LA ROCHETTE
Ville de Seine-et-Marne (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME

03

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- MODIFICATION N°1 -

MODIFICATION#1 PRESCRITE LE :	**11/05/2023**
MODIFICATION#1 APPROUVÉE PAR DCM LE :	**05/10/2026**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire, Pierre **YVROUD**

ARCHITECTURE & URBANISME
Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

SOMMAIRE

RAPPELS

Article L.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6.

Article L.151-7

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie.

(...)

Article R.151-6

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

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

Article R.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots,

immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

Article R.151-8

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

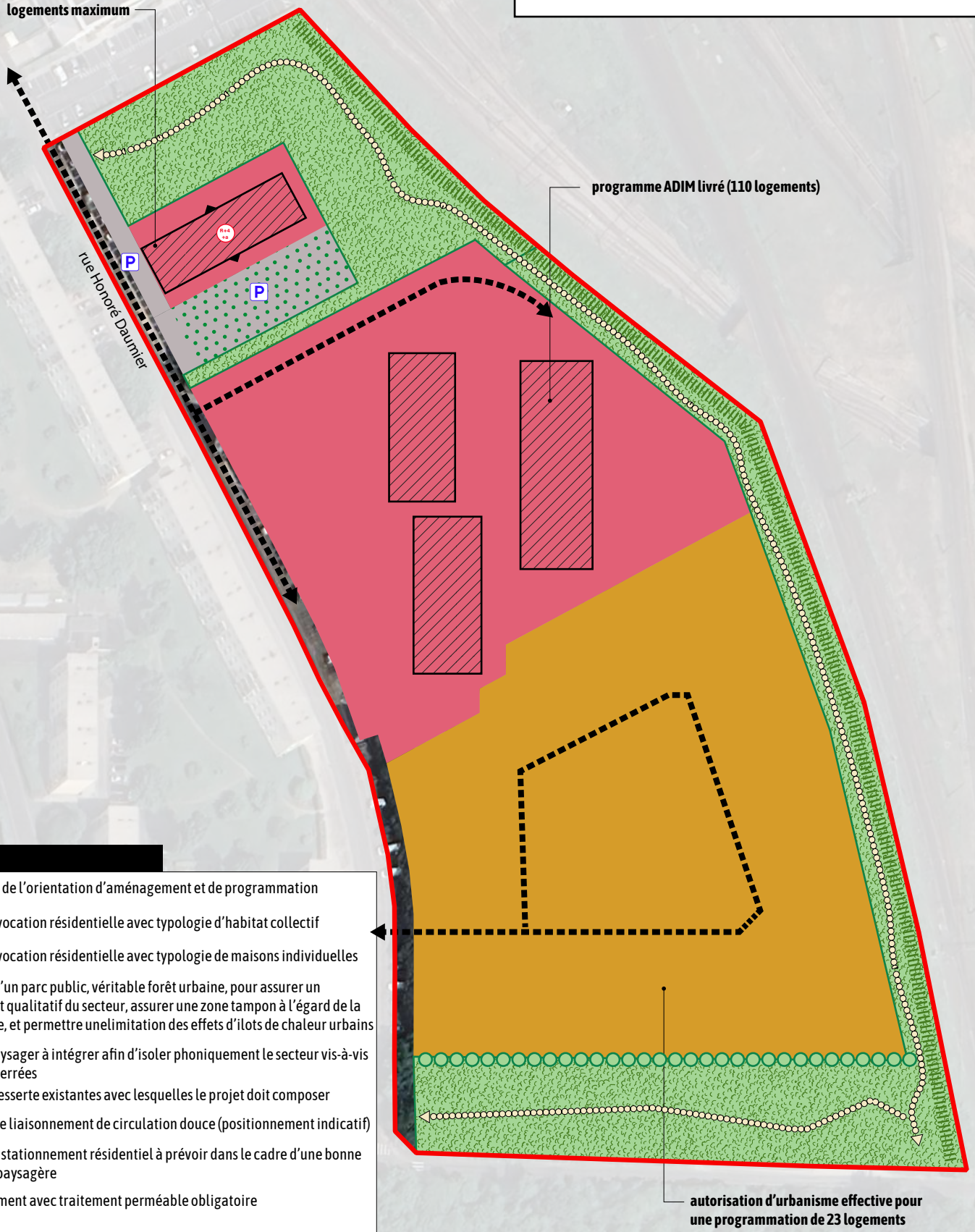
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte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

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

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR HONORÉ DAUMIER



LÉGENDE

- périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- secteur à vocation résidentielle avec typologie d'habitat collectif
- secteur à vocation résidentielle avec typologie de maisons individuelles
- création d'un parc public, véritable forêt urbaine, pour assurer un traitement qualitatif du secteur, assurer une zone tampon à l'égard de la voie ferrée, et permettre unelimitation des effets d'ilots de chaleur urbains
- merlon paysager à intégrer afin d'isoler phoniquement le secteur vis-à-vis des voies ferrées
- voies de desserte existantes avec lesquelles le projet doit composer
- principe de liaisonnement de circulation douce (positionnement indicatif)
- P poches de stationnement résidentiel à prévoir dans le cadre d'une bonne insertion paysagère
- P stationnement avec traitement perméable obligatoire
- principe d'orientation du bâtiment résidentiel avec façade principale Nord-Sud
- traitement de tampons paysagers sous forme d'alignements d'arbres
- R+4 +a principe de hauteur plafond de la construction
  a : attique

superficie OAP : 4,3 ha

objectifs programmatiques OAP : 173 logements

0m 50m 100m

N

AA PLUS

1.RUE HONORE DAUMIER

1.1.Présentation de la zone à réhabiliter

❖ Réseau de déplacement et circulation

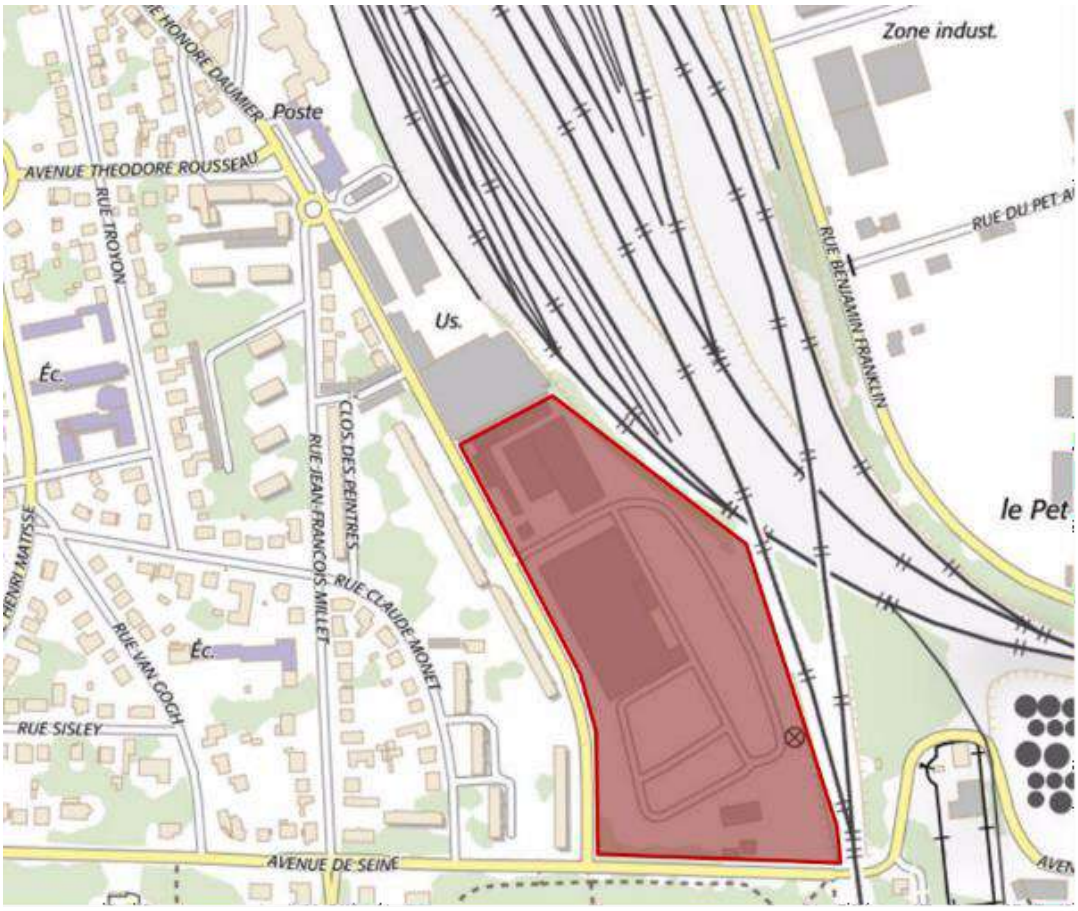
Le site est encadré par trois tronçons.

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

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

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

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



Réseau de déplacement limitrophe.

❖ Caractéristiques du terrain

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

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

Environnement direct de la zone

❖ **Tissu bâti limitrophe**

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

  Ils peuvent atteindre 120m de long et créent un front bâti massif s'imposant à la rue Honoré Daumier.
- Au Sud, le bois de La Rochette débute de l'autre côté de l'avenue de Seine.

Rue Honoré Daumier

Avenue de Seine

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

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

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

1.2.Aménagement et programmation

❖ Programme

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

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

La zone à aménager couvre 4,3 ha.

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

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

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

❖ Urbanisme et habitat

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

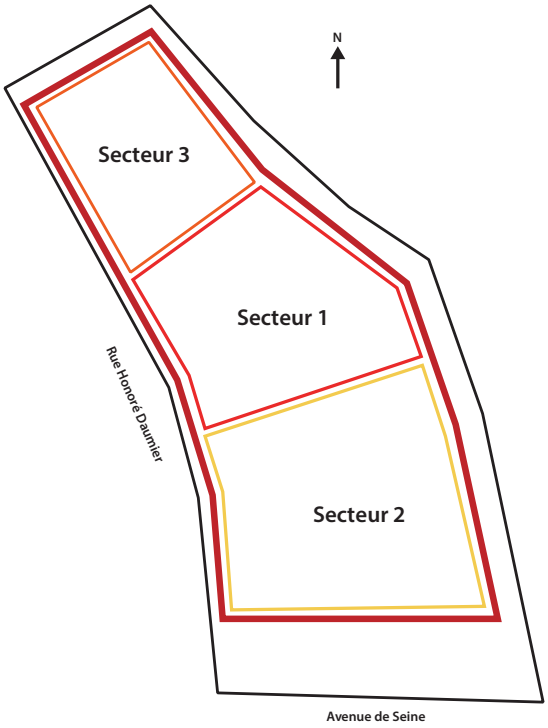
En parallèle il s'agit néanmoins de préserver la qualité et l'équilibre du cadre urbain de La Rochette en évitant de surdensifier.

Dans ce cadre, l'objectif est d'atteindre une densité d'habitat moyenne de 45 à 50 logements par hectare. Soit environ 170-180 logements sur les espaces d'habitat de la zone, localisés sur des secteurs définis.

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

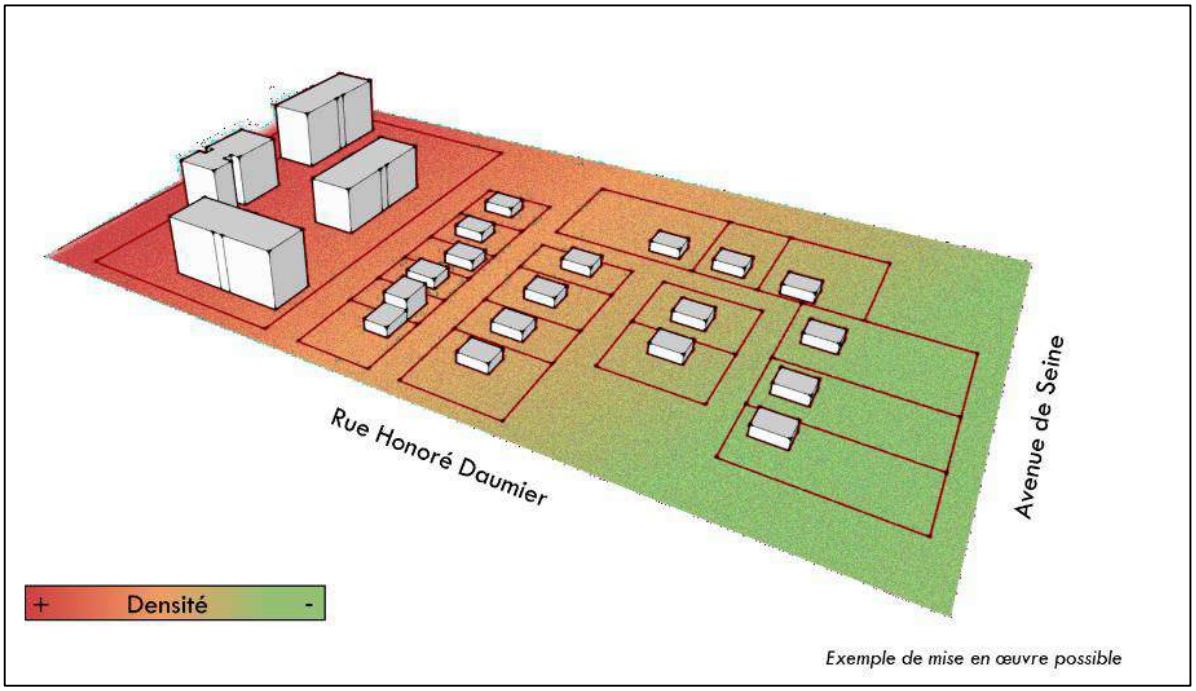
Un 1er secteur à densité d'habitat supérieure (95 logements par hectare, hors espaces verts communs[1]) accueille des immeubles aux caractéristiques semblables à celles des ilots voisins (notamment Daumier et Pichet présentant des hauteurs de 17m avec un maximum de niveaux de R+4+A). La forme urbaine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

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



Un troisième secteur doit permettre la réalisation d'un programme immobilier d'une quarantaine de logements en accession, mais surtout et principalement, un important parc paysager, la foret urbaine, venant agrémenter le paysage localement, mais aussi développer les îlots de fraicheur sur le secteur

Ces emprises végétalisées et paysagées viendront marquer une frontière lisible avec le secteur 1 récemment livré. Au sud du secteur 2, la continuité de la forêt urbaine viendra envelopper d'un écrin végétalisé la totalité de la zone opérationnelle de l'OAP.



Exemple de mise en œuvre possible

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

❖ Implantation et caractéristiques du bâti

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

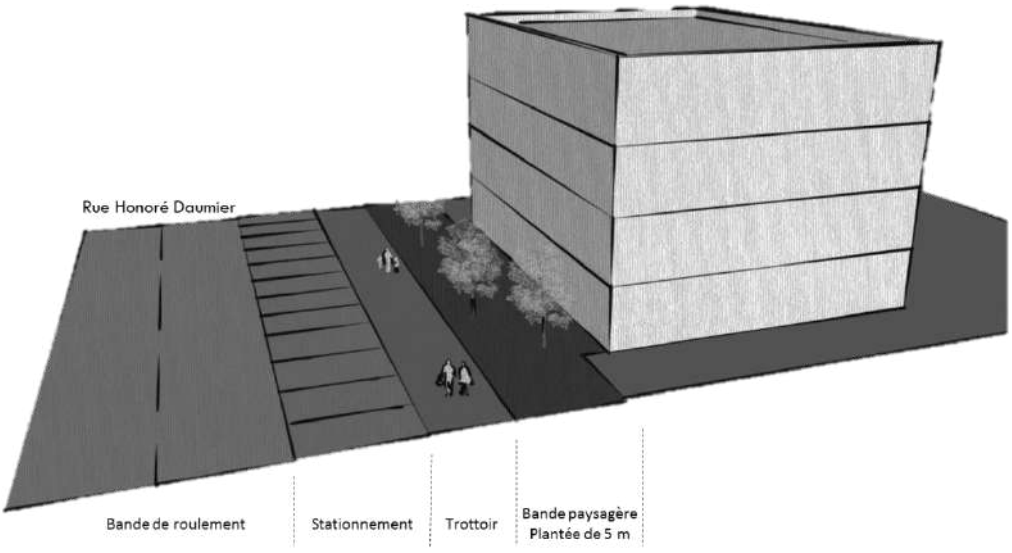
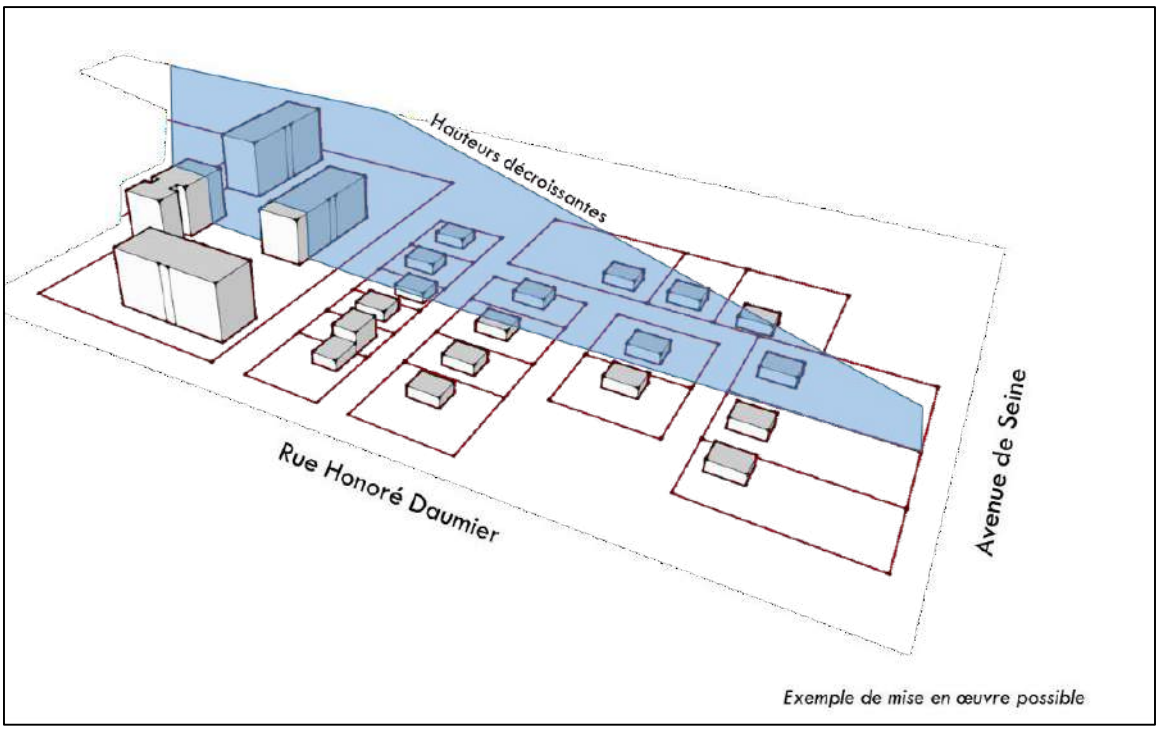


Schéma illustratif

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

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



Exemple de mise en œuvre possible

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

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

Le secteur 3 veillera à s'inscrire dans l'épannelage décroissant du Nord au Sud avec des constructions pouvant aller jusqu'à 21 m et R+4+attique maximum.

❖ Environnement et espaces de convivialité

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

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

Concernant la thématique des espaces de convivialité, le programme doit intégrer la mise en place d'un espace vert (en plus du merlon), sur au moins 5000m² du terrain d'assiette de l'opération et localisé sur le secteur Nord de l'OAP (secteur 3). Il constitue un espace de respiration visuelle entre le bâti existant et les constructions à venir. Il présente une forme régulière, d'un seul tenant, dont la façade sur la rue Honoré Daumier ne peut être inférieure à 80m de long.

A cet espace vert s'ajoute la création d'un second espace vert en partie Sud du secteur 2, le long de l'avenue de Seine, ce secteur étant déjà largement grevé par la bande d'inconstructibilité de 50m aux abords des bois.

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

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

❖ Déplacement et stationnement

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

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

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

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

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

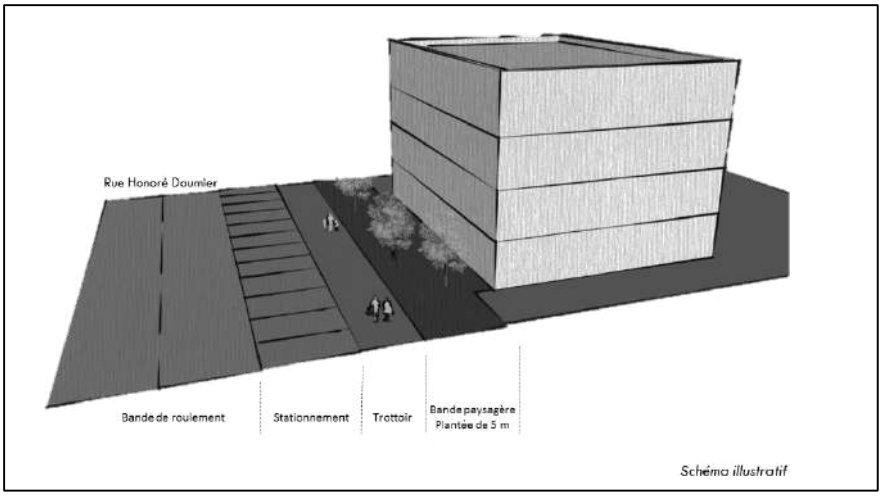


Schéma illustratif

❖ **Santé-Environnement**

La conception sobre et raisonnée d'une construction permet à la fois d'offrir une qualité de vie décente, mais surtout confortable, aux habitants. Dans le même temps, agir sur la forme, l'implantation ou encore l'orientation du bâti permet d'optimiser son autonomie en éclairage naturel, en chauffage naturel, en aération naturelle, et ainsi réduire sa consommation énergétique.

Concernant la conception des logements :

- Prendre en compte l'exposition solaire quant à l'implantation des constructions lorsque cela est possible.
- Proposer aux constructions un éclairage et une ventilation naturels des parties communes.
- Proposer une isolation phonique de qualité dès la conception des bâtiments (rappelons que la zone est concernée par les nuisances sonores de la voie ferrée à l'Est).
- Prendre en compte le confort thermique des logements et la sobriété énergétique, notamment dans la conception interne des logements et des bâtiments d'équipement.
- Dans le cadre des projets de construction, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée. L'emploi de matériaux sobres et participant à la transition environnementale et énergétique est recommandé pour garantir le confort thermique.
- Concevoir les systèmes d'occultation et d'ouverture en fonction de l'orientation pour participer au confort d'été.
- Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (couleurs claires, à fort albédo).

Une bonne gestion des déchets permet d'éviter la pollution de l'eau, de l'air, des sols, … La protection des ressources naturelles est donc au cœur de la gestion des déchets. Avec l'économie circulaire, le déchet devient aussi un levier pour limiter les prélèvements sur les ressources naturelles grâce à l'utilisation de matières recyclées. La consommation en énergie est également diminuée dans ce cercle vertueux. Avec le recyclage et la valorisation, le déchet devient à la fois

une véritable ressource et contribue à la protection de l'environnement.

Concernant la gestion des déchets :

- Concevoir des espaces communs facilitant la mise en place du tri, y compris des bio-déchets et porter une attention au bon dimensionnement de ces espaces en fonction de la destination de la construction.
- Prévoir, dans les aménagements d'espaces publics à l'échelle des quartiers ou grands projets, des espaces dédiés à des points de collecte de déchets.
- Prévoir, lorsque cela est possible, des aires de présentation bien intégrées dans le paysage, afin de libérer l'espace public et en faciliter sa lisibilité.
- Organiser, lorsque cela est possible, des aires de collecte distincte des déchets organiques afin de favoriser le compostage.

La proximité du réseau ferroviaire entraîne potentiellement une exposition aux nuisances sonores supérieure aux seuils de vigilance de l'Organisation Mondiale de la Santé. Afin de développer des projets respectueux de la santé des habitants et usagers du territoire, les dispositions suivantes s'appliquent pour tout projet.

Concernant l'exposition aux nuisances et aux pollutions :

- Engager toutes les études nécessaires afin de mesurer les niveaux de nuisances et prendre les dispositions utiles.
- Interdire les constructions accueillant des personnes vulnérables/sensibles dans les zones où le niveau sonore est élevé (supérieur à 53 db).
- Éviter les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores, à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles.
- Dans le cas des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores, assurer des constructions intégrant une isolation phonique afin de garantir la préservation d'une zone de calme.

De façon globale, et afin d'éviter l'exposition des populations, habitants et usagers aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores, il est recommandé pour le pétitionnaire dans le cadre de l'élaboration des projets :

- prendre connaissance des bases de données disponibles (BASOL, BASIAS, SIS, etc.),
- prendre en compte l'histoire du site dans la définition du projet.
- le cas échéant, s'octroyer les services et les conseils d'un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués et engager les études nécessaires,

❖ Appréhension de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Le secteur est situé en zone d'aléa fort et moyen retrait-gonflement des argiles. Bien que non concernée par un plan de prévention des risques traitant de l'aléa retrait gonflement des argiles, l'attention des pétitionnaires est alertée sur ce risque spécifique susceptible d'impacter les projets de construction. Aussi, les porteurs de projets devront nécessairement prendre en compte cet aléa pour tout projet constructif.

Ainsi, les pétitionnaires devront respecter les grands principes suivants :

- concernant les fondations :
  - adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
  - éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
  - préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur

hauteur.

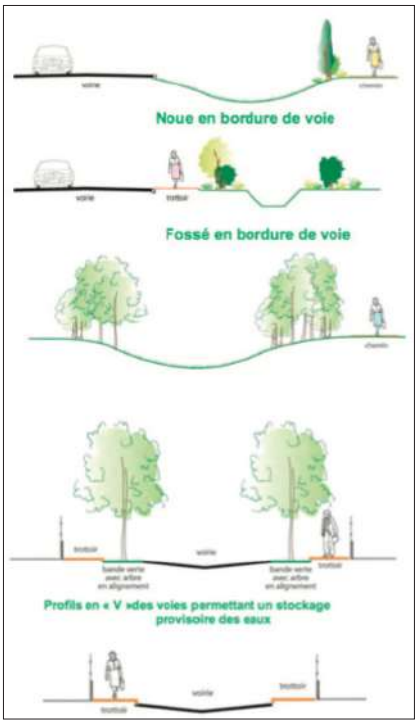
- concernant la rigidification du bâtiment :
  - mettre en œuvre des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.
- concernant l'étanchéité autour du bâtiment :
  - entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.
- concernant l'éloignement de la végétation du bâti :
  - abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée ;
  - mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.
- concernant le raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif :
  - lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).
- concernant l'étanchéification des canalisations enterrées :
  - étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.
- concernant les sources de chaleur en sous-sol :
  - prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).
- concernant les différents éléments de structure :
  - désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).
- concernant les dispositifs de drainage :
  - mettre en œuvre un dispositif consistant en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

❖ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.



Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR IMPASSE DU CHÂTEAU

LÉGENDE

- périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- secteur à vocation d'équipements publics (extension cimetière)
- secteur à vocation résidentielle avec typologie mixte (petit collectif / maisons individuelles)
- restructuration du pôle sportif avec mise en place d'un centre de tennis rénové (4 terrains dont 2 couverts), ainsi qu'une zone de tir à l'arc
- secteur à vocation d'équipements publics : création nouveau centre technique municipal
- secteur à vocation de jardins familiaux
- voies de desserte avec lesquelles le projet doit composer
- principe de liaisonnement de circulation douce (positionnement indicatif)
- stationnement avec traitement perméable obligatoire
- traitement de tampons paysagers sous forme d'alignements d'arbres
- espaces verts tampons à préserver et/ou à requalifier

superficie OAP : 2,7 ha

objectifs programmatiques OAP : 20 logements*

*dont 10 LLS

0m 50m 100m

N

AA PLUS

2. LE SECTEUR IMPASSE DU CHÂTEAU

2.1. Présentation de la zone à restructurer

❖ Réseau de déplacement et circulation

Le site est encadré par deux tronçons.

A l'Ouest, l'impasse du Château constitue le seul axe de desserte. C'est une petite rue à double sens qui permet de desservir principalement le cimetière et le lycée Benjamin Franklin. Le stationnement peut poser problème.

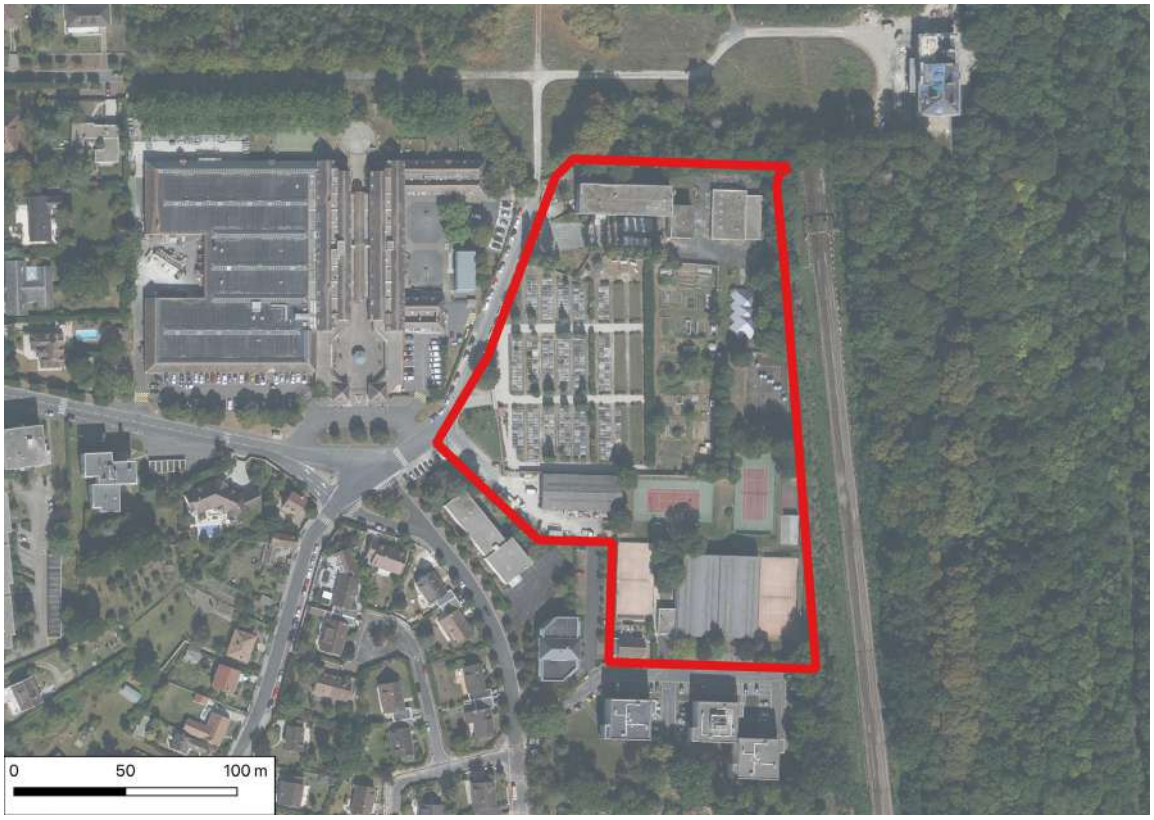
A l'Est, les voies ferrées de la ligne R (Melun/Montargis/Montereau-Fault-Yonne) qui traverse la commune du Nord au Sud le long des berges de la Seine (site à l'aplomb du tunnel).

Réseau de déplacement limitrophe

❖ Caractéristiques du terrain

Les terrains concernés, d'une superficie d'environ 2,7 ha, correspondent à un secteur essentiellement dédié à des équipements et services publics (cimetière, centre technique municipal, équipements sportifs et jardins familiaux), à l'exception de deux bâtiments dédiés aux activités de bureaux aujourd'hui abandonnées.

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



Environnement direct de la zone

❖ **Tissu bâti limitrophe**

- Au Nord, le terrain est bordé par le domaine du Château, écrin de verdure.
- A l'Ouest, de l'autre côté de l'impasse du Château on retrouve les emprises du lycée benjamin Franklin.
- Au Sud, se développe des logements collectifs.

Le lycée professionnel Benjamin Franklin

l'impasse du château

les bâtiments abandonnées (photo 2024)

Le centre technique municipal

Le site sert donc d'interface urbaine entre la trame bâtie existante et les espaces boisés des coteaux de la Seine même si la ligne ferroviaire vient marquer la limite Est (la frange Est du secteur étant délimité par un merlon paysagé).

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

2.2. Aménagement et programmation

❖ Programme

Le programme s'inscrit dans une logique de restructuration du secteur. Il s'agit de mieux organiser le tissu d'équipement public dans une logique d'efficacité et de qualité urbaine.

La zone à aménager couvre 2,7 ha.

L'objectif est de recréer une polarité de services publics et sportifs : repositionnement du centre technique municipal, extension du cimetière, développement, augmentation des espaces dédiés aux jardins familiaux, modernisation de l'offre en équipements sportifs, ... Enfin, en lisière Sud du secteur, en contact avec un programme de collectif allée des Muriers, une vingtaine de logements devront être réalisés afin de répondre aux obligations de densification des documents régionaux et communautaires, d'une part, et de contribuer au financement de l'aménagement de la zone, d'autre part (le foncier appartenant essentiellement à la commune sur ce secteur).

L'urbanisation de la zone doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble.

❖ Urbanisme et habitat

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

En parallèle il s'agit néanmoins de préserver la qualité et l'équilibre du cadre urbain de La Rochette en évitant de sur-densifier s'agissant principalement d'une zone dédiée au service public.

Dans ce cadre, l'objectif est d'atteindre une offre d'habitat résiduelle, d'une vingtaine de logements (dont 10 logements locatifs sociaux), le secteur étant avant tout une polarité d'équipements et de services publics.

❖ Espaces de convivialité et accompagnement paysager

Concernant la thématique des espaces de convivialité et d'accompagnement paysager, le programme doit intégrer le développement de l'offre en jardins familiaux. Par ailleurs, le merlon Est le long des voies ferrées, sera à préserver voire à requalifier afin d'en limiter l'impact visuel (et

sonore).

Le pourtour des différents programmes feront également l'objet de plantation d'espaces tampons paysagers sous forme d'alignements d'arbres permettant un renforcement de la trame verte localement tout en contribuant à développer des zones écran à l'égard des nuisances sonores. Ces espace sont de fait inconstructibles.

❖ **Déplacement et stationnement**

L'opération ne crée pas de nouveaux axes, à part une nouvelle desserte pour la partie logements créés (en fait il s'agit de se repiquer sur la voie de desserte de l'actuel Centre Technique Municipal).

En revanche, l'impasse du château sera requalifiée afin garantir un meilleur confort de la desserte et du stationnement. L'offre en stationnement étant insuffisante alors que les équipement sont nombreux, un nouveau parc de stationnement est prévu en limite nord-est. Celui-ci sera impérativement paysagé avec un traitement perméable obligatoire.

Enfin, le cœur d'îlot sera maillé d'une nouvelle liaison douce desservant la ligne d'équipements publics et sportifs.

❖ **Santé-Environnement**

La conception sobre et raisonnée d'une construction permet à la fois d'offrir une qualité de vie décente, mais surtout confortable, aux habitants. Dans le même temps, agir sur la forme, l'implantation ou encore l'orientation du bâti permet d'optimiser son autonomie en éclairage naturel, en chauffage naturel, en aération naturelle, et ainsi réduire sa consommation énergétique.

Concernant la conception des logements :

- Prendre en compte l'exposition solaire quant à l'implantation des constructions lorsque cela est possible.
- Proposer aux constructions un éclairage et une ventilation naturels des parties communes.
- Proposer une isolation phonique de qualité dès la conception des bâtiments (rappelons que la zone est concernée par les nuisances sonores de la voie ferrée à l'Est).
- Prendre en compte le confort thermique des logements et la sobriété énergétique, notamment dans la conception interne des logements et des bâtiments d'équipement.
- Dans le cadre des projets de construction, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée. L'emploi de matériaux sobres et participant à la transition environnementale et énergétique est recommandé pour garantir le confort thermique.
- Concevoir les systèmes d'occultation et d'ouverture en fonction de l'orientation pour participer au confort d'été.
- Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (couleurs claires, à fort albédo).

Une bonne gestion des déchets permet d'éviter la pollution de l'eau, de l'air, des sols, … La protection des ressources naturelles est donc au cœur de la gestion des déchets. Avec l'économie circulaire, le déchet devient aussi un levier pour limiter les prélèvements sur les ressources naturelles grâce à l'utilisation de matières recyclées. La consommation en énergie est également diminuée dans ce cercle vertueux. Avec le recyclage et la valorisation, le déchet devient à la fois une véritable ressource et contribue à la protection de l'environnement.

Concernant la gestion des déchets :

- Concevoir des espaces communs facilitant la mise en place du tri, y compris des bio-

déchets et porter une attention au bon dimensionnement de ces espaces en fonction de la destination de la construction.

- Prévoir, dans les aménagements d'espaces publics à l'échelle des quartiers ou grands projets, des espaces dédiés à des points de collecte de déchets.
- Prévoir, lorsque cela est possible, des aires de présentation bien intégrées dans le paysage, afin de libérer l'espace public et en faciliter sa lisibilité.
- Organiser, lorsque cela est possible, des aires de collecte distincte des déchets organiques afin de favoriser le compostage.

La proximité du réseau ferroviaire entraîne potentiellement une exposition aux nuisances sonores supérieure aux seuils de vigilance de l'Organisation Mondiale de la Santé. Afin de développer des projets respectueux de la santé des habitants et usagers du territoire, les dispositions suivantes s'appliquent pour tout projet.

Concernant l'exposition aux nuisances et aux pollutions :

- Engager toutes les études nécessaires afin de mesurer les niveaux de nuisances et prendre les dispositions utiles.
- Interdire les constructions accueillant des personnes vulnérables/sensibles dans les zones où le niveau sonore est élevé (supérieur à 53 db).
- Éviter les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores, à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles.
- Dans le cas des secteurs fortement impactés par les nuisances sonores, assurer des constructions intégrant une isolation phonique afin de garantir la préservation d'une zone de calme.

De façon globale, et afin d'éviter l'exposition des populations, habitants et usagers aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores, il est recommandé pour le pétitionnaire dans le cadre de l'élaboration des projets :

- prendre connaissance des bases de données disponibles (BASOL, BASIAS, SIS, etc.),
- prendre en compte l'histoire du site dans la définition du projet.
- le cas échéant, s'octroyer les services et les conseils d'un bureau d'études spécialisé en sites et sols pollués et engager les études nécessaires,

❖ Appréhension de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Le secteur est situé en zone d'aléa fort et moyen retrait-gonflement des argiles. Bien que non concernée par un plan de prévention des risques traitant de l'aléa retrait gonflement des argiles, l'attention des pétitionnaires est alertée sur ce risque spécifique susceptible d'impacter les projets de construction. Aussi, les porteurs de projets devront nécessairement prendre en compte cet aléa pour tout projet constructif.

Ainsi, les pétitionnaires devront respecter les grands principes suivants :

- concernant les fondations :
  - adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
  - éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
  - préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.
- concernant la rigidification du bâtiment :
  - mettre en œuvre des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle)

pour les murs porteurs liaisonnés.

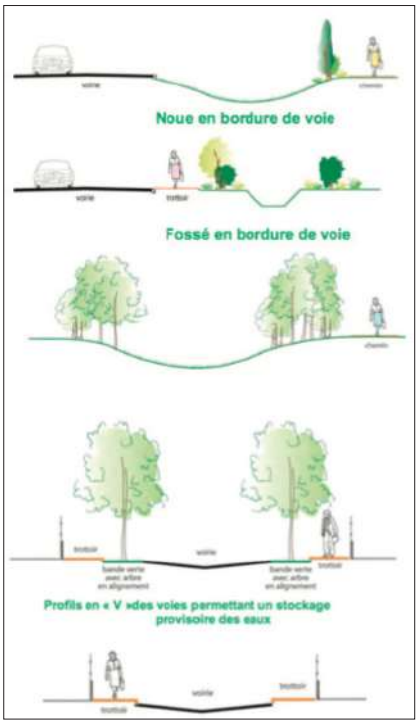
- concernant l'étanchéité autour du bâtiment :
  - entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.
- concernant l'éloignement de la végétation du bâti :
  - abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée ;
  - mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.
- concernant le raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif :
  - lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).
- concernant l'étanchéification des canalisations enterrées :
  - étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.
- concernant les sources de chaleur en sous-sol :
  - prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).
- concernant les différents éléments de structure :
  - désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).
- concernant les dispositifs de drainage :
  - mettre en œuvre un dispositif consistant en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

❖ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.



Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com