



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU :



12 AOUT 2022

CABINET DURIS-MAUGER LUQUET



Table des matières

Préambule	2
OAP « La Grande Couture ».....	3
OAP « Centre-Ville »	6



Préambule

Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.



OAP « La Grande Couture »

Localisation



Contexte

La commune est située sur le territoire de Val d'Europe Agglomération. Stratégiquement située, elle est accessible depuis l'autoroute A4, la ligne P du Transilien, et est à proximité du secteur « Disney ». Son emplacement lui vaut d'être un espace encore disponible pour la communauté d'agglomération, tout en étant à proximité de grands éléments de liaison structurants. Depuis quelques temps, et notamment la crise sanitaire, le mode de travail s'est développé autour du télétravail. Bien que le développement d'un espace de coworking soit envisagé, la commune laisse également la possibilité à un équipement public intercommunal de s'installer. En effet, cela concorderait avec la volonté de rapprocher les équipements des habitants.

Ce secteur est soumis aux inondations par ruissellement d'eaux pluviales, qui créent des dégâts lors de fortes pluies, notamment sur le secteur de la caserne des pompiers. Lors des fortes pluies de juin et juillet 2021, la caserne et les logements ont été impactés. L'aménagement de ce secteur permettrait, à partir de solution durable, de limiter ce phénomène.

Enfin, le développement de ce secteur permettrait de prévoir un nouvel aménagement de la RD934 en entrée de ville afin d'améliorer la sécurité.

Objectifs

- Laisser la possibilité de développer un espace de coworking ou un équipement public intercommunal ou d'intérêt général.
- Créer un aménagement paysager permettant à la fois d'améliorer la qualité du site depuis l'espace agricole et l'espace urbain.
- Gérer les ruissellements d'eaux pluviales en provenance de la plaine agricole.
- Développer les liaisons douces depuis les accès aux transports collectifs.
- Améliorer la sécurité en entrée de ville par un aménagement en concertation avec le gestionnaire de la voirie.

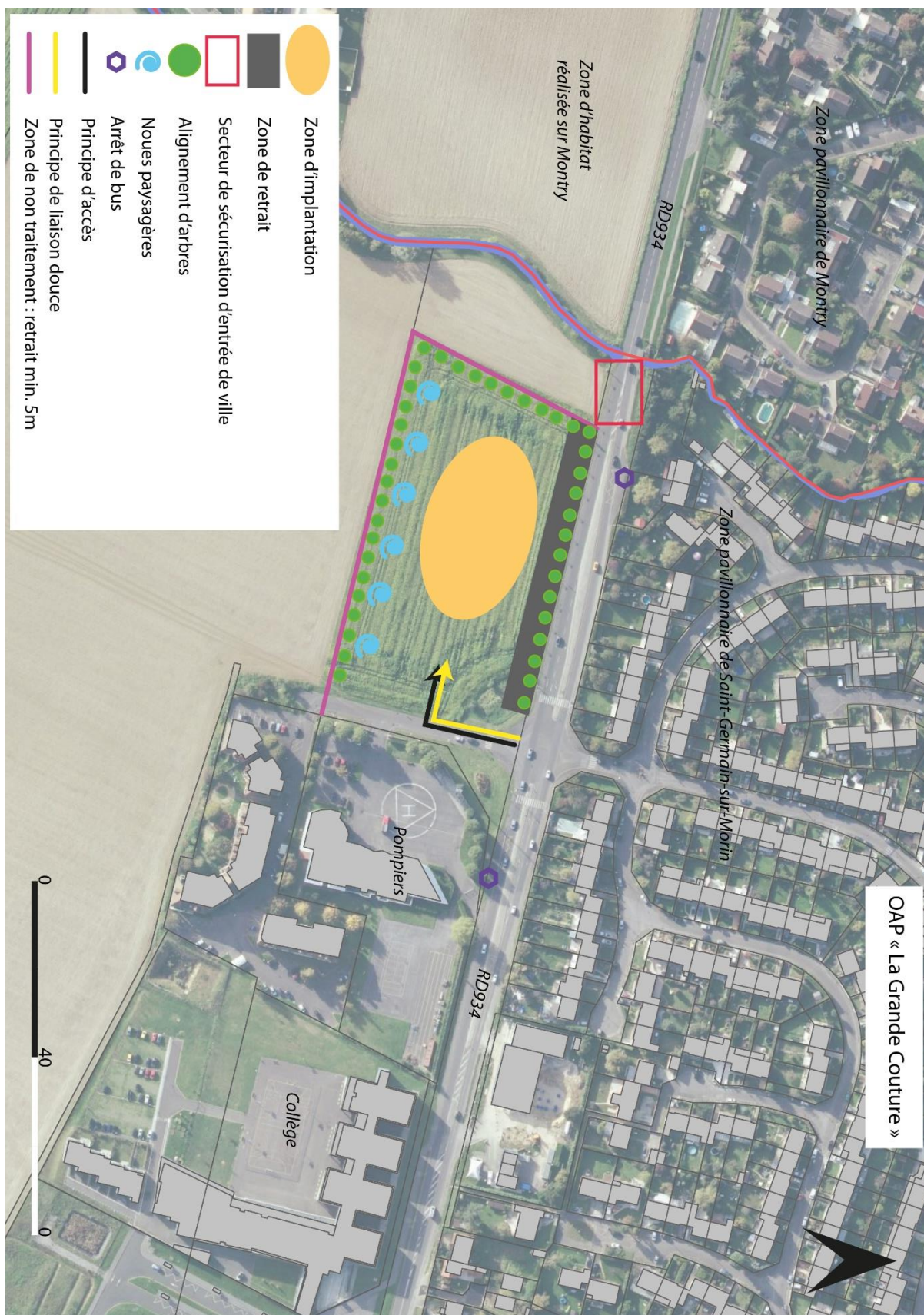


Orientations

- La plantation d'alignement d'arbres permet de créer un aménagement paysager. Il doit être prévu des aménagements paysagers en direction des espaces agricoles, et en bordure de voirie (RD934). L'aménagement paysager, en limite de la zone agricole, doit être constitué d'arbres de hautes tiges, afin de préserver l'impact visuel de nouvelles constructions, et doit avoir une largeur d'au moins 8 mètres.
- L'aménagement susvisé doit être accompagné, au Sud de l'OAP, par des noues paysagères. Le ruissellement des eaux pluviales en provenance des espaces agricoles inonde, lors de fortes pluies, la caserne et les logements des pompiers. Il convient de mettre en place un aménagement permettant de diminuer ce phénomène.
- Pour permettre une meilleure insertion du bâtiment, un retrait depuis la RD934 doit être prévu, et ce, d'au moins 10 mètres.
- Pour garantir la sécurité d'accès sur la RD934, en concertation avec le gestionnaire de la voirie, il est convenu que l'accès doit être commun avec celui existant pour les pompiers.
- Les liaisons douces en direction et en provenance des arrêts de transports collectifs à proximité doivent être développées.
- Pour ne pas perturber l'activité agricole à proximité, un retrait d'au moins 6 mètres des espaces agricoles.
- Il doit être envisagé, avec le gestionnaire de la voirie, une amélioration de l'entrée de ville en provenance de Montry, permettant ainsi de sécuriser les déplacements doux dans ce secteur voué aux équipements, et à proximité de quartiers d'habitations.



Schéma d'aménagement





OAP « Centre-Ville »

Localisation



Contexte

Le centre-ville de la commune se situe le long de la rue de Paris (RD934). Très passante, le stationnement le long de celle-ci crée des problèmes de circulation, notamment lorsque deux bus se croisent.

Cette situation ne met pas en valeur les commerces et les équipements publics qui sont à destination de la population.

Un nouvel aménagement doit être envisagé sur ce secteur.

Objectifs

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

Aménagements

- 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.



- Créer des commerces en rez-de-chaussée (RDC) des bâtiments à implanter.

Habitat

- 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.
- La densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare.

Environnement

- L'intégration d'espaces verts et des modes doux de circulation.
- Le secteur devra être raccordé au réseau séparatif de traitement des eaux usées afin d'empêcher les rejets d'eaux usées non traitées directement dans les espaces verts.
- Aménagement d'espaces verts et/ou paysagers. Un aménagement paysagé et accessible à la population doit être prévu.
- Éviter l'installation et la prolifération des espèces végétales exotiques envahissantes (renouées asiatiques, buddléia...), indésirables ou exotiques (robinier faux acacias...).

Déplacements

- Des aménagements doux permettant de relier le quartier rénové et les quartiers existants aux abords.
- 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.

Paysagers

- Les espaces verts devront être aménagés et paysagers.
- Les bâtiments identifiés sur le schéma devront impérativement être conservés.

Développement durable

Énergie, climat

- Privilégier une orientation des bâtiments pour une exposition optimale des pièces de vie et parvenir à une limitation des besoins de chauffage, voire obtenir une énergie positive pour certaines pièces.
- Parvenir à une économie d'énergie avec isolation par l'extérieur, ainsi qu'un lien avec la densité (habitat moyen), l'orientation et la typologie.
- En compensation des pertes de capacités de stockage carbone (CO₂) pour les espaces artificialisés, proposer des surfaces en herbe et en plantation (haie), favoriser les toitures végétalisées, préférer les stationnements en structure enherbée...
- Privilégier l'usage de matériaux biosourcés et la réalisation de bâtiments à énergie positive.



Gestion des eaux et ressource en eau

- 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, ou en favorisant un stationnement en RDC ou en sous-sol sous bâtiment.

Risque

- Vérifier le contexte de retrait-gonflement des sols argileux, et en adapter la construction si nécessaire.



Schéma d'aménagement

