



**VILLIERS
SAINT
GEORGES**

Département de la Seine-et-Marne

Commune de VILLIERS-SAINT-GEORGES

Orientations 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	5
2.1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	5
2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES DE DEVELOPPEMENT	8
2.3. LE SECTEUR NE	11
2.4. LES ENTrees DE VILLE	12
3. PROGRAMMATION	14

1. INTRODUCTION

Le contenu des Orientation 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 des zones 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 les zones de développement ne pourra être inférieure à 16 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 6 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, d'habitat intermédiaire et d'habitat 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 des nouvelles zones 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 ;
- 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. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes. L'axe de ruissellement au niveau de la zone 2AU de la rue de Nogent identifié par le SMAGE devra être pris en compte au niveau des aménagements afin de l'artificialisation des sols n'accentue pas le phénomène à proximité immédiate. Quant à celui identifié au niveau de la zone 1AU de la rue du Général De Gaulle, les aménagements réalisés ces dernières années sont de nature à limiter voire endiguer le phénomène, la démonstration de ces effets devra être faite lors de l'aménagement de la zone. Dans tous les cas, l'artificialisation de cette zone ne devra pas non plus accentuer le phénomène à proximité immédiate.

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.

Par ailleurs aucun bâtiment à usage d'habitation ne pourra être implanté à moins de 5 mètres des espaces agricoles afin de faire peser sur les zones à urbaniser la zone de non-traitement en matière d'agriculture et non sur les espaces actuellement cultivés. Une récupération de cet espace pourra être envisagée par la collectivité et aménagée en zone de transition environnementale ou de circulation douce.

2.1.4. Réseaux

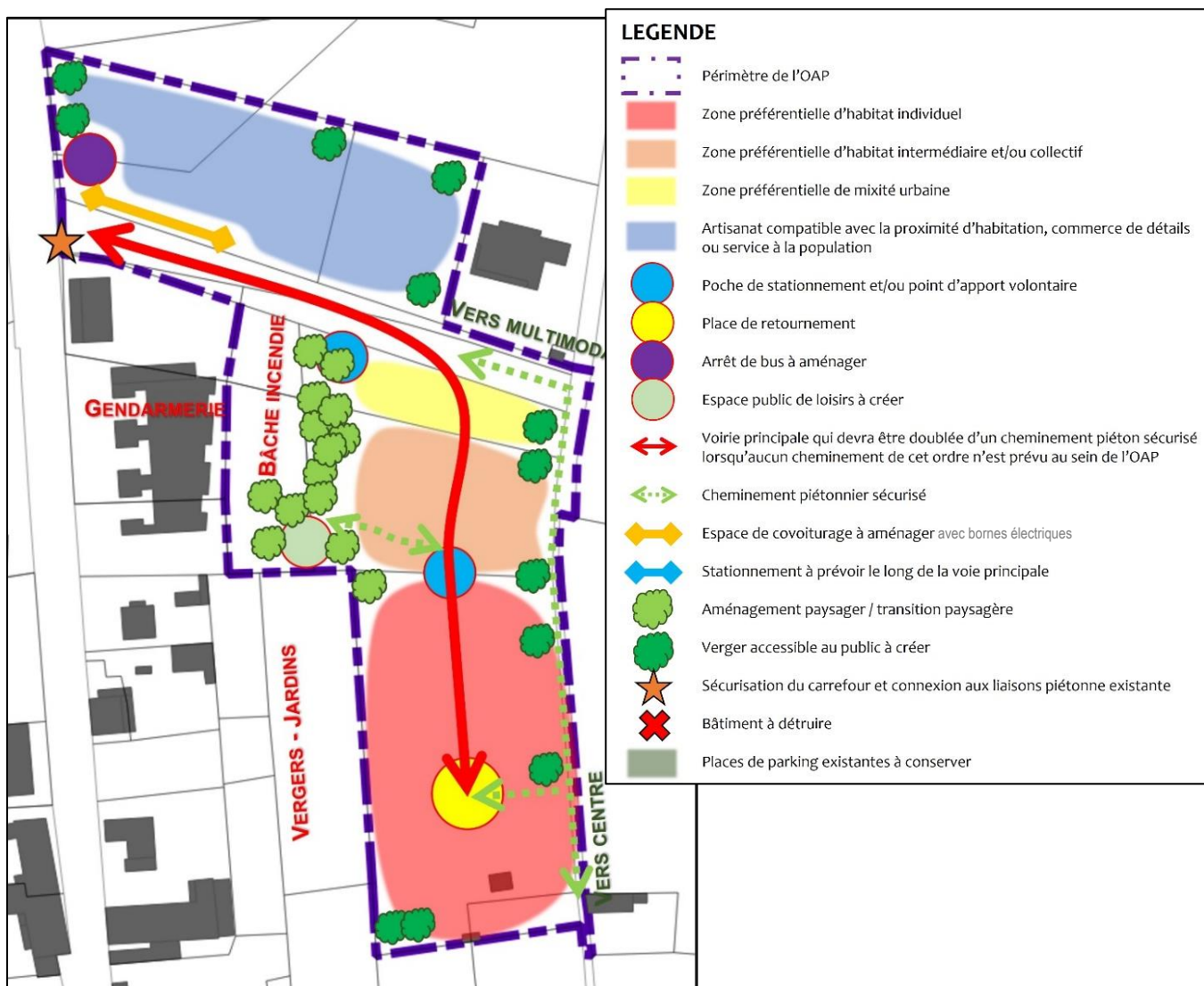
Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée. En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager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

Pour la gestion des déchets, elle devra être en lien avec les installations déjà présentes sur le territoire (notamment celles à proximité immédiate du site) et l'organisation existantes du SMETOM.

2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES DE DEVELOPPEMENT

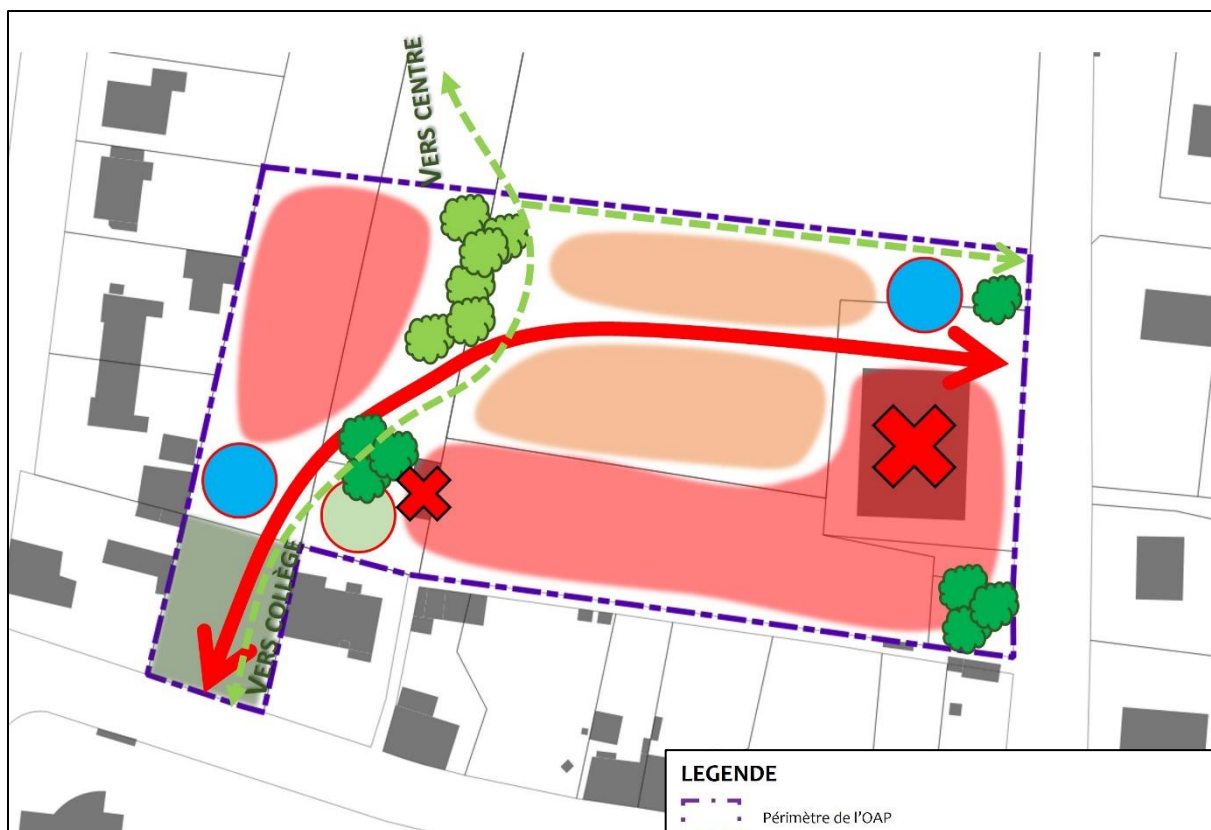
2.2.1. Secteurs UX et 1AU « rue du Général De Gaulle »

- ❑ Surface de l'OAP : 16.630 m².
- ❑ Secteurs concernés : UX et 1AU.
- ❑ Surface du secteur concerné par l'habitat : 7.988 m².
- ❑ Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.

















2.2.2. Secteurs UB et 2AU « rue de Nogent »

- ❑ Surface de l'OAP : 14.274 m².
- ❑ Secteurs concernés : UB et 2AU.
- ❑ Surface du secteur concerné par l'habitat : 13.678 m².
- ❑ Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.

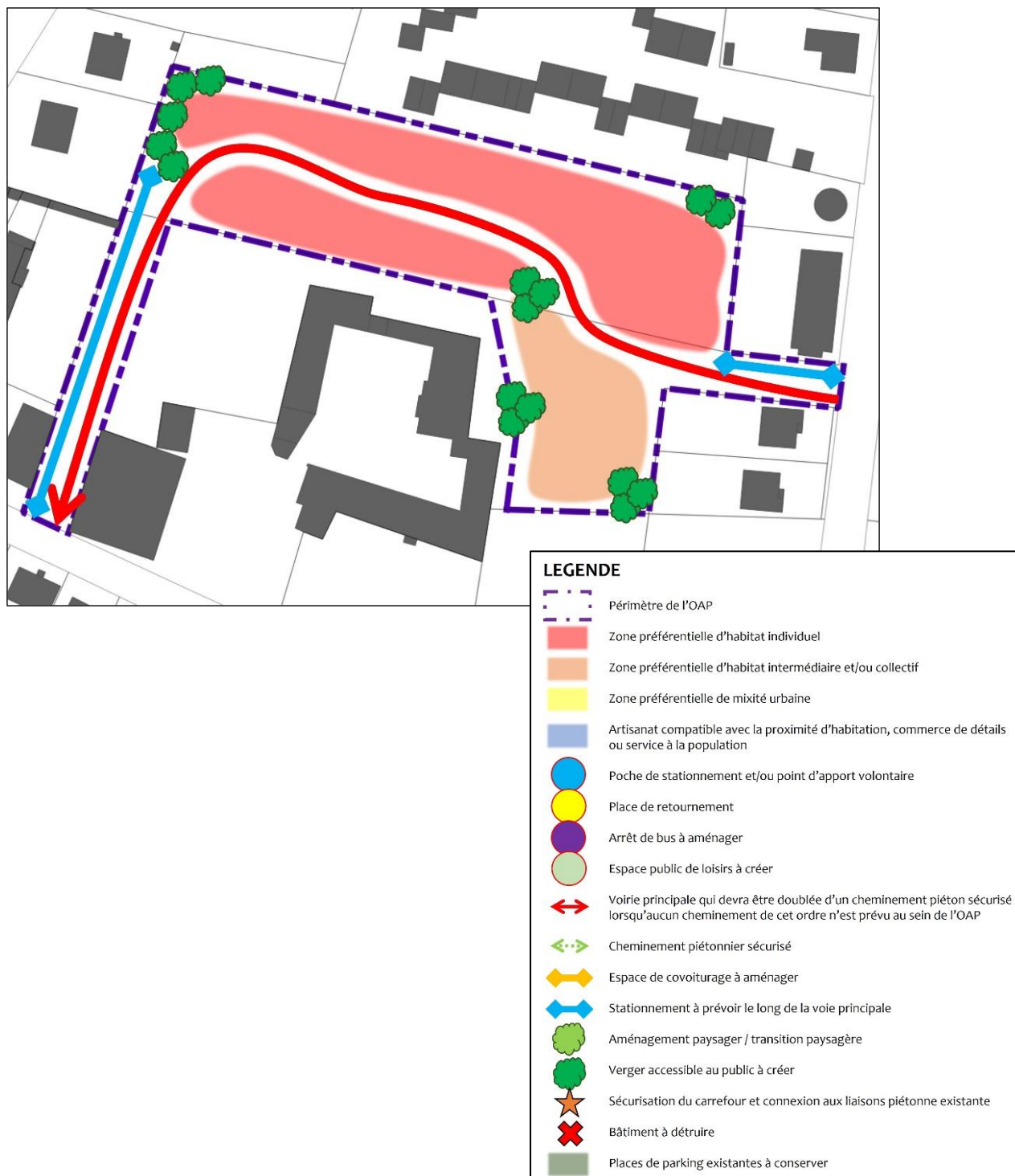


LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Zone préférentielle d'habitat individuel
-  Zone préférentielle d'habitat intermédiaire et/ou collectif
-  Zone préférentielle de mixité urbaine
-  Artisanat compatible avec la proximité d'habitation, commerce de détails ou service à la population
-  Poche de stationnement et/ou point d'apport volontaire
-  Place de retournement
-  Arrêt de bus à aménager
-  Espace public de loisirs à créer
-  Voirie principale qui devra être doublée d'un cheminement piéton sécurisé lorsqu'aucun cheminement de cet ordre n'est prévu au sein de l'OAP
-  Cheminement piétonnier sécurisé
-  Espace de covoiturage à aménager
-  Stationnement à prévoir le long de la voie principale
-  Aménagement paysager / transition paysagère
-  Verger accessible au public à créer
-  Sécurisation du carrefour et connexion aux liaisons piétonne existante
-  Bâtiment à détruire
-  Places de parking existantes à conserver

2.2.3. Secteurs UB et 2AU « rue du Clos de la Ferme »

- Surface de l'OAP : 7.689 m².
- Secteurs concernés : UB et 2AU.
- Surface du secteur concerné par l'habitat : 6.864 m².
- Densité liée à l'habitat : 16 logements à l'hectare.



2.3. LE SECTEUR NE

Le secteur NE concerne un projet d'implantation de centrale photovoltaïque. La superficie de ce secteur est estimée à 5,48 hectares sur des terrains appartenant à la commune. Les terrains se situent sur une ancienne carrière faisant l'objet d'une fiche BASIAS (IDF7701221) qui indique que le site a servi de dépôt communal d'ordures ménagères de 1972 à 2005. Depuis 2005, les terrains ne font l'objet d'aucune activité et l'usage du site ne prévoit pas de réaménagement forestier ou agricole. A noter que le site répond par ailleurs aux conditions de l'appel d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en tant que « site de moindre enjeux foncier ».

Les enjeux environnementaux devront être intégrés à la conception du futur projet à l'aide de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC), qui sera prise en considération sur l'ensemble des phases de déroulement de l'opération.

L'implantation de la centrale devra faire l'objet d'un travail continu de concertation entre le porteur de projet et des écologues en charge de la réalisation de l'étude d'impact et inventaires naturalistes. A ce titre, le pétitionnaire du futur projet devra veiller à conserver un corridor écologique de part et d'autre de l'emprise du site (cf. illustration suivante) afin de permettre à l'installation photovoltaïque de s'intégrer à la trame verte et bleue locale et préserver une lisière avec l'espace forestiers. Le tout devra permettre également une bonne intégration avec le paysage au Sud du territoire communal.



Représentation du secteur NE avec les deux principes de corridors à maintenir (flèches vertes)



Entrée de ville Ouest

Objectifs poursuivis au sein des périmètres OAP « entrées de ville » :

- Marquer les transitions.
- Donner une limite à l'urbanisation future.

Orientations :

- Signaler les entrées de ville par des plantations le long des routes et des aménagements (déchetterie ou zone d'activités).
- Valoriser l'espace (éclairage, mobilier, massif de fleurs...).

3. PROGRAMMATION

Période	2021-2030	2031-2040
1AU « rue du Générale De Gaulle »	X	
2AU « rue de Nogent »		Non prioritaire
2AU « rue du Clos de la Ferme »		Prioritaire

L'aménagement total des secteurs liés à l'habitat ne pourra se faire en plus de 2 opérations distinctes (à l'exception du secteur 2AU « rue de Nogent » qui devra être aménagé d'un seul tenant).

La période de programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU 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.

Sur la période 2031-2040, le secteur 2AU « rue du Clos de la Ferme » sera prioritaire par rapport au secteur 2AU « rue de Nogent » pour un passage en 1AU en vue d'un aménagement.



VILLIERS SAINT GEORGES

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

