

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# MODIFICATION DU PLU DE MONTRY

APPROBATION

3

**Orientation d'aménagement et de  
programmation ajoutée**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL  
MUNICIPAL EN DATE DU 8 MARS 2018

LE MAIRE



Yves DURIS – MAUGER  
Christophe LUQUET  
9 D, Rue Léon Leroyer  
– 77334 MEAUX CEDEX –  
E-MAIL : meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
– 77410 CLAYE SOUILLY –

## Préambule

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-6 CU

*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.*

Article L151-7 CU

*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 à l'article L. 151-35.*

Les OAP sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable... Elles peuvent également donner des prescriptions pour l'aménagement de nouveaux secteurs, comme c'est le cas pour cette orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leur être compatibles. Suite au Grenelle de l'environnement elles deviennent un élément obligatoire des PLU.

## OAP portant sur le secteur du Pré du Lochy-Nord (Clos Philippot)

Cette orientation d'aménagement concerne une zone d'espaces agricoles enclavés entre la route départementale 934, le ru du Lochy, le groupe scolaire Louis Pergaud, et le récent lotissement du Pré du Lochy. Ce secteur, défini comme zone IIAU au PLU approuvé en 2012, est reclassé en zone IAUB à l'occasion de la présente modification.

L'actuelle mairie et le centre-bourg se trouvent à environ 750 mètres, la gare à environ 1 km, le groupe scolaire Louis Pergaud à proximité immédiate.



### **Objectifs :**

- Permettre la réalisation de l'extension du groupe scolaire via un projet urbain partenarial avec réalisation de logements
- Renforcer l'offre en logement à proximité immédiate de l'école et d'une desserte en bus de la commune, à proximité du centre-bourg et de la gare (environ 1km)
- Conserver une typologie d'habitat individuel afin de rester dans la continuité architecturale des quartiers alentours, tel que la partie sud du Pré du Lochy
- Désenclaver le lotissement récent du pré du Lochy et alléger la circulation au carrefour RD934 / rue Pergaud et devant l'école
- Favoriser la qualité paysagère et la bonne insertion urbaine de l'urbanisation permise via la modification du PLU
- Limiter l'impact environnemental (limitation de l'artificialisation des sols, biodiversité à favoriser)
- Prendre en compte les nuisances et les risques liés à la circulation sur la route départementale 934.

### **Orientations :**

- Extension du groupe scolaire Louis Pergaud selon l'emplacement réservé correspondant, comme prévu au PLU de 2012
- Réalisation de logements en habitat individuel avec une identité cohérente au tissu bâti dont la zone IAUB est la continuité, avec une densité plus importante (au minimum 19 logements par hectare) le long de la départementale pour accentuer l'effet d'entrée de ville, avec une homogénéité du bâti en façade de la RD934
- Relier par des aménagements doux les nouvelles constructions à l'école et vers les aménagements doux existant de l'autre côté de la route départementale ainsi que les arrêts de bus
- Créer un nouvel aménagement valorisant les abords du ru du Lochy, le rendant plus accessible pour l'entretien, la bande enherbée pouvant éventuellement servir de lieu de promenade

- Un aménagement paysager le long de la route départementale et des aménagements comprenant des plantations pour les voiries créées, avec au moins une place de stationnement visiteur pour 4 logements
- Un principe de différenciation des voiries entre desserte principale et secondaire du nouveau quartier
- Des plantations d'arbres et de haies d'essences locales sur les parcelles bâties pour favoriser la biodiversité, et favoriser la qualité environnementale et paysagère
- La préservation d'espaces de pleine terre et la perméabilité au moins partielle des places de stationnement extérieures pour lutter contre l'artificialisation des sols
- Une frange paysagère et une bande d'inconstructibilité de 15m le long de la route départementale pour limiter les nuisances sonores
- Un accès unique (voirie) de l'ensemble à la Départementale, pour des questions de sécurité ; aucun accès direct des lots n'est autorisé sur la RD934
- Sécuriser les traversées piétonnes et le carrefour créé au niveau de la route départementale : tous les aménagements devront faire l'objet d'une concertation avec les services du Département

Schéma de principe :

