

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de JOSSIGNY



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Elaboration du PLU  
Document arrêté le : 09/12/2016

Document approuvé le :

**IngESPACES** Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

  
Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. SECTEURS « RUE DE LA CROIX BLANCHETOT » (N°1) ET « RUE DU BOIS DES MOINES » (N°2)</b>	<b>7</b>
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS</i>	7
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	7
C. <i>PROGRAMMATION</i>	8
D. <i>PRINCIPE D'ORGANISATION DU SECTEUR N°2</i>	9
<b>II. SECTEUR « RUE DU CHAMP DE LA VILLE » (N°3)</b>	<b>11</b>
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR</i>	11
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	11
C. <i>PROGRAMMATION</i>	11
<b>III. SECTEURS « RUE FERRAILLE» (N°4) ET «RUE DE TOURNAN EST» (N°5)</b>	<b>13</b>
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS</i>	13
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	13
C. <i>PROGRAMMATION</i>	13
<b>IV. SECTEURS «CHEMIN DES CHAUDRONNIERS» (N°6)</b>	<b>15</b>
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS</i>	15
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	15
C. <i>PROGRAMMATION</i>	15
<b>V. SECTEUR « SENTIER DES MEUNIER » (N°7)</b>	<b>17</b>
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR</i>	17
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	17
C. <i>PROGRAMMATION</i>	17
<b>VI. « ENTRÉE DE VILLAGE SUD »</b>	<b>19</b>
A. <i>ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT L'ENTRÉE DE VILLAGE SUD</i>	19
B. <i>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</i>	19



## PRÉAMBULE

L'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que «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 et les déplacements».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU de JOSSIGNY.

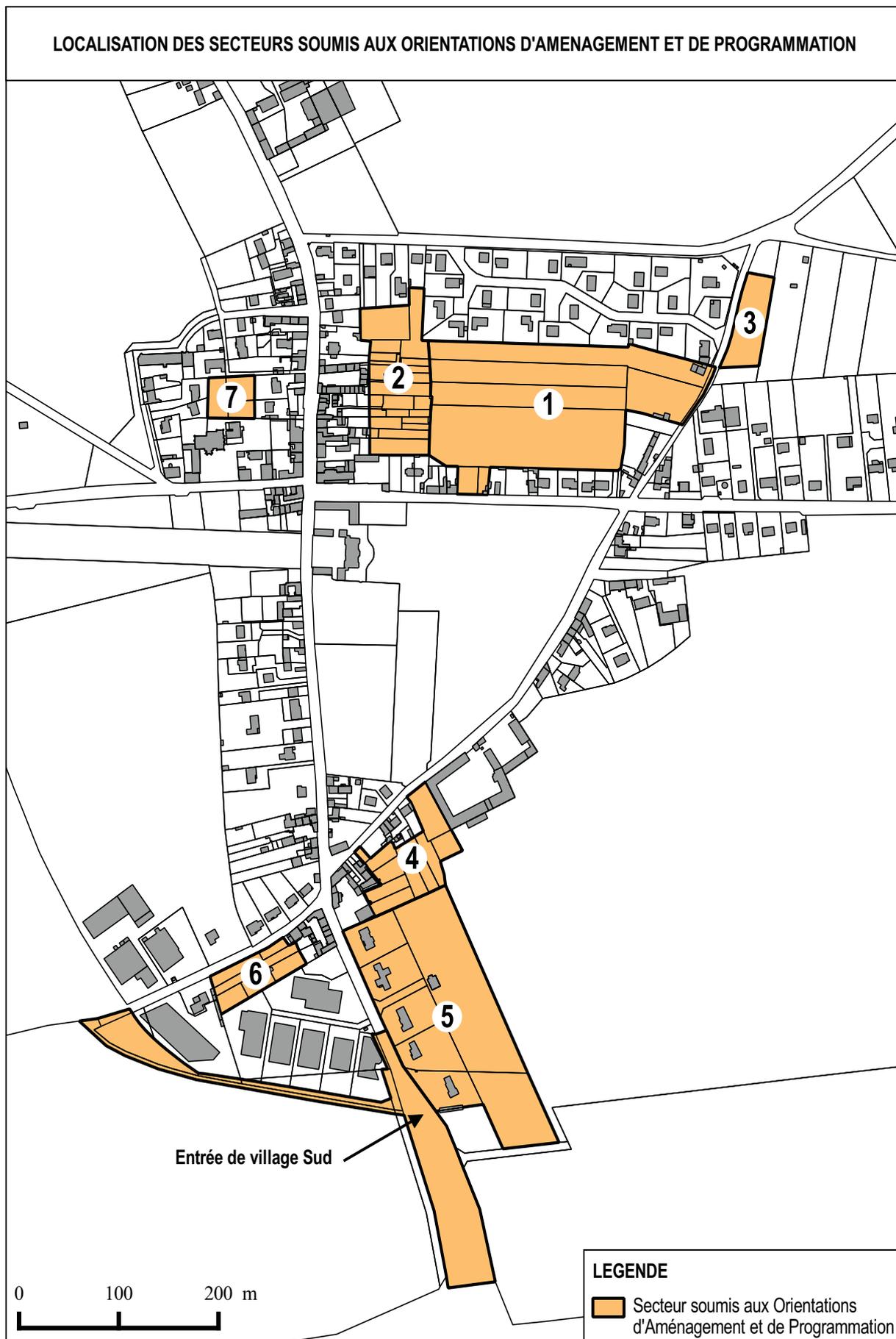
Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

## LES DENSITÉS

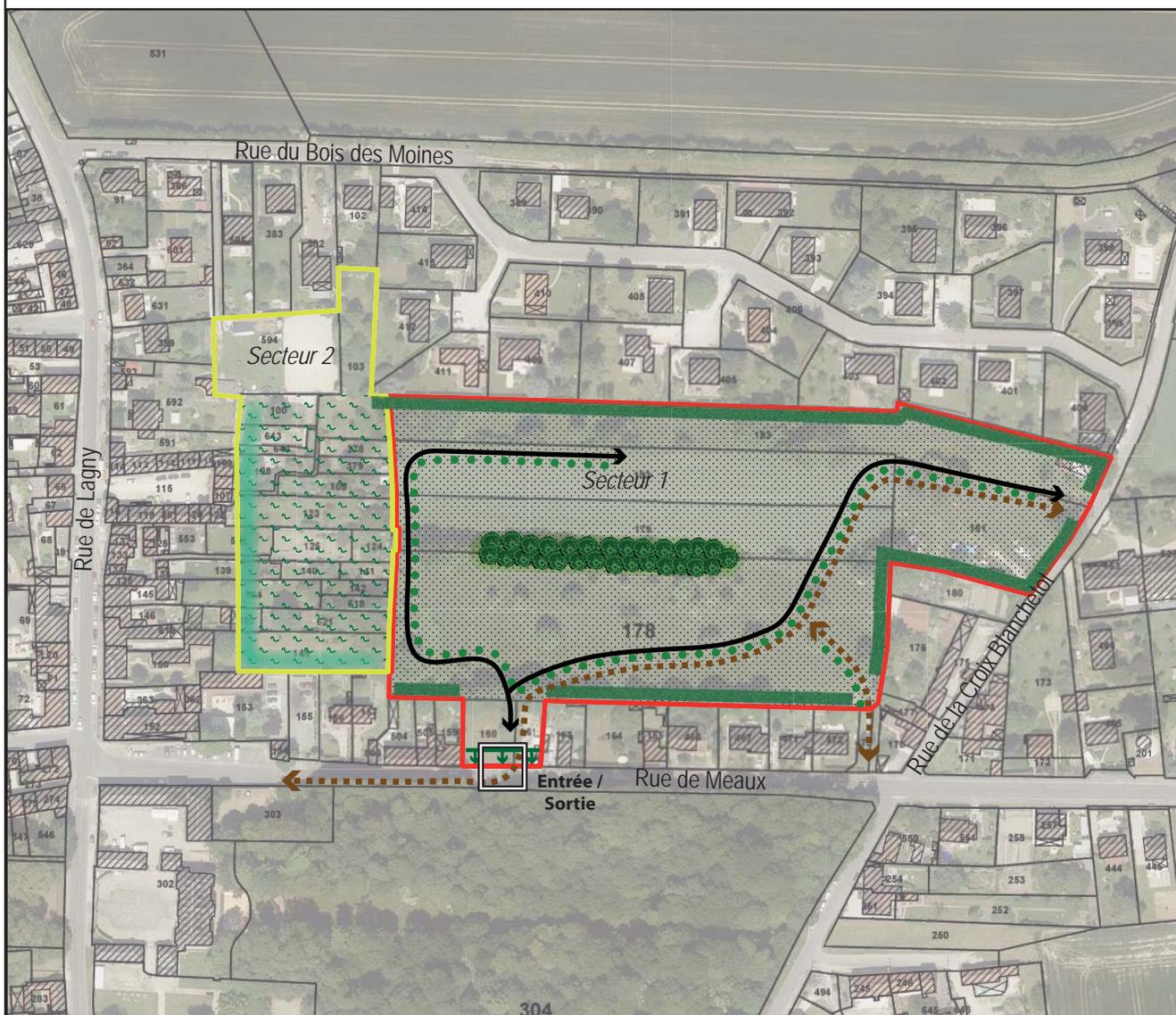
Conformément au SCOT, les densités de logements/ha utilisées ci-après sont des densités nettes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) ne sont pas pris en compte et représentent 20 % sur chaque opération.





## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteurs «Rue de la Croix Blanchetot» (n°1) et «Rue du Bois des Moines» (n°2)



-  Limite du secteur «Rue de la Croix Blanchetot»
-  Limite du secteur «Rue du Bois des Moines»
-  Espace permettant d'accueillir de l'habitat et le stationnement des constructions existantes et futures tout en maintenant un caractère fortement végétalisé
-  Concevoir un carrefour sécurisé au droit de la rue de Meaux (localisation de principe)
-  Aménager une voie de desserte paysagée en préservant dès que possible les arbres existants (localisation de principe)
-  Aménager des liaisons douces (localisation de principe)

-  Valorisation paysagère et/ou architecturale de l'alignement
-  Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes en privilégiant dès que possible la préservation des arbres existants
-  Maintenir un espace tampon paysager à l'arrière des constructions existantes
-  Maintenir un coeur d'îlot paysager en préservant au maximum la végétation existante
-  Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la faune

0 50 m



## **I. SECTEURS « RUE DE LA CROIX BLANCHETOT » (N°1) ET « RUE DU BOIS DES MOINES » (N°2)**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS**

Les secteurs « Rue de la Croix Blanchetot » et « Rue du Bois des Moines » sont localisés dans le bourg de Jossigny. Ces secteurs sont actuellement bordés par une zone pavillonnaire peu dense (Bois des Moines) au Nord, par le centre ancien à l'Ouest et par le parc du Château de Jossigny au Sud.

Ces secteurs s'étendent respectivement sur environ 2,9 ha et 0,9 ha.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement du secteur n°1 se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

L'aménagement du secteur n°2 a pour objectif de concilier le développement raisonné de l'habitat et le stationnement des constructions existantes rue de Lagny tout en maintenant un caractère fortement végétalisé, par une desserte depuis le secteur n°1.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine (Cf. Article UB 4 : «Volumétrie et implantation des constructions» du règlement)

- Au droit de l'entrée du secteur 1 depuis la rue de Meaux, valoriser l'alignement de façon paysagère en cas de recul des constructions par rapport à l'alignement et/ou architecturale en cas d'implantation des constructions à l'alignement.
- Prendre en compte l'organisation Est-Ouest du parcellaire dans le projet d'urbanisation du secteur 1.
- Prévoir pour le secteur 1 un maximum de logements exposés au Sud afin de maximiser les apports solaires en hiver.

Qualité paysagère et biodiversité (Cf. Article UB 6 : «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» du règlement)

- Réaliser un traitement paysager vis-à-vis du quartier pavillonnaire limitrophe en préservant dès que possible les arbres existants.
- Maintenir un cœur d'îlot au sein du secteur 1 en privilégiant la conservation au maximum des plantations existantes.
- Maintenir un espace tampon paysager à l'arrière des constructions existantes situées le long de la rue de Lagny.
- Les espaces réservés au stationnement de surface et aux équipements techniques devront faire l'objet

d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées et perméables...).

- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret, pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées.

Déplacements et accessibilité (Cf. Article UB 7 : «Stationnement» et Article UB 8 : «Desserte par les voies publiques ou privée» du règlement)

- Concevoir un carrefour sécurisé au secteur 1 depuis la rue de Meaux, afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes et la sécurité des piétons.
- Au sein du secteur n°1, aménager une voie de desserte paysagée en préservant dès que possible les arbres existants.
- Desservir le secteur n°2 depuis la voie de desserte créée sur le secteur n°1.
- Au sein du secteur n°1, aménager des places de stationnement pour les visiteurs au nombre d'une place visiteur pour trois logements.
- Créer un maillage de liaisons douces sur le secteur n°1 pour permettre le déplacement des piétons et des cycles et la liaison des nouvelles habitations au reste du bourg. Les liaisons douces créées devront se rattacher à la liaison douce utilitaire Ouest-Est entre Collégien et le Val d'Europe prévue au Schéma Directeur des liaisons douces de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

### **C. PROGRAMMATION**

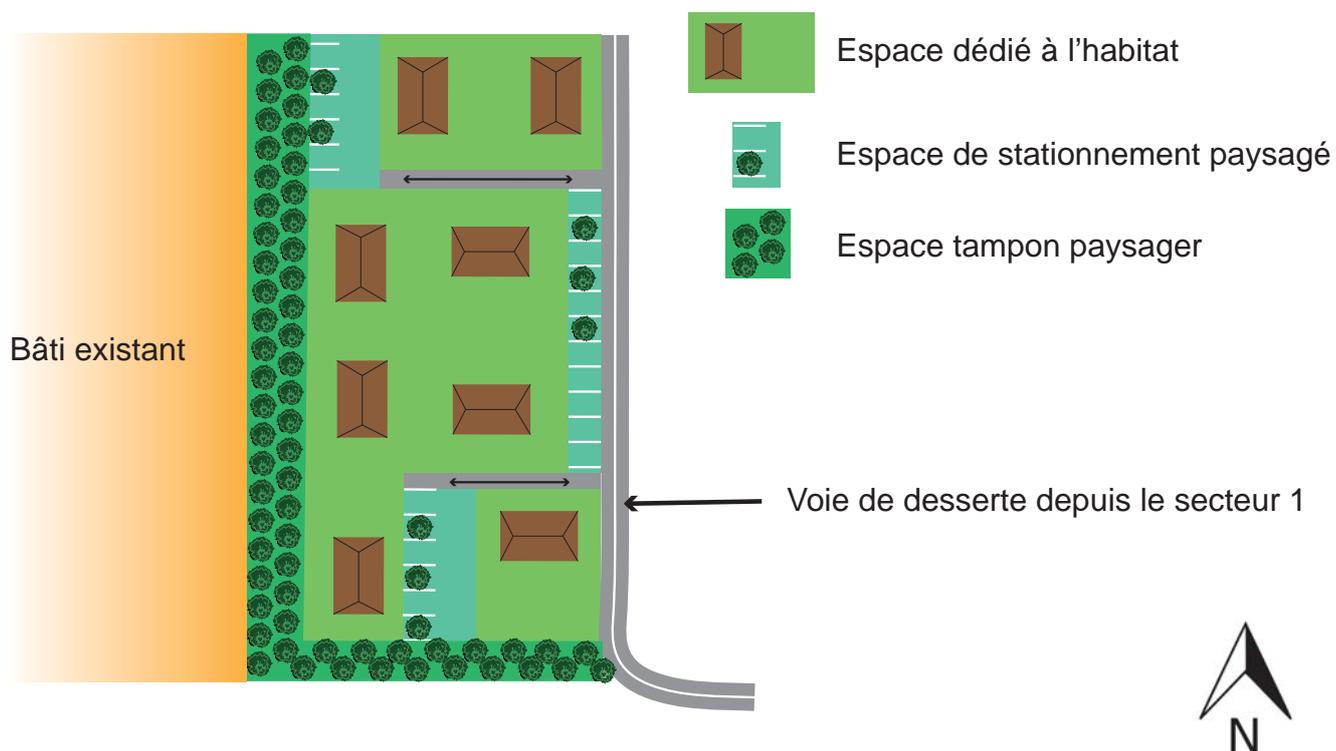
Sur le secteur 1, l'opération d'aménagement d'ensemble doit respecter (Cf. Article UB 2 «Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» et Article UB 3 «Mixité fonctionnelle et sociale» du règlement) :

- Une densité comprise entre 25 et 30 logements/ ha (soit la construction d'environ 65 logements)
- 25 % de logements sociaux (soit la construction d'environ 16 logements sociaux).
- 25 % minimum de logements de type T1 à T2.
- Une variété des types de logements avec du petit collectif, de l'individuel groupé et isolé.

Sur le secteur 2, pour toute opération de construction :

- Une densité comprise entre 25 et 30 logements/ha doit être respectée (soit la construction d'environ 19 logements)

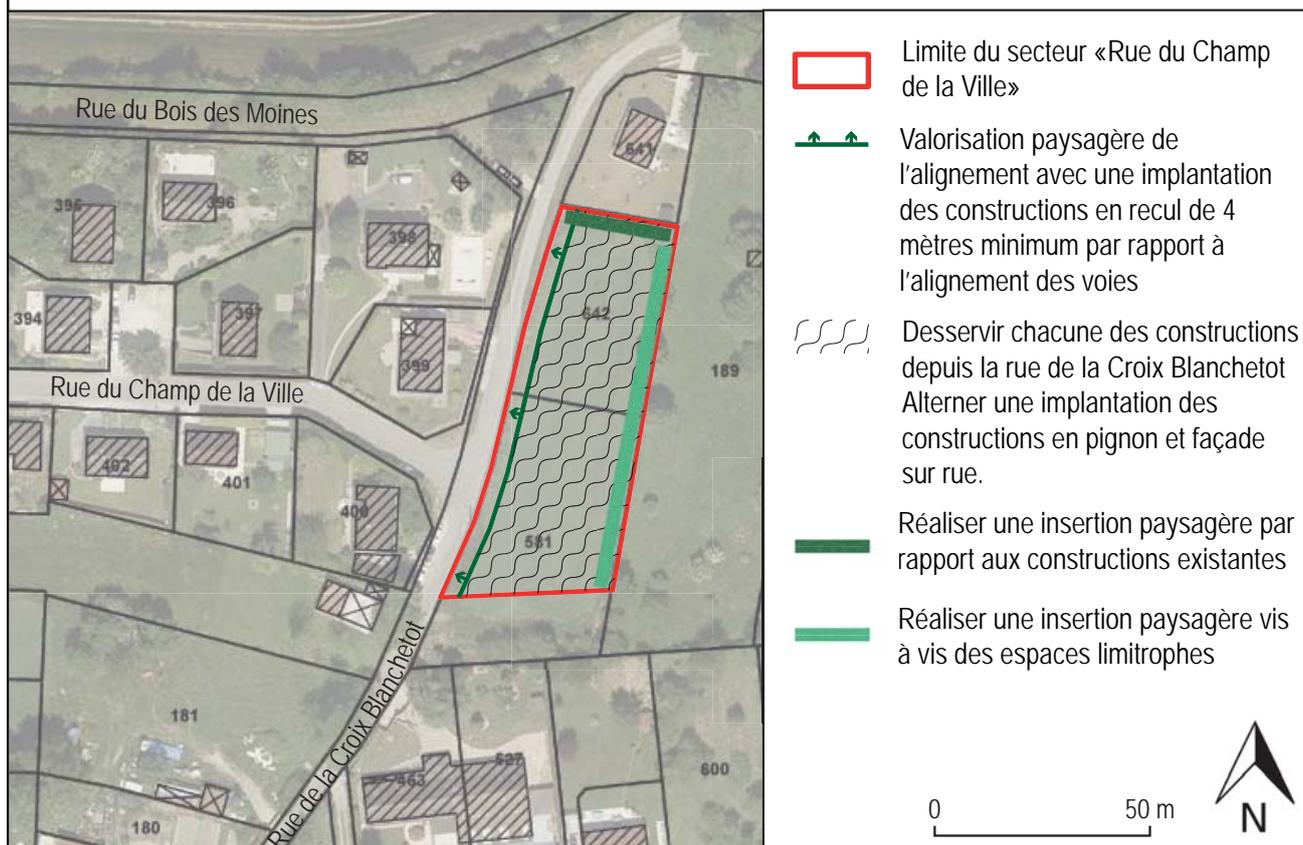
**D. PRINCIPE D'ORGANISATION DU SECTEUR N°2**



Ce schéma constitue une illustration schématique et de principe de l'organisation du secteur 2.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur «Rue du Champ de la Ville» (n°3)



## II. SECTEUR « RUE DU CHAMP DE LA VILLE » (N°3)

### A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR

Le secteur 3 « Rue du Champ de la Ville » est un espace libre localisé à l'Est, en périphérie du bourg. Il est situé face au quartier « Bois des Moines » présentant une densité relativement faible (8,5 logements/ha). A l'Est du secteur, se trouve une zone agricole qu'il convient de préserver.

Le secteur 3 s'étend sur environ 0,3 ha.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de réaliser des aménagements cohérents de cet espace à l'Est du bourg et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine (Cf. Article UB 4 : «Volumétrie et implantation des constructions» du règlement)

- Alternner une implantation des constructions en pignon et façade sur rue, à l'image du quartier existant « Bois des Moines » situé à l'Ouest du secteur étudié.

Qualité paysagère et biodiversité (Cf. Article UB 6 : «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» du règlement)

- Réaliser une valorisation paysagère de l'alignement avec une implantation des constructions en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- Réaliser une insertion paysagère par rapport aux constructions existantes
- Réaliser une insertion paysagère en fond de secteur afin d'assurer la transition entre l'urbanisation et les espaces limitrophes.

Déplacements et accessibilité (Cf. Article UB 8 : «Desserte par les voies publiques ou privée» du règlement)

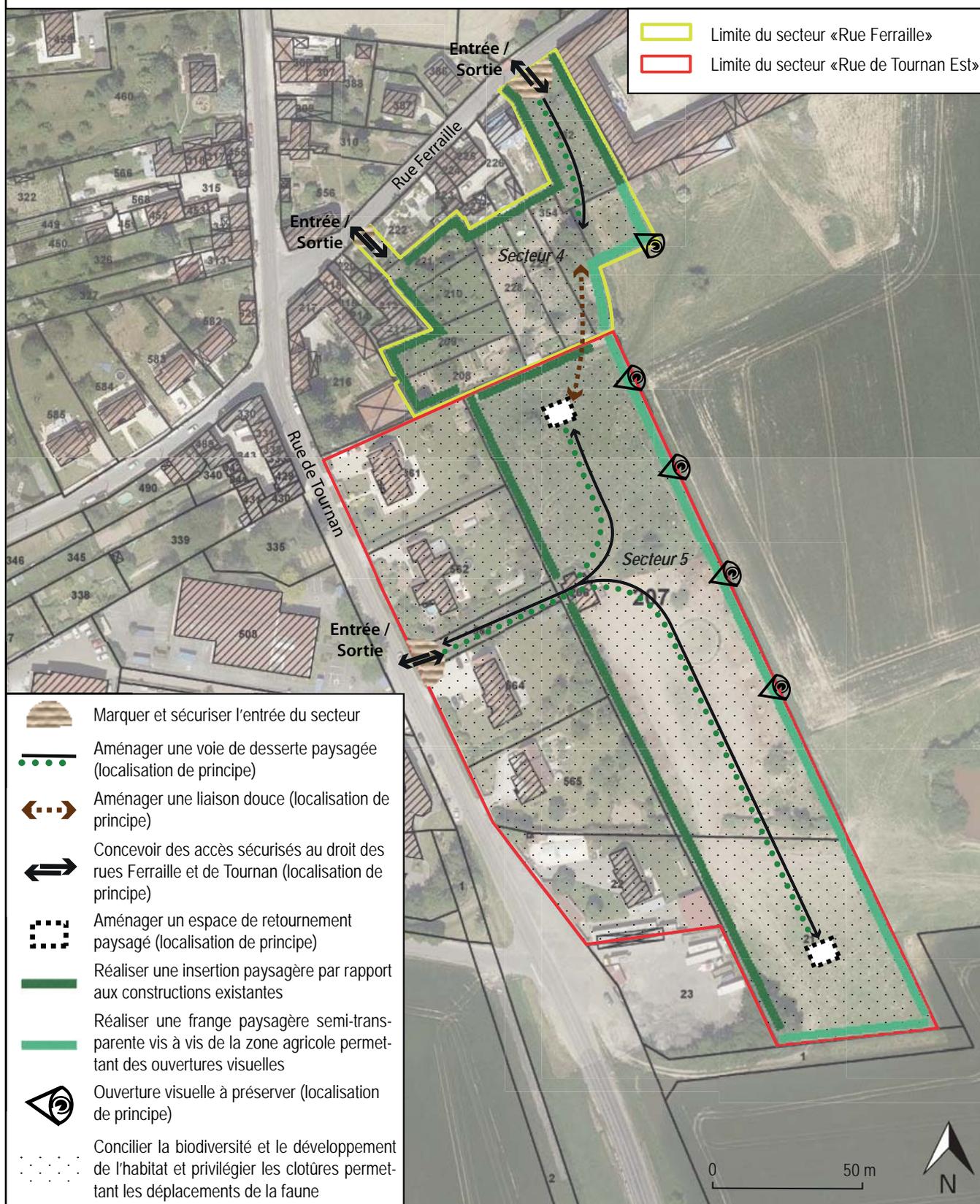
- Chacune des constructions devra avoir un accès depuis la rue de la Croix Blanchetot.

### C. PROGRAMMATION

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité comprise entre 10 et 15 logements/ha doit être respectée (soit la construction d'environ 3 logements). (Cf. Article UB 2 «Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» du règlement)

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Secteurs «Rue Ferraille» (n°4) et «Rue de Tournan Est» (n°5)



### **III. SECTEURS « RUE FERRAILLE» (N°4) ET «RUE DE TOURNAN EST» (N°5)**

#### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS**

Les secteurs « Rue Ferraille » et «Rue de Tournan Est» sont localisés au Sud-Est du bourg de Jossigny. Ces secteurs sont actuellement bordés par une zone agricole à l'Est et par une zone pavillonnaire très peu dense à l'Ouest.

Ces secteurs s'étendent respectivement sur environ 0,6 ha et 2,5 ha.

#### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement du secteur n°5 se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble à vocation dominante d'habitat, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

Afin de réaliser des aménagements cohérents de ces espaces au Sud-Est du bourg et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Qualité paysagère et biodiversité (Cf. Articles UA et UB 6 : «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» du règlement)

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des habitations limitrophes.
- Réaliser une frange paysagère semi-transparente vis-à-vis du secteur agricole limitrophe, permettant des ouvertures visuelles sur le grand paysage.
- Concilier la biodiversité et le développement de l'habitat et privilégier les clôtures permettant les déplacements de la faune.

Déplacements et accessibilité (Cf. Articles UA et UB 8 : «Desserte par les voies publiques ou privée» du règlement)

- Concevoir des accès sécurisés aux secteurs 4 et 5 depuis les rues Ferraille et de Tournan. Créer ainsi un effet de porte d'entrée à ces secteurs afin d'assurer une bonne visibilité aux automobilistes, la sécurité des piétons et afin de marquer par un paysagement spécifique les accès à ces espaces.
- Aménager, si nécessaire, des voies de desserte paysagée sur chacun de ces secteurs. Localement sur le secteur n°5, ces voies devront comprendre des espaces de retournement paysagés.
- Aménager une liaison douce assurant la continuité entre le secteur 4 et le secteur 5.

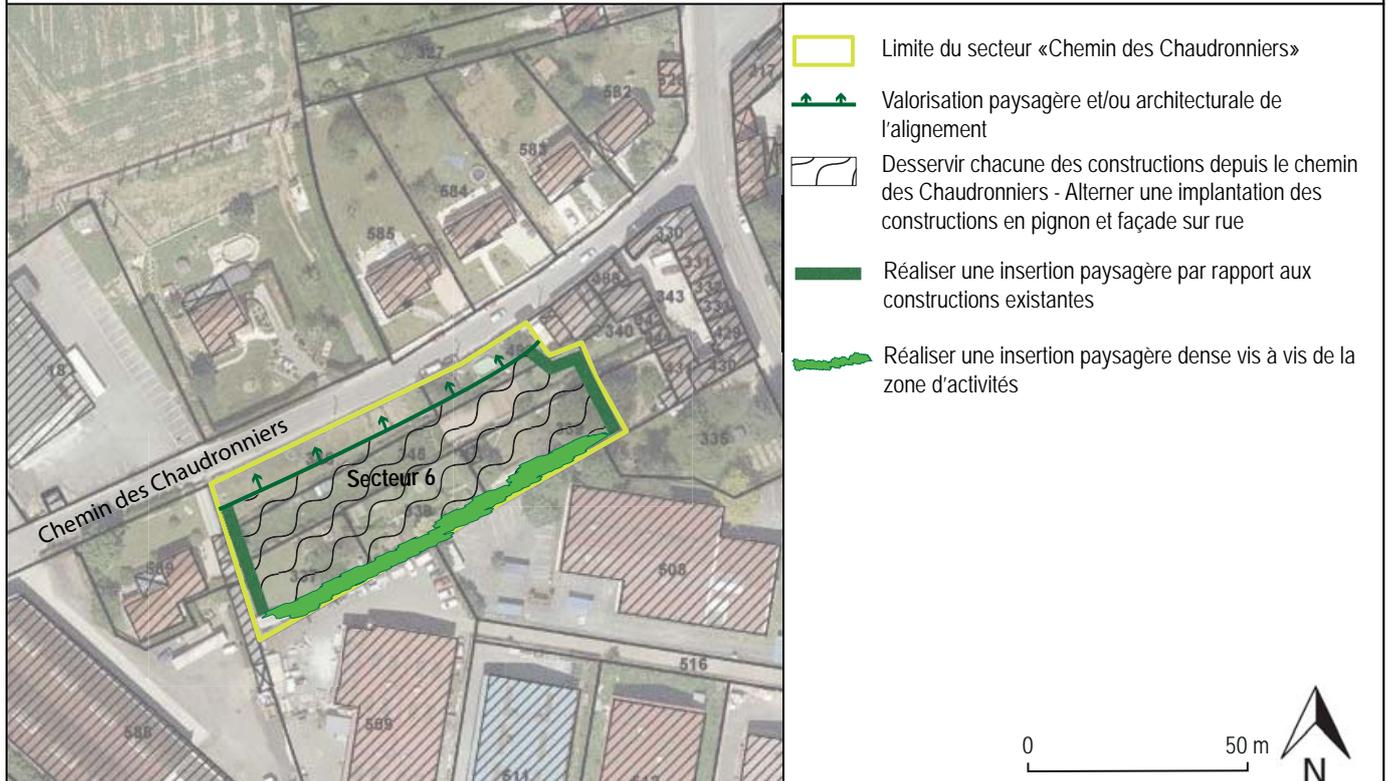
#### **C. PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction (Cf. Articles UA et UB 2 «Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» du règlement) :

- Sur le secteur 4, une densité comprise entre 25 et 30 logements/ ha doit être respectée (soit la construction d'environ 13 logements).
- Sur le secteur 5, une densité comprise entre 10 et 15 logements/ ha doit être respectée (soit la construction d'environ 24 logements incluant les 5 logements existants sur le secteur).

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteurs «Chemin des Chaudronniers» (n°6)



## **IV. SECTEURS «CHEMIN DES CHAUDRONNIERS» (N°6)**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES SECTEURS**

Le secteur « Chemin des Chaudronniers » est localisé au Sud-Ouest du bourg de Jossigny. Il est bordé par un tissu urbain relativement dense à l'Est, d'un tissu pavillonnaire peu dense au Nord ainsi que par la zone d'activités de Sainte-Geneviève au Sud.

Ce secteur s'étend sur environ 0,3 ha.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Afin de réaliser des aménagements cohérents de cet espace au Sud-Ouest du bourg et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine (Cf. Article UA 4 : «Volumétrie et implantation des constructions» du règlement)

- Valoriser l'alignement de façon paysagère en cas de recul des constructions par rapport à l'alignement et/ou architecturale en cas d'implantation des constructions à l'alignement.

Qualité paysagère et biodiversité (Cf. Article UA 6 : «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» du règlement)

- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des habitations limitrophes.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis de la zone d'activités de Sainte-Geneviève afin de minimiser les impacts visuels.

Déplacements et accessibilité (Cf. Article UA 8 : «Desserte par les voies publiques ou privée» du règlement)

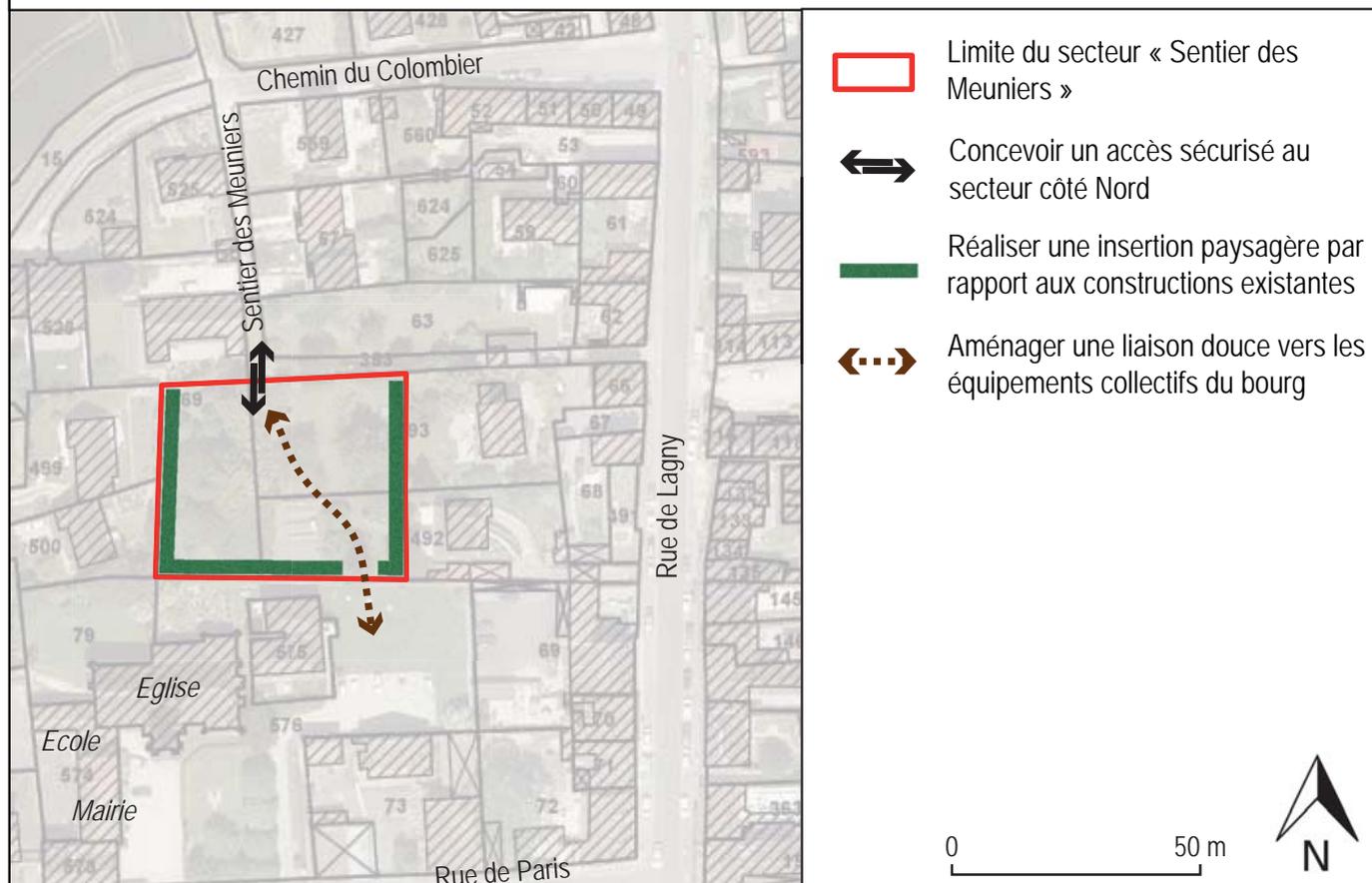
- Chacune des constructions devra être desservie depuis le chemin des Chaudronniers.

### **C. PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction une densité comprise entre 25 et 30 logements/ ha doit être respectée (soit la construction d'environ 7 logements). (Cf. Article UA 2 «Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» du règlement)

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Secteur « Sentier des Meuniers » (n°7)



## **V. SECTEUR « SENTIER DES MEUNIERES » (N°7)**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE SECTEUR**

Le secteur « Sentier des Meuniers » est localisé au coeur du centre-bourg de Jossigny, à l'intérieur de la centralité de proximité.

Ce secteur s'étend sur environ 0,2 ha.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Afin de réaliser des aménagements cohérents de cet espace en coeur de bourg et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Qualité paysagère et biodiversité (Cf. Article UA 6 : «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» du règlement)

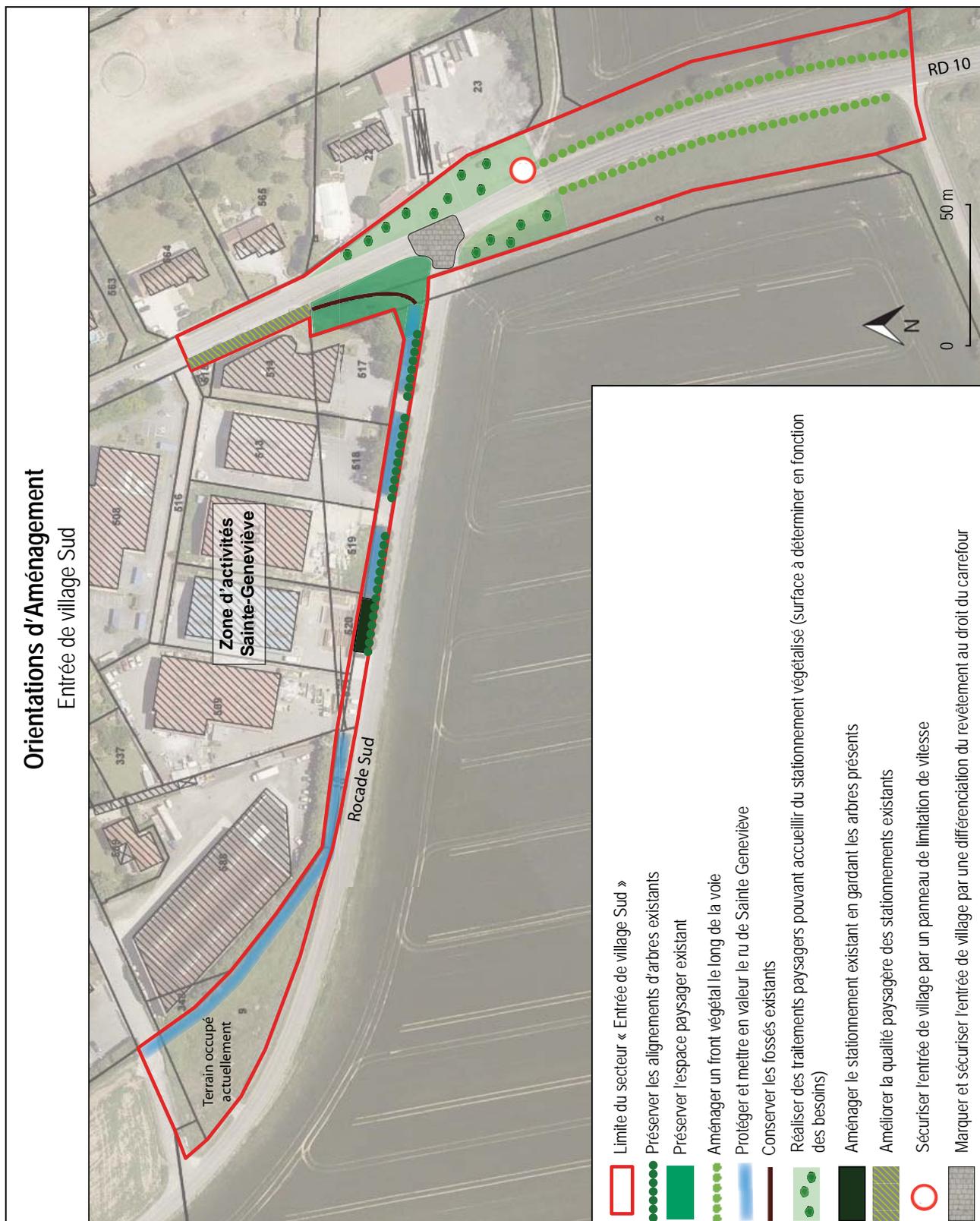
- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.

Déplacements et accessibilité (Cf. Article UA 8 : «Desserte par les voies publiques ou privée» du règlement)

- Concevoir un accès sécurisé au secteur depuis le Nord par le sentier des Meuniers.
- Aménager une liaison douce permettant de relier le sentier des Meuniers et les équipements collectifs (école, mairie,...).

### **C. PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction sur ce secteur, une densité comprise entre 30 et 35 logements/ha doit être respectée (soit la construction d'environ 5 logements). (Cf. Article UA 2 «Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités» du règlement)



## VI. « ENTRÉE DE VILLAGE SUD »

### A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT L'ENTRÉE DE VILLAGE SUD

L'entrée de village Sud de Jossigny comprend une partie de la rocade Sud et ses abords, une partie de la RD 10 et ses abords et le carrefour entre la RD 10 et la rocade Sud. Cet espace est bordé au Sud par la zone agricole et au Nord par la zone d'activités Sainte-Geneviève.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin d'améliorer la qualité de l'entrée de village Sud de Jossigny, plusieurs orientations d'aménagement sont envisagées :

#### Qualité de l'insertion urbaine

- Différencier le revêtement de la chaussée au droit de l'intersection de la RD10 et de la Rocade Sud afin de marquer et de sécuriser l'entrée de village.

#### Qualité paysagère et biodiversité

- Préserver les arbres existants le long de la rocade Sud.
- Protéger et mettre en valeur le rû Sainte-Geneviève.
- Conserver les fossés existants.
- Améliorer la qualité paysagère des stationnements existants au Nord de l'espace d'entrée de village.
- Préserver l'espace vert paysager existant le long de la RD 10.
- Aménager un front végétal le long de la RD10 dans la partie entre le pont de l'A4 et l'entrée de village afin de faire ralentir les véhicules.

#### Déplacements et accessibilité

- Améliorer la sécurité de l'entrée de village en mettant un panneau de limitation de vitesse.
- Réaliser des traitements paysagers sur les accotements actuellement non qualifiés pouvant accueillir des stationnements végétalisés et réorganisés.