

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

COMMUNE DE

Vulaines-sur-Seine



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation par délibération
du Conseil communautaire
le : **29 Juin 2017**
Mise en compatibilité suite a déclaration
de projet approuvée par le Conseil
Communautaire le : **23 Septembre 2021**

Projet de modification n°1 du PLU

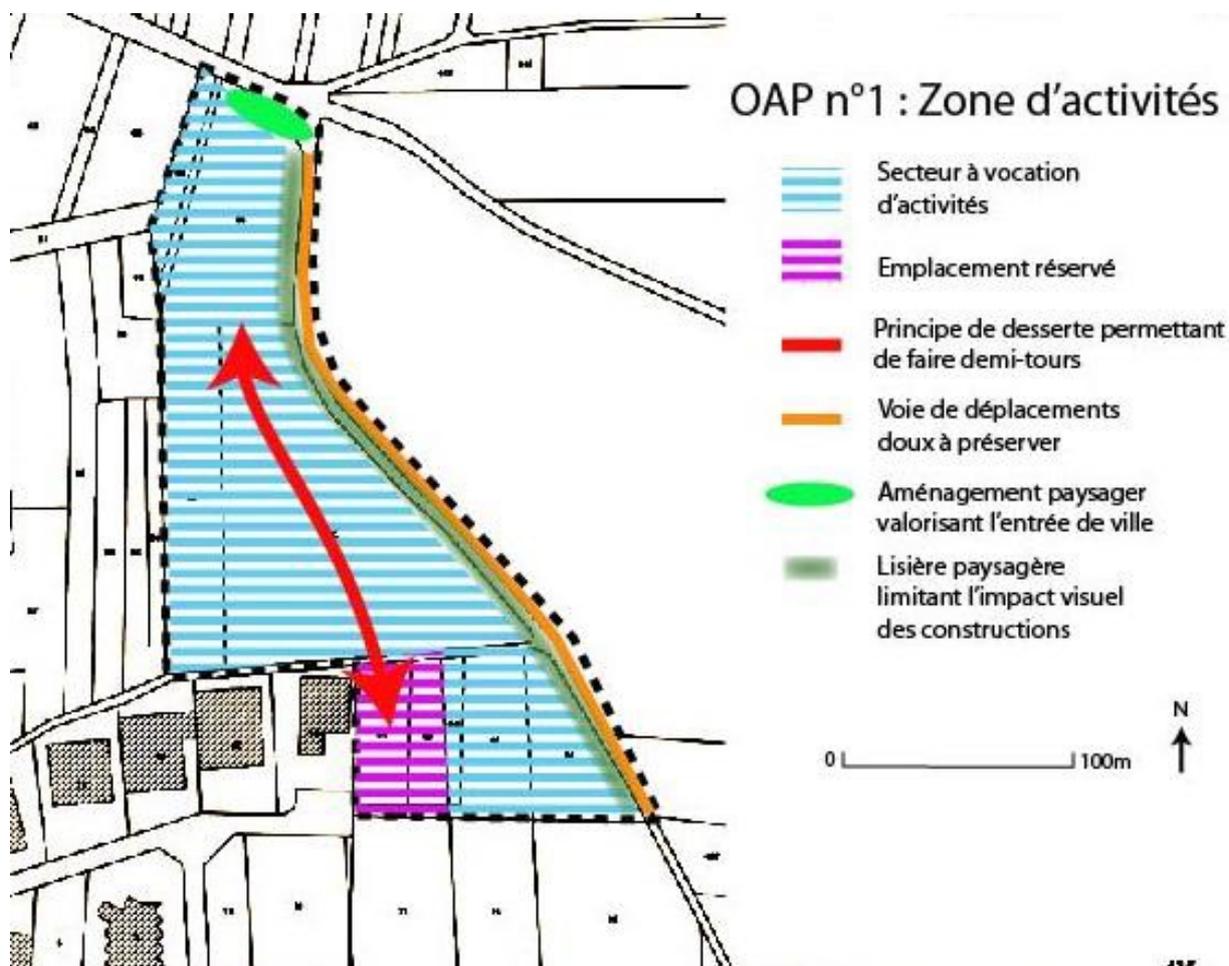


Les présentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs d'urbanisation future : les zones AU.

Les présentes OAP concernent :

- Le secteur d'extension de la zone d'activités,
- Le secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle Rue fossé Derouy,
- Le secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle Rue de la République
- Le secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage
- **Le secteur de renouvellement de la Varenne**

1- Extension de la zone d'activités

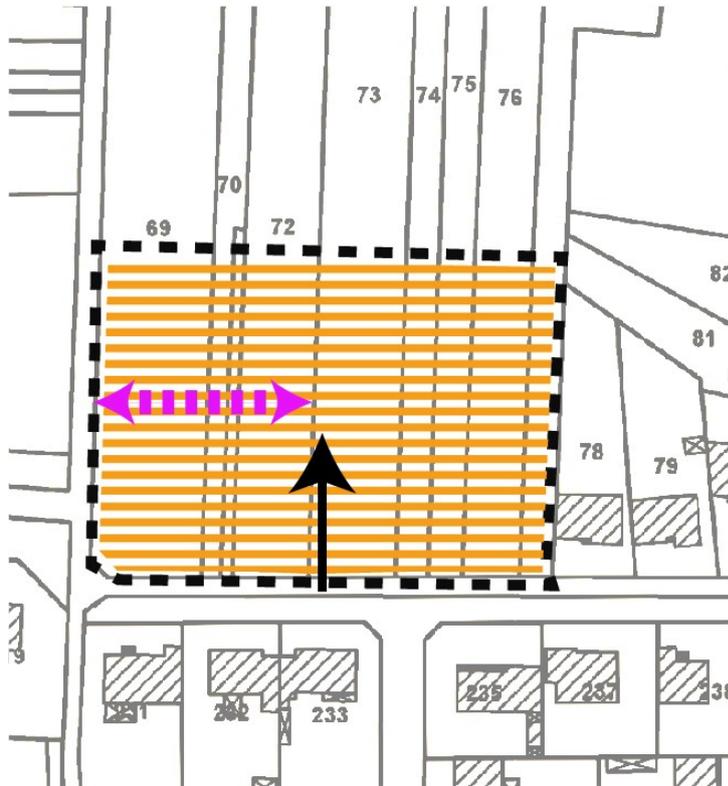


L'implantation d'activité sur ce secteur s'inscrit dans le prolongement de l'espace déjà dédié à des activités. Ce secteur permet d'utiliser des parcelles qui ne sont que peu exploitées. Un principe de liaison permet de relier ce nouvel espace à la zone d'activité existante. La préservation d'une voie douce à l'Est du périmètre permet de maintenir une progression entre les espaces agricoles et urbanisés.

Une lisière paysagère est créée pour permettre une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions. Elle permet également de créer une transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles.

Des aménagements paysagers sont prévus le long de la rue de la République afin de participer à la valorisation de l'entrée de ville et limiter l'impact visuel des constructions sur les espaces résidentiels.

2- Rue fossé Derouy



OAP n°2: Rue Fossé Derouy



Secteur à vocation d'habitat



Principe de desserte permettant de faire demi-tour



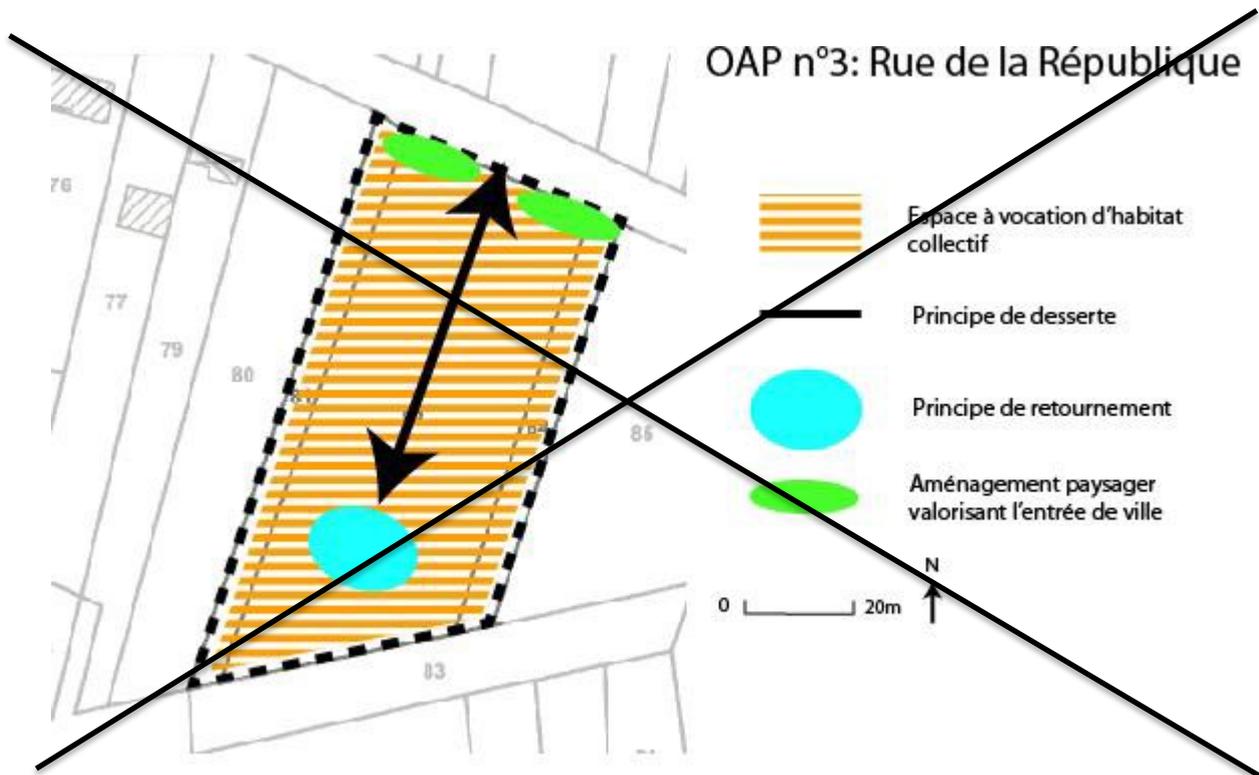
En cas de voie en impasse, une voie de déplacements doux permettra l'accès aux chemins piétons alentours



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. 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.

Cette OAP sera également l'occasion de traiter les connexions entre les espaces urbanisés et les espaces boisés jusque-là non protégés. Ce secteur est destiné à accueillir de nouveaux logements.

3- Rue de la République



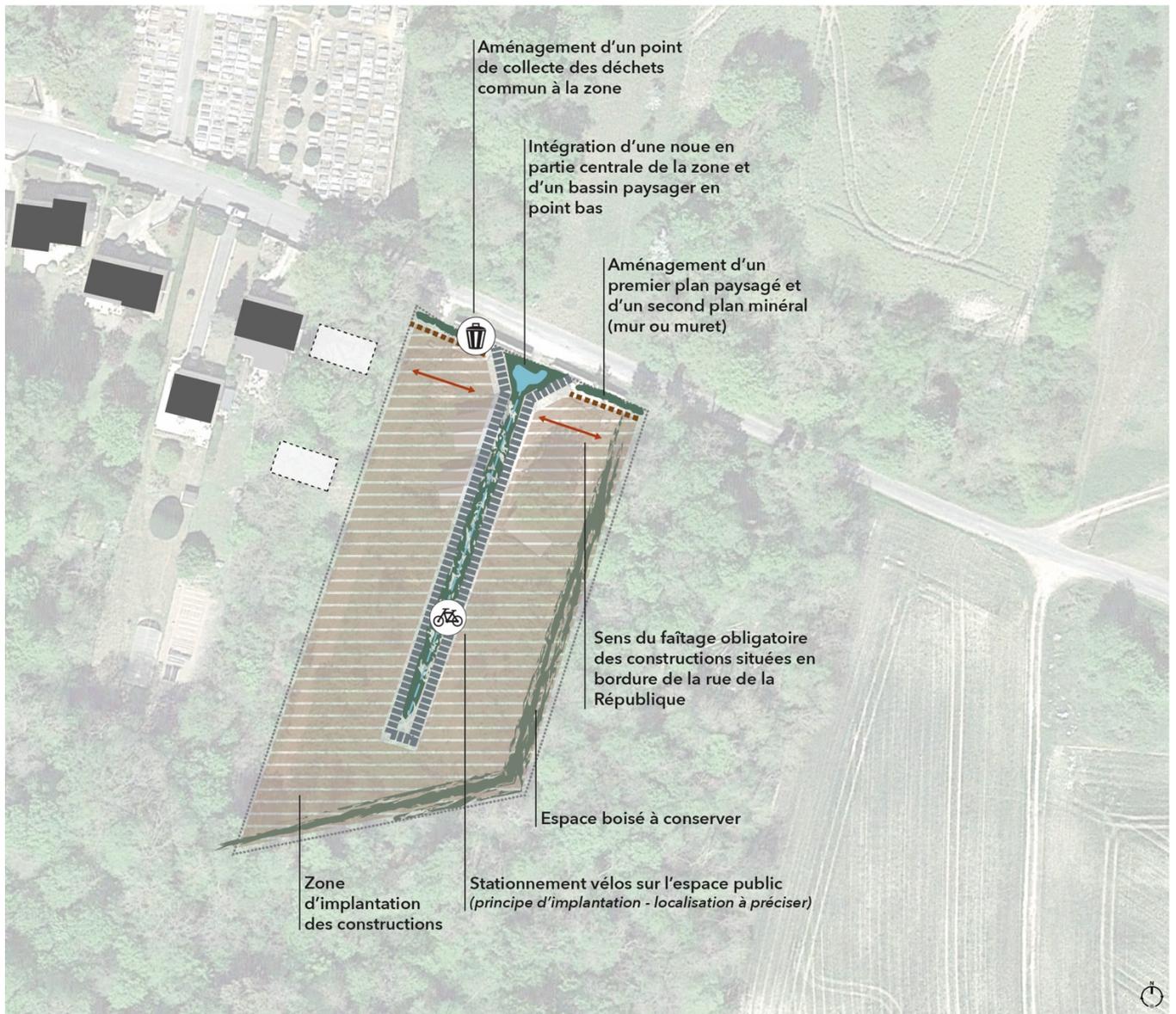
L'OAP prévoit la création de logements dans le prolongement de l'espace urbanisé existant et un aménagement paysager en limite de la voie publique, ce qui garantira une parfaite intégration de cet OAP dans le paysage urbain.

Les logements prévus sur ce secteur seront des logements collectifs. L'ensemble de logements devra comprendre des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Un principe de desserte est imposé afin de desservir les nouvelles parcelles ainsi qu'un principe de retournement en fond de parcelle. Les franges avec les espaces boisés feront l'objet d'un traitement paysager.

Les futurs logements seront situés à moins de 400 mètres des services publics et de proximité suivants :

- Mairie et agence postale communale
- Bibliothèque municipale
- 4 Salles municipales dédiées à la pratique associative
- Centre médical (2 médecins, 2 kinésithérapeute, 1 orthophoniste et 2 infirmiers)
- Ecole élémentaire « les Orangers » et école maternelle
- Abris de bus



Objectifs

- Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- Proposer une entrée de ville de qualité et bien définie,
- Maintenir une identité végétale forte,
- Prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

Desserte, accès & mobilités

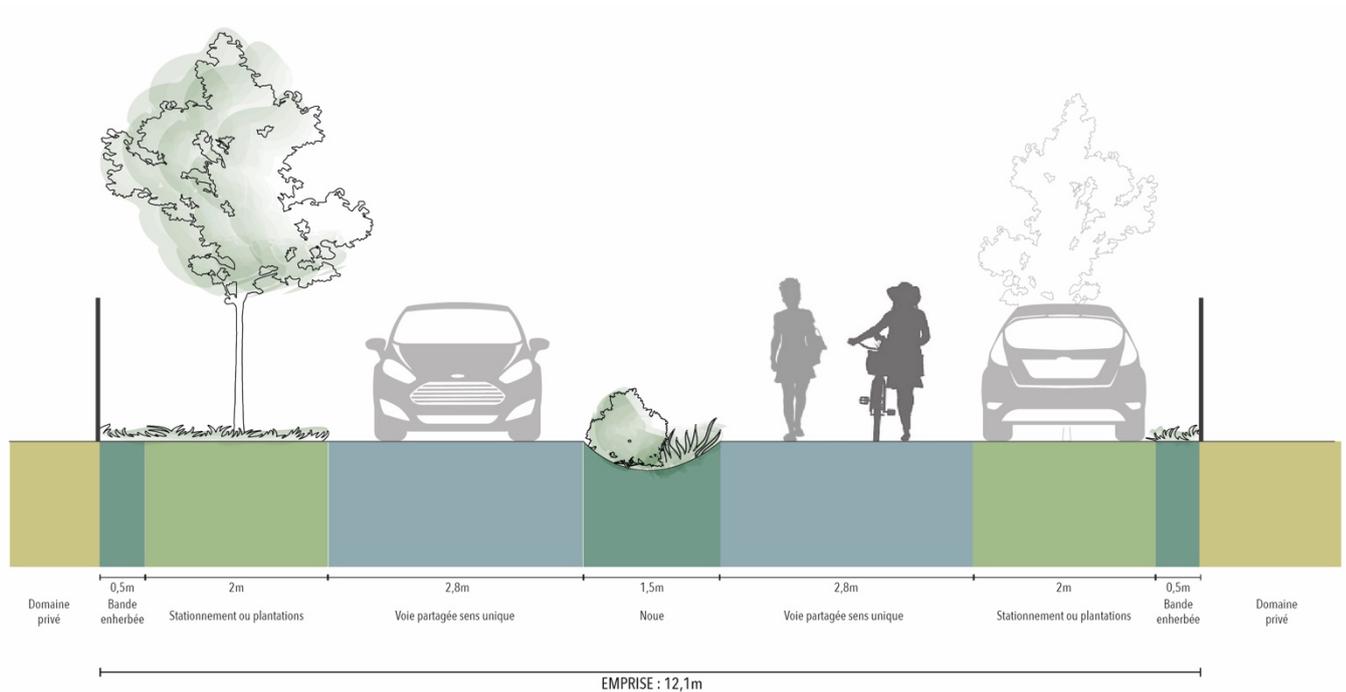
L'accès au site se fera uniquement par la rue de la République.

Comme dessiné sur le schéma et s'agissant d'une voie de desserte à sens unique, deux points d'accès seront créés, un d'entrée et un de sortie, relativement proche l'un de l'autre pour former une sorte de 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.

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



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.

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.

Composition urbaine et paysagère

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 faîtage 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.

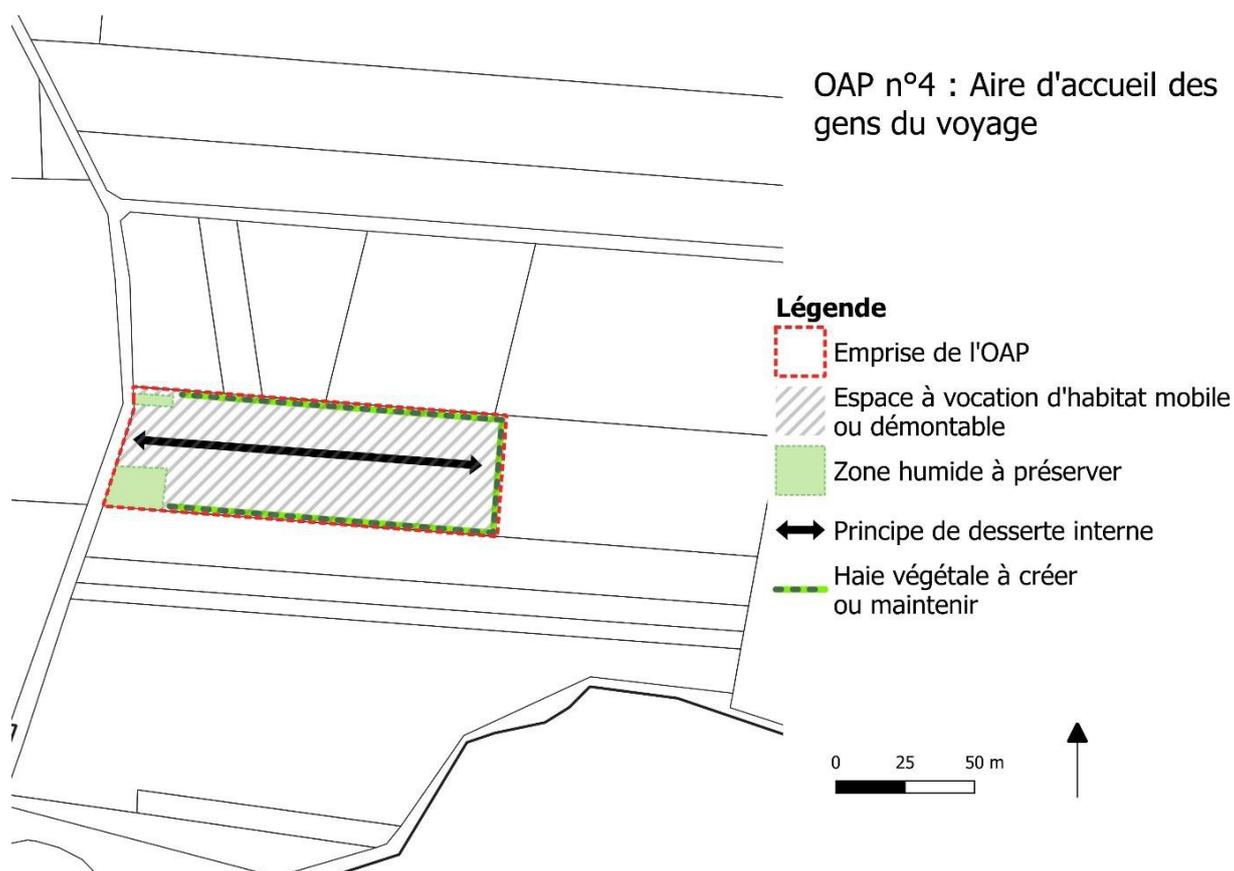
Au centre de l'emprise dédiée à l'espace public, une noue d'environ 1,5m de large devra permettre de récolter les eaux pluviales et de les infiltrer afin de limiter les ruissellements vers le point bas en bordure de la rue de la République, lequel devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif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

Programme attendus

8 à 10 logements individuels.

4- Aire d'accueil des gens du voyage



L'OAP est d'une superficie totale de 6000 m², elle prévoit la création d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places pour une superficie d'environ 5500 m² (parcelle B 500) et la préservation d'une zone humide. Le site se localise à l'Est de la zone d'activités de la commune. La vocation de l'opération est donc d'accueillir de l'habitat temporaire.

L'accès au site se fait via le chemin des Vaches desservant la zone d'activités, et une connexion à la rue des Bois. L'entrée se trouve à l'Ouest du terrain. La voirie interne doit permettre d'optimiser l'espace et de desservir les 20 places du site. Une aire de retournement doit être créée afin de permettre une circulation au sein de l'aire.

L'aire d'accueil s'insérant sur une ancienne zone agricole, il faudra veiller à ce que le projet s'intègre suffisamment dans le paysage et son environnement. Les contours du site devront être partiellement ou entièrement plantés, prenant la forme d'une haie végétale.

Le site comprend une zone humide sur sa partie Ouest, cette dernière n'est actuellement pas valorisée et se résume à une pelouse recouvrant un terrain agricole en jachère depuis plusieurs années. Cette zone humide sera impactée négativement par la réalisation de l'accès interne au site, en compensation, les parties non impactées par cet accès devront faire l'objet d'une protection et d'une valorisation. Les espaces indiqués sur le schéma devront restés perméables et libres de toute construction. Les éléments naturels déjà présents sur ces espaces devront être conservés et remplacés s'ils sont amenés à disparaître. En cas de plantation de végétaux, ces derniers devront être des essences typiques de zones humides.

Le projet devra comprendre dans son emprise, un bassin de rétention des eaux de pluie permettant d'assurer une régulation du rejet dans le réseau d'assainissement collectif. Ce bassin de rétention ne pourra pas être réalisé sur l'une des zones humides indiquées sur le schéma.

5- Secteur de renouvellement de la Varenne



LEGENDE

-  Maison individuelle
-  Bâtiments collectifs
-  Stationnement dépose-minute
-  Stationnement privatif des logements avec aménagement paysager adapté (*s'ils ne peuvent être réalisés en souterrain*)
-  Voirie principale
-  Voie secondaire
-  Impasse à aménager
-  Liaison piétonne existante
-  Liaison piétonne existante à réaménager
-  Liaison piétonne à créer
-  Espace vert public à créer
-  Espace vert privatif (jardin)
-  Plantations à réaliser
-  Haie dense à planter
-  Perspective paysagère à maintenir
-  Espace jeux pour enfants à aménager
-  Stationnement vélos sur l'espace public (*principe d'implantation - localisation à préciser*)

Objectifs

- 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 renforcera la centralité autour de la route d'Héricy et du collège.

Principes d'aménagement

Desserte, accès & mobilités

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.

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.

En entrée de site, en bordure de la voie de desserte principale, un dépose-minute devra être aménagé (environ 26 places) pour les usagers du collège, le matin et l'après-midi la semaine, mais qui pourra également servir au stationnement des visiteurs des logements de la zone, le soir et le week-end. Cet espace de stationnement pourra également servir à la clientèle des commerces qui seront 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 dépose-minute devra être desservi par une contre-allée, en sens unique, spécifiquement dédiée.

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.

En plus des stationnements 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 plusieurs 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.

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 ne pas qu'il y ait 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.

Composition urbaine et paysagère

Le premier bâtiment, en front de rue sur la route d'Héricy, devra observer un recul de la voie (10m min.) 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.

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.

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 Saine.

Au sein des bâtiments collectifs, des cellules à vocation commerciale ou de services pourront être prévues afin d'apporter une mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier.

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.

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.

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

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.

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.



BÂTIMENTS COMMERCIAUX PRÉSENTS INITIALEMENT SUR LE SITE

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES



BEDALES SCHOOL OF ART AND DESIGN BUILDING / FEILDEN CLEGG
BRADLEY STUDIOS © HUFTON + CROW



LOGEMENTS À NOGENT - NZI ARCHITECTES



LA RUCHE - ÉCOLE - TRACKS ARCHITECTES ET LES RONDEAUX,
PAYSAGISTES

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

Programme attendu

- Environ 40 logements
- 8 à 10 logements individuels (maison de ville)
- 30 à 32 logements en collectifs
- 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.