Commune du Département de Seine et Marne

SAMMERON

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

Document Établi le 16 mai 2014

URBANENCE
Impasse de la forge 77550 REAU - 01 60 60 87 98

SOMMAIRE

PREALABLE 3

SECTEUR CŒUR DE VILLAGE.....4

1LES ENJEUX ET OBJECTIFS.....4

1.1.Le périmètre d'étude.....4
1.2.Les postulats.....5

2LE PARTI D'AMÉNAGEMENT.....6

2.1.L'organisation générale des déplacements.....6
2.2.Le programme de logements.....7
2.2.1Le secteur Ouest.....7
2.2.2Le secteur de la ferme.....7
2.2.3La diversité des types d'habitat.....8

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

Sur la commune de Sammeron, le diagnostic a conduit à mettre en évidence un secteur à enjeux tout proche des principaux équipements communaux (mairie, école, salle polyvalente...). Ce secteur constitue le cœur du village.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les diverses opérations d'aménagement pourront se réaliser à plus ou moins long terme, et en plusieurs phases, en fonction :

- des initiatives publiques ou privées,
- de l'avancement de la maîtrise foncière,
- de la réalisation des équipements de desserte.

Une partie seulement du projet pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble et de veiller, dans un rapport de compatibilité, au respect des prescriptions.

1 LES ENJEUX ET OBJECTIFS

1.1. LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Autour de l'école des terrains sont susceptibles d'évoluer soit par le biais d'une constructibilité (terrains non bâtis actuellement) soit par le biais d'un renouvellement urbain (terrains bâtis offrant des possibilités de densification ou de reconstruction).

Ces terrains sont donc à proximité immédiate de l'école, de la salle polyvalente, de la plaine de jeux, de la mairie et des équipements socio-éducatifs et associatifs.

Ils représentent donc un enjeu majeur à double titre :

- les modalités d'accueil d'une population nouvelle et leur particulière adéquation à créer du logement pour de jeunes couples avec enfants,
- l'organisation de la circulation tant routière que piétonne pour organiser le stationnement, la desserte des équipements et assurer la sécurité des usagers notamment des enfants.

L'orientation d'aménagement doit être l'occasion de :

- définir les modalités de réhabilitation et de construction des terrains actuellement sous-occupés,
- favoriser la création d'espaces publics urbains,
- favoriser l'utilisation des transports collectifs sur la RD 603,
- organiser la circulation de ce secteur de cœur de village.

1.2. LES POSTULATS

L'objectif est de valoriser le centre village. L'accueil de nouveaux habitants devra être favorisé dans ce secteur particulièrement attractif et qui présente de plus, une capacité importante en potentiel de logements. Une part d'entre eux doit être particulièrement adaptée aux jeunes foyers avec enfants.

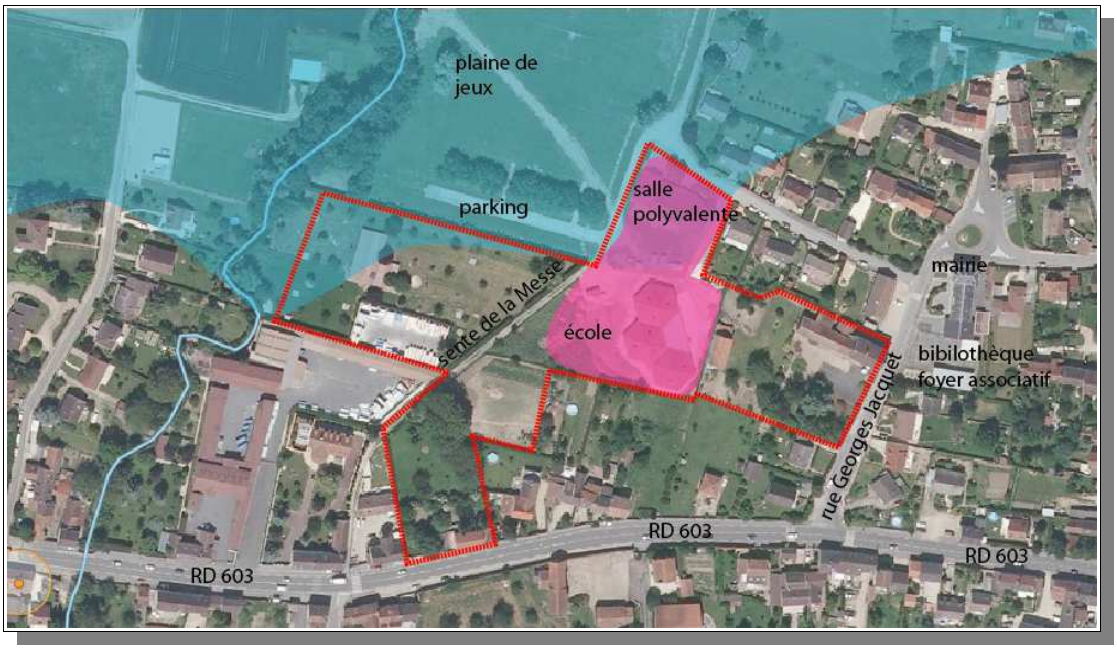
Les nouveaux logements édifiés devront permettre de satisfaire une part des besoins en logements dans le respect des principes de mixité de l'habitat.

Aujourd'hui ce secteur est très peu dense en logements. Les terrains sont principalement occupés par des jardins et des potagers. L'enjeu est de redonner une fonction plus urbaine à ce cœur villageois.

Une partie du terrain en zone inondable ne peut recevoir ni constructions ni aménagements indispensables à ces constructions.

L'ensemble école et salle polyvalente constitue un nœud qui, s'il fédère l'ensemble par leur attractivité, en revanche scinde l'ensemble par l'impossibilité de relier les deux parties avec une voirie routière.

Enfin le parking existant plutôt sous utilisé pourrait avantageusement être destiné (éventuellement étendu...) pour accueillir les véhicules en rabattage vers l'arrêt de bus qui se trouve sur la RD 603.



2 LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

2.1. L'ORGANISATION GÉNÉRALE DES DÉPLACEMENTS

L'aménagement général de l'ensemble du secteur est articulé sur l'organisation des déplacements en privilégiant les déplacements piétons.

Le secteur Ouest (en orange sur la cartographie ci-dessous) se dessert sur la RD603. Une voirie routière est aménagée pour desservir l'ensemble des constructions et veille à limiter les perturbations sur la sente de la Messe qui est intégralement conservée en piéton. Cette voie doit être dimensionnée pour permettre une circulation routière et piétonne visant à assurer la sécurité des déplacements de chacun des usagers.
Une coupure est maintenue entre la rue René Cassin et la future voie.

Pour le secteur de la ferme (en jaune sur la cartographie ci-dessous), la desserte routière s'effectue exclusivement vers la rue Georges Jacquet.

La sente de la Messe conserve son statut de voie piétonne. Une liaison piétonne est créée en continuité. Elle passe au Nord de l'école et permet de raccorder l'opération de logements du secteur de la ferme avec la sente de la Messe. Cette liaison doit permettre d'une part d'accéder à l'école et d'autre part, de rejoindre les arrêts de bus présents sur l'axe de la RD 603 à pied.

périmètre de l'OAP

pôle d'équipements

zone inondable

secteur Ouest

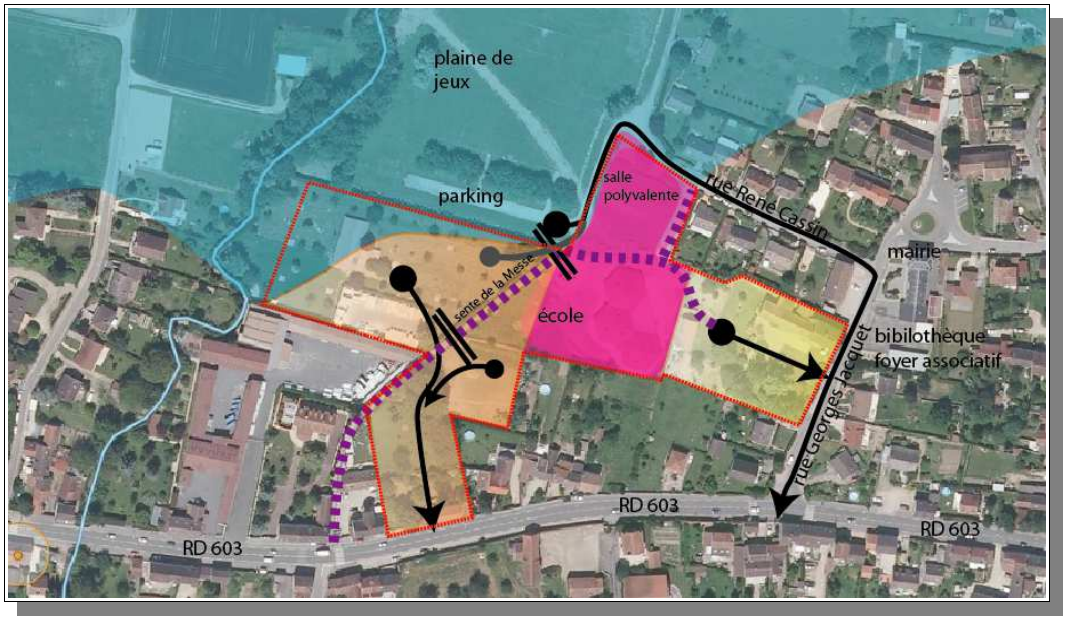
secteur de la Ferme

liaison douce

voirie routière

coupure de liaison routière

possibilité de voirie routière dans le cadre d'un phasage de l'opération



◆ *Phasage de l'opération sur le secteur Ouest*

La partie Nord du secteur Ouest pourra se réaliser avant la partie Sud. Dès lors, l'opération au Nord pourra se desservir sur la rue René Cassin tout en conservant la possibilité de maillage sur la voirie routière en desserte sur la RD603, traversant la partie Sud. En outre, la sente de la Messe conservera son statut de voie piétonne.

2.2. LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

2.2.1 *Le secteur Ouest*

Sur l'ensemble de ce secteur, il convient de privilégier l'habitat. Une diversité de l'habitat devra être recherchée.

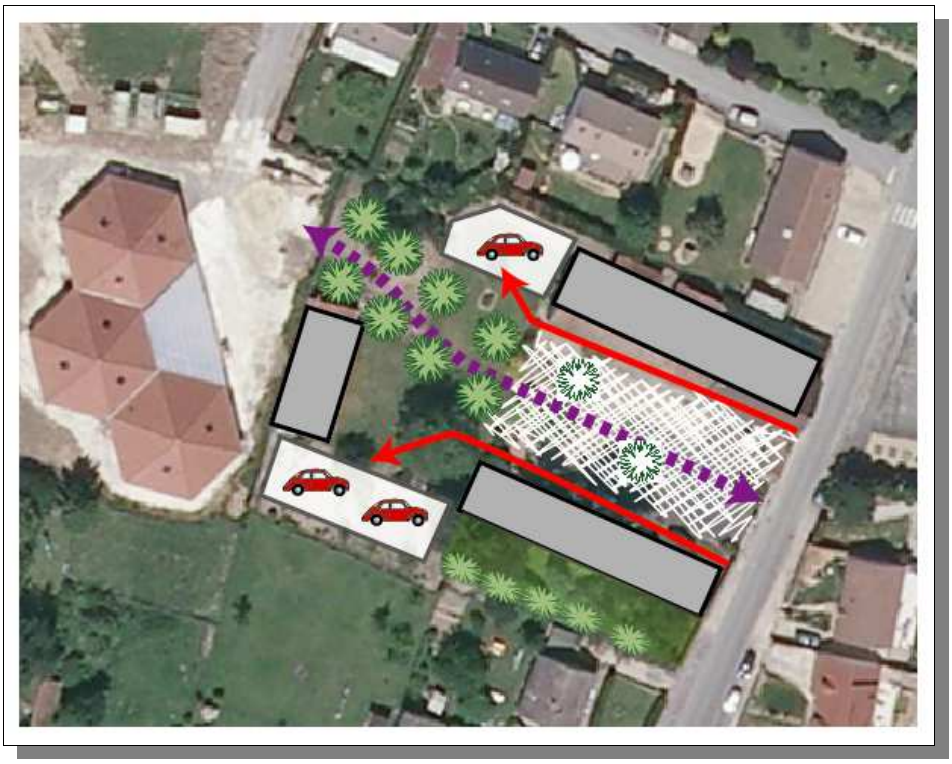
Sur la partie Nord, le programme de logements devra comprendre essentiellement de l'appartement.
Une partie de ce secteur est en zone inondable. Les terrains concernés ne peuvent donc supporter ni aménagement, ni construction. Ils pourront par contre être aménagés en jardins.

Sur la partie Sud, le programme de logements devra comprendre essentiellement de la maison de ville et de l'appartement.
Afin de conserver l'identité du font bâti le long de la RD 603, le logement devra être privilégié sous la forme de petits collectifs en front de rue.

2.2.2 *Le secteur de la ferme*

Contrairement au secteur Ouest où la forme architecturale et urbaine existante est peu contraignante, le secteur de la ferme impose un parti d'aménagement.

Il s'agit d'y favoriser la construction de nouveaux bâtiments pour l'accueil de logements tout en conservant la mémoire des lieux et donc la vocation rurale initiale.



Les bâtiments existants de la ferme au Nord et à l'Ouest sont conservés, transformés ou reconstruits. En face, une forme architecturale similaire de type longère est privilégiée, établissant le pendant avec la construction existante.

L'objectif est de reconstituer une forme architecturale à l'image d'un corps de ferme traditionnel muni d'une cour centrale autour de laquelle sont disposées les constructions.
Cette cour joue le rôle de place publique, privilégiant les circulations piétonnes. Pour garantir sa fréquentation, le stationnement est assuré en dehors des espaces centraux.

De plus ce site est l'opportunité d'ouvrir l'école sur le centre ville. En effet actuellement elle se situe un peu au bout du village.

Il est donc proposé :

1. D'articuler le projet autour de ce qui évoquera « une cour de ferme ». Ce vaste espace central en s'ouvrant sur la rue Georges Jacquet constituera un prolongement de l'espace public. Il sera à dominante minérale et intégrera des espaces enherbés et juste quelques arbres de haute tige. Il ne s'agit pas de composer un mail.

2. De construire un bâtiment qui fera le pendant de la construction Nord. Il pourra être dégagé de la limite de terrain et recevoir de la maison de ville avec des jardinets orientés au Sud.

3. De localiser les aires de stationnement sur la partie arrière, en dehors de l'espace public central et moins visibles de celui-ci.

4. De créer une ouverture de l'école sur un mail piéton qui permettra de la desservir depuis la « cour » vers le centre village.

2.2.3 LA DIVERSITÉ DES TYPES D'HABITAT

Dans le périmètre global de l'OAP, la programmation de logements devra comprendre un minimum de 30% de logements aidés.