



Commune de Jouy-sur-Morin

Département de la Seine-et-Marne

Plan Local d'Urbanisme

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté de Communes des 2 Morin
en date du 21 novembre 2019**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Par suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles « orientations d'aménagement et de programmation » ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (article L. 151.2 du code de l'Urbanisme). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent concerner divers sortes de lieux de projet, quelles que soient leurs localisations au sein du périmètre couvert par le P.L.U. et la vocation des terrains concernés dans le plan. Ainsi, elles peuvent notamment porter sur les extensions urbaines et les lieux de renouvellement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au P.A.D.D.

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

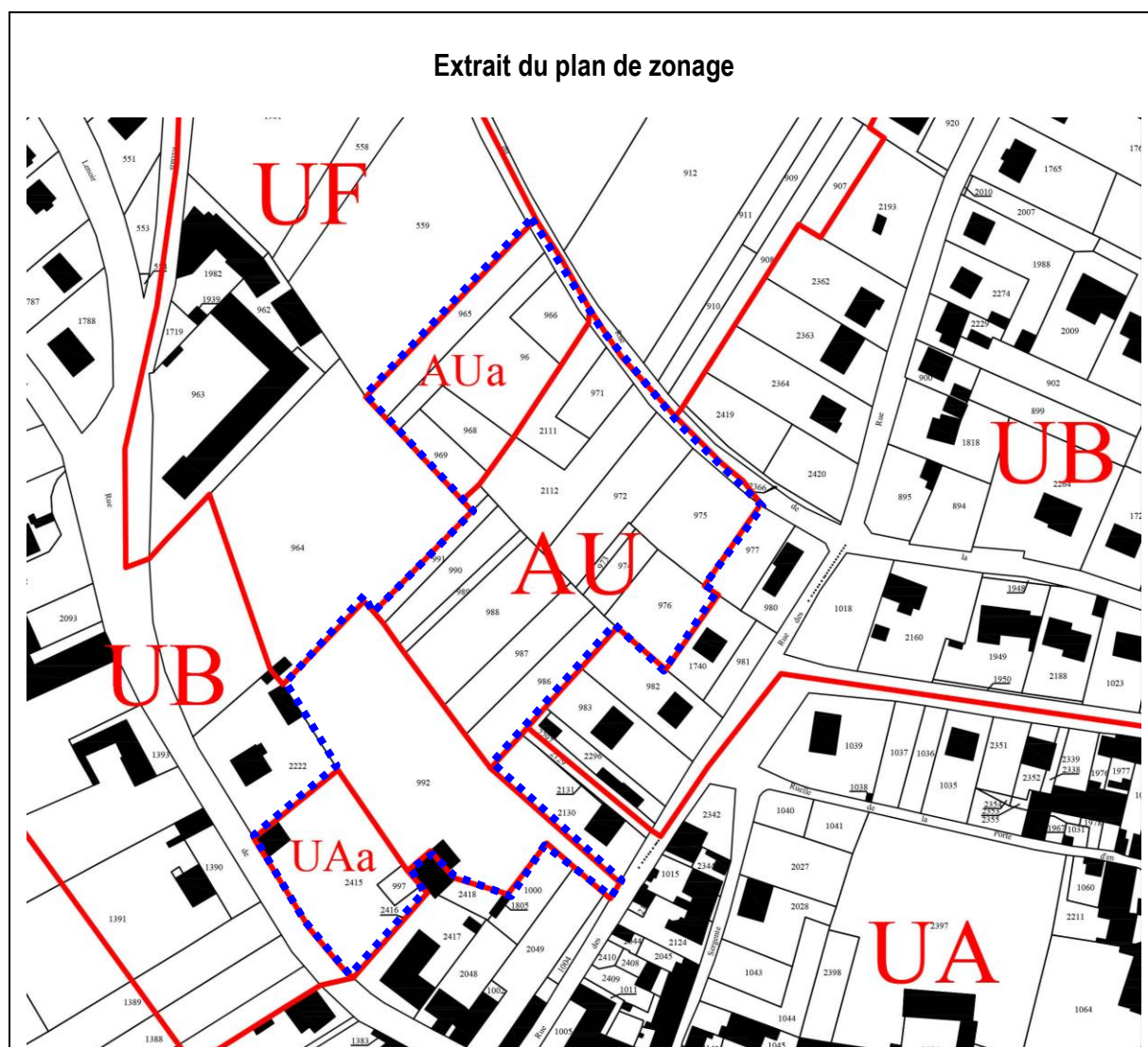
Dans le cadre d'un des objectifs définis dans le P.A.D.D. qui est d'assurer un développement communal cohérent et judicieux, peu consommateur d'espace agricole, le présent document a pour objet de préciser l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur entièrement vierge au sein de l'espace urbain du centre ancien situé entre la rue de la Poterne et la rue de la Cave.

Ce secteur, totalement vierge, d'une superficie de plus de 1,66 hectares, se situe entre la rue de la Porterne et la rue de la Cave en limite du centre ancien. Cet îlot est entouré par des pavillons et se trouve à proximité immédiate de l'école de Champlat ainsi que du centre ancien.

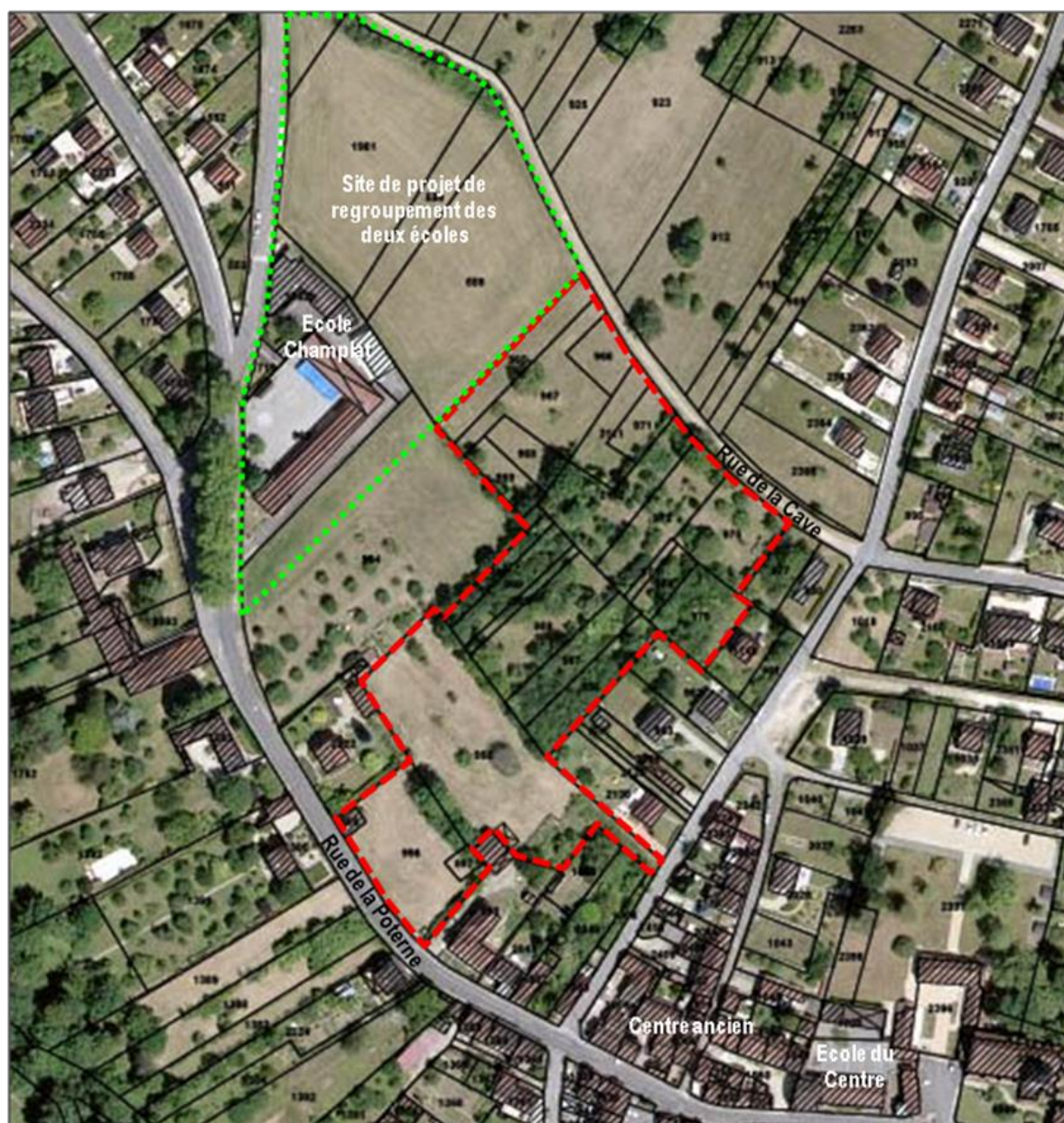
Ce site apparaît aujourd'hui pour la commune de Jouy-sur-Morin comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même à court terme. Pour cette raison, la ville souhaite guider l'urbanisation de ce secteur afin d'assurer un développement cohérent et harmonieux du site. Ce site apparaît d'autant plus important que la commune projette de regrouper les deux écoles sur le site de Champlat qui accueille déjà une des deux écoles. A ce titre, l'école actuelle de Champlat et le site devant accueillir le projet font l'objet d'une zone spécifique, dite UF, dont la vocation est affectée aux équipements d'intérêt collectif.

Concernant le zonage, ce secteur est à cheval sur trois zones : la zone urbaine UB qui correspond au secteur pavillonnaire autour du centre ancien, la sous zone UAa correspondant au centre ancien, et la zone AU totalement vierge située le long de la rue de la Cave qui fait également l'objet d'un sous secteur AUa où la hauteur est légèrement plus élevée.

Ce secteur comprend les parcelles de la section OD n°: 995, 996, 997, 992, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 976, 975, 974, 973, 972, 971, 966, 965, 967, 968, 999, 2111 et 2112.



Localisation du secteur



LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de développer la ville sur elle-même, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat et d'anticiper les besoins de demain ;
- densifier le secteur de manière modérée avec des modes de construction appropriés au secteur en favorisant la qualité environnementale des constructions ;
- assurer une prégnance des espaces végétalisés privatifs au sein de l'opération ;
- aménager une desserte de l'îlot sans impasse qui se greffe sur les voies environnantes ;
- prévoir du stationnement public au sein de l'îlot ;
- créer une liaison douce au sein de ce secteur permettant de relier l'école de Champlat au centre ancien ;
- prendre en compte la problématique du ruissellement pluvial dans l'aménagement de ce secteur en raison de sa déclivité.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- concevoir un habitat de type collectif sur deux secteurs : l'un le long de la rue de la Poterne, l'autre le long de la rue de la Cave sur la partie accolée au site accueillant le regroupement des deux écoles. Cet habitat devra accueillir en son sein un espace vert paysager destiné aux résidents pouvant accueillir une aire de jeux collective et un espace de détente ;
- accueillir un programme d'habitation collective comportant des petits et moyens logements, avec une distribution s'approchant de la répartition suivante : 25% de T1, 50% de T2 et 25% de T3, et ce afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée et à la carence de petits logements sur la commune ;
- réaliser un habitat individuel au cœur de l'îlot afin de densifier de manière modérée cet espace qui est entouré de pavillons. Chaque habitation devra être agrémentée d'un espace vert privatif ;
- limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite ;
- créer une zone de tampon autour des secteurs accueillant des habitations collectives, par un aménagement végétal, pour atténuer l'impact visuel de ces nouvelles constructions depuis les secteurs d'habitat pavillonnaire ;

- réaliser un accès au secteur, pour le désenclaver et le raccorder à son environnement, depuis la rue de la Poterne (RD 66). Il s'agira d'une voie en sens unique plantée de 8 mètres de large minimum ;
- réaliser un accès à l'îlot depuis la rue des Réservoirs. Il s'agira d'une voie en sens unique de 6 mètres de large minimum ;
- aménager une voie centrale en double sens de 10 mètres de large minimum pour desservir cet îlot. Cette largeur permettra d'aménager une voie avec des trottoirs de 1,5 m minimum de large, et des plantations sur un des cotés de la chaussée. Cette voie sera accessible depuis trois rues : la Poterne, les Réservoirs et la Cave, mais ne détiendra qu'une seule sortie, au niveau la rue de la Cave, pour des raisons de sécurité par rapport aux intersections avec les rues de la Poterne et des Réservoirs. Cette situation entraîne la nécessité d'aménager une zone de retournement ;
- aménager un stationnement le long de la voie centrale sur un des cotés de la chaussée ;
- sécuriser les intersections entre la nouvelle voirie et les rues de la Poterne, des Réservoirs et de la Cave afin de gérer de manière optimale les nouveaux flux de véhicules, de cycles et de piétons générés par les nouvelles constructions ;
- créer un cheminement pédestre et cycle sécurisé au sein de cet îlot afin de se rendre du centre ancien à l'école Champlat en toute sécurité.

Principes d'aménagement



Périmètre secteur OAP



Habitat de type pavillonnaire avec espace vert privatif



Zone destinée à de l'habitat collectif avec espace vert collectif



Nouvelle voie



Carrefour à sécuriser



Raquette de retournement à prévoir



Liaison douce à créer pour relier le site de projet de regroupement des deux écoles au centre ancien



Alignement d'arbres



Frange à traiter via un aménagement végétal paysager