

Département de Seine-et-Marne (77)

**Commune
de SAMOREAU**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation



SoREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS



INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un document qui complète le règlement et s'impose aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Les OAP sont particulièrement conseillées pour l'aménagement des zones AU destinées à être urbanisées à court, moyen, ou long termes. Ces zones AU sont constructibles sous conditions d'aménagement et d'équipement. Leur urbanisation contribuera à compléter les tissus urbains existants en s'appuyant sur un maillage d'équipements (voirie, réseaux, commerces, services, etc).

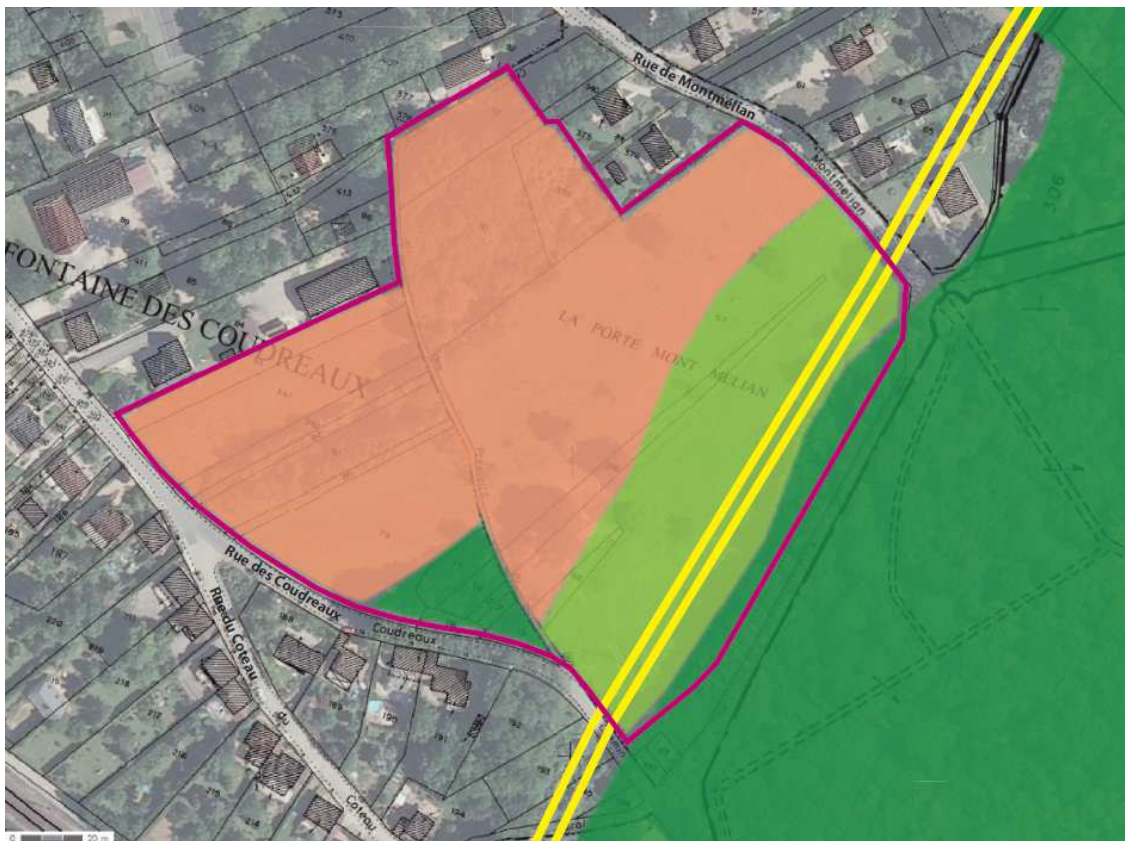
Pour ces zones à urbaniser constructibles sous conditions, l'article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise pour les OAP : « *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Objectifs recherchés des orientations d'aménagement :

Les principes fixés dans les orientations d'aménagements répondent aux objectifs suivants:

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles.
- Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords.
- Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.

A/ OAP n°1 : « Montmélian »

**Principes généraux de développement**

Les constructions seront réparties entre des logements conventionnés (loyer cadré) et des logements en accession privée. Ces constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et pourront se répartir entre des logements individuels et des logements collectifs. Une résidence avec services adaptés aux personnes âgées devra également être créée dans cette zone.

Principes généraux de préservation

- Boisements à préserver (dont massif de plus de 100 ha)
- Lisière 50 m par rapport au massif boisé de plus de 100 ha

Principes généraux de liaison

Une desserte Nord-Sud pour automobiles reliera la rue de Montmélian à la rue des Coudreaux.
Une desserte de circulations douces Nord-Sud reliera la rue de Montmélian à la rue des Coudreaux

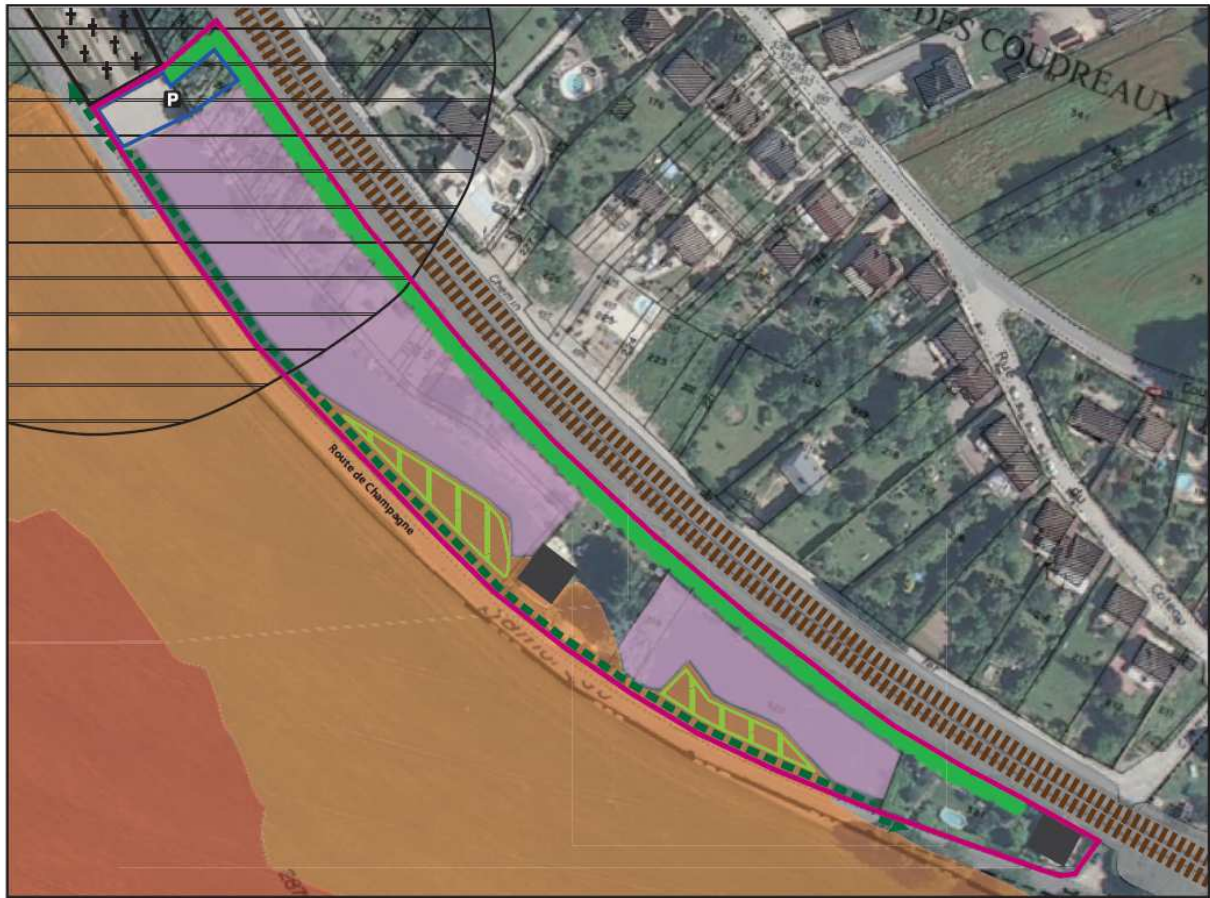
Contraintes



▬▬ Ligne électrique (servitude I4)

Cette orientation d'aménagement vise principalement à :


1. Préserver le boisement situé dans la partie Sud de l'OAP afin de conserver un élément naturel participant à l'aspect verdoyant de la commune et également utile à la faune locale.
2. Par ailleurs, un massif boisé de plus de 100 ha inscrit au SDRIF 1994 se situe en lisière Est de l'OAP. Une bande de protection de 50 m de large doit être respectée. Cette bande pourra accueillir des aménagements visant à valoriser cet espace vert.
3. Implanter une résidence comprenant des services adaptés pour l'accueil des personnes âgées sur la commune.
4. Diversifier les logements tant au niveau architectural (logements intermédiaires avec une implantation du bâti sur au moins une limite séparative) que social (un maximum de 75 % de logements sociaux pourra être réalisé sur l'ensemble du secteur d'étude).
5. Compléter le maillage de voies carrossables et celui des modes de déplacement piétons par la création d'une voie de desserte reliant les rues de Montmélian et des Coudreaux.
6. Les liaisons entre quartiers seront améliorées par la création d'un cheminement dédié aux circulations douces Nord / Sud.

B/ OAP n°2 : Saint-Aubin




**Principes généraux de préservation**

-  Boisements à préserver ou à créer afin de réaliser un espace tampon avec la voie ferrée et le cimetière
-  Aménagement paysager destiné à valoriser l'entrée de ville (selon le PADD) et à préserver l'écoulement et l'infiltration des eaux de pluie

Principes généraux de liaison

-  Liaison cyclable à créer (d'après le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables de Seine-et-Marne)

Principes généraux de développement

-  Parking du cimetière à préserver ou à créer
-  Logements privés et logements à loyer cadré implantés sur au moins une limite séparative
-  Logement existant à préserver

Contraintes**Zonage PPRI**

-  Zone rouge
-  Zone marron

Constructions interdites hormis aménagements de plein air, non-fixes, et ne gênant pas l'écoulement des eaux



Cimetière



Périmètre de voisinage de 100 m autour du cimetière (servitude INT1)



Voie ferrée SNCF (servitude T1)

Cette orientation d'aménagement vise principalement à :


1. Aménager et équiper la zone située entre la voie ferrée et la route de Champagne en continuité immédiate avec le bourg. Le secteur accueillera des logements en accession privée et des logements à loyer cadré. L'aménagement devra prendre en compte les deux logements existants qui sont à préserver.
2. L'aménagement de la zone devra prendre en compte les contraintes liées au périmètre du cimetière (servitude INT1) et aux nuisances sonores de la voie ferrée située en limite immédiate au Nord du secteur. Une lisière paysagère sera à créer ou à préserver entre le bâti du secteur et la voie ferrée afin de créer une transition végétale.
3. L'OAP Saint-Aubin est localisée en limite immédiate de la zone inondable du PPRI de la Vallée de la Seine. Deux secteurs restreints de cette Orientation d'Aménagement sont concernés par la zone marron du PPRI. Ces deux secteurs devront accueillir des

aménagements paysagers qui ne devront pas contraindre l'écoulement des eaux en cas d'inondation. En outre, ces aménagements paysagers permettront de valoriser l'entrée de ville au Sud du bourg.

4. Afin de suivre les orientations du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables de Seine-et-Marne, une liaison cyclable devra être aménagée le long de la route de Champagne sur le périmètre de l'OAP.
5. Le parking du cimetière existant sera réaménagé et étendu sur les parcelles près de la voie ferrée.

C/ OAP n°3 : Les Sables


**Principes généraux de préservation**

-  EBC / Massif boisé de plus de 100 ha
-  Noüe à créer afin de limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales
-  Bassin de rétention des eaux pluviales à créer
-  lisière paysagère à créer / valoriser afin de préserver les limites du massif forestier de Champagne

Principes généraux de développement

-  Logements conventionnés et en accession privée

Principes généraux de liaison

-  Circulation douce à valoriser ou à créer
-  Desserte interne

Cette orientation d'aménagement vise principalement à :

1. Un massif boisé de plus de 100 ha inscrit au SDRIF 1994 se situe en lisière Est de l'OAP. Afin de préserver la lisière de ce bois, une bande végétale sera créée ou préservée afin de créer une transition paysagère entre la zone urbaine et la zone naturelle boisée.
2. Lutter contre le risque d'inondation lié au ruissellement par la création de noues et de petits bassins de rétention des eaux de pluie.
3. Implanter des logements à loyer cadré et en accession privée (logements intermédiaires dont le bâti doit être implanté sur au moins une limite séparative).
4. Compléter le maillage de voies carrossables par la création d'une voie de desserte interne.
5. Les liaisons entre quartiers seront améliorées par la création d'un cheminement dédié aux circulations douces Nord-Ouest / Sud-Est en reliant le GR 2 (qui longe l'OAP en limite Est) à la desserte interne du secteur d'étude.