








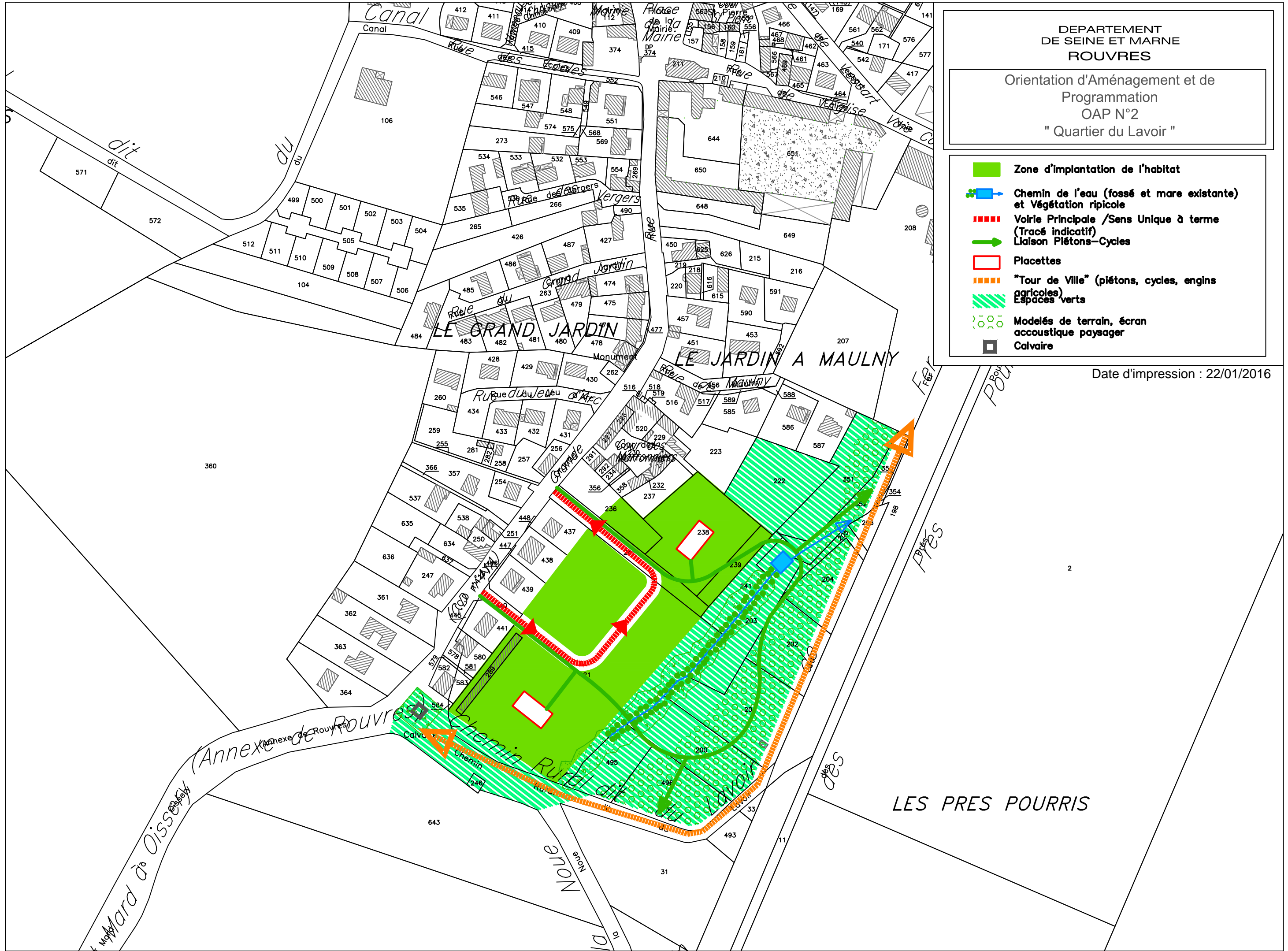


DEPARTEMENT
DE SEINE ET MARNE
ROUVRES

Orientation d'Aménagement et de
Programmation
OAP N°2
" Quartier du Lavoir "

-  Zone d'implantation de l'habitat
-  Chemin de l'eau (fossé et mare existante) et Végétation ripicole
-  Voirie Principale /Sens Unique à terme (Tracé indicatif)
-  Liaison Piétons-Cycles
-  Placettes
-  "Tour de Ville" (piétons, cycles, engins agricoles)
-  Espaces verts
-  Modelés de terrain, écran acoustique paysager
-  Calvaire

Date d'impression : 22/01/2016



PLU DE ROUVRES
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
CONCERNANT UN SECTEUR PARTICULIER DU TERRITOIRE COMMUNAL :
NOUVEAU QUARTIER
« LE CHEMIN DU LAVOIR »

RAPPELS REGLEMENTAIRES - EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Articles L.123-1, L.123-1-4, R.123-1, R.123-3-1, R.313-5

Les plans locaux d'urbanisme (...) « comportent des **orientations d'aménagement et programmation** » ; celles-ci « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Article L123-5

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. » (...)

AVERTISSEMENT

Toutes les indications graphiques de l'orientation d'aménagement ont pour objet d'illustrer les principes du projet. Leur positionnement et leur étendue ne sont pas figées. Ces informations graphiques sont donc à considérer comme indicatives.

DESCRIPTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il s'agit principalement d'articuler un nouveau quartier d'une quarantaine de logements avec un vaste espace naturel, accessible à l'ensemble du village.

Assurer l'insertion urbaine du secteur par :

- Les **piquages sur la Grande Rue** : ils feront l'objet, tous modes de déplacements confondus, d'une attention particulière tant en terme de sécurité que de traitement qualitatif ; ils prendront en compte la sécurisation de cette rue en amont et aval du projet, et organiseront le flux de véhicules en limitant les « tourne à gauche ».
- En entrée de ville le débouché du «Tour de Ville»/Chemin du Lavoir sur la Grande rue - au niveau du Calvaire - assurera la sécurité des déplacements piétons, cycles et engins agricoles auxquels il est exclusivement réservé.
- Situé entre l'opération d'aménagement et la voie ferrée, **l'espace naturel des franges** du village associera d'importants espaces verts et des équipements de plein air dédiés au loisir, à la détente, à la promenade ; les aménagements seront simples et durables et conçus pour induire des usages sécurisés et paisibles, non susceptibles de nuire à la tranquillité de l'environnement habité.
L'aménagement des espaces verts permettra une gestion alternative des eaux pluviales et contribuer à la bio-diversité, en s'appuyant notamment sur le fossé et la mare existants.
Des modelés de terrain de grande ampleur, fortement paysagers et plantés, constitueront un écran acoustique et visuel avec la voie ferrée, sans mettre en cause leur accessibilité aux piétons.
- La création de **cheminements piétonniers**, assurant notamment:
 - . Les liens entre la Grande Rue et l'espace naturel
 - . Le lien « Tour de ville » accueillant piétons, cycles et engins agricoles, depuis la Grande Rue au sud-ouest jusqu'en limite de la zone IIAU au nord-est.

Structurer le nouveau quartier par :

- La création de **voies nouvelles « secondaires »**, irriguant les zones d'habitat : une nouvelle boucle assurera à terme la liaison avec la Grande Rue ; elle pourra être en sens unique. Fortement paysagée, son tracé et son aménagement permettront au maximum de limiter la vitesse de circulation des voitures, et d'assurer la sécurisation des cheminements piétons et cycles. Le paysagement pourra associer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, infiltrations). Des tronçons en double sens pourront être ponctuellement envisagés s'ils permettent d'optimiser ces objectifs et sont nécessaires à la desserte de l'opération.
- Des espaces publics de type « **Placettes** » seront aménagés en quelques sites clés de la composition urbaine : traitement minéral des sols, façades principales plus proche de l'alignement des voies, etc... et raccordées au réseau piétonnier.

- Les logements seront répartis dans les « **Zones d'implantation d'habitat individuel** », suivant les typologies décrites ci-après.
- Le traitement des lisières Sud et Est du nouveau quartier d'habitation, qu'elles soient publiques ou privées, assurera une transition paysagère de qualité (hautes tiges, haies bocagères etc...) avec l'espace naturel voisin.
- Situés entre quartier d'habitation et le parc urbain, le fossé, la mare et les plantations ripicoles qui les accompagnent, seront préservés et mis en valeur. Les aménagements réalisés devront permettre d'en assurer aisément l'entretien.

Assurer la diversité et la mixité de l'habitat par:

- Pour répondre aux objectifs du SDRIF en matière de densité humaine et d'habitat, la population nouvellement accueillie devra être d'au moins 140 personnes, soit à raison de 3.2 hab/logt, la **réalisation à terme d'au moins 43/45 logements**, pour la totalité de la zone, afin de répondre aux objectifs de densité du SDRIF. Un maximum est toutefois fixé à 50 logements. Ils seront de typologie et densité diversifiées :

. la taille des parcelles sera en moyenne d'environ 270/300 m²

. quelques parcelles pourront être constitués en lots à bâtir, libres de constructeur

Selon la taille et la largeur des parcelles, les maisons pourront être implantées soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une voire les deux limites séparatives latérales, en application des dispositions de l'art. IAU7 du règlement. Ces configurations permettront d'offrir une diversité typologique allant de la maison individuelle isolée à la « maison de ville », accolée ou en bande.

- Il sera assurée au minimum la certification « **BBC** » (Bâtiment à Basse Consommation d'énergie), et de préférence « **Effinergie +** », des logements réalisés en opération groupée,
- La réalisation **d'équipements collectifs de plein air** et d'espaces verts, suivant les principes et la localisation portés au document graphique et décrits ci-dessus

PLU DE ROUVRES
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
CONCERNANT UN SECTEUR PARTICULIER DU TERRITOIRE COMMUNAL :
NOUVEAU QUARTIER SUD-EST
« LA MARE DES PRES »

RAPPELS REGLEMENTAIRES - EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Articles L.123-1, L.123-1-4, R.123-1, R.123-3-1, R.313-5

Les plans locaux d'urbanisme (...) « comportent des **orientations d'aménagement et programmation** » ; celles-ci « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Article L123-5

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. » (...)

AVERTISSEMENT

Toutes les indications graphiques de l'orientation d'aménagement ont pour objet d'illustrer les principes du projet. Leur positionnement et leur étendue ne sont pas figées. Ces informations graphiques sont donc à considérer comme indicatives.

DESCRIPTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Assurer l'insertion urbaine du secteur par :

- la réalisation d'une nouvelle voie structurante : **mail paysager auto-piéton** reliant la Grande Rue (RD41) au CR du Canal, permettant à terme d'assurer la desserte des terrains à urbaniser (zone II AU) au nord du nouveau quartier.
- Le **piquage sur la Grande Rue** : il fera l'objet d'une attention particulière tant en terme de sécurité que de traitement qualitatif : il devra
 - . d'une part assurer l'image d'entrée de ville à la fois pour le vieux village et le nouveau quartier
 - . d'autre part permettre l'insertion à terme du piquage en vis-à-vis desservant l'urbanisation à venir sur le secteur Sud Est
- Le **pôle d'équipements** existant sera renforcé par l'extension des espaces de plein air, permettant la réalisation d'équipements complémentaires : jeux, tennis, etc... L'aménagement des espaces verts permettra pour partie une gestion alternative des eaux pluviales et contribuer à la bio-diversité ; les éventuels modelés de terrain devront être de faible ampleur, être fortement paysagers et plantés, et ne pas remettre en cause leur accessibilité aux piétons comme espace de détente et de jeux. De façon générale, le pôle d'équipements sera accessible exclusivement aux piétons et aux cycles ; les voitures étant cantonnées dans des poches de stationnement situées en lisière de ce pôle.
- La création de **cheminements piétonniers**, assurant notamment:
 - . l'accès au pôle d'équipement
 - . le lien « Tour de ville » vers les futures urbanisations Ouest (zone II AU)

Structurer le nouveau quartier par :

- La création de **voies nouvelles « secondaires »**, irriguant les zones d'habitat : fortement paysagées, leur tracé et leur aménagement permettra au maximum de limiter la vitesse de circulation des voitures, et d'assurer la sécurisation des cheminements piétons et cycles. Leur paysagement pourra associer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, infiltrations). Des tronçons en sens uniques pourront être envisagées s'il permettent d'optimiser ces objectifs.
- Des espaces publics de type « **Placettes** » seront aménagés en quelques sites clés de la composition urbaine : traitement minéral des sols, façades principales plus proche de l'alignement des voies, etc...
- Les logements seront répartis dans les « **Zones d'implantation d'habitat individuel** », suivant les typologies décrites ci-après.
- Le traitement des lisières Sud et Ouest du nouveau quartier ; réalisé par l'aménageur il permettra :

. au Sud d'assurer la lisière du village aux franges de la plaine agricole : un aspect de **haie bocagère** sera recherché.

. à l'Ouest de préserver le fossé existant en limite ouest du site et qui constitue la naissance du ru Vivien, en amont du village; il sera intégralement préservé. Les **clôtures implantées en limites de ce fossé** seront implantées en haut de talus et avec un retrait suffisant pour en permettre l'entretien.

- La mise en valeur de « **cœurs d'îlots paysagers** », par une plantation adéquate des fonds de jardins.
- La **composition parcellaire**, qui reprendra, sur les rives est du quartier, la trame préexistante des limites séparatives riveraines.

Assurer la diversité et la mixité de l'habitat par:

- La **réalisation d'environ 80 logements individuels**, de typologie et densité diversifiées :
 - . la taille des parcelles sera en moyenne d'environ 450 m²
 - . environ 10% seront des « petits terrains » de moins de 300 m²
 - . quelques parcelles seront constitués en lots à bâtir (5 / 7 u.), libres de constructeur
- La certification « **BBC** » (Bâtiment à Basse Consommation d'énergie) des logements réalisés en opération groupée
- La réalisation **d'équipements collectifs de plein air** et d'espaces verts, suivant la localisation portée au document graphique

