



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)
Secteur Vallées de la Seine et du Loing**

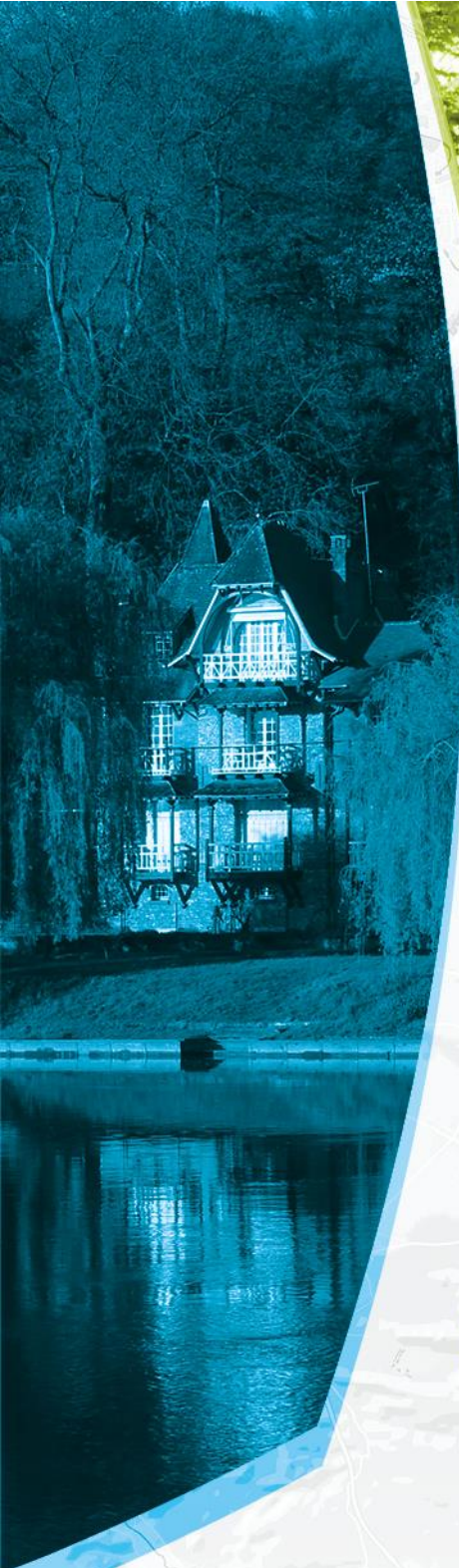
CONSTRUISONS ENSEMBLE
L'AVENIR DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Sommaire

SECTEUR : BORDS DE SEINE ET DU LOING	4
I. BOIS-LE-ROI.....	4
OAP N°1 : SECTEUR DE LA GARE - RUE DES SESÇOIS	4
OAP N°2 : QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI	8
OAP N°3 : RUE DE L'ILE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI.....	11
II. CHARTRETTES	15
OAP N°1 : RUE DE LA CHEVALERIE	15
OAP N°2 : RUE GEORGES CLEMENCEAU	19
OAP N°3 : FERME PHOTOVOLTAIQUE.....	22
OAP N°4 : RUE DES ORMES	25
III. HERICY.....	29
OAP N°1 : RUELLE AUX ANES – SITE D’ACTIVITES	29
IV. SAMOIS-SUR-SEINE	32
OAP N°1 : RUE DES FEUILLARDES.....	32
V. SAMOREAU	36
OAP N°1 : MONTMELIAN	36
OAP N°2 : SAINT-AUBIN	40
VI. VULAINES-SUR-SEINE.....	44
OAP N°1 : SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE	44
OAP N°2 : SECTEUR RUE FOSSE DEROUY	53
OAP N°3 : SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE	57
OAP N°4 : EXTENSION DE LA ZONE D’ACTIVITES – CHEMIN DES VACHES	62



OAP sectorielles

Secteur : Bords de Seine et du Loing

I. Bois-le-Roi

OAP N°1 : SECTEUR DE LA GARE - RUE DES SESÇOIS

Localisation et caractéristique du site :

Situé à proximité de la gare de Bois-le-Roi, le secteur objet de la présente OAP se situe au nord de la voie ferrée, en face du quartier de la gare. Il est desservi au Sud par la rue des Sesçois. Le secteur couvre un espace arboré dans la continuité du parc de la grande propriété qui le jouxte, au Nord. Il est bordé à l'Ouest par des constructions récentes. La partie Est du secteur reste encore à construire. Une partie des terrains appartient à la commune.

Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre de répondre à plusieurs objectifs communaux et territoriaux :

- Participer au renforcement de la polarité autour de la gare ;
- Accueillir des activités, des logements, des équipements publics à côté des transports en commun et des commerces et services ;
- Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant ;
- Prendre en compte la proximité des espaces boisés au nord,
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Redynamiser le centre-ville et le quartier de gare.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site est actuellement occupé par un espace arboré et plusieurs logements. Il est voué à accueillir du logement et des équipements qui bénéficieront de la proximité de la gare
- Des masses végétales seront quant à elles conservées le plus possible ou créées.
- Le programme permet de renforcer la polarité autour de la gare, tout en insérant de nouvelles constructions dans le cadre arboré existant, grâce au maintien des masses végétales existantes sur le site.

Qualité urbaine du projet :

- Les constructions devront privilégier les principes de constructions bioclimatiques tels que l'utilisation de matériaux biosourcés. De plus, des toitures terrasses devront être végétalisées et comporter à minima 70cm de pleine terre végétale afin de permettre une végétalisation intensive afin d'accueillir des essences arbustives
- L'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte l'environnement boisé environnant pour se fondre dans celui-ci.

- La bande constructible ne s'applique pas sur cette OAP en raison des espaces verts protégés délimités sur le schéma de l'OAP.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Equipements publics et logements

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- Permettre une bonne insertion des nouvelles constructions tout en préservant la biodiversité végétale présente sur le site
- L'espace vert naturel à l'alignement sur rue ne doit permettre que les accès aux terrains tout en permettant de préserver les arbres de haute tige existants.

Paysage :

- Des espaces boisés et végétalisés seront conservés aux abords de la rue des Sesçois et au fond des parcelles.

Continuités écologiques (TVB)

- Gérer les lisières urbaines : préserver les haies existantes, réserver des percées dans le front bâti, etc.
- Favoriser de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : espaces végétalisés, haies, arbres préservés et plantés, alignements d'arbres, franges tampons...
- Les clôtures sur les limites séparatives devront comporter des ouvertures dans le bas de la clôture pour le passage de la petite faune.
- Protection de certains arbres remarquables au titre de leur fonctionnalité écologique.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

- Des dispositifs de récupération et de réutilisations des eaux pluviales devront être mis en place.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Les dispositifs de rétention et d'infiltration à ciel ouvert sont à privilégier et devront être végétalisés.

Performance énergétique Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

- Maximisation des apports solaires
- Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés, locaux, recyclés ou recyclables

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- Le site est desservi au Sud par la rue des Sesçois. Les nouvelles constructions accèderont directement sur la rue des Sesçois.

Mode doux :

- Autour du périmètre on retrouve un trottoir au niveau de la rue de Sesçois. Aucun aménagement pour les cyclistes n'est présent, mais la voie reste praticable pour ces usagers et un partage de la voie s'opère.
- Les liaisons se font directement par les accès dédiés au lot.

Desserte par les transports en commun :

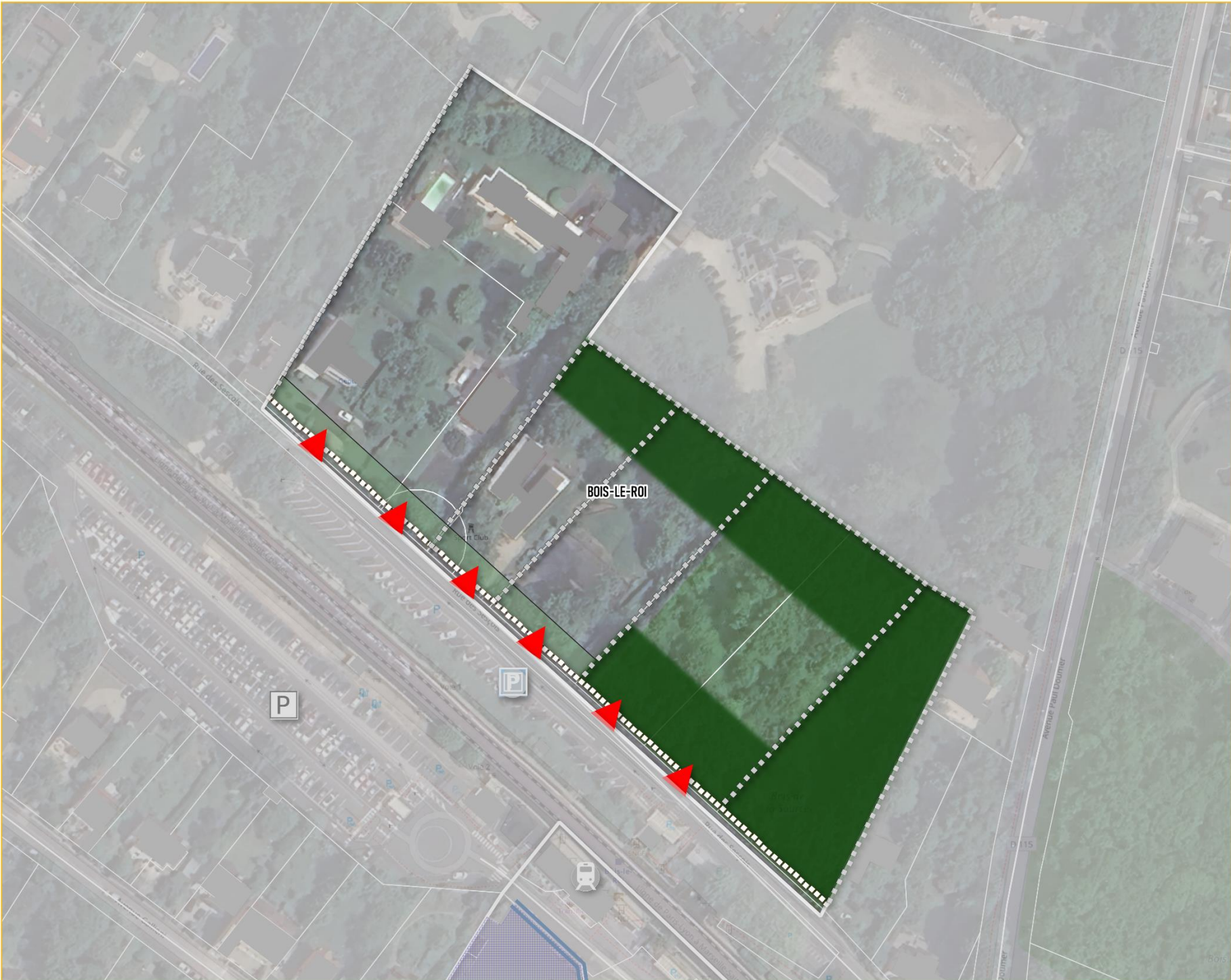
- Le secteur est situé à proximité immédiate de la gare de la commune et d'arrêts de bus.
- Aucun autre aménagement n'est prévu en ce qui concerne les transports en commun







Besoin en matière de stationnement :

- Au vu de la programmation, des stationnements automobiles propres à chaque construction en fonction de sa destination devront être créés.
- Les aires de stationnements devront être à 100% perméables et en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Desserte par les réseaux :

Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Accès principal
 -  Mur à conserver
 -  Cloture grillagée
 -  Espace naturel à préserver
 -  Recul planté d'espèces locales
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

OAP N°2 : QUARTIER GARE - AVENUE GALLIENI

Localisation et caractéristique du site :

Situé au centre de la commune de Bois-le-Roi, le secteur de la gare est délimité par les voies ferrées au nord-est, la RD115 (avenue Gallieni) au sud-ouest et l'avenue de la Forêt au sud-est. Le périmètre de l'OAP englobe la place de la gare et deux îlots de part et d'autre de la place.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit permettre de redynamiser le quartier de la gare constituant l'entrée de ville principale de la commune, par la création de logements, commerces et services.
- L'OAP a pour objectif de répondre à l'enjeu de dynamisation du territoire soulevé dans le PADD notamment aux abords des gares, lieu de passage et de vie pour une partie de la population et des usagers du territoire.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site comprend une place publique qui sert de parvis à la gare de Bois-le-Roi et accueille également le marché et des événements ponctuels.
- Les fonctions habitat, services, équipements, bureaux, et commerces sont autorisées de part et d'autre de la place de gare.

Qualité urbaine du projet :

- Les nouveaux bâtiments devront s'intégrer dans l'architecture avoisinante des bâtiments qui entourent la place afin de créer une unité architecturale et de préserver le caractère du centre urbain.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m, soit R+1+combles, afin de respecter les volumes bâtis qui caractérisent la place.

Mixité fonctionnelle et sociale :

- 75% des logements seront de type logements SRU (tous dispositifs dont résidence autonomie séniors...)
- Obligations de locaux d'activités/commerces/services/bureaux ou d'équipements publics en RDC

Formes urbaines :

Les constructions devront s'implanter à l'alignement de l'espace public afin de préserver la structuration de la place.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

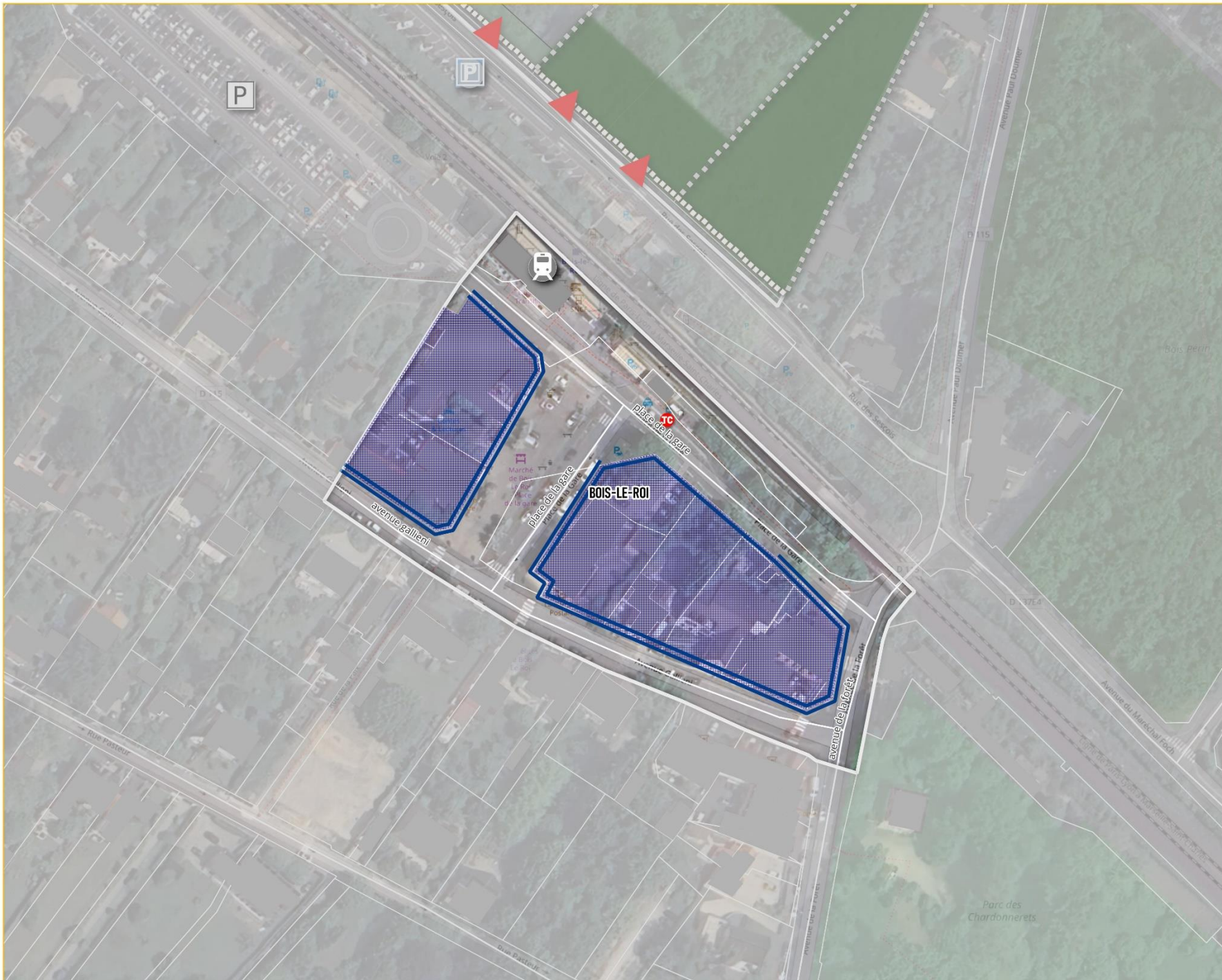
Accès et réseau viaire :

L'accès au site se réalise à partir de l'avenue Gallieni au sud-ouest, par l'avenue de la Forêt au sud-est et par la rue de la Gare au nord-est.

Desserte par les transports en commun :

Le site bénéficie de la proximité immédiate de la gare de Bois-le-Roi (ligne R du transilien qui relie Bois-le-Roi à Paris via Melun), et d'un arrêt de bus (desservi par les lignes de bus n°40, 44 et 45, et par le système de transport à la demande (TAD) de Bois-le-Roi / Chartrettes).

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Gare existante
 -  Arrêt de transport en commun existant
 -  Linéaire d'activités à créer en RDC
 -  Hauteur fixée par le PLU
- Référentiels**
-  Bâtiments
 -  Parcelles

OAP N°3 : RUE DE L'ILE SAINT-PIERRE - AVENUE CASTELLANI

Localisation et caractéristique du site :

Le secteur objet de la présente OAP se situe au nord-est de la partie agglomérée de la commune, en bordure de Seine, entre la rue de l'Île Saint-Pierre au nord et l'avenue Castellani, et débouche à l'Ouest dans la rue François Aussavis. Le site est en partie occupé par un équipement de santé lié à la clinique du Pays de Seine. Malgré sa proximité avec la Seine, il n'est pas soumis au risque d'inondation.

Enjeux et objectifs :

- Participer au renforcement de l'attractivité de la Seine
- Accueillir des activités, des logements, des équipements à côté des transports en commun,
- Insérer les nouvelles constructions dans le cadre arboré existant,
- Prendre en compte la proximité de la Seine et de la végétation présente au Sud de la parcelle,
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- Le site est occupé à la fois par un équipement délaissé, situé au centre du périmètre et par la végétation située en bordure Ouest, Nord et Sud du périmètre
- L'entièreté de la parcelle sera consacrée à des équipements, services, commerces ainsi que du logement.
- Il est recommandé de mixer les destinations des constructions au sein de l'opération des bâtiments afin ne pas marquer ou de créer de séparation fonctionnelle dans le périmètre

Qualité urbaine du projet :

- Les bâtiments devront prendre en compte la topographie du terrain caractérisé par une légère déclivité vers la Seine au Nord du site afin de s'intégrer au mieux dans cet environnement
- Le projet devra présenter une mixité fonctionnelle afin de se présenter comme une nouvelle centralité des bords de Seine.
- Les logements devront intégrer des principes vertueux tels que la mutabilité de l'agencement interne des logements, la double orientation, une obligation d'avoir des espaces extérieurs (balcon loggias, jardins privés), un stationnement souterrain en fonction de la nature du sous-sol...

Espaces publics :

- Les espaces communs et publics devront être végétalisés et arborés.

Formes urbaines et programmation :

- Les constructions pourront atteindre R+2+combles ou attique au maximum
- L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20 % de la superficie du terrain
- Entre 50 et 60 logements dont 10 logements T1 minimum et des logements allant du T1 au T3 maximum

- Les logements devront intégrer des principes vertueux tels que par exemple la mutabilité de l'agencement interne des logements, la double orientation, une obligation d'avoir des espaces extérieurs, un stationnement souterrain en fonction de la nature du sous-sol...
- 50% individuels accolés ou non et 50 % de logements collectifs/intermédiaires

Mixité fonctionnelle et sociale :

- 100% de logements SRU (exemples : Bail Réel Solidaire, résidence intergénérationnelle, résidence séniors...)

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

- Maintien des bandes végétales déjà présentes sur site afin de garantir une qualité paysagère et écologique du projet
- Conservation de la masse végétale présente sur les pourtours du site
- 40% de pleine terre végétalisée et 50% d'espaces éco-aménageables

Paysage :

Conservation des boisements, des arbres de hautes tiges et des haies existants, au maximum.

Continuités écologiques (TVB)

Maintien du corridor écologique traversant le terrain au Sud de l'opération.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, de préférence à ciel ouvert sous formes de noues paysagères.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables
- Intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation :

- Implanter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales,
- L'aménagement devra prévoir une large bande verte plantée empiétant sur la zone inondable

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

- L'accès piéton/cycle au périmètre s'effectue par la rue François Aussavis à l'Ouest et par la rue de l'Île Saint-Pierre au Nord pour l'accès des véhicules.
- Le carrefour d'entrée sera à aménager et à sécuriser.
- Des liaisons douces Est/Ouest au nord et au sud du périmètre viendront compléter l'accessibilité et la desserte du site.

Mode doux :

Actuellement, les abords du secteur de projet font l'objet d'un aménagement au profit des piétons mais pas des cyclistes. Cependant la voirie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

Desserte par les transports en commun :

Le site est desservi par les transports en commun avec un arrêt de bus situé au sud-ouest du site.

Besoin en matière de stationnement :

Il sera réalisé une place de stationnement pour 5 logements pour le stationnement visiteurs. Les places de stationnement seront perméables et arborées.

Un stationnement vélo couvert d'une trentaine de places mutualisé à l'opération devra être réalisé au plus proche des équipements et services.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Accès principal
-  Place de retournement à aménager
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Mur à conserver
-  Recul des constructions à respecter
-  Espace naturel à préserver
-  Secteur mixte Habitat / Equipements

Référentiels

-  PPRi
-  Bâtiments
-  Parcelles

II. Chartrettes

OAP N°1 : RUE DE LA CHEVALERIE

Localisation et caractéristique du site :

Situé au nord de la commune, l'OAP Rue de la Chevalerie est un terrain agricole situé à proximité de la commune. D'une superficie de 2,64 hectares, le terrain agricole est voué à accueillir des constructions et serres agricoles tout en préservant le caractère paysager du site. Le site est idéalement desservi par 3 axes (RD 135, rue de la Chevalerie et la rue du Buisson) qui permettent une desserte aisée tant automobile que piétonne ou cycle pour la clientèle locale et au-delà. Il est déjà raccordé aux réseaux EU/EP. Il est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles

Enjeux et objectifs :

- Accueillir une ferme agroécologique avec vente de produits locaux en circuits courts à proximité de l'espace urbanisé
- Prise en compte des risques de retrait-gonflement des argiles et du phénomène de ruissellement pour l'aménagement du site

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est voué à être transformé en ferme agroécologique. Des haies arbustives seront conservées où créées afin de limiter l'impact des futures constructions agricoles sur ce site aujourd'hui vierge.

Qualité urbaine du projet :

Les caractéristiques, les modalités d'implantation et de hauteur des constructions, des clôtures, etc..., et le traitement des espaces libres devront être étudiés de manière à s'intégrer dans l'environnement proche des habitations et à qualifier les parcours d'entrée dans le bourg.

Les constructions devront prendre en compte les risques de retrait-gonflement des argiles ainsi que du risque d'inondation lié au ruissellement : fondations adaptées, implantations des constructions prenant en compte l'écoulement naturel des eaux, perméabilité du sol...

Formes urbaines :

Les constructions seront de préférence réalisées au nord de la parcelle. Une bande inconstructible de 10m sera respectée par rapport aux limites séparatives et emprises en zone A.

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels et paysage :

Situé à proximité entre deux ensembles boisés important, des haies arbustives devront être conservées ou créées afin d'assurer une continuité écologique entre ces deux espaces. L'OAP apparaît comme un espace relais dans une trame verte à grande échelle.

Continuités écologiques (TVB)

L'espace est un milieu agricole qui devrait assurer une continuité écologique entre les deux espaces boisés situés de part et d'autre de la parcelle.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Se référer aux « *Principes communs comme base des différentes OAP* ».

Une vigilance particulière devra être réalisée afin de ne pas aggraver le risque d'écoulement des eaux pluviales sur la partie aval du site.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments.

Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables et biosourcés.

Utiliser des dispositifs de production d'énergie renouvelables pour les bâtiments neufs.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte du risque inondation :

- 1) Planter les constructions de manière à ne pas entraver les axes d'écoulement des eaux pluviales ;
- 2) L'aménagement devra prévoir une large bande verte plantée aux abords des axes d'écoulement

Risque géologique

Le site étant soumis à de forts aléas de retrait-gonflement des argiles, les bâtiments présents devront adapter leur architecture et disposition afin de limiter leur usure et amoindrir le risque lié à ce phénomène.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Les entrées sorties devront être étudiées par rapport à l'activité envisagée, afin de ne pas impacter de manière négative la zone humide d'une part, et la circulation et la sécurité d'autre part.

La desserte devra être aisée à la fois pour la circulation automobile mais aussi piéton et cycle afin de pas engendrer des problèmes de sécurité lors des périodes d'ouverture au public.

Mode doux :

L'accès piéton doit être conforté au niveau de la rue du Buisson.

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas proche des transports en commun. Aucun aménagement n'est prévu mais la mise en place d'un arrêt de bus à proximité est envisageable.








Besoin en matière de stationnement :

L'espace de stationnement devra être suffisamment dimensionné et adapté aux activités générées sur le site (engins agricoles, clients...).

Le stationnement devra être paysager, arboré et perméable.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Arbre remarquable à conserver
-  Voirie secondaire existante
-  Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Frange paysagère à valoriser ou à créer
-  Zone humide à préserver
- Référentiels**
-  Parcelles

OAP N°2 : RUE GEORGES CLEMENCEAU

Localisation et caractéristique du site :

L'OAP se situe au niveau de la rue Georges Clemenceau et du croisement avec la rue Blanche Vitte, en plein centre de la commune. Ce secteur présente un intérêt stratégique par sa position et sa desserte. Le site n'est soumis à aucun aléa.

Enjeux et objectifs :

Face au développement de la commune, cet ilot apparait comme idéal pour consolider la polarité de services et de commerces de part et d'autre de la rue Georges Clémenceau, dans le respect de la structure bâtie existante.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Une grande partie du site est déjà bâtie.

Dans cet espace réduit, on distingue 3 secteurs : un espace libre à planter, un espace voué au logement commerces et services, ainsi que des bâtiments structurants conservés.

Le programme permet de répondre à un enjeu de préservation de la centralité commerciale et de services du centre de la commune.

Qualité urbaine du projet :

L'intégration des nouveaux bâtiments doit se faire dans le respect de l'architecture, des volumes et de l'implantation des bâtiments environnants.

Espaces publics :

L'espace libre planté doit permettre la réalisation d'un espace public de qualité.

Formes urbaines :

Les constructions auront une hauteur de R + 1 + combles au maximum.

Mixité fonctionnelle et sociale :

La mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités de service) encouragée permettra de préserver le dynamisme du centre de la commune.

Echéancier et phasage :

Moyen terme

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels et paysage :

L'espace public devra être végétalisé et si possible arboré.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Un accès principal s'effectue par la rue Georges Clemenceau et un accès secondaire par la Rue Blanche-Vitte.

Tout aménagement, y compris sur la RD115, sera à la charge de l'aménageur. Les points d'interaction avec le réseau routier départemental seront travaillés en concertation avec l'Agence routière départementale (ARD).

Mode doux :

La position centrale du site le rend facilement accessible par les modes doux.

Besoin en matière de stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos pourra s'effectuer sur l'espace libre planté perméable. Le stationnement doit être paysagé afin d'améliorer son intégration pour ne pas dénaturer cet espace public.

Un stationnement vélo est obligatoire sur cet espace public.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Accès secondaire
-  Voirie structurante/ primaire existante
-  Habitat
-  Commerce et activité de service
-  Stationnement paysager perméabilisé

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°3 : FERME PHOTOVOLTAÏQUE

Localisation et caractéristique du site :

Situé au sud de la commune, au niveau des rues des Châtaigniers et des Ormes, ce secteur est dépourvu d'occupation et n'est pas concerné par un site naturel protégé. Le terrain est voué à accueillir une centrale solaire photovoltaïque. Le site est raccordé aux réseaux eaux usées et eaux pluviales. Il est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Enjeux et objectifs :

Permettre la production d'énergies renouvelables sur des terrains sans réelle vocation depuis les activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement inoccupé. La dominante future du site est d'accueillir une centrale solaire photovoltaïque.

Il sera entouré de haies paysagères afin de limiter l'impact visuel des installations.

Echéancier et phasage :

Court terme, après réalisation des études environnementales.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Préservation au maximum de la pleine terre végétale par des installations démontables.

Paysage :

Création sur le pourtour de l'opération d'une haie paysagère d'essences locales et variées (au moins 5 essences différentes) d'une hauteur permettant de ne pas créer d'ombrages sur les panneaux mais permettant de masquer la visibilité des panneaux photovoltaïques depuis l'espace public et les constructions environnantes.

Les constructions et installations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 5m.

Continuités écologiques (TVB)

Maintien d'une strate herbacée sous les panneaux solaires et création d'ouvertures dans les clôtures pour le passage de la petite faune.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site n'est pas soumis au risque inondation. La zone comprise dans le PPRI s'arrête au niveau de la rue des Ormes.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site s'effectuera par la rue des Ormes.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 - ▭ Secteur de projet particulier
- Référentiels**
- Bâtiments
 - Parcelles

OAP N°4 : RUE DES ORMES

Localisation et caractéristique du site :

Situé au sud de la commune, ce site desservi par la rue des Ormes est dépourvu d'occupation et ne constitue pas un site naturel protégé. Le terrain est voué à accueillir un projet mixte. Il est déjà raccordé aux réseaux eaux usées et eaux pluviales. Il est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles.

Enjeux et objectifs :

Développer une nouvelle offre diversifiée de logements sur le territoire (séniors, jeunes ménages, jeunes travailleurs), associée à des commerces, équipements et services de proximité.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement inoccupé, il est voué à accueillir du logement, des commerces, services, équipements ainsi qu'un espace public central sous forme de placette.

Qualité urbaine du projet :

Afin d'offrir une architecture cohérente, le projet devra respecter plusieurs orientations :

- Cohérence d'ensemble des volumes,
- Plusieurs volumes : logements collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles accolées,
- Espaces communs végétalisés plantés d'arbres de haute tige, et conviviaux,
- L'entrée du nouveau quartier devra être particulièrement qualitative, les bâtiments donnant sur la rue des Ormes étant les plus visibles, tant dans le paysage proche que lointain.

Afin de garantir une qualité urbaine durable du projet, il devra adopter plusieurs orientations :

- Mutabilité de l'agencement interne
- Double orientation souhaitée
- Hauteur minimum sous plafond à 2,70m
- Surfaces vitrées généreuses
- Certains logements traversants
- Orientations bioclimatiques des constructions souhaitées
- Stationnement couvert photovoltaïque recommandé
- Photovoltaïque en toiture

Espaces publics :

Les espaces publics devront être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige, et afin d'offrir des espaces conviviaux.

Formes urbaines et programmation :

- 70 à 80 logements
- 600m² de surface de plancher minimum destiné à l'activité (commerces et activités de services) dont au moins 5 locaux distincts

- 160m² de surface de plancher minimum pour équipement public ou de service type Maison d'assistantes maternelles (MAM).

Mixité fonctionnelle et sociale :

- 60 logements séniors du T1 au T3
- 20 logements jeunes ménages T1 et T2 maximum
- 10 à 20% de logements locatifs sociaux

Echéancier et phasage :

Le projet prévoit 40 logements sur le court terme (2026-2030) et le reste des logements à moyen/long terme à compter de 2030.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Des espaces plantés et des arbres de hautes tiges devront être réalisés afin d'offrir au projet des espaces publics conviviaux et lutter contre les îlots de chaleur.

Paysage :

Une frange paysagère sur le pourtour de l'opération devra être créée afin de garantir une insertion paysagère qualitative du projet.

Continuités écologiques (TVB)

Les haies vives d'essences locales participeront à la circulation de la faune.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

Les eaux pluviales devront être infiltrées à l'échelle de l'opération sous la forme de noues paysagères dans la majorité des cas. Celle-ci participeront à la qualité des espaces paysagers et des espaces communs.

Performance énergétique : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

En outre :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur.
- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments à travers la conception bioclimatique et l'implantation de panneaux solaires sur les toits des bâtiments et des stationnements couverts.
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables.

Gestion des déchets : Se référer aux « Principes communs aux OAP sectorielles ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site n'est pas soumis au risque inondation. La zone comprise dans le PPRI s'arrête au niveau de la rue des Ormes.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site s'effectue par la rue des Ormes uniquement, et formera un bouclage interne sans impasse. La nouvelle voie de desserte interne à l'opération sera soit en sens unique, soit en double sens. Elle sera composée d'une chaussée (d'une largeur de 3m minimum si sens unique, de 5m minimum si double sens), de 2 trottoirs (d'1,50m minimum chacun), d'une noue végétalisée paysagère (d'1,50m minimum) plantée d'une dizaine d'arbres d'essences variées (liste d'essences annexée au règlement du PLUi).

Mode doux :

L'accès piéton doit être conforté au niveau de la rue des Ormes. Ce nouveau quartier doit faciliter les modes doux.

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas desservi par les transports en commun. Aucun aménagement futur n'est prévu en ce qui concerne les transports en commun.





Besoin en matière de stationnement :

En termes de stationnement, le projet devra prévoir du stationnement pour chaque opération et chaque fonction aussi bien pour les voitures que pour les vélos et deux roues. Un stationnement vélo couvert d'une dizaine d'emplacements devra être créé sur les espaces communs.

Un stationnement visiteurs devra être prévu pour un ratio de 1 place pour 5 logements/hébergements. Le stationnement sera paysager et pourra être mutualisé entre les commerces/services/équipements et les logements. Le stationnement devra être perméable.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Accès principal
 -  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
 -  Habitat
- Référentiels**
-  Parcelles

III. Héricy

OAP N°1 : RUELLE AUX ANES – SITE D'ACTIVITES

Localisation et caractéristique du site :

Situé à l'est de la commune et du bois du Brouillard, bordé par la ruelle aux Ânes aux nord et la RD227 à l'est, ce secteur est actuellement occupé par plusieurs activités artisanales et de réception/restauration. L'OAP est destinée à encadrer l'évolution de la zone d'activité.

Enjeux et objectifs :

Le projet permet de maintenir et conforter les activités économiques déjà présentes et d'accueillir de nouvelles activités.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est principalement à vocation d'activité économique. La partie nord-est est boisée.

Qualité urbaine du projet :

L'architecture des bâtiments doit pouvoir faciliter l'intégration des nouvelles constructions avec la zone d'activités existantes et la compatibilité des activités entre elles (réception, restauration, activités artisanales et de service) tout en contribuant à l'amélioration générale de celle-ci.

Echéancier et phasage :

Opération en court et développement à court terme.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels et paysage :

- La réalisation d'une haie bocagère sur les franges ouest et sud contribuera à la qualification des « entrées de ville » et de la silhouette des franges urbaines. Elle permettra également un renforcement de la biodiversité en accompagnement des espaces boisés en continuité et de compenser la suppression des espaces boisés (fourré mixte 318.f sur 0,6 ha.) en rétablissant une continuité avec les boisements au nord
- La réalisation d'espace libre planté d'arbres de haute tige marque la voie d'accès à l'opération et constitue une transition entre l'espace bâti et l'espace boisé au Nord.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle et de préférence à ciel ouvert sous la forme de noues ou de bassins.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

Voirie primaire :

L'opération devra s'articuler en terme de desserte sur une voirie primaire figurant au schéma ci-après. Cette voie devra respecter les principes suivants :

- Desservir au moins les constructions existantes
- Disposer d'une chaussée permettant la circulation de deux files de véhicules et donc avoir au moins 5m de large,
- Disposer d'un espace trottoir d'au moins 1,40m de large, continu sur au moins un côté,
- Comprendre un dispositif de récupération des eaux pluviales de la voie,
- Intégrer un réseau d'eaux usées raccordé au réseau collectif,
- Comprendre une desserte de réseau de télécommunications numériques,
- Les câbles des réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Desserte :

Les constructions nouvelles devront être desservies par cette voie primaire et/ou par un accès unique depuis la voie communale. Cette dernière devra être élargie en fonction de l'importance des véhicules attendue dans le cadre de l'opération d'ensemble pour permettre une circulation en sécurité entre la RD227 et l'entrée de l'opération

Accès depuis la RD227 :

L'accès devra faire l'objet d'une étude d'aménagement de l'intersection de la RD227 et de la voie communale La Ruelle aux Ânes (sous la forme d'un tourne-à-gauche par exemple) afin de sécuriser les manœuvres induites.

Mode doux :


Le projet n'intègre aucun cheminement de mode doux et aucune création de liaison douce.

Desserte par les transports en commun :

Le site est situé à 200 mètres d'une station de bus. Aucun aménagement futur n'est prévu en ce qui concerne les transports en commun.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Emplacement de principe : Accès unique depuis la ruelle aux ânes
 -  Aménagement de l'intersection RD227 / Ruelle aux ânes
 -  Voirie structurante/ primaire existante
 -  Voirie de desserte existante
 -  Espace libre paysager de 5m minimum, planté d'arbres de haute tige
 -  Espace libre paysager de 5m minimum, planté d'une haie bocagère
 -  Secteur d'activités mixtes
 -  Espace naturel à préserver
- Référentiels**
-  Parcelles

IV. Samois-sur-Seine

OAP N°1 : RUE DES FEUILLARDES

Localisation et caractéristique du site :

Situé dans le centre du Samois-sur-Seine, le périmètre destiné à l'OAP est aujourd'hui un espace urbain en frange du centre historique. Il est occupé aujourd'hui par des jardins comportant quelques arbres et des espèces végétales invasives telles que le bambou. Il est bordé par le tissu dense du centre ancien, au Sud, et le tissu plus lâche de ses extensions résidentielles, au Nord. Cet ensemble de parcelles appartient à différents propriétaires dont l'accord sera nécessaire pour la réalisation d'une opération d'ensemble. Le site n'est pas concerné par des protections environnementales et n'est pas concerné par un risque.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit permettre de compléter l'urbanisation du bourg par l'aménagement de parcelles libres, déjà desservies à leurs abords tout préservant le caractère ancien du bourg originel.
- L'urbanisation du site répond aux orientations du PADD qui souhaite une préservation de l'identité et la qualité du bourg originel, tout en densifiant le tissu urbain existant.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est aujourd'hui libre de toute construction. Il est destiné à accueillir du logement afin de compléter et maîtriser la densification du tissu urbain.

Qualité urbaine du projet :

Afin de respecter l'enjeu de la préservation de l'identité et la quantité du bourg originel, l'architecture devra être la même que celle du bâti limitrophe à l'OAP afin de ne pas créer de rupture dans un tissu urbain qualitatif.

Le porche d'entrée sera soit maintenu et restauré soit reconstruit dans le même esprit que le porche existant.

Espaces publics :

Il est prévu un espace collectif de stationnement perméable automobile et vélos.

Formes urbaines :

Les constructions devront reprendre la typo-morphologie du bâti alentour afin de conserver la qualité du centre.

Les constructions formeront deux volumes bâtis au maximum qui viseront à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant les orientations Nord/Sud.

Programmation :

4 à 5 logements

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme

Opération d'ensemble

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le principal enjeu est la préservation de la dominante végétale et la limitation des espèces invasives au profit d'espèces locales.

Paysage et continuités écologiques (TVB) :

Traitement avec les abords construits par un espace planté d'essences locales d'une épaisseur de 4m minimum.

Les arbres de haute tige existants devront être préservés dans la mesure du possible. Les constructions devront en tenir compte. Les arbres abattus seront remplacés par des sujets de haute tige d'essences locales.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Le futur projet devra respecter les principes suivants :

- Respect de la réglementation thermique en vigueur
- S'orienter vers l'efficacité énergétique des bâtiments et une conception bioclimatique
- Privilégier l'emploi de matériaux locaux, recyclés ou recyclables
- Limiter le phénomène d'ilot de chaleur

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Un point de collecte des déchets sera réalisé à l'entrée de l'opération.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès s'effectuera uniquement depuis la rue Auguste Joly.

Mode doux :

Un principe de desserte piétonne interne accompagnée de noues à aménager devra être réalisée. La voie devra être accessible et calibrée pour le passage de véhicules prioritaires.

Desserte par les transports en commun :

Aucun site de transport en commun n'est présent à proximité de l'OAP.

Besoin en matière de stationnement :

Un espace de stationnement collectif et perméable sera réalisé à l'entrée du site.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



- Arbre remarquable à conserver
 - Point de collecte des ordures ménagères à créer
 - Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 - Habitat
 - Espace vert à créer
 - Stationnement paysager perméabilisé
 - Recul planté d'espèces locales
- Référentiels**
- Bâtiments
 - Parcelles

V. Samoreau

OAP N°1 : MONTMELIAN

Localisation et caractéristique du site :

Situé au sud de la commune, l'OAP présente une position stratégique en tant que dent creuse à proximité d'une zone boisée classée ZNIEFF. Aujourd'hui le terrain est dépourvu d'occupation du sol et dispose d'un fort potentiel d'aménagement. Cependant la zone reste soumise à des risques de gonflement et rétractation d'argiles.

Enjeux et objectifs :

Proposer une nouvelle offre de logements en périphérie immédiate de la partie urbanisée.
Assurer une transition qualitative sur les lisières urbaines avec les espaces naturels environnants.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site accueillera exclusivement des logements qu'ils soient conventionnés et/ou en accession privée.

L'entrée sud du site est bordée, à l'ouest, par des boisements. Le site est bordé au sud-est par une bande de 50 mètres de protection de la lisière boisée des massifs de plus de 100ha. Ces éléments ont été exclus du périmètre de l'OAP pour garantir leur préservation.

Qualité urbaine du projet :

Afin de garantir une intégration des nouveaux bâtiments l'architecture doit reprendre celle des bâtis alentours.

Les nouveaux bâtiments et notamment leurs fondations devront prendre en compte le risque de gonflement et de rétraction des argiles (cf OAP thématique Climat Risques et Résilience).

Espaces publics :

Les espaces communs (hors voirie) devront être végétalisés et arborés.

Formes urbaines et programmation :

14 à 16 logements maximum.

Echéancier et phasage :

Cette zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble afin de garantir la cohérence des aménagements et constructions réalisées.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

L'OAP permet un développement modéré de l'espace bâti tout en protégeant le massif boisé situé à l'Est de la commune et sa lisière.

Paysage :

Les limites de l'OAP devront être constituées d'une haie vive d'essences locales et variées permettant une transition vers les espaces naturels. Les constructions devront prendre en compte l'environnement bâti et paysager proche ainsi que la topographie du terrain.

Continuités écologiques (TVB)

L'OAP permettra un corridor écologique entre le bois à l'Est et les espaces naturels à l'Ouest de l'OAP.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet. Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

La desserte principale de l'opération s'effectuera depuis la rue des Coudreaux afin de ne pas complexifier la circulation sur la rue de Montmélian. Seuls des accès aux logements individuels (3 maximum) seront possibles sur la partie haute rue de Montmélian.

La nouvelle voie de desserte interne à l'opération sera en double sens avec système de retournement. Elle sera composée de la chaussée d'une largeur de 5m minimum, de 2 trottoirs d'1,50m minimum, d'une noue végétalisée paysagère d'1,50m minimum et plantée d'une dizaine d'arbres de hauteur modérée et d'essences variées (liste d'essences annexée au règlement).

Mode doux :

L'accès piéton et vélo est largement favorisé étant donnée la desserte du site par une liaison douce au Sud, qui donne également accès au bois qui jouxte l'entrée sud du secteur de projet.

Desserte par les transports en commun :

Aucune desserte par les transports collectifs n'existe à proximité.

Besoin en matière de stationnement :

Un espace de stationnement pour les véhicules motorisés commun à toute la zone devra être réalisé. Il est demandé une place de stationnement visiteur pour 3 logements. Le stationnement mutualisé sera perméable.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Les réseaux devront être prévus et étendus par l'aménageur.



-  Accès aux logements individuels (3 maximum) possibles sur la partie haute rue de Montmélian
-  Plateforme de retournement ou principe de bouclage
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à préserver ou à créer
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
-  Lisière par rapport au bois

Référentiels

-  Parcelles

OAP N°2 : SAINT-AUBIN

Localisation et caractéristique du site :

Situé au sud de la commune, à proximité de l'OAP Montmélian, de la voie ferrée et du cimetière, le périmètre concerné par l'OAP est aujourd'hui occupé par quelques habitations. Ce fort potentiel foncier est soumis aux risques d'inondation, qui doivent être pris en compte. Ce foncier dispose d'un fort potentiel pour la création de nouveaux logements et participer au développement de la commune.

Enjeux et objectifs :

- Aménager et équiper la zone située entre la voie ferrée et la route de Champagne en continuité immédiate avec le bourg. Le secteur accueillera des logements en accession privée et/ou des logements à loyer encadré. L'aménagement devra prendre en compte les deux logements existants qui sont à préserver (l'un au centre de l'OAP, l'autre au sud, hors périmètre OAP).
- L'aménagement de la zone devra prendre en compte les contraintes liées au périmètre du cimetière (servitude INT1) et aux nuisances sonores de la voie ferrée située en limite immédiate au Nord du secteur. Une lisière paysagère sera à créer ou à préserver entre le bâti du secteur et la voie ferrée afin de créer une transition végétale.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

- La vocation future du site est d'accueillir des logements privés et des logements à loyer encadré, en tenant compte des logements existants qui sont préservés.
- Les différents logements sont séparés de la voie ferrée par un espace tampon végétal qui est un boisement qui sera à préserver.
- Le programme répond aux enjeux de dynamisme et d'aménagement des entrées de bourg par le biais d'implantation de logement tout en prenant en compte les risques d'inondations.

Qualité urbaine du projet :

Architecturalement, les bâtiments devront prendre en compte le possible risque d'inondation en cas de crue exceptionnelle.

Formes urbaines et programmation :

Les constructions devront être constitués d'habitat individuel pavillonnaire, implanté sur au moins une limite séparative. Le secteur doit permettre l'accueil de :

- 10 à 11 logements sur la partie Nord-Ouest
- 5 à 6 logements sur la partie Sud-Est

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le secteur accueillera des logements en accession privée et des logements à loyer cadré (BRS/LLI).

Echéancier et phasage :

Court terme.

Les constructions pourront faire l'objet d'une opération d'ensemble ou non selon les besoins en termes d'extension de réseaux.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels et paysage :

Les boisements présents devront être en grande partie conservés afin de créer un espace tampon avec la voie ferrée (nuisances visuelles et sonores).

Continuités écologiques (TVB)

La lisière urbaine qui constitue le bois déjà présent dans le périmètre de l'OAP, doit être travailler afin de constituer un espace tampon entre les nouveaux logements et la voie ferrée.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet. Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le site est soumis au risque inondation. La mise en œuvre du projet sera conditionnée à la bonne prise en compte de ce risque :

- Implanter les constructions en-dehors des espaces inondables de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales
- L'aménagement des terrains devra prévoir des espaces végétalisés sur les parties inondables et éviter les accès aux logements sur ces espaces.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès n'est possible que depuis la route de Champagne qui longe le secteur au sud-ouest. Cette desserte devra être confortée afin d'accueillir les nouvelles constructions.

La route de Champagne devra être capable d'accueillir le double sens de circulation et de fait devra être élargie si cela est possible. Une restructuration de la route de Champagne est envisageable.

Mode doux :

Afin de suivre les orientations du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables de Seine-et-Marne, une liaison cyclable devra être aménagée le long de la route de Champagne sur le périmètre de l'OAP.

Ce cheminement doux permettra de mettre en valeur les berges de la Seine qui sont un patrimoine naturel majeur du territoire.

Desserte par les transports en commun :




Le site n'est pas desservi par les transports collectifs.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Les réseaux devront être prévus et étendus par l'aménageur.



-  Voirie de desserte à conforter
-  Principe de liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Voie ferrée existante
-  Habitat individuel
-  Espace à végétaliser
-  Boisement à préserver
- Référentiels**
-  PPRi
-  Bâtiments
-  Parcelles

VI. Vulaines-sur-Seine

OAP N°1 : SECTEUR DE RENOUVELLEMENT DE LA VARENNE

Localisation et caractéristique du site :

Situé en face du collège Arnaud Beltrame, à proximité des équipements sportifs et aux abords de la RD39 (axe Héricy-Vulaines-sur-Seine-Samoreau structurant du territoire sur la rive droite de la Seine), le site est composé d'une friche commerciale depuis plusieurs années et d'un vaste espace de stationnement. L'OAP vise à la requalification de ce site stratégique permettant de redynamiser le secteur. Son périmètre n'est pas situé en zone de risque.

Enjeux et objectifs :

- Le projet doit assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- Redonner une identité et un usage à ce secteur en friche,
- Désimperméabiliser l'espace et apporter de la végétation,
- Proposer un secteur mixte qui doit renforcer la centralité autour de la route d'Héricy et du collège.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

A travers sa programmation, l'OAP répond aux enjeux de mixité fonctionnelle (logements, équipements, services, commerces...) et de mixité sociale. L'OAP répond aussi au renforcement de la centralité qu'est le collège.

Qualité urbaine du projet :

Le premier bâtiment, en front de rue sur la route d'Héricy, devra observer un recul de la voie (10 mètres minimum) afin de maintenir une aération avec la route et de garantir un premier plan paysager et planté. Cet espace paysager en front de rue devra se prolonger au sein de la zone et ce jusqu'au fond proposant ainsi un large espace public végétalisé aux habitants et aux riverains.

Le premier bâtiment, face au collège, devra être structurant et former un front bâti de qualité depuis la rue. Tel un miroir du bâtiment du collège, il doit permettre de poursuivre la structuration de la RD39 et de constituer une identité pour le site. Le ou les bâtiments en second rideau pourront être de hauteur moindre permettant ainsi une transition douce vers les maisons individuelles en fond de zone puis la zone pavillonnaire (hors projet) qui descend vers la Seine.

Les logements des bâtiments collectifs devront être dans la mesure du possible transversaux afin de favoriser la circulation de l'air et l'aération naturelle des espaces. Les maisons individuelles devront proposer une architecture rappelant celle des anciens bâtiments commerciaux. Elles pourront être accolées ou non, mais devront respecter une implantation linéaire rappelant là encore, l'implantation des anciens bâtiments et permettant de libérer des espaces de jardins à l'arrière.

Une large perspective paysagère (non bâtie) traversant le site depuis la gare routière du collège jusque vers la Seine devra être maintenue afin de garder une aération du bâti et des ouvertures au sein du tissu urbain continu de la RD39.

Espaces publics :

En cœur de zone, cet espace vert devra être aménagé sous la forme d'un square avec des jeux pour enfants, des bancs... permettant aux différentes population (habitants, riverains, collégiens...) de se rencontrer.

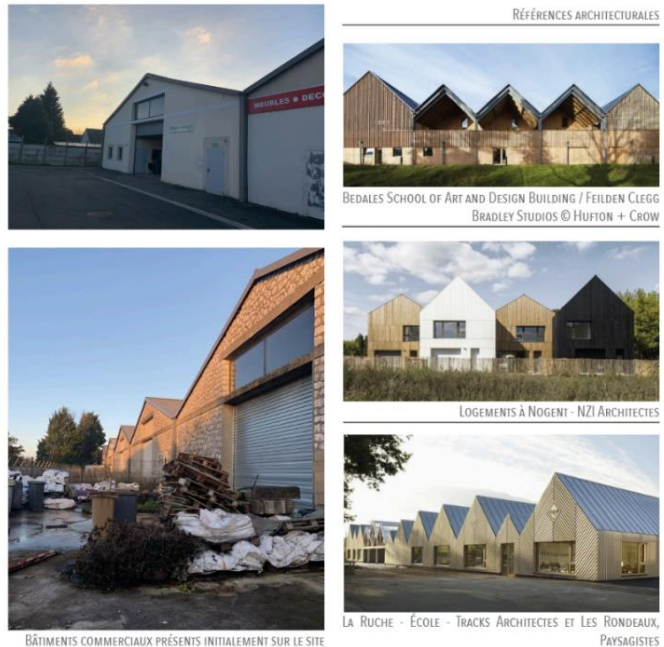
Formes urbaines :

Tous les logements devront avoir un espace extérieur privatif. Celui-ci pourra prendre différentes formes : jardin, balcon, terrasse...

Les logements des bâtiments collectifs devront être dans la mesure du possible transversaux afin de favoriser la circulation de l'air et l'aération naturelle des espaces.

Les maisons individuelles devront proposer une architecture rappelant celle des anciens bâtiments commerciaux (références ci-contre). Elles pourront être accolées ou non, mais devront respecter une implantation linéaire rappelant là encore, l'implantation des anciens bâtiments et permettant de libérer des espaces de jardins à l'arrière.

Exemple d'architecture à retrouver pour les maisons individuelles



Dans l'ensemble de la zone, un aménagement qualitatif et une véritable composition architecturale et paysagère sont attendus.

Programmation :

A l'échelle de la zone, l'offre de logements devra être diversifiée : mixité des tailles de logements, location et accession, logements aidés...

Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans le règlement de la zone. Au sein des logements collectifs, une offre de logements spécifiquement dédiées aux seniors devra être proposée, qu'il s'agisse de logements avec services ou non.

Le site devra pouvoir accueillir 8 à 10 logements individuels (maisons de ville) et 30 à 32 logements collectifs.

Mixité fonctionnelle et sociale :

20% minimum et 30% maximum des logements devront être des logements aidés.

Les bâtiments collectifs devront prévoir une offre de logement à destination des seniors et le programme de logements devra assurer la réalisation d'au minimum 10% de studio ou T1 et d'un minimum de 30% de T4 ou plus.

Cabinet médical (ou maison de santé ou pôle de santé) : les constructions à vocation de commerce sont autorisées sur la partie mixte de l'opération à condition qu'elle ne dépasse pas 100m² de surface

de plancher, que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Locaux commerciaux ou de services (si surface suffisante après réalisation de la structure médicale)

Les rez-de-chaussée des bâtiments collectifs devront être réservés, en majorité, à des locaux d'activités :

- En particulier, un cabinet médical (ou maison de santé ou pôle de santé) devra être réalisé (sauf si d'ici la réalisation du présent projet, la commune a eu l'opportunité d'installer ce nouvel équipement par ailleurs). D'une surface minimale de plancher de 100m², il devra proposer des locaux individuels à destination de divers professionnels de santé ainsi que des espaces communs (salle d'attente, sanitaires, accueil...).
- La réalisation de cette structure médicale n'exclut pas le développement de cellules à vocation commerciale ou d'autres services selon la surface disponible restante. Si des commerces sont prévus, ils devront se concentrer sur le bâtiment collectif en front urbain afin d'en assurer la visibilité.

Echéancier et phasage :

Court terme

Opération d'ensemble

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Des alignements d'arbres seront créés, complétés par la création d'un parc au centre de l'îlot de maisons de ville avec jardin. Des perspectives paysagères devront être travaillées, contribuant à la création d'un itinéraire paysager.

Paysage :

Une ceinture verte sera créée afin de renaturer et perméabiliser le site. Des franges paysagères seront créées entre les nouveaux bâtiments.

Continuités écologiques (TVB)

La végétalisation du site sera l'occasion de créer de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : alignements d'arbres, franges tampons, végétalisation des espaces communs...

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies. Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet. Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

Pour la collecte des déchets, différents points de collecte sous forme d'abris communs devront être prévus pour éviter le ramassage en porte à porte, limiter les nuisances et faciliter le travail du prestataire. Ces abris devront être suffisamment dimensionnés pour les besoins des différents types de collecte et de l'ensemble des habitants du site. Ils devront être couverts mais néanmoins aérés, et fermés afin que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils devront être facilement accessibles par les usagers et les services de collecte. Néanmoins, pour qu'il n'y ait pas de conflits d'usage, ces abris devront être éloignés des accès à la zone et du feu tricolore situé en entrée/sortie de la zone.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site se fera uniquement par la route d'Héricy (RD39) et par le carrefour actuel muni de feux tricolores. Il n'y aura aucun nouvel accès possible. Cet accès devra être conçu avec les services de la Direction des Routes (DR) du Département pour garantir le bon fonctionnement routier : localisation et géométrie du carrefour entre la R 39 et la voirie principale, organisation de la voirie principale à l'intérieur de l'OAP (insertion de la contre-allée et accès au stationnement « théâtre et restaurant »).

Depuis cet accès, le site sera desservi par plusieurs voies en impasse qui parcourront le site pour desservir les logements. Ces voies doivent être traitées comme des voies à la circulation apaisées et partagées. Leur emprise doit être réduite au maximum afin d'assurer plus de places pour l'espace public végétalisé.

L'ensemble des besoins en stationnement du projet doit être satisfait au sein du périmètre de l'OAP. Il ne doit pas générer de report de stationnement spontané et inapproprié sur la RD39.

Il est rappelé que toutes les interventions sur le domaine public routier départemental, et à son voisinage, doivent être étudiées en concertation avec l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale. Le projet devra être soumis à son accord.

Le projet devra favoriser les déplacements actifs. Pour cela, une attention particulière sera portée à ces itinéraires, qu'ils soient en site propre, ou partagés avec la voirie. Ils devront notamment permettre de rejoindre facilement la RD39 et le chemin piéton existant qui borde le Sud du site.

Ce dernier fera d'ailleurs l'objet d'un réaménagement et d'un élargissement dans le cadre du projet afin de le rendre plus agréable et plus qualitatif. Des plantations sont notamment attendues.

Mode doux :

Actuellement le site présente seulement une signalétique pour les usagers du vélo. Un cheminement piéton est créé à l'intérieur de l'OAP, il est possible qu'il soit partagé avec les vélos.

Des liaisons sont à faire avec la station de bus présent à proximité.

Desserte par les transports en commun :

Le périmètre de l'OAP est desservi par plusieurs arrêts de bus situés à l'est du périmètre de l'OAP. La gare routière du collège se situe en face du projet.

Besoin en matière de stationnement :

En entrée de site, en bordure de la voie de desserte principale, un parking multi-usages devra être aménagé (min. 26 places). Il pourra servir de dépose-minute pour les usagers du collège, le matin et l'après-midi en semaine, mais également pour le stationnement des visiteurs des logements de la zone, le soir et le week-end. Il pourra en outre être utilisé par la patientèle du cabinet médical ou les clients des éventuels commerces situés en rez-de-chaussée. Tous ces usages étant sur des temporalités différentes, il s'agit de prévoir un espace suffisamment dimensionné mais mutualisé.

Pour ne pas encombrer la voie de desserte principale, le parking multi-usages devra être desservi par une contre-allée, en sens unique, spécifiquement dédiée. Les aires de stationnements doivent être le plus perméable possible

L'ensemble des besoins en stationnement du projet doit être satisfait au sein du périmètre de l'OAP. Il ne doit pas générer de report de stationnement spontané et inapproprié sur la RD39.

Outre les stationnement vélos obligatoires dans les bâtiments de logements collectifs, des emplacements avec des dispositifs adaptés devront être prévus au sein des espaces verts communs. A minima, 5 arceaux devront être positionnés au sein de la zone, soit regroupés en un seul espace à proximité de l'espace vert central, soit sous la forme de plusieurs points d'accroche répartis à différents endroits du site (la pastille sur le schéma est un principe, la localisation et la forme que prendra ce stationnement seront à préciser dans le projet afin d'assurer une utilisation effective des dispositifs prévus).

Les espaces de stationnement devront, dans la mesure du possible, être réalisés en sous-terrain pour les bâtiments collectifs. Les espaces de stationnement en surface devront obligatoirement être réalisés dans des revêtements perméables. Ils devront être plantés soit par des plantations ponctuelles, soit sous la forme de bosquets animant l'espace.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Mesures complémentaires issues de l'évaluation environnementale

Nuisances sonores et pollutions atmosphériques :

Le projet devra prendre en compte les nuisances sonores émanant de la voie ferrée (ligne Corbeil-Essonnes / Montereau) et de la RD39. Par conséquent, le projet devra proposer une conception et un aménagement adéquat du bâti.

Au-delà de l'isolation acoustique réglementaire obligatoire en zone de bruit et afin d'assurer le confort des futurs habitants, le projet devra :

- Réduire les surfaces réverbérantes en privilégiant les matériaux absorbants pour limiter les phénomènes de réverbération du bruit et l'émergence de bruit important (tout particulièrement dans les zones fermées),
- Proposer des logements avec, dans la mesure du possible, une pièce de vie et/ou les pièces de sommeil, situées sur une façade, non exposée, ou sinon la moins exposée, au bruit,
- Porter une attention particulière à l'isolation des façades et des ouvertures,
- Réaliser tout aménagement qui permettrait de diminuer les nuisances sonores au sein du projet, en particulier aux abords immédiats de la RD39.

Afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et d'en limiter les impacts sur la santé humaine, le projet devra :

- Dans le cas où des ventilations mécaniques seraient mises en place, privilégier le positionnement des bouches de prise d'air neuf sur le côté le moins exposé du bâtiment, loin des bouches d'air vicié, de parkings ou de garages ou d'une cheminée.
- Assurer, dès la conception des bâtiments, l'entretien aisé des systèmes de ventilation mécanique, notamment ceux comprenant une filtration de l'air entrant, afin que les filtres puissent être changés facilement,
- Prévoir la plantation d'espèces non allergènes, la capacité allergène des pollens étant renforcée au contact de certains polluants atmosphériques.

Qualité des sols :

Le site est concerné par plusieurs risques et potentielles pollutions au niveau du sol et du sous-sol. Il conviendra donc d'être vigilant à la prise en compte des thématiques listées ci-dessous et il est vivement recommandé, en amont de tout projet de construction, de conduire les études appropriées, en particulier une étude géotechnique.

En effet, le site se situe :

- Dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B décrivant une probabilité importante de zones humides,
- Dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes,
- Dans un secteur avec un risque de pollution des sols (notamment au regard des activités passées). Les études préalables devront s'assurer de la compatibilité du projet et des usages projetés avec l'état des sols.

Limitation des incidences environnementales en phase chantier :

- Afin d'améliorer le bilan carbone de l'opération et de limiter les incidences sur l'environnement, pendant le chantier et notamment lors de la phase de démolition, il est vivement recommandé :
 - o D'organiser le tri, le stockage et la collecte de tous les déchets recyclables ou valorisables,
 - o De mettre en œuvre un plan d'élimination des déchets non valorisables,
 - o De sélectionner et d'utiliser le plus possible des modes de constructions permettant la réduction de la production de déchets,

- De limiter les nuisances sonores pour les riverains en éloignant le plus possible des riverains les points d'accès aux chantiers, en organisant les transports et livraisons pour limiter les allers et venues des engins au strict nécessaire, en groupant les travaux bruyants par l'aménagement des horaires de travail après avoir prévenu les riverains, en mettant en place des panneaux acoustiques si nécessaire,
- De choisir des matériaux de préférence biosourcés ayant un moindre impact sur l'environnement,
- De prendre toutes les mesures nécessaires et de respecter la réglementation en vigueur pour éviter la pollution de l'eau.



- Aire de jeux
 - Stationnement vélo public
 - Voirie structurante/ primaire existante
 - Voirie structurante/ primaire à créer
 - Voirie de desserte à créer
 - Liaison douce (piétons, vélos) existante
 - Liaison douce (piétons, vélos) à créer
 - Alignement d'arbres à préserver, renforcer ou à créer
 - Maintien d'une perspective paysagère
 - Impasse à aménager
 - Liaison piétonne à réaménager
 - Habitat collectif
 - Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
 - Jardins à aménager / conserver
 - Espace vert public à créer
 - Stationnement privatif des logements avec aménagement paysager adapté
 - Parking multi-usage
- Référentiels**
- Bâtiments
 - Parcelles

OAP N°2 : SECTEUR RUE FOSSE DEROUY

Localisation et caractéristique du site :

Situé à l'Est de la commune, à proximité d'un bois classé situé à l'ouest, le site est actuellement vierge de toute occupation. Il n'est soumis à aucun risque ni classification.

Enjeux et objectifs :

L'objectif de cette OAP est de prolonger l'espace urbanisé à l'angle de la rue jusqu'aux espaces boisés situés à l'ouest du secteur. L'organisation des constructions devra s'inscrire en continuité avec l'aménagement des constructions alentours (en majorité constituées d'habitations individuelles avec jardins). Les parcelles devront permettre l'aménagement de jardins tournés vers les espaces naturels et boisés situés au Nord et à l'Ouest du secteur de l'OAP.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est destiné à accueillir principalement du logement individuel dans la continuité de l'espace bâti environnant.

Les constructions seront légèrement en retrait par rapport à la rue afin de laisser un espace jardiné et de stationnement.

Enjeux et objectifs :

Le projet favorise la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.

Qualité urbaine du projet :

Afin de s'intégrer et de ne pas créer de rupture avec le reste de la commune, les bâtiments devront reprendre les codes architecturaux des bâtiments alentours.

Espaces publics :

Une haie paysagère sera plantée sur la lisière nord avec l'espace naturel ouvert et boisé.

Formes urbaines et programmation :

9 à 11 habitations individuelles sous forme de maisons/pavillons (100% individuels)

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme.

Opération d'aménagement d'ensemble.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels et paysage :

Sur site, le linéaire boisé devra être conservé le plus possible. Le périmètre bénéficie de la proximité avec des massifs boisés au Nord et à l'Ouest du périmètre.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO² aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise. La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès, réseau viaire et mode doux :

L'accès principal se fait par la rue de la Fosse Derouy.

La nouvelle voie de desserte interne à l'opération sera soit en double sens avec système de retournement soit à sens unique permettant un bouclage interne avec une sortie et une entrée sur la rue de la Fosse Derouy. Elle sera composée de la chaussée d'une largeur de 3m minimum (sens unique) ou 5m minimum, de 2 trottoirs d'1,50m minimum, d'une noue végétalisée paysagère d'1,50m minimum et plantée d'une dizaine d'arbres de hauteur modérée et d'essences variées (liste d'essences annexée au règlement).

En cas de voie en impasse, une voie douce permettra de relier le Chemin des grains de fer à l'Ouest.

Desserte par les transports en commun :

Le site est desservi par les transports en commun. A l'ouest de l'OAP se situe un arrêt de bus. Aucun projet futur ne concerne le périmètre.

Besoin en matière de stationnement :

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 4 logements sur les espaces communs permettant le stationnement visiteur. Les aires de stationnement seront perméables et arborées.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



- Voirie de desserte à créer
- Liaison douce (piétons, vélos) existante
- Liaison douce (piétons, vélos) à créer
- Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Espace naturel à préserver

Référentiels

- Parcelles

OAP N°3 : SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE

Localisation et caractéristique du site :

Située à l'Est de la commune, à la sortie du village par la rue de la République, ce secteur a pour vocation d'offrir une nouvelle offre de logements qui doit s'intégrer dans le paysage boisé présent actuellement. Le site présente un potentiel foncier important et est soumis à peu de risques naturels. Il est voué à accueillir 8 à 10 logements individuels.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP prévoit la création de logements dans le prolongement de l'espace urbanisé existant et un aménagement paysager en limite de la voie publique, ce qui garantira une parfaite intégration de cet OAP dans le paysage urbain.
- L'OAP répond à ces objectifs :
 - o Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager ;
 - o Proposer une entrée de ville de qualité et bien définie ;
 - o Maintenir une identité végétale forte ;
 - o Prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est destiné à accueillir principalement du logement pavillonnaire.

Les constructions s'implanteront en retrait par rapport à la rue afin de laisser un espace jardiné et de stationnement.

Qualité urbaine du projet :

L'aménagement de la partie en bordure de la rue de la République, en entrée de ville, devra faire l'objet d'une attention particulière. Il est demandé l'aménagement d'un premier plan paysagé, continuité verte en écho aux espaces boisés qui entourent le site, et d'un second plan minéral (clôture sous forme de mur), qui permettra de structurer l'espace et de signifier l'entrée dans l'espace urbain.

Les constructions qui se situeront en bordure de la rue de la République devront être implantées de sorte que le faitage principal soit parallèle à la voie, afin de rester dans la continuité des implantations existantes sur la rue.

Dans le reste de la zone, les implantations pourront être différentes mais elles devront maintenir une harmonie et une cohérence d'ensemble.

Au centre de l'emprise dédiée à l'espace public, une noue d'environ 1,5m de large devra permettre de récolter les eaux pluviales et de les infiltrer afin de limiter les ruissellements vers le point bas en bordure de la rue de la République, lequel devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif et participant à l'identité du site et de l'entrée de ville.

En bordure Est et Sud, conformément au plan de zonage et aux espaces boisés classés qui y sont inscrits et afin d'assurer l'intégration des constructions dans le site, une bande boisée devra être conservée.

Il est rappelé que les clôtures devront être perméables à la petite faune et prévoir, si nécessaire des découpes à proximité du sol pour assurer leur libre circulation. Les clôtures végétalisées devront être composées d'essences variées (pas de haie monospécifique) et de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée.

Espaces publics :

Voir coupe de voirie ci-dessous.

Formes urbaines :

Le projet devra conduire à la réalisation de 8 à 10 logements individuels, sous forme de maisons/pavillons (100% individuels).

Echéancier et phasage :

Court terme

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Sur site le linéaire boisé va être conservé. De plus l'implantation d'arbres et la « renaturation » permettra de donner au périmètre de l'OAP un rôle de point d'entrée ou de point relais en ce qui concerne les corridors verts. En effet le périmètre bénéficie de la proximité avec des massifs boisés au sud et à l'ouest du périmètre.

Des plantations d'arbres seront réalisées afin de séparer les logements entre eux en plus de la conservation d'arbres.

Paysage :

Le linéaire boisé est conservé. Une ceinture verte sera à créer.

Avec les éléments environnants, des franges paysagères et murets seront réalisés à des fins de séparations marquées.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive. Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise. La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

En outre :

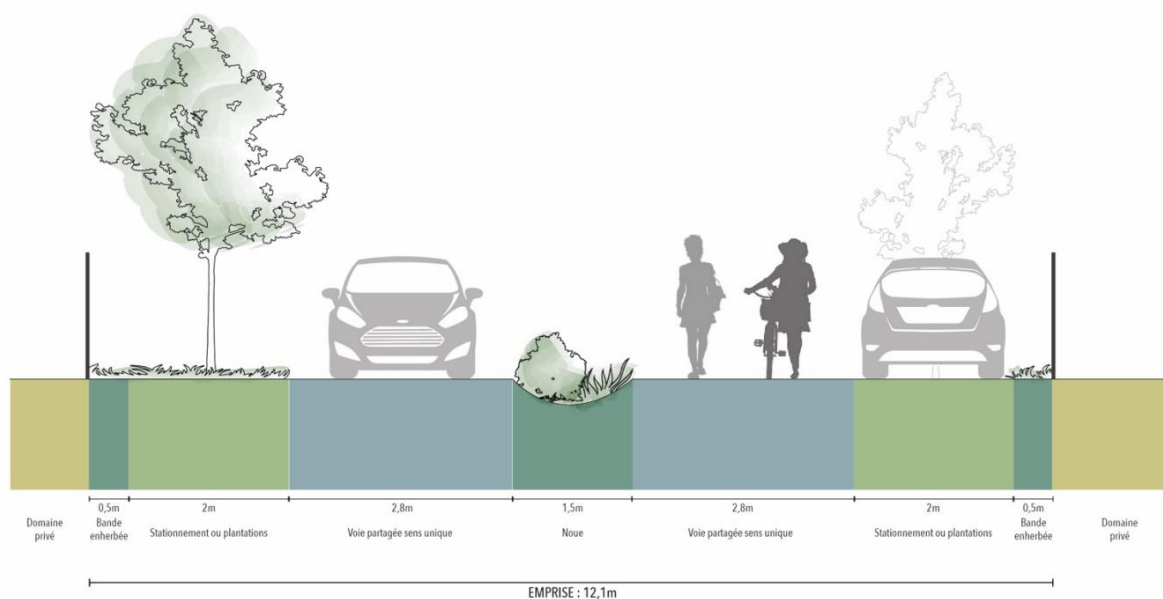
Un point de collecte des déchets, suffisamment dimensionné pour les besoins des différents types de collecte et de l'ensemble des habitants du site, devra être aménagé en entrée de zone. Couvert mais néanmoins aéré, et fermé afin que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il devra être facilement accessible par les usagers et les services de collecte. Il n'y aura pas de collecte en porte à porte à l'intérieur du site.

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès, réseau viaire et mode doux :

L'accès au site se fera uniquement par la rue de la République.

La coupe ci-dessous détaille les principes d'aménagement de la voie.



La voie de desserte sera à sens unique : deux points d'accès seront créés, un d'entrée et un de sortie, relativement proches l'un de l'autre pour former un carrefour qui devra être sécurisé et bien matérialisé. Néanmoins, et si techniquement la solution privilégiée par le graphique ne pouvait être mise en place, il pourra être créé un seul point d'accès (entrée/sortie).

La voirie à sens unique doit permettre une circulation apaisée et partagée au sein du site entre les véhicules motorisés et les modes déplacements actifs. Pour cela, la chaussée devra avoir une largeur d'environ 2,8m. En bordure de chaussée, des espaces de stationnement devront être aménagés, notamment pour le stationnement des visiteurs. Ces espaces de stationnement pourront être alternés avec des zones de plantations.

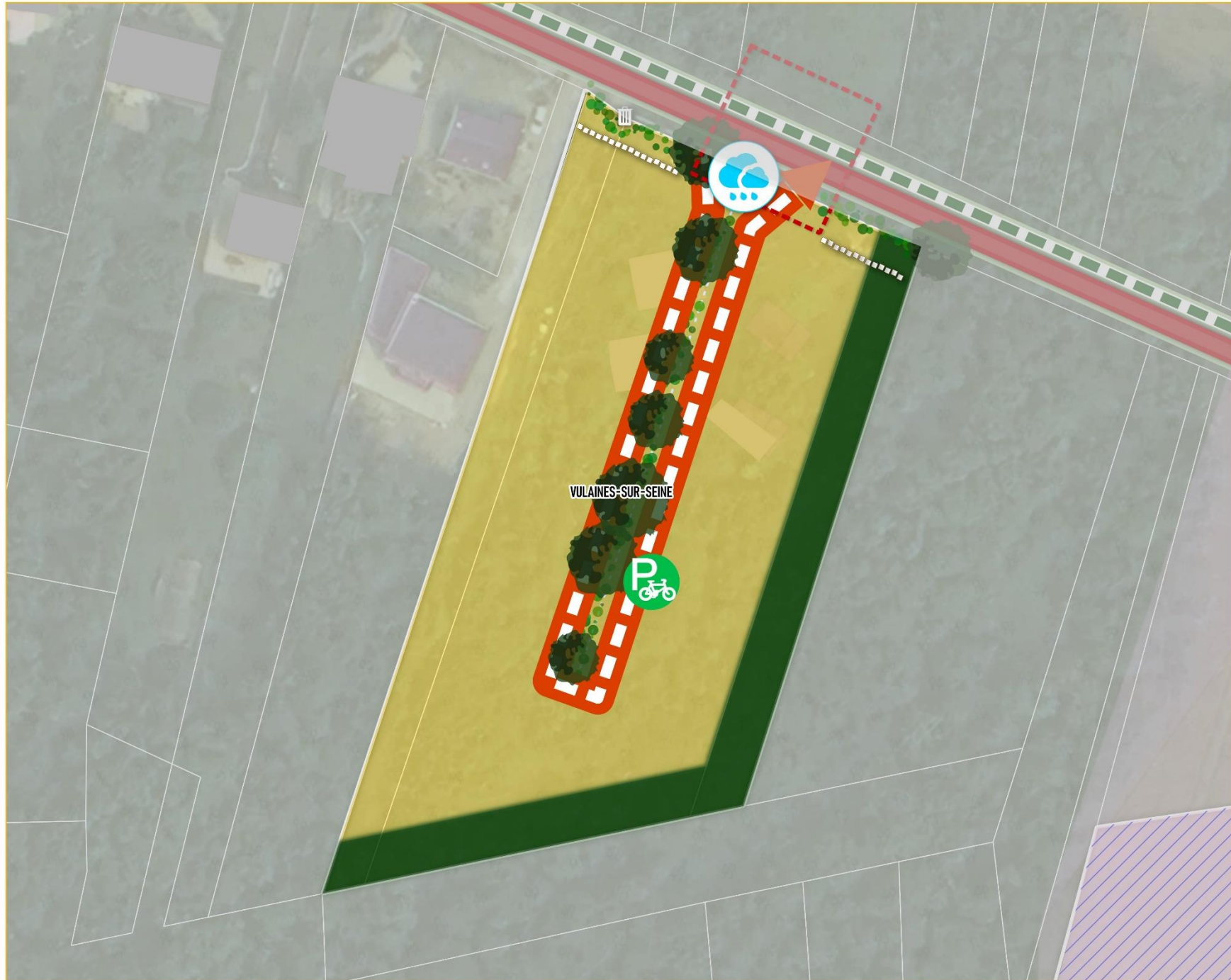
Desserte par les transports en commun :

Le site est desservi par les transports en commun. A l'ouest de l'OAP se situe un arrêt de bus.

Besoin en matière de stationnement :

Du stationnement pour les vélos devra également être prévu sur l'espace public au sein de la zone (la pastille sur le schéma est un principe, la localisation et la forme que prendra ce stationnement seront à préciser dans le projet afin d'assurer une utilisation effective des dispositifs prévus). Pour les espaces de stationnement, l'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Stationnement vélo public
-  Voirie de desserte à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Mur à conserver
-  Gestion des eaux pluviales: Noue / fossé
-  Habitat individuel
-  Espace naturel à préserver
- Référentiels**
-  Bâtiments
-  Parcelles

OAP N°4 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES – CHEMIN DES VACHES

Localisation et caractéristique du site :

Situé à l'est de la commune, entre la zone d'activités existante et le secteur de l'OAP Rue de la République, ce site actuellement occupé par un usage agricole sous forme de champs. Le site est voué à l'extension du parc d'activités des communes de Vulaines-sur-Seine et Samoreau et ne présente aucun risque.

Enjeux et objectifs :

Le projet doit permettre une extension de la zone activité existante afin de renforcer l'attractivité économique et favoriser l'emploi.

1) Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Le site est actuellement occupé par une exploitation agricole. La vocation de ce périmètre est d'accueillir de nouvelles activités économiques dans la continuité de la zone présente au sud du territoire.

Qualité urbaine du projet :

Le projet doit limiter l'impact visuel des futures activités depuis la plaine agricole à l'Est. Les constructions devront s'harmoniser entre elles dans le choix des volumes, matériaux, couleurs et implantations.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Activités économiques et équipements uniquement.

Echéancier et phasage :

Court à moyen terme par une opération d'aménagement d'ensemble.

2) Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels et paysage :

Une haie paysagère d'essences locales devra être plantée le long du chemin des Vaches afin d'accompagner la lisière entre la zone d'activités et la plaine agricole à l'Est. Des plantations d'arbres devront être réalisées au sein des espaces communs de la zone d'activités.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Prise en compte de l'utilisation agricole de produits phytopharmaceutiques : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

3) Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site s'effectue au sud du périmètre par la rue du Petit Rocher étendue par un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Un principe de liaison permet de relier ce nouvel espace à la zone d'activité existante.

La desserte interne de l'opération permettra les entrées et sorties avec la création d'un système de bouclage interne ou de retournement.

Mode doux :

Aux abords du site, la voie reste partagée entre ces usages et l'usage de la voiture.

Desserte par les transports en commun :

Le site n'est pas directement desservi par les transports en commun. Des lignes de bus desservent cependant la zone d'activités existante.

Besoin en matière de stationnement :

Un stationnement pour les véhicules visiteurs et possiblement les poids lourds devra être réalisé dans le projet et en fonction des activités qui s'installeront sur le site.

Le stationnement devra être paysager et perméable.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Système de bouclage ou de retournement
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Secteur d'activités mixtes

Référentiels

-  Parcelles