

PLU

VILLE DE LE MÉE-SUR-SEINE
PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIÈCE N°3
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION**

PLU prescrit par DCM du **30 septembre 2016**

PLU arrêté par DCM du **15 février 2018**

PLU approuvé par DCM du **13 novembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Franck **VERNIN**

Chapitre 0 - Avant-propos	p. 5
Chapitre 1 - OAP n°1 : Avenue Jean Monnet	p. 11
Chapitre 2 - OAP n°2 : Carrefour rue des Lacs - avenue de l'Europe	p. 19
Chapitre 3 - OAP n°3 : Route de Boissise	p. 27
Chapitre 4 - OAP n°4 : Secteur Camus	p. 35



CHAPITRE 0

AVANT-PROPOS

PARTIE 01 CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

L'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrit dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et préfigure des prescriptions réglementaires.

Étape rendue obligatoire depuis l'adoption des lois portant «Engagement national pour l'environnement» (Grenelle 1 et 2), la définition des OAP permet à la collectivité d'engager une réflexion prospective et opérationnelle, en identifiant des secteurs stratégiques de développement et/ou de renouvellement urbain, potentiellement porteurs de projet.

PARTIE 02 COMMENT INTERPRÉTER CE DOCUMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus stricte dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

02.1. PRINCIPE DE VOIRIE

02.1.1. CARACTÉRISTIQUES

Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

02.1.2. ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/ supplémentaires.









02.2. PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

02.2.1. CARACTÉRISTIQUES

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

	Espace destiné à l'habitat avec une typologie maison individuelle
	Espace destiné à l'habitat avec une typologie logement intermédiaire
	Espace destiné à l'habitat avec une typologie habitat collectif
	Espace à destination d'équipement public




Le document indique parfois des principes d'implantation préférentielle des constructions, dans une logique de principes d'alignement des constructions par rapport à des axes ou encore par rapport à d'autres constructions.

02.2.2. ÉVALUATION DE LA COMPATIBILITÉ

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/ilots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale. Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en îlots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements.

02.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères. La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.

	Tampon paysager à conserver ou à créer
	Boisement à conserver
	Continuité écologique à aménager

Enfin, il est rappelé que tous les secteurs d'OAP sont en totalité ou en partie situés en zone de classe 3 des enveloppes d'alerte de zones humides de la DRIEE. Tout projet dans cette zone est soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

PARTIE 03 LOCALISATION DES OAP AU MÉE-SUR-SEINE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 4 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. plan suivant) :

- Le secteur avenue Jean Monnet, à vocation programmatique ;
- Le secteur Carrefour rue des Lacs - avenue de l'Europe dédié à un équipement public ;
- Le secteur de la route de Boissise, à vocation programmatique ;
- Le secteur Camus, à vocation d'aménagement de l'espace public et programmatique.

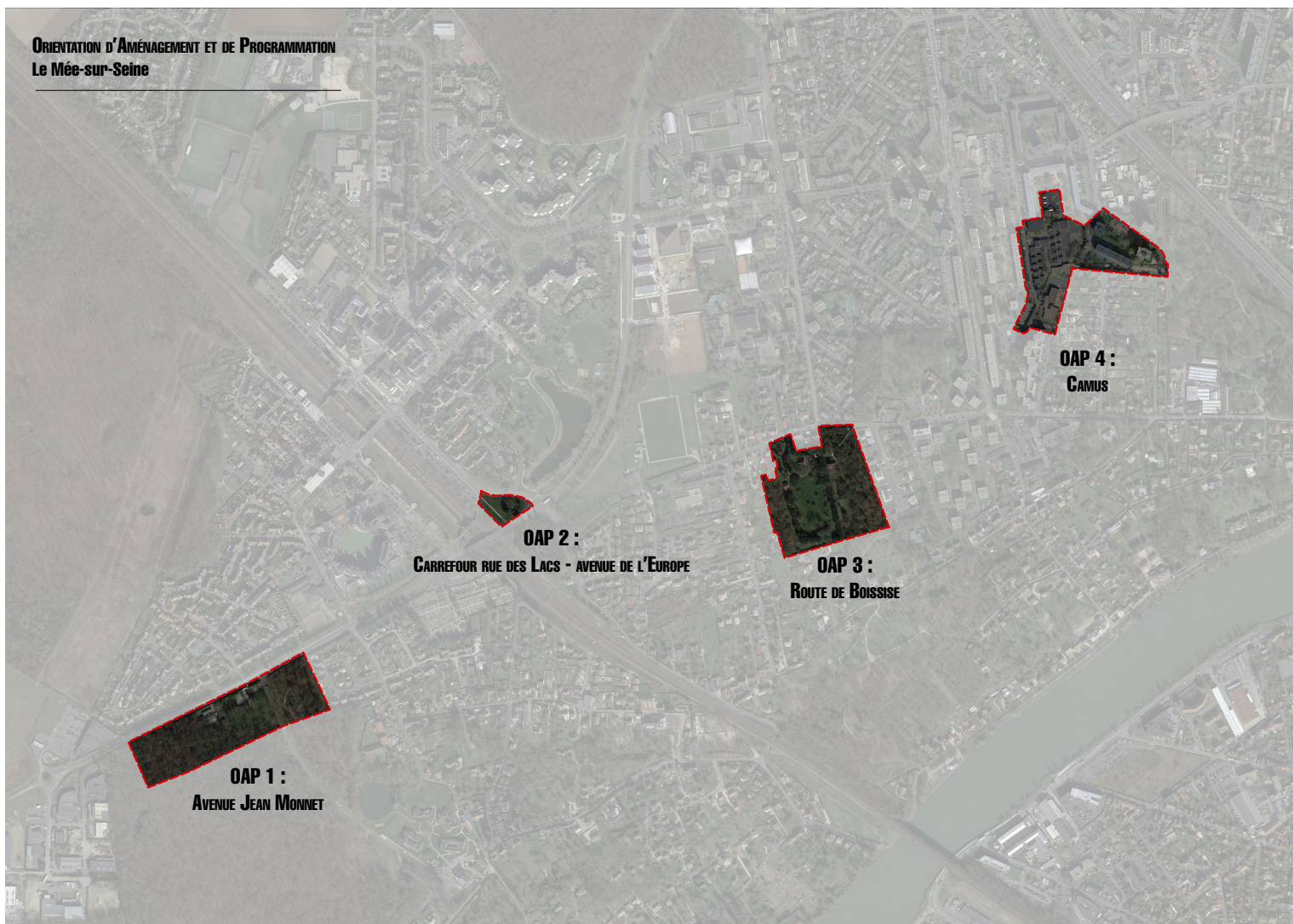


Fig. 1. Photographie aérienne des secteurs d'OAP

Source : SIG A4PLUSA



CHAPITRE 1

OAP N°1 : AVENUE JEAN MONNET

PARTIE 01 | LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur avenue Jean Monnet se localise dans l'entrée de ville ouest de la commune (en direction de Boissise-la-Bertrand), le long de l'avenue Jean Monnet qui le dessert. Il est situé à proximité des commerces et équipements des Courtillelaies et à 12 minutes à pied de la gare RER du Mée.

Il se compose à 80% d'un grand secteur boisé appartenant au bois des Uselles, du pavillon de chasse du château du Mée, bâtiment de 1898, protégé au titre du patrimoine remarquable et de plusieurs autres bâtiments sans valeur patrimoniale particulière. Le périmètre nord-ouest, le long de l'avenue Jean Monnet, est bordé par un mur en pierre de qualité protégé au titre du patrimoine.

La densité de bâti est actuellement très faible par rapport au potentiel de cet espace localisé à proximité de la gare RER et inscrit dans le Programme Local de l'Habitat comme secteur de projet.

La trame verte est extrêmement bien valorisée dans cet ensemble naturel quasi entièrement boisé. Par ailleurs, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France identifie le bois des Uselles comme espace boisé de plus de 100 hectares dont les lisières sont protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.

Le secteur avenue Jean Monnet est stratégique car il représente un potentiel foncier important dans une ville où les possibilités foncières sont très limitées. Cependant, il possède un caractère patrimonial et naturel précieux qu'il convient de préserver d'autant plus que le secteur constitue une entrée de ville.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avenue Jean Monnet sont les suivants :

- Produire 90 logements mixtes pour assurer le développement de le Mée-sur-Seine ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Assurer une urbanisation respectueuse du paysage de l'entrée de ville ;
- Protéger le bois des Uselles de l'urbanisation ;
- Préserver le patrimoine (le pavillon de chasse du château du Mée et le mur en pierre) ;
- Connecter le futur quartier à la ville.



Fig. 2. Photographie aérienne du secteur avenue Jean Monnet

Source : SIG A4PLUSA



PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à réaliser un nouveau quartier de logements en qualifiant l'entrée de ville ouest de la ville, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 90 logements mixtes dont 20 logements sociaux. Ce projet est donc relativement dense compte tenu des éléments préservés : 50 mètres de boisements au-delà de la lisière du Bois des Uselles pour répondre aux exigences du SDRIF ainsi que la protection du périmètre d'intervention foncière d'Île-de-France.

Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat variés, reposant sur une typologie d'habitat de type habitat intermédiaire.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et aux objectifs de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

02.2.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de la Mée-sur-Seine. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain

(noues accompagnant la voirie, etc.).

En termes de topographie, le projet **devra impérativement** respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- préserver et valoriser le pavillon de chasse, ainsi que le mur en pierre, vecteurs de qualité paysagère et urbaine ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment.

02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer un nouvel axe de desserte au sein du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer au principe retenu par l'OAP. Ainsi, le point d'accès principal sera positionné sur l'avenue Jean Monnet.

Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux

normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

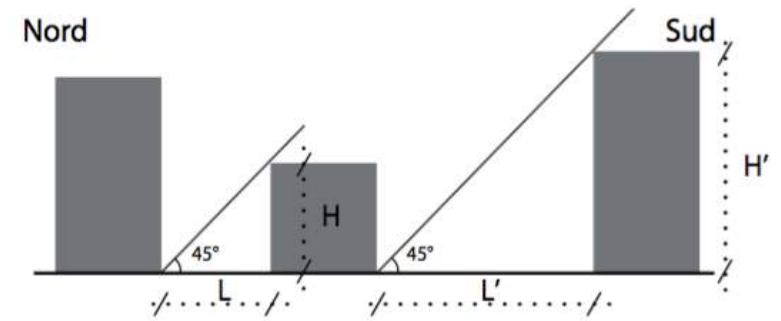
Enfin, le projet devra intégrer la gestion du carrefour d'accès au site afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes et ne pas obérer le fonctionnement circulatorio de l'avenue Jean Monnet. Ce point d'accès devra remplir toutes les conditions permettant d'assurer la sécurité des piétons, des cycles et des automobilistes.

02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : $L'=H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties d'habitat intermédiaire.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire ou semi-collectif offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise

principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat, souvent original dans sa conception, constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans les morphologies indiquées : R+2.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique.

Un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs d'habitat collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un nouvel itinéraire de circulations douces, en continuité de l'avenue Jean Monnet, à l'intérieur du programme en direction du reste de la ville.

Cette liaison devra avoir un traitement paysager soigné. Elle pourra être accompagnée de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

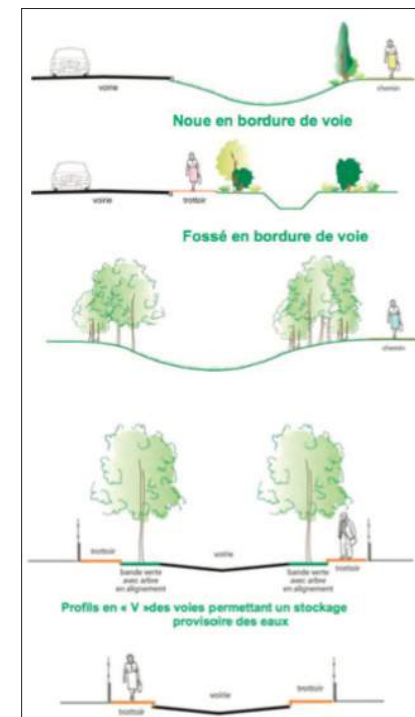
L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

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 ;
- l'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, ...).



Recommandations

02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.



Le boisement existant dans le sud du secteur devra être préservé dans une bande de 50 mètres depuis la lisière du bois des Uselles. Il devra être aménagé afin de permettre la mise en place d'un cheminement doux favorable aux piétons et aux cycles. Cet espace sera un lieu de loisirs et de récréation favorable à la promenade. Enfin, il aura également un rôle de corridor écologique mais aussi de récepteur des eaux pluviales.

Il est aussi demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («tampon paysager à conserver»). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers le long de l'avenue de Fontainebleau, sur les franges des futurs ensembles de logements afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

Par ailleurs, le paysage devra être préservé et valorisé via la conservation de deux éléments du patrimoine communal essentiels : le pavillon de chasse et le mur en pierre.

OAP n°1 : AVENUE JEAN MONNET Le Mée-sur-Seine



Limites de l'OAP

1/ Connecter le quartier



Principe de connexion des liaisons douces



Principe de connexion de la voirie de desserte



Aménagement et sécurisation du carrefour

2/ Préserver la trame verte et bleue



Boisements à conserver



Ru à préserver



Tampon paysager à conserver

3/ Préserver le patrimoine



Pavillon de chasse à conserver

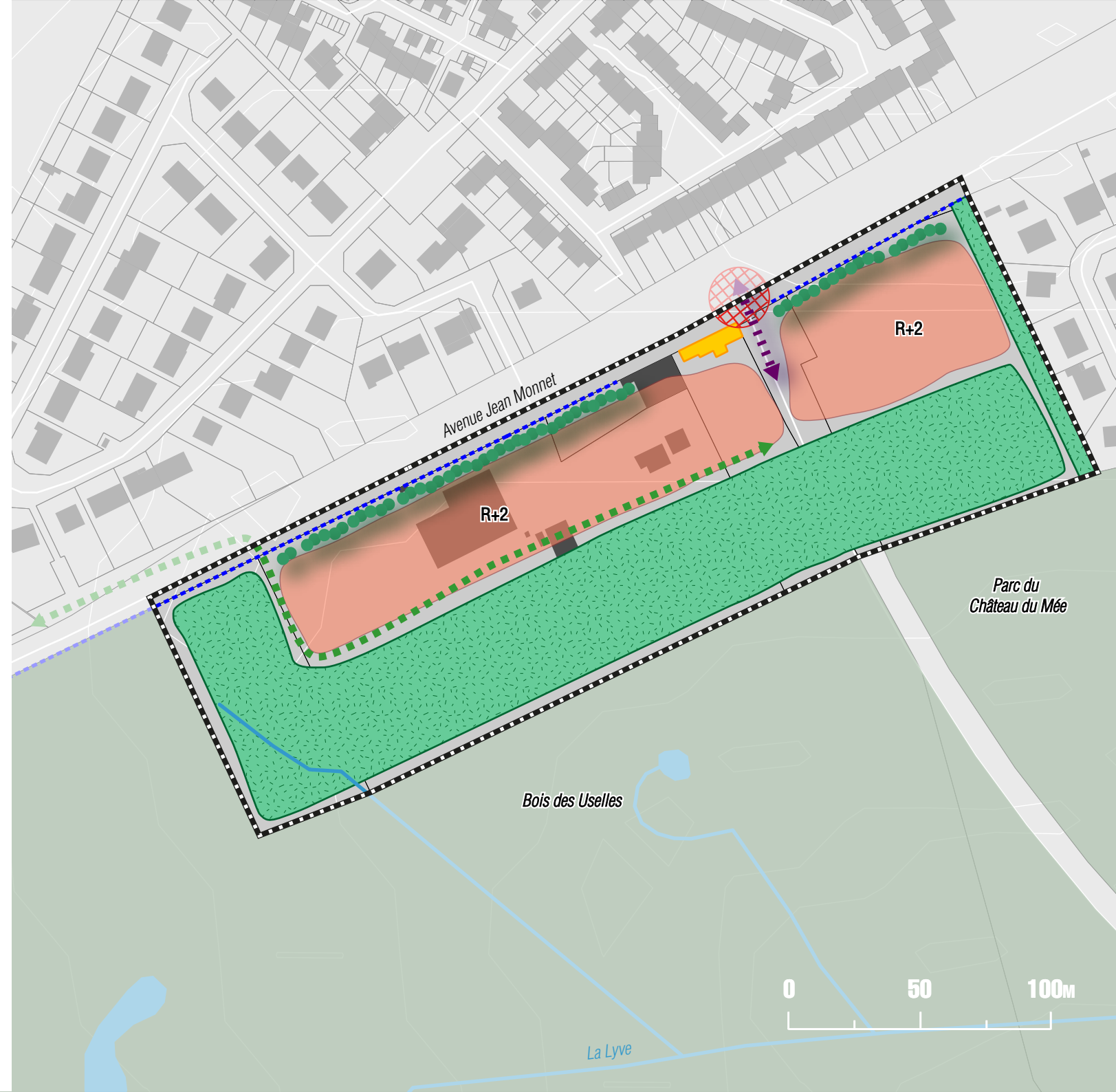


Mur en pierre à conserver

4/ Produire des logements



Implantation de l'habitat



OAP sectorielle :

Surface : 3,8 hectares

Surface nette (sans zones inconstructibles) : 1,7 hectare

Programmation : 90 logements

dont 20 logements sociaux,

soit 53 log/ha



CHAPITRE 2

OAP N°2 : CARREFOUR RUE DES LACS - AVENUE DE L'EUROPE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CHAPITRE 2 - OAP N°2 : CARREFOUR RUE DES LACS - AVENUE DE L'EUROPE



PARTIE 01 LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur du carrefour rue des Lacs et avenue de l'Europe se localise au cœur de la ville. Il bénéficie d'une excellente desserte routière : rue des Lacs, avenue Jean Monnet, avenue de l'Europe et route de Boissise. Il est situé à proximité des commerces et équipements des Courtilleraiés et bénéficie d'un accès direct au quai de la gare RER du Mée.

Il se compose actuellement d'un espace entièrement naturel, sur butte, encadré par la ligne de chemin de fer, l'avenue Jean Monnet et la rue des Lacs. Cette localisation est stratégique, elle fait de cet espace un carrefour pour les liaisons douces : l'accès direct au quai de la gare RER, la liaison entre les quartiers Courtilleraiés et Circé, la liaison entre les Courtilleraiés et la partie Est de la ville (le Village Est et la Croix Blanche), l'accès au parc de Meckenheim.

La densité de bâti est nulle dans ce secteur à urbaniser qui est inscrit dans le Programme Local de l'Habitat comme secteur de projet.

La trame verte est bien valorisée par des boisements de qualité dans sa partie Est. Par ailleurs, les liaisons douces qui le parcourent constituent des espaces de continuités écologiques intéressants. Du point de vue du paysage, l'ensemble du carrefour Boissise-Europe-Jean Monnet est un lieu central pour la ville et son image, il a un rôle de repère dans le paysage.

Le secteur a vocation à recevoir un équipement public, la future Mosquée du Mée ainsi qu'un centre islamique dédié à l'éducation et à des œuvres sociales.

Le secteur du Carrefour rue des Lacs - avenue de l'Europe est stratégique car il représente un potentiel foncier notable dans une ville où les possibilités foncières sont très limitées. Cependant, son rôle de carrefour pour les liaisons douces ainsi que son caractère naturel devront être préservés, d'autant plus que le secteur est un espace central ayant un impact visuel important dans le paysage urbain.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du carrefour rue des Lacs et avenue de l'Europe sont les suivants :

- Créer un équipement public dédié au culte : la mosquée du Mée ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Assurer une urbanisation respectueuse du paysage urbain ;
- Préserver quelques boisements pour favoriser l'intégration paysagère ;
- Conserver le rôle de carrefour pour les liaisons douces.



Fig. 3. Photographie aérienne du secteur Carrefour rue des Lacs - avenue de l'Europe

Source : SIG A4PLUSA



PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer un nouvel équipement public en s'adaptant au contexte urbain et paysager immédiat, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Un équipement public est programmé sur le secteur.

02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

En termes de topographie, le projet **devra impérativement** respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner une opération adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- orienter les constructions pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- conserver les liaisons douces existantes pour donner la priorité aux piétons et aux

cycles ;

- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer un nouvel axe d'accès à l'équipement public. Ainsi, cet accès devra se situer sur la rue des Lacs au nord ouest du secteur.

Cette future voirie d'accès devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature du projet d'équipement public.

De façon générale, la voie créée devra être accompagnée d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement irrégulier sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

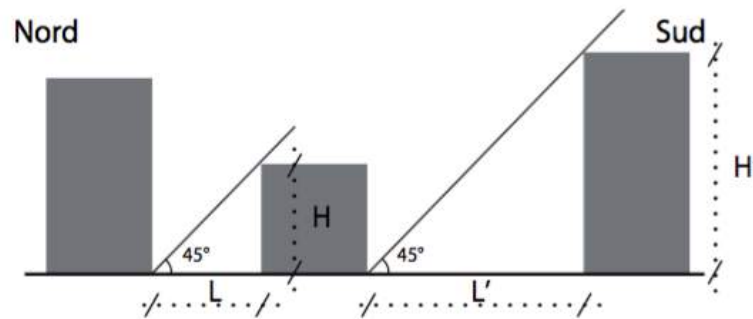
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : L'=H' par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'équipement devra prendre place dans une construction respectant le gabarit maximum déterminé par le règlement.

02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique.

La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de conserver le maillage de circulation douce existant. Le secteur est en effet un carrefour pour les cheminements piétons et les pistes cyclables : en direction de la gare, du quartier Croix Blanche, du quartier Circé et du quai du RER. Ainsi, il est demandé aux opérateurs de conserver ou, en cas de suppression de reconstituer, les cheminements doux.

02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

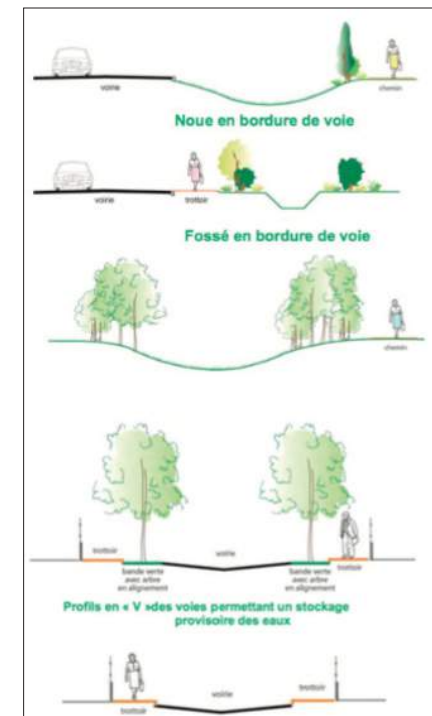
L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

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 ;
- l'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, ...).



Recommandations



02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Le boisement existant dans l'est de la zone devra être préservé dans sa majorité. Il devra être conservé afin de garder un paysage équivalent depuis l'avenue de l'Europe.

OAP n°2 : CARREFOUR RUE DES LACS - AVENUE DE L'EUROPE

Le Mée-sur-Seine



Limites de l'OAP

1/ Connecter le secteur



Maintien des liaisons douces existantes



Principe de connexion de la voirie de desserte



Aménagement et sécurisation du carrefour

2/ Préserver la trame verte



Tampon paysager à conserver

3/ Aménager un équipement public



Équipement d'intérêt collectif



Emplacement du parking



OAP sectorielle :

Surface : 0,41 hectares

Programmation : Équipement d'intérêt collectif





CHAPITRE 3

OAP N°3 : ROUTE DE BOISSISE

PARTIE 01 | LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur route de Boissise se localise au centre du territoire communal, en bordure de la route de Boissise qui dessert la gare à l'Ouest et Melun à l'Est. Il est très bien situé, au cœur de la commune et à proximité des équipements, commerces et services et à 15 minutes à pied de la Gare du Mée.

Il se compose actuellement d'un grand domaine privé comprenant un parc arboré et un pavillon de grande qualité architecturale, construit en 1942.

La densité de bâti est actuellement très faible par rapport au potentiel de cet espace central.

La trame verte est extrêmement bien valorisée dans cet espace boisé bien entretenu. Par ailleurs, la coulée verte, espace public dédié aux mobilités douces et aux continuités écologiques, se localise immédiatement à l'Est du périmètre de l'OAP.

Le secteur route de Boissise est stratégique car il représente un potentiel foncier important dans une ville où les possibilités foncières sont très limitées. Cependant, il possède un caractère patrimonial et naturel précieux qu'il convient de préserver.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation route de Boissise sont les suivants :

- Produire 90 logements mixtes pour assurer le développement de le Mée-sur-Seine ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Préserver et relier la trame verte aux ensembles naturels ;
- Préserver le patrimoine (le pavillon ancien) ;
- Connecter le futur quartier à la ville.

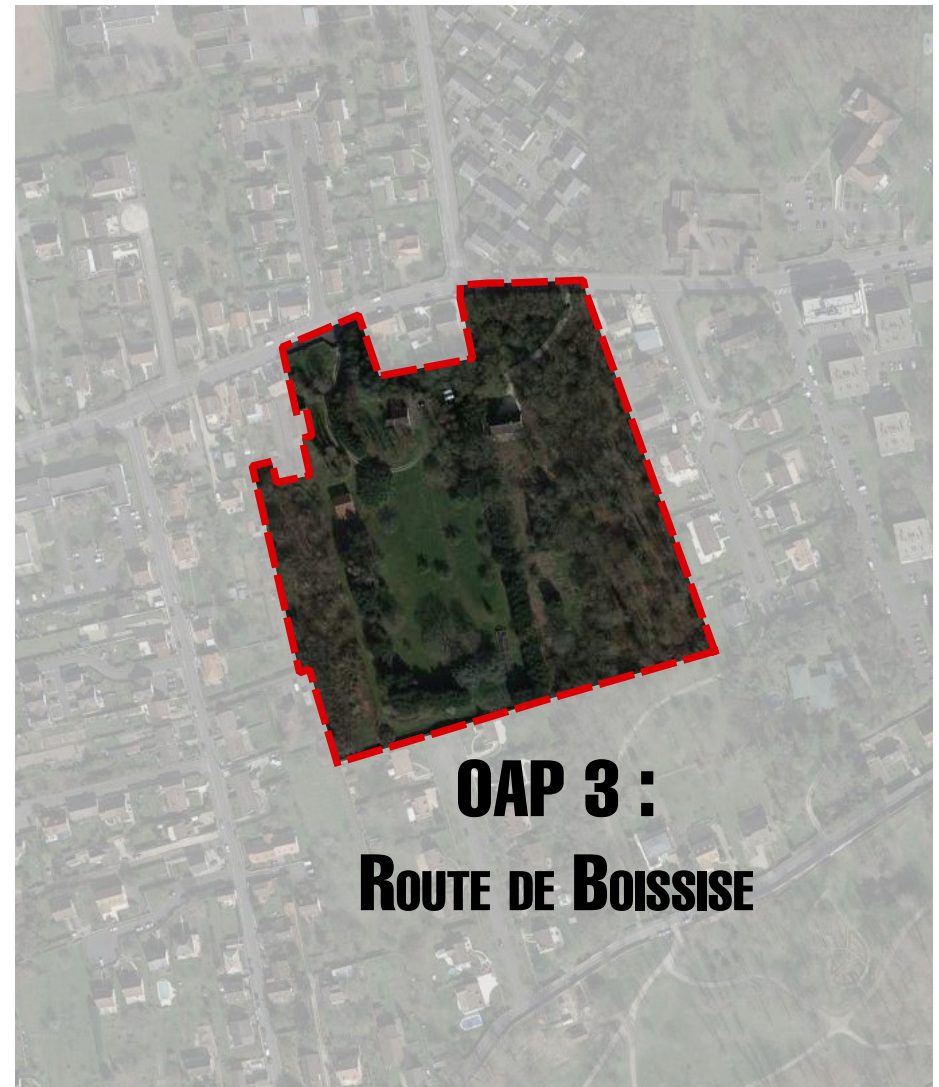


Fig. 4. Photographie aérienne du secteur route de Boissise

Source : SIG A4PLUSA



PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer un nouveau quartier en s'adaptant au contexte urbain et architectural immédiat, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le programme retenu pour la zone donne comme objectif la réalisation d'un programme de 90 logements mixtes. Ce projet est donc relativement dense compte tenu des éléments préservés : le boisement à l'est et la demeure ancienne au nord.

Afin de répondre à ces objectifs de densité, il conviendra de privilégier des programmes d'habitat variés, reposant à la fois sur une typologie d'habitat de type maisons individuelles, de type habitat intermédiaire, mais aussi de type petits immeubles collectif.

Les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux différents parcours résidentiels des habitants et futurs habitants et à la mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée.

02.2.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification des tissus tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de la Mée-sur-Seine. Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trames paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noeuds accompagnant la voirie, etc.).

En termes de topographie, le projet **devra impérativement** respecter le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter un équilibre global de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment ;
- traiter les lisières du projet par une trame végétale spécifique ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- préserver et valoriser la demeure ancienne vecteur de qualité paysagère et urbaine ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment.

02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer un nouvel axe de desserte au sein du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer au principe retenu par l'OAP. Ainsi, les deux points d'accès principaux seront positionnés sur la route de Boissise, l'objectif étant de créer une voirie en boucle et non pas en impasse.

Cette future voirie primaire devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature des projets. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité

publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement « sauvage » sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

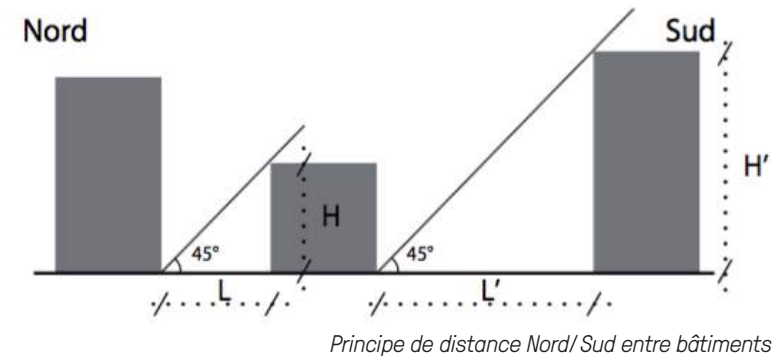
Enfin, le projet devra intégrer la gestion des deux carrefours d'accès au site (face à l'avenue du Vercors et face à l'allée du Square du Buisson) afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes et ne pas obérer le fonctionnement circulaire de la route de Boissise.

02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : $L'=H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIES BÂTIES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leurs parcours résidentiels au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire et maison individuelle, notamment.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire ou semi-collectif offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise

principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat, souvent original dans sa conception, constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement. Le secteur de la route de Boissise présente une diversité de typologie répartie en trois grandes zones :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat type maison individuelle ;
- une zone d'habitat intermédiaire
- et une zone d'habitat collectif.

La disposition de ces zones programmatiques a pris en considération le tissu environnant. Le secteur de densité et de volumétrie moindres a été préférentiellement positionnés en continuité avec le tissu existant, notamment les pavillons à l'ouest de l'opération.

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques environnantes : la présence de la coulée verte autorise des hauteurs plus importantes à proximité directe d'un espace vert. De plus, la hauteur du tissu urbain est plus importante à l'ouest du secteur avec le quartier Croix Blanche.

La zone d'habitat intermédiaire, localisée au centre offre un gradient de hauteur entre les 2 types de tissus.

Les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies indiquées pour chaque type de bâti.

Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une majorité de logements supérieurs au T4.

02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique.

Un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs d'habitat collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un nouvel itinéraire de circulations douces, le long de la coulée verte qui relie les quais de Seine, le parc Chapu et le parc Debreuil.

Cette liaison devra avoir un traitement paysager soigné. Elle pourra être accompagnée de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

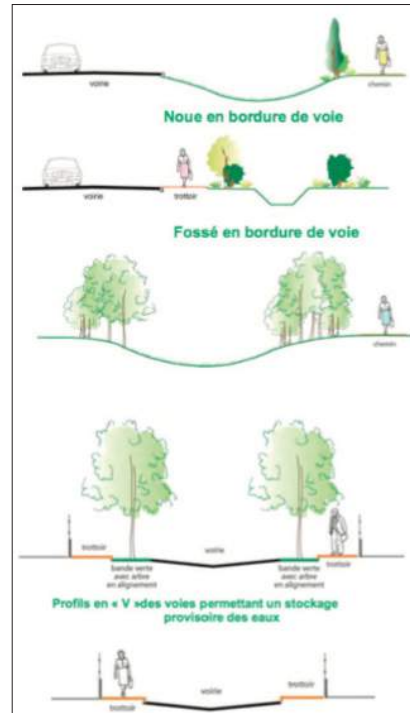
L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

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 ;
- l'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, ...).



Recommandations

02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

Le boisement existant dans l'est de la zone devra être préservé dans sa majorité. Il devra être

aménagé afin de permettre la mise en place d'un cheminement doux favorable aux piétons et aux cycles. Les plus beaux spécimens d'arbres devront être préservés et le chemin mis en place s'adaptera à leur localisation.

Cette continuité a une vocation à l'échelle de la commune et doit ici être mise en œuvre localement. Des noues, des alignements d'arbres, des bosquets et des haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un corridor de biodiversité. Cette continuité offrira également un débouché aux eaux pluviales et un réseau de noues pourra y être créé. Enfin, cet espace sera un lieu de loisirs et de récréation favorable à la promenade entre les différents ensembles naturels intra-urbains de le Mée-sur-Seine : quais de Seine, parc Chapu, coulée verte et parc Debreuil.

Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers («tampon paysager à conserver»). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges des futurs ensembles de maisons individuelles afin de les masquer depuis les habitations existantes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux piétons et/ou cyclables.

OAP n°3 : ROUTE DE BOISSISE

Le Mée-sur-Seine



Limites de l'OAP

1/ Connecter le quartier



Principe de connexion des liaisons douces



Principe de connexion de la voirie de desserte



Aménagement et sécurisation du carrefour

2/ Préserver la trame verte



Boisements à conserver dans la continuité de la coulée verte



Tampon paysager à conserver

3/ Protéger le patrimoine



Demeure ancienne à conserver

4/ Produire des logements



Habitat de type maison individuelle



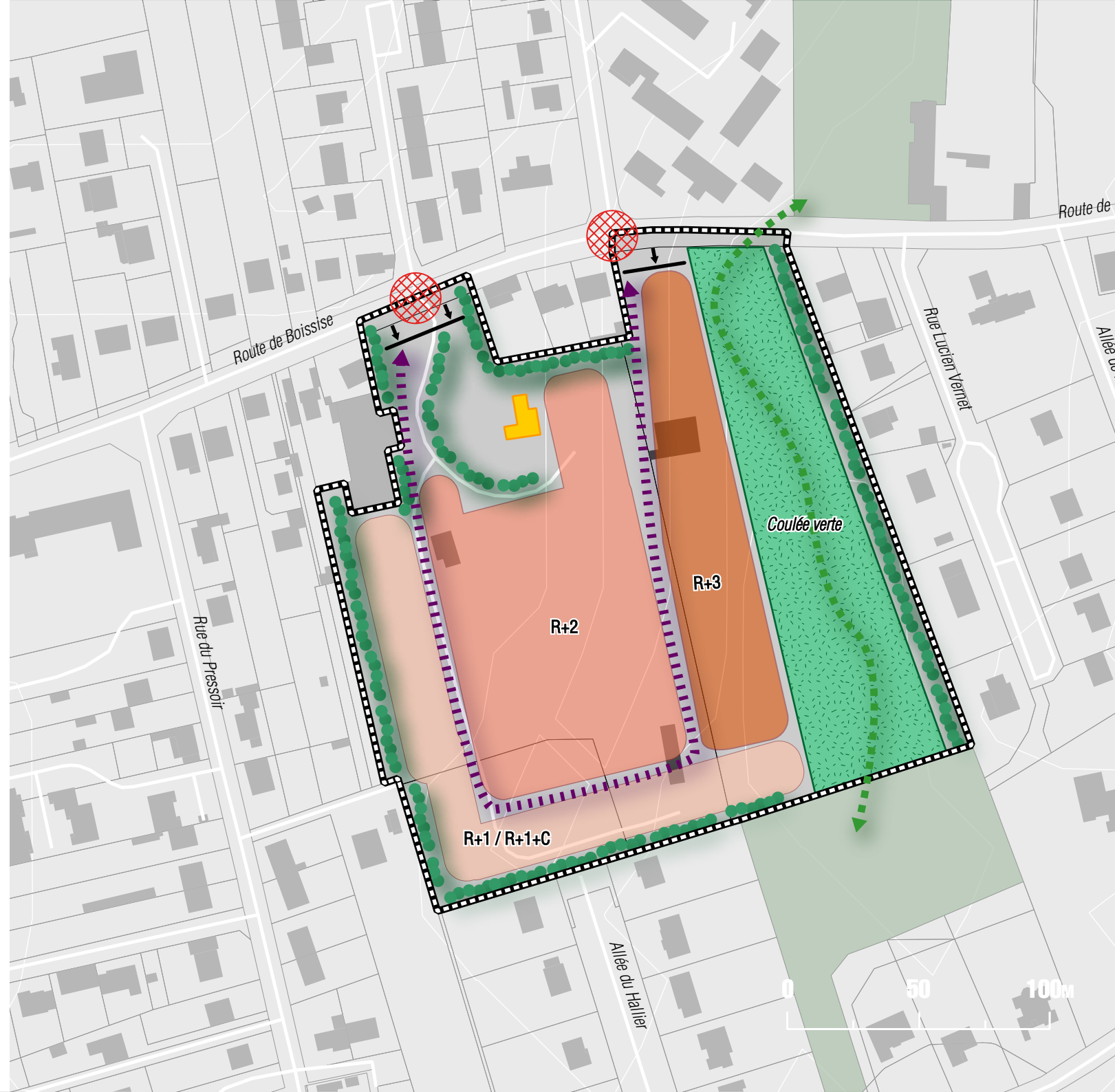
Habitat de type intermédiaire



Habitat de type petits immeubles collectifs



Marge de recul par rapport à la voirie



OAP sectorielle :

Surface : 4,23 hectares

Programmation : 90 logements,
soit 21,2 logements par hectare



CHAPITRE 4

OAP N°4 : SECTEUR CAMUS

PARTIE 01 | LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur Camus se localise à l'est du territoire communal, en bordure du parc Debreuil, à proximité de l'avenue Maurice Dauvergne qui mène à Melun. Il est très bien situé, au cœur de la commune et à proximité des équipements, commerces et services de l'avenue de la Libération. Le site est desservi par l'allée Albert Camus au Nord, par l'avenue de Bir Hakeim à l'Est et par l'allée des Abeilles au Sud. Ces différents accès ne sont pas connectés et, de ce fait, le secteur souffre d'un enclavement important qui ne favorise pas les liaisons douces.

Il se compose actuellement du groupe scolaire Camus (écoles primaire et maternelle), de bâtiments publics destinés aux associations et de la résidence Bir Hakeim.

La densité de bâti (logements et équipements publics) est relativement faible par rapport au potentiel de cet espace. Le groupe scolaire Camus occupe un foncier important qui pourrait être rationalisé.

La trame verte est relativement peu valorisée dans ce secteur qui se situe pourtant au carrefour de 2 grands ensembles naturels : le parc Debreuil à l'Est et la coulée verte à l'Ouest.

Le secteur Camus est stratégique car il se situe dans un espace central alors que son potentiel n'est pas exploité au mieux en terme d'accessibilité, de foncier et de connexion de la trame verte.

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Camus sont les suivants :

- Améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux ;
- Optimiser l'utilisation du foncier ;
- Restructurer et améliorer les bâtiments recevant des équipements publics ;
- Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- Connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.

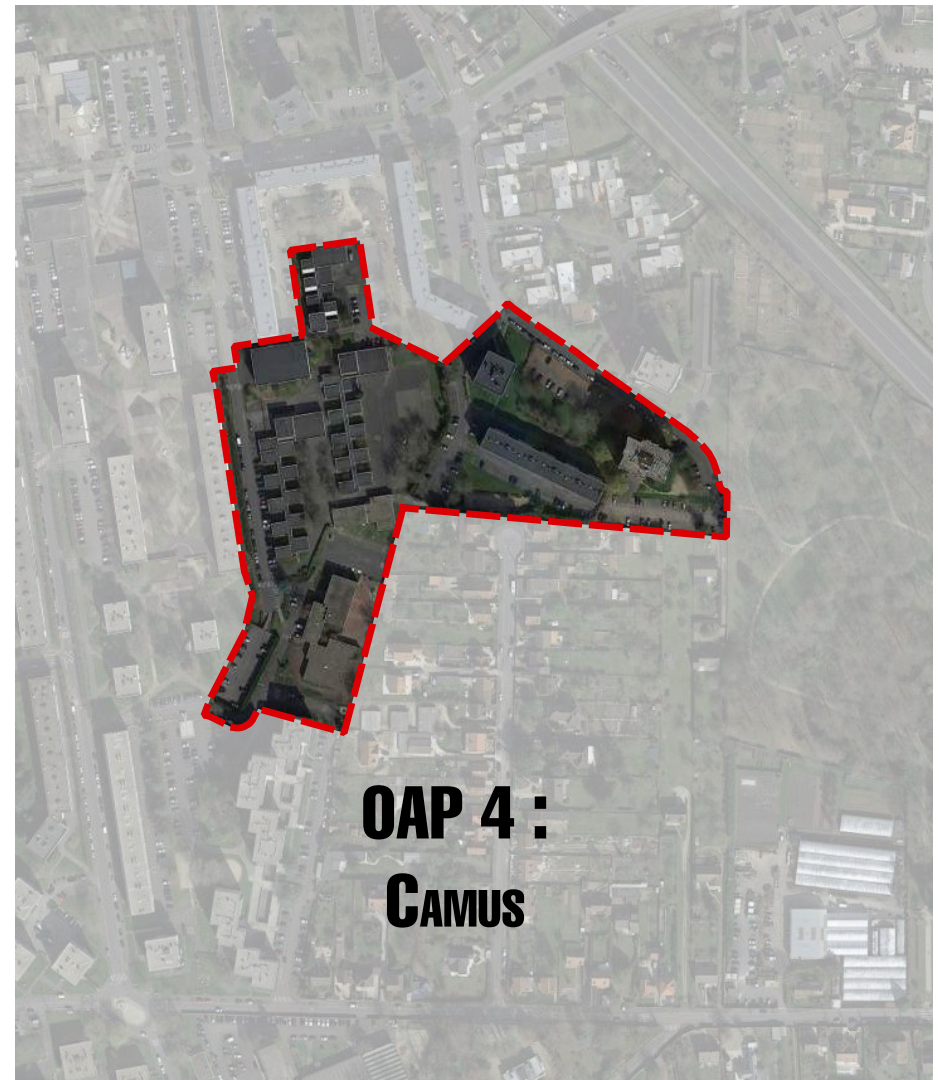


Fig. 5. Photographie aérienne du secteur Camus

Source : SIG A4PLUSA



PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à réaliser une opération de renouvellement urbain en s'adaptant au tissu urbain et architectural que l'on retrouve immédiatement aux abords, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent, intégrant un équipement public.

02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Le projet ne fait l'objet d'aucun objectif en terme de production de logements ou de densité. Seul le règlement des zones correspondant détermine le projet à mettre en œuvre.

02.1.2. DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité des tissus urbains existant dans le contexte de la Mée-sur-Seine tout en veillant à adapter le projet aux nouveaux enjeux urbains. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- **la cohérence urbaine** : trame paysagère, trame parcellaire, voiries et cheminements ;
- **la cohérence architecturale** : continuité avec le bâti existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale) et qualité architecturale.

La structure générale du projet devra prendre en compte la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Les sols du secteur étant actuellement particulièrement imperméabilisés, le choix du dispositif de gestion des eaux pluviales devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

En termes de topographie, le projet **devra impérativement** se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel.

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions concernant les principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- créer de nouvelles voiries et cheminements doux pour favoriser le désenclavement du secteur ;
- reprendre des morphologies urbaines adaptées à l'environnement immédiat du

secteur ;

- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- restructurer l'aménagement du groupe scolaire et optimiser son foncier ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique ;
- arborer et végétaliser les espaces libres pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage.

02.2. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

02.2.1. VOIRIE

Le projet devra nécessairement créer un nouvel axe de desserte dans le but de désenclaver le secteur. Ainsi, l'allée Albert Camus devra être connectée avec l'allée des Abeilles.

Cette future voirie de desserte devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature des projets. Elle sera de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, devra veiller à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement sur la voie publique.

Des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

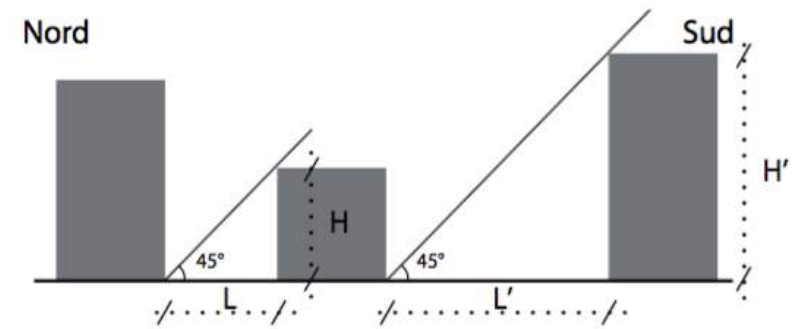
Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

02.2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâti le long des voies de circulation.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : $L'=H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement peut ainsi participer à la gestion thermique des bâtiments.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

02.2.3. RÉPARTITION DESTYPOLOGIESBÂTIESETHAUTEURSDES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur principalement de l'habitat collectif.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

La disposition des zones programmatiques a pris en considération le tissu environnant.



L'habitat collectif est privilégié, en lien avec les hauteurs de bâti élevées du quartier Croix Blanche. Pour cette zone, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans la hauteur déterminée par le règlement. Le programme s'inscrira en continuité du quartier Croix Blanche et de la résidence Bir Hakeim.

Enfin, les logements devront nécessairement être diversifiés pour répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et à la recherche de mixité sociale. Le ou les opérateurs devront privilégier des typologies moins consommatrices d'espaces, dans l'objectif de la densité exigée. Les logements devront s'orienter vers des tailles petites (T1 et T2) et intermédiaires (T3 et T4), la commune concentrant déjà une forte proportion de logements supérieurs au T4.

02.2.4. STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement irrégulier sur la voirie publique.

Un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs d'habitat collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie du projet consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

02.2.5. LIAISONS DOUCES

L'aménagement de la zone doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un nouvel itinéraire de circulations douces, le long de la continuité écologique reliant la coulée verte et le parc Debreuil. Cette liaison devra avoir un traitement paysager soigné. Elle devra relier plusieurs espaces verts pour créer une continuité écologique sur le principe des « pas japonais ».

Ces aménagements de liaisons douces pourront être accompagnés de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

02.2.6. GESTION DES EAUX PLUVIALES

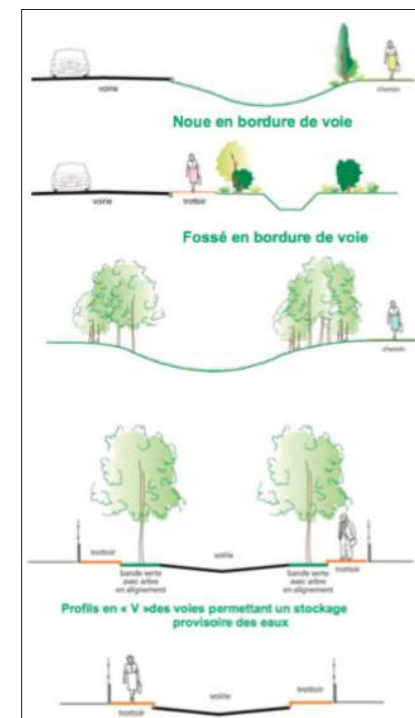
L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

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 ;
- l'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, ...).



Recommandations

02.2.7. MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.



L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...) et de consolider l'intégration des constructions dans le site. Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

La commune souhaite aussi la mise en place d'un espace public aménagé autour de la continuité écologique entre la coulée verte et le parc Debreuil. Cette continuité a une vocation à l'échelle de la commune et doit ici être mise en œuvre localement. Les noues, les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un corridor de biodiversité. Cette continuité offrira également un débouché aux eaux pluviales et un réseau de noues pourra y être créé. Enfin, cet espace sera un lieu de loisirs et de récréation favorable à la promenade entre les différents ensembles naturels intra-urbains de le Mée-sur-Seine : quais de Seine, parc Chapu, coulée verte et parc Debreuil.

OAP n°4 : SECTEUR CAMUS Le Mée-sur-Seine



Limites de l'OAP

1/ Désenclaver le quartier



Principe de connexion de la voirie de desserte

2/ Mettre en oeuvre la trame verte



Aménager la continuité écologique

3/ Restructurer les équipements publics



Gymnase, école primaire et maternelle

4/ Produire des logements



Habitat de type immeubles collectifs



Foncier communal

