mitry mory
VILLE SOLIDAIRE

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Demain notre ville

DOSSIER D'APPROBATION

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

25 SEPTEMBRE 2018

Charlotte Blandiot-Faride,
Maire de Mitry-Mory.

DML Cabinet Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet
verdi Sensible à vos ambitions

Orientations d’aménagement et de programmation

SOMMAIRE

PRÉAMBULE....5
OAP n°1 –Urbanisation du secteur dit de Maurepas....7
OAP n°2 – Extension du quartier de Mitry-le-Neuf....11
OAP n°3 – Extension Nord de la zone d'activités dite de Mitry-Compans....15
OAP n°4 – Opération de construction du secteur du Chemin de l'Abîme....17
OAP n°5 – Aménagement du secteur dit de Corbrion....19

Orientations d’aménagement et de programmation

Orientations d’aménagement et de programmation

PRÉAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont régies par les dispositions des articles L151-6 et suivants et R 151-6 et suivants du code de l’urbanisme. Elles 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.

Conformément à l’article L 151-7 du code de l’urbanisme, 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 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 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 L. 151-35 et L. 151-36.

Le territoire est concerné par 5 OAP, qui ont un caractère opposable aux autorisations d’urbanisme et sont complétées de dispositions réglementaires :

- OAP n° 1 liée à l’urbanisation du secteur dit de Maurepas, complétée du règlement de la zone 1AU1 ;
- OAP n° 2 liée à l’extension du quartier de Mitry-le-Neuf, complétée du règlement de la zone 1AU2 ;
- OAP n° 3 liée à l’extension nord de la zone d’activités dite de Mitry-Compans, complétée du règlement de la zone 1AU3 ;
- OAP n° 4 liée à l’opération de construction du secteur du chemin de l’Abîme, complétée par le règlement de la zone UC ;
- OAP n° 5 liée à l’aménagement du secteur dit de Corbrion, complétée par le règlement de la zone UC.

Orientations d’aménagement et de programmation

OAP n°1 –Urbanisation du secteur dit de Maurepas

CONTEXTE :

D'une superficie de 4,9 ha

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre de la ZAC dite de Maurepas. Elle se situe au Sud-Ouest du Bourg, à quelques kilomètres de l'Aéroport de Paris Charles-de-Gaulle et à 38 km de Paris. , cette ZAC accueillera environ 200 logements ainsi que des activités et des équipements. Elle viendra terminer l'aménagement du quartier du Bourg dans la continuité de l'opération dite de Corbrion.

ENJEUX :

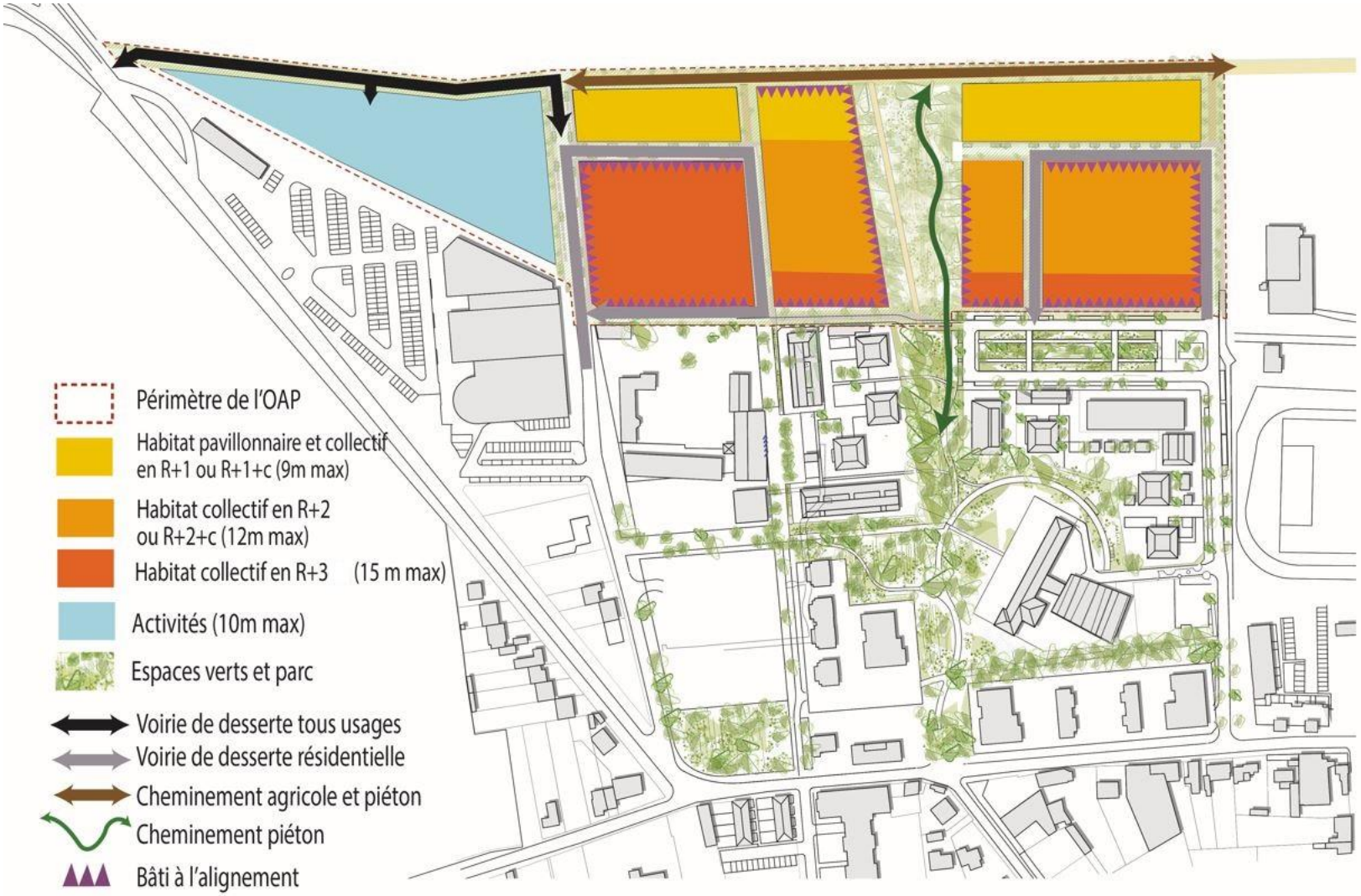
- Répondre aux besoins de logements identifiés par une offre diversifiée,
- Renforcer le pôle de développement économique en entrée de ville du Bourg,
- Assurer la pérennité de l'activité agricole en frange de la ZAC,
- Renforcer et valoriser l'espace paysager en l'intégrant au dessin de la ZAC
- Faciliter l'accès à la ZAC tout en limitant la place de la voiture afin que celle-ci n'encombre pas l'espace,
- Connecter la ZAC aux réseaux existants.

ORIENTATIONS :

- Offrir des logements diversifiés comprenant de l'habitat collectif et pavillonnaire, dont une part de locatif social d'environ 30% soit 63 logements,
- Préserver des transparences visuelles et physiques entre les ilots et les espaces publics d'une part, et les ilots entre eux d'autre part,
- Intégrer les constructions de manière harmonieuse dans le paysage en adaptant leur volume, leur architecture, le choix et les couleurs des matériaux,
- Aménager un chemin en frange de la ZAC afin de conforter l'activité agricole et l'accessibilité aux parcelles et permettre aux piétons de se promener dans la continuité du chemin du tour de ville existant (la zone de transition paysagère se situe en zone Nf, zone dédiée aux franges paysagères),
- Permettre l'implantation d'activités, commerces ou équipements dans la complémentarité de ceux existants dans le Bourg,
- Adopter un principe de gestion différenciée des espaces verts en travaillant également à la recherche de matériaux perméables pour le stationnement et les accès. Les clôtures seront adaptées pour le passage de la petite faune, les espèces plantées seront locales et non allergènes
- Un nouvel accès sera créé sur la RD84a4 pour faciliter les déplacements, y compris agricoles, avec sécurisation du carrefour (aménagement de l'entrée de ville et décélération des automobiles à l'approche du carrefour).

Orientations d’aménagement et de programmation

Orientations d’aménagement et de programmation



Orientations d’aménagement et de programmation

OAP n°2 – Extension du quartier de Mitry-le-Neuf

Cette orientation d'aménagement concerne la vaste dent creuse située au Nord Est de Mitry-le-Neuf et au sud de la rue de Paris et du parc d'activité de la Villette Aux Aulnes, et ses alentours, notamment la rue de Paris qui sera à terme requalifiée en boulevard urbain. Le secteur de projet, qui dépasse la zone 1AU2, représente une surface de près de 55 hectares. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après la mise à niveau du système d'assainissement.
Conformément au SDRIF, les espaces d'habitat devront 35 logements / hectare au minimum. Récemment, la rue des Martyrs de Châteaubriant, qui constituera la nouvelle limite à l'urbanisation, a été aménagée pour les circulations douces, avec un mail piéton doublant la voie. Le quartier se situe aux portes de Tremblay-en-France, et à une distance d'environ 3 kilomètres de la gare de Villeparisis/Mitry-le-Neuf.

CONTEXTE :
La commune doit prendre en compte le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, et la crise du logement à résorber en particulier en Ile-de-France. Situé aux portes du pôle d'emploi de la capitale et de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, ce secteur est identifié comme un pôle de développement à fort potentiel pour accueillir de l'habitat et des activités. Si la commune prévoit dans son projet 15% de densification, l'espace urbanisé est fortement contraint, avec une faible possibilité d'implantation de nouveaux équipements, ce qui justifie une urbanisation en extension.

ENJEUX :

- Maîtriser le développement urbain de la commune,
- Définir une programmation de logements conforme aux exigences du SDRIF et aux souhaits des mitryens tels qu'issus de la concertation,
- Permettre le développement économique et l'emploi,
- Créer des équipements publics pour compléter et répondre aux besoins des mitryens,
- Offrir la possibilité d'accueillir des équipements d'envergure supra communale,
- Relier la Villette aux Aulnes à Mitry-le-Neuf par une trame viaire adaptée,
- Repenser la relation à la nature et à l'espace agricole,
- Repenser la relation à l'espace public,
- Inscrire le secteur dans une démarche de développement durable

Orientations d'aménagement et de programmation

ORIENTATIONS :

Trame et espaces publics

- Recréer une lisière pour une interface durable ville campagne,
- S'appuyer sur la structure paysagère existante pour créer un réseau secondaire et continuités verts entre quartier et plaine agricole,
- Créer des axes structurants pour relier chaque entité (requalification de la RD9 en boulevard urbain, prolongation de la rue de Nantes, aménagement de l'avenue des Martyrs de Châteaubriant),
- Créer des cheminements doux au travers des lots,
- Développer une offre de stationnement adaptée aux besoins (stationnement public le long des voiries, aménagement de poches de stationnement public en lien avec les équipements projetés…)
- Hiérarchiser et sécuriser les carrefours, et en amont, la sécurisation de l'entrée de ville permettant de faire décélérer l'automobiliste de 80km/h à 50km/h sur quelques 100/150 mètres.

Equipements et polarités

- S'appuyer sur l'existant pour compléter et développer l'offre d'équipements publics (écoles, collège, gymnase, équipement supra communale de santé et/ou de sécurité…).

Mixité fonctionnelle et sociale

- Construire environ 1500 logements et 75 000 m² d'activité,
- Encourager la mixité à l'îlot : logement social 30%, répartis sur l'ensemble du projet (obligation légale, convention avec l'EPFIF), accession sociale (dispositif locatif –accession), accession via la promotion immobilière, lots à bâtir…
- Répondre à l'évolution des besoins : logement pour les séniors, habitat modulable pour répondre aux parcours de vie, habitat participatif…

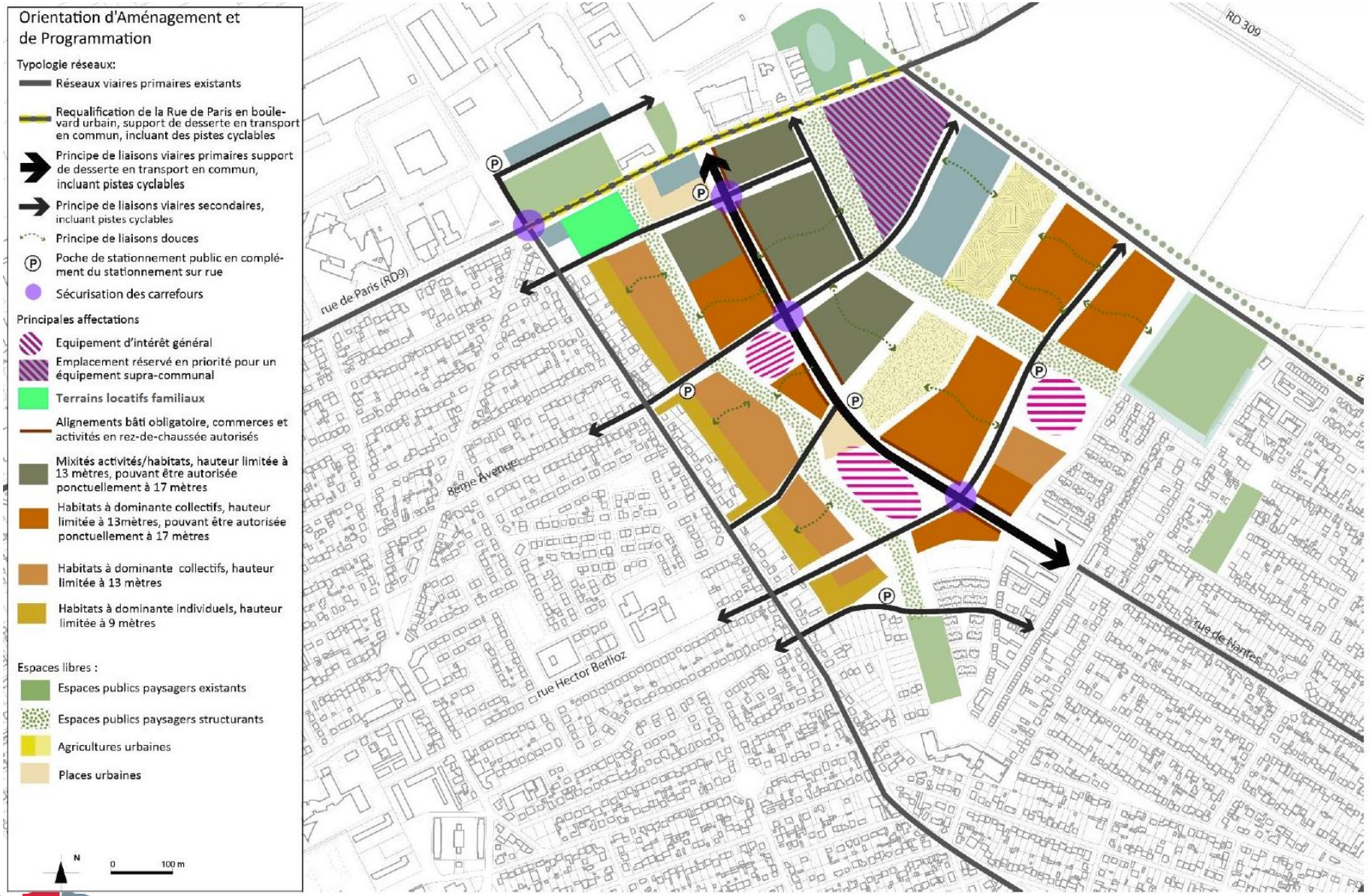
Développement économique

- Poursuivre le développement de la Villette-aux-Aulnes,
- Créer deux pôles de commerces et de services de proximité sur l'axe principal,
- Conforter la place Mandela située à la Reneuse en tant que polarité commerciale ou de service,
- Développer la mixité de fonction par îlot,
- Préserver des espaces pour l'agriculture urbaine.

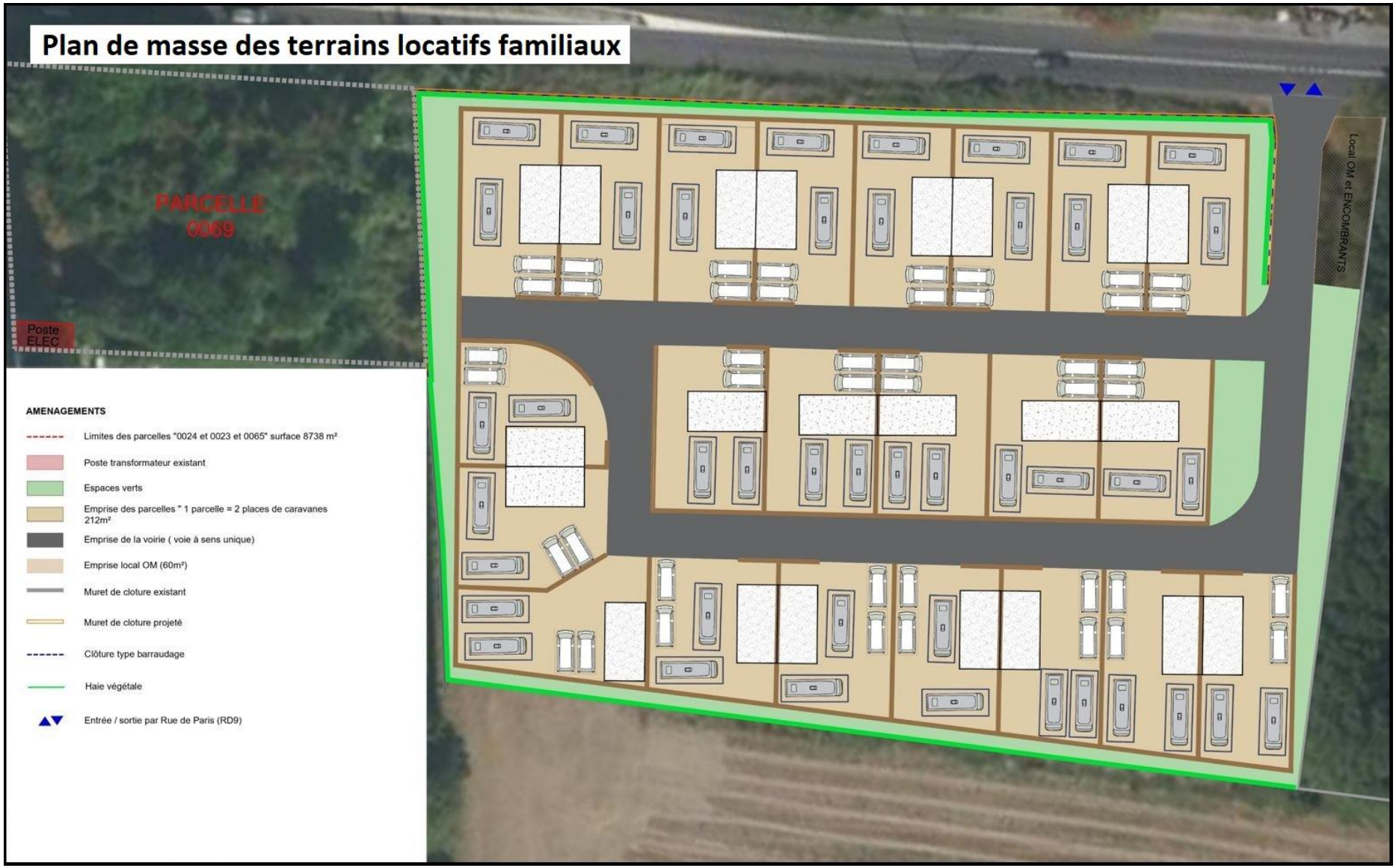
Développement durable

- Être vertueux sur le plan écologique et agir sur la facture énergétique des futurs habitants. Trois approches seront étudiées : la géothermie, la biomasse (chaufferie bois) et la méthanisation (produits de l'agriculture),
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols par un juste équilibre entre artificialisation et surface perméable.

Orientations d'aménagement et de programmation



Orientations d’aménagement et de programmation



OAP n°3 – Extension Nord de la zone d'activités dite de Mitry-Compans

CONTEXTE :

La zone d'activité de Mitry-Compans, créée en 1972 par arrêté préfectoral, comprend à ce jour environ 250 entreprises et environ 6000 salariés. Cette zone attractive est un vivier d'emplois dans le nord de la Seine-et-Marne et notamment pour les Mitryens.

La proximité de cette zone aux axes structurants (A104, RN2, RER B) lui offre un fort potentiel de développement comme identifié au SDRIF.

Afin de préserver les espaces agricoles, la commune envisage une extension d'environ 18 ha au nord de cette zone afin de conserver les grands équilibres de son territoire. Cette OAP correspond à la zone 1AU3.

ENJEUX :

- Contribuer à faire évoluer l'image de la zone d'activité de Mitry-Compans,
- Diversifier le type d'activités présentes dans le secteur en complémentarité de l'existant,
- Intégrer les enjeux de mobilité durable à long terme en garantissant la possibilité de développer le Fret ferroviaire,
- Prendre en compte les risques induits par les sites SEVESO à proximité,
- Rendre accessible ce secteur par les transports en commun et les modes doux.

ORIENTATIONS :

- Assurer une insertion paysagère de qualité dans le site (frange paysagère, plantations des marges de recul…),
- Réserver une emprise pour développer le réseau des embranchés-ferrés dans la continuité des emprises existantes,
- Définir des emprises de différentes tailles pour favoriser la diversité des activités afin de limiter le « tout logistique »,
- Créer un espace public permettant de regrouper des services nécessaires aux besoins des salariés tels que restaurant d'entreprise, crèche, desserte par les transports en commun…,
- Prolonger les circulations douces pour assurer une continuité du réseau avec Compans,
- Limiter l'emprise des constructions et installations à destination des activités à 10000m² pour les petites et moyennes parcelles et 20000m² pour les grandes parcelles.

Orientations d'aménagement et de programmation

LEGENDE :

Grandes parcelles : entre 4 et 6 ha
Hauteur maximum 13 m

Petites et moyennes parcelles :
entre 0,5 et 2 ha
Hauteur maximum 13 m

Principe de voirie

Arrêt privilégié des Transports en Commun

Traitement paysager sur une bande de 3 m

Principe de liaison douce

Bande non aedificandi paysagère de 5m réservée à la future emprise fret ferroviaire

10 M - Retrait de 10 m minimum

Batiments de services

Espaces publics associés : arrêt de bus, parking, plantations, etc

Périmètre d'exposition aux risques

OAP n°4 – Opération de construction du secteur du Chemin de l'Abîme

CONTEXTE :

Le quartier de Mory-Acacias est composé de secteurs d'habitation relativement hétéroclites : le hameau de de Mory, la cité cheminote, la zone pavillonnaire des Acacias et l'ancienne ZAC des Acacias.

À moins d'un kilomètre de la gare de RER de Mitry-Claye, le projet est situé dans un environnement pavillonnaire. Ce projet permet de compléter une dent creuse sans toucher aux espaces agricoles, et d'aménager la frange paysagère du quartier. Il est prévu l'urbanisation d'anciens jardins pour 0,4 hectare, et l'aménagement de chemins et préservation d'espaces naturels aux abords du ru des Cerceaux pour environ 0,2 hectare. Il est attendue dans ce secteur environ une douzaine logement pour répondre à une densité attendue de 20 à 30 logements / hectare.

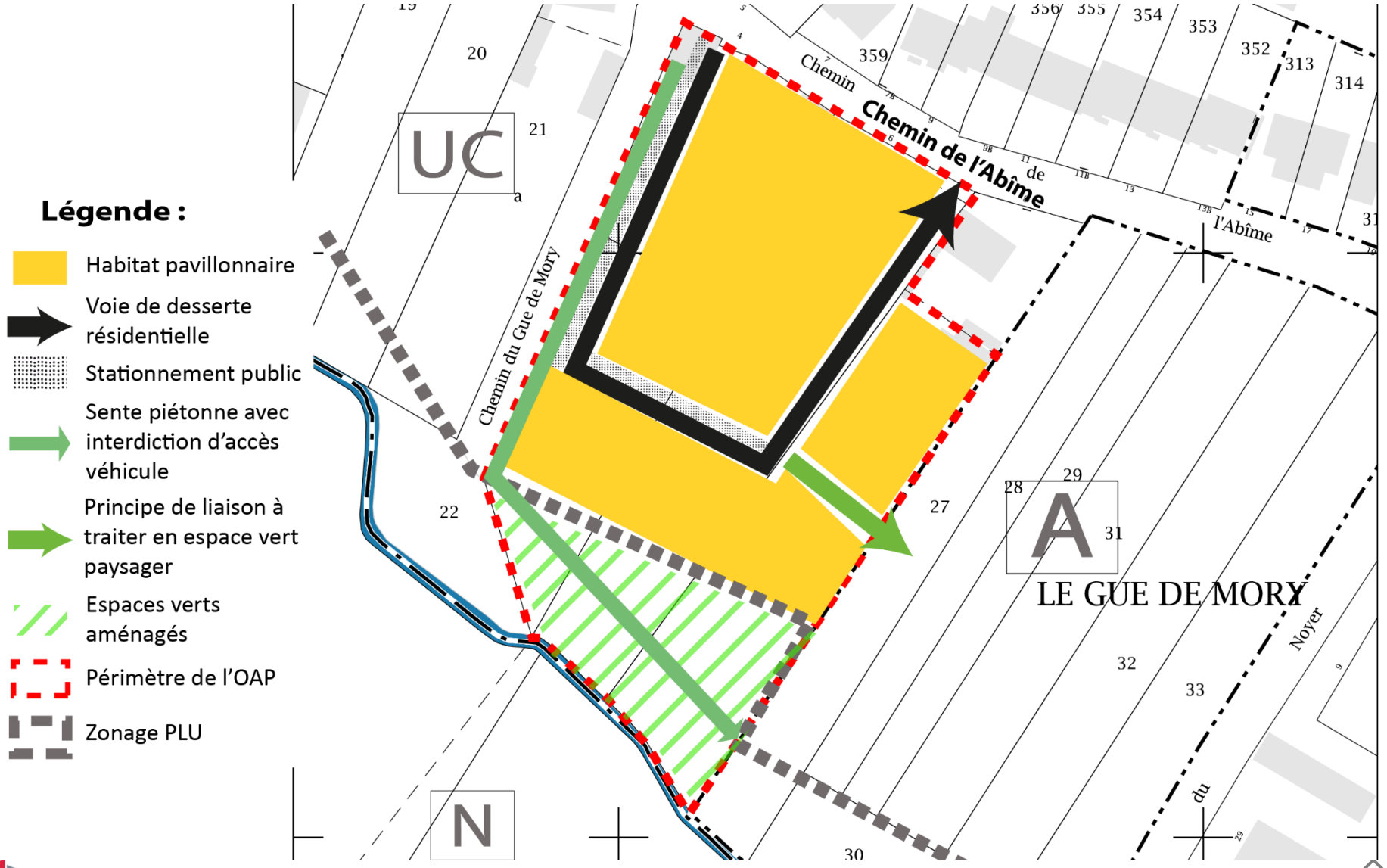
ENJEUX :

- Permettre une opération peu dense afin d'être compatible avec son environ pavillonnaire,
- Créer des logements afin de répondre aux besoins identifiés sur la commune qui enregistre une très forte demande de lots à bâtir notamment en secteur pavillonnaire,
- Mettre en valeur la frange paysagère et conforter le ru des Cerceaux comme entité paysagère et ressource écologique.

ORIENTATIONS :

- Insérer les constructions dans leur environnement : limiter les hauteurs, créer des espaces de respiration entre les bâtis…
- Créer une liaison douce pour réduire l'usage de l'automobile et sécuriser les déplacements piétons,
- Assurer un accès et une continuité du chemin d'agrément du tour de ville le long du ru des Cerceaux,
- Valoriser les abords du ru des Cerceaux en créant une frange en espaces verts entre les constructions et le ru, en vue de protéger la ressource en eau et les milieux.

Orientations d'aménagement et de programmation



OAP n°5 – Aménagement du secteur dit de Corbrion

CONTEXTE :
Le secteur de l'OAP dite Corbrion est situé dans un quartier totalement renouvelé après l'opération de reconstruction-démolition des 256 logements appartenant à l'OPH 77. Aujourd'hui, des constructions modernes remplacent les anciennes barres HLM des années 60.

Situé à l'angle de la rue de Villeparisis et du chemin des Coches, le périmètre de cette OAP offre l'opportunité de terminer l'aménagement du quartier en permettant d'accueillir quelques logements et de renforcer l'offre d'équipements sur le quartier. Cette zone concerne une surface de moins de 2 hectares, dont 0,6 dédié à l'habitat individuel. Le projet pourrait donc accueillir environ une quinzaine de logements individuels.

ENJEUX :

- Assurer la transition urbaine entre les nouveaux logements du Parc Corbrion et son environnement immédiat,
- Assurer la continuité des dessertes piétonnes et de l'accès aux transports en commun, en limitant la place de la voiture,
- Proposer une offre d'équipements complémentaires dans le quartier,

ORIENTATIONS :

- Favoriser la mixité fonctionnelle du secteur avec l'implantation d'un équipement et de logements de type pavillonnaire afin de compléter l'offre sur le quartier,
- Assurer une transition architecturale en entrée de quartier ville en limitant la hauteur des constructions (limitée à 9 mètres),
- Prévoir le stationnement des véhicules en dehors des voies ouvertes à la circulation et de préférence en cœur d'îlot,
- Préserver les vues sur les espaces publics depuis la rue de Villeparisis en travaillant sur les implantations de bâtis afin de garantir des zones de transparences,
- Afin de maintenir une continuité paysagère, écologique et environnementale, les espaces verts devront être préservés et l'abattage des arbres devra être envisagé en dernier recours. Les surfaces de pleine terre devront représenter minimum 30% des superficies de terrai

Orientations d'aménagement et de programmation