



VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À LA DCM D'ARRÊT DU

CACHET DE LA MAIRIE

## COMMUNE D'ANNET-SUR-MARNE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

### PLAN LOCAL D'URBANISME ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PIECE 3/6

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY – NANTES - PARIS – ROUEN – RABAT (MAROC)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N°de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>CARACTERISTIQUES DU TERRAIN.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Situation dans le territoire .....	5
1.2.	Caractéristiques physiques : un secteur à faible pente .....	7
1.3.	Intégration dans l'environnement existant .....	7
<b>2.</b>	<b>PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DURABLES .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Intégrer le futur quartier au tissu urbain existant .....	9
2.2.	Hiérarchiser le réseau viaire .....	9
2.3.	Gérer l'aménagement de façon intégrée pour une approche durable de l'urbanisme .....	9
<b>3.</b>	<b>SCHEMA ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER.....</b>	<b>10</b>
3.1.	Schéma d'aménagement .....	11
3.2.	Aménager l'accès et la desserte du quartier .....	12
3.3.	Diversifier les formes d'habitats .....	12

## PREAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'Urbanisme indiquent que :

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »*

*« Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »*

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

*" Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les 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 échancier 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 prévus aux articles L 151-35 et L151-36. »*

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

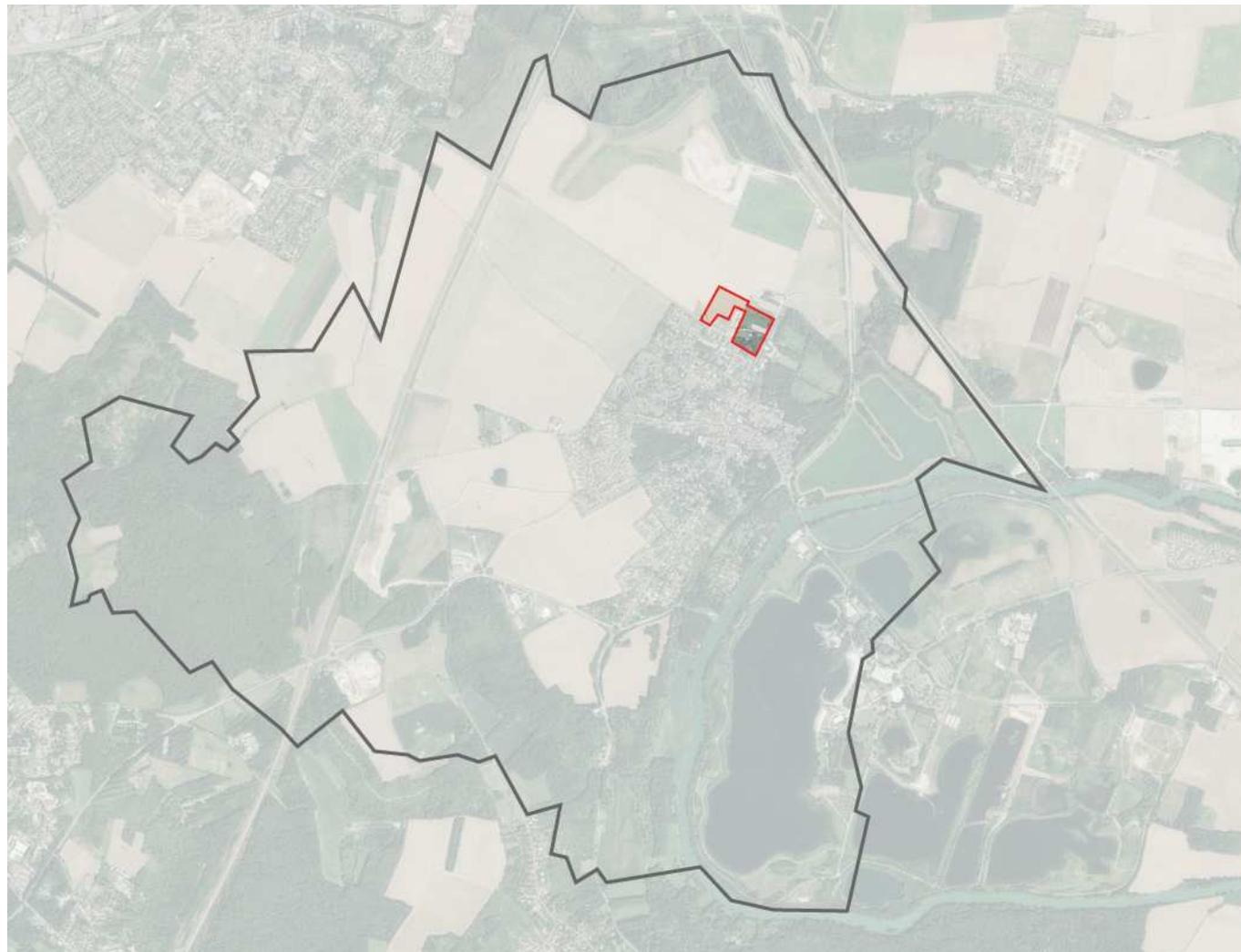
Aussi tel que le stipule l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

# 1. CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

## SITUATION AU SEIN DU TERRITOIRE

Le secteur de développement d'Annet-sur-Marne se situe au Nord-Ouest de l'enveloppe urbaine du Village.

D'une superficie de 4,89 hectares, ce secteur a été identifié en zone à urbaniser "AU" sur le plan de zonage afin de permettre un développement à court ou moyen terme.



## UN SECTEUR ACCESSIBLE ET SITUÉ À PROXIMITÉ DU CENTRE-BOURG ET DE SES ÉQUIPEMENTS

### ■ Un secteur situé à proximité du village et de ses équipements

Le secteur de développement est situé à 400 m du centre-village et de ses équipements (mairie, écoles, centre sportif...), soit 5 mn à pied et moins de 3 mn à vélo.

### ■ Un secteur très accessible

Le secteur de développement se situe dans la continuité des espaces bâtis d'Annet-sur-Marne. Bien desservi par le réseau viaire et bien accessible depuis la RD418 ainsi que la RD54, ce secteur est également bien connecté au cœur de village par la rue du Général de Léry et la rue du Général de Gaulle.

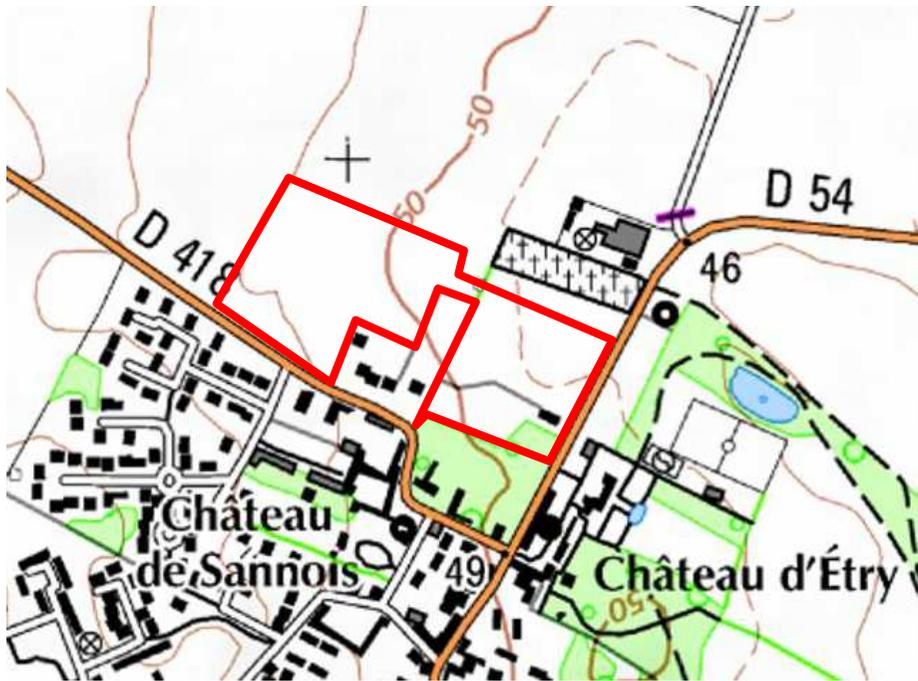
Un réseau de cheminements doux arrive déjà à proximité du secteur de développement et relie la zone au centre-bourg.

La ligne de bus n° 15 reliant Claye-Souilly à la gare SNCF de Thorigny dispose d'ores et déjà d'un arrêt le long de la RD 418.



### CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES : UN SECTEUR À FAIBLE PENTE

Le relief du secteur de développement



Source : IGN

Vu depuis la RD418



Le secteur de développement futur est en pente douce d'Ouest vers l'Est, vers la vallée de la Marne. La pente n'implique pas de contraintes techniques particulières du point de vue de l'aménagement. En revanche elle peut être utilisée pour l'écoulement des eaux pluviales collectée grâce aux systèmes d'écoulement de l'eau pluviale (fossés, noues) le long de voies principales du quartier vers la rue du Général de Léry.

### INTÉGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

#### *Au Sud : un tissu résidentiel constitué de pavillons*

Le tissu urbain existant au Sud de la zone est un tissu résidentiel caractérisé par de petites parcelles, des typologies d'habitat peu diversifiées, uniquement constitué de pavillons individuels de grande taille implantés au milieu de la parcelle.

Vue depuis l'allée du Clos Saint-Martin



#### *Un Nord et à l'Ouest, l'ouverture sur le plateau agricole*

Vue depuis la RD418



## 2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DURABLES

## INTÉGRER LE FUTUR QUARTIER AU TISSU URBAIN EXISTANT

### *Une intégration harmonieuse des constructions*

Le futur quartier d'habitat devra s'intégrer harmonieusement au bâti existant en centre-bourg, notamment grâce aux formes urbaines choisies, à l'orientation des bâtiments et au traitement paysager imposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les constructions devront être adaptées au tissu urbain existant, mais devront aussi répondre aux besoins des habitants et aux nouvelles façons d'habiter. Le nouveau quartier propose des logements de petite taille afin de pallier ce déficit sur la commune. Il propose également trois formes de logement diversifiées : logement pavillonnaire, logement individuel groupé et logement intermédiaire/collectif.

### *Un traitement paysager des limites*

Le futur quartier est au contact de plusieurs ensembles paysagers :

- **Au Nord et à l'Ouest, l'espace agricole**

Il s'agit de limiter les contentieux entre nouveaux résidents et activités agricoles par un traitement paysager végétal qui masque les perspectives de l'habitat sur la zone agricole et permettra de marquer l'entrée de ville d'Annet-sur-Marne.

- **A l'Est et au Sud, le tissu bâti du village**

Il s'agit d'ouvrir l'urbanisation future sur le village par une continuité bâtie et des caractéristiques proches de l'environnement existant.

## HIÉRARCHISER LE RÉSEAU VIAIRE

### *Un réseau viaire maillé, des voies en impasses à proscrire*

Le réseau viaire devra assurer une bonne desserte du site dans sa globalité et anticiper l'évolution de la commune. Les voies en impasse seront à écarter et la création d'un maillage de voies hiérarchisées est un objectif sur lequel s'appuiera le

développement urbain du futur quartier. Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières. La desserte interne du site se fera par un maillage de voirie secondaire. Les voiries secondaires se rattacheront aux axes majeurs existants à proximité du site de projet, et recevront un traitement qui affirmera leur statut.

### *Stationnement, voies douces et gestion de l'eau sur les axes principaux*

Sur les voies principales, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux.

Les voiries principales seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre, des espaces publics à part entière. Il est également souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

## GÉRER L'AMÉNAGEMENT DE FAÇON INTÉGRÉE POUR UNE APPROCHE DURABLE DE L'URBANISME

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée, la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions, la gestion des déchets et du stationnement,... sont autant d'enjeux à intégrer dès à présent dans l'orientation d'aménagement et de programmation du futur quartier afin d'aller dans le sens d'un urbanisme cohérent, intégrant les enjeux du développement durable. Le futur projet devra aussi encourager la construction d'habitat bioclimatique et optimiser l'occupation des sols pour un aménagement sur le long terme.

### 3. SCHEMA ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER

## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



## AMÉNAGER L'ACCÈS ET LA DESSERTE DU QUARTIER

### *Un bouclage depuis les voies principales de la commune*

L'axe principal de desserte interne du secteur s'appuiera :

- sur la RD 418 / route de Claye
- sur la RD54 / rue du Général de Léry

Le raccordement à ces deux axes permettra une bonne desserte du quartier par des voiries de capacité satisfaisante pour la desserte d'environ 85 logements.

### *Une desserte secondaire pour mailler le quartier*

Une desserte secondaire permettra de mailler le quartier et se connectera notamment à l'impasse Cécilia Kellermann.

### *Une desserte sécurisée*

L'aménagement du secteur devra limiter au maximum le nombre d'accès sur la RD418. Un seul accès est à privilégier, de préférence face au passage de la Tourelle desservant le quartier du Clos Saint-Martin au Sud de la RD418, de façon à organiser un carrefour sécurisé sur la départementale.

### *La création de cheminement doux*

Le prolongement des cheminements piétons existants le long de la route de Claye et depuis le château d'Etry permettra une continuité des circulations douces afin de bien connecter le futur quartier au centre-village.

Au sein du futur quartier, il s'agit de doubler la voie principale par une voie douce qui traverse le quartier et incite les futurs habitants à se rendre à pied ou à vélo aux équipements et services du village. Ces cheminements doux se prolongeront au cœur des nouveaux îlots d'habitation.

## *La gestion de l'eau de pluie, du stationnement et des déchets*

Dans ce secteur de développement, la gestion pluviale sera travaillée de façon optimale. Le ruissèlement de l'eau sera géré en amont notamment par l'implantation de système de noues le long de l'axe principal du futur quartier.

Le stationnement se fera sur la parcelle pour les secteurs d'habitat individuel et individuel groupé. L'implantation de la voirie devra donc être assez large pour permettre également le stationnement des véhicules. La collecte des déchets ménagers se fera sur la parcelle.

## *Dimensionnement des voies à créer*

La dimension des voies devra être assez large pour permettre d'intégrer des dispositifs d'écoulement de l'eau de pluie, des cheminements doux et le stationnement des véhicules.

## DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITATS

### *Encourager la mixité sociale*

La diversité des formes d'habitat permettra d'offrir des logements à tous et notamment de pallier au déficit de logements de petites tailles grâce au développement de l'habitat intermédiaire et mitoyen, tout en continuant à accueillir des grands ménages dans les logements individuels, sur des parcelles de taille plus importante.

### **Implantation du bâti**

Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de façades, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud afin d'assurer une utilisation optimale de l'énergie solaire et de la lumière naturelle. Une telle implantation permettra de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre d'un habitat passif.

Les implantations devront ménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis.

### **Intégration du Bâti**

L'intégration dans l'environnement des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière.

Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse.

### **L'habitat de type intermédiaire ou petits collectifs**

Le secteur d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs est un secteur situé à l'Est du quartier, il pourra prendre la forme d'une résidence de services proposant de petits logements pour des personnes âgées.

### **L'habitat individuel et individuel groupé**

Situés dans le prolongement du bâti existant, ces typologies d'habitat permettront de répondre à une demande sur le territoire notamment en termes de logements aidés. Ils pourront prendre la forme de maisons de ville.

Les typologies bâties attenantes à la Route de Claye devront dans la mesure du possible proposer un alignement avec les constructions déjà présentes et réaliser un traitement paysager de qualité le long de la voie afin de participer à la mise en valeur de l'entrée de ville.

Les typologies d'habitat individuel se retrouveront en périphérie de la zone de développement, au Nord et à l'Ouest de la zone, afin de créer un espace de transition entre le quartier résidentiel et la zone agricole par les jardins privatifs.

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le traitement paysager du quartier devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les essences locales devront être privilégiées.

Pour assurer la zone non aedificandi de 35m du cimetière, un espace tampon entre la voie principale et les nouvelles constructions est à respecter. Il s'agira d'un espace végétal de transition qui accueillera notamment la voie de desserte du quartier ainsi que les promenades piétonnes associées.