



SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

Plan local d'urbanisme



Pièce n°6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :



SOMMAIRE

CADRE REGLEMENTAIRE	2
ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1	3
Localisation et périmètre de l'OAP.....	3
Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues	4
Schéma de principe	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2	6
Localisation et périmètre de l'OAP.....	6
Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues	7
Schéma de principe	8
ECHEANCIER PREVISIONNEL.....	13
MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	14
Fiche action 1 : Maintenir les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors à fonctionnalité réduite	15
Fiche action 2 : Protéger les espaces naturels remarquables.....	16
Fiche action 3 : Préserver les espaces agricoles de toute urbanisation.....	17
Fiche action 4 : Préserver les boisements	18



CADRE REGLEMENTAIRE

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

Article L151-6-1 du Code de l'urbanisme

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.

Article L151-6-2 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du Code de l'urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échancier 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 L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

Localisation et périmètre de l'OAP










Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Superficie de l'OAP	15 797 m ² , dont : 14 217 m ² en zone 1AU 1 580 m ² en zone N
Phasage	La zone doit faire l'objet d'un projet aménagement d'ensemble.
Densité et mixité	Densité minimale attendue de 56 logements par hectare, soit 80 logements. 100 % de la surface de plancher du programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.
Caractéristiques du bâti	<ol style="list-style-type: none">1. Maisons de ville (R+1+C) ou petits collectifs (R+2) d'une hauteur maximale de 9 mètres.2. Les linéaires de constructions doivent régulièrement présenter des coupures/percées visuelles.3. Une vigilance particulière doit être portée sur la qualité et l'aspect des constructions.
Voirie, accès et Stationnement	<ol style="list-style-type: none">4. La voirie interne au projet doit être aménagée en « voirie partagée » et permettre le croisement de deux véhicules.5. Les accès véhicules sur la rue de Tigery sont limités à deux au maximum, dont 1 à proximité de la rue du Clos au Merle.6. Un accès piéton sur la rue de la Pointe Pivost est possible.7. Un accès piéton en direction de l'OAP3 doit être aménagé. Ce passage doit être raccordé à la rue de Tigery.8. Le stationnement des logements doit être géré à l'arrière des constructions.9. En plus des places de stationnement réservées aux logements, une aire de stationnement publique d'environ 60 places doit être aménagée et accessible depuis la rue de Tigery.
Intégration paysagère	<ol style="list-style-type: none">10. Le projet, notamment sur la gestion des eaux pluviales, doit prendre en compte la présence du Ru des Prés Hauts.11. Les aires de stationnement doivent être perméables.12. Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive. Et ce en privilégiant les essences arborées/arbustives locales.13. Un espace vert/arboré doit être aménagé en fond de parcelle en lien avec l'OAP3.14. Etudier la possibilité de maintenir une partie des arbres présents sur la parcelle, en lisère avec le parc boisé du château



Schéma de principe



Légende	
	Espace vert
	Accès véhicule double sens
	Accès piéton
	Haie paysagère à conserver/créer
	Mur à conserver/créer



0 15 30 m



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

Localisation et périmètre de l'OAP



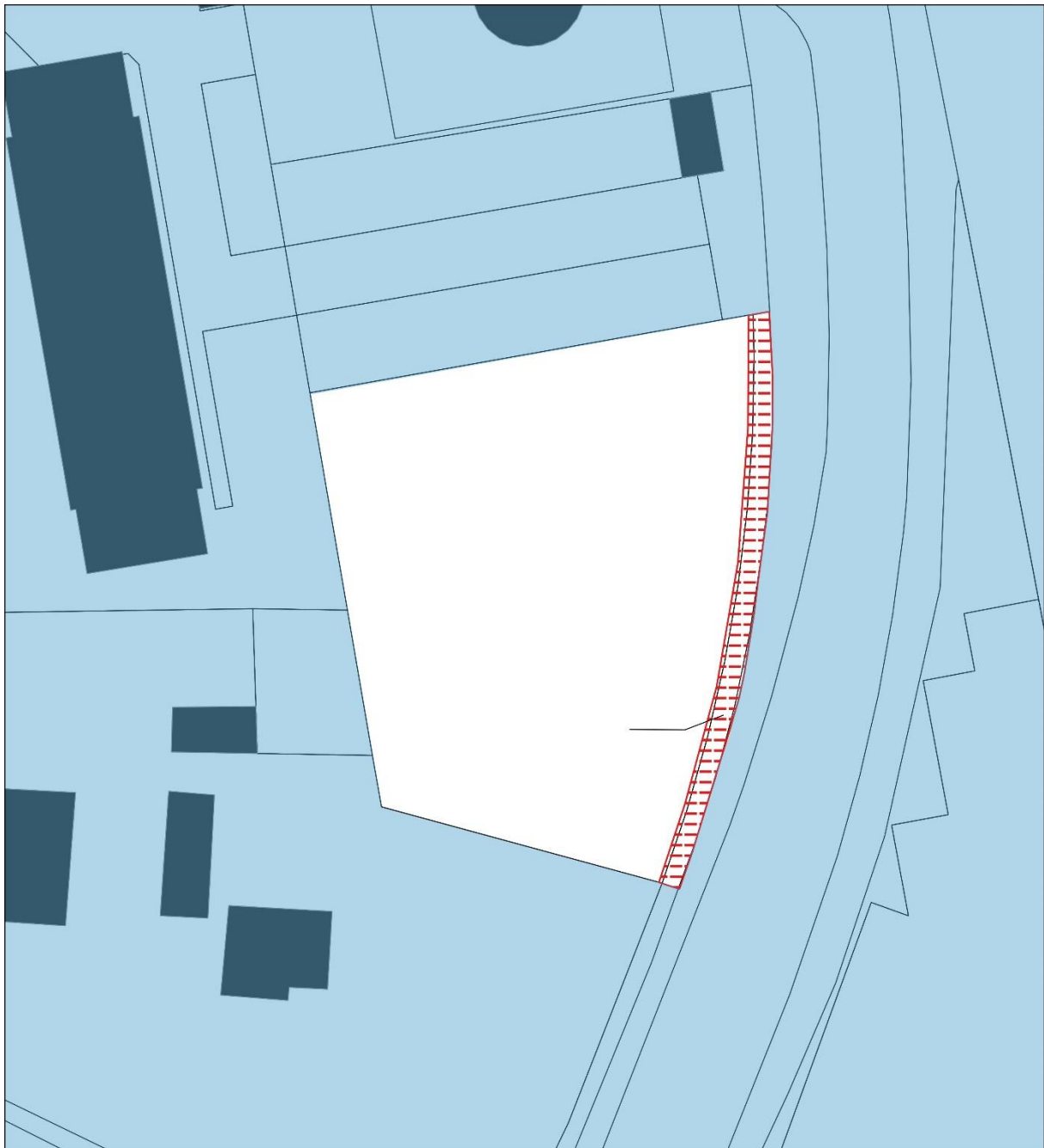


Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Superficie de l'OAP	1453 M ² , dont : 1453 m ² en zone UB
Phasage	La zone doit faire l'objet d'un projet aménagement d'ensemble.
Densité et mixité	Densité minimale attendue de 80 logements par hectare, soit 25 logements maximum aux vues de la superficie du périmètre. 100 % de la surface de plancher du programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.
Caractéristiques du bâti	<ol style="list-style-type: none">1. Petits collectifs (R+2).2. Emprise au sol des bâtiments de 40% maximum de la surface totale de l'OAP.3. Hauteur des logements de 12 m maximum
Voirie, accès et Stationnement	<ol style="list-style-type: none">4. Un traitement de l'accès aux logements depuis l'avenue Général Leclerc sera réalisé en coordination avec la commune.



Schéma de principe



Légende



Traitement de l'accès entre les nouveaux logements et l'avenue Général Leclerc en lien avec la commune

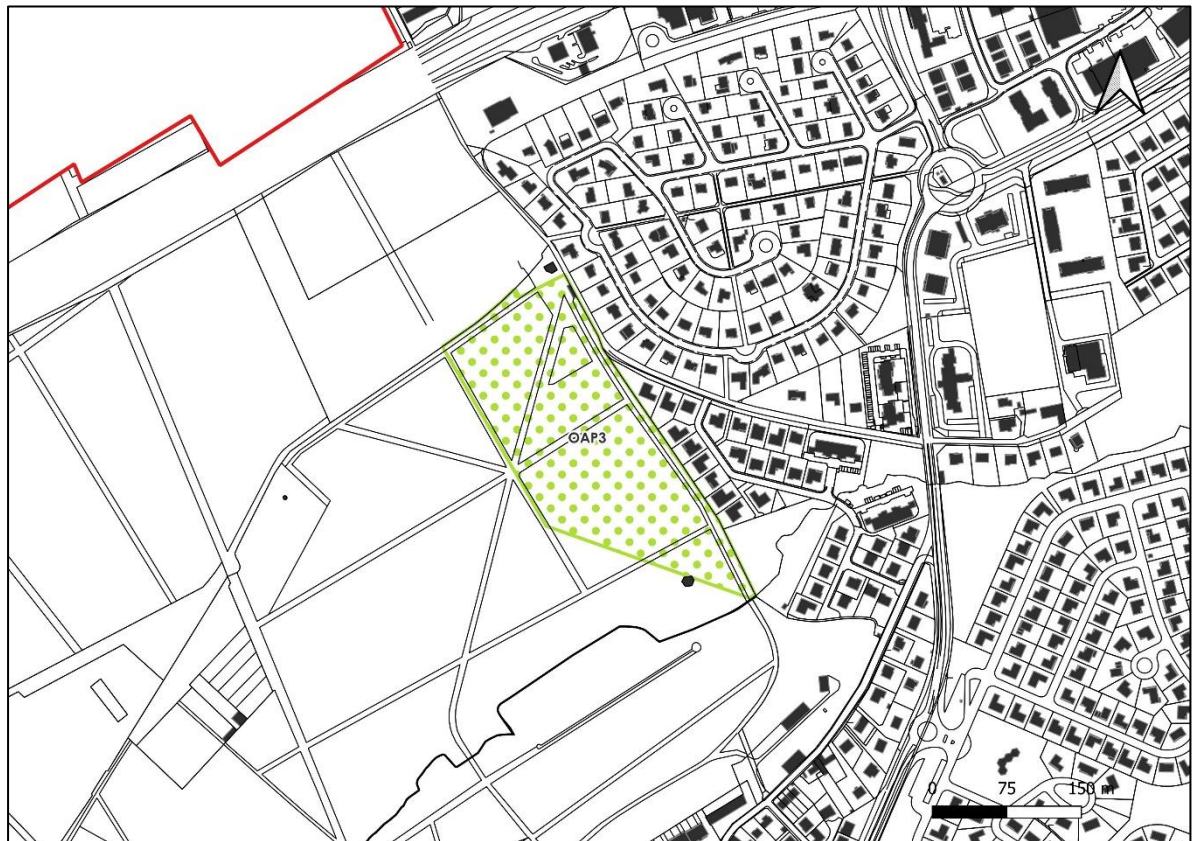
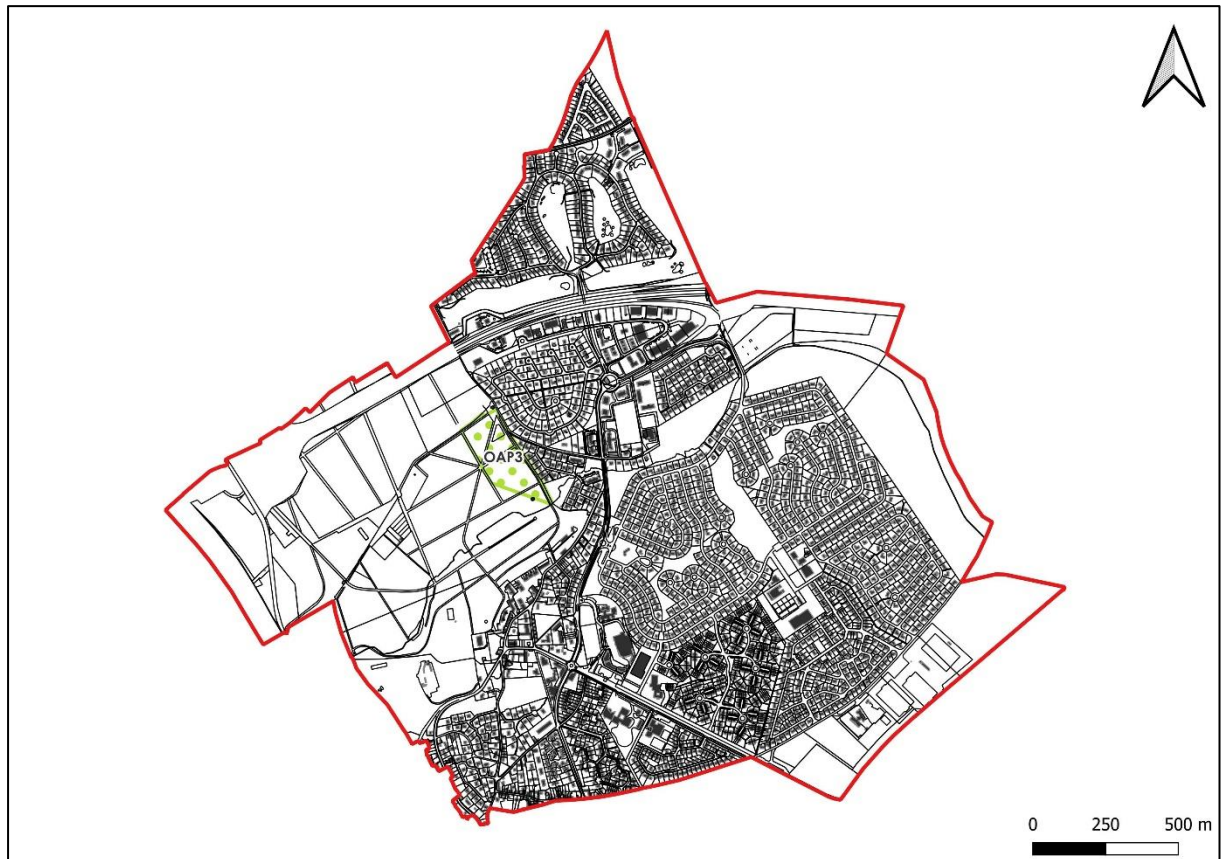


0 15 30 m



ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3

Localisation et périmètre de l'OAP



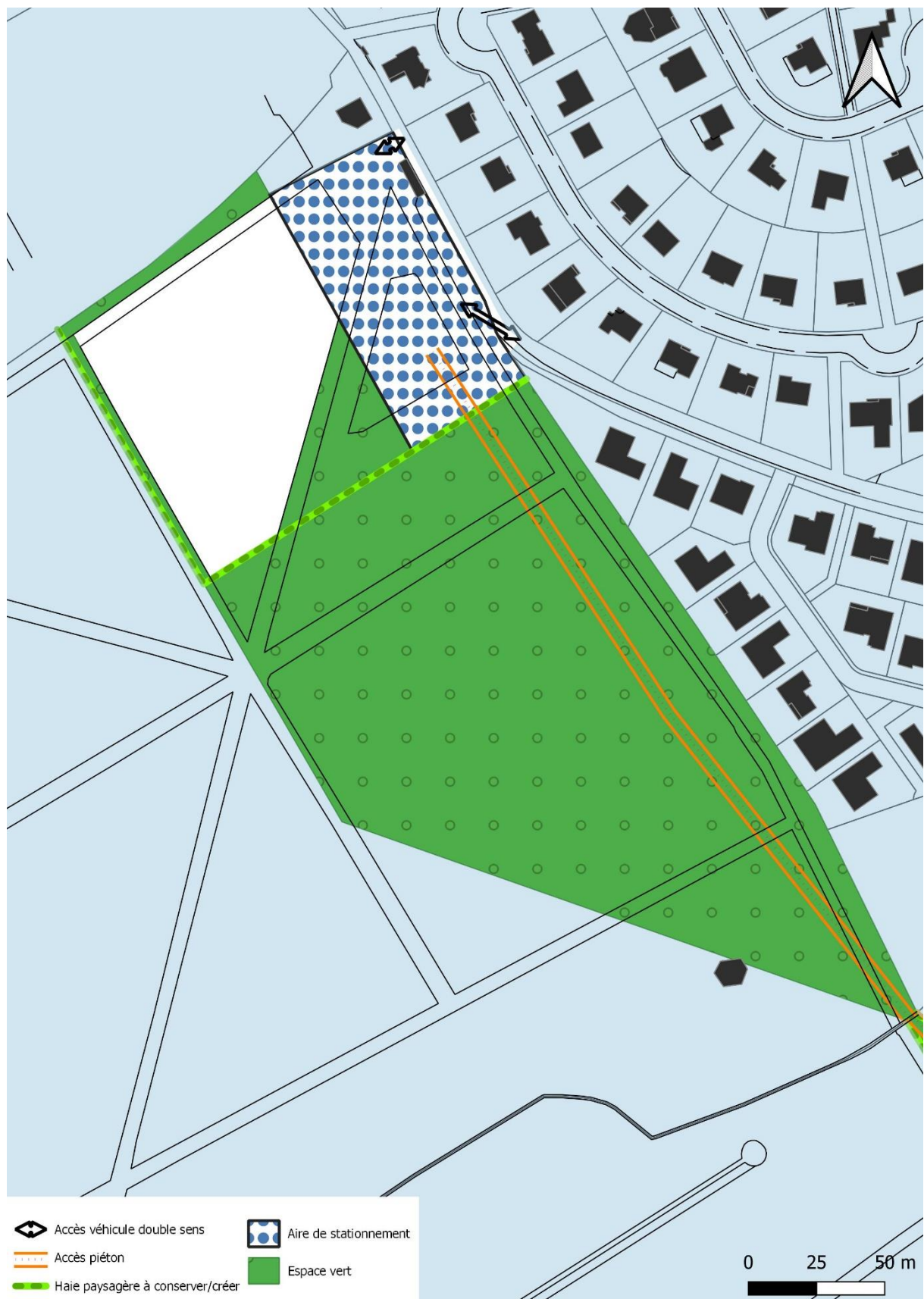


Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Superficie de l'OAP	43 881 m ² , dont : 7 590 m ² en zone 2AU 5 503 m ² en zone UE 30788 m ² en zone N
Phasage	La zone doit faire l'objet d'un projet aménagement d'ensemble.
Densité et mixité	Densité minimale attendue de 80 logements par hectare, soit 60 logements maximum aux vues de la superficie de la zone 2AU. 100 % de la surface de plancher du programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.
Caractéristiques du bâti	<ol style="list-style-type: none">1. Maisons de ville (R+1+C) ou petits collectifs (R+2).2. Les linéaires de constructions doivent régulièrement présenter des coupures/percées visuelles.3. Une vigilance particulière doit être portée sur la qualité et l'aspect des constructions.4. Les nuisances sonores générées par la N104 doivent être prises en compte.
Voirie, accès et Stationnement	<ol style="list-style-type: none">5. Le chemin d'Etiolles doit être aménagé en « voirie partagée » et permettre le croisement de deux véhicules.6. Les accès véhicules sur le chemin d'Etiolles doivent être limités/mutualisés afin de limiter les percés sur le mur bordant le chemin.7. Le stationnement doit être géré à l'avant des constructions pour limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.8. En plus des places de stationnement réservées aux logements, une aire de stationnement publique d'environ 80 places doit être aménagée.9. Un accès piéton en direction de l'OAP1 doit être aménagé. Ce cheminement doit être continu entre l'OAP1 et le chemin d'Etiolles.
Intégration paysagère	<ol style="list-style-type: none">10. Les aires de stationnement doivent être perméables.11. Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées soit d'une haie vive, soit d'un grillage, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètre et doublé d'une haie vive.



Schéma de principe







ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP1 : 2023/2024

OAP2 : 2023/2024

L'échéancier prévisionnel est susceptible d'évoluer en cohérence avec le contrat de mixité sociale.

Il n'est pas fixé d'échéancier pour la réalisation des équipements.



MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ÉCOLOGIQUES

Le territoire de Saint-Germain-lès-Corbeil présente un environnement de qualité qui participe à son attractivité. Le territoire se caractérise par la présence de réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type 2, ENS...) d'un site inscrit ou encore de zones humides. Au-delà de ces entités naturelles d'envergure, le territoire est constitué de nombreux éléments végétalisés qui maillent le territoire et constituent des corridors, des linéaires, assurant des continuités écologiques (ru, espaces verts arborés...).

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, l'orientation d'aménagement de mise en valeur des continuités écologiques consiste à décliner les orientations et objectifs suivants :

- Préserver les milieux naturels :
 - Maintenir les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors à fonctionnalité réduite.
 - Protéger les espaces naturels remarquables (zones humides...).
 - Préserver les espaces agricoles de toute urbanisation.
 - Préserver les boisements par un classement spécifique.



Fiche action 1 : Maintenir les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors à fonctionnalité réduite

Contexte	La commune est concernée par des corridors et continuum de la sous-trame bleue : <ul style="list-style-type: none">- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite (34 mètres, Ru des Prés Hauts)- Cours d'eau intermittents fonctionnels (1,8 km, Ru des Prés Hauts)- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite (1,5 km, Ru des Prés Hauts) Corridors et continuum de la sous-trame bleue (12,2 ha, principalement la Seine).
Objectif	<ul style="list-style-type: none">- Pour chaque projet, initier une réflexion sur la place de la trame verte et bleue en prenant en compte le contexte environnant.- Valoriser le parcours du Ru des Prés Hauts et ses abords.
Actions et moyens à mettre en œuvre	Le PLU identifie les deux corridors écologiques, la Seine et le Ru des Prés Hauts, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur une bande minimale de 10 mètres comptée depuis les berges. Cette identification soumet à déclaration préalable toute intervention dans les périmètres concernés, avec pour objectif le respect des règles N41, N42, N43, N44 et N45 du règlement du PLU.



Fiche action 2 : Protéger les espaces naturels remarquables

Contexte	Le territoire de Saint-Germain-lès-Corbeil est concerné par : <ul style="list-style-type: none">- une ZNIEFF de type 2 « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges » ;- des espaces naturels sensibles avec notamment une zone de préemption départementale située sur le dernier espace agricole de la commune en bordure de Seine (et appartenant à Port de Paris) ;- une zone humide avérée en bordure de Seine dans le prolongement de l'ENS avec préemption départementale ;- un réservoir de biodiversité sur le parc du château et la Seine (93,8 ha) ;- un site inscrit sur le parc du château.
Objectif	<ul style="list-style-type: none">- Protéger les espaces naturels remarquables.
Actions et moyens à mettre en œuvre	<p>Les espaces naturels remarquables sont localisés au niveau du bord de Seine et du parc du château, ces espaces sont entièrement (ENS, zone humide avérée) ou partiellement (ZNIEFF, réservoir de biodiversité et site inscrit) classés en zone naturelle au PLU avec une identification au titre de l'article L113-1 ou L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces naturels remarquables non classés en zone naturelle sont en zone urbaine (UE) et à urbaniser (2AU). Sur ces deux secteurs, les OAP et le règlement écrit du PLU encadrent les projets d'aménagement.</p> <p>La conception de ces projets d'aménagement doit répondre à un haut niveau de protection des espaces naturels remarquables. En cas d'atteinte à ces espaces, il est exigé leur reconstitution à l'identique (qualité et fonctionnalité).</p>



Fiche action 3 : Préserver les espaces agricoles de toute urbanisation

Contexte	La commune ne dispose plus que d'une unique parcelle agricole située sur le bord de la Seine, pour environ 2,78 ha, et faisant l'objet d'un ENS avec préemption départementale.
Objectif	- Préserver ce dernier espace agricole de toute urbanisation.
Actions et moyens à mettre en œuvre	Le PLU classe en zone agricole « non constructible » pour les besoins de l'exploitation agricole cet espace. Le classement en ENS vise à s'assurer de la pleine maîtrise foncière de cet espace à terme.



Fiche action 4 : Préserver les boisements

Contexte	Saint-Germain-lès-Corbeil accueille de nombreux boisements représentant environ 101 ha, soit 25 % de la superficie du territoire communal.
Objectif	<ul style="list-style-type: none">- Maintenir les éléments boisés dans le tissu urbain et en périphérie.- Préserver les poumons verts du centre-ville (le Mail, la Marronnerai...).- Mettre en place une réglementation favorisant la présence de végétation dans les projets urbains.- Autoriser uniquement la plantation d'essences locales.
Actions et moyens à mettre en œuvre	<p>Le PLU identifie les boisements en zone naturelle + L113-1/L151-23 et en interdit l'arrachage.</p> <p>Les espaces verts publics constituent des éléments écologiques et paysagers en « pas japonais » dans le tissu urbain et doivent être maintenus. Seuls les aménagements à vocation de valorisation écologique, de loisirs ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions très limitées. Il s'agit aussi de favoriser leur réaménagement en espaces perméables de pleine terre et végétalisés le cas échéant. Lorsque l'espace fait l'objet d'un renouvellement, il doit se traduire par l'implantation d'une diversité de milieux (strates herbacées, arbustives et arborées).</p>