

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



### 5.5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
approuvant le PLUi  
5 février 2026



## Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2024, le PLUi de VEA comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-6-1, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. La Communauté d'Agglomération de Val d'Europe Agglomération a ainsi établi une OAP « **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation, rythme de livraison et programmation** » afin d'encadrer la production de logements sur le territoire conformément au programme local de l'habitat.

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'Aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- 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.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent en termes de **compatibilité** aux autorisations de construire et d'aménager sur les sites concernés.

Les périmètres des OAP sont repérés sur le plan de zonage.

L'urbanisation de ces secteurs ne pourra donc être réalisée que dans le cadre d'opérations cohérentes favorisant une mixité des fonctions (habitat, équipements, activités économiques), une qualité du cadre de vie (création et valorisation des espaces publics, préservation d'espaces verts et naturels, mise en valeur du patrimoine, etc...) et une qualité paysagère et environnementale (préservation des vues remarquables, prise en compte de la topographie du site en adaptant les constructions à la pente, évolution vers une agriculture péri-urbaine, réduction des consommations d'énergie, etc...). Ces opérations, dont les principes directeurs sont définis dans la suite du document, devront favoriser une mixité de l'habitat (diversité de la taille des logements et à prix maîtrisés) et permettre l'atteinte des objectifs en matière de logements aidés, conformément au programme local de l'habitat.

## Secteurs faisant l'objet d'une OAP :

OAP 1 - Centre Urbain Ouest à Chessy/Coupvray

OAP 2 - La Motte –Prieuré Est – Hameau de Bailly à Serris/Bailly-Romainvilliers

OAP 3 – Bourg à Chessy

OAP 4 - Entrée de Ville nord-ouest-Port de Coupvray à Coupvray

OAP 5 – ZAC des Trois Ormes à Coupvray

OAP 6 - Cent Arpents à Coupvray

OAP 7 et 8 - ZAC de la Dhuis et secteur de la ZAE Nord Circulaire à Coupvray

OAP 9 - Secteur Centre-Ville à Esbly

OAP 10 - Secteur Gare à Esbly

OAP 11 – Secteur des Tourterelles à Esbly

OAP 12 – Sud Canal à Esbly

OAP 13 - Quartier des Bois à Magny-le-Hongre

OAP 14 – Cour de Montrempe à Magny-le-Hongre

OAP 15 - Rues Dr Roux et Emile Zola à Montry

OAP 16 - Centre-ville à Saint Germain sur Morin

OAP 17 - Secteur face à l'église à Serris

OAP 18 – Centre Urbain Est à Serris

OAP 19 - ZAC des Gassets à Serris

OAP 20 - Cœur de bourg à Villeneuve-le-Comte

OAP 21 - Pont de Couilly à Villeneuve-le-Comte

OAP 22 - Route de Provins à Villeneuve-le-Comte

OAP 23 - Villages-Nature à Villeneuve-le-Comte

OAP 24 - Cœur de Village à Villeneuve-Saint-Denis

## Programmation estimative et échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévisionnel, par OAP

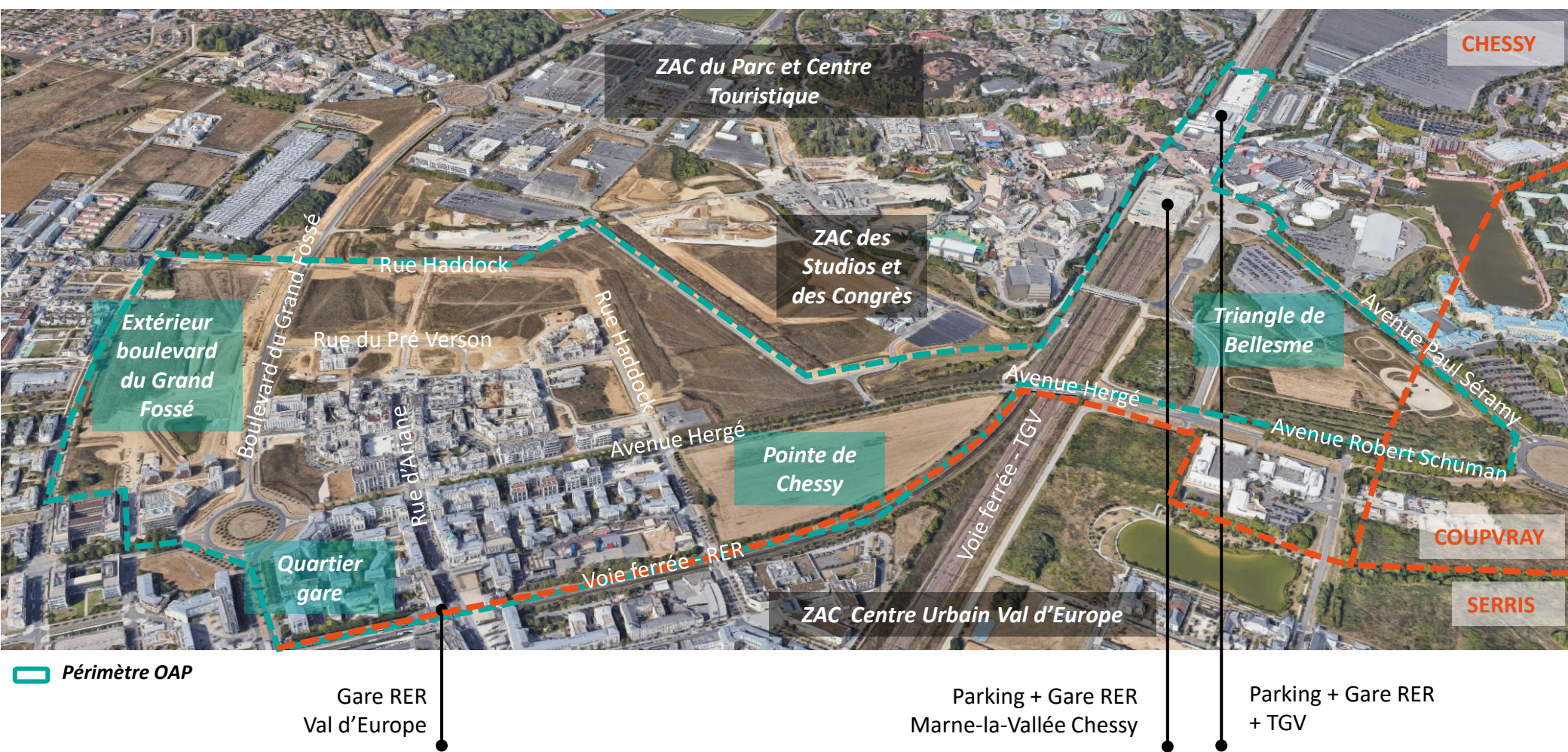
| Numéro de l'OAP | Nom de l'OAP                       | Commune                        | Surface par type de zone (ha) |        |        |        | Surface totale<br>Total général | Programmation résidentielle   |                                                                                |                                                           | Temporalité estimative   |
|-----------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------|--------|--------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
|                 |                                    |                                | A                             | AU     | N      | U      |                                 | Nombre estimatif de logements | Dont logements sociaux SRU (suivant taux mentionnés dans les OAP - seuil haut) | Densité de logements / ha (zones U et AU essentiellement) |                          |
| 1               | Centre urbain ouest                | Chessy / Coupvray              |                               |        | 5,64   | 101,34 | 106,98                          | 3 855                         | 964                                                                            | 38                                                        | 2040                     |
| 2               | La Motte - Prieuré Est             | Bailly-Romainvilliers / Serris | 0,01                          | 100,15 | 13,78  | 0,84   | 114,78                          | 3 525                         | 1 058                                                                          | 35                                                        | Court terme              |
| 3               | OAP Bourg                          | Chessy                         |                               |        |        | 0,83   | 0,83                            | 8                             |                                                                                | 10                                                        | 2029                     |
| 4               | Entrée de Ville nord-ouest-Port de | Coupvray                       |                               | 4,99   |        |        | 4,99                            | 270                           | 68                                                                             | 54                                                        | 2040                     |
| 5               | Trois Ormes                        | Coupvray                       |                               | 52,25  | 13,79  |        | 66,05                           | 1 400                         | 420                                                                            | 27                                                        | 2040                     |
| 6               | Cent Arpents                       | Coupvray                       |                               | 23,14  | 17,52  | 2,18   | 42,84                           | 1 025                         | 308                                                                            | 40                                                        | 2040                     |
| 7               | Secteur de la Dhuis                | Coupvray                       | 3,85                          | 21,66  | 14,33  |        | 39,83                           | 0                             |                                                                                | 0                                                         | 2040                     |
| 8               | Secteur de la ZAE Nord Circulaire  | Coupvray                       |                               | 8,30   | 0,19   |        | 8,50                            | 0                             |                                                                                | 0                                                         | 2040                     |
| 9               | Centre-Ville                       | Esbly                          |                               |        |        | 0,18   | 0,18                            | 40                            | 20                                                                             | 224                                                       | 2040                     |
| 10              | Gare                               | Esbly                          |                               |        |        | 2,93   | 2,93                            | 117                           |                                                                                | 40                                                        | 2030 (pour le secteur 1) |
| 11              | Les Tourterelles                   | Esbly                          |                               |        |        | 0,24   | 0,24                            | 0                             |                                                                                | 0                                                         | 2040                     |
| 12              | Sud Canal                          | Esbly                          |                               |        | 0,02   | 3,57   | 3,58                            | 107                           | 53                                                                             | 30                                                        | 2040                     |
| 13              | Quartier des bois                  | Magny-le-Hongre                |                               | 6,64   | 5,61   | 0,01   | 12,27                           | 104                           | 10                                                                             | 16                                                        | 2038                     |
| 14              | Cour de Montrempe                  | Magny-le-Hongre                |                               |        |        | 0,26   | 0,26                            | 2                             |                                                                                | 8                                                         | 2035                     |
| 15              | Rues Dr Roux et Emile Zola         | Montry                         |                               |        |        | 0,51   | 0,51                            | 4                             |                                                                                | 8                                                         | 2030                     |
| 16              | Centre ville                       | Saint-Germain sur              |                               |        |        | 2,21   | 2,21                            | 44                            | 4                                                                              | 20                                                        | 2035                     |
| 17              | Face église                        | Serris                         |                               |        |        | 0,48   | 0,48                            | 4                             |                                                                                | 8                                                         | 2040                     |
| 18              | Centre Urbain Est                  | Serris                         |                               |        |        | 8,42   | 8,42                            | 300                           | 100                                                                            | 48                                                        | 2040                     |
| 19              | ZAC des Gassets                    | Serris                         |                               |        | 3,22   | 20,84  | 24,06                           | 785                           | 196                                                                            | 38                                                        | 2040                     |
| 20              | Cœur de bourg                      | Villeneuve-le-Comte            |                               |        |        | 1,81   | 1,81                            | 36                            |                                                                                | 20                                                        | 2040                     |
| 21              | Pont de Couilly                    | Villeneuve-le-Comte            | 0,00                          |        | 1,79   | 1,41   | 3,19                            | 20                            |                                                                                | 14                                                        | 2040                     |
| 22              | Rue de Provins                     | Villeneuve-le-Comte            |                               |        |        | 0,42   | 0,42                            | 4                             |                                                                                | 9                                                         | 2040                     |
| 23              | Villages Nature                    | Villeneuve-le-Comte            |                               |        | 49,42  | 146,95 | 196,37                          | 0                             |                                                                                | 0                                                         | 2038                     |
| 24              | Cœur de village                    | Villeneuve Saint Denis         |                               |        |        | 1,21   | 1,21                            | 13                            |                                                                                | 11                                                        | 2040                     |
|                 | Total                              |                                | 3,86                          | 217,14 | 125,30 | 296,64 | 642,95                          | 11 664                        | 3 201                                                                          |                                                           |                          |

# Secteurs intercommunaux

OAP 1 - Centre Urbain Ouest – **Chessy/Coupvray**

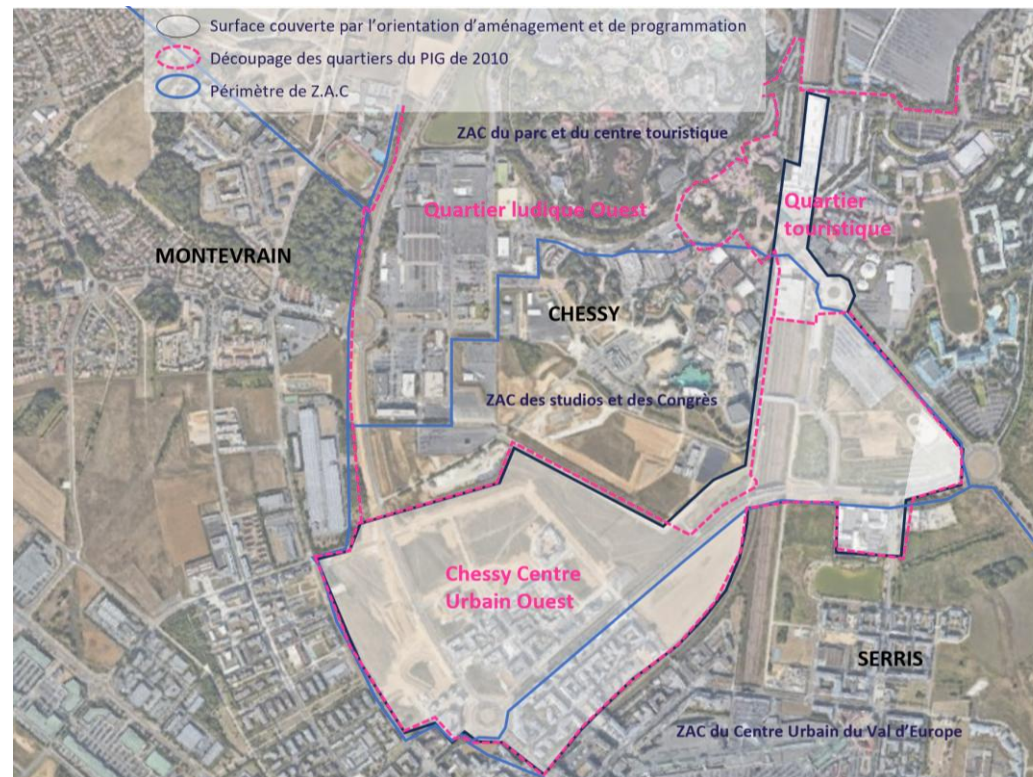
OAP 2 – La Motte - Prieuré Est – **Serris/ Bailly-Romainvilliers**

## Centre Urbain Ouest - Éléments de contexte



## Centre Urbain Ouest - Eléments de contexte

- ✓ L'aménagement du territoire du Val d'Europe se faisant par le biais de Zones d'Aménagement Concerté, le périmètre du quartier « Chessy centre urbain ouest » s'inscrit dans deux ZAC :
  - la ZAC du Centre urbain du Val d'Europe sur la commune de Chessy
  - la ZAC des Studios et des Congrès, hors périmètre du « quartier ludique ouest » et intégrant le Triangle de Bellesmes, située en partie à Coupvray.
- ✓ Afin d'assurer une plus grande cohérence des aménagements à l'échelle du centre urbain du Val d'Europe le périmètre de l'OAP a été légèrement étendu. Il intègre de plus :
  - une petite partie de la ZAC du Parc et Centre Touristique au nord du Triangle de Bellesmes autour des sorties sud des gares RER-TGV Marne la Vallée Chessy et l'avenue Paul Séramy,
  - une petite partie du quartier ludique ouest en contact de l'avenue Hergé.
- ✓ Une partie du programme est réalisée ou est engagée dans le quartier de la gare (ZAC du centre urbain du Val d'Europe) et dans le quartier des studios (ZAC des studios et des congrès) à l'ouest et au sud de la rue Haddock.
- ✓ Le quartier « Chessy centre urbain ouest » situé au cœur de l'agglomération du Val d'Europe est un nœud modal de transports où converge un important flux de déplacements tous modes qui bénéficie d'une desserte exceptionnelle.
- ✓ Directement relié à l'autoroute A4, sa desserte est assurée à partir de 3 grands axes structurants que sont l'avenue Paul Séramy, l'avenue Hergé et le boulevard du Grand Fossé.
- ✓ Avec la future sortie sud de gare TGV, deux gares RER (dont une sur Serris en frange du périmètre), deux gares routières (dont une sur Serris en frange du périmètre) et l'arrivée prochaine du TCSP EVE, ce quartier bénéficie d'une desserte exceptionnelle en transports en commun.



### Enjeux et objectifs :

- ✓ Assurer la cohérence des aménagements urbains à l'échelle du Centre Urbain Ouest
- ✓ Organiser la spatialisation des programmes restant à réaliser, tant sur le plan du paysage urbain, du fonctionnement urbain
- ✓ Renforcer la prise en compte des problématiques environnementales dans la mise en œuvre des projets
- ✓ Anticiper la vocation des futures voiries lors de l'élaboration des projets de nouveaux quartiers, afin de ne pas obérer le passage des bus

## Centre Urbain Ouest – Orientations écrites

### Programmation :

#### Habitat

- ✓ 3 085 logements familiaux environ, dont 404 (accession et logements sociaux) à Chessy
- ✓ 125 unités environ de logements pour les salariés du territoire (non familiaux et de typologie T1 et T2) ;
- ✓ 645 unités environ de résidences spécialisées, dont 140 unités résidences à Chessy ;
- ✓ 25% des logements (y compris les unités en résidence) seront des logements sociaux dont les 4/5ème seront des logements familiaux.
- ✓ A Chessy, sur la ZAC des Studios et des Congrès, les programmes à destination d'habitation devront produire a minima :

- Secteur A : 25% de logements sociaux SRU ;
- Secteur B : 25% de logements sociaux SRU

Les programmes SRU en accession sociale seront privilégiés dans les nouvelles opérations.

- ✓ A Chessy, sur la ZAC du Centre Urbain, les programmes à destination d'habitation devront produire a minima :

- Secteur A : 25% de logements sociaux SRU ;

A Chessy, les obligations de 25% de LLS découlant de la loi SRU s'apprécient à l'échelle de la commune. A Coupvray, ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune.

A Chessy, si les objectifs de la loi SRU sont atteints à l'échelle de la commune, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas.

- ✓ Il convient ainsi de :
  - Permettre la réalisation de logements sociaux au sein des opérations d'habitat dans des proportions maîtrisées
  - Appliquer spatialement l'objectif de 25 % de logements sociaux à terme sur la commune au niveau du quartier
  - De veiller et contenir la représentation des résidences spécifiques au sein du quartier en adéquation avec le tissu urbain constitué ou en cours.

### Surfaces économiques ( bureaux, commerces, services, hôtels, résidences de tourisme, centre de congrès, etc.) représentant 450 000 m² de SDP à terme

- ✓ Celles-ci prendront place au sein de différents secteurs du périmètre de l'OAP dont :
  - Sur la pointe de Chessy : environ 60 000 m² de SDP
  - De part et d'autre du boulevard du Grand Fossé : environ 100 000 m² de SPD
  - Au nord de la rue Haddock en continuité des zones de services Disney et en limite du 2ème parc : environ 130 000 m² de SDP
  - Dans le Triangle de Bellesmes par la couverture des voies TGV des immeubles de bureaux pourront être créés pour renforcer le pôle tertiaire en pied de gare RER/TGV ultérieurement.
- ✓ Dont commerces de proximité :
  - Environ 11 000 m² de SDP de commerces et services.
  - Les commerces s'implanteront dans tous les secteurs de l'OAP en rez-de-chaussée des programmes de bureaux, logements, hôtels et résidences
- ✓ Dont hôtels :

- Un programme hôtelier d'environ 1 900 chambres est prévu au contact du « quartier ludique ouest » dans le Triangle de Bellesmes.
- Un programme hôtelier d'environ 1 000 chambres dans le quartier ludique ouest le long de l'avenue Hergé.

### Equipements

- ✓ Les équipements du quartier « Chessy centre urbain ouest », à réaliser :
  - Les équipements structurants :
    - Un centre de congrès d'environ 40 000 m² de SDP
    - Un équipement structurant à vocation culturelle (10 000 m² environ)
- ✓ Les équipements de proximité
  - Parc des sports 2 ha et Salle sportive (6 000 m² environ)
  - Centre technique municipal 5000 m² environ
  - Salle associative – pratiques artistiques (5 000 m² environ)
  - Maison de quartier (3000 m² environ)
  - Jardins familiaux
- ✓ La pointe de Chessy constitue le prolongement du quartier urbain mixte de la gare au nord de la rue Haddock. Initialement prévue pour accueillir uniquement des bureaux, commerces et services, elle doit accueillir un programme mixte de logements, bureaux, équipements, commerces et services, et ainsi qu'un square de 7 000 m² environ au cœur du site.
- ✓ L'extérieur du boulevard du Grand Fossé, accueillera uniquement des bureaux, commerces et services, ainsi que des équipements publics, notamment le parc des sports qui s'inscrira au cœur d'un vaste espace paysager intégrant le bassin d'eau pluvial et rejoignant la coulée verte de Montévrain à l'ouest et le parc urbain par la rue du Buisson Cochet à l'est.
- ✓ L'extérieur de la rue Haddock, est un espace de transition entre le quartier habité et le secteur touristique (les bureaux administratifs Disney et le deuxième parc) qui doit accueillir des programmes de bureaux et également un hôtel le long de l'avenue Hergé.
- ✓ Le Triangle de Bellesmes constituera un secteur stratégique pour le Val d'Europe et ses habitants, en accueillant des programmes de rayonnement extraterritoriaux, comme par exemple : centre de congrès, programme de bureaux. A plus long terme la ZAC des studios et des congrès prévoit la possibilité de la couverture des voies ferrées qui pourrait, par phases successives du nord vers le sud, dans le prolongement du parking déjà réalisé, permettre le développement d'un pôle tertiaire plus important en pied de gare.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Le projet d'ensemble devra assurer une cohérence urbaine entre les différents secteurs qui ont vocation à composer le Centre Urbain. Cette cohérence sera recherchée dans les principes de composition urbaine (définition de places, de rues, d'îlots,...) et de morphologie (structuration de l'alignement des voies, implantation des constructions,...).
- ✓ La continuité entre le caractère urbain déjà réalisé et les nouvelles opérations sera assurée. Une hiérarchie entre les gabarits de voies permettra de créer différentes ambiances urbaines ; l'épannelage des bâtiments sera étudié dans ce sens également et dans le souci d'éviter le gaspillage foncier.

## Centre Urbain Ouest – Orientations écrites

- ✓ Des continuités urbaines et paysagères doivent être assurées vers la commune de Serris à l'est, vers le nord sur Chessy jusqu'aux sorties sud de la gare RER -TGV de Marne-la-Vallée Chessy en limite de la station touristique (Triangle de Bellesmes) et des emprises du deuxième parc et jusqu'en limite la commune de Montévrain vers l'ouest.
- ✓ Le maillage viaire est hiérarchisé et structuré depuis les axes majeurs, avenue Hergé, boulevard du Grand Fossé et avenue Paul Séramy selon les principes définis dans le schéma de l'OAP. Ces grandes artères sont confortées dans leur vocation de voies de desserte principales structurantes assurant un lien fonctionnel et paysager de premier plan entre les différents secteurs du quartier « Chessy centre urbain ouest » et reliant les différents secteurs du centre urbain du Val d'Europe sur les trois communes de Chessy, Serris et au-delà sur Montévrain.
- ✓ Les secteurs déjà réalisés présentent une forte densité bâtie laissant peu de place aux espaces végétalisés, notamment en codeur d'îlot. Les voiries et espaces publics à aménager, tout comme les nouveaux lots à développer devront donner une place plus importante à la végétation, tant sur le plan du paysage que sur celui de la qualité de vie des habitants intégrant la problématique du réchauffement climatique.
- ✓ Ainsi, un square public (1) est prévu au nord de la rue Haddock d'une superficie d'environ 7000 m<sup>2</sup> sur la pointe de Chessy. Un vaste espace paysager (2) se raccordant à la coulée verte de Montévrain est à créer depuis le bassin jusqu'au parc des sports (3) à l'extérieur du boulevard du Grand Fossé, intégrant des jardins familiaux le cas échéant.

### Fonctionnement :

- ✓ L'avenue Hergé et le boulevard du Grand Fossé avec leur doublement ont fait l'objet d'un aménagement paysager intégrant tous les modes de déplacement. Ces voies ont des accotements paysagers et arborés, qui intègrent des pistes cyclables et de trottoirs confortables et sécurisés. Les voies à aménager telles que l'avenue Paul Séramy et la rue Haddock seront traitées en intégrant les mêmes principes, privilégiant le développement des modes actifs sur le secteur à travers des aménagements adéquats (cheminements sécurisés piétons (not. PMR) et cyclables, stationnements vélos...). Les études associées seront menées dans les ZAC. De plus, ces deux axes ont anticipé l'arrivée prochaine du TCSP EVE.
- ✓ L'aménagement de l'avenue Paul Séramy reste à réaliser. Cet axe positionné à l'articulation entre la station touristique et le centre urbain, le Triangle de Bellesmes, et directement accessible depuis l'autoroute A4 a un rôle stratégique. Son aménagement doit intégrer tous les modes de déplacement afin d'assurer la desserte des gares RER/TGV et gare routière (desserte routière, larges trottoirs et pistes cyclables, le tout très arboré et végétalisé), et tout particulièrement l'emprise du tracé du TCSP EVE.
- ✓ La réalisation de la sortie sud de la gare TGV Marne la Vallée Chessy et son nouveau bâtiment voyageurs au nord du Triangle de Bellesmes, constitue une priorité pour le renforcement du pôle d'activités du centre urbain et de la station touristique. Sont également prévus :
  - une place/parvis de la gare d'environ 5 000 m<sup>2</sup> à créer en sortie sud de la gare RER/TGV de Marne la Vallée Chessy au débouché de l'avenue Paul Séramy afin d'assurer l'accès et la desserte aux gares et aux quartiers de divertissement Disney-Village intégrant le tracé du futur TCSP EVE.
  - l'extension de la gare routière dans le Triangle de Bellesmes pour une surface totale d'environ 8 000 m<sup>2</sup>.

- ✓ La rue d'Ariane constitue la colonne vertébrale est-ouest du centre urbain, depuis la place d'Ariane jusqu'à la rue Haddock en passant par la place octogonale.
- ✓ La rue Haddock est également une liaison structurante reliant Serris à l'Est et Montévrain à l'ouest. Au nord-ouest de l'avenue Hergé, elle constitue la limite entre les futurs développements Disney. Ses accotements doivent faire l'objet d'un traitement largement paysager.
- ✓ Les autres voies internes au quartier seront aménagées en Zones 30 ou en zone 20 afin d'assurer le partage modal de l'espace public.
- ✓ Les voies de desserte seront le plus souvent arborées et végétalisées intégrant ou non des places des stationnements linéaires.
- ✓ Des places publiques viendront ponctuer le tissu urbain, lieux repères, de rencontres, vecteurs d'urbanité.
- ✓ Des études mobilités seront menées pour calibrer les voiries en fonction des flux attendus.
- ✓ Une vigilance accrue sera portée sur les girations de l'ensemble des carrefours ou inflexions de voirie (notamment en cas d'absence de surlargeurs dans les schémas initiaux pouvant peser un grave risque sur la desserte en transport collectif du secteur).

### Environnement

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- ✓ Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- ✓ Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- ✓ Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Pour les toitures terrasses inaccessibles favoriser la mise en oeuvre de la végétalisation permettant le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou la production d'énergie.
- ✓ Etudier le niveau d'ensoleillement minimal des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver, ainsi que l'éclairage naturel pour la qualité et le confort des logements

# Centre Urbain Ouest – Orientations graphiques

## Légende :

Périmètre de l'OAP

Limite communale  
(en attente actualisation cadastre)

## Echéancier

Moyen terme

## Espace public/mobilité

Cheminements modes actifs à créer

Voie principale à créer Voie secondaire à créer  
(localisation indicative)

Tracé du TCSP EVE à réaliser

Traitement espace public

Couverture à terme des voies ferrées

Sortie gare TGV à créer

## Existant :

Gare RER et TGV

Sortie gare RER et TGV

Gare routière

Voie principale Voie secondaire

Secteur urbanisé/en cours

Espaces végétalisés existants

## Programmation

Dominante d'activités économiques :  
hôtels, bureaux, et équipements

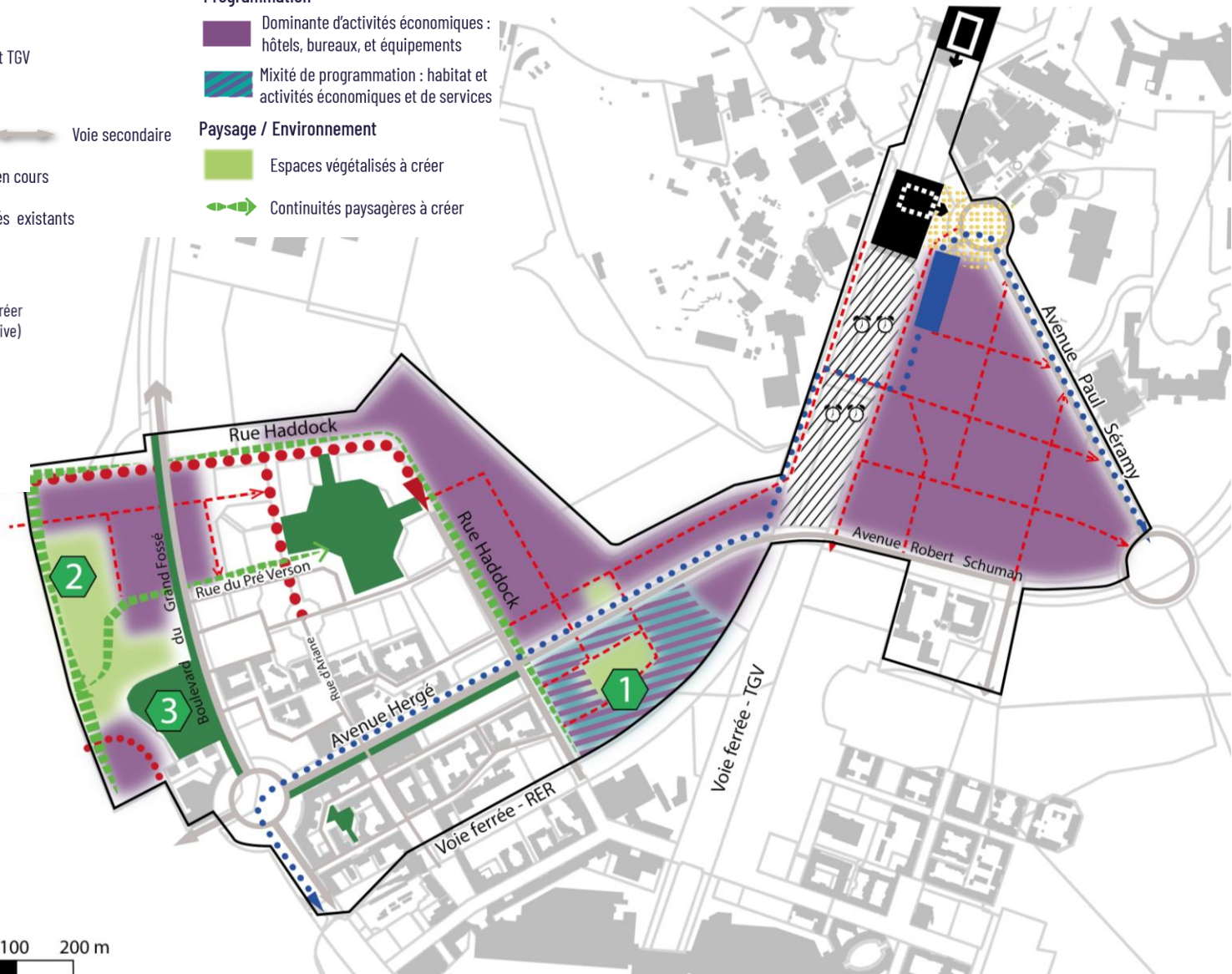
Mixité de programmation : habitat et  
activités économiques et de services

## Paysage / Environnement

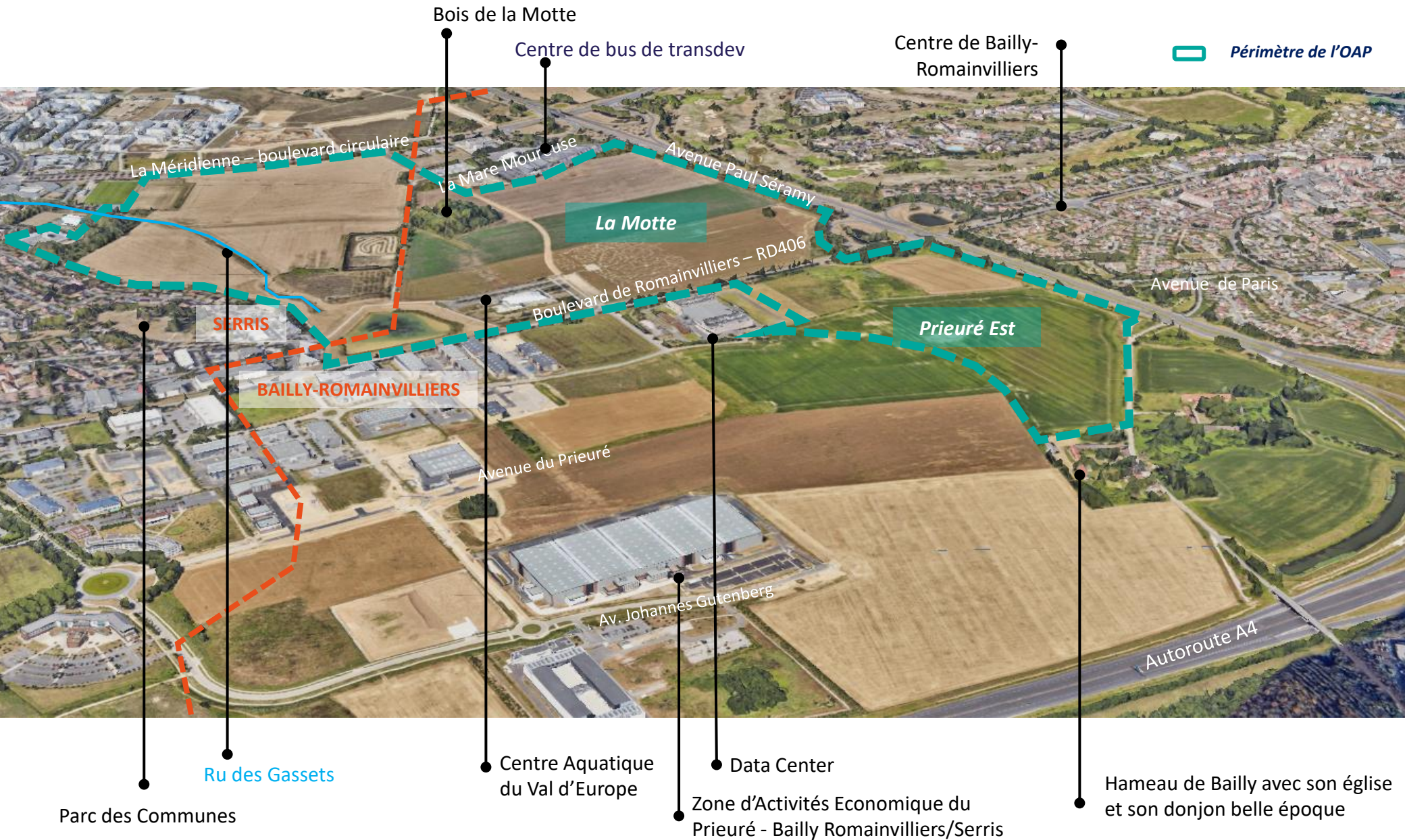
Espaces végétalisés à créer

Continuités paysagères à créer

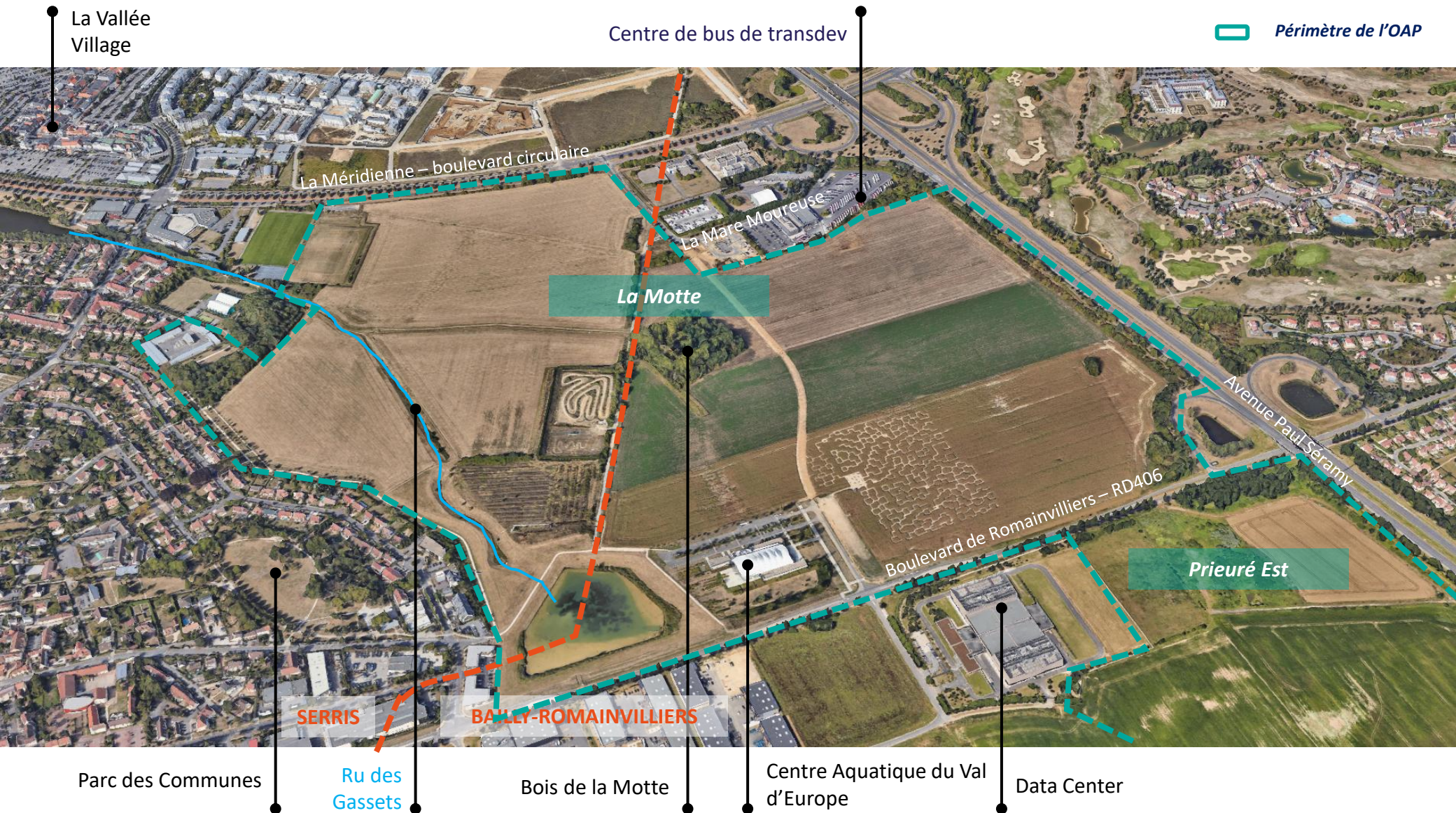
0 100 200 m



## La Motte – Prieuré Est - Eléments de contexte



## La Motte – Prieuré Est - Eléments de contexte



## Secteurs Motte – Prieuré Est - Eléments de contexte

- ✓ Ce secteur occupe une superficie d'environ 130 hectares aujourd'hui, il est traversé par la route départementale 406 et est délimité par le boulevard circulaire et le centre de bus de Transdev au nord, la frange du bourg de Serris à l'ouest, l'Avenue Paul Seramy à l'est, l'autoroute A4 au sud.
- ✓ L'emprise du secteur de La Motte accueille en son sein le bois classé dit de « La Motte ». Il est un atout paysager pour les futurs développements
- ✓ Le Ru des Gassets traverse également le secteur, le projet urbain s'articulera autour de cet atout du quartier.
- ✓ La présence d'un ancien lavoir dans le secteur du Prieuré-Est est un enjeu majeur en termes de préservation de la biodiversité.
- ✓ Présence du hameau de Bailly avec son donjon belle époque, l'église Notre de Notre Dame de l'Assomption
- ✓ Le hameau de Bailly est desservi par la rue du Poncelet. Un passage étroit sous l'avenue Paul Séramy permet de rejoindre le centre-ville de Bailly-Romainvilliers.
- ✓ Le secteur du prieuré est desservi au nord par le Boulevard de Romainvilliers/RD406,
- ✓ La ZAE de Bailly-Romainvilliers et Serris, Prieuré Ouest, borde le site à l'Ouest. Une desserte du site au Sud-Ouest sera recherchée soit par la prolongation de l'avenue Johannes Gutenberg avec une liaison à la rue du Poncelet au Sud du Hameau soit par la prolongation de l'avenue du Prieuré avec une liaison avec la rue du Poncelet.
- ✓ Le site est bordé au sud par l'A4. Un pont franchissant l'A4 permet de rejoindre au sud, Villages Nature.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Compléter le tissu urbain entre les quartiers limitrophes de Serris et Bailly en générant des continuités urbaines
- ✓ Renforcer la continuité des pistes cyclables inter-quartiers
- ✓ Poursuivre l'aménagement de la trame verte entre le centre urbain vers le sud de l'A4
- ✓ Articulation urbaine et programmatique
- ✓ Favoriser la bonne intégration des programmes envisagés
- ✓ Favoriser la bonne cohabitation des fonctions et des flux

## Focus : Prieuré Est - Eléments de contexte

Contexte environnant du secteur d'OAP :

- ✓ Présence du hameau de Bailly avec son donjon belle époque, l'église Notre de Notre Dame de l'Assomption
- ✓ Le hameau de Bailly est desservi par la rue du Poncelet. Un passage étroit sous l'avenue Paul Séramy permet de rejoindre le centre-ville de Bailly-Romainvilliers.
- ✓ Le secteur est desservi au nord par le Boulevard de Romainvilliers/RD406,
- ✓ La ZAE de Bailly-Romainvilliers et Serris, Prieuré Ouest, borde le site à l'Ouest. Une desserte du site au Sud-Ouest sera recherchée soit par la prolongation de l'avenue Johannes Gutenberg avec une liaison à la rue du Poncelet au Sud du Hameau soit par la prolongation de l'avenue du Prieuré avec une liaison avec la rue du Poncelet.
- ✓ Le site est bordé au sud par l'A4. Un pont franchissant l'A4 permet de rejoindre au sud, Villages Nature.



### Enjeux et objectifs :

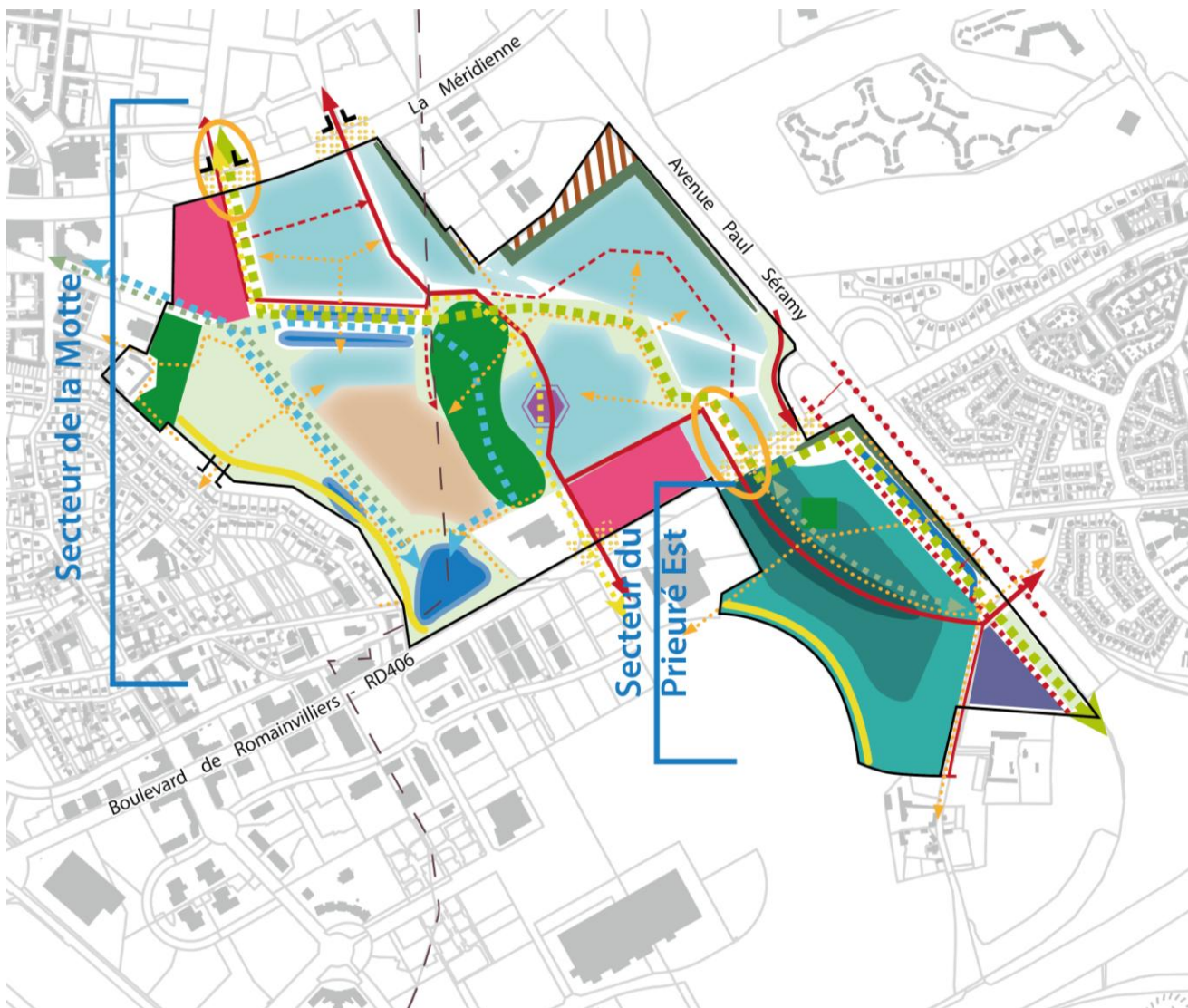
- ✓ Articulation urbaine et programmatique
- ✓ Favoriser la bonne intégration des programmes envisagés
- ✓ Favoriser la bonne cohabitation des fonctions et des flux

Zone d'Activités Economique du Prieuré - Bailly Romainvilliers/Serris

Hameau de Bailly avec son église et son donjon belle époque

Parc Résidentiel de loisirs Davy Crocket

## La Motte – Prieuré Est – Orientations graphiques



### Programmation

- Dominante habitat nord
- Dominante habitat sud
- RDC / R+1
- R+1 / R+2
- R+2 / R+3
- Dominante mixte
- Dominante d'activités économiques
- Dominante d'équipement
- Pôle de service / Restauration / Commerces
- Implantation majoritairement en façade urbaine pour structurer l'espace

### Paysage / Environnement

- Espace paysager à créer / conforter
- Espaces naturels à préserver
- Zone tampon de transition paysagère
- Continuité écologique à conforter
- Trame verte à préserver / créer
- Frange à préserver / créer
- Bassin à créer (localisation indicative)
- Mare à préserver
- Liaison bleue à conforter

### Espace public / mobilité

- Mise à distance des infrastructures
- Voiries principales de desserte existantes ou à créer (localisation de principe)
- Voiries principales de liaison communale (localisation de principe)
- Voiries secondaires (localisation indicative)
- Liaison douce à valoriser
- Carrefour à sécuriser et matérialiser
- Ligne de transport collectif réalisée ou à réaliser
- Passage à améliorer
- Extension du pôle bus

0 100 200 m

## Secteur Motte et Prieuré Est – Orientations écrites

### Programmation :

- ✓ Au nord, sur la commune de Serris, dans la continuité du quartier du Pré-de-Claye, la programmation sera principalement résidentielle,
  - ✓ Au centre, sur la commune de Bailly-Romainvilliers, des commerces de proximité en rez-de-chaussée ainsi que des équipements publics formeront une nouvelle centralité urbaine.
  - ✓ La répartition des logements devra répondre à des critères de cohérence urbaine et de mixité sociale et intergénérationnelle :
    - 2 305 logements sur le secteur de la Motte et 800 sur la ZAC du Prieuré Est, à horizon 2038
    - 30% de logements sociaux (SRU) seront à produire, dont 25% de logements locatifs sociaux
- A Serris, les obligations de 25% de LLS découlant de la loi SRU s'apprécient à l'échelle de la commune. A Bailly-Romainvilliers, ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune.
- A Serris, si les objectifs de la loi SRU sont atteints à l'échelle de la commune, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas.
- Environ 420 unités de résidences spécialisées au sein du secteur de la Motte
- ✓ Développement économique (bureaux, commerces/services, SPIC, hôtels) :
  - Environ 23 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 3 000 m<sup>2</sup> de commerces/services au sein du secteur de la Motte

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Au nord, sur la Commune de Serris, les développements résidentiels du nouveau quartier s'inscriront dans la continuité du quartier de Pré-de-Claye en reprenant les codes urbains et architecturaux, de façon à créer un ensemble harmonieux de part et d'autre du boulevard urbain que constitue la méridienne.
- ✓ Au sud du quartier, l'enjeu pour la commune de Bailly-Romainvilliers est de créer une réelle continuité urbaine entre le bourg et les nouveaux développements. Le franchissement de la RD406 est un point fondamental qu'il faudra travailler de manière fine pour arriver à coudre le nouveau tissu urbain au tissu existant.
- ✓ Différents niveaux de densité sont définis, les plus fortes densités urbaines seront concentrées :
  - Au nord, sur la commune de Serris, dans la continuité du quartier du Pré-de-Claye, le secteur accueillera des bâtiments collectifs majoritairement le long des rues ainsi que de l'individuel groupé en cœur d'îlot (du R+1 au R+3) tel que cela est le cas sur le quartier au nord du boulevard circulaire. Des sur-hauteurs ponctuelles pourront néanmoins s'exprimer.
  - Au centre, sur la commune de Bailly-Romainvilliers, dans la partie la plus dense, des immeubles collectifs accueilleront

des logements et s'élèveront jusqu'au R+3. La densité sera décroissante vers les limites du quartier, en passant à des collectifs de hauteur moins importante (R+2) puis de l'individuel groupé (R+1). Des sur-hauteurs ponctuelles pourront être réalisées.

- Au sud de la RD406 accueillera une diversité de formes urbaines allant de la maison de ville à la réalisation de petits collectifs. La hauteur ne devra pas dépasser R+3.
- ✓ La densité sera également moindre à l'est du quartier, afin de protéger les futurs développements des nuisances de l'avenue Paul Séramy. Un recul minimum de 15 mètres sera réalisé entre la voirie et les premières constructions.
- ✓ La réalisation d'une trame verte doit préserver et renforcer la place de la nature dans l'agglomération urbaine par la constitution progressive d'un maillage vert irriguant l'ensemble des tissus urbains au service des habitants et des visiteurs dans une direction nord-sud.
- ✓ La trame verte devra permettre la préservation et la mise en valeur des espaces déjà constitués, notamment autour de la Motte. Son épaisseur sur la franche ouest du quartier permettra également de protéger et mettre à distance le bourg de Serris existant, afin que les nouveaux développements n'aient pas d'impacts sur la quiétude des parcelles existantes.
- ✓ Les futurs développements seront mis à distance de potentiels nuisances de l'avenue Paul Séramy ainsi que de la zone d'activité située au nord est du secteur et de la zone d'activité du Prieuré Est, par des zones tampons paysagères.
- ✓ L'aménagement d'un front urbain paysager sur le boulevard de Romainvilliers et la RD406 au droit du secteur résidentiel, via l'aménagement d'arbres d'alignement, de bosquets et de merlons, autorisant des vues et perspectives ponctuelles vers les futures habitations.

### Fonctionnement :

- ✓ La coulée verte sera accompagnée de cheminements pour les modes actifs ainsi que les continuités écologiques à l'échelle communale et intercommunale. Elle permettra de lier le bourg de Serris aux nouveaux développements, à la ZAC Pré-de-Claye au nord ainsi qu'au secteur de la Motte. Au sud, elle jouera un rôle essentiel dans les continuités de la commune de Bailly-Romainvilliers. Les espaces le long de la voirie seront plantés d'arbres en alignements ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des fossés ou des noues.
- ✓ Les développements du secteur de la Motte (nord de la RD406) s'organiseront autour d'une voirie principale inter-quartiers de desserte nord-sud. Deux accroches au tissu urbain existant au nord et au sud seront réalisées. Ces voiries s'inscriront ainsi dans le prolongement des voiries existantes ou projetées. Les carrefours les plus importants devront être valorisés pour permettre une jonction inter-quartier sécurisée, agréable nécessaire à la continuité urbaine. La voirie principale de liaison nord-sud sera dimensionnée de façon à

pouvoir accueillir le futur Transport en Commun en Site Propre de l'agglomération, et une piste cyclable reliant la ZAC de pré De Claye à la ZAC du Prieuré.

- ✓ Le secteur au sud de la RD406 sera desservi par une voie nouvelle à créer en prenant appui sur la réalisation d'un nouveau carrefour urbain sur la RD406, compris entre le carrefour existant rue du Gué/avenue Paul Séramy. Cette voirie accueillera des espaces pour les modes actifs. Cette voirie pourra accueillir du stationnement latéral de manière ponctuelle.
- ✓ Pour accompagner l'aménagement de cheminement doux (piétons et vélo), des stationnements vélos seront réalisés à proximité des logements, des arrêts de transport en commun et des activités afin d'offrir une continuité de service sur le secteur, faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.
- ✓ Des accès routiers principaux et secondaires seront réalisés depuis la RD 406 et le boulevard circulaire.

### Environnement

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- ✓ Pour les sols extérieurs minéralisés au sein des lots privés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles et de couleurs claires afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- ✓ Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- ✓ Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Pour les toitures terrasses inaccessibles, favoriser la mise en œuvre d'une végétalisation permettant le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou la production d'énergie.
- ✓ Etudier le niveau d'ensolaillement minimal des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver, ainsi que l'éclairage pour la qualité et le confort des logements.

## Secteur Prieuré Est– Orientations écrites

### Échéancier prévisionnel

- ✓ La valorisation du hameau de Bailly nécessitera le prolongement de l'avenue Johannes Gutenberg et le réaménagement de la rue du Poncelet avec notamment l'amélioration du franchissement de l'avenue Paul Séramy.

### Programmation :

- ✓ Le développement du quartier autour du hameau devra s'inscrire dans une démarche d'intégration harmonieuse au sein de son environnement bâti et paysager. À ce titre, il sera impératif de s'inspirer de l'architecture locale briarde caractéristique de la Seine-et-Marne.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Préserver et conforter les espaces naturels existants, particulièrement autour du hameau de Bailly
- ✓ Appuyer l'aménagement du site autour d'une trame verte structurante, développée selon un axe nord/sud, irriguant le secteur depuis Serris et e connectant au Village Nature au sud de l'A4
- ✓ La trame verte sera séquencée selon la nature des espaces traversés :
  - Une trame verte urbaine : support d'espaces paysagers praticables, aires de jeux et espaces pour les futurs résidents
  - Trame verte complémentaire : noues le long des voiries principales et secondaires,
  - Merlon paysager autour des espaces dédiés au développement économique : accompagnement à la gestion hydraulique, strate arborée,
  - Des lisières paysagères sur les abords du site seront constituées pour créer des masques. Ces lisières s'appuieront sur la création de merlons paysagers présentant des formes et hauteurs variables depuis :
    - l'avenue Paul Séramy, limitant les vues et les nuisances depuis cet axe;
    - et la partie ouest du hameau qui présentera des séquences merlonnées et paysagères en accompagnement de la trame verte structurante.
- ✓ La création de voies nouvelles sera accompagnée de plantations de part et d'autre,
- ✓ Les espaces plantés comprendront plusieurs strates d'espaces végétalisés.

### Fonctionnement :

- ✓ Les voiries existantes au sein du site et sur les abords au sein de la Zone d'Activités Economiques du Prieuré pourront servir d'amorce à la création de la trame viaire interne du secteur d'aménagement.
- ✓ La trame viaire à développer devra permettre, d'une part, de relier les différents secteurs bordant le site de l'OAP : Zone d'activité du Prieuré et secteur résidentiel (cf OAP Motte Prieuré Est) et d'autre part, de connecter le site au bourg de Bailly-Romainvilliers, à travers notamment l'amélioration du franchissement de l'Avenue Paul Séramy, et au Centre Urbain.
- ✓ La voie nord/sud bordant le site à l'ouest sera structurante à l'échelle de la ZAE du Prieuré. Elle permettra la desserte des espaces d'activités économiques existants à l'ouest et ceux à venir à l'est. Elle sera aménagée dans le prolongement de la rue du gué existante et permettra la connexion avec les voiries existantes,

- ✓ La rue du Poncelet fera l'objet d'une requalification et le franchissement de l'avenue Paul Séramy sera amélioré pour absorber les nouvelles circulations liées à l'aménagement du secteur.
- ✓ L'avenue Christian Doppler sera prolongée au nord en direction du secteur résidentiel (cf OAP Motte Prieuré Est)
- ✓ Le site vise le développement des modes actifs au sein de l'ensemble du secteur et en lien avec les secteurs alentours. Ces voies intégreront des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des fossés/noues.

### Environnement

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- ✓ Pour les sols extérieurs minéralisés au sein des lots privés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles et de couleurs claires afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- ✓ Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- ✓ Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Pour les toitures terrasses inaccessibles, favoriser la mise en œuvre d'une végétalisation permettant le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou la production d'énergie.
- ✓ Etudier le niveau d'ensoleillement minimal des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver, ainsi que l'éclairage pour la qualité et le confort des logements.
- ✓ Le projet devra intégrer des critères environnementaux ambitieux, en adoptant des prescriptions architecturales et techniques vertueuses, visant à :
  - ✓ Réduire les consommations énergétiques des bâtiments
  - ✓ Favoriser les mobilités douces grâce à un maillage de liaisons piétonnes et cyclables
  - ✓ Préserver et valoriser les continuités écologiques, en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité
  - ✓ Intégrer une gestion durable des eaux pluviales, notamment par des noues paysagères et des sols perméables.

# Chessy

OAP 3 - Bourg

## Bourg- Eléments de contexte

- ✓ Le secteur est bordé par la rue Pasteur
- ✓ Vaste emprise vierge de construction, elle est bordée par un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
- ✓ Le site est caractérisé par une présence végétale importante

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Développer un projet résidentiel respectueux du tissu bâti existant



## Bourg – Orientations graphiques

### Programmation :

- ✓ Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant, le site accueillera entre 7 et 8 logements, à horizon 2029

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Les arbres existants en limite ouest et sud du site seront préservés au maximum ;
- ✓ Une zone tampon paysagère sera constituée entre le site de l'opération et le tissu pavillonnaire environnant ;
- ✓ Les clôtures seront végétalisées et perméables pour la petite faune (y compris au sol).
- ✓ Les espaces communs et publics seront traités avec un soin particulier et en harmonie avec les espaces publics existant sur les coteaux (matériaux, plantations généreuses).
- ✓ Les nouvelles constructions respecteront les gabarits des constructions environnantes.

### Fonctionnement :

- ✓ Une voie en boucle sera créée depuis la rue Pasteur avec une entrée sortie différenciée pour desservir les nouvelles constructions en cœur d'îlot et irriguer le site à aménager.
- ✓ Le partage de l'espace public et/ou collectif sera assuré entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.

### Environnement

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- ✓ Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- ✓ Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.



### Légende

- |  |                           |  |                     |
|--|---------------------------|--|---------------------|
|  | Périmètre OAP             |  | Bâtiment à démolir  |
|  | Terrain constructible     |  | Desserte automobile |
|  | Espace paysager et arboré |  |                     |

# Coupvray

OAP 4 - Entrée de Ville nord-ouest-Port de Coupvray

OAP 5 – ZAC des Trois Ormes

OAP 6 - Cent Arpents

OAP 7 et 8 - Secteur de la Dhuis et secteur de la ZAE Nord circulaire

## Entrée de Ville nord-ouest - Port de Coupvray

### Éléments de contexte

- ✓ Le secteur, d'une superficie de 6,6 ha environ, est localisé au Nord-Ouest du bourg de Coupvray entre la ligne de chemin de fer « Paris-Meaux » au Nord et le canal de Meaux à Chalifert au Sud.
- ✓ Situé à l'interface de l'espace agricole ouvert et de l'urbanisation existante, ce secteur représente un enjeu important d'entrée de ville depuis la RD 45a.
- ✓ Le sud de la RD45 est bordé à l'est par un ensemble d'équipements sportifs et scolaires
- ✓ Le nord de la RD45 est bordé à l'est par un tissu résidentiel, de type pavillonnaire

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Créer un port de plaisance
- ✓ Aménager une entrée de ville tout en permettant un développement à forte mixité urbaine, inséré dans le paysage
- ✓ Créer des liaisons douces afin d'assurer des liens avec les équipements existants et à venir.



↔ Cheminements  
piétons/cycles

P Parking existant

⋯ Périimètre de l'OAP

## Entrée de Ville nord-ouest - Port de Coupvray – Orientations écrites

### Programmation :

- ✓ Secteur 1 : environ 70 logements, dont 25% de logements sociaux, à horizon 2030
- ✓ Secteur 2 : environ 200 logements, dont 25% de logements sociaux
  - Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune
- ✓ permettre une mixité de l'habitat selon les secteurs
- ✓ Implanter un équipement portuaire dédié à la plaisance en lien avec le canal de Chalifert.
- ✓ Des commerces et des équipements de proximité implantés en pied d'immeubles au voisinage immédiat du port

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Créer des espaces publics destinés à devenir des lieux de rencontre et de passage. Une « piazzetta » notamment sera aménagée au Nord du bassin, dans le prolongement du mail planté existant (Est-Ouest), et traitée d'un point de vue paysager afin de lui conférer une qualité urbaine. Des « poches » végétalisées participeront à une trame verte à l'échelle du quartier.
- ✓ Requalifier les abords de la RD 45a à travers un traitement paysager d'entrée de ville.
- ✓ Soigner particulièrement les limites Ouest du secteur afin de constituer un espace de transition d'une grande qualité paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole.
- ✓ Réaliser un traitement paysager le long de la RD 45a afin d'insérer au mieux les constructions à venir.
- ✓ Secteur 1 : ces logements seront essentiellement individuels, soit en bande, soit accolés deux à deux, soit isolés, leurs séjour et jardin étant pour la plupart orientés au sud ; leur densité sera sensiblement moindre sur les lisières Est, au contact du tissu pavillonnaire existant. La partie dédiée au logement social, réalisée en collectif, sera située le long de la RD 45a pour former, avec les logements collectifs implantés en vis-à-vis, une « poterne » emblématique de la nouvelle entrée de ville.
- ✓ Les hauteurs des constructions s'écarteront selon le schéma de principes page suivante, pour ne pas dépasser R+2+C à R+4+C selon les secteurs.

### Fonctionnement :

- ✓ Créer de part et d'autre de la RD 45a une voie de desserte Nord Sud, à double sens avec retournement (localisation de principe sur le schéma ci-joint), et prolongée par des cheminements piétonniers et/ou cycles
- ✓ Aménager un carrefour d'entrée ainsi qu'un plateau piéton sécurisé au niveau de la RD 45a.
- ✓ Développer la capacité de stationnement public, tant aux abords immédiats du port qu'au nord de la RD 45a, permettant de définir dans la partie sud un espace à « norme de stationnement réduite » pour les logements et pour les commerces, du fait de la présence à proximité immédiate d'un nombre important de places de stationnement public.
- ✓ Créer des itinéraires piétons et cyclables (localisation de principe sur le schéma ci-joint) afin de créer des liens avec les équipements existants (groupe scolaire, équipements sportifs, piscine municipale, médiathèque, etc...) et en prévision de la construction d'une voie

cyclable le long du canal de Meaux à Chalifert à horizon 2033.

- ✓ Laisser la possibilité de réaliser une passerelle de franchissement du canal pour les piétons et les cyclistes.

### Environnement

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux biosourcés seront favorisées.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- ✓ Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- ✓ Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- ✓ Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Protéger le bien-être et la santé des habitants :
  - en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.
  - en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront limités.
- ✓ Le projet s'intégrera dans un processus de labellisation, reconnaissant ses ambitions environnementales, aussi bien en lien en termes d'adaptation du projet aux facteurs climatiques, que la préservation du milieu naturel et du milieu aquatique :
  - label PassivHaus pour les logements, en privilégiant le niveau « standard »
  - Label Pavillon Bleu : pour le port.

## Entrée de Ville nord-ouest - Port de Coupvray – Orientations graphiques



### Programmation

- Habitat
- 2 Secteurs 1 et 2 : programmation et densité différentes
- Équipement portuaire pour la plaisance
- Linéaires de RDC actifs
- Aménagement paysager et gestion des eaux pluviales

### Paysage / Environnement

- Espaces végétalisés à conforter / protéger
- Espaces végétalisés à créer
- Zones tampon de transition paysagère

### Espace public / mobilité

- Cheminements modes actifs (localisation de principe)
- Cheminements tous modes (localisation de principe)
- P Parking public paysagé
- Entrée de ville à sécuriser et matérialiser
- Retrait obligatoire de 10 m de la RD45A
- Retrait obligatoire de 6 m de la RD45A
- Norme de stationnement réduite (logements)

### Structure et morphologie urbaine

Des épannelages différenciés

- R + 2 + C
- R + 3 + C
- R + 4 + C

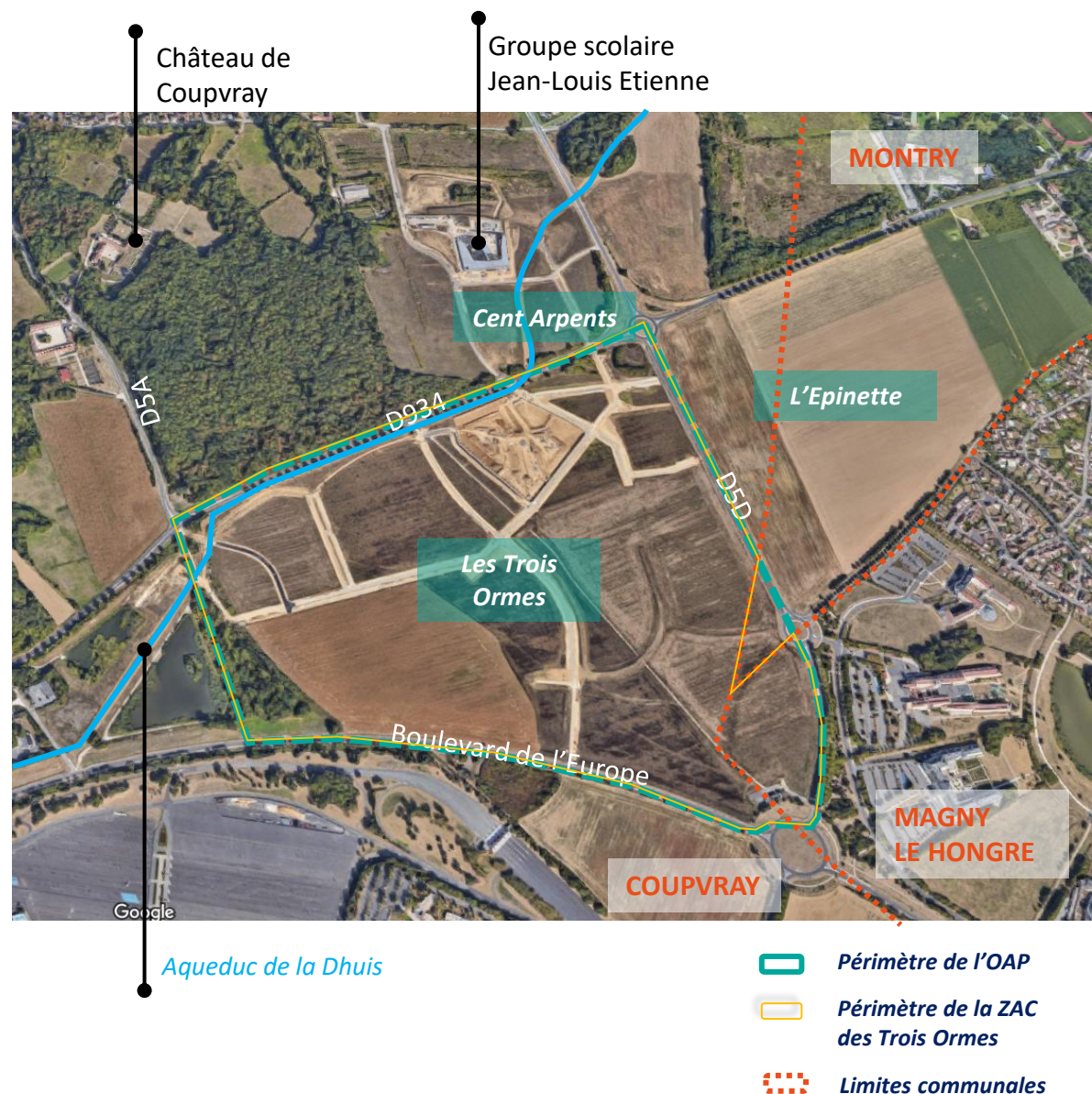
- Surhauteur ponctuelle pour intégrer des événements architecturaux

## ZAC des Trois Ormes - Eléments de contexte

- ✓ Grandes plaines agricoles localisées entre le plateau de la Brie, au Sud et les coteaux de la Marne en cours de développement.
- ✓ La ZAC des Trois Ormes se situe au sud du parc du Château de Coupvray et dans le prolongement sud de la ZAC de Coupvray et plus spécifiquement du secteur des Cents Arpents qui reste à urbaniser. Le développement de ces deux ZAC est à poursuivre.
- ✓ Les nouveaux développements urbains se situent de part et d'autre de la RD 934 qui sépare le quartier des Trois Ormes du parc du Château et du secteur des Cents Arpents, tous deux au nord de cette infrastructure routière.
- ✓ Les sites ont déjà commencé à faire l'objet d'aménagement. Une grande partie des voies de desserte ont déjà été tracées ou réalisées, des logements sont déjà livrés ou en cours de construction, et un équipement scolaire a déjà été livré au sein du secteur des Cent Arpents.
- ✓ Une partie Est du secteur est hors ZAC des Trois Ormes sur la commune de Montry.
- ✓ L'aqueduc de la Dhuis longe le site des Trois Ormes sur l'ouest et le Nord Et traverse le secteur des Cent Arpents en son centre.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Concevoir un quartier répondant aux objectifs du développement durable
- ✓ Concilier le développement urbain du territoire avec la qualité paysagère de ses abords.
- ✓ Relier avec cohérence les nouvelles urbanisations au tissu urbain existant et au Parc du Château, en particulier selon un axe de voirie Nord-Sud, ainsi qu'avec les quartiers futurs à urbaniser, Est-Ouest.
- ✓ Assurer une accessibilité sécurisée et de qualité entre l'ancien et le nouveau quartier
- ✓ Assurer les continuités écologiques et les liaisons douces
- ✓ Préserver la trame verte et le couloir de biodiversité
- ✓ Préserver le caractère de village briard
- ✓ Concevoir les aménagements dans l'optique de ne pas accroître le trafic vers le centre bourg



## ZAC des Trois Ormes – Orientations écrites

### Échéancier prévisionnel

- ✓ Développement en cours / Terme prévu à l'horizon 2038

### Programmation :

- ✓ Une plus forte densité urbaine sera concentrée autour du pôle urbain de la RD 934 et de la RD 5d. L'urbanisation de ce secteur doit favoriser :
    - la création des logements collectifs et individuels,
    - la réalisation de logements aidés,
    - les équipements, dont notamment scolaires, sportifs, de loisirs, ...
    - les activités,
    - les commerces et les services.
  - ✓ Habitat : Au total, 1 400 logements sont prévus au sein de la ZAC des Trois Ormes, dont 140 résidences spécialisées et 535 logements familiaux (accession et logements sociaux)
  - ✓ La production de logements sociaux par secteurs (voir OAP thématique Habitat) se répartit ainsi :
    - Secteur A : 30% de logements sociaux (SRU) dont 25% de logements locatifs sociaux ;
    - Secteur B : 30% de logements sociaux (SRU) et 15% de logements locatifs sociaux ;
    - Secteur C : 30% de logements sociaux (SRU) et 15% de logements locatifs sociaux
- Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune
- ✓ Développement économique (bureaux, commerces, hôtels...) : 145 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques maximum dont environ 12 000 m<sup>2</sup> de commerces et services, répartis selon le schéma ci-après.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Au nord-est du quartier des Trois Ormes, une centralité urbaine support d'une densité plus importante que sur le reste du quartier sera développée. Elle accueillera une forte mixité urbaine, favorisant l'habitat, les services et l'activité économique. Ce pôle urbain permettra de réaliser une continuité urbaine entre les deux ZAC de la commune. Sur ce secteur, l'habitat prendra la forme de bâtiments collectifs accompagnés de maisons de villes groupées en cœur de lot.
- ✓ Le long du sud de la RD934, la densité sera décroissante selon un axe est-ouest. Elle sera dégressive vers l'ouest en partant de la centralité dense (allant jusqu'au R+4) vers majoritairement des développements moins denses, composés d'habitat groupé et individuel ou de petits collectifs ponctuels à l'ouest du parc urbain (R+1/R+2). Des sur-hauteurs pourront être réalisées dans le cadre d'une volonté architecturale ou urbaine, notamment pour marquer des angles ou des axes. Le long de la RD5d, la centralité urbaine au nord laissera place à une zone à dominante économique plus au sud.
- ✓ Chaque ensemble de construction (façades et toitures) feront l'objet d'une étude de coloration spécifique.
- ✓ La réalisation d'une trame verte, doit préserver et renforcer la place de la nature dans l'agglomération urbaine par la constitution progressive d'un maillage vert irriguant l'ensemble des tissus urbains au service des habitants et des visiteurs.
- ✓ L'aménagement d'une coulée verte depuis le boulevard circulaire passant par le nouveau parc urbain et se poursuivant vers le parc du Château, permettra de créer un espace ouvert vers les espaces boisés existants. Ce vaste espace végétalisé permettra d'offrir des espaces publics de qualité et facilitera les percées visuelles sur le Parc. Son traitement devra être spécifique et adapté au lieu.
- ✓ Un traitement paysager spécifique devra être choisi en fonction des spécificités du lieu et cherchant à mettre en valeur les vues remarquables depuis la RD 934.
- ✓ Cette coulée verte sera en mesure d'accompagner les liaisons douces à l'échelle communale et intercommunale. Un principe de liaison verte entre Coupvray et Montry sera réalisé.
- ✓ L'espace boisé existant à l'ouest sera protégé.

### Fonctionnement :

- ✓ L'articulation entre le plateau en cours de développement, au sud de la RD 934 et le bourg de Coupvray, nécessite la recomposition de cette voie départementale dans sa traversée de la commune. Il s'agit d'aménager un boulevard urbain intégré dans le paysage (notamment vis-à-vis du parc du château) mais aussi de créer une centralité urbaine autour de cet axe principal. Le réaménagement du carrefour avec la RD 5d est l'occasion de constituer un espace à caractère urbain, en amorce de l'espace central, marqué

par la place Vasco de Gama et ses commerces et services en rez-de-chaussée. Cet espace est amené à accueillir une plus forte densité urbaine et devenir un pôle de vie du secteur, créant des nouvelles dynamiques urbaines et sociales.

- ✓ L'aménagement de ce boulevard urbain et de la RD 5d doit permettre de supprimer les coupures générées par ces deux voies, faciliter les liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest pour les différents usagers : piétons, cyclistes, cavaliers... et principalement vers le Parc du Château et le bourg ancien.
- ✓ Une réflexion générale à l'échelle du quartier pour y planifier l'aménagement de cheminement doux, piétons et cyclables (localisation indicative sur le schéma ci-joint). En ce sens, des stationnements vélos seront réalisés à proximité des logements, des arrêts de transport en commun et des activités afin d'offrir une continuité de service sur le secteur, faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers. Ces aménagements devront permettre d'assurer une continuité entre la ZAC et le reste de la commune.
- ✓ Depuis la RD 934 et la RD 5d, des accès routiers principaux et secondaires seront réalisés. Ils figurent en localisation de principe sur la carte jointe et seront définis précisément avec le Conseil Départemental de Seine-et-Marne dans le cadre de l'élaboration du projet.
- ✓ L'offre de stationnement prévue pour la ZAC ne devra en aucun cas être située sur les emprises des routes départementales.
- ✓ Des liaisons douces devront être créées afin de relier le Parc aux nouveaux tissus urbains et au bourg ancien.
- ✓ L'aménagement de la RD 5d permettra le support d'une voie de transports en commun en site propre avec deux raccordements possibles (soit dans le prolongement de la RD 5d, soit vers la voie ferrée).

### Environnement :

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, bassins ...)
- ✓ L'urbanisation de ce secteur doit être intégrée à la trame verte et bleue et proposer un maillage d'espaces publics permettant des liens avec les espaces naturels (Trame bleue et trame verte, massifs boisés, parcs urbains, espaces publics, bois habités, parcs habités, hydro-systèmes, coteaux de la Marne etc...).
- ✓ Le projet d'aménagement sur ce secteur doit également intégrer :
  - la recherche d'une optimisation de l'utilisation de l'espace, qui peut être envisagée à travers la mutualisation des aires de stationnement,
  - la gestion des eaux pluviales en lien avec le système des bassins d'eau pluviale (BEP) mis en place sur le Val d'Europe,
  - une utilisation préférentielle des énergies renouvelables (géothermie, solaire, etc...),
  - des procédés constructifs vertueux seront développés : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
  - Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
  - Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- ✓ Pour les toitures terrasses inaccessibles, favoriser la mise en œuvre d'une végétalisation permettant le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou la production d'énergie.
- ✓ Étudier le niveau d'ensoleillement minimal des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver, ainsi que l'éclairage pour la qualité et le confort des logements.

## ZAC des Trois Ormes – Orientations graphiques



### Légende :

Périmètre de l'OAP

ZAC des Ormes

Limites communales

### Programmation

Dominante d'activités économiques

Dominante logements

Dominante équipements (localisation indicative)

Dominante commerces

Centralité urbaine à créer (commerces, services, restauration)

### Paysage / Environnement

Espace naturel à protéger

Espaces végétalisés à créer/consolider

Continuités paysagères à créer

Zone tampon de transition paysagère (merlon par exemple)

### Espace public/mobilité

Cheminements modes actifs à créer (localisation indicative)

Voie principale à créer (localisation indicative)

Tracé du TCSP EVE à réaliser

Carrefour à sécuriser et matérialiser

### Structure et morphologie urbaine

Implantation majoritairement en façade urbaine pour structurer l'espace

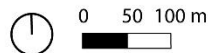
### Des épassements différenciés

R+1+C/A

R+2+C

R+3+C

R+4+C

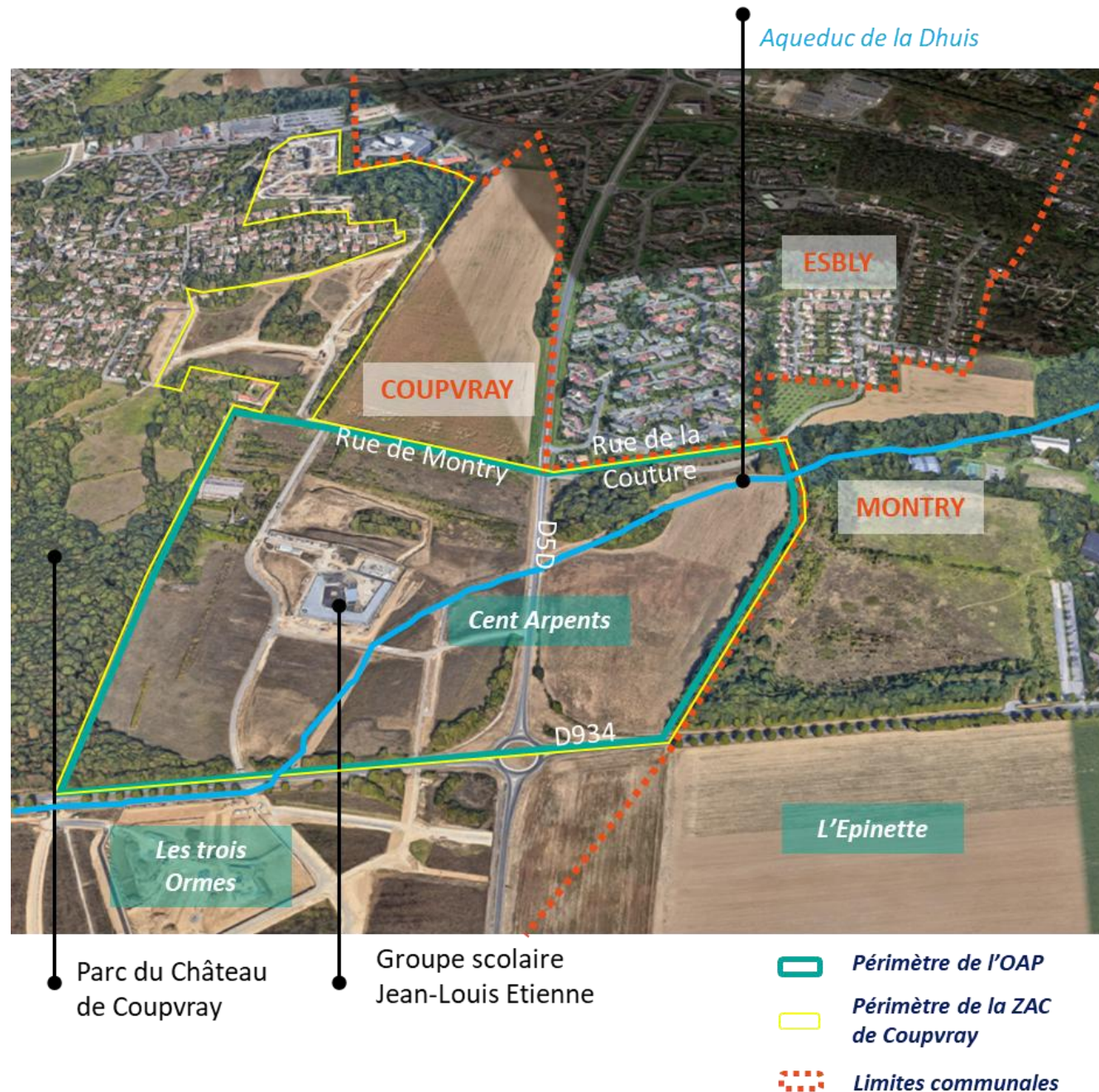


## Cent Arpents – Eléments de contexte

- ✓ Grandes plaines agricoles localisées entre le plateau de la Brie, au Sud et les coteaux de la Marne en cours de développement.
- ✓ La ZAC est divisée en plusieurs secteurs dont les Trois Bonhommes et les Cent arpents, qui restent à urbaniser. Leur développement est à poursuivre.
- ✓ Les sites ont déjà commencé à faire l'objet d'aménagement. Une grande partie des voies de desserte ont déjà été tracées ou réalisées, des logements sont déjà livrés ou en cours de construction, et un équipement scolaire a déjà été livré au sein du secteur des Cent Arpents.
- ✓ La ZAC est située au nord de la RD 934 et est bordée à l'ouest par la RD5D
- ✓ L'aqueduc de la Dhuis traverse le secteur des Cent Arpents en son centre.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Concilier le développement urbain du territoire avec la qualité paysagère du site
- ✓ Relier avec cohérence les nouvelles urbanisations au tissu urbain existant et au Parc du Château
- ✓ Assurer les continuités écologiques et les liaisons douces
- ✓ Concevoir les aménagements dans l'optique de ne pas accroître le trafic vers le centre bourg.



## Cent Arpents – Orientations écrites

### Échéancier prévisionnel

- ✓ En cours – court terme

### Programmation :

- ✓ Autour du pôle urbain de la RD 934 et de la RD 5d. L'urbanisation de ce secteur doit favoriser :
  - les activités,
  - les commerces et les services,
  - les logements, principalement au sud-ouest du site,
- ✓ De part et d'autre de la RD5D la vocation sera principalement liée aux activités économiques et/ou aux équipements.
- ✓ Habitat : Au total, 1 025 logements, dont environ 30% de logements sociaux :
  - 194 LLS ;
  - 122 BRS ;
  - 100 logements en résidences
- ✓ Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune
- ✓ Développement économique (bureaux, commerces, hôtels...) : 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale de commerces et 80 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale d'activités, de services et de programmes pour les PME.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ La réalisation d'une trame verte, à l'appui de l'aqueduc de la Dhuis et des espaces aujourd'hui arborés, viendra préserver et renforcer la place de la nature dans l'agglomération urbaine par la constitution progressive d'un maillage vert à l'échelle de la ZAC. La préservation de ces espaces naturels permet aussi d'assurer la protection des espaces boisés existants.
- ✓ La gestion de ces espaces pourra mettre en avant la position de belvédère, l'agriculture de proximité, les vergers, la gestion des eaux pluviales et/ou les jardins familiaux.
- ✓ Cette coulée verte sera en mesure d'accompagner les liaisons douces à l'échelle communale et intercommunale.
- ✓ Afin d'assurer une continuité urbaine entre le nord et le sud de la RD934 et afin de structurer l'agrafe urbaine, la hauteur maximum des constructions sera à dominante de R+3. Cette hauteur pourra être portée à R+4 de façon ponctuelle, pour affirmer certains axes de composition, angles et perspectives, justifiée par une composition architecturale d'ensemble de façon ponctuelle le long de la RD934.
- ✓ La hauteur de la zone à vocation résidentielle au nord du site le long de la RD sera en R+3+C.

### Fonctionnement :

- ✓ L'articulation entre le plateau, au sud de la RD 934 et le bourg de Coupvray, nécessite la recomposition de cette voie départementale dans sa traversée de la commune. Il s'agit d'aménager un boulevard urbain intégré dans le paysage (notamment vis-à-vis du parc du château) mais aussi de créer une centralité urbaine autour de cet axe principal. Le réaménagement du carrefour avec la RD 5d est l'occasion de constituer un espace à caractère urbain, agrémenté par la présence de commerces, d'équipements et de services. Cet espace est amené à accueillir une plus forte densité urbaine et

devenir un pôle de vie du secteur, créant des nouvelles dynamiques urbaines et sociales.

- ✓ L'aménagement de ce boulevard urbain et de la RD 5d doit permettre de supprimer les coupures générées par ces deux voies, faciliter les liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest pour les différents usagers : piétons, cyclistes, cavaliers... et principalement vers le Parc du Château et le bourg ancien.
- ✓ À l'échelle de la ZAC, des stationnements vélos seront réalisés à proximité des logements, des futurs arrêts de transport en commun et des activités afin d'offrir une continuité de service sur le secteur, faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.
- ✓ Dans ce cadre, deux séquences urbaines distinctes caractériseront l'aménagement de la RD 934 :
  - une séquence très urbaine depuis la limite communale avec Montry jusqu'à l'arrivée sur le Parc du Château,
  - une séquence peu urbaine le long du Parc du Château et jusqu'à la limite Ouest du territoire communal.
- ✓ Depuis la RD 934 et la RD 5d, des accès routiers principaux et secondaires seront réalisés.
- ✓ L'aménagement de la RD 5d permettra l'accueil du TCSP EVE.

### Environnement :

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, bassins ...)
- ✓ L'urbanisation de ce secteur doit être intégrée à la trame verte et bleue et proposer un maillage d'espaces publics permettant des liens avec les espaces naturels (Trame bleue et trame verte, massifs boisés, parcs urbains, espaces publics, bois habités, parcs habités, hydro-systèmes, coteaux de la Marne etc....).
- ✓ Le projet d'aménagement sur ce secteur doit également intégrer :
  - la recherche d'une optimisation de l'utilisation de l'espace, qui peut être envisagée à travers la mutualisation des aires de stationnement,
  - la gestion des eaux pluviales en lien avec le système des bassins d'eau pluviale (BEP) mis en place sur le Val d'Europe,
  - une utilisation préférentielle des énergies renouvelables (géothermie, solaire, etc...),
  - des procédés constructifs vertueux seront développés : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
  - Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
  - Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.

## Cent Arpents – Orientations graphiques



### Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  ZAC des Ormes
-  Limites communales

### Programmation

-  Dominante d'habitat
-  Dominante d'activités économiques
-  Dominante équipements
-  Centralité urbaine à créer

### Paysage / Environnement

-  Espace naturel à protéger
-  Espaces végétalisés à créer/consolider
-  Trame verte à protéger
-  Vue remarquable à préserver

### Structure et morphologie urbaine

Des épannelages différenciés

-  R+1+C/A
-  R+2+C
-  R+3+C
-  R+4+C

### Espace public/mobilité

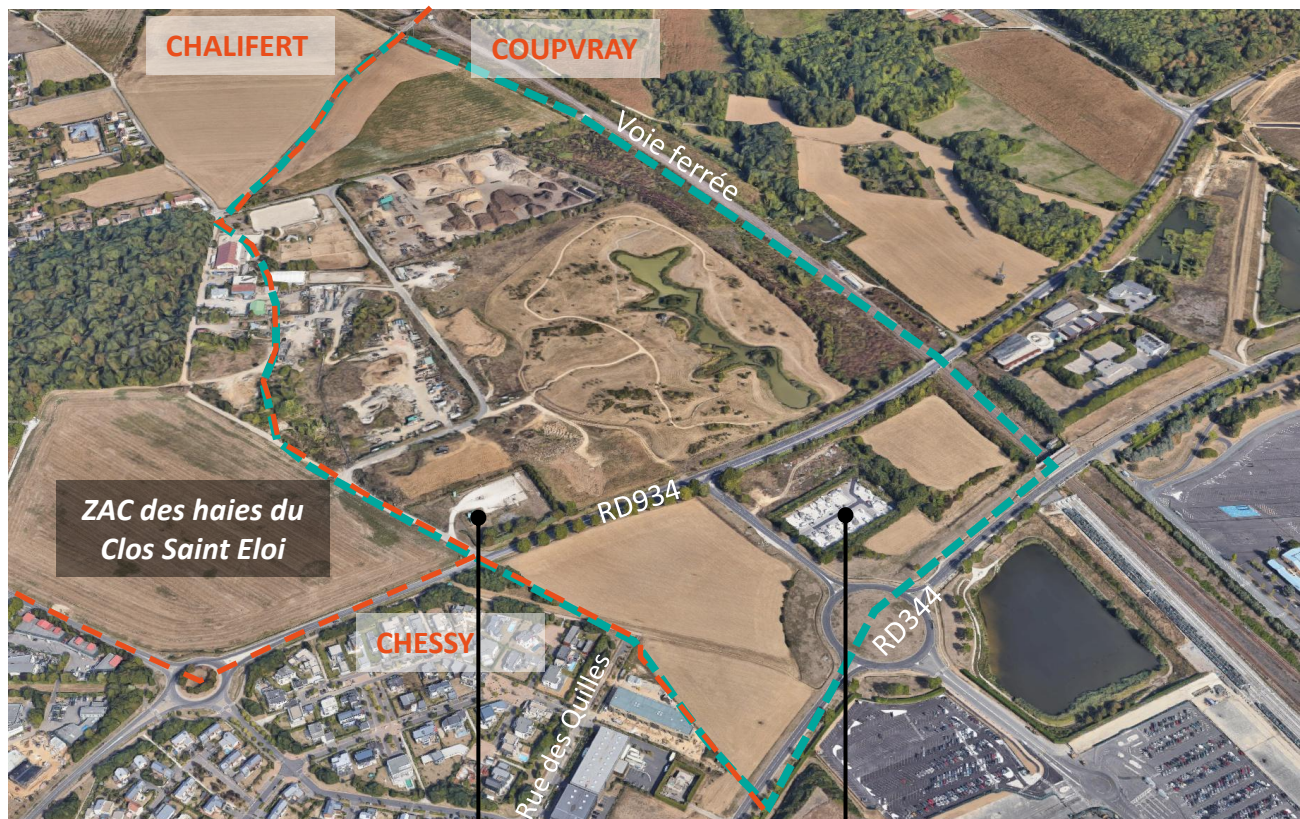
-  Cheminements modes actifs à créer (localisation indicative)
-  Voie principale à créer (localisation indicative)
-  Accès routiers principaux à développer depuis le réseau départemental (localisation indicative)
-  Tracé du TCSP EVE à réaliser
-  Carrefour à sécuriser et matérialiser

## Secteur de la Dhuis et secteur de la ZAE Nord Circulaire - Éléments de contexte

- ✓ Le site est localisé en entrée de ville ouest de Coupvray, à la limite avec les communes de Chalifert et Chessy.
- ✓ Le site est bordé par la voie ferrée à l'est et la RD5-route de Chalifert au nord et la RD344, boulevard circulaire, au sud. La RD934 traverse le secteur.
- ✓ La ZAC des haies du clos Saint Eloi borde le site à l'ouest et a vocation à accueillir une programmation économique pour accueillir des petites et moyennes entreprises.
- ✓ Au sud-Ouest, Chessy accueille une zone pavillonnaire et une zone artisanale, séparées par la bande inconstructible de l'aqueduc de la Dhuis.
- ✓ Le site est aujourd'hui occupé par des espaces agricoles en déshérence, des activités de stockage diverses, un puits de pétrole au sud-est du site ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage au sud de la RD934.
- ✓ Un talus boisé isole le site de la voie ferrée sur une épaisseur d'environ 60 à 75 m. Un bassin de rétention (BEP 23a) est également présent au sud-est du site.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Permettre le percement du contournement de Jablines et Chalifert depuis le boulevard circulaire.
- ✓ Accueillir une programmation économique
- ✓ Préserver les espaces végétalisés et naturels existants à l'est du site.



 **Périmètre de l'OAP**

 **Puits de Pétrole**

 **Aire d'accueil de gens du voyage**

## Secteur de la Dhuis – Orientations

### Programmation :

- Activités économiques avec entrepôts et bureaux à l'ouest de la route de contournement Jablines/Chalifert.
- Un vaste espace paysager et naturel à l'est de l'axe.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Préserver et conforter l'espace naturel boisé, et accueillant des bassins situés entre la voie ferrée et la future voie de contournement de Jablines et Chalifert et ses liens avec les espaces naturels environnants
- ✓ Le bassin de rétention de l'espace paysager sera étendu au nord.
- ✓ Des lisières paysagères sur les abords des sites accueillant les activités économiques, seront constituées pour créer des masques à la vue des espaces publics et privés avoisinants, et contribuer au confortement de la trame verte et bleue. Les marges de recul seront en effet plantées sur toute leur largeur.
- ✓ Les espaces plantés comprendront plusieurs strates d'espèces végétales.
- ✓ La création des voies nouvelles sera accompagnée de plantations de part et d'autre de la voie.
- ✓ Les bâtiments de la partie nord du secteur, seront implantés au centre du terrain, éloignés des limites parcellaires de 20m ou plus.
- ✓ Les volumes des constructions seront échelonnés pour réduire leur visibilité depuis l'espace public et les voies. Les constructions implantées à l'est à proximité de la route devront être d'une hauteur inférieure aux autres constructions.
- ✓ L'implantation des bâtiments sera orientée selon un axe nord/sud, parallèlement à la future route de contournement.

### Fonctionnement :

- ✓ L'amorce de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. Doublement des voies principale et secondaire de cheminements pour modes actifs.
- ✓ À l'échelle de la ZAC, des stationnements vélos seront réalisés à proximité des activités afin de faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.
- ✓ Un accès principal sur la future route de

contournement (milieu - nord?). Plusieurs accès secondaires seront prévus sur la route de contournement, la RD5, la route de sortie de la ZAC de St Eloi.

- ✓ Les accès seront conçus pour éviter la congestion. Ils ne nécessiteront pas de carrefour, et prévoiront des voies d'insertion.

### Environnement :

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ L'urbanisation de ce secteur doit être intégrée à la trame verte et bleue et proposer un maillage d'espaces publics permettant des liens avec les espaces naturels (Trame bleue et trame verte, massifs boisés, parcs urbains, espaces publics, bois habités, parcs habités, hydro-systèmes, coteaux de la Marne etc....).
- ✓ Le projet d'aménagement sur ce secteur doit également intégrer :
  - la recherche d'une optimisation de l'utilisation de l'espace, qui peut être envisagée à travers la mutualisation des aires de stationnement,
  - la gestion des eaux pluviales en lien avec le système des bassins d'eau pluviale (BEP) mis en place sur le Val d'Europe,
  - pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur,
  - concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées, de haies végétales, doublées ou non de grillage discret, lorsque le projet le permet, pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.



### Légende :

□ Périmètre de l'OAP

### Programmation

■ Activités économiques

■ Equipement

### Espace public/mobilité

→ Cheminements modes actifs à créer

→ Voie principale à créer

### Paysage / Environnement

■ Espaces végétalisés à préserver et étendre

→ Zones tampons de transition paysagère

● Alignement d'arbres à créer

■ Bassin de rétention à préserver et étendre

▲ Accès au site

## Secteur de la ZAE Nord Circulaire – Orientations

### Programmation :

- ✓ Activités économiques et équipement. L'aire d'accueil des gens du voyage sera relocalisée en dehors du secteur de la Dhuis mais sur la commune de Coupvray.

### Ambiances urbaines et paysagères :

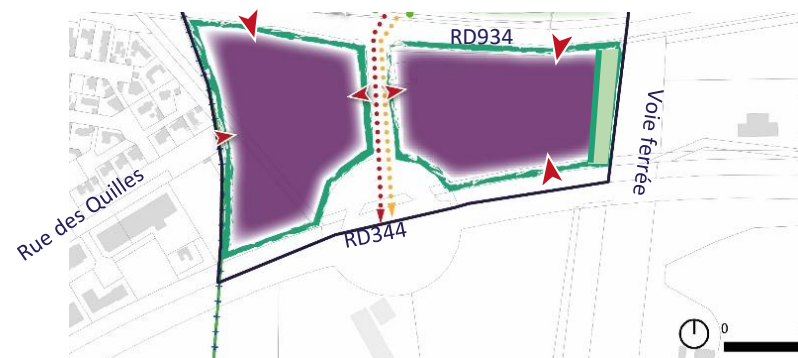
- ✓ Préserver et conforter les boisements et notamment la lisière plantée à proximité des voies TGV.
- ✓ Des lisières paysagères sur les abords des sites accueillant les activités économiques, seront constituées pour contribuer au confortement de la trame verte et bleue. Les espaces plantés comprendront plusieurs strates d'espèces végétales.
- ✓ La requalification du barreau entre la RD344 et la RD934(EE') sera accompagnée de plantations de part et d'autre de la voie.
- ✓ Les bâtiments seront implantés au centre des parcelles, éloigné des limites parcelles de 4 m ou plus.

### Fonctionnement :

- ✓ Le barreau EE' qui relie le boulevard circulaire à la RD934 sera doublé à 2\*2 voies de circulation et sera accompagnée d'une voie secondaire de cheminements pour modes actifs.
- ✓ À l'échelle de la ZAC, des stationnements vélos seront réalisés à proximité des activités afin de faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.
- ✓ Les lots d'activités économiques devront chacun disposer d'un accès. Ces accès se feront soit par le boulevard circulaire, soit par la RD934, soit depuis la commune de Chessy via la rue des quilles.
- ✓ Les accès seront conçus pour éviter la congestion.

### Environnement :

- ✓ Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ L'urbanisation de ce secteur doit être intégrée à la trame verte et bleue et proposer un maillage d'espaces publics permettant des liens avec les espaces naturels (En particulier, dans la continuité de l'espace naturel au nord de la RD934, une bande d'espace naturel sera aménagée le long des voies ferrées pour permettre la présence d'une continuité écologique nord sud.
- ✓ Le projet d'aménagement sur ce secteur doit également intégrer :
  - la recherche d'une optimisation de l'utilisation de l'espace, qui peut être envisagée à travers la mutualisation des aires de stationnement,
  - la gestion des eaux pluviales en lien avec le système des bassins d'eau pluviale (BEP) mis en place sur le Val d'Europe,
  - pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur,
  - concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.



### Légende :

□ Périmètre de l'OAP

### Programmation

■ Activités économiques

■ Equipement

### Espace public/mobilité

→ Cheminements modes actifs à créer

→ Voie principale à créer

### Paysage / Environnement

■ Espaces végétalisés à préserver et étendre

→ Zones tampon de transition paysagère

● Alignement d'arbres à créer

■ Bassin de rétention à préserver et étendre

▲ Accès au site

# Esbly

OAP 9 - Secteur Centre-Ville

OAP 10 - Secteur Gare

OAP 11 – Secteur des Tourterelles

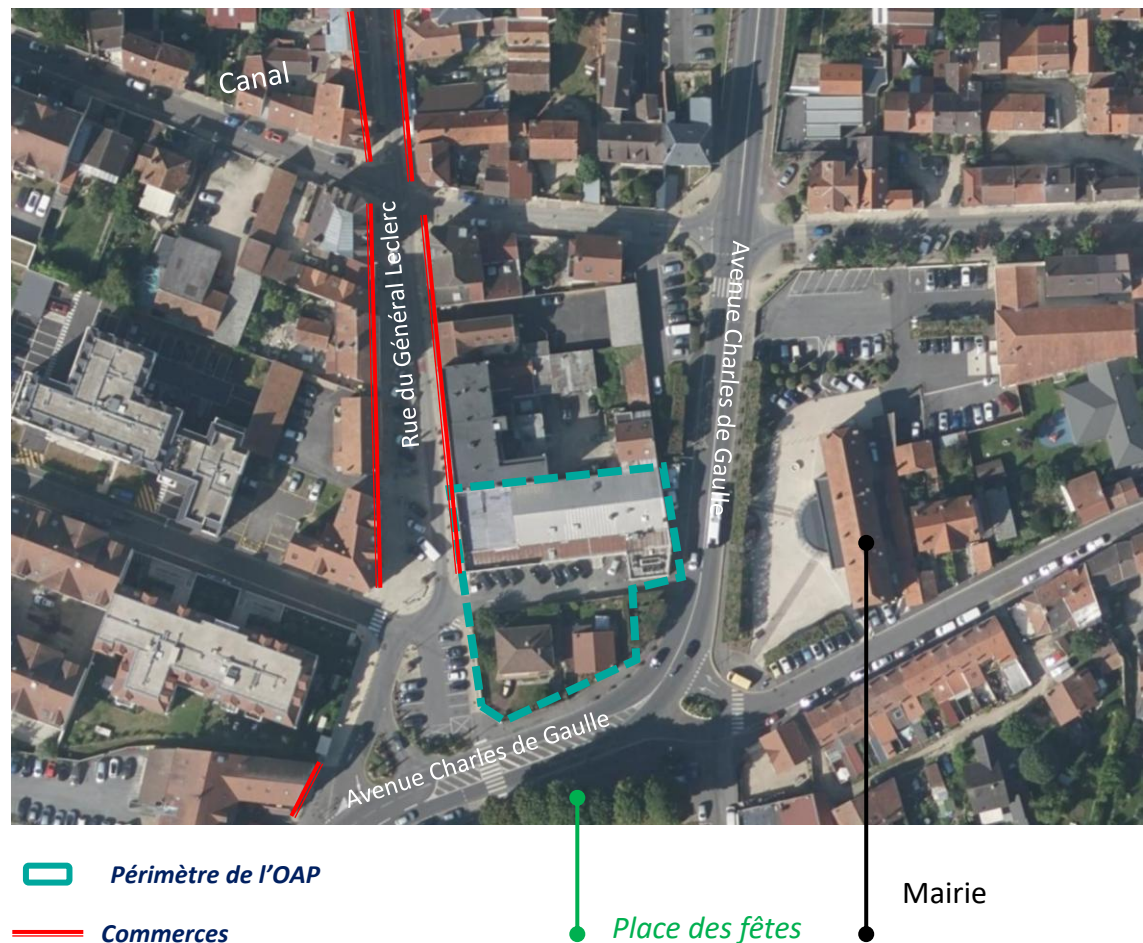
OAP 12 – Sud Canal

## Secteur Centre-Ville - Éléments de contexte

- Ce secteur se trouve au cœur du centre-ville le long de l'avenue Charles De Gaulle et constitue à ce titre une véritable opportunité de densification urbaine.
  - Sur une superficie d'environ 1 800 m<sup>2</sup>, il est bordé par :
  - L'avenue Charles de Gaulle au sud et à l'Est, sur laquelle circulent en moyenne plus de 10 000 véhicules/jour (chiffre 2013) offrant une visibilité importante ;
  - La rue du Général Leclerc, qui longe sa partie Ouest.
  - Deux résidences d'habitations pavillonnaires situées au sud du secteur de réflexion et pouvant muter à terme.
- Le site se caractérise actuellement par diverses vocations :
  - Des locaux commerciaux (restaurant, épicerie...) disposant de places de stationnements directement accessibles depuis la rue du Général Leclerc,
  - Deux habitations isolées entre les locaux commerciaux et l'avenue Charles De Gaulle,
  - Une dizaine de places de stationnement localisées à l'entrée de la rue du Général Leclerc, juste hors périmètre, et permettant de desservir les différents commerces et services du centre-ville.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Développer une offre diversifiée en logements
- ✓ Conserver une mixité fonctionnelle sur le site
- ✓ Permettre une évolution du site au sud à moyen terme



## Secteur Centre-Ville - Orientations

### Programmation :

- Développer une offre diversifiée en logements : réalisation d'environ 40 logements, dont 25% à 50 % devront être sociaux pour toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble de 4 logements ou plus ;
  - Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune

### Partie nord :

- Conserver une mixité fonctionnelle sur le site : réalisation de locaux commerciaux et/ou artisanaux en RDC, uniquement accessibles depuis la rue du Général Leclerc.

### Partie sud :

- Permettre une évolution du site dans la continuité de la partie nord en termes de programmation et gabarit

### Ambiances urbaines et paysagères :

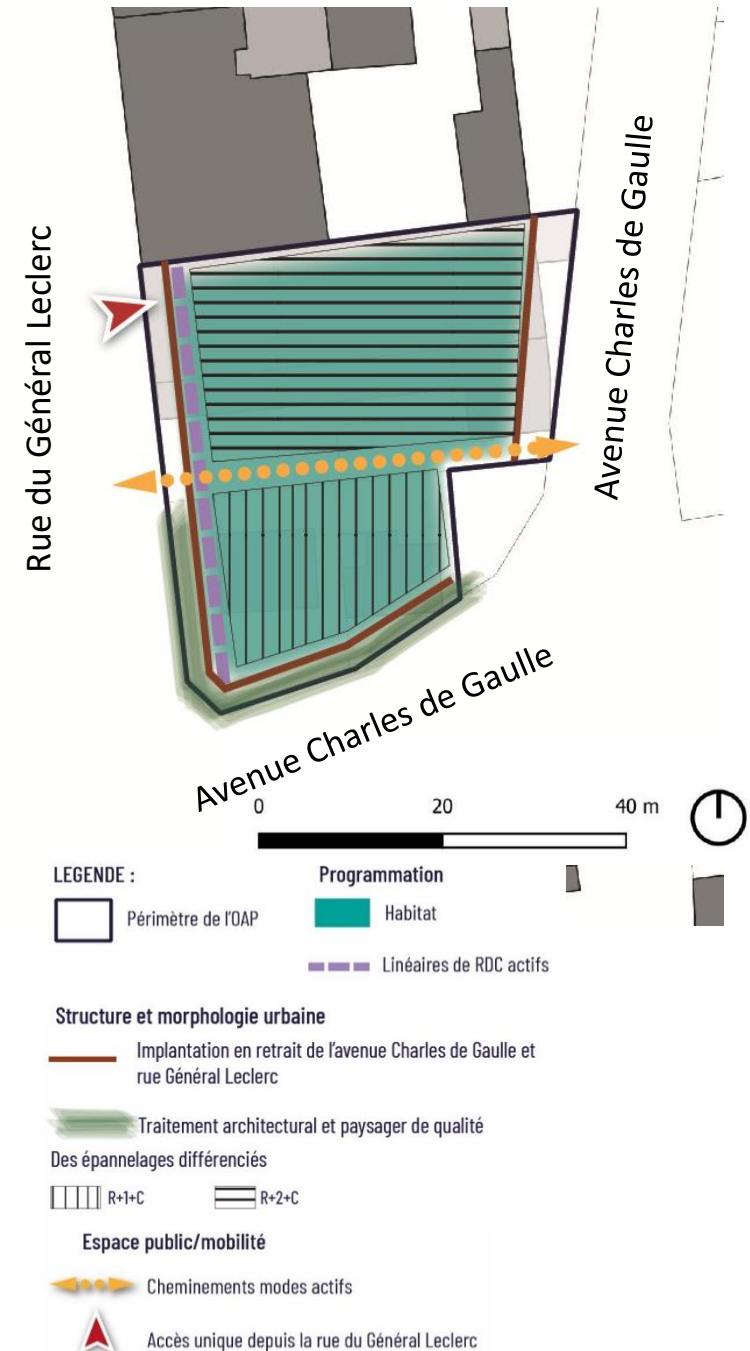
- Favoriser une typologie bâtie permettant une augmentation de la densité : les constructions seront réalisées selon une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, avec un épannelage dégressif du nord vers le sud : R+2+C au nord et R+1+C au sud
- Réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée dont la hauteur sera au minimum de 3,50 mètres ;
- S'inscrire en retrait : Toute construction devra s'implanter en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte :
  - à au moins 8 mètres le long de la rue du Général Leclerc ;
  - à au moins 4 mètres le long de l'avenue Charles De Gaulle.
- Valoriser l'intersection de la rue du Général Leclerc et l'avenue Charles-de-Gaulle par un traitement architectural et paysager.

### Fonctionnement :

- Prise en compte de la problématique du stationnement en cœur de ville : les stationnements résidents seront localisés en sous-terrain, l'accès ne pourra être réalisé qu'uniquement le long de la rue du Général Leclerc. En cas d'aménagement le long de la RD5, ceux-ci ne pourront créer aucune nouvelle entrée ni aucun nouveau stationnement sur le site et devront viser à sécuriser les circulations piétonnes.

### Environnement

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants :
  - en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.
  - en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.

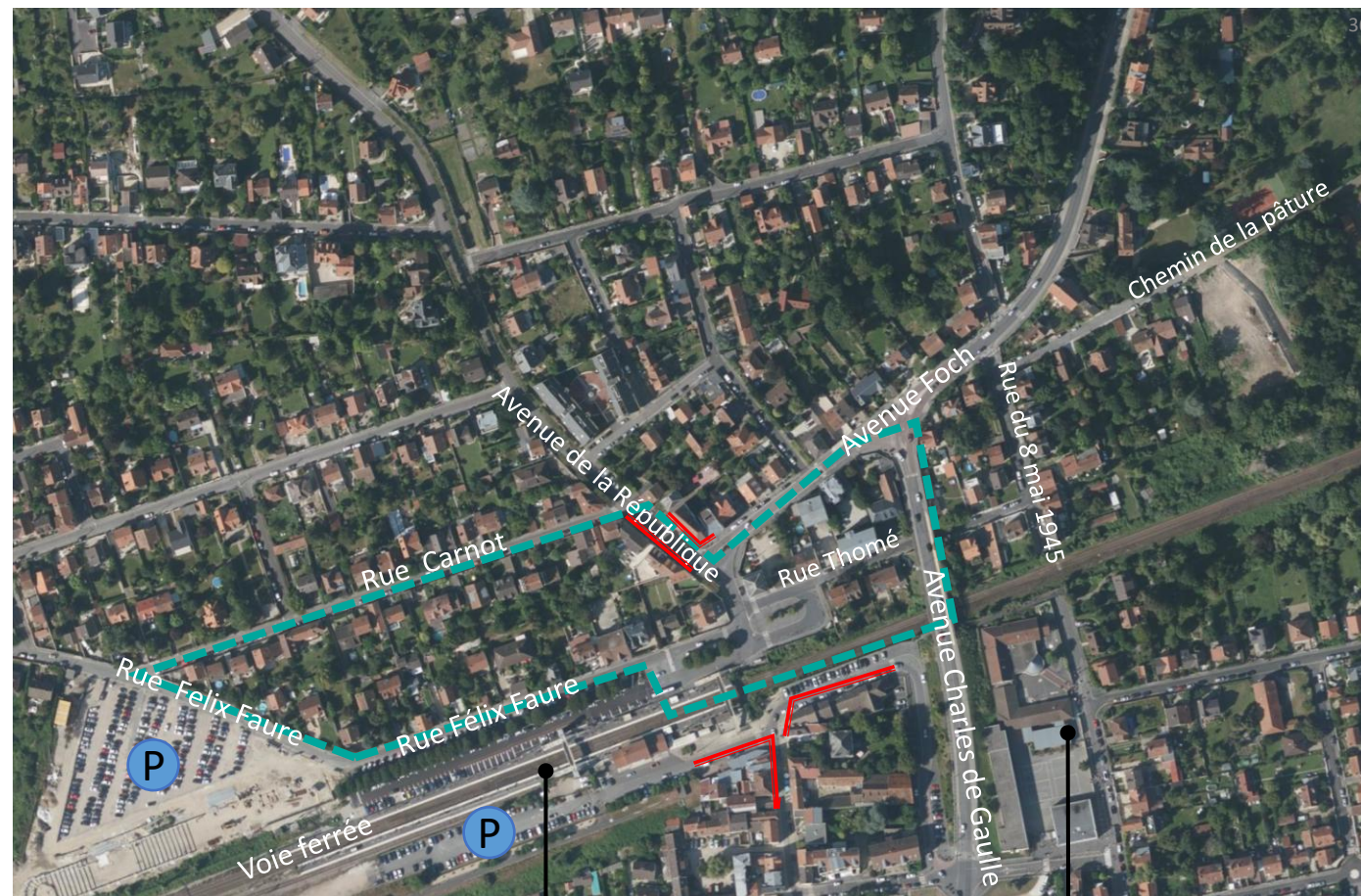


## Secteur Gare - Eléments de contexte

- Le secteur Gare, d'une superficie d'environ 3 ha est situé en limite de la voie ferrée et de la Gare d'Esblly (ligne P du transilien) et à proximité immédiate du centre-ville comprenant des commerces, des services et des équipements publics.
- Mêlant tissu ancien avec du bâti remarquable et tissu plus récent à dominante d'habitat pavillonnaire, sa proximité avec le centre-ville et la gare fait de lui un secteur à fort enjeu de renouvellement urbain.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Permettre le renouvellement urbain tout en maintenant et/ou confortant la qualité du cadre de vie
- ✓ Préserver et développer la nature en ville
- ✓ Assurer une accessibilité avec des déplacements simples et sécurisés



 *Périmètre de l'OAP*

 *Commerces*

 *Parking existant*

Gare

Ecole

## Secteur Gare – Orientations écrites

### Programmation :

- Pour toute opération de construction d'au moins deux logements sur le secteur :
  - Respecter une densité d'environ 40 logements par hectare.
  - Accueillir majoritairement des logements de type T1 et T2 à destination des jeunes, étudiants ou seniors, et personnes handicapées autonomes.
- L'opération participera à la production envisagée sur la commune d'en moyenne 13 logements par an.
- Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble, de 4 logements ou plus, doit accueillir entre 25 % et 50 % de logements sociaux avec des financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS).
  - Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Permettre une densification mesurée mêlant habitat individuel et collectif.
- La continuité avec le centre-ville, la gare et les opérations d'urbanisation récentes permettra d'aller à une hauteur de R+2+Combles pour l'habitat collectif.
- Afin de dynamiser l'activité commerciale en centre-ville, le développement de locaux commerciaux et de service en rez-de-chaussée de l'habitat collectif sera préférentiellement implanté localement le long de la rue Félix Faure, à proximité immédiate de la centralité existante autour de la gare.
- Consolider localement l'épannelage de la rue Thomé sera une nécessité.
- Valoriser le front urbain de la rue Félix Faure par un traitement architectural et paysager.
- Créer ou conforter des haies végétales denses composées d'essences locales vis-à-vis du parc de stationnement de la gare et de la voie ferrée.
- Pour toute opération de construction d'au moins 10 logements, aménager des espaces de convivialité, récréatifs et paysagés intégrant des îlots de fraîcheur sur au moins 30 % de l'emprise de l'opération.
- Réaliser un traitement paysager composé d'essences locales vis-à-vis des constructions avoisinantes en limite de secteur.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat individuel et collectif et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité, composées de haies végétales, doublées ou non de grillage pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages spécifiques (trou de 15 cm par 15 cm ) doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins.

### Fonctionnement :

- Aménager la gare routière située rue Félix Faure.
- Réaménager les carrefours et les espaces publics attenants au droit des rues Félix Faure, Thomé, des avenues Foch et de la République en lien avec la gare afin de fluidifier et sécuriser le trafic et en intégrant une végétalisation.
- Afin de compléter le maillage viaire et de répartir le trafic, réaliser une voie de desserte paysagée automobile traversante, reliant la rue Carnot et la rue Félix Faure, selon les

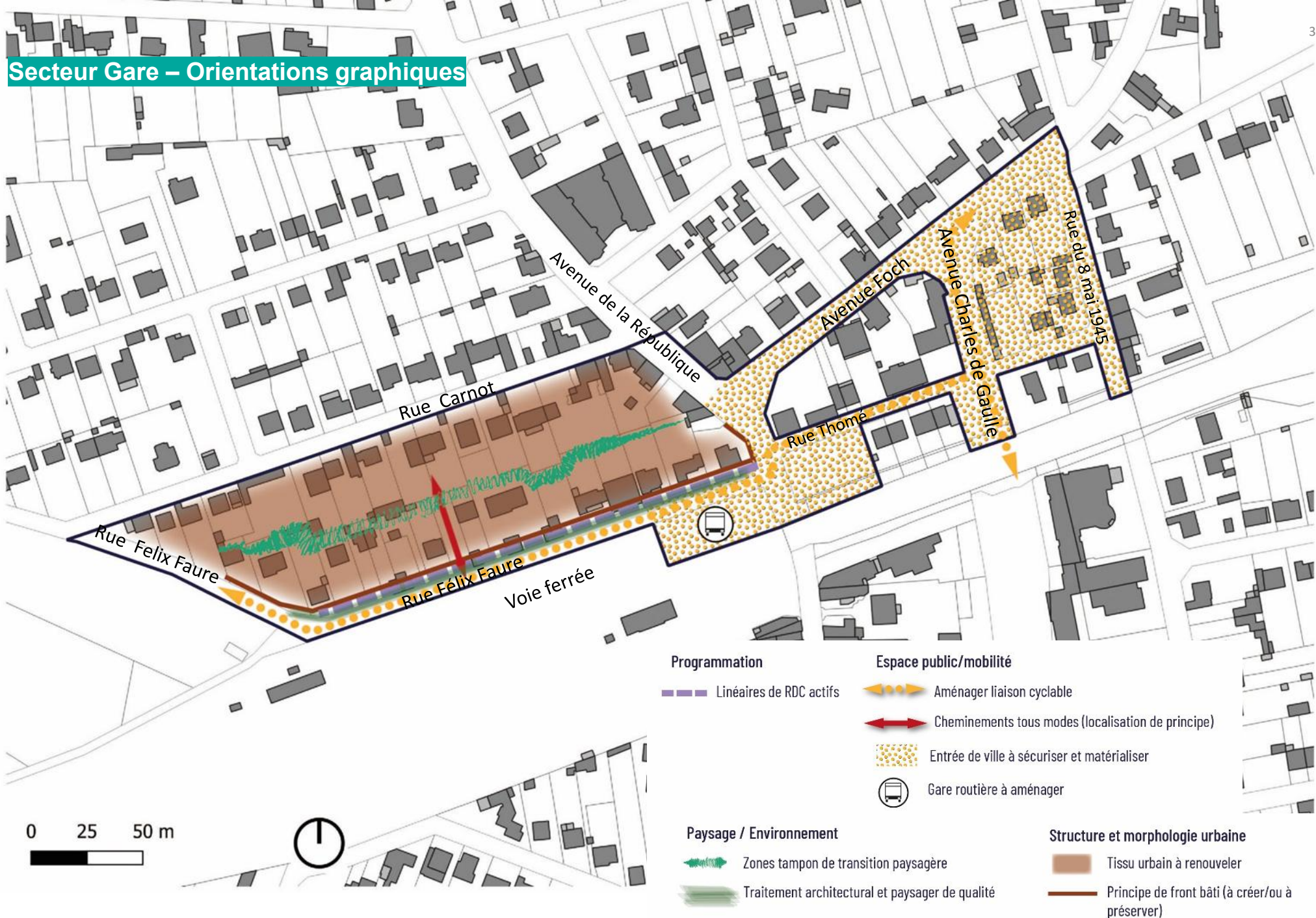
et piétons pour assurer la sérénité de leurs déplacements.

- Aménager une piste cyclable le long des avenues Charles-de-Gaulle et Foch et Félix Faure. Les tracés intégreront les dispositions du Schéma directeur des pistes cyclables de l'Agglomération.
- À l'échelle du quartier des stationnements vélos seront réalisés à proximité des logements et de la gare routière afin d'offrir une continuité de service sur le secteur, faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.

### Environnement

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants :
  - en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.
  - en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.

## Secteur Gare – Orientations graphiques

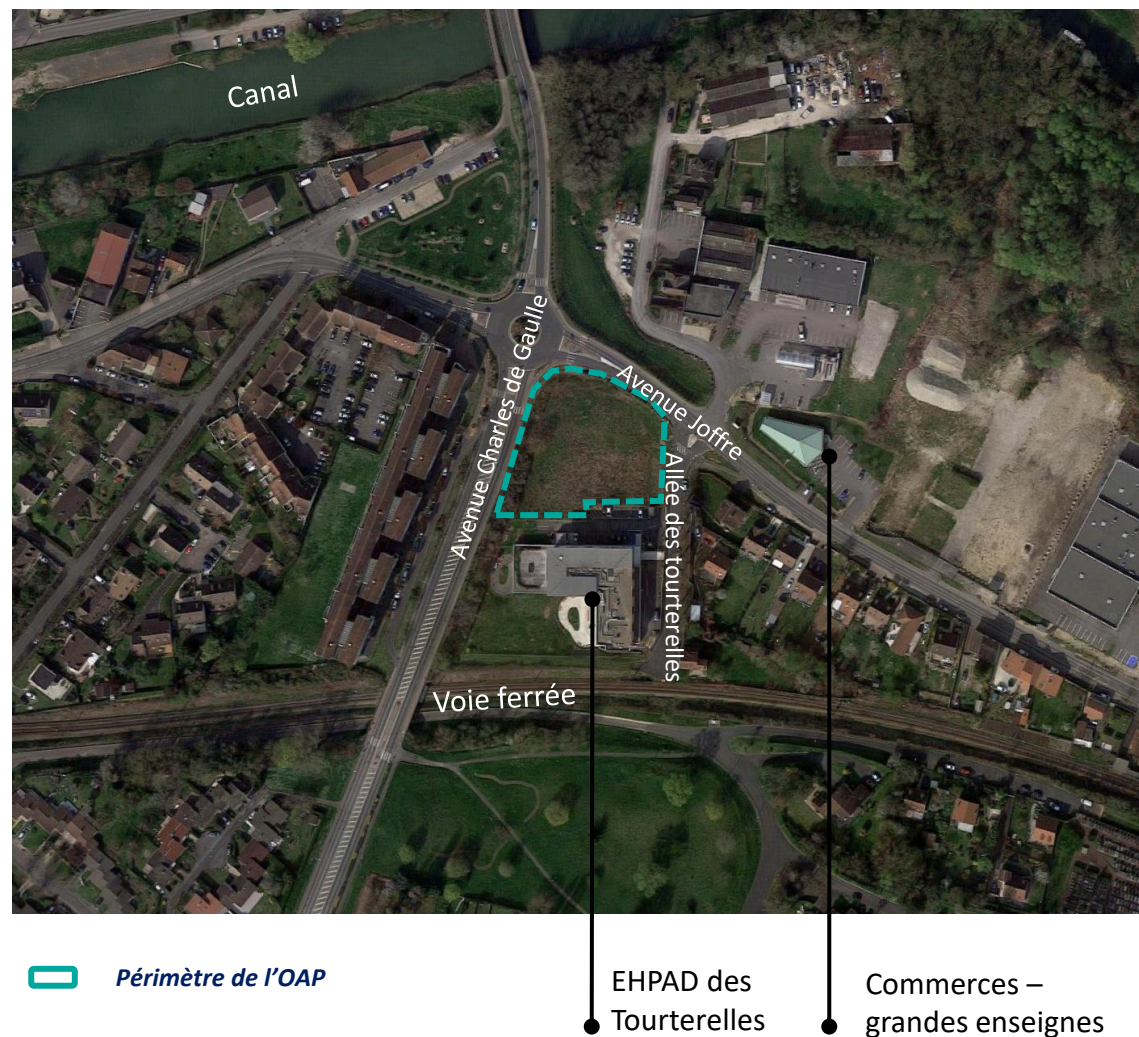


## Secteur des Tourterelles - Éléments de contexte

- Ce secteur se trouve dans la continuité de l'actuel EHPAD des Tourterelles au sud du canal. Sur une superficie d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, le terrain en friches est bordé par :
  - L'avenue Charles de Gaulle à l'Ouest ;
  - L'avenue Joffre au Nord (RD239) ;
  - L'allée des Tourterelles sur sa marge Est ;
  - La résidence des Tourterelles au sud.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Développer une résidence de services
- ✓ Sécuriser l'accès au site



# Secteur des Tourterelles - Orientations

## Programmation :

- Ce site est dédié à de l'hébergement, avec équipements et services d'intérêt collectif dédiés aux personnes nécessitant un accompagnement, ainsi que des activités médicales et/ou paramédicales ;

Le projet est prévu à échéance PLUi (2040).

## Ambiances urbaines et paysagères :

- Requalification des espaces collectifs, par une intégration des espaces non construits dans l'environnement urbain ;
- Limitation des nuisances visuelles et sonores par la prise en compte d'une bande paysagère le long de l'avenue Charles de Gaulle, de l'Avenue Joffre et de l'allée des Tourterelles ;
- Implantation des constructions en retrait de l'allée des Tourterelles ;
- Insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain environnant et en relation avec la visibilité depuis les avenues Charles De Gaulle et Joffre en :
  - Limitant la hauteur à 15 m au faîtage ou à l'acrotère en cohérence avec la hauteur des bâtiments voisins « Les Tourterelles »,
  - Recherchant des caractéristiques architecturales similaires à celles des Tourterelles pour les nouvelles constructions afin de créer une homogénéité du secteur.
- Mise en place de systèmes favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sur le site ;

## Fonctionnement :

- Réduction du risque d'accident de circulation par l'affirmation d'un principe d'accès unique au site par l'allée des Tourterelles en relation avec le projet de sécurisation du carrefour faisant l'objet d'un emplacement réservé.



### LEGENDE :

 Périmètre de l'OAP

### Programmation

 Hébergements avec équipements et services d'intérêt collectif, ainsi que des activités médicales ou paramédicales

### Paysage / Environnement

 Espaces libres végétalisés

### Espace public/mobilité

 Préserver l'unicité des accès existants au site

### Structure et morphologie urbaine

 Implantation en retrait de l'allée des Tourterelles

# Sud Canal - Éléments de contexte

41

## Contexte :

- Le site est localisé dans la partie Sud d'Esbly,
- Il est traversé par la rue Louis Braille, la D5, axe structurant d'entrée de ville depuis Coupvray.
- Il est bordé en partie est par la rue Jean Lebeau et partie ouest la voie ferrée. Le franchissement de celle-ci se fait par deux sous-ponts, dédiés distinctivement aux modes actifs et aux voitures. La rue Louis Braille est rétrécie sous la voie ferrée.
- Le secteur est à dominante résidentiel et est composé par de l'habitat pavillonnaire.
- Les services techniques de la Ville borde le site au sud tandis que le reste de la rue Jean Lebeau accueille de l'habitat pavillonnaire.

## Enjeux et objectifs :

- ✓ Accompagner le renouvellement urbain progressif d'un secteur d'entrée de ville
- ✓ respecter une harmonie urbaine et d'offrir aux habitants une bonne qualité de vie
- ✓ Diversifier l'offre en logements
- ✓ Créer un lien et un dialogue urbain avec le canal
- ✓ Préserver et développer la nature en ville
- ✓ Assurer une accessibilité avec des déplacements simples et sécurisés.



 **Périmètre de l'OAP**

Services  
techniques

EHPAD des  
Tourterelles

# Sud Canal – Orientations écrites

## Programmation :

- Pour toute opération de construction d'au moins deux logements sur le secteur :
  - Respecter une densité d'environ 30 logements par hectare.
  - Accueillir majoritairement des logements de type familial, de type T3 et plus.
- Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble, de 4 logements ou plus, doit accueillir entre 25 % et 50 % de logements sociaux avec des financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS).
  - Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune

## Ambiances urbaines et paysagères :

- Permettre une densification mesurée mêlant habitat individuel et collectif.
- Afin de conserver une harmonie urbaine, la hauteur de l'habitat collectif ne dépassera pas R+1+Combles.
- Valoriser les fronts urbains par un traitement architectural et/ou paysager le long des rues Louis Braille (RD5) et Jean Lebeau.
- Valoriser la frange Nord du secteur, le long du canal, par un traitement architectural et/ou paysager.
- Créer ou conforter une zone tampon densément végétalisée composé d'essences locales vis-à-vis des voies ferrées d'une largeur minimale de 10 m.
- Pour toute opération de construction d'au moins 10 logements, aménager des espaces de convivialité, récréatifs et paysagés intégrant des îlots de fraîcheur sur au moins 30 % de l'emprise de l'opération.
- Réaliser des zones tampons paysagères composé d'essences locales vis-à-vis des constructions avoisinantes en limite de secteur.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat individuel et collectif et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

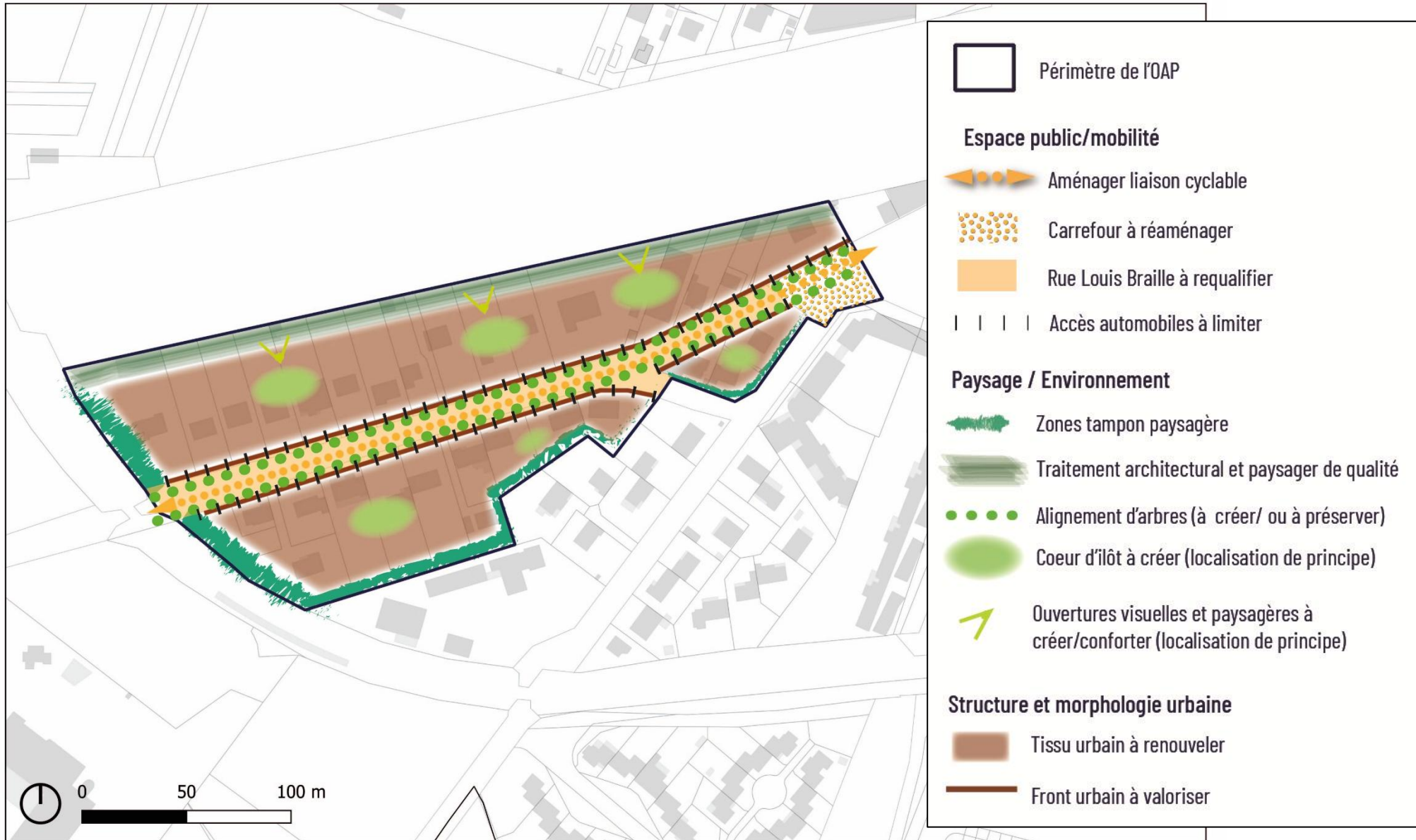
## Fonctionnement :

- Limiter les accès automobiles avec un seul accès par opération de construction le long de la rue Louis Braille (RD5).
- Dans le cadre du renouvellement urbain, requalifier la rue Louis Braille (RD5) en sécurisant les circulations douces (vélos et piétons) et en intégrant du stationnement organisé et du paysagement le long de cet axe. Cet aménagement doit être réalisé en cohérence avec le projet inscrit dans le SDIC pour améliorer l'accessibilité du collège. Les nouveaux aménagements intégreront les itinéraires doux existants et à venir le long du canal.
- Réaménager le carrefour situé à l'entrée Est du secteur afin de le sécuriser et de le paysager.

## Environnement

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants :
  - en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.
  - en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.

## Sud Canal – Orientations graphiques



# Magny-le- Hongre

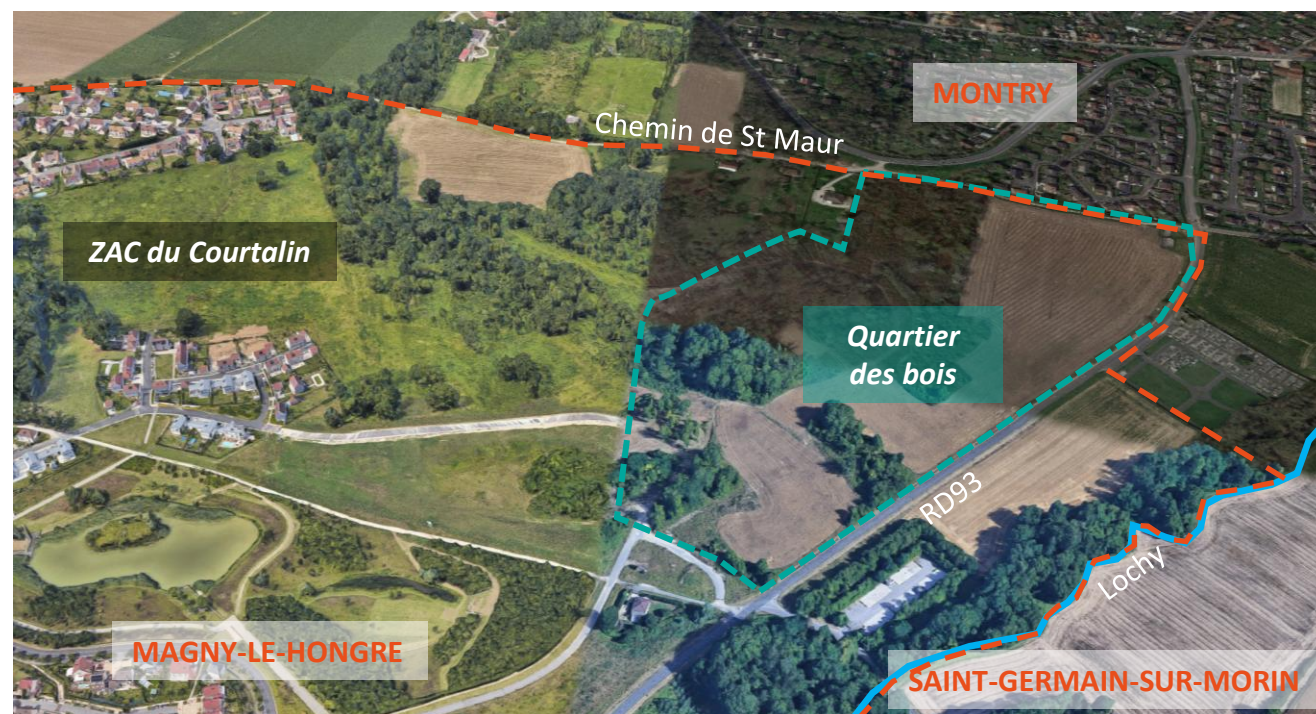
OAP 13 - Quartier des Bois

OAP 14 – Cour de Montrempe

## Quartier des Bois- Eléments de contexte

### Contexte :

- Dernier quartier à construire dans la ZAC du Courtalin.
- Une zone agricole, avec un sol riche à valoriser.
- Un terrain en pente, ouvert sur la vallée du Morin et du Lochy.
- Des pièces boisées à préserver et relier
- Des espèces à préserver (ex: Tourterelle des bois)
- Un quartier en lisière des boisements existants



 Périimètre de l'OAP  
 Limite communale

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Préserver les qualités paysagères du site
- ✓ Relier le quartier des Bois avec les quartiers environnants à Magny-le-Hongre et Montry
- ✓ Développer des espaces partagés de vies de quartier : placettes, parcs, promenades...

## Quartier des Bois- Orientations

### Programmation :

104 logements environ, répartis en 4 lots répartis de part et d'autre de la voie centrale, dans le prolongement de la rue des Violettes. Habitat collectif et intermédiaire en R+1+comble

10% de logements sociaux

- Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune

### Ambiances urbaines et paysagères :

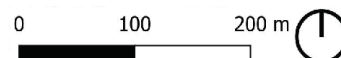
- Ouvrir les vues sur les vallées
- Conserver et valoriser les boisements
- S'appuyer sur les pentes pour récupérer les eaux de pluies

### Fonctionnement :

- Des cheminements actifs, piétons et cyclables seront réalisés à l'échelle du quartier (voir schéma indicatif ci-contre) afin de faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortables pour les usagers.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.



 Périmètre

### Programmation

 Dominante logement

 Réserve foncière 5000m<sup>2</sup>

### Paysage / Environnement

 Espace boisé à préserver

 Zone tampon de transition paysagère à créer / consolider

 Aménagement paysager à développer

 Limite paysagère à gérer

 Continuité paysagère à créer / consolider

 Création de bassin de rétention

### Espace public/mobilité

 Voie principale à créer

 Voie secondaire à créer

 Cheminement en mode actif à créer

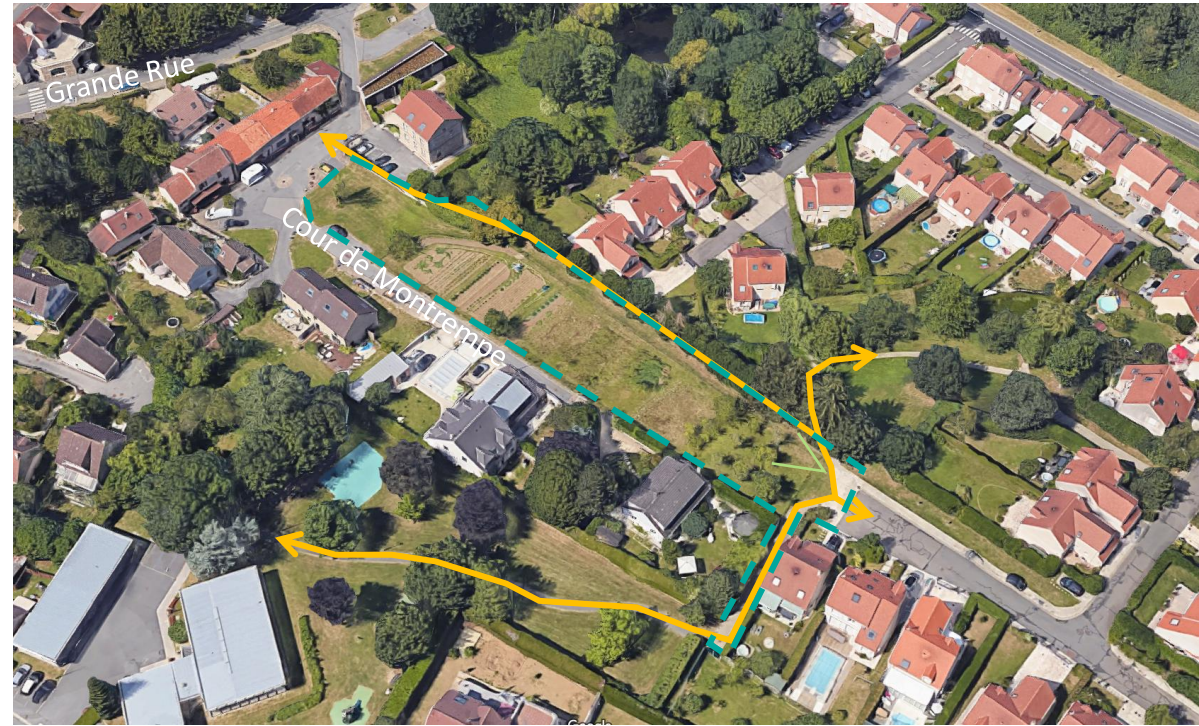
## Cour de Montrempe - Éléments de contexte

### Contexte :

- Le secteur se situe à proximité du bourg
- Il est desservi par un système de sentes de part et d'autre
- Vue vers le clocher et la silhouette villageoise depuis la rue du Point du Jour
- Espace aujourd'hui constitué de vergers et espace de maraichage

### Enjeux et objectifs :

- ✓ valoriser les espaces libres de la Cour de Montrempe



↔ Cheminements  
piétons/cycles

➤ Vue vers le clocher/village

▤ Périètre de l'OAP



## Cour de Montrempe - Orientations

### Programmation :

- Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant, le bâti sera affecté à de l'habitat de type individuel.

- 2 logements maximum

- Le projet est prévu à échéance 2035

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Préserver les jardins ou espaces verts,

- Préserver la perspective visuelle en direction de l'église. L'implantation des constructions devra ainsi respecter cette perspective.

### Fonctionnement :

- Préserver la sente existante.

- Préserver la source de Montempré (potentiellement liée à l'émergence du ru de Lochy), localisée au nord du site, en dehors du secteur de projet, en adaptant l'implantation des futurs aménagements

- Renforcer les cheminements doux existants (voir schéma indicatif ci-contre), afin de faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.



### Légende :

#### Programmation

Habitat

Li : Logement individuel

#### Espace public/mobilité

Cheminements modes actifs

Cheminements tous modes

Traitement espace public

#### Paysage / Environnement

Espaces végétalisés à protéger

Périmètre de l'OAP

# Montry

OAP 15 - Rues Dr Roux et Emile Zola

## Rues Émile Zola/Docteur Roux- Eléments de contexte

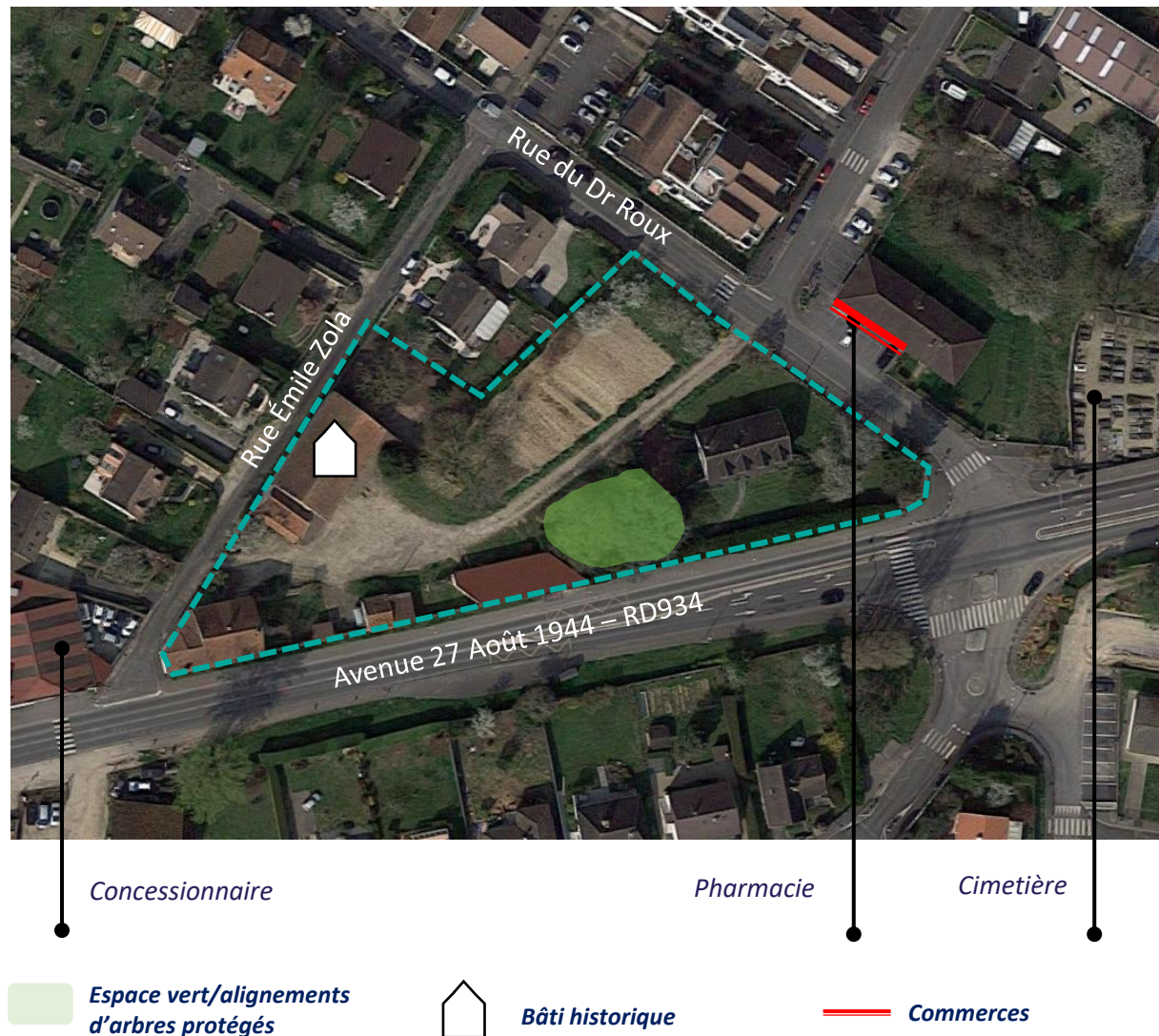
 Périimètre de l'OAP

### Contexte :

- Le secteur se situe au sud-est du bourg, constituant une entrée de ville vers le bourg, depuis la RD934.
- La RD934 traverse la commune d'est en ouest et est fortement circulée.
- La rue Emile Zola est une rue relativement étroite, à sens unique qui est bâtie de part et d'autre de logements individuels
- La rue Sainte Geneviève permet de rejoindre le centre-ville de Montry. Une pharmacie est implantée en rez-de-chaussée du bâtiment à l'entrée de la rue. Des opérations récentes de petits immeubles collectifs ponctuent la rive est de la rue.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Encadrer l'évolution d'un ilot en entrée de ville de Montry



## Rues Émile Zola/Docteur Roux – Orientations

### Programmation :

- Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant, le site accueillera entre 3 et 4 logements, à horizon 2030.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Une zone tampon paysagère sera constituée entre le site de l'opération et le tissu pavillonnaire faisant l'angle des rues Dr Roux et Émile Zola. Une zone tampon sera également développée le long de la RD934. Il s'agira de développer à minima une haie sur l'ensemble du linéaire ;
- Afin de préserver la mémoire de l'activité agricole le bâtiment implanté à l'alignement de la rue Émile Zola devra être conservé et réhabilité.
- Le cœur d'îlot arboré devra être conservé, voire renforcé.
- Les clôtures seront végétalisées et perméables pour la petite faune (y compris au sol, ponctuellement).
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses).
- Arborer les espaces de stationnement publics ou collectifs.
- Les nouvelles constructions respecteront les gabarits des constructions environnantes.

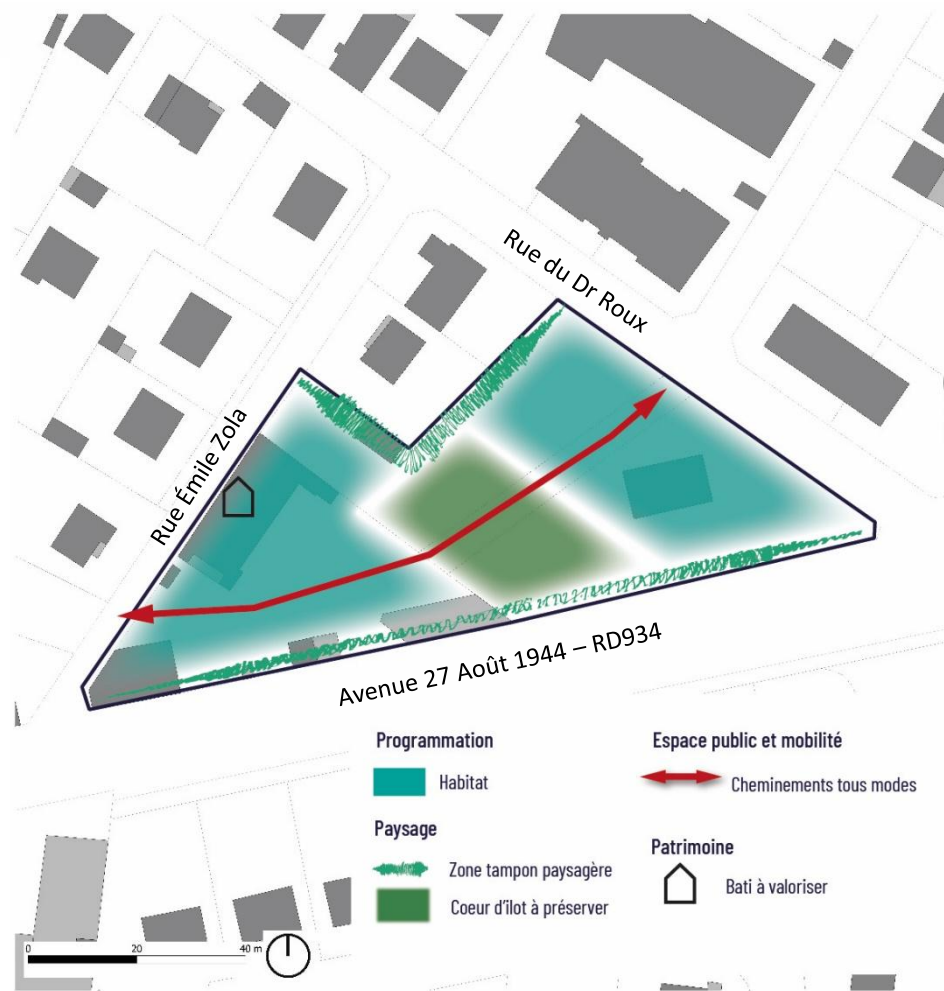
### Fonctionnement :

- Une voie traversante desservira les nouvelles constructions.
- Le partage de l'espace public et/ou collectif sera assuré entre les différents modes de déplacement :
  - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
  - en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.
  - Le renforcement des modes actifs à l'échelle de l'îlot s'inscrira dans une

réflexion plus large de la requalification de la RD934 en boulevard urbain à horizon 2033.

### Environnement

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.



# Saint Germain sur Morin

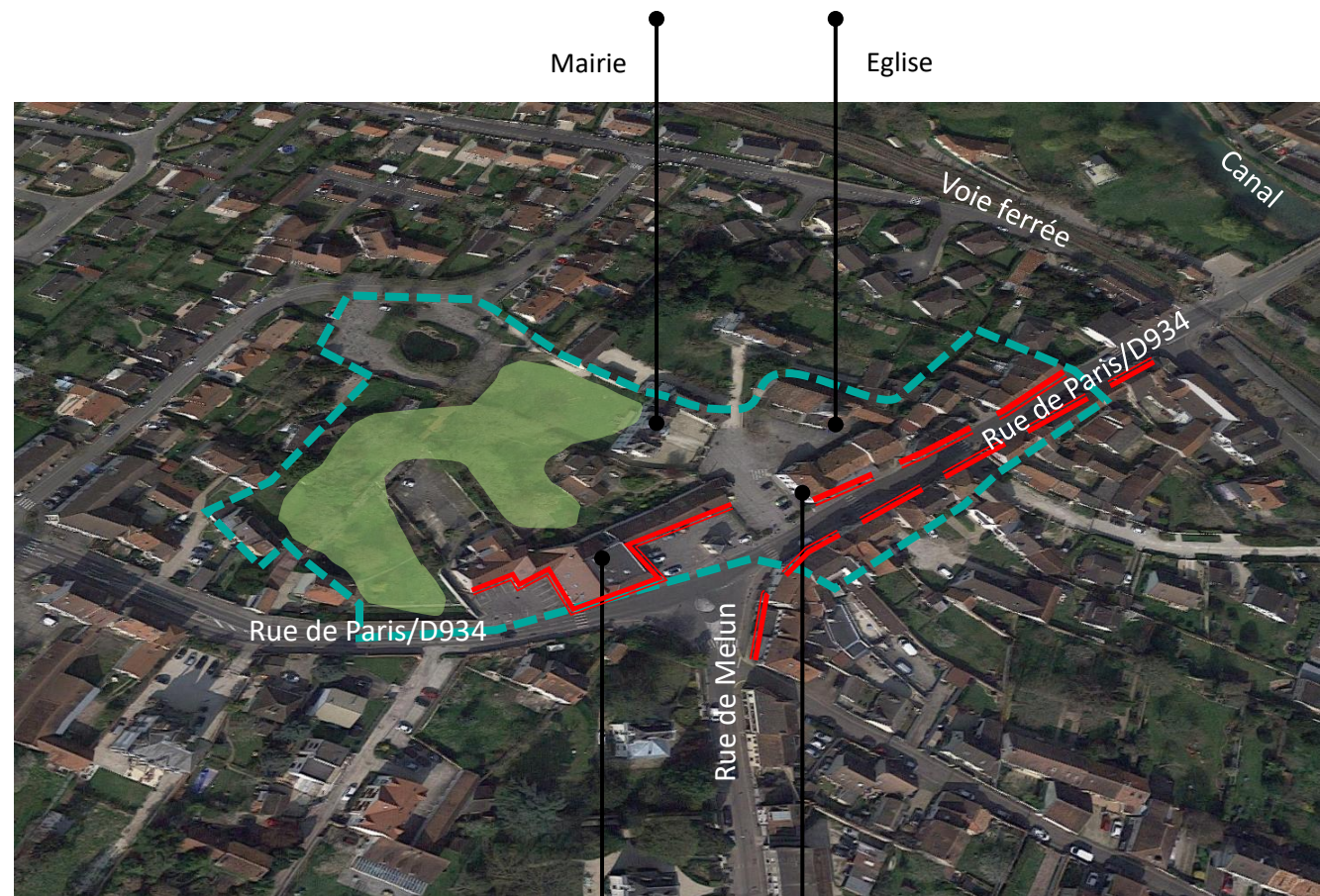
OAP 16 - Centre-ville

## Centre-Ville - Eléments de contexte

- Le centre-ville de la commune se situe de part et d'autre de la rue de Paris (RD934).
- L'axe est marqué par un urbanisme de faubourg : implantation à l'alignement avec des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant du logement, des hauteurs entre R+1+C et R+3+C.
- On recense des ensembles urbains très denses organisés pour certains autour de petites cours, générant des problématiques de luminosité et de salubrité de certains ensembles bâtis.
- Une polarité commerciale accueillant plusieurs commerces et services et organisée autour de la place de la mairie, qui accueille également un vaste parking.
- Les équipements (mairie, église, bibliothèque) sont en arrière-plan de la rue de Paris, limitant leur visibilité. En arrière de ceux-ci de vastes espaces verts privés et publics sont également confidentiels.
- La rue de Paris/RD934, du fait du tissu urbain historique est une chaussée très étroite sur cette section. Cela génère des problématiques de stationnement et de circulation le long de l'axe, ainsi que des nuisances sonores et pollutions.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Permettre une densification au plus proche des équipements publics, des commerces, des services à la population et des transports collectifs.
- ✓ Créer une nouvelle circulation automobile et piétonne, afin de mettre en valeur le cœur du bourg.
- ✓ Aménager de nouveaux espaces de rencontre (commerces, espaces verts).



- ▬ **Périmètre de l'OAP**
- ▬ **Espaces verts/cœurs d'îlots**
- ▬ **Commerces**

## Centre-Ville – Orientations écrites

### Programmation :

- Un ensemble de logements permettant de diversifier l'offre existante de Saint-Germain-sur-Morin, avec de petits logements et appartements, notamment en locatif social, de type T1/T2/T3, qui devront représenter la majeure partie des logements créés.
- Parmi les logements, 10% devront être en locatif social.
- Ce pourcentage s'apprécie à l'échelle de la commune
- La densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare.
- Créer des commerces en rez-de-chaussée (RDC) des bâtiments à implanter.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Aménagement d'espaces verts et/ou paysagers. Un aménagement paysagé et accessible à la population doit être prévu.
- Privilégier une orientation des bâtiments pour une exposition optimale des pièces de vie

### Fonctionnement :

- Aménagement urbain qualitatif permettant une circulation apaisée au sein du quartier et du secteur environnant, avec une large place donnée aux espaces verts et circulations douces.
- Mise en sens unique de la voie nouvelle en provenance de la rue de Paris.
- Amélioration de la sécurité de la traversée de l'agglomération en concertation avec le gestionnaire de la voirie (RD 934).
- Aménagement d'un carrefour d'accès sécurisé au quartier.
- Des aménagements doux permettant de relier le quartier rénové et les quartiers existants aux abords, faciliter l'intermodalité (ligne de bus sur la RD934) et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.
- Des liaisons douces vers les équipements publics et/ou recevant du public.
- Une voirie pouvant être partagée.
- Les nouveaux aménagements ne devront pas perturber les circulations agricoles existantes, notamment rue de Paris.
- Les stationnements devront être répartis de manière équilibrée, ils peuvent s'intégrer aux bâtiments à créer.
- Un retrait d'au moins 2 mètres pour les bâtiments identifiés sur le schéma, le long de la rue de Paris, permettant de créer un trottoir sécurisé.

### Environnement

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Privilégier l'usage de matériaux biosourcés et la réalisation de bâtiments à énergie positive
- Vérifier le contexte de retrait-gonflement des sols argileux, et en adapter la construction si nécessaire.
- Prendre en compte la présence d'un axe de ruissellement sur le site dans la localisation des futures constructions, afin de ne pas les exposer au risque inondations ;
- Favoriser la collecte des eaux pluviales (toiture) pour leur réemploi (arrosage, machine à laver, nettoyage du sol).
- Limiter l'imperméabilisation des sols en adaptant les structures et revêtements de la voirie (passage piéton) et des aires de stationnement.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants :
  - en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.
  - en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.

## Centre-Ville – Orientations graphiques



# Serris

OAP 17 - Secteur face à l'église

OAP 18 – Centre Urbain Est

OAP 19 - ZAC des Gassets

## Secteur face église - Eléments de contexte

- Ce secteur est localisé dans le bourg de Serris et couvre une surface de 0,5 hectares environ.
- Vaste emprise desservie par la rue de la Garenne et Venelle des enfants gâtés et par le parking depuis la rue Emile Cloud
- Tissu résidentiel environnant à dominante d'habitat pavillonnaire

### Enjeux et objectifs :

- ✓ permettre la structuration de l'espace
- ✓ réaliser sur cet ensemble des petites opérations dans le respect du caractère résidentiel des lieux.



↔ Cheminements  
piétons/cycles

■ Espace vert/alignements  
d'arbres protégés

▤ Périmètre de l'OAP

## Secteur face église – Orientations

### Programmation :

- Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant, le bâti sera affecté à de l'habitat de type individuel.
- 4 logements maximum à l'échelle du site, à horizon 2040. La densité moyenne sera ainsi d'environ 8 logements à l'hectare.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Préserver l'esprit végétalisé du secteur :
  - en préservant l'espace végétalisé en entrée est du secteur, rue de la garenne,
  - en conservant la bande tampon arborée à l'est du site,
  - en créant un cœur d'îlot central végétalisé.

### Fonctionnement :

- Préserver le parking public paysager.
- Créer une voie desservant le cœur d'îlot au Nord du secteur depuis la venelle des enfants gâtés
- Un seul accès auto-piéton pour les parcelles au sud du site sur le parking paysager.
- Préserver et sécuriser la liaison piétonne sur la frange sud du secteur en garantissant un bon partage de la voie entre piétons et cyclistes.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les

constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.

Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.

- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.



#### Légende :

Périmètre de l'OAP

#### Programmation

Habitat

Li : Logement individuel

#### Paysage / Environnement

Cœur d'îlot à végétaliser/à créer

Zones tampon de transition paysagère

#### Espace public/mobilité

Cheminements modes actifs

Cheminements tous modes

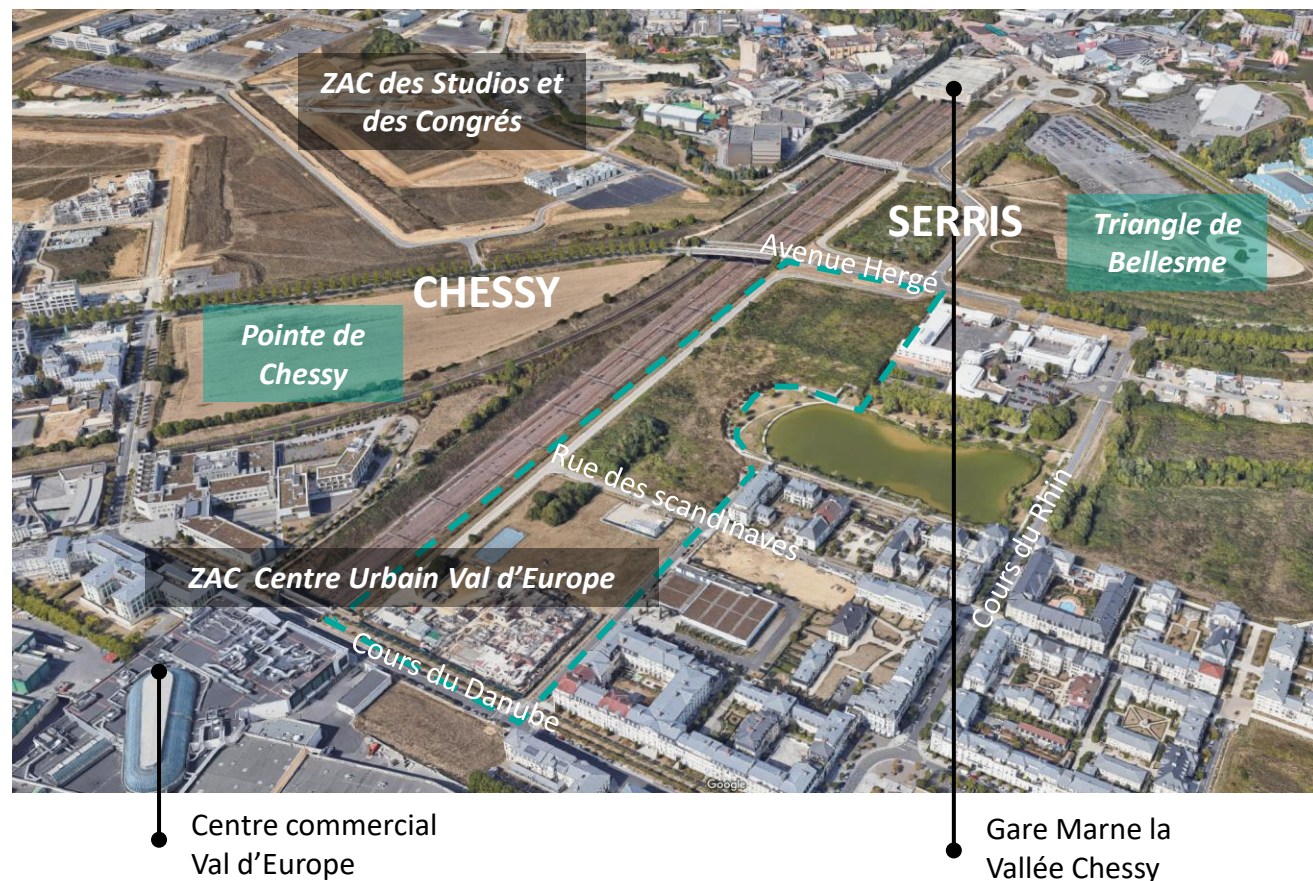
Parking public paysagé

## Centre Urbain Est - Eléments de contexte

- Le secteur s'inscrit dans la ZAC du Centre Urbain de Val d'Europe et fera partie du quartier dit du Lac, dont la partie Est du cours du Rhin est déjà réalisée.
- Il se situe sur la commune de Serris.
- Le secteur est délimité :
  - Au nord par l'Avenue Hergé,
  - Au Sud par les programmations existantes ou à venir : centre de soin, résidence seniors et équipement public /salle multiculturelle,
  - A l'est par le Cours du Rhin,
  - A l'ouest par la tranchée TGV

### Enjeux et objectifs :

- ❑ Poursuivre le développement du Centre Urbain avec une programmation mixte : logements, commerces/services et développement économique
- ❑ Assurer la cohérence des aménagements urbains avec l'existant.



## Centre Urbain Est – Orientations écrites

### Programmation :

- 105 unités de résidences spécialisées sont déjà bâties.
- Environ 300 logements seront réalisés. La répartition prévisionnelle se fera comme suit :
  - ☐ Environ 140 logements en accession libre,
  - ☐ Environ 100 logements locatifs sociaux,
  - ☐ Environ 60 logements en accession à prix maîtrisés.
- Les chiffres présentés proposent des logements loi SRU familiaux à hauteur de 25 %, ainsi que des logements en accession à prix maîtrisés à hauteur de 15 %
- Les obligations de 25% de LLS découlant de la loi SRU s'apprécient à l'échelle de la commune. A Serris, si les objectifs de la loi SRU sont atteints à l'échelle de la commune, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas.
- Développements économiques ( bureaux, commerces/services, SPIC , hôtels) : SDP Totale : environ 21 000 m<sup>2</sup>.
- Equipements publics : A définir selon les besoins identifiés par la commune pour les habitants

### Ambiances urbaines et paysagères :

Faisant partie intégrante d'un quartier existant, les développements de cette phase conforteront l'ambiance déjà établie.

### Logements – Activités/commerces :

- Le quartier initié et réalisé a un caractère très résidentiel renforcé par l'aspect paysager très présent dans ce secteur (plans d'eau, promenades piétonnes, proximité du Parc ...) , ces développements résidentiels s'inscriront dans leur continuité en reprenant les mêmes codes urbains et architecturaux, de façon à créer un ensemble harmonieux.
- Les hauteurs de construction restent dans les mêmes proportions que celles existantes de l'ordre du R+2 au R+3. Des sur-hauteurs restent possibles pour des marquages particuliers.

### Développement économique

- Le/les programmes de développement économique, tout en poursuivant le caractère du quartier s'attacheront à instaurer une continuité initiée par le traitement réalisé du centre de secours .
- Compte-tenu de leur échelle plus importante, et de leur localisation ces programmes peuvent avoir une ambiance et organisation différente de celle des logements . Les hauteurs seront de l'ordre du R+3+C/R au R+4.

### Fonctionnement :

- Les voiries nouvelles viendront se connecter au réseau viaire existant afin de le compléter :
  - ☐ Prolongement du Cours du Rhin
  - ☐ Prolongement/bouclage de la voie autour de la place/parking
  - ☐ Desserte des lots
- Le projet s'attachera à créer des continuités urbaines pour les déplacements actifs, en priorité entre le quartier et la gare.
- Pour accompagner l'aménagement de cheminement doux (voir schéma indicatif ci-joint), des stationnements vélos seront réalisés à proximité des logements et des activités afin d'offrir une continuité de service sur le secteur, faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés au sein des lots privés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Pour les toitures terrasses inaccessibles : favoriser la mise en œuvre de la végétalisation permettant le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou la production d'énergie.
- Etudier le niveau d'ensoleillement minimal des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver, ainsi que l'éclairage naturel pour la qualité et le confort des logements.

## Centre Urbain Est – Orientations graphiques

### Programmation

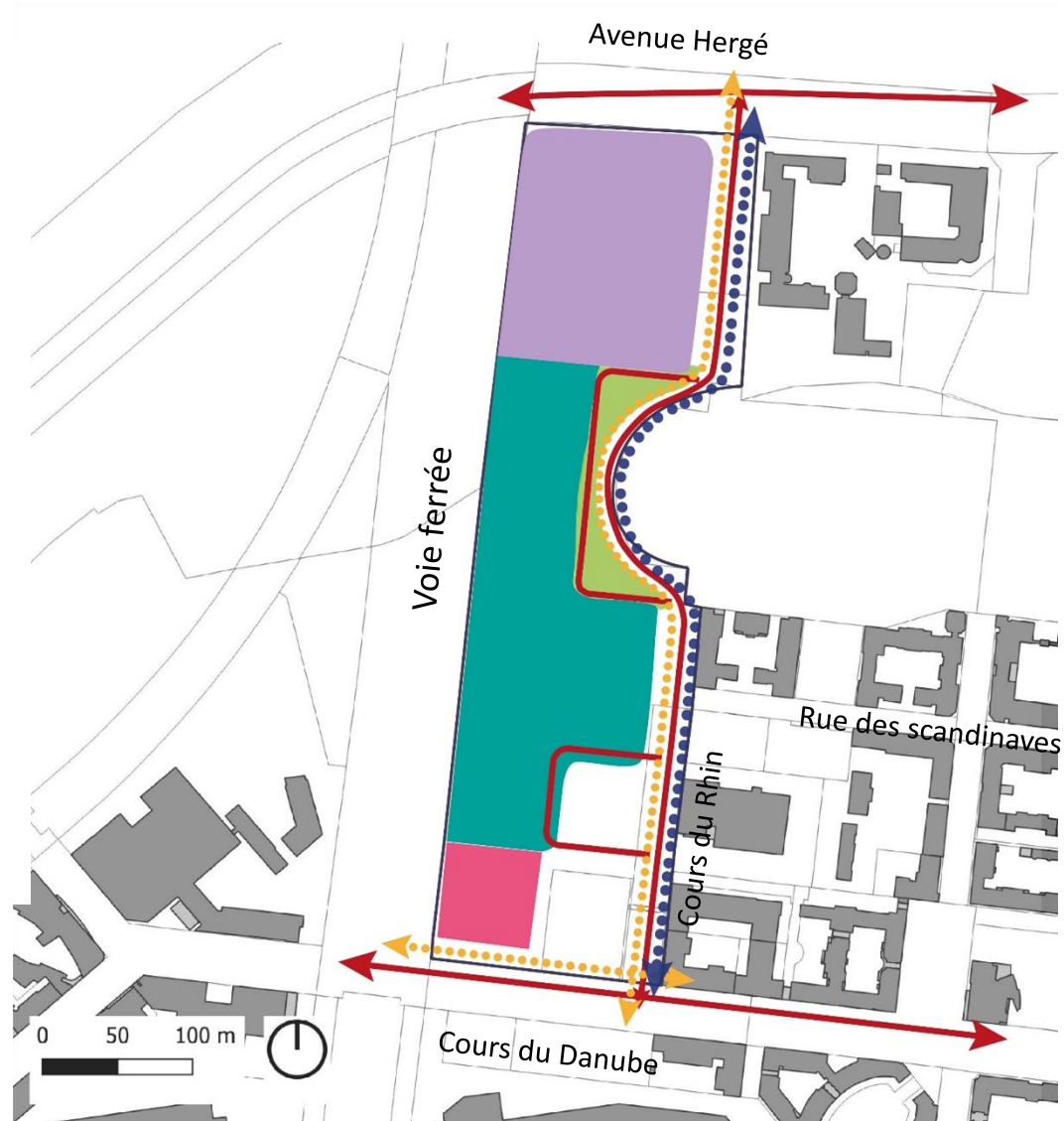
- Dominante habitat
- Dominante activité économique spécifique
- Equipement

### Espace public/mobilité

- Cheminements tous modes
- Cheminements modes actifs
- Ligne de transport collectif réalisée ou à réaliser (localisation indicative)

### Paysage / Environnement

- Espaces végétalisés à créer

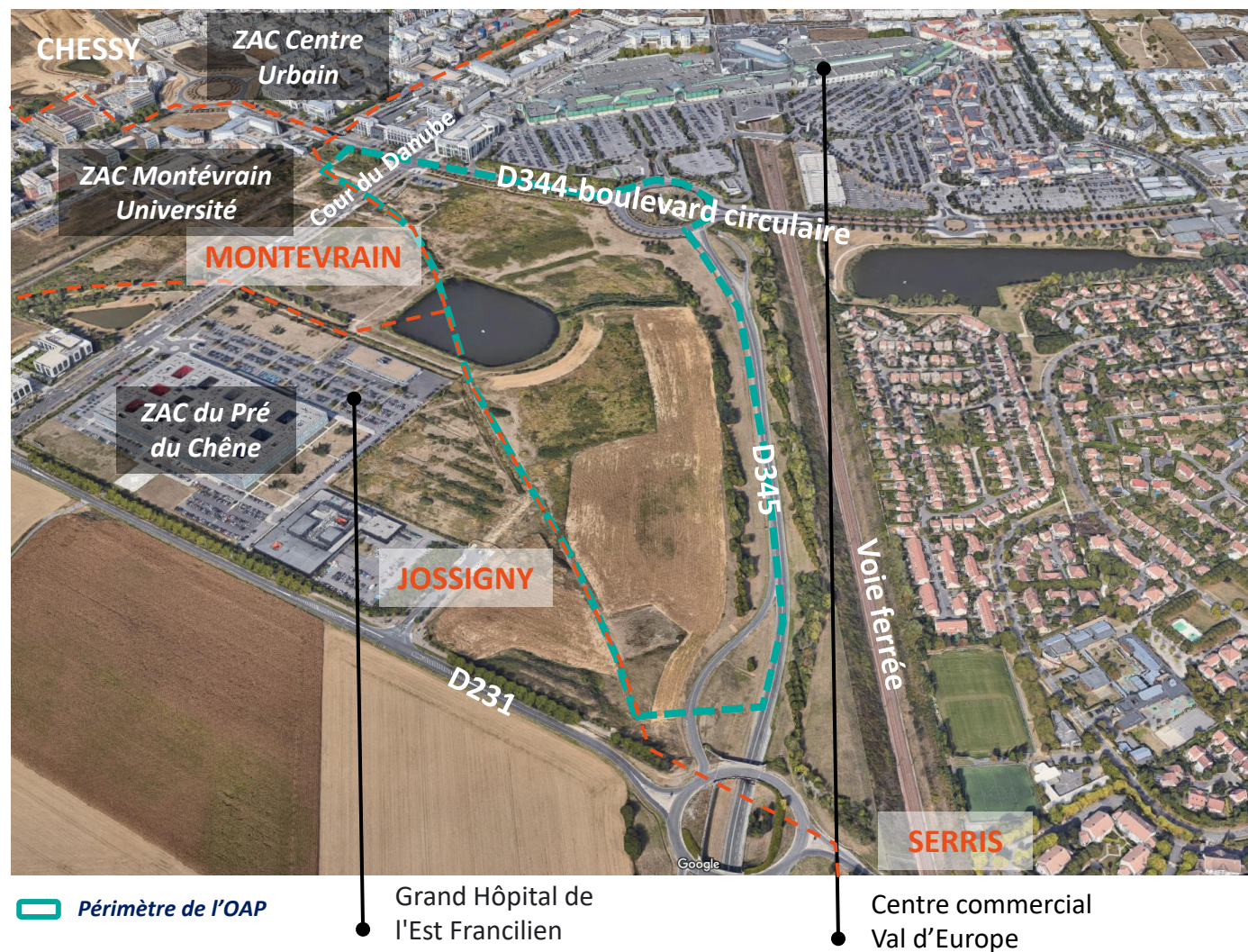


## ZAC des Gassets - Éléments de contexte

- Le secteur est localisé à l'Ouest du territoire communal, en bordure des communes de Montévrain et de Jossigny. Cette ZAC constitue le prolongement vers le Sud du Centre Urbain existant. Elle couvre une surface de 19 hectares environ entre les voies ferrées et le boulevard circulaire. La ZAC est contiguë à deux opérations : la ZAC de Montévrain Université à Montévrain et la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny.
- La particularité de ce quartier par rapport aux autres est liée d'une part à sa localisation à l'extérieur du Boulevard circulaire et d'autre part, aux abords des principales voies de communication et de transports : voies ferrées, voies automobiles structurantes (pénétrante D345, Boulevard circulaire).

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Poursuivre le développement du Centre Urbain avec une programmation mixte en lien avec les terrains limitrophes de Montévrain, Jossigny, Chessy et de Serris.
- ✓ Mettre en place d'un maillage viaire assurant l'accessibilité de qualité de ce quartier en se connectant au réseau viaire existant afin de le compléter
- ✓ Permettre le développement d'un nouveau quartier avec une identité propre



## ZAC des Gassets – Orientations écrites

### Programmation :

- La localisation de ce quartier, à moins de 500m du RER A lui confère une grande attractivité pour du développement économique. La zone sera à vocation mixte, composée de bureaux / enseignement supérieur, de commerces/services, et de logements salariés, résidences sociales et résidences spécifiques.

### Logements/résidences :

- ☐ Environ 785 unités d'hébergement non familiales en résidence spécialisée (libre et sociale)
- ☐ Dont environ 200 Logements pour les salariés du territoire (non familiaux et de typologie T1 et T2).

dont 25% d'hébergements sociaux

- Les obligations de 25% de LLS découlant de la loi SRU s'apprécient à l'échelle de la commune. A Serris, si les objectifs de la loi SRU sont atteints à l'échelle de la commune, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas.

### Activités économiques/équipements :

- ☐ Environ 80 000 m<sup>2</sup> de développement économique (bureaux, formations, enseignements supérieurs)
- ☐ Un ou plusieurs hôtels

- Certains lots seront destinés à des équipements publics.

- La proximité du bassin est un atout majeur, il permet de réaliser un quartier original, doté d'une identité forte avec un rôle prépondérant donné au plan d'eau avec ses commerces le long des quais, et ses nombreux espaces de rencontre et de mixité exclusivement piétons et très paysagers autour du bassin.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Ce quartier se développera principalement autour du Bassin (BEP N°7) qui sera agrandi, lui donnant une identité propre. Il devra aussi gérer une continuité urbaine avec le quartier de la Gare de Serris.
- L'espace public entourant le bassin participera à la liaison verte et bleue communale et intercommunale grâce à un traitement urbain et paysager de qualité et à une mise en valeur du ru des Gassets et du bassin et de son extension ainsi que ses berges.
- La densité du quartier et la hauteur des bâtiments seront comparables à celles du quartier de la gare autour de la place d'Arianne notamment au nord du site (au sud du boulevard circulaire) compte tenu de la proximité du pôle gare. Une attention particulière devra être portée également sur la cohérence avec le futur quartier situé à Montévrain (ZAC Montévrain Université). Des sur-hauteurs ponctuelles seront néanmoins admises. Le quartier sera un peu moins dense vers le Sud Est des Gassets à proximité de l'Hôpital de Jossigny.
- Le projet urbain s'attachera à créer des continuités urbaines fortes avec le quartier de la gare, avec Montévrain et l'hôpital à travers les continuités bâties cohérentes et des traitements d'axes et d'appel visuels. Cependant, côté est, le long de la D345, un recul minimum de 15 mètres sera réalisé entre la voirie et les premières constructions afin de les mettre à distance de potentielles nuisances.

### Fonctionnement :

- Les voiries nouvelles viendront se connecter au réseau viaire existant afin de le compléter.
- L'espace public aura un rôle d'animation urbaine. Il constituera une interface entre les différentes programmations, ainsi qu'entre les quartiers urbains de Jossigny, Montévrain et Serris. Il sera le support de liaisons douces.

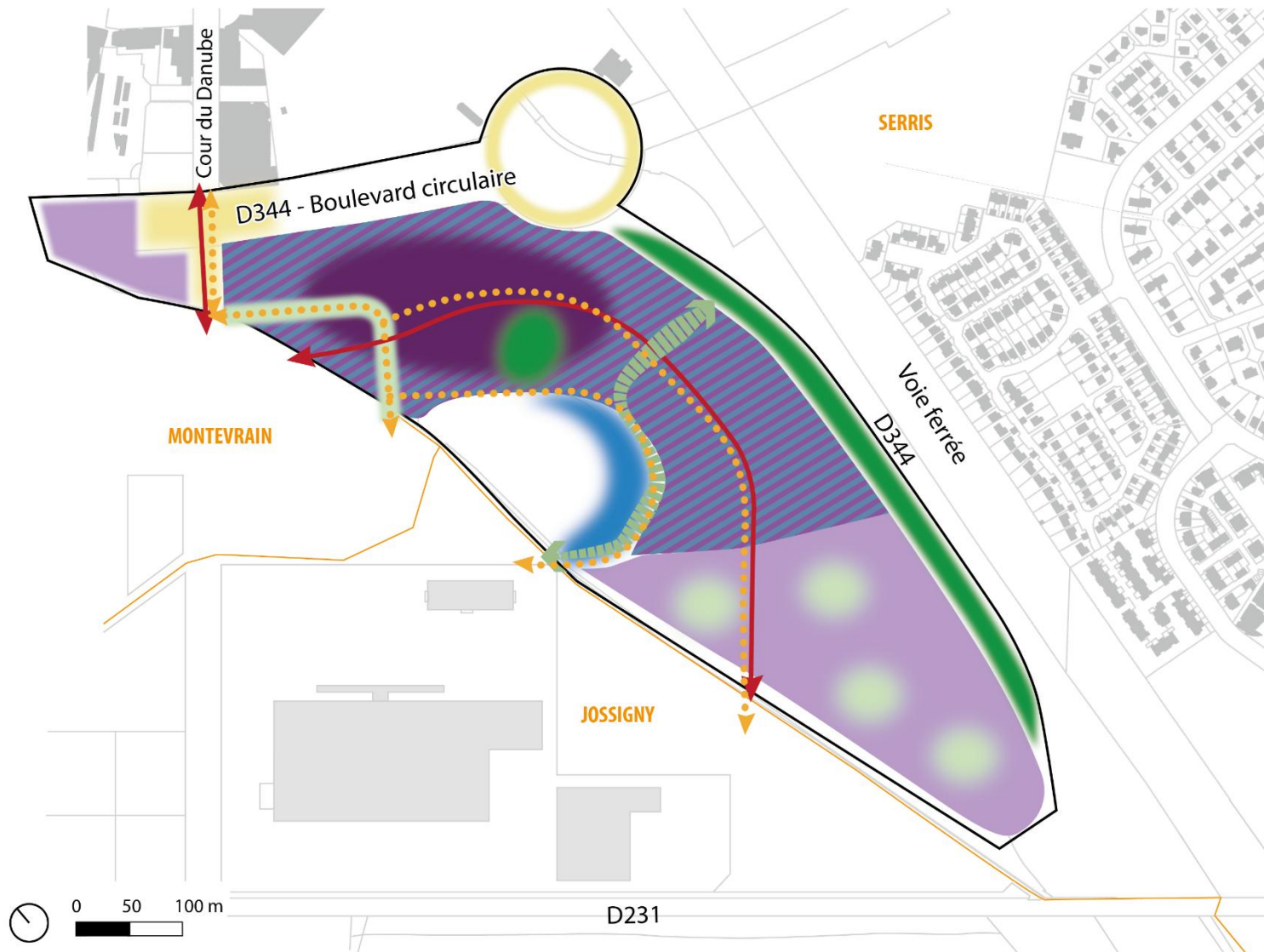
- Pour accompagner l'aménagement de cheminement doux (voir schéma indicatif ci-joint), des stationnements vélos seront réalisés à proximité des logements et des activités afin d'offrir une continuité de service sur le secteur, faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.
- Les futurs programmes bénéficieront d'une accessibilité aisée et d'une grande lisibilité depuis les infrastructures routières structurantes du Val d'Europe.
- A l'Ouest, la proximité des programmes avec la gare RER Montévrain – Val d'Europe généreront des flux piétons important à valoriser dans le projet pour en assurer les continuités.
- La piste cyclable nouvelle du quartier viendra se connecter aux pistes cyclables présentes sur Montévrain et Serris le long du boulevard circulaire pour établir un maillage cohérent et continue.
- Une réflexion devra également être menée sur la cohérence des liaisons entre les ZAC des Gassets, de Montévrain Université et du Pré au Chêne. Ces trois opérations devront être connectées.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux au sein des lots privés : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Pour les toitures terrasses inaccessibles favoriser la mise en œuvre de la végétalisation permettant le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou la production d'énergie.
- Etudier le niveau d'ensoleillement minimal des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver, ainsi que l'éclairage naturel pour la qualité et le confort des logements
- Les projets mettront en œuvre les dispositifs et les modes constructifs nécessaires pour éviter et/ou réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air. A cet effet, les nouveaux programmes devront tenir compte de la nécessité d'éloigner vis à vis des axes routiers (D344 et D345), les habitations et les équipements d'intérêt collectif recevant du public sensible. Des zones de quiétude seront préservées, renforcées ou créées.

## ZAC des Gassets – Orientations graphiques

-  Périmètre de l'OAP
-  Limites communales
- Programmation**
-  Activités spécifiques / Equipements / Bureaux
-  Pôle services / Commerces / Restauration
-  Affectation mixte à dominante Bureaux / Enseignement supérieur + Résidences + Commerces + Logements salariés + Hôtels
- Paysage / Environnement**
-  Espace paysager à créer / conforter
-  Espaces naturels à préserver (localisation indicative)
-  Liaison verte et bleue à conforter
-  Bassin à étendre (localisation indicative)
- Espace public/mobilité**
-  Principe de cheminements tous modes (localisation indicative)
-  Principe de cheminements modes actifs (localisation indicative)
-  Carrefour à sécuriser et matérialiser



# Villeneuve- le-Comte

OAP 20 - Cœur de bourg

OAP 21 - Pont de Couilly

OAP 22 – Route de Provins

OAP 23 - Villages-Nature

## Cœur de bourg - Eléments de contexte

- Située à proximité du centre-bourg, le secteur est bordé par la rue Jehan de Brie, la rue de la Gare et le Boulevard de l'Ouest.
- L'OAP s'inscrit au cœur d'un îlot où plusieurs parcelles enclavées accueillent des constructions pavillonnaires, sans lien avec la morphologie urbaine qui caractérise l'identité du cœur du bourg de Villeneuve-le-Comte. Malgré sa localisation centrale dans le bourg, le secteur est relativement peu dense et enclavé.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Densifier et restructurer le secteur en accueillant un tissu mixte à vocation principale d'habitat
- ✓ Améliorer le fonctionnement urbain du secteur et renforcer le maillage viaire au sein du cœur d'îlot en créant des liaisons nord-sud et est-ouest



 **Périmètre de l'OAP**

 **Espaces verts**

 **Commerces**

Mairie

## Cœur de bourg – Orientations

### Programmation :

- Création de logements individuels en bande et / ou ponctuellement de petits immeubles collectifs. Possibilité d'implantation d'un programme pour personnes âgées.
- Densité de 20 logements/ha

### Ambiances urbaines et paysagères :

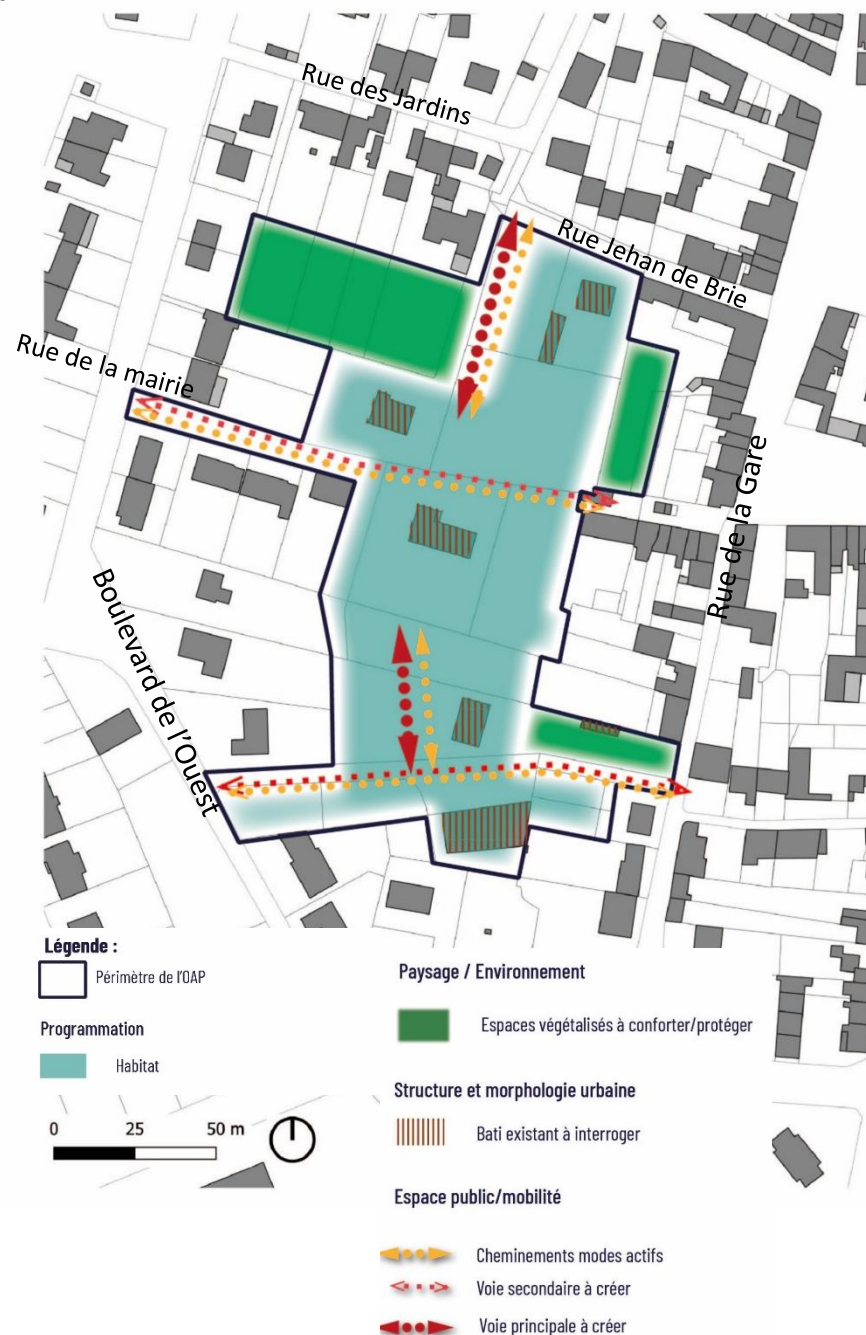
- Prendre en compte la présence des constructions existantes pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble soit par démolition soit par intégration.
- Respect de la morphologie urbaine et architecturale du cœur de bourg : volumétrie de type villageois à R+1+C, avec une épaisseur à 8m de pignons, architecture contemporaine de type rural.
- Création d'espaces paysagers protégés afin de conserver la végétalisation des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles et ainsi contrôler la densification du secteur.

### Fonctionnement :

- Création d'une liaison principale Nord-Sud et de deux nouvelles voies Est-Ouest reliant la rue de la Gare au Boulevard de l'Ouest.
  - Liaison nord/sud : Voie partagée
  - Liaisons est/ouest : Voie partagée minérale, semblable au gabarit des rues traditionnelles du centre-bourg avec une largeur d'emprise de 6,5 m ou voie avec trottoirs d'un minimum de 1m50 pour les PMR.
- Aménager le site pour faciliter les modes de déplacements actifs confortables et sécurisants pour les déplacements internes au quartier. La continuité avec les cheminements du reste du centre-bourg doit être assurée.
- Stationnement intégré sur les parcelles. Regroupement des places par poches couvertes (type grange ou hangar ouvert) ou non couvertes.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.



## Pont de Couilly - Eléments de contexte

- Ce site est positionné est localisée dans l'angle formé par deux entrées de bourg de Villeneuve-le-Comte depuis la rue du Pont de Couilly et rue Basse des Fossés.
- Situé en zone urbanisée dans le PLU en vigueur et à proximité d'espaces agricoles., Il est aujourd'hui composé d'une friche agricole sur sa partie sud, d'un espace boisé et de parcelles agricoles cultivées, au nord-est. Son périmètre est constitué des fonds de parcelles enclavés
- Ce secteur a vocation à s'urbaniser dans l'esprit de la trame urbaine et agricole historique de Villeneuve-le-Comte.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Répondre aux besoins en logements sur la commune
- ✓ S'inscrire dans la trame urbaine et agricole de Villeneuve-le-Comte
- ✓ Répondre à des enjeux d'écoquartier rural : implantation des constructions au cœur d'un espace largement végétalisé, favoriser les déplacements doux et la cohabitation des différents modes de déplacements, respecter les principes écologiques et environnementaux ainsi que son insertion paysagère.



 **Périmètre de l'OAP**

## Pont de Couilly - Orientations

### Programmation :

- Secteur à dominante d'habitat en partie ouest du site : une vingtaine de logements
- Densité de 20 logements/ha
- Vergers et agroforesterie en partie est du site, dans la continuité des espaces agricoles existants

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Diversité architecturale des maisons. Volumétrie privilégiée : R+C et/ou R+1
- Implantation des constructions au sein d'îlots très largement végétalisés. Composition des constructions en fonction de l'ensoleillement et des vues.
- Assurer un traitement harmonieux des franges paysagères, en veillant à l'intégration des constructions dans le paysage existant vers le tissu urbanisé à l'ouest et au sud et vers les secteurs agricoles au nord et à l'est.
- Utilisation de clôtures composées de haies végétales similaires dans l'ensemble de l'écoquartier.
- Aménagement de noues pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et prévenir les risques d'inondations.

### Fonctionnement :

- Regroupement des stationnements par lots, par exemple de quatre maisons soit huit places de stationnement dont quatre dans des garages.
- Les garages seront identiques dans l'opération afin renforcer l'identité visuelle de l'écoquartier. Eviter le stationnement le long des voies.
- Une voie principale à sens unique raccordée à la RD96 desservant le cœur de l'OAP : faible emprise routière et des accotements largement paysagers (largeur d'emprise d'environ 6m50). Un sentier piéton créé depuis la rue Basses des Fossés rejoignant la voie principale.
- Pour accompagner l'aménagement du quartier, de cheminement doux (voir schéma indicatif ci-joint) seront réalisés à proximité des logements afin de faciliter l'intermodalité et rendre l'utilisation de modes de transport alternatifs plus confortable pour les usagers.

### Environnement :

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.



### Légende :



### Programmation



### Paysage / Environnement



### Espace public/mobilité



## Rue de Provins - Eléments de contexte et orientations

- Ce site est positionné au sud-est du bourg, et desservi par la rue de Provins.
- Le site accueille une ancienne ferme enclavée au sud en limite de zone agricole, et est bordé par des opérations pavillonnaires et la cour d'une école privée au nord-ouest.
- Il est accessible par un appendice d'accès depuis la rue de Provins ; un chemin rural piétonnier le longe au sud.
- Le secteur d'aménagement de l'OAP concerne uniquement les quatre parcelles situées à l'Ouest devant accueillir 1 maison sur chacune des 4 parcelles. Le reste du secteur n'est concerné par aucun aménagement.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Désenclaver le site et permettre l'intégration des futures constructions
- ✓ Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du site



Ecole

 **Périmètre de l'OAP**  
 **Cheminements piétons/cycles**

### Échéancier prévisionnel

Court terme

### L'OAP sera composée :

- De parcelles largement végétalisées autour des zones constructibles
- De haies végétales à l'Ouest et au Sud de l'OAP à préserver
- De murs au Nord de l'OAP à préserver

## Village Nature

### Contexte :

- Le site se situe en limite communale nord de Villeneuve-le-Comte. Il concerne, sur la commune, 195 hectares des 512 hectares destinés à une vocation à dominante touristique, comme définie dans le cadre de la modification du 15 septembre 2010 du Projet d'Intérêt Général relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux projets Eurodisney et Villages Nature.



### INTÉGRER LE SITE DANS LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- cheminements doux existants à conforter
- cheminements doux à créer
- accès automobile au site

### AFFIRMER LE CARACTÈRE NATUREL DE LA ZONE

- boisements existants dont la vocation boisée doit être maintenue
- boisement existant aménageable dont la vocation boisée doit rester dominante
- partie du Bois de Jariel qui pourra accueillir de l'hébergement touristique
- principe de bassin de rétention des eaux pluviales à positionner dans le site

### INTÉGRER LE SITE DANS LE PAYSAGE LOCAL

- bande inconstructible : retrait minimal des constructions depuis l'emprise publique (50/150 m : profondeur indicative)
- Traitement paysager de la frange sud
- Traitement paysager de la frange ouest

### Informations

- périmètre de l'orientation d'aménagement
- limite communale

## Village Nature - Orientations

### Programme

- Le secteur, situé à l'ouest de la route de Bailly, a vocation à recevoir un développement touristique sous forme d'hébergements hôteliers, de commerces, bureaux et autres équipements liés au projet touristique au cœur d'espaces naturels et agricoles aujourd'hui pour partie boisés et ouverts.

### Favoriser l'insertion du projet dans le paysage local...

#### Paysage diurne :

- La végétation prévue sur le site devra être suffisamment dense pour qu'aucun élément bâti ou « décors » ne puisse être visible depuis le bourg.
- L'ensemble des franges du site devra être paysagé et végétalisé. Un traitement différencié selon les franges du projet devra être mis en œuvre comme présenté ci-dessous.
- Sur la frange sud**, une large frange végétalisée d'au moins 150 mètres de profondeur sera réalisée dans l'emprise du projet, à l'interface avec la RD231. Le traitement de la frange sud intégrera les abords situés de part et d'autre de la RD231 (tronçon sud). Le paysage créé intégrera des bassins paysagers de gestion des eaux pluviales.
- Sur la frange ouest**, l'interface avec la RD231 dans l'emprise du projet, sera traitée par des aménagements paysagers d'au moins 50 m de profondeur.
- La frange est** sera constituée de la partie est du bois de Jariel dont les espaces boisés devront être conservés à minima sur une bande de 50 m de profondeur mesurés à partir du chemin de Villeneuve. Le traitement des franges du site intégrera des arbres de haute tige. Il fera écran aux vues vers l'intérieur du site, aucune construction ne devant être vue depuis l'extérieur du site.
- De part et d'autre du chemin de Bailly, la marge de recul de 50 mètres imposée aux constructions devra être paysagée. Si des merlons sont réalisés, ils devront être particulièrement travaillés et se fondre dans le projet paysager.

#### Paysage nocturne :

- L'éclairage nocturne devra être limité sur l'ensemble du site et le plus loin possible des franges du site afin de limiter la luminescence dans le paysage nocturne communal.

#### Hauteurs :

- La hauteur des constructions ne peut pas dépasser les côtes NGF recensées dans le tableau ci-contre, correspondant aux périmètres reportés sur le plan ci-ci-contre (extrait du plan des hauteurs annexé au règlement graphique).



| Villeneuve-le-Comte |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| VLC_h1              | Hauteur maximale totale limitée à 135 mètres NGF |
| VLC_h2              | Hauteur maximale totale limitée à 140 mètres NGF |
| VLC_h3              | Hauteur maximale totale limitée à 156 mètres NGF |
| VLC_h4              | Hauteur maximale totale limitée à 145 mètres NGF |
| VLC_h5              | Hauteur maximale totale limitée à 150 mètres NGF |

## Village Nature - Orientations

### ... et dans le fonctionnement local

- Le plan d'ensemble du projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs de maîtrise des émissions de carbone en matière de déplacements, notamment en contraignant les déplacements automobiles et en développant une offre pour les modes doux et transports en commun suffisante.

#### Accès et desserte :

- L'accès automobile au site se fera par un accès à créer à l'angle nord-est du projet. Aucun autre accès automobile depuis les voies publiques n'est autorisé, hors accès de sécurité. A l'intérieur du site, tout devra être mis en œuvre pour décourager les déplacements automobiles. Un transport en commun desservira le site. L'aménagement du site propre devra prévoir des possibilités de prolongement vers le sud (bourg de Villeneuve-le-Comte).

#### Modes doux :

- Le site sera traversé par des liaisons piétonnes et/ou cycles qui devront participer à la trame communale des déplacements doux et être ouverts au public. Ces liaisons devront conforter les chemins existants, dans leur tracé actuel d'orientation nord-sud :
  - le chemin de Bailly (longeant l'extérieur occidental du bois de Jariel en direction du hameau de Bailly au nord)
  - le chemin de Villeneuve (longeant l'extérieur oriental du bois de Jariel).
- Leur aménagement intégrera la sécurisation des traversées de la RD231 vers le bourg.
- Deux autres chemins, d'orientation est-ouest seront créés pour compléter cette trame.

#### Gestion du stationnement :

- Le stationnement des véhicules automobiles sera organisé dans l'emprise du projet, par des aires de stationnement mutualisé. Le positionnement des aires de stationnement devra être étudié de manière à contraindre les déplacements automobiles.
- Des stationnements vélos seront également prévus sur le site, afin de promouvoir l'intermodalité et rendre plus confortable l'utilisation de ce mode alternatif pour les usagers.

### Limiter les risques

Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les

projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.

### Préserver les espaces naturels et favoriser la biodiversité

#### Affirmer le caractère naturel du site

La vocation dominante naturelle du site doit être préservée, notamment sur le secteur du bois de Jariel, qui ne sera qu'en partie aménagé.

La trame des espaces boisés pourra être complétée, en compensation des espaces défrichés notamment, dans la frange paysagée, à l'ouest et au sud, à créer le long de la RD231.

#### Une gestion différenciée des espaces pour favoriser la biodiversité

Le projet doit permettre la création d'un corridor écologique entre les massifs forestiers de Ferrières, la forêt domaniale des Grains et la forêt de Crécy-la-Chapelle.

La Charte relative à l'intégration de la biodiversité dans le projet traitant du contexte écologique du site, des principes d'aménagement visant à favoriser la biodiversité, et des principes généraux de la végétalisation et de son suivi, présentée ci-après, s'imposera au projet qui devra en justifier du respect.

#### Intégrer des principes de végétalisation du bâti

Le projet favorisera la présence de végétaux sur les murs, les terrasses ou les toits. Il pourra intégrer des dispositifs de murs grimpants, terrasses paysagères, plantation d'arbres de 8 à 12 m de haut, sur le toit de certaines résidences...

### Limiter les incidences du projet sur l'environnement

Le Cahier des charges en matière de développement durable présenté ci-après s'imposera au projet qui devra en justifier du respect.

## Village Nature – Charte relative à l'intégration de la biodiversité

### 1. Le contexte écologique

#### 1.1. Le contexte national

La partie nord de la Brie française constitue un continuum boisé majeur de l'Ile-de-France. Il s'étend de la vallée de la Seine à celles des Morins.

L'analyse des données écologiques (ECOMOS, base de données du Conservatoire botanique national du Bassin parisien) fait apparaître des enjeux faunistiques importants sur les réseaux de mares et d'étangs dont les ceintures de végétations aquatiques sont favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux d'eau remarquables.

#### 1.2. Le contexte micro-régional

Le projet se situe aux abords d'un secteur seine-et-marnais très urbanisé ou se pratique une agriculture intensive et qui n'abrite plus que des milieux naturels résiduels correspondant à des boisements, des mares ou des rus.

En raison de cette pression de l'urbanisation, les espaces naturels sont de plus en plus limités et fragmentés. La richesse écologique du secteur est essentiellement liée aux grands massifs forestiers domaniaux et régionaux, aux bois communaux ou privés et aux vallées de la Marne et du Grand Morin

#### 1.3. Le contexte du site

##### 1.3.1. Aux abords immédiats de l'emprise du projet

Le site est délimité :

- au nord par une infrastructure autoroutière puis par l'urbanisation du Secteur 4.
- à l'est par la plaine agricole intensive de saint-Blandin puis par la forêt domaniale de Crécy
- à l'Ouest par la départementale 231 puis par la forêt domaniale des grains et les massifs forestiers de Ferrières
- au sud par la commune de Villeneuve le comte puis par la forêt domaniale de Crécy

Ainsi, l'enjeu principal de l'insertion du projet réside dans la réalisation d'un corridor écologique entre ses massifs forestiers. Ces continuités écologiques devront ainsi permettre des échanges populationnels (i) des espèces terrestres via des installations qui croisent des infrastructures de transport et (ii) des espèces volantes par l'aménagement de zones d'habitats naturels sur site qui joueront le rôle d'espaces relais.

##### 1.3.2. Dans l'emprise même du projet

Le site est constitué du bois de Citry au sein duquel est aménagé le Ranch Davy Crockett, du bois de Jariel qui a conservé un caractère naturel, d'un jeune boisement artificiel et de la plaine agricole des cardinaux composée d'une mosaïque de boisements naturels, de peupleraies et de cultures.

**Le site même du projet n'est pas répertorié en ZNIEFF.**

#### 1.4. L'évaluation écologique

L'étude d'impact écologique de 2003 conclue que le site abrite des cortèges floristiques et faunistiques et possède une valeur écologique non négligeable mais concentrée, essentiellement sur une partie du ruisseau de la folie et la friche prairiale adjacente dont l'intérêt est lié essentiellement à l'entomofaune et à la flore (2 espèces de libellules remarquables au niveau du ruisseau et 3 autres espèces d'insectes protégés en Ile de France au niveau de la friche prairiale). Les enjeux floristiques sont quant à eux limités et comprennent quelques espèces peu fréquentes d'écologie diversifiée.

Les habitats forestiers apparaissent intrinsèquement comme peu diversifiés, dominés par une Chênaie-charmaie acidocline, formation banale et non menacée en Ile-de-France.

Concernant les vertébrés, les enjeux apparaissent faibles sous réserve de compléments d'information sur les amphibiens. Ce sont surtout les Oiseaux de zones humides et de prairies qui dominent.

### 2. Un principe d'aménagement : favoriser la biodiversité

Le concept même du projet, qui vise à créer une destination touristique inspirée d'une relation harmonieuse entre l'Homme et la Nature, plaide en faveur d'un aménagement favorable à la préservation, voire à l'enrichissement de la biodiversité. A cette fin, le site possède l'atout d'une superficie importante qui est tout à fait favorable à l'optimisation des potentialités d'accueil floristique et faunistique.

Ainsi, le plan de zonage de la phase 1 du projet présenté en annexe a été établi dans l'optique d'une valorisation écologique qui renforce les capacités d'accueil de la biodiversité.

Ces espaces ont été classés de la manière suivante :

#### 2.1. Les espaces préservés (non bâtis)

##### 2.1.1. Les espaces à fort intérêt écologique initial

D'après le bilan de 2003, ces espaces sont actuellement très limités. Ils feront l'objet d'une attention particulière et de mesures adaptées.

Les objectifs seront de maintenir les zones de friches abritant des Orthoptères protégés, d'optimiser les fossés accueillant des Odonates remarquables (libellule) et de créer des espaces pérennes favorables à ces espèces.

Les mesures mises en place pourraient être la création de banquettes végétalisées et de mégaphorbiaies en bordures des rus, ou encore la plantation d'une haie de saules, frênes et chênes traités en têtard en rive nord afin de contribuer à un microclimat favorable.

##### 2.1.2. Les espaces dont l'intérêt écologique sera amélioré

L'objectif sur ces espaces est d'aboutir à une augmentation de l'intérêt écologique du site après aménagement.

Le principe sera de privilégier les formations végétales naturelles se développant en Brie septentrionale afin d'intégrer le mieux possible le site dans les réseaux écologiques locaux, tout en prenant en compte les caractéristiques du site et de l'aménagement et notamment sa vocation d'accueil du public.

Ces espaces à vocation écologique seront végétalisés exclusivement avec des espèces indigènes ou naturalisées, et ne demandant que peu ou pas d'apports spécifiques.

Il s'agira notamment :

- De favoriser les habitats naturels remarquables et menacés de la microrégion naturelle (prairies et mares en particulier),
- De favoriser la diversité des biotopes
- De valoriser les écotones (haies, lisières, berges) qui peuvent participer à la richesse écologique de l'ensemble.

## 2.2. Les espaces aménagés (partiellement bâtis)

### 2.2.1. Les espaces forestiers

Les potentialités écologiques de ces espaces sont très limitées et l'aménagement ne les réduira pas significativement.

Leur végétalisation sera majoritairement composée d'espèces forestières indigènes. On cherchera à rétablir des lisières arbustives afin d'adoucir l'interface entre espaces ouverts et boisés.

Les arbres seront maintenus, notamment les sujets présentant un intérêt esthétique et des mesures de préservation des sols en phase chantier seront mise en œuvre.

### 2.2.2. La valorisation écologique des plans d'eau

La création de 15 ha environ de plans d'eau d'agrément avec des contours sinueux et des berges qui seront en grande partie végétalisées par des formations autochtones constitue un atout écologique significatif.

Pour la végétalisation des milieux aquatiques et rivulaires (plans d'eau et abords), qui pourront par ailleurs jouer un rôle d'écritage des crues (bassins d'orage), les espèces privilégiées seront :

- Les espèces présentant un rôle fonctionnel : épuration, oxygénation, fixation des MES,..., et dont la gestion sera adaptée
- Les espèces indigènes d'Ile-de-France (selon la base de données de référence établie par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien).

Au niveau de ces espaces, les espèces ornementales ne seront utilisées qu'aux abords des cottages.

Par ailleurs, des précautions seront prises au niveau de la provenance des espèces indigènes afin d'éviter les risques d'homogénéisation et d'assurer la bonne adaptation au milieu. Les espaces concernés seront en particulier les milieux aquatiques et rivulaires (plans d'eau et abords) qui seront végétalisés qu'avec des espèces indigènes.

Les souches d'origine et cultivées en pépinière proviendront d'Ile-de-France ou d'une des régions limitrophes et il n'y aura aucun prélèvement d'espèces réglementairement protégées.

### 2.2.3. Les espaces à vocation ornementale

Les espaces à vocation ornementale occuperont une part limitée sur site. Ils seront localisés en partie centrale, au niveau du secteur le plus intensément fréquenté

Afin d'optimiser l'attrait touristique de cette zone, le projet d'aménagement prévoit de diversifier les ambiances paysagères avec des espèces non indigènes tels que des résineux, des arbustes à fleurs (ex : rhododendrons), des bambous ou encore des plantes ornementales de types rosiers.

Par ailleurs, le parti-pris architectural des bâtiments situés à cet endroit prévoit de donner une place importante à la végétalisation du bâti (parois, toits terrasses). Ce principe, qui participe à l'esthétique du projet, nécessite l'utilisation de plantes exogènes non invasives.

Toutefois, ces espèces seront utilisées en appliquant les précautions suivantes :

- les espèces pouvant poser problème aux écosystèmes briards, en particulier les espèces « exotiques envahissantes », seront totalement proscrites.
- les espèces sobres dont les modes de gestion sont économes en eau et en intrants seront privilégiées autant que possible.
- un suivi annuel de ces espèces sera envisagé afin de vérifier qu'aucune des espèces introduites ne développe un caractère invasif. Les espèces dont le caractère envahissant sera constaté seront éliminées et remplacées.

Une étude de conformité du projet paysager sera menée en amont de validation du projet et une recherche d'espèces de substitution sera effectuée avec l'équipe paysagiste le cas échéant.

## 3. Les principes généraux de la végétalisation, de gestion et de suivi

### 3.1. Le recours aux contrats de culture

La végétalisation sera effectuée en grande partie au moyen de végétaux spécifiquement produits pour le projet via des contrats de cultures avec des pépinières.

Ce mode de production permettra de mieux contrôler les végétaux implantés ainsi que d'étoffer la palette végétale à des végétaux exotiques non envahissants et à des espèces indigènes peu ou pas disponibles dans les circuits de distributions classiques.

### 3.2. Le contrôle des plants livrés

Les producteurs de plants devront apporter une garantie de conformité des plants livrés avec les espèces et variétés commandées.

Un contrôle des plants livrés sera effectué en pépinière et sur le site avant plantation.

Une attention particulière sera portée aux espèces aquatiques et de bords des eaux (hydrophytes et héliophytes) dont l'élimination après implantation est impossible. Les conditions de production de ces végétaux devront permettre de garantir que les plants livrés n'importeront pas des propagules (graines, racines,...) d'espèces non commandées.

### 3.3. Les espèces protégées

Aucunes espèces protégées, telles qu'inscrites :

- A l'annexe 1 de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
  - A l'annexe 1 de l'arrêté du 31 août 1995 portant modification de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
  - A l'annexe de l'arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale.
- ne seront utilisées pour ce projet.

### 3.4. La gestion des espaces

Sur les espaces végétalisés par des espèces indigènes rustiques, les principes de gestion consisteront à :

- ✓ limiter les apports d'intrants à la préparation des sols
- ✓ prévoir des arrosages par techniques économes durant les trois premières années suivant la plantation.

Pour les espaces à vocation ornementale, les gestionnaires veilleront à utiliser le plus possible des engrais naturels et à bannir les pesticides et les insecticides ayant des impacts avérés sur les sols, les nappes et la biodiversité, avec la mise en œuvre d'une méthode de Protection Biologique Intégrée (P.B.I.) pour les espaces intérieurs et extérieurs.

Les pratiques de gestion des espaces verts devront répondre à une charte de gestion écologique établie en amont. Une labellisation selon des normes environnementales reconnues sera recherchée, ainsi que l'optimisation de sa gestion en fonction de l'évolution technologique disponible.

Des programmes de formation du personnel seront mis en place.

### 3.5. Les indicateurs de suivi de la biodiversité

Le suivi de la biodiversité aura pour objectifs :

- De garantir la non-prolifération d'espèces exotiques envahissantes, qu'il s'agisse d'espèces implantées dans le cadre de l'aménagement ou préalablement présentes sur le site et ses abords ;
- De contrôler l'efficacité des mesures de suppression, de réduction et de compensation des impacts sur les espèces et habitats naturels à enjeux qui seront précisés dans l'étude d'impact ;
- D'optimiser les capacités d'accueil du site pour la faune et flore sauvages par des aménagements et une gestion adaptées.

Les indicateurs retenus seront précisés dans l'étude d'impact mais en fonction des enjeux révélés par le diagnostic de 2003, on peut envisager les groupes suivants :

| Groupe                                                            | Enjeux (d'après diagnostic 2003) | Type de suivi                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Flore vasculaire                                                  | Moyen                            | Qualitatif sur quelques espèces assez rares                            |
| Odonates                                                          | Fort                             | Quantitatif                                                            |
| Orthoptères                                                       | Fort                             | Quantitatif                                                            |
| Lépidoptères<br>Rhopalocères                                      | Moyen                            | Quantitatif ?                                                          |
| Pollinisateurs sauvages<br>(Hyménoptères<br>Apoïdes et Syrphidés) | Non étudié                       | Quantitatif ?                                                          |
| Amphibiens                                                        | Faible ? (à compléter)           | Suivi des passages sous voiries<br>Suivi des sites de reproduction ?   |
| Oiseaux                                                           | Faible                           | Qualitatif                                                             |
| Mammifères                                                        | Faible                           | Suivi des passages et du corridor boisé destinés aux grands mammifères |

Afin de garantir un résultat objectif de ces suivis, il serait souhaitable que l'étude d'impact établisse un état des lieux suffisamment précis (notamment avec quantification pour certains groupes) pour qu'il devienne l'état de référence du site.

## 4. Le plan de zonage



# Villeneuve- Saint-Denis

OAP 24 - Cœur de Village

## Cœur de Village - Eléments de contexte

- Le secteur « cœur de village » est localisé au Sud-Ouest de l'église et il est délimité par les rues Saint-Denis, des Tournelles, du bout du monde et l'allée verte.
- Il s'étend sur environ 2,8 ha.
- Ce secteur urbanisé, avec une occupation des sols hétéroclite, présente en son centre un espace constitué d'une ancienne usine désaffectée et d'anciennes serres occupant une surface d'environ 1,27 ha.

### Enjeux et objectifs :

- ✓ Restructurer le secteur pour en faire un cœur de village
- ✓ Assurer une accessibilité et des déplacements simples
- ✓ Concevoir une insertion paysagère et écologique du cœur de village



 *Périmètre de l'OAP*

 *Alignements d'arbres*

Serres

Mairie et église

Usine désaffectée

## Cœur de Village – Orientations écrites

### Échéancier prévisionnel

*Une analyse des risques de pollution des sols, des bâtiments et des installations existants sera à réaliser compte tenu des activités qui se sont développées dans le passé. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf Note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).*

### Programmation :

- Constituer un espace central mêlant la réalisation d'espaces verts, d'équipements et services collectifs, de quelques commerces et de stationnement.
- L'habitat viendra se développer préférentiellement :
  - avec une dominante moins dense aux abords de la rue du bout du monde et de l'allée verte afin de faire le lien avec l'habitat existant de l'autre côté de ces voies
  - avec une dominante plus dense n'excédant pas une hauteur à R+1+ combles non aménageables) autour de l'espace central permettant de marquer le cœur de village et d'accueillir des commerces en rez-de-chaussée.
- 13 logements sont prévus sur le site.
- Une densité comprise entre 15 et 20 logements par hectare devra être respectée.
- Une diversification des tailles de logements devra être recherchée.

### Ambiances urbaines et paysagères :

- Des plantations d'arbres seront réalisées le long de la voie de desserte.
- Développer des espaces végétalisés et paysagers au sein de l'espace central (implantation des strates arborées, arbustives et herbacées) et le long des voies et cheminements et privilégier les essences locales et diversifiées.
- Une insertion paysagère est à réaliser ou à renforcer en limite du secteur vis à vis des constructions existantes proches.
- L'accès pour les modes actifs au secteur depuis la rue des Tournelles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de bien le marquer.
- Accorder une place importante aux espaces arborés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain en plein été.
- Privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Déposer la ligne électrique moyenne tension existante.

### Fonctionnement :

- Un accès routier au secteur depuis l'allée verte et une sortie sur la rue du bout du monde sont à réaliser le plus éloigné possible de la RD 21 et à sécuriser. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 21.
- Une voie de desserte traversante à sens unique est à aménager au sein du secteur avec au besoin des ramifications limitées. Cette voie et ses éventuelles ramifications devront être aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. L'aménagement des espaces publics privilégiera des cheminements peu délimités entre les piétons et la circulation des véhicules. Ce cheminement multimodal aura pour vocation de faciliter les modes de transport alternatifs pour les usagers.
- Afin de relier le cœur du site à l'extérieur (secteur de la mairie, Sud du bourg), le maillage pour les piétons et les vélos se fera via la voie de desserte traitée en zone de rencontre et via une liaison douce à créer depuis l'espace central vers la rue des Tournelles.

### Environnement

- Il conviendra de vérifier la présence d'un risque de remontée de nappes. Si ce risque est avéré, les projets devront intégrer des dispositions constructives permettant de limiter ses effets, notamment par l'adaptation des niveaux de construction et l'évitement des ouvrages sensibles en sous-sol. Ils devront également prévoir des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, noues, bassins paysagers) et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Afin de diminuer la quantité d'eau de ruissellement, les espaces de stationnement paysagés devront être traités avec des revêtements poreux (bandes de roulement béton alternés avec dalle gazon, pavés béton avec joints graviers ou engazonnés, stabilisé renforcé ou béton poreux).
- La canalisation d'eau pluviale qui traverse le secteur sera à maintenir ou à rétablir en la calant de préférence avec la voie de desserte.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. La mutualisation du stationnement sera recherchée pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants :
  - en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.
  - en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront interdits.

## Cœur de Village – Orientations graphiques



### Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre de densité de 15 à 20 logements/hectare

### Programmation

-  Habitat
-  Mixte : équipements, services, commerces, stationnement et espace vert

### Espace public/mobilité

-  Cheminements tous modes
-  Parking public paysagé

### Structure et morphologie urbaine

-  Une offre d'habitat plus ou moins dense

### Paysage / Environnement

-  Espaces végétalisés à créer
-  Zones tampon de transition paysagère