

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE VILLEMAREUIL

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

“Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
- **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Si le PLU est élaboré par une commune non adhérente à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH et PDU, il ne comprend pas les règles, programmations et orientations pour l'habitat et les déplacements.

Ces Orientations d'Aménagement ne porteront que sur l'aménagement des zones d'extension définies. Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants n'a été défini. Ce document présente les principes d'aménagement qui ont été retenus dans la zone 1AU définie au plan de zonage du PLU de la commune de Villemareuil.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, le schéma d'aménagement ne devra pas être remis en cause lors des opérations de constructions.

❖ Zone 1AU

Superficie de la zone : 1,77 ha

Cette zone s'insère au centre de la zone bâtie du bourg de Villemareuil. Elle intègre les terrains cultivés implantés au nord de l'Eglise et deux parcelles occupées par des jardins et un ancien verger.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains permet de développer le bourg sans étendre l'enveloppe bâtie au-delà de ses limites actuelles. Par ailleurs, la situation centrale de la zone permet de préserver une cohérence urbaine dans le bourg en urbanisant des terrains proches des équipements publics et en rationalisant la consommation d'espace pour un aménagement urbain de qualité.

Une partie de la zone est desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement via la rue de Brinches, Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite la réalisation d'un bouclage jusqu'à la rue Saint-Christophe pour alimenter l'ensemble de la zone 1AU.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Les Principes d'aménagement :

- La vocation de la zone est résidentielle.
- Préalablement à tout aménagement, la ligne électrique qui surplombe la zone devra être enterrée sous la future voie de desserte interne. Les contraintes d'implantation des constructions par rapport à la présence de cette ligne sont trop importantes et impactent fortement l'urbanisation potentielle de ce secteur.
- L'accès principal de la zone s'effectuera de la rue de Brinches à la rue Saint-Christophe. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser un accès sur la rue de Brinches, ce dernier pourra se faire depuis la rue du Pré des Cygnes, pour permettre l'aménagement de la zone.
- L'entrée ou la sortie sur la rue Saint-Christophe s'effectuera en sens unique, la largeur d'accès étant insuffisante pour créer une voie en double sens (entre la rue et le bâtiment communal).

- La création de nouveaux carrefours sur les routes départementales 33 et 33a1 devra faire l'objet d'une réflexion préalable avec les services concernés au Département (ART) pour limiter toute augmentation des risques en matière de circulation routière, cycliste ou piétonne.
- L'aménagement de la voie de desserte interne devra prendre en compte les besoins liés aux déplacements en modes doux (piétons, cycliste...) et mettre en avant le caractère résidentiel de la zone (circulation sécurisées).
- Des places de stationnement visiteurs devront être créées le long de la voie (1 place par tranche de 3 logements).
- L'aménagement de la zone doit réserver un espace d'environ 2 000 m² en vue de l'implantation d'un équipement public (en continuité du local technique communal).
- Un cheminement piéton devra relier la future voie de desserte interne à la rue du Pré des Cygnes pour créer un accès aux chemins de randonnées présents sur le territoire (accès au chemin le long du « ru de Villemareuil »).
- L'aménagement de la zone devra comprendre la création d'une réserve incendie enterrée, répondant aux normes en vigueur afin d'assurer la défense incendie de la future zone urbaine.
- Afin de réaliser une opération d'aménagement cohérente et intégrée au bâti actuel, les façades des constructions implantées sur la rue du Pré des Cygnes devront être orientées sur cette rue et non vers la voie de desserte interne afin de conserver la continuité du bâti sur la rue du Pré des Cygnes et éviter la création d'un quartier refermé sur lui-même.
- Pour préserver le cadre de vie des habitants, une bande inconstructible de 10 mètres de profondeur est identifiée le long des parcelles déjà bâties (cf. plan de l'OAP). Dans cette bande sont seulement autorisées les annexes isolées d'une superficie maximum de 10m².
- Une attention particulière devra être portée au maintien d'une partie des arbres implantés sur la zone, dans la mesure où cela ne remet pas en cause le projet

d'aménagement. En cas d'impossibilité, des plantations devront être prévues sur la zone pour préserver les paysages du centre-bourg et maintenir une biodiversité en zone urbaine.

- Afin de réaliser un effort de densification sur le centre-bourg, l'objectif de création de logement s'élève à environ 16 logements à l'hectare (densité brute en retirant l'espace voué aux équipements publics) soit environ 20 à 25 logements sur la zone 1AU.

L'illustration ci-dessous présente de manière schématique les orientations d'aménagement de la zone.

