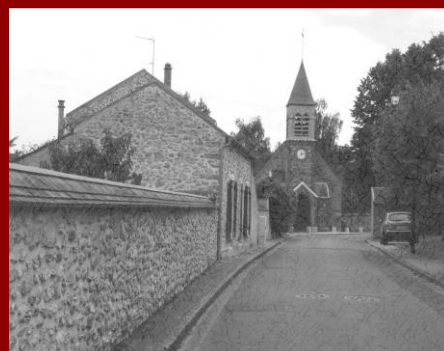

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

COMMUNE DE LA ROCHETTE

Département de la Seine-et-Marne



Arrêt en date du :

Approbation en date du :

SOMMAIRE

RAPPELS	5
PROGRAMME D'AMENAGEMENT	8
1. RUE HONORE DAUMIER	9
1.1. Présentation de la zone à réhabiliter	9
1.2. Aménagement et programmation	12

RAPPELS

Article L151-6

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.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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.

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

PROGRAMME D'AMENAGEMENT

1. RUE HONORE DAUMIER

1.1. Présentation de la zone à réhabiliter

❖ Réseau de déplacement et circulation

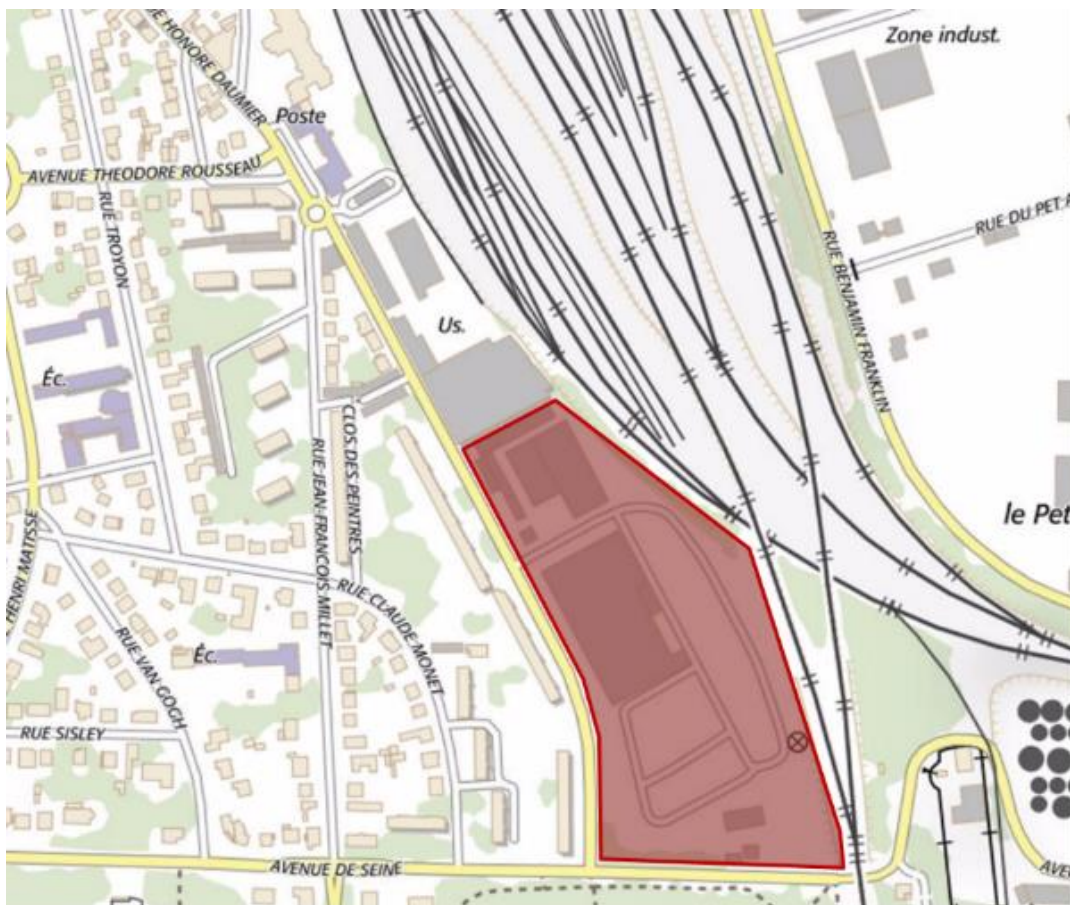
Le site est encadré par trois tronçons.

A l'Ouest, la rue Honoré Daumier constitue le plus grand axe de déplacement viaire (290m) et dessert le centre-ville et l'Avenue de Seine. C'est une rue à double sens, avec présence de nombreux riverains. Le stationnement peut poser problème.

Au Sud, l'avenue de Seine, supporte un trafic très important posant des problèmes de circulation (3899 véhicules par jour en 2007, dont 233 poids lourds). Elle relie la RD 606 au quai de Seine en direction du centre-ville de Melun.

A l'Est, les voies ferrées s'étalent sur une largeur pouvant atteindre 150m. Les lignes « Paris-Lyon - Marseille Saint-Charles » et « Corbeil-Melun-Montereau » reçoivent du transport de passagers et de fret.

Plusieurs nuisances existent donc aux abords du secteur, sonores comme routières.



Réseau de déplacement limitrophe.

❖ Caractéristiques du terrain

Le terrain concerné est un ancien secteur industriel, aujourd'hui désaffecté. Il est localisé au croisement de la rue Honoré Daumier et de l'avenue de Seine. Il est orienté nord-ouest/sud-est, parallèlement à la rue Honoré Daumier, avec une longueur moyenne de 330m et une profondeur moyenne par rapport à l'axe Honoré Daumier de 130m. Le tout pour une superficie de 4,08ha.

Le relief est régulier et plat, facilitant l'aménagement du site. Il en est de même pour l'ensemble des espaces limitrophes.



Environnement direct de la zone.

❖ Tissu bâti limitrophe

- Au Nord, Le terrain est bordé par une zone d'activité réhabilitée récemment en zone résidentielle accueillant des immeubles pour un total d'environ 200 logements, récemment livrés.
- A l'Ouest, de l'autre côté de la rue Honoré Daumier, s'ouvre un ensemble de logements collectifs regroupés en 7 immeubles de 3 à 4 étages. Ces immeubles bordent un espace de 2,6ha environ.

Ils peuvent atteindre 120m de long et créent un front bâti massif s'imposant à la rue Honoré Daumier.

- Au Sud, le bois de La Rochette débute de l'autre côté de l'avenue de Seine.



Rue Honoré Daumier



Avenue de Seine

Le site sert donc d'interface urbaine entre la trame bâtie existante les espaces boisés urbains de La Rochette.

A ce titre, il se veut être un espace transitoire tant en termes d'occupation des sols, que d'un point de vue urbain ou architectural.

L'aménagement du site doit prendre en compte l'ensemble de ces caractéristiques afin de proposer un espace cohérent avec le tissu dans lequel il s'insère, pour garantir la meilleure intégration possible.

1.2.Aménagement et programmation

❖ Programme

Le programme s'inscrit dans une logique de densification humaine et d'habitat du tissu urbain de la commune, par le biais d'un processus de mutation d'un espace d'activité en espace résidentiel.

Il constitue le prolongement logique de la politique urbaine de la commune et des dernières opérations d'aménagement développées sur le territoire, par rapport auxquelles il est limitrophe.

La zone à aménager couvre 4,08ha.

L'objectif est de créer un quartier à dominante d'habitat affichant une pluralité en termes de formes urbaines favorisant la mixité sociale et générationnelle, mais aussi la qualité urbaine. A ce titre le projet doit proposer différentes formes architecturales garantissant la diversification des types de logements (appartements, pavillons, formes groupées et individuelles,...).

La mixité fonctionnelle concernera de nombreuses destinations (services, habitat,...), cependant afin de favoriser l'implantation des nouveaux commerces dans le tissu existant et notamment dans le cœur commercial de La Rochette, la zone concernée par l'OAP n'a pas vocation à accueillir de locaux commerciaux ou de restauration.

L'urbanisation de la zone doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, aux frais de l'aménageur.

❖ Urbanisme et habitat

Depuis 2010 la municipalité met en place une politique de densification de sa trame bâtie afin de répondre à la pression foncière locale et régionale, mais aussi aux objectifs portés par le SDRIF.

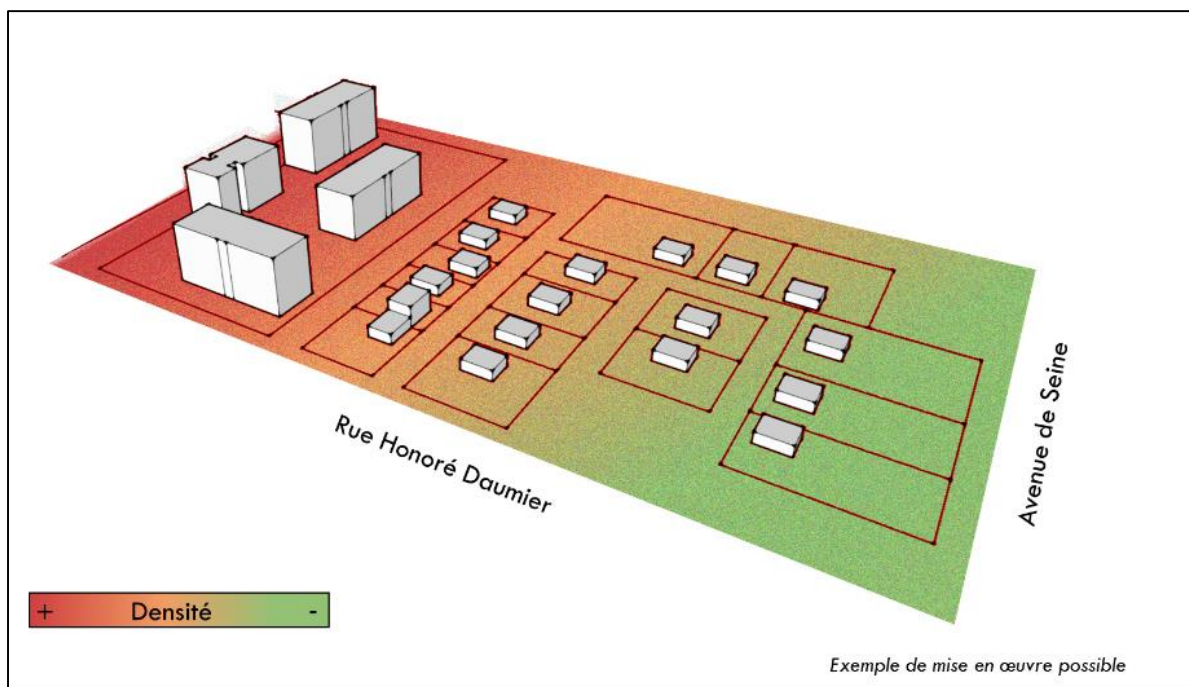
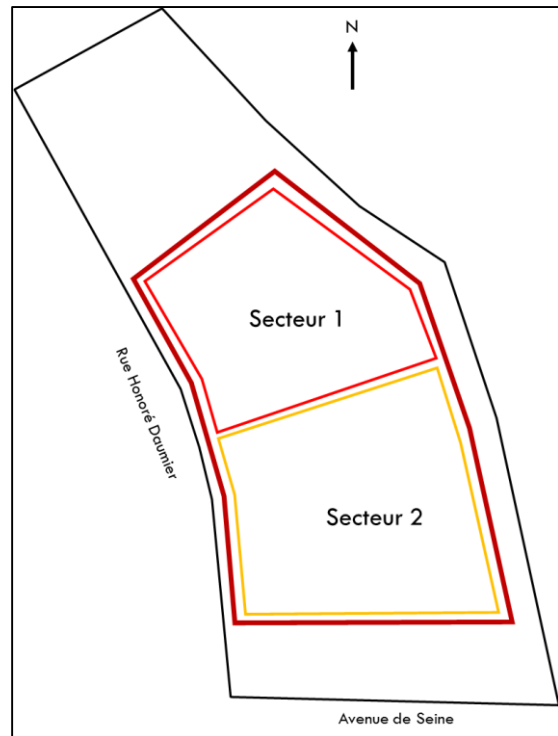
En parallèle il s'agit néanmoins de préserver la qualité et l'équilibre du cadre urbain de La Rochette en évitant de surdensifier.

Dans ce cadre, l'objectif est d'atteindre une densité d'habitat moyenne de 45 à 50 logements par hectare. Soit environ 130 logements sur les espaces d'habitat de la zone, localisés sur des secteurs définis.

Toujours dans une logique de mixité et de diversification des formes urbaines cette densité sera différenciée selon des secteurs définis afin de porter la mise en place de modèles architecturaux variés. L'opération doit respecter un principe de décroissance de la densité d'habitat en partant des secteurs bâtis localisés les plus au Nord et jusqu'aux espaces de jardins partagés au Sud.

Un 1^{er} secteur à densité d'habitat supérieure (95 logements par hectare, hors espaces verts communs¹) accueille des immeubles aux caractéristiques semblables à celles des ilots voisins (notamment Daumier et Pichet présentant des hauteurs de 17m avec un maximum de niveaux de R+4+A). La forme urbaine qui s'organise autour du modèle d'habitat intermédiaire/collectif réparti en plusieurs bâtiments permet ici de faire un lien avec l'existant et une transition avec la frange boisée.

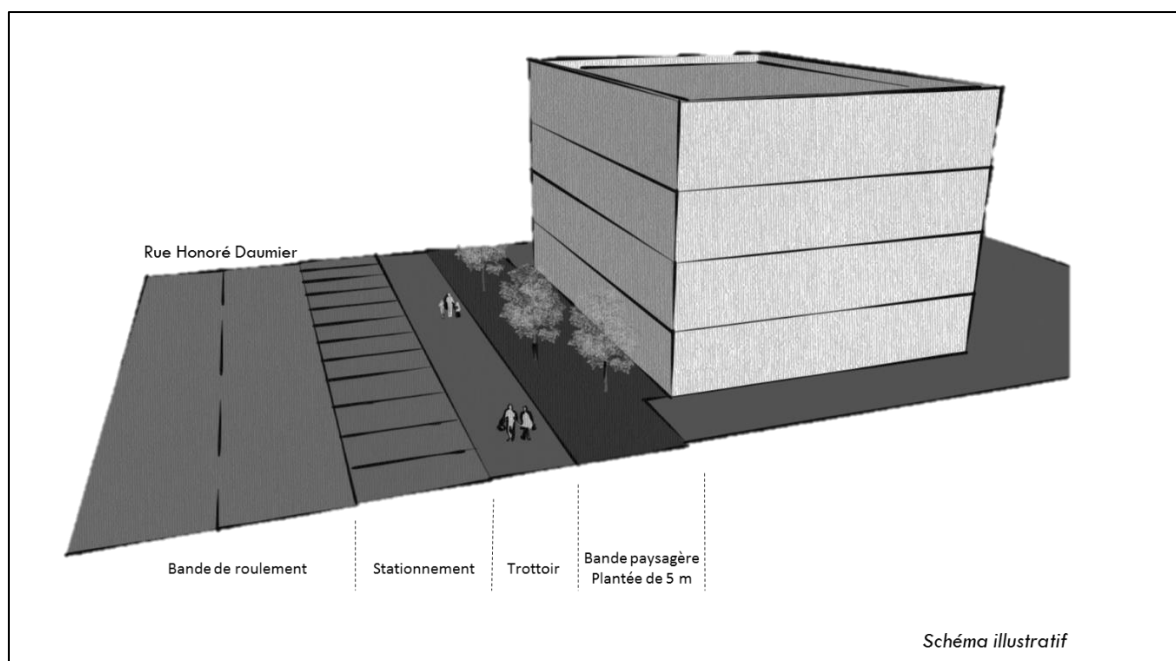
Un 2nd secteur de densité d'habitat moindre (15 logements par hectare, hors espaces verts communs) doit développer une autre forme urbaine et architecturale offrant une mixité et répondant à un souci de qualité urbaine globale. L'habitat individuel à créer sur ce secteur permettra de compléter l'offre existante et de poursuivre la logique de transition.



¹ Espaces verts communs : Parcs, jardins partagés, espaces tampons de type merlons,...

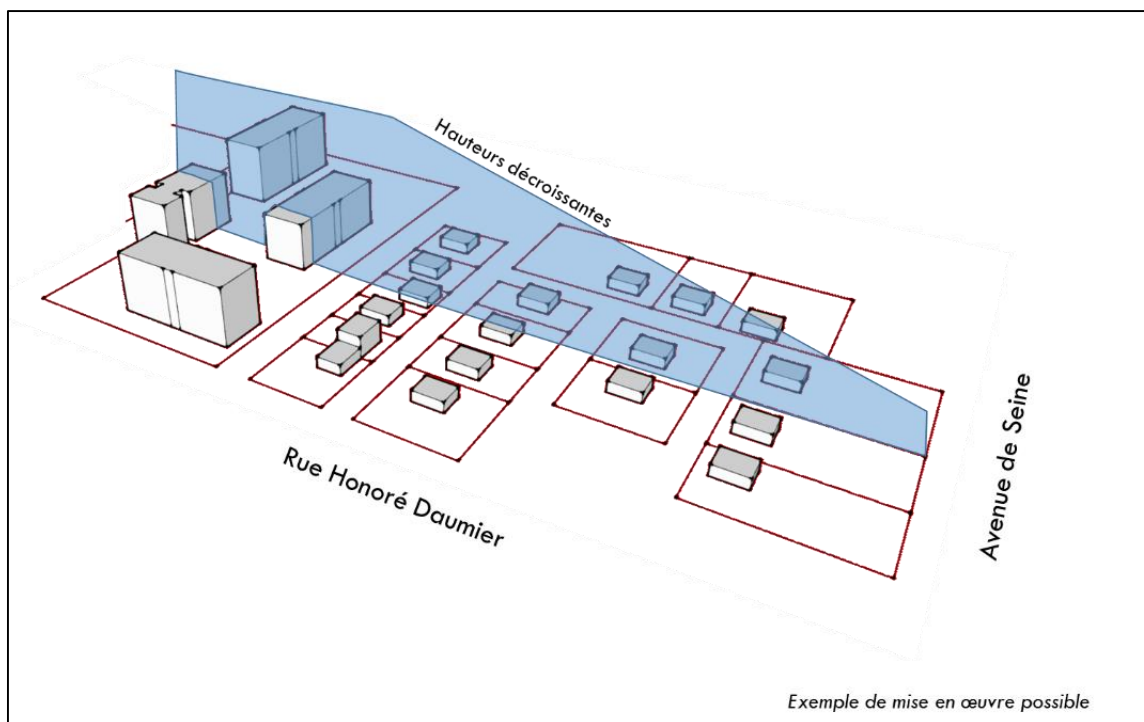
❖ Implantation et caractéristiques du bâti

Les bâtiments doivent respecter un recul par rapport aux limites de bande roulement permettant le maintien de places de stationnement existantes rue Honoré Daumier ainsi que la mise en place d'un trottoir et d'une bande paysagère plantée.



En termes de hauteurs, l'opération doit respecter le rôle d'espace de transition du secteur, entre le cœur de bourg et la forêt. Les hauteurs seront décroissantes suivant un axe Nord-Sud.

Ce principe doit permettre l'aménagement d'habitat de type collectif et pavillonnaire, toujours dans une logique de mixité.



Le secteur 1 peut accueillir des constructions allant jusqu'à 15m et R+3+attiques, afin de correspondre aux modèles architecturaux faisant face, tandis que la hauteur est limitée à R+1 et 9m dans le secteur 2 (densité inférieure) afin de mettre en place la transition urbaine et architecturale. Les modalités de calcul étant précisées dans le règlement du présent PLU.

Dans le secteur 1, une augmentation mesurée (1m max) de la hauteur maximale autorisée est acceptée pour la création d'éléments de modénature.

❖ Environnement et espaces de convivialité

Concernant la thématique environnementale, le programme doit intégrer à minima les points suivants :

- Equipement des bâtiments d'habitat collectif en panneaux solaires ou systèmes similaires de même rendement participant à la fourniture d'eau chaude. Cette installation devra répondre à un objectif de développement durable et d'économie d'énergie.
- Equipement des bâtiments d'habitat collectif en stationnements avec bornes de recharges électriques, en sous-sol. Deux places minimum sont requises par bâtiments d'habitat collectif.
- Espace de stationnement dédié aux deux roues, en extérieur.
- Espace de stationnement dédié aux deux roues, en sous-sol.
- Mise en place d'un espace de dépôt par immeuble collectif pour les conteneurs de déchets, avec structure d'habillage (cache-conteneurs,...).

Concernant la thématique des espaces de convivialité, le programme doit intégrer la mise en place d'un espace vert (en plus du merlon), sur au moins 5000m² du terrain d'assiette de l'opération et localisé

sur le secteur Nord. Il constitue un espace de respiration visuelle entre le bâti existant et les constructions à venir. Il présente une forme régulière, d'un seul tenant, dont la façade sur la rue Honoré Daumier ne peut être inférieure à 80m de long.

A cet espace vert s'ajoute la création de jardins partagés en partie Sud du secteur, le long de l'avenue de Seine, ce secteur étant déjà largement grevé par la bande d'inconstructibilité de 50m aux abords des bois.

En termes d'accompagnement paysager, un merlon végétalisé doit être mis en place sur la frange Est du site, tout au long des voies ferrées, afin d'en limiter l'impact visuel (et sonore). L'espace doit avoir une largeur minimale de 10m. Le merlon devra être arboré. De plus, la hauteur de ce dernier et ses caractéristiques techniques précises feront l'objet d'une étude par l'aménageur.

De plus, une bande plantée d'arbres d'essences variées doit être respectée sur les secteurs indiqués au document graphique. Cette espace est de fait inconstructible.

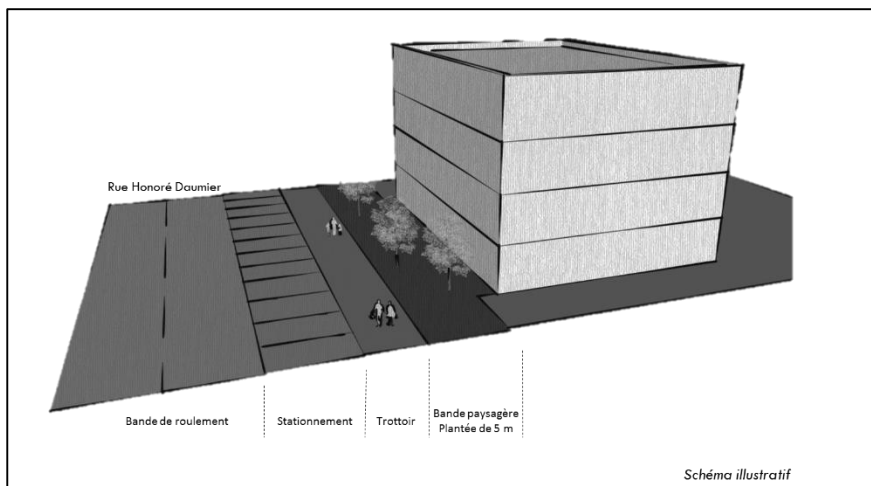
❖ Déplacement et stationnement

L'opération doit garantir la création de voies de déplacement motorisé bouclées afin d'éviter tout espaces de retournement. Les accès motorisés seront au nombre de trois maximum.

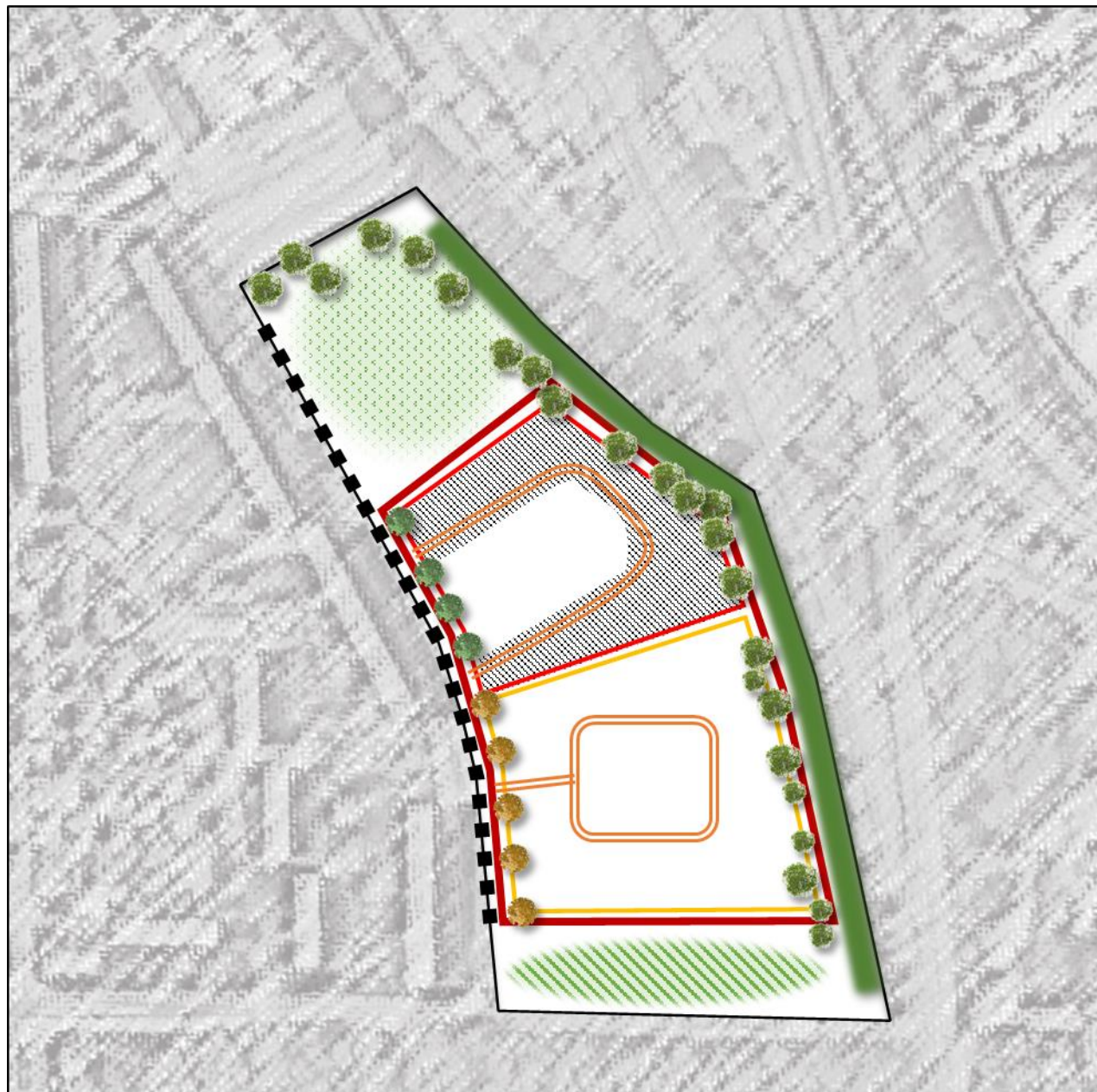
Sur le secteur à densité supérieure, le stationnement doit être réparti entre espaces extérieurs et sous-sols des immeubles collectifs. Ainsi, sauf pour les logements sociaux, 2 places (dont 1 couverte) par logement sont obligatoires. Des places équipées pour la recharge des véhicules électriques sont à créer. De plus, des espaces dédiés au stationnement des deux-roues sont à créer et doivent être répartis dans la même logique entre espaces extérieurs et sous-sols des immeubles collectifs.

Pour le secteur à densité inférieure et les habitations individuelles, le stationnement doit être assuré hors des espaces communs, à raison de deux places par habitation dont une couverte.

Le long de la rue Honoré Daumier, un cheminement continu doit être mis en place depuis l'avenue de Seine. Ce cheminement doit passer entre les places de stationnement et les espaces d'habitat, afin de sécuriser les déplacements doux.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR



LEGENDE

Habitat



Espaces d'habitat



Densité supérieure (secteur 1)



Densité inférieure (secteur 2)

Espaces libres



Espace vert public



Jardins familiaux



Bande paysagère à planter.
5m de large



Bande de pins à préserver.



Merlon

Déplacement et stationnement



Principe de voirie



Stationnement à conserver
bordant l'opération le long de la
rue Honoré Daumier



Espace accueillant
du stationnement extérieur

