

Departement de Seine-et-Marne

Commune de May-en-Multien

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Document n°3

"Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

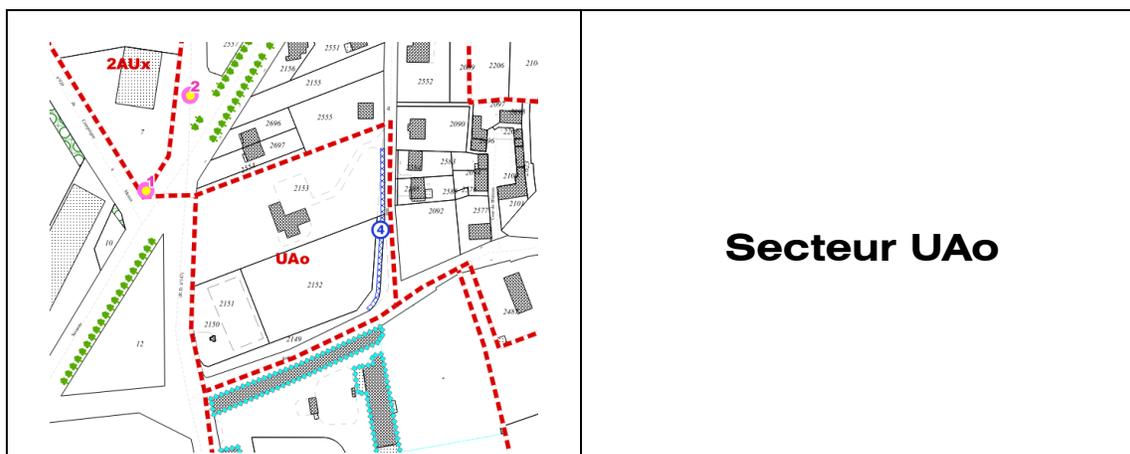
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans « l'esprit ». Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

Ces Orientations d'Aménagement portent sur un secteur de la zone urbaine (UAo) et sur l'aménagement de la zone à urbaniser identifiée dans le bourg de May (Zone 1AU). Aucun échéancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants n'a été défini.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.



❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:

Ce secteur se situe le long de la rue de Lizy, en entrée sud du bourg. Au regard de son emplacement, au carrefour de deux voies circulantes, et de sa topographie, ce secteur est soumis à Orientations d'aménagement et de programmation.

D'une surface de 1,12 ha, ce secteur s'étend sur plusieurs parcelles occupées par une habitation, un terrain de tennis et un ensemble d'espaces verts (jardin, espaces arborés,...).

La mise en œuvre d'OAP sur ce secteur se justifie par la prise en compte de :

- contraintes en matière de sécurité routière sur la rue du Pré Gault et sur le carrefour avec la rue de Lizy ;
- la préservation paysagère des entrées de bourg ;
- des capacités d'accueil existantes sur ces terrains en grande partie non urbanisés.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UA auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'activité à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (aucune nuisance ni risque de pollutions).

La densité nette maximum de constructions sur cette zone s'élève à 14 logements à l'hectare. Cette densité correspond aux objectifs inscrits dans le projet de SCoT Marne-Ourcq et s'inscrit dans les objectifs de développement affichés au PADD.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET STATIONNEMENT:**

- L'aménagement du secteur est soumis à la réalisation d'un accès unique depuis la rue de Bluteau. Aucun accès sur la rue du Pré Gault ou sur la rue de Lizy n'est autorisé.
- La voie d'accès devra permettre une circulation en double sens et comporter un trottoir répondant aux normes en vigueur.
- En cas de création de 5 logements ou plus, cette voie devra comporter un espace permettant le stationnement de véhicules (stationnement latéral à la voirie). Dans ce cas, le règlement impose la création d'une place de stationnement « jour » par logement.
- Une aire de retournement doit être réalisée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour (y compris aux véhicules de services).
- L'aménagement du secteur doit comprendre la création d'un accès piéton sur la rue de Lizy.

➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait :
 - d'au moins 7 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la rue de Lizy ;
 - d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la rue du Pré Gault.
- Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée + combles. La hauteur maximum étant limitée à 9 mètres au faîtage (à partir de la hauteur du terrain naturel).

Principes d'aménagement retenus sur la zone UAo

 Zone UAo soumise à OAP

Voiries et déplacements

-  Accès unique depuis la rue de Bluteau
Création d'une voie en double sens (+trottoir et stationnement de jour).
- Pour la construction de 5 logements ou plus, il est demandé la création d'1 place de stationnement "jour" par logement.*

-  Création d'une aire de retournement
-  Aménagement d'un chemin piéton entre la future voirie interne et la rue de Lizy

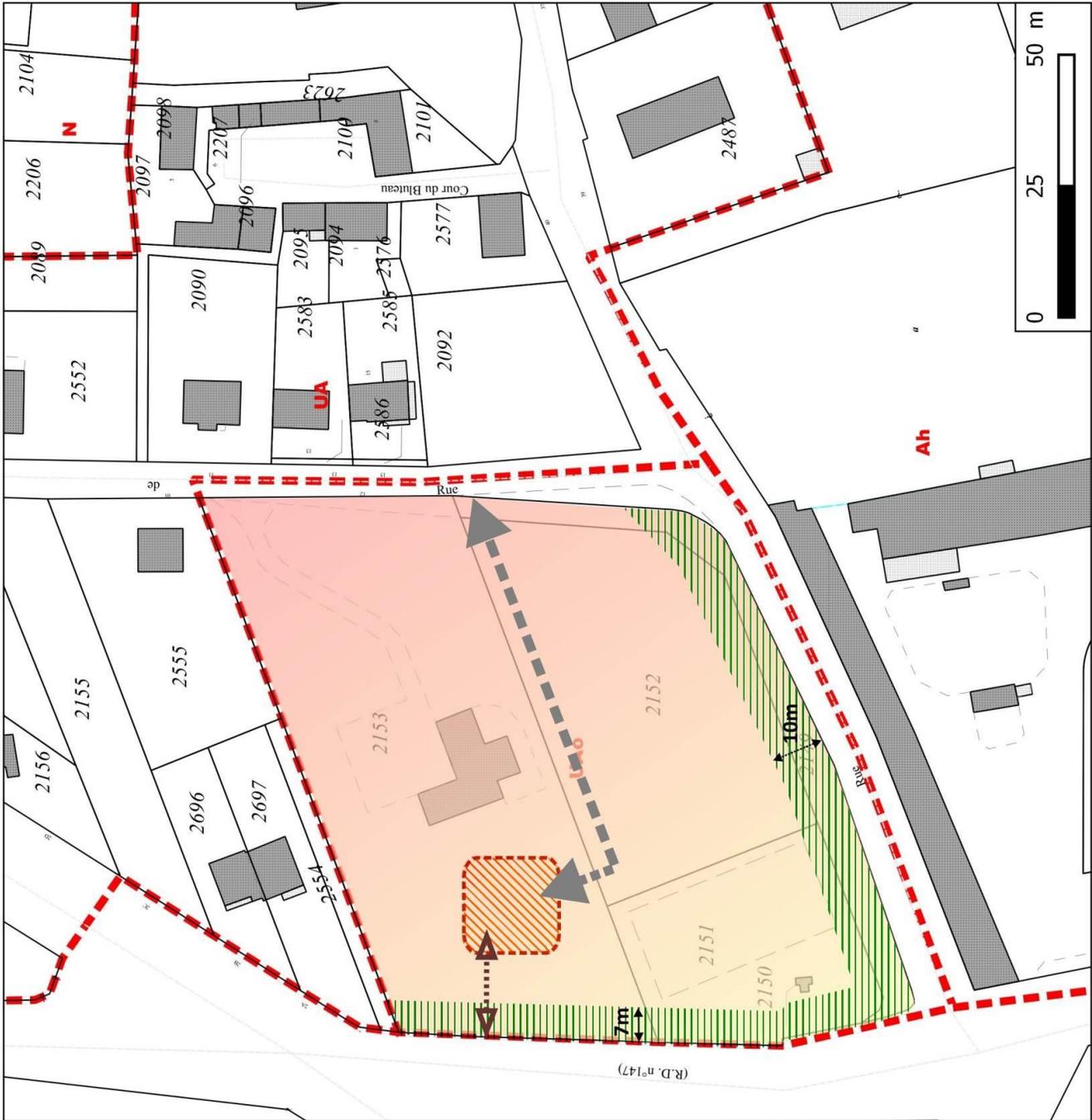
Densité

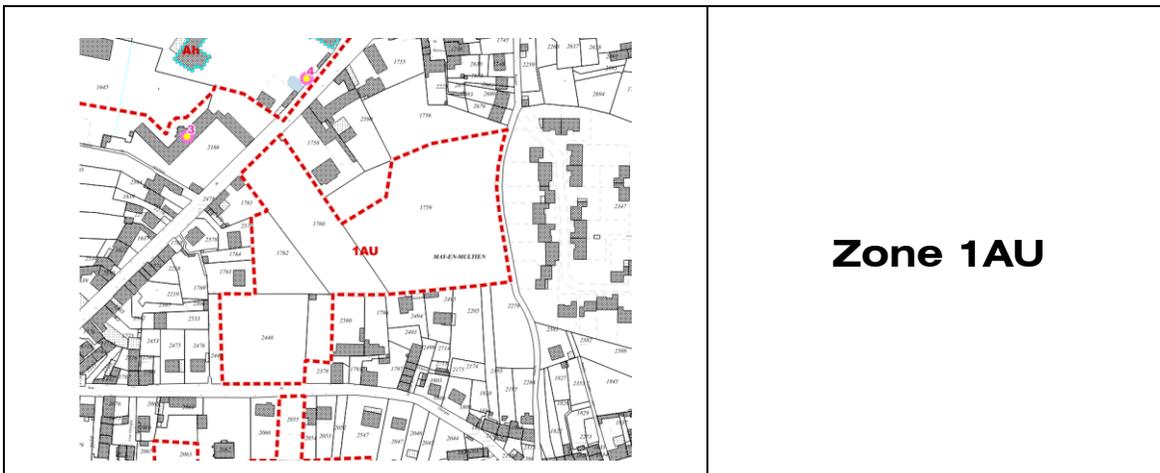
La densité nette maximum est de 14 logements à l'hectare.

Implantations

-  Bande d'inconstructibilité:
Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à la rue de Lizy et 10 mètres par rapport à la limite séparative donnant sur la rue du Pré Gault.
- Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Les constructions sont limitées à un rez-de-chaussée + combles avec une hauteur maximum de 9 mètres au faîtage (à partir de la hauteur du terrain naturel).

La localisation des voies et autres équipements nécessaires à l'aménagement de la zone est donnée à titre indicatif et reste schématique.





❖ **LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:**

D'une surface de 1,93 ha, cette zone se situe dans le centre-bourg de May, entre la rue de Soissons, la rue de Glatigny et la ruelle du Pressoir.



L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, occupée par des jardins et un terrain de fauche, se justifie par la volonté de densifier le centre-bourg à proximité des équipements publics (en particulier de l'école), des services et des commerces de proximité et d'éviter ainsi toute consommation d'espaces agricoles.

❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone 1AU. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'activité à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (aucune nuisance).
- Les constructions sont autorisées en 1AU à condition qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La densité nette moyenne attendue sur cette zone est de 20 logements à l'hectare. La répartition de cette densité doit prendre en compte l'objectif de préservation du cadre de vie en centre bourg et en particulier l'objectif de maintien d'une partie des espaces boisés dans la moitié Est de la zone.
- Le développement d'une mixité dans l'offre de logement doit être recherché sur cette zone.
- Sur la moitié Est de la zone, il pourrait être envisagé la réalisation d'un programme de logements destinés aux personnes âgées afin de diversifier l'offre en logement, de maintenir les personnes âgées sur la commune et de renforcer le lien intergénérationnel.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

➤ ACCES ET STATIONNEMENT:

- L'accès à la zone devra s'effectuer par une voirie principale à double sens entre la rue de Soissons et la rue de Glatigny. Cette voie devra prévoir un trottoir répondant aux normes en vigueur.
- La voie donnant sur la rue de Soissons devra être réalisée, soit au milieu de la zone, soit sur la partie nord.
- La voirie donnant sur la rue de Glatigny devra être réalisée en face de la parcelle classée en zone N, afin de prévoir un aménagement cohérent en cas d'ouverture à l'urbanisation de cette zone (prévisions sur le long terme).

- Le projet devra permettre la réalisation d'un ou deux accès sur la ruelle du pressoir afin d'éviter des dessertes en impasse et de fluidifier les circulations sur le bourg. Ces accès devront être en sens unique.
- La voie qui desservira la partie Est de la zone devra être de préférence réalisée en boucle, afin d'éviter les voies en impasse et intégrer un ou deux accès sur la ruelle du pressoir. Toutefois, si la réalisation d'une telle voie n'est pas possible au regard du projet d'aménagement envisagé, la réalisation d'une voie en impasse avec aire de retournement, peut être autorisée (cf. règlement de la zone 1AU).
- Un réseau de sentes pédestres devra être réalisé sur la zone en particulier sur la moitié Est pour relier la zone à la ruelle du Pressoir et permettre un accès sécurisé vers les équipements scolaires via le quartier du clos Saint-Jacques. Aucun accès motorisé ne sera autorisé sur la ruelle.
- Pour rappel, le règlement impose, dans le cas de construction de plus de 4 logements, la création d'un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, égale à 50% du nombre de places de stationnement nécessaires. Ces stationnements devront être répartis sur la zone, de préférence le long de la voirie (stationnement latéral).

➤ **AMENAGEMENTS PAYSAGERS:**

- Afin de préserver l'aspect arboré du secteur, l'aménagement de la zone devra rechercher le maintien d'une partie des arbres existants (en particulier en limite de zone). Pour compenser les coupes nécessaires à l'aménagement de la zone, des haies bocagères et arbustives devront être replantées afin de conserver la qualité paysagère du centre bourg.
- Un espace vert public devra être réalisé sur la partie Est de la zone, d'une surface minimum de 1500 m². Cet espace vert devra comporter des jeux adaptés aux jeunes enfants.

Orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AU

 Zone 1AU soumise à OAP

Voiries et déplacements

 Accès à la zone par une voie en double sens depuis la rue de Soissons et la rue de Glatigny.

 Secteur où la voirie ne peut pas être implantée.

 Voie principale de desserte

 Voiries secondaires (de préférence en boucle).

 Prévoir la possibilité de créer un accès sur la ruelle du Pressoir.

 Ruelle du Pressoir

 Réseau de sentes pédestres à réaliser au sein de la zone

Aménagements paysagers

 Préservation de l'aspect arboré de la zone par le maintien d'une partie des arbres existants et par la plantation de haies bocagères et arbustives

 Aménagement d'un espace vert public (au moins 1 500 m²) avec jeux adaptés aux jeunes enfants

Objectifs de densité

L'objectif de densité sur la zone s'élève en moyenne à 20 logements à l'hectare avec une recherche de mixité dans la typologie des logements réalisés.

La localisation des voies et autres équipements nécessaires à l'aménagement de la zone est donnée à titre indicatif et reste schématique

