



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Les Corbins »

21 juin 2019

Accusé de réception en préfecture
077-217703073-20200109-2019-081
-DE
Date de télétransmission :
09/01/2020

Accusé de réception en préfecture
077-217703073-20200109-2019-081
-DE
Date de télétransmission :
09/01/2020

Sommaire

PREAMBULE	4
I Contexte	5
II Enjeux et objectifs	6
III Orientations des aménagements futurs	7

PREAMBULE

Conformément à l'article L 151 - 6 du code de l'urbanisme :

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L 141-16](#) et [L 141-17](#)

Conformément à l'article L 151 - 7 du code de l'urbanisme Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

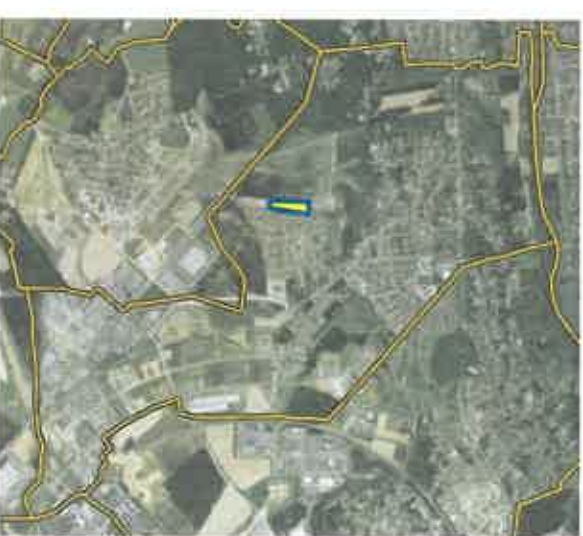
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- 2° Favoriser 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](#).

Au 21/06/2019

I CONTEXTE



Les terrains sont situés à l'ouest du tissu urbanisé des quartiers d'habitat individuel (ZAC des Binaches) de Montévrain.



D'une superficie d'environ 2,1 hectares (21 165 m²), les terrains sont pour la plus grande partie en friche, et au nord occupés par deux petits bâtiments en ruines – dont il est prévu la démolition – et une carrière liée aux activités du centre équestre qui jouxte le site d'étude.

Ils constituent une « poche d'urbanisation » en frange du périmètre urbanisé entre le centre équestre au nord, un parcours de santé au sud et des fonds de parcelles jardinées d'un vaste quartier d'habitat individuel à l'est (Les Binaches). Desservis par l'ancienne RD5 (rue du Puits au Gué), les terrains bénéficient des vues sur l'espace ouvert agricole (PPEANP*) qui s'étendent vers l'ouest.

*PPEANP : Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Pérurbains

Accusé de réception en préfecture
077-217703073-20200109-2019-081
Date de télétransmission :
09/01/2020

II ENJEUX ET OBJECTIFS

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la ville de Montévrain, l'OAP vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de répondre aux grands objectifs fixés par la commune :

- . Répondre aux besoins générés par l'évolution démographique notamment,
pour permettre l'accès à un parcours résidentiel complet et privilégier les logements en faveur des ménages avec enfants
- . Renforcer les liaisons douces notamment,
en préservant et en valorisant la trame verte existante afin de créer un maillage de liaisons douces continu de qualité
- . Favoriser les lieux de rencontre entre les habitants notamment,
 - en concevant les espaces publics comme de véritables lieux de convivialité et d'échanges
 - en évitant le cloisonnement entre les quartiers en favorisant les perméabilités entre les nouveaux quartiers et ceux existants, notamment par des liaisons douces
- . Faire de l'environnement une composante majeure d'un projet de ville qualitatif et respectueux de ses habitants notamment,
en incitant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

III ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS

Urbanisation du site

L'urbanisation du site s'inscrit dans la démarche de valorisation de la frange urbaine et paysagère en permettant de requalifier un espace actuellement en friche et occupé par des bâtiments en ruine (dont il est prévu la démolition). Cette opération vient donc achever un processus de valorisation d'une séquence majeure du parcours sur la rue du Puits du Gué, depuis le centre équestre au nord jusqu'au parcours de santé au sud, en visibilité avec l'espace ouvert agricole. C'est également la contribution à la mise en valeur d'une entrée de ville paysagère depuis l'arrivée par le rond-point sur la route de Provins (RD231).

Le programme, outre sa contribution à l'effort porté en direction de la création de logement pour les familles, permet de qualifier le parcours sur la rue du Puits du Gué qui offre ainsi la vision d'une silhouette rythmée par la mixité des fonctions et des typologies (corps de ferme, quartier d'habitat, parcours de santé).

A l'intérieur du quartier, la composition se structurera autour d'un espace vert central permettant la gestion des eaux pluviales et pouvant recevoir des emplacements de stationnement pour les visiteurs.

Constructions et performances énergétiques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

- . le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques,
- . la conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.),
- . un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Déplacements

L'effort sera porté sur la densification du maillage des circulations supports des modes actifs de déplacement (marche à pied et vélo) de manière à limiter l'emploi de la voiture particulière et à favoriser les liaisons interquartier. Les sentes et chemins piétons et cyclables se positionneront :

- En continuité du passage existant au nord-est permettant ainsi une liaison depuis la rue des Binaches vers la rue du Puits du Gué en traversant le nouveau quartier,
- En se greffant au passage existant au sud et assurant ainsi la desserte du nouveau quartier et du parcours de santé depuis le quartier des Binaches,
- En continuité du chemin existant au sud en bordure de la rue du Puits du Gué à la hauteur du parcours de santé et contribuant ainsi au maillage des grands parcours piétons-cycles d'échelle communale voire supracommunale.

Quant à la desserte automobile, une voie permettra la desserte du quartier avec une entrée et une sortie distincte sur la rue du Puits du Gué pour répartir les flux et sécuriser les accès.

Des emplacements de stationnement visiteur seront aménagés et disposeront d'un emplacement pour la recharge des véhicules électriques.

III ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS

Traitement paysager et espaces publics

Le site devra bénéficier de franges paysagères soignées au contact :

- . Des fonds de parcelles du tissu d'habitat individuel à l'est : le règlement précise qu'un espace paysager inconstructible d'une largeur minimum de 2,00 mètres et un recul minimum des constructions principales et des annexes dont la hauteur est supérieure à 3 mètres de 4,00 mètres matérialise ainsi la préservation de ces fonds de parcelles jardinées.
- . Des espaces en façade sur la rue du Puits du Gué : le règlement précise qu'un espace paysager inconstructible d'une largeur minimum de 2,00 mètres et un recul minimum des constructions principales et des annexes dont la hauteur est supérieure à 3 mètres de 6,00 mètres matérialise ainsi le traitement de la transition avec l'espace agricole.
- . De la limite sud longeant le cheminement piéton reliant la rue du Puits du Gué à la rue des Binaches : le règlement impose un espace paysager inconstructible d'une largeur de 2 mètres minimum.
- . De la limite nord limitrophe du centre équestre versé en zone A (agricole) : le règlement impose un espace paysager inconstructible d'une largeur de 2.50 mètres minimum.

Les clôtures en bordure des chemins piétons-cycles seront constituées d'une haie champêtre composée d'essences locales doublée d'un grillage.

Il s'agira également de créer un espace vert central permettant la gestion des eaux pluviales. Cette espace, contribuant à la densification de la trame verte et bleue (plantation et recueil des eaux pluviales) aura pour vocation de valoriser le caractère durable de l'aménagement (ex : limitation des surfaces imperméables) et la biodiversité (végétalisation adaptée).

D'une manière générale, ces dispositions visent à renforcer les continuités d'espaces de nature constitutifs de la trame verte et bleue.

III ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS




Emplacements et tracés de principe :

 Principe de desserte automobile

 Liaison douce (piétons-cycles)

 Espace paysager

 Espace vert permettant la gestion des eaux pluviales

 Stationnement visiteur

 Périmètre de l'OA

Au 21/06/2019

III ORIENTATIONS DES AMENAGEMENTS FUTURS

Ces logements étant en lisière d'urbanisation et proches d'une entrée de ville, ils participeront à l'image de la ville.

Opérations de références à Montévrain :



Source : Commune

Maisons Individuelles
Chemin des Guédes à Montévrain.



Maisons Individuelles
ZAC des Binaches à Montévrain.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris

Tel : 01 42 45 38 62
Accusé de réception en préfecture
077-217703073-20200109-2019-081
-DE
Date de télétransmission :
09/01/2020

