

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUTEVROULT



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document pour approbation

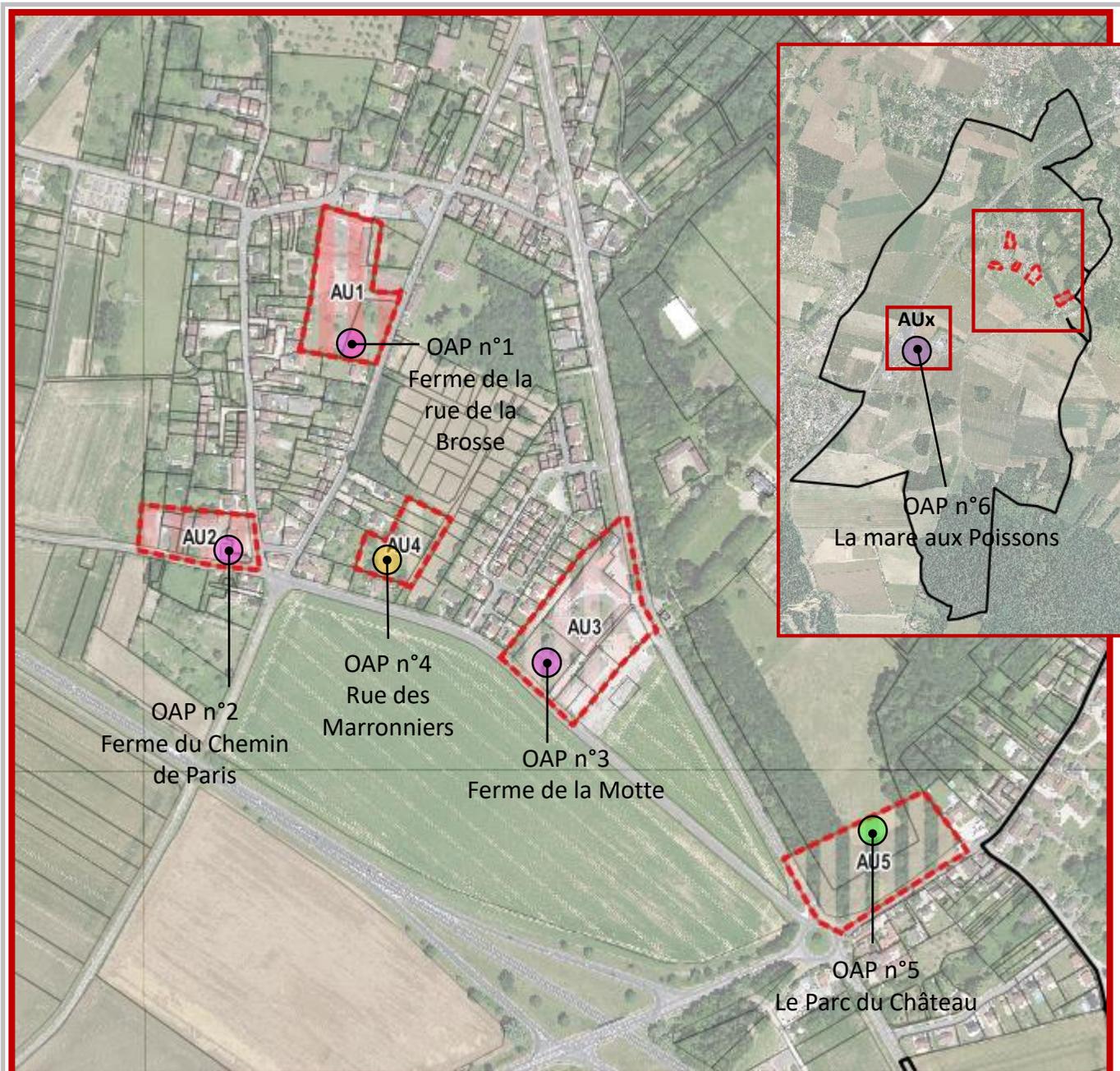
Objet

Ces différents secteurs et leurs orientations d'aménagement constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .

5 secteurs d'OAP ont été arrêtés, de deux types :

- Le premier concerne l'OAP n°1, 2 et 3. Il accompagne et guide la reconversion des fermes dans le bourg.
- Le second concerne l'OAP n°4 et 5. Il accompagne et guide l'urbanisation de ces sites, le premier à l'intérieur du tissu bâti, le second en extension du tissu.
- Le troisième concerne l'OAP n°6. Il accompagne et guide l'urbanisation du site d'activités économiques développé autour de l'entreprise de jardinage et de loisirs existante à proximité de l'autoroute et de la barrière de péage (zone AUx).

Le premier type de secteurs (les fermes) représente un potentiel de 125 logements. Le deuxième accueillerait quant à lui 40 à 45 logements. Le troisième est destiné à l'activité économique (commerces, artisanat, restauration).



OAP n°1 : ferme rue de la Brosse

Prescriptions

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter
-  Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie
-  Voie de desserte des habitations et accès ponctuel pour les véhicules motorisés
-  Rue de desserte des habitations
-  Entrée piétonne à réserver
-  Principe de liaison douce rejoignant la rue de la Tillaye à réserver
-  Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés
-  Conserver, entretenir et renouveler les arbres fruitiers
-  Haie à planter
-  Préserver et restaurer le mur en pierre
-  Principe d'organisation des nouvelles constructions autour d'une cour
-  Emplacement pour du stationnement privé
-  Emplacement pour du stationnement minute
-  Espace de gestion des déchets



OAP n°1 : ferme rue de la Brosse**Détail des prescriptions**

- **Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter** : ce sont les bâtiments du corps de ferme organisés autour de la cour.
- **Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie** : elles correspondent aux hangars actuels qui peuvent ne pas être adaptés au stationnement mais qui doivent cependant être conservés autant que possible.
- **Voie de desserte des habitations et accès ponctuel pour les véhicules motorisés** : ces voies posséderont des trottoirs permettant aux piétons et aux cycles de circuler; l'accès ponctuel concerne les secours et occasionnellement les véhicules des habitants.
- **Rue de desserte des habitations** : desservant les nouvelles constructions.
- **Entrée piétonne à réserver** : une entrée est à ouvrir sur la rue de l'Eglise, une autre dans la partie sud de la ferme (associée au passage ponctuel de véhicules motorisés).
- **Principe de liaison douce rejoignant la rue de la Tillaye à réserver** : la connexion de la liaison douce permettant de relier la rue de la Tillaye à la rue de la Brosse et plus loin, aux équipements et aux quartiers de lotissements récents doit être rendue possible. La destruction du bâtiment à l'extrémité sud-ouest pourrait être nécessaire.
- **Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés** : à l'extérieur de la ferme et à l'intérieur, ainsi que sur l'espace du verger.

- **Conserver, entretenir et renouveler les arbres fruitiers** : cinq arbres fruitiers composent un petit verger qui pourrait être le support d'un espace collectif partagé.
- **Haie à planter** : composée d'espèces locales, sa largeur sera de 3 m minimum; elle permet de limiter les vues.
- **Préserver et restaurer le mur en pierre** : excepté les percements nécessaires aux accès pour les véhicules motorisés et les modes actifs.
- **Principe d'organisation des nouvelles constructions autour d'une cour** : les 12 logements prévus pourront s'implanter autour d'une cour commune.
- **Emplacement pour du stationnement privé** : utiliser les hangars de préférence pour le stationnement, ainsi que les abords de la ferme
- **Emplacement pour du stationnement minute** : des places de stationnement minute seront situées dans la cour de la ferme et au sein des nouvelles constructions, elles sont destinées à accueillir les véhicules de secours (incendie etc.) et occasionnellement les véhicules des habitants (déménagements, courses,...).
- **Espace de gestion des déchets** : composé d'un compost, de bornes de tri etc., il est situé à l'entrée du secteur afin de ne pas faire pénétrer de camion de ramassage à l'intérieur de la zone, de permettre une collecte facilitée par la concentration en un point des ordures à proximité immédiate de la voie publique et un dépôt aisé (en sortant sur la rue). Les éléments sont intégrés dans le paysage.

Autres prescriptions

- Les nouvelles constructions respecteront un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives des parcelles situées au sud.
- Des activités commerciales pourront être implantées sur le secteur (point relais,...).

Programmation

A raison d'une densité de 35 lgt/hectares, la capacité de la partie sud du secteur serait de 12 logements. A l'intérieur de la ferme, 32 logements seraient réalisables, la capacité du secteur serait par conséquent de **44 logements**. 15% des logements seront des logements aidés (location et accession) (orientation du SCoT).

OAP n°2 : ferme du Chemin de Paris**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU2) concerne 9 parcelles situées au sud-ouest du bourg de Coutevroult, en bordure des Chemin de Paris et de la rue de la Tillaye.

Actuellement une ferme et ses dépendances occupent les terrains.

La zone AU correspondant occupe une superficie de 4681 m².

Accès

L'accès au centre-bourg s'effectue par l'est du secteur, *via* la rue de la Brosse.



OAP n°2 : ferme du Chemin de Paris

Prescriptions

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter
-  Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie
-  Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés
-  Aire potentielle dédiée au stationnement privé et pouvant être plantée
-  Emplacement pour du stationnement privé : utiliser les hangars de préférence pour le stationnement

Programmation

La reconversion des bâtiments de la ferme rend compte d'une capacité de **31 logements**.
 15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



OAP n°3 : ferme du château du Vivier**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU2) concerne 9 parcelles situées au sud-est du centre-bourg de Coutevroult.

Elles sont encadrées au nord-ouest par le lotissement des, à l'est par la RD436, au sud-ouest par la Route de Lagny et au sud-est par un espace agricole.

Actuellement une ferme regroupant des activités occupe la majeure partie des terrains, le sud-ouest étant un jardin. Au nord se positionne deux hangars. Enfin, au sud-est, un hangar

Les terrains couvrent une superficie de 13 110 m².

Accès

Les accès s'effectuent actuellement par l'est, sur la RD436, ainsi que sur la Route de Lagny.



OAP n°3 : ferme du château du Vivier

Prescriptions

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter
-  Construction à reconstituer
-  Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie
-  Entrée des véhicules motorisés
-  Sortie des véhicules motorisés
-  Principe de liaison douce
-  Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés
-  Frange paysagère à planter
-  Préserver et restaurer les murs en pierre
-  Aire potentielle dédiée au stationnement privé et pouvant être plantée
-  Emplacement pour du stationnement minute
-  Espace de gestion des déchets

Programmation

La reconversion des bâtiments de la ferme révèle une capacité de **50 logements**.
 15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



OAP n°3 : ferme du château du Vivier**Détail des prescriptions**

Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter : les bâtiments de la ferme seront reconvertis en logements

Construction à reconstituer : une partie d'un bâtiment de la ferme, détruit actuellement (voir photo ci-contre)

Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie : les hangars agricoles au nord et le hangar lié à l'activité au sud

Entrée des véhicules motorisés : depuis la route de Lagny, sur la rue empierrée

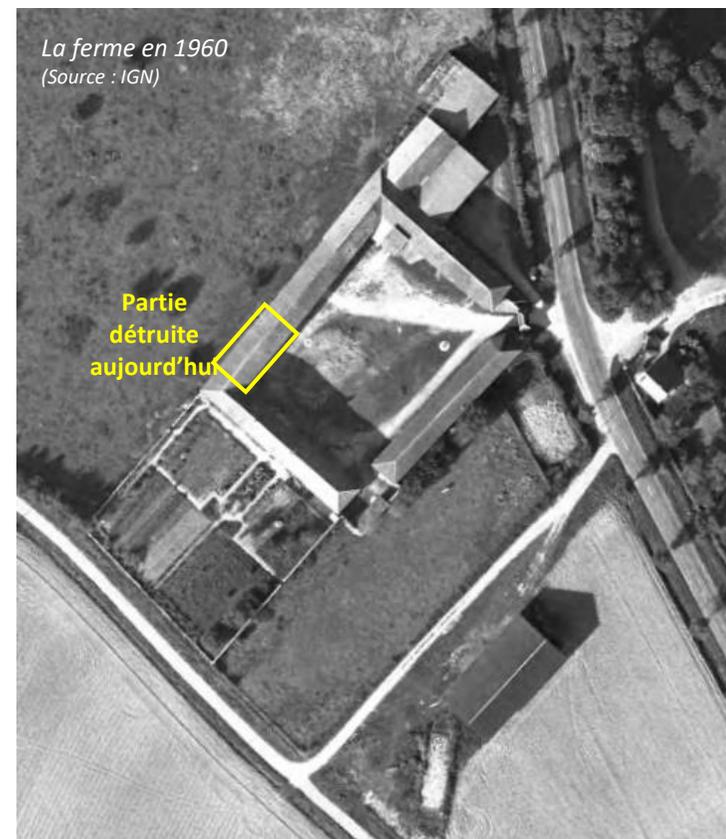
Sortie des véhicules motorisés : par le parking, sur la route de Lagny

Principe de liaison douce : maillage interne et liaison avec la liaison existante au nord du secteur

Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés : ce sont la cour de la ferme et l'ensemble au sud-ouest clos par les murs en pierre

Frange paysagère à planter : afin de traiter les abords du secteur, plantation de végétation de diverses tailles et hauteurs et sur une épaisseur de minimum 3 mètres

Préserver et restaurer les murs en pierre : excepté les percements nécessaires aux accès pour les véhicules motorisés et les modes actifs. Ce sont les murs clôturant les jardins au sud-ouest.



Prescriptions de l'OAP

Aire potentielle dédiée au stationnement privé et pouvant être plantée : environ 1675 m² d'espace imperméabilisé le moins possible, planté avec des espèces végétales locales de différentes strates (arborée, arbustive, herbacée)

Emplacement pour du stationnement privé : des places de stationnement minute seront situées dans la cour de la ferme, elles sont destinées à accueillir les véhicules de secours (incendie etc.) et occasionnellement les véhicules des habitants (déménagements, courses,...).

Espace de gestion des déchets : composé d'un compost, de bornes de tri etc., il est situé à l'entrée du secteur afin de ne pas faire pénétrer de camion de ramassage à l'intérieur de la zone, de permettre une collecte facilitée par la concentration en un point des ordures à proximité immédiate de la voie publique et un dépôt aisé. Les éléments sont intégrés dans le paysage.

OAP n°4 : rue des Marronniers**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU4) concerne quatre parcelles situées au sud du bourg de Coutevroult.

Situées le long de la rue des Marronniers, elles sont encadrées à l'ouest et au sud par des habitations de la rue de la Brosse, au nord et à l'est par le lotissement récent des Marronniers.

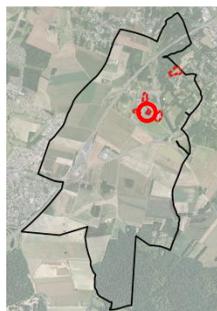
Actuellement les terrains sont occupés par des jardins boisés.

Situé à 140 m d'altitude, le relief du secteur est plan.

Les terrains couvrent une superficie de 4 089 m². Ils constituent une « dent creuse » à l'intérieur du tissu urbain existant.

Accès

L'accès au centre-village s'effectue en peu de temps par la rue des Marronniers. Les équipements du centre-village (école, mairie, terrains de sport) sont ainsi à environ 400 m ou 6 minutes à pied.



OAP n°4 : rue des Marronniers

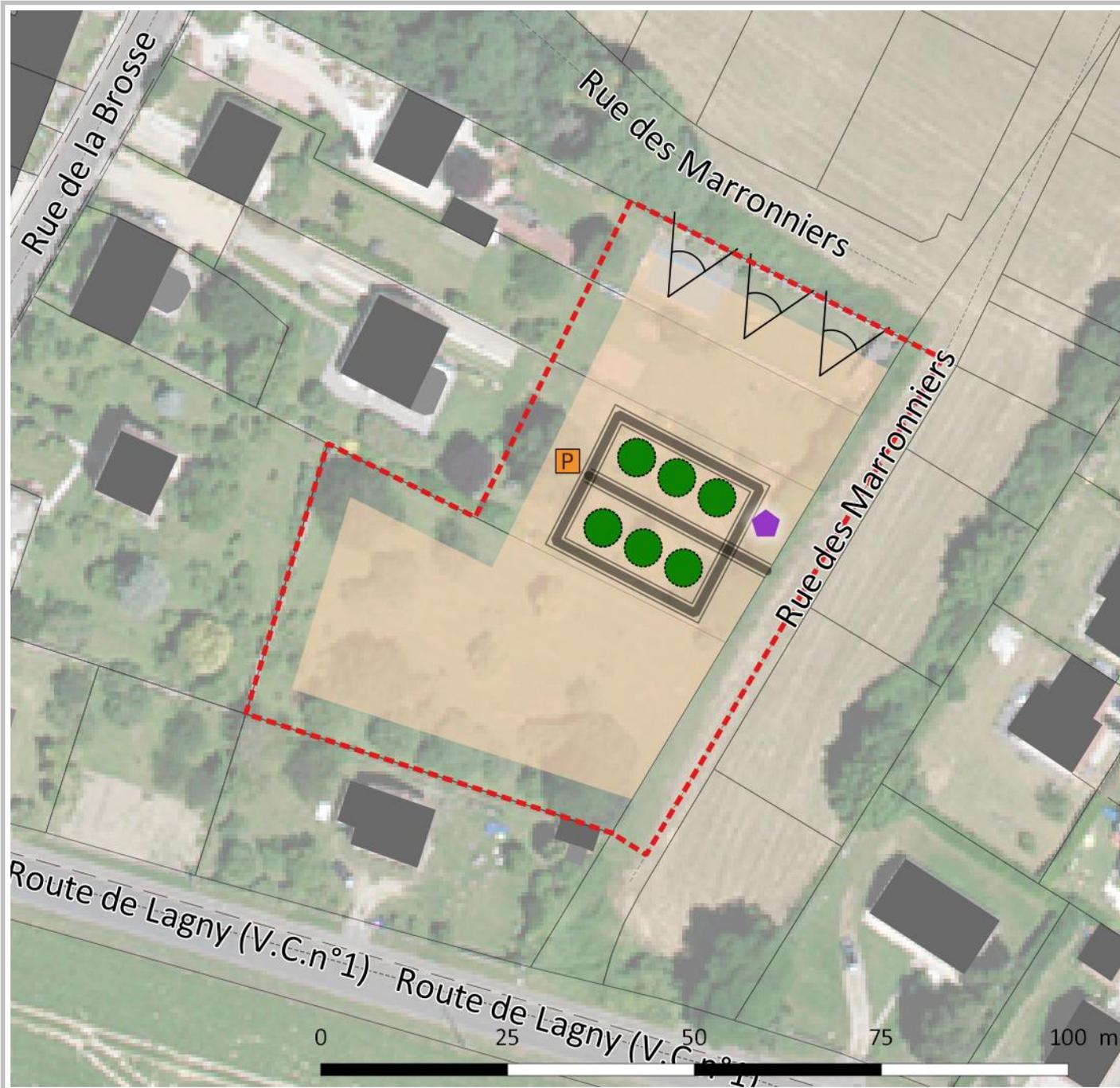
-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie de desserte des habitations, comportant des trottoirs de chaque côté, et accompagnée ...
-  ... d'un mail planté d'arbres à grand développement...
-  ... et de places de stationnement mutualisées
-  Zone d'implantation des constructions : recul de 5 m par rapport à la limite des parcelles construites contigües
-  Les ouvertures seront visibles depuis l'espace public
-  Espace dédié à la gestion des déchets

Prescriptions générales

Le recueil des eaux de pluie se fera à la parcelle.

Programmation

La capacité du secteur serait de **minimum 10 logements**. 15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



OAP n°5 : Parc du Château**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU5) concerne des parcelles situées à l'est de la commune, à l'entrée de la rue de Dainville.

Situées en haut du coteau de la vallée du Grand Morin, elles sont encadrées au nord-ouest par le parc du château du Vivier, à l'ouest par les grandes cultures du plateau, et au sud-est et à l'est par les habitations de la rue de Dainville.

Actuellement les terrains font partie du parc du château du Vivier. Ils sont occupés en majeure partie par des boisements denses et de haute tige, le reste étant en prairie.

Situé entre 132 et 126 m d'altitude, le secteur connaît une déclivité orientée vers l'est et de pente moyenne 3,33% (6 m sur 180 m).

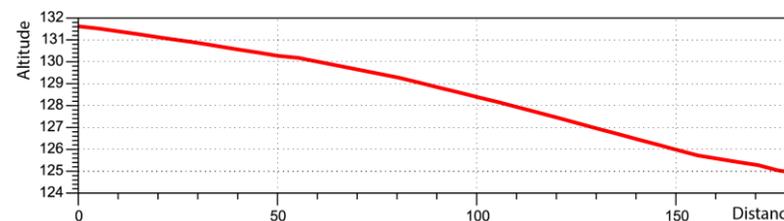
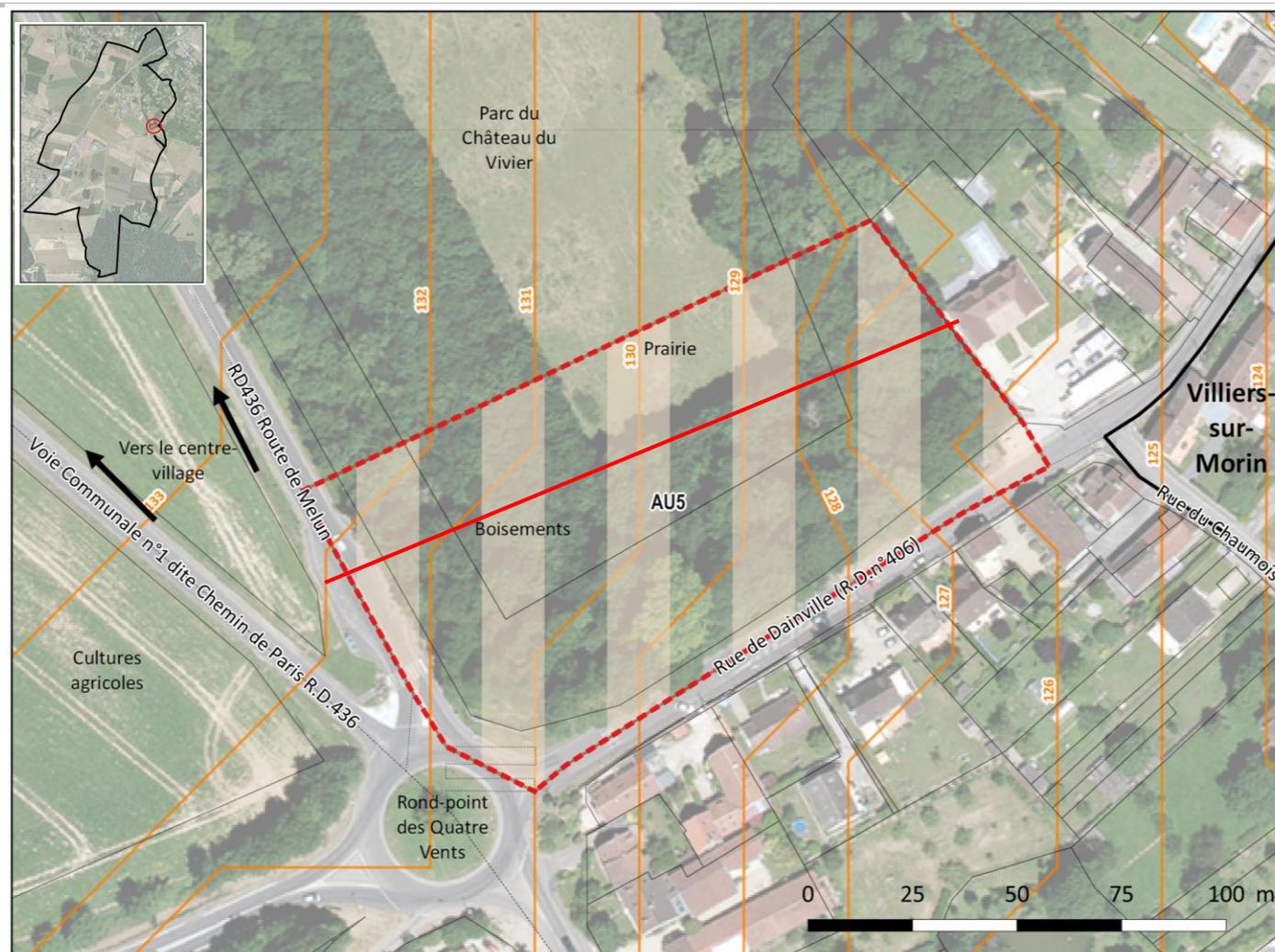
Les terrains couvrent une superficie de 12 199 m². Ils constituent une extension du tissu urbain existant.

L'OAP est située à proximité du ru de Dainville (qui débute à une centaine de mètres à l'est sur la commune de Villiers-sur-Morin). Environ 11 000 m² de la surface de l'OAP (soit près de 90%) est couverte par une enveloppe d'alerte zone humide de classe 3*. Des études complémentaires devront être réalisées afin d'infirmer ou de confirmer la présence d'une zone humide.

Accès

L'accès au centre-village s'effectue soit par la route de Melun longeant le parc soit par la rue de Lagny passant au sud du village. Les équipements du centre-village (école, mairie, terrains de sport) sont ainsi à environ 900 m (quel que soit le chemin emprunté).

Le secteur est distant de 2,3km de la gare SNCF de Villiers-sur-Morin qui est accessible par la rue de Dainville, la rue du Hameau de Dainville, la Côte de Dainville et la RD406.



* Cf Etudes DRIEE : les enveloppes d'alerte de classe 3 concernent des zones dont le caractère humide probable doit être vérifié.

OAP n°5 : Parc du Château

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie de desserte des habitations
-  Accès et aménagement de sécurité
-  Liaison pour les modes actifs en direction des équipements du centre-bourg (emplacement de principe)

 Conservation d'une lisière boisée à l'ouest

Réaliser une étude permettant de déterminer quels arbres conserver suivant leur absence de maladie, leur âge, leur pérennité suite au défrichage des arbres adjacents,...

 Conservation de l'ensemble du mur d'enceinte du parc, excepté les percements nécessaires aux accès pour les véhicules motorisés et les modes actifs.

 Zone d'implantation des constructions : recul de 5 m par rapport aux habitations existantes à l'est

 Obligation d'implantation de constructions : dans les 20 m à partir de la rue de Dainville

Reprendre les codes architecturaux et urbains qui donnent à la rue de Dainville son ambiance particulière (parcelles en lanière perpendiculaires à la rue, implantation en léger retrait, formes variées de bâti, hauteurs diverses) afin de constituer un vis-à-vis et structurer l'entrée par la rue de Dainville.

Le recueil des eaux de pluie se fera à la parcelle.

 Pour les eaux pluviales liées à la voirie interne la pente nécessite que les ouvrages soient situés à l'est; ils contribueront à la constitution du paysage des espaces publics.

2 hypothèses de programmation :

- 1. Zone humide avérée et conservée : pas de construction de logements possible
- 2. Pas de zone humide avérée : 20 à 25 logements minimum

NB : Des études complémentaires devront être réalisées afin d'infirmier ou de confirmer la présence d'une zone humide.



Programmation

20 à 25 logements pour une densité de densité de 16,4 à 20,5 lgts/ha

-  Aire de retournement
-  Emplacement pour du stationnement public
-  Espace dédié à la gestion des déchets

OAP n°6 La Mare aux poissons**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AUX) concerne le site de la "Mare aux Poissons », situé au croisement de différents axes de flux structurants : A4, N36, D406. Visible et accessible, le site représente un potentiel foncier permettant d'impulser une nouvelle dynamique économique sur la commune de Coutevroult et ainsi marquer l'arrivée sur le Pays Créçois. Les terrains couvrent une superficie de 22,3 ha. L'OAP couvre un secteur à enjeux humides recensée par le SAGE des 2 Morin (étude 2013). Les orientations paysagères prévues en tiennent compte par le confortement des éléments paysagers existants. Des études devront par ailleurs être menées pour confirmer ou informer le caractère humide de la zone et aménager l'accès en conséquence.

Éléments de composition générale**Organisation globale du site :**

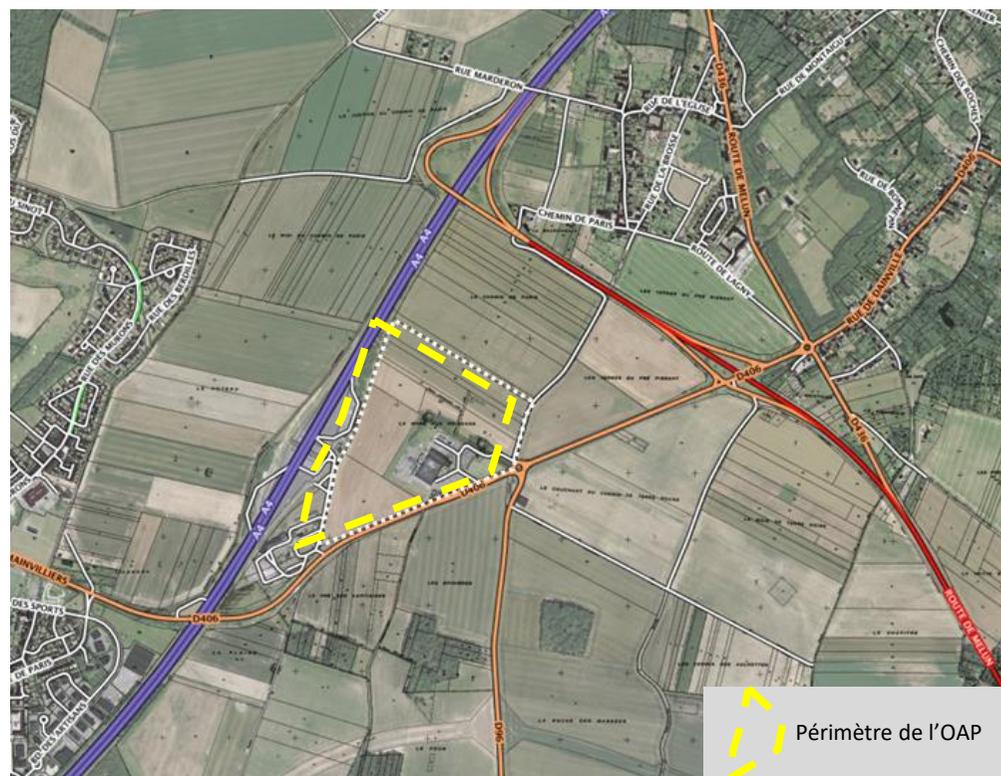
- Inscrire le développement de la zone dans la continuité du tissu existant.
- Prendre en compte la structure paysagère et topographique du site dans le futur aménagement.
- Assurer une visibilité de la zone commerciale et artisanale depuis les axes de flux structurants : A4 et D406.

Formes urbaines :

- Intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces.
- Améliorer l'accessibilité du site par l'aménagement d'un pôle de bus et favoriser les déplacements actifs au sein du secteur.
- Le Village d'artisans devra reprendre des principes d'aménagements denses en intégrant des formes urbaines continues organisées autour d'espaces mutualisés (stationnement, accès,...). Sa forme devra également prévoir et anticiper l'évolutivité et la modularité des espaces, l'adaptation des locaux aux besoins des artisans.

Accès et desserte interne:

- Aménager une nouvelle desserte de la zone commerciale et artisanale par la création d'une nouvelle voie de circulation interne à la zone.
- Proposer un nouvel accès à la zone depuis le carrefour entre la D406 et D96 en réaménageant la branche existante, y compris le débouché de la voirie communale, dimensionnée pour supporter le trafic futur.
- Proposer une capacité de stationnement automobile adaptée aux besoins des activités.
- Aménager une voirie adaptée aux typologies de circulation prévues sur le secteur.
- Aménager un nouvel accès vers l'enseigne actuelle en jardinage depuis la voie de circulation interne afin de condamner l'accès direct à la D406

**Liaisons douces:**

- Créer un réseau de cheminements doux facilitant les déplacements actifs entre les différentes enseignes et activités de la zone afin de stimuler les déplacements piétons et cyclables en interne.

Traitement paysager et percées visuelles:

- Préserver les qualités paysagères du site actuel et les prendre en compte dans les futurs aménagements.
- Intégrer l'aménagement d'un mail paysager le long de la voie principale de circulation interne.
- Privilégier la plantation d'essences locales sur les nouveaux espaces paysagers.
- Favoriser les vues vers le paysage agricole à l'Est de la zone.
- Dégager de nouvelles vues et perspectives depuis l'axe autoroutier à l'ouest.

OAP n°6 La Mare aux poissons

-  Secteur à dominante commerciale en équipement de la maison et bricolage
-  Secteur existant à dominante commerciale
-  Secteur à dominante artisanale sous forme de «Village d'Artisans»
-  Mail paysager
-  Principe d'accès
-  Principe de dessert viaire
-  Cheminements doux
-  Eléments paysager à maintenir et conforter
-  Vues à préserver
-  Vues et perspectives à valoriser
-  Voies existantes



Eléments de programmation générale

La vocation principale de la zone sera commerciale et artisanale avec une thématique aménagement de la maison en intégrant une complémentarité des activités. Ce secteur aura vocation à :

- Maintenir l'activité de jardinage sur le site occupant une surface de 5ha.
- Accueillir de nouvelles activités commerciales proposant des achats occasionnels légers et lourds en équipement de la maison et bricolage et en intégrant l'implantation d'une locomotive sur ces domaines d'activités.
- Accueillir une offre de restauration à proximité des activités commerciales.
- Aménager un village d'artisans en relation avec les activités commerciales retenues.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
