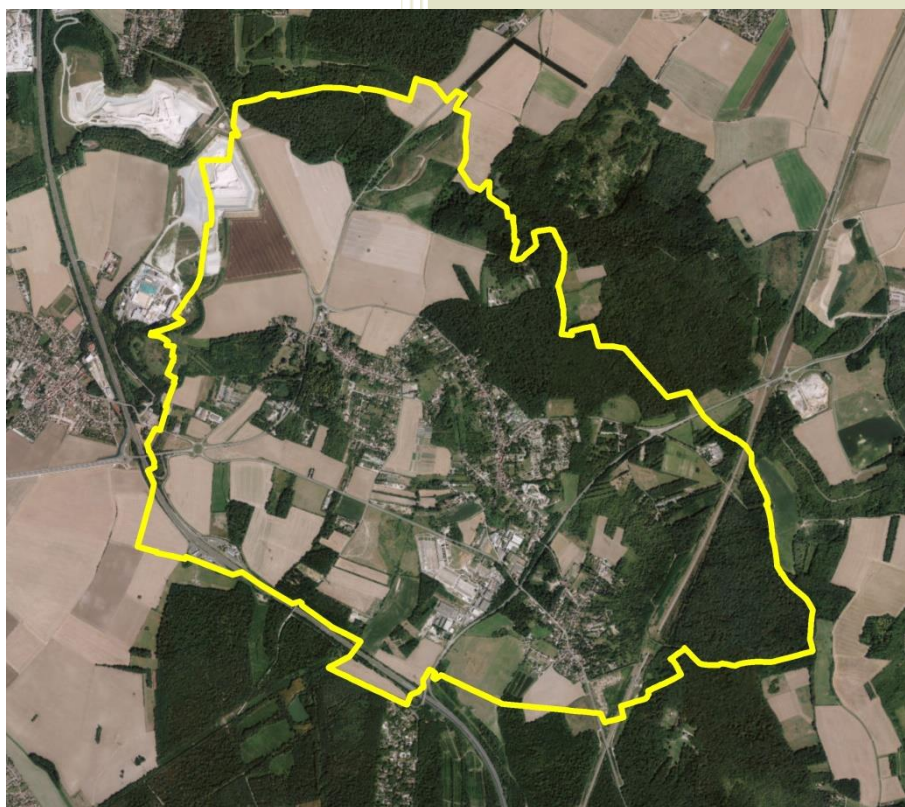


COMMUNE DE VILLEVAUDE
PLAN LOCAL D'URBANISME
3-OAP



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : / /2018*

LE CLOS MARSAIS OAP N°1

CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP dite du « CLOS MARSAIS » est dédiée principalement à la création de logements individuels et collectifs. Elle se situe à MONTJAY-LA-TOUR, sur des terres en friche.

D'une superficie de 4,2 hectares, elle est accessible par le Sud depuis la Rue de la TOUR. Elle comprend deux secteurs, un secteur à urbanisé situé en zone 1AU et un secteur naturel situé en zone N. Le but affiché est d'opérer une requalification de l'ensemble de ces espaces. Dans le secteur naturel le but est de protéger et mettre en valeur la mare existante et la zone humide avérée ainsi que les espaces naturels adjacents dans le but d'offrir aux habitants un espace de promenade adjacent aux secteurs urbanisés.

La partie en zone AU, est située entre le camping de VILLEVAUDE et la rue de la TOUR. Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions anciennes ainsi que des constructions plus récentes implantées ces dernières années en front à rue.

Le projet s'insère dans la partie en friche, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé autour, ainsi que la présence des réseaux déjà existant. Il s'agit d'un espace aujourd'hui délaissé.

ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,*
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,*
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,*
- 4- Les besoins en matière de stationnement,*
- 5- La desserte en transports en commun,*
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Les chapitres suivants sont donc à compléter.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone dite « LE CLOS MARSAIS »

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel ainsi que de l'habitat collectif, les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte existante ou à créer. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur la limite de la zone de projet.

Des espaces paysagers devront être aménagés en accompagnement des voies à créer.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels et de logements collectifs. Un projet de maison intergénérationnelle devra être prévu sur le secteur. Une densité d'environ 40 logements par hectare devra être appliquée à la zone. Il conviendra également de créer des logements aidés sur cette zone.

Les constructions à destination de bureau, de commerce sont autorisées, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite « CLOS MARSAIS » est concernée par des servitudes I4, plusieurs lignes hautes tensions traversent la zone sur la partie Sud-Est, de plus une partie de la zone est concernée par le zonage du PPRM^t en zone bleue, il doit être procéder à des sondages préalables sur les terrains avec des études de sols afin d'adapter les localisations et les techniques de construction

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements. Le règlement de la zone AU complète les dispositions spécifiques notamment sur l'article 12.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la rue de la Tour, arrêt Mirabilis, en face de la zone de projet. Il s'agit de la ligne E du réseau Apolo7 desservant la ville de CHELLES à CLAYE-SOUILLY en passant par les villes de VILLEVAUDE, LE PIN.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Deux accès à la zone devront être aménagés de façon sécurisée :

- Les deux accès sur la Rue de la Tour,

Ces deux accès seront dédiés aux déplacements routiers et piétonniers depuis les rues. Un accès sera pour une voie urbaine de liaison et l'autre accès prévu pour une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager avec un cheminement piétonnier.

Tout nouvel accès de véhicule motorisé sur la RD 404 est interdit.

Afin de desservir la zone, il conviendra d'aménager une voirie de desserte sécurisée qui devra permettre une circulation aisée par les véhicules à moteur et par les modes doux.

La voirie structurera la zone d'étude avec deux placettes de retournement aux extrémités.

Un cheminement piétonnier est prévu à l'ouest reliant la voirie principale et la place SAINT-CHRISTOPHE.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT














Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

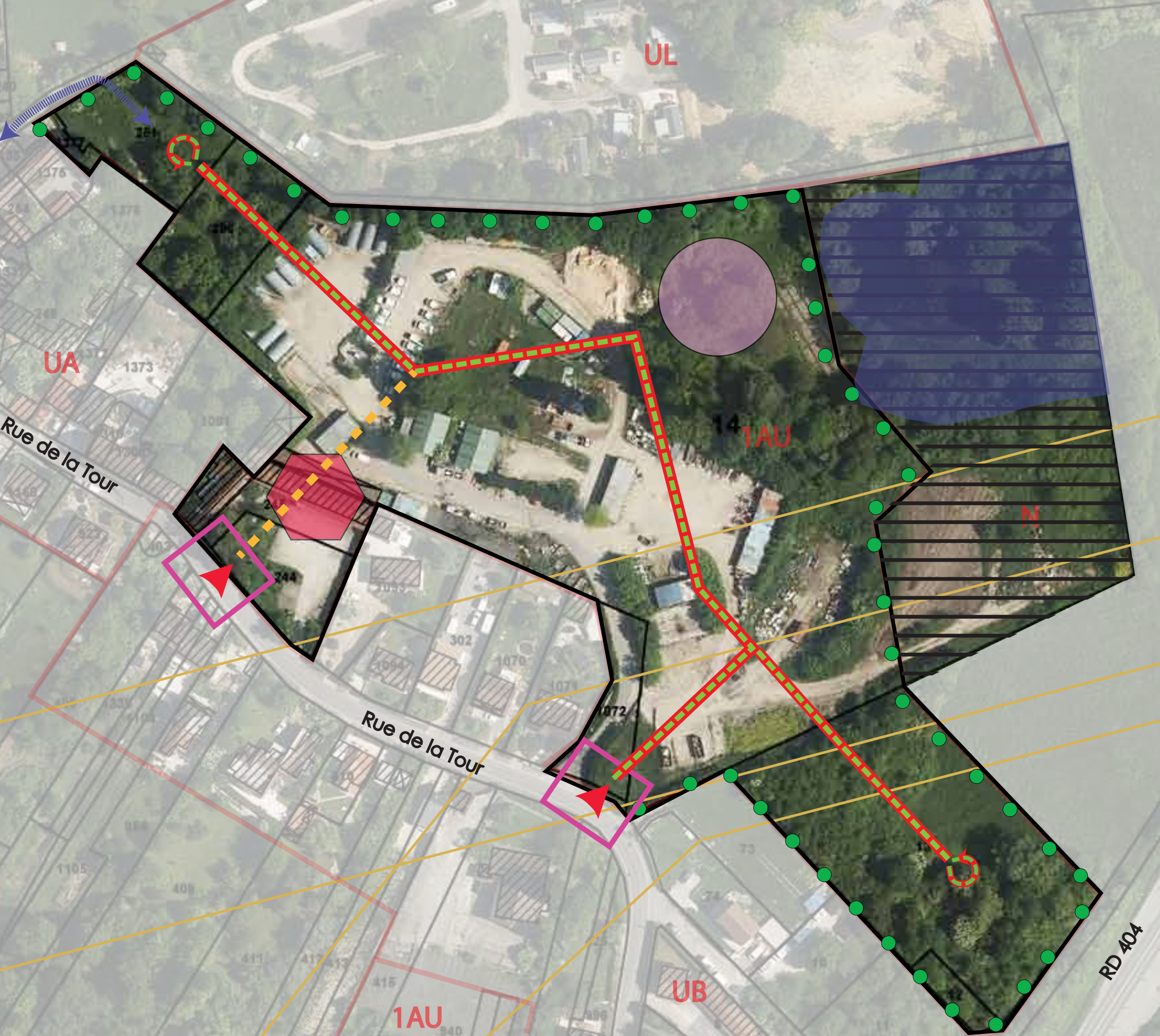
OAP

SCHEMA DE PRINCIPE

LE CLOS MARSAIS

Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de programmation sont ouverts à l'urbanisation, suivant le schéma de principe ci-joint.

-  Périmètre de l'OAP, 4,2 ha,
-  Principe de création d'accès véhicule à la zone,
-  Principe de création d'une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier,
-  Principe de création de places de retournement
-  Principe de voie urbaine de liaison
-  Principe de création d'un cheminement piétonnier,
-  Principe de sécurisation du carrefour,
-  Principe de frange paysagère,
- Programmation:
-  Prévoir la création de 30 logements individuels,
-  Prévoir la création de 25 à 30 logements collectifs,
-  Prendre en compte les lignes électriques lors de l'aménagement de la zone, privilégier le stationnement,
-  Principe d'aménagement d'un parc naturel
-  Mettre en valeur la zone humide et la mare.



LA COTE DU PRIEUR OAP N°2

CONTEXTE ET ENJEUX

La zone de l'OAP dite LA COTE DU PRIEUR est dédiée principalement à l'accueil de nouveaux logements et se situe à MONTJAY-LA-TOUR.

D'une superficie de 0,9 hectare, elle est accessible par la rue DE LA TOUR AU Nord.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, pavillonnaire, et d'activités économiques sur la partie Sud.

Le projet s'insère dans la partie en friche, et bénéficie de la présence d'un réseau viaire développé autour, ainsi que la présence des réseaux déjà existant.

Il s'agit d'un espace aujourd'hui délaissé.

ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les chapitres suivants sont donc à compléter.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La zone dite « LA COTE DU PRIEUR »

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte existante ou à créer. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur la limite de la zone de projet.

Des espaces paysagers qui accompagnent la voie devront être aménagés.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels. Une densité d'environ 15 logements par hectare devra être appliquée à la zone.

Les constructions à destination de bureau, de commerce sont autorisées, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de l'OAP dite « LA COTE DU PRIEUR » est concernée par des servitudes I4, plusieurs lignes hautes tensions traversent la zone, de plus la zone est concernée par le zonage du PPRM en zone bleu, il doit être procédé à des sondages préalables sur les terrains avec des études de sols afin d'adapter les localisations et les techniques de construction.

Les besoins en matière de stationnement

Un espace collectif de stationnement de 15 places devra être mis en place en plus des stationnements liés aux constructions.

La desserte en transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche se situe sur la rue de la Tour, arrêt Mirabilis, en face de la zone de projet. Il s'agit de la ligne E du réseau Apolo7 desservant la ville de CHELLES à CLAYE-SOUILLY en passant par les villes de VILLEVAUDE, LE PIN.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à la zone devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue de la Tour.

Cet accès sera dédié aux déplacements routiers et piétonniers depuis la rue. Il s'agira d'une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager avec un cheminement piétonnier.

Afin de desservir la zone, il conviendra d'aménager une voirie de desserte sécurisée qui devra permettre une circulation aisée par les véhicules à moteur et par les modes doux.

La voirie structurera la zone d'étude avec une placette de retournement.

Un cheminement piétonnier est prévu d'Est en Ouest sur la partie Sud de la zone de projet permettant de relier la rue de la TOUR.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.




OAP SCHEMA DE PRINCIPLE LA CÔTE DU PRIEUR



Les terrains situés dans l'Opération d'Aménagement et de programmation sont ouverts à l'urbanisation, suivant le schéma de principe ci-joint.

-  Périmètre de l'OAP, 0,9 ha,
-  Principe de création d'accès véhicule à la zone,
-  Principe de création d'une voie à double sens accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier,
-  Principe de création d'une place de retournement,
-  Principe de création d'un cheminement piétonnier,
-  Principe de sécurisation du carrefour,
-  Principe de frange paysagère,

Programmation:

-  Prévoir la création de 15 logements individuels,
-  Prévoir la création de 15 places de stationnement,
-  Prendre en compte les lignes électriques lors de l'aménagement de la zone

