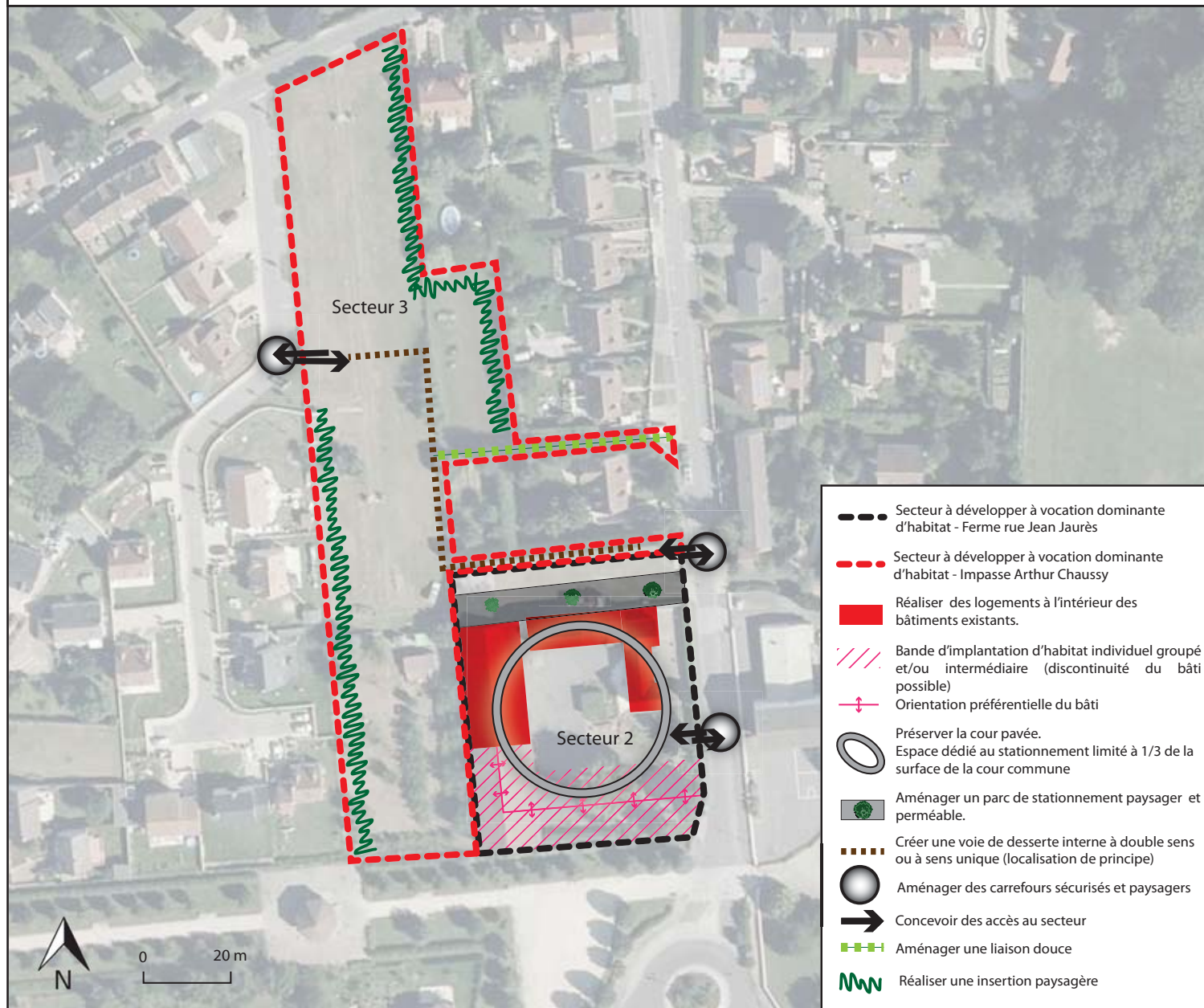
- Aménager deux accès au secteur depuis la rue Arthur Chaussy. Les accès directs sur cette voie sont interdits.

- Aménager une voie traversante au sein du secteur afin de limiter les voies en impasse.

- Aménager des liaisons douces afin de relier les nouvelles habitations aux différents équipements publics. Le secteur devra ainsi être pourvu d'accès doux depuis les rues Jean-Jaurès et Lamartine.

- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours à créer sur la rue Arthur Chaussy (voir schéma).

Orientations d'aménagement et de programmation
Ferme rue Jean Jaurès (secteur 2) et Impasse Arthur Chaussy (secteur 3)



B. Secteurs 2 et 3 : Orientations d'aménagement sur la ferme Jean Jaurès et l'Impasse Arthur Chaussy

L'aménagement de ces secteurs se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble par secteur, portant sur les deux périmètres définis sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

Secteur 2

- Reconvertir les bâtiments appartenant à l'ancien corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Les bâtiments visés sont identifiés sur le schéma par une couleur rouge. Ces bâtiments accueilleront à terme de l'habitat collectif. Le reste du secteur a vocation à accueillir de l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire. La qualité architecturale de la construction à vocation d'habitat existante (maison de Maître) devra être préservée. Elle pourra cependant être divisée en plusieurs logements ou conserver en son sein un seul logement.
- Aménager un accès sécurisé au secteur depuis la rue Jean Jaurès et assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage du carrefour ainsi créé (voir schéma).
- Préserver la cour pavée du corps de ferme existant. Pour ce faire, 1/3 au maximum de la superficie de cette cour commune sera mobilisable à vocation de stationnement. En complément des places ainsi créées, un parking paysager perméable sera aménagé à l'arrière des bâtiments existants. Le nombre de places total à créer est défini dans le règlement.
- Dans la mesure du possible, l'implantation des futures constructions devra se faire dans un esprit de corps de ferme (voir schéma). Les entrées seront tournées vers la cour commune.

- Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des secteurs d'habitat existants en conservant les plantations existantes ou en réalisant une insertion paysagère par de nouvelles plantations d'essence locale.

Secteur 3

- Concevoir deux accès sécurisés au secteur depuis la rue Jean Jaurès et l'impasse Arthur Chaussy.
- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage des carrefours ainsi créés (voir schéma).
- Créer une voie de desserte interne à double sens ou à sens unique reliant ces deux accès (localisation de principe indiquée sur le schéma).
- Aménager une liaison douce reliant la rue Jean-Jaurès à la voie de desserte interne du secteur.

*Orientations d'aménagement et de programmation
rue Jules Guesde (secteur 4)*

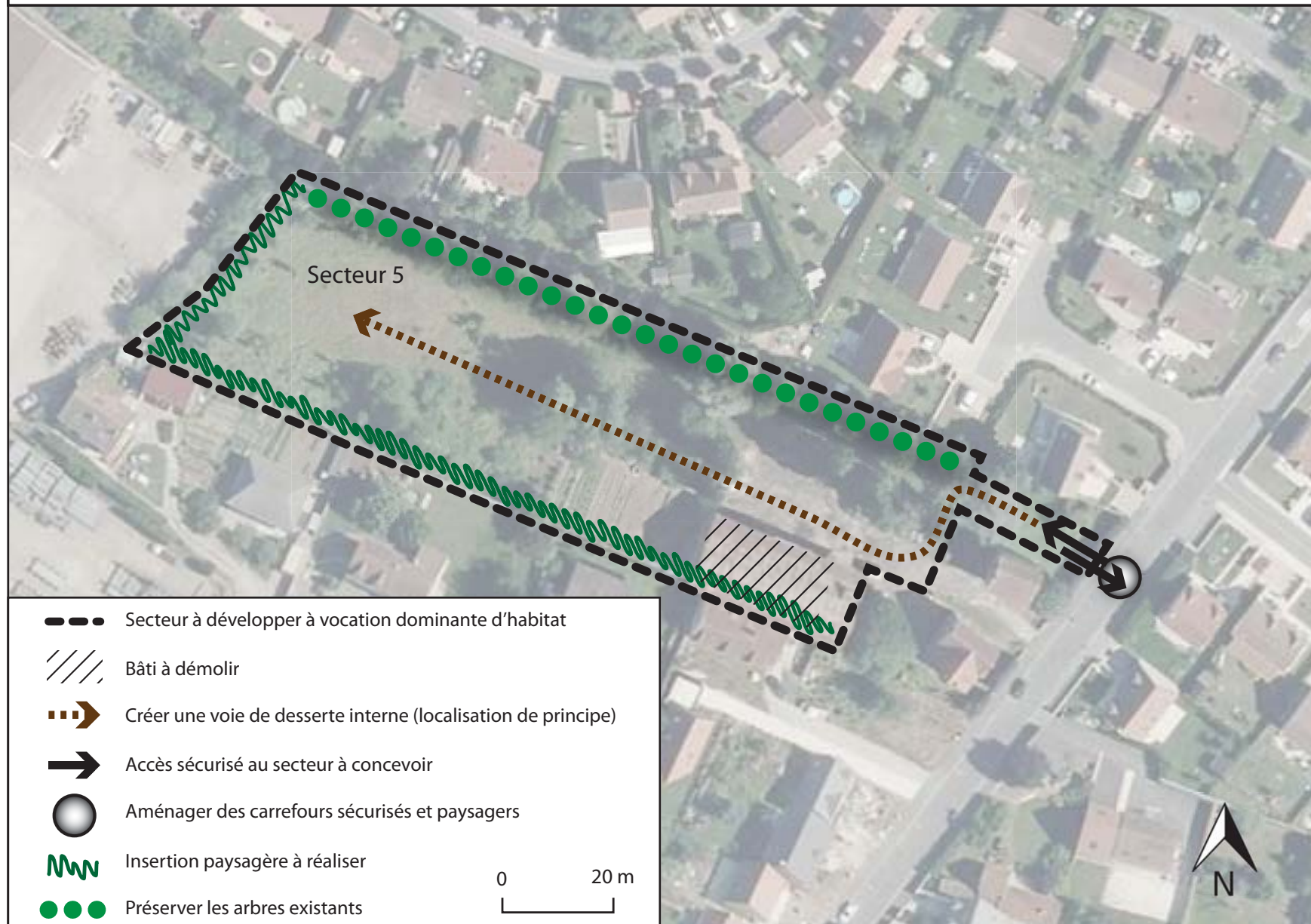


C. Secteur 4 : Orientations d'aménagement sur le secteur Jules Guesde

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- Concevoir un accès sécurisé au secteur depuis la rue Jules Guesde.
- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage du carrefour ainsi créé (voir schéma).
- Créer une voie de desserte interne des constructions (localisation de principe sur le schéma)
- Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des secteurs d'habitat existants en conservant les plantations existantes ou en réalisant une insertion paysagère par de nouvelles plantations d'essence locale.

Orientations d'aménagement et de programmation Rue Pasteur (secteur 5)



D. Secteur 5 : Orientations d'aménagement sur le secteur rue Pasteur

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- Démolir le hangar existant au vu de sa faible qualité paysagère.
- Concevoir un accès sécurisés au secteur depuis la rue Pasteur.
- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage du carrefour ainsi créé (voir schéma).
- Créer une voie de desserte interne des constructions (localisation de principe sur le schéma).
- Assurer un traitement paysager des franges du secteur vis à vis des secteurs d'habitat existants en conservant les plantations existantes le long du quartier situé au Nord du secteur ou en réalisant une insertion paysagère par de nouvelles plantations d'essence locale au Sud et à l'Ouest du secteur.

- - - Secteur à développer à vocation d'activités économiques
 ↔ Créer une voie traversante (localisation de principe)
 — Aménager l'entrée de ville
 — Développer une séquence urbaine
 ● Aménager des carrefours sécurisés et paysagers
 ~ Réaliser une insertion paysagère

355



E. Secteur 6 : Orientations d'aménagement sur la zone d'activités économiques

L'aménagement de ce secteur se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les différents points suivants seront à respecter.

- Réaliser une voie traversante permettant la liaison entre la zone d'activités existante et la RD 99 (localisation de principe).
- Assurer un traitement en terme de sécurité et de paysage de l'unique carrefour ainsi créé sur la RD 99 (voir schéma).
- Assurer un traitement paysager des franges avec des essences locales du secteur vis à vis des espaces agricoles afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- Aménager l'entrée de ville pour assurer la sécurité des automobilistes (plantations d'alignement, bordures, signalétiques...)
- Développer une «séquence urbaine» entre la nouvelle intersection et les premières habitations (trottoirs, éclairage public...)

III. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

La programmation de logements découle des règles établies ci-dessous.

Pour le secteur 1, Ferme Arthur Chaussy :

La densité sur l'ensemble du secteur devra être comprise entre 45 et 55 logements à l'hectare soit environ 66 logements.

En outre, seront créés :

- 100 % d'habitat collectif à l'intérieur des bâtiments du corps de ferme.
- 100 % d'individuel groupé ou de logements intermédiaires sur le reste du secteur.
- 20 à 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.
- 20 % minimum de T2 et 30 % minimum de T3 parmi les logements locatifs sociaux.
- 20 % minimum de T2 et 30 % minimum de T3 parmi les logements privés.

Pour le secteur 2, Ferme Jean Jaurès :

La densité sur l'ensemble du secteur devra être comprise entre 65 et 70 logements à l'hectare soit environ 25 logements.

En outre, seront créés :

- 100 % d'habitat collectif à l'intérieur des bâtiments du corps de ferme dont 20 % minimum de T2.
- 100 % d'individuel groupé ou de logements intermédiaires sur le reste du secteur.

- 20 à 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération.

Pour les secteurs 3, 4 et 5 :

La densité sur l'ensemble des secteurs 3, 4 et 5 devra être comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare soit environ :

- 17 logements sur le secteur «Impasse Arthur Chaussy»,
- 10 logements sur le secteur «Jules Guesde»,
- 14 logements sur le secteur «Rue Pasteur».

100 % des logements créés seront de type individuel groupé ou logement intermédiaire.

Sur les secteurs 3 et 5, 20 à 30 % du nombre total de logements doit être affectés à du logement social.