

## ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOISENON



### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé

**OBJET**

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

**3 secteurs d'OAP ont été arrêtés sur 3 sites susceptibles d'accueillir des programmes de logement en renouvellement urbain :**

- **OAP n° 1 - Fermes de la rue du Château** : 15 logements minimum
- **OAP n°2 - Ancienne ferme de la rue des Closeaux** : 6 à 10 logements minimum
- **OAP n°3 - Menuiserie de Voisenon** : 8 logements minimum

**L'OAP n°4 - Rue de la Ronce Fleurie a été arrêtée afin d'encadrer l'aménagement d'équipements publics sur un terrain communal.**

Ces quatre OAP traduisent notamment les orientations suivantes du PADD :

- Accueillir un développement modéré de la population dans l'enveloppe urbanisée existante.
- Œuvrer pour la mixité des habitats.
- Protéger les caractéristiques urbaines, architecturales, et paysagères des secteurs bâtis et valoriser leurs composantes patrimoniales.
- Favoriser le renouvellement urbain.
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques du bâti.
- Protéger les composantes de la trame bleue.
- Améliorer le maillage des espaces publics et favoriser la cohabitation des différents modes de déplacement.
- Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.



Pour chacune des opérations destinées à l'accueil de logements, la densité minimale requise est supérieure ou égale à 25 logements/ha. Cet objectif correspond à l'objectif moyen poursuivi pour les communes rurales défini par le SCOT Melun Val de Seine, en cours d'élaboration.

### OAP n°1 : fermes de la rue du château

#### Site et situation

Le secteur de la présente OAP constitue aujourd'hui un espace urbain au cœur du bourg de Voisenon. Versé en zone UB et UA (extrémité sud-est du site) du PLU, le site est aujourd'hui occupé par des activités agricoles dont il s'agit d'anticiper la relocalisation potentielle.

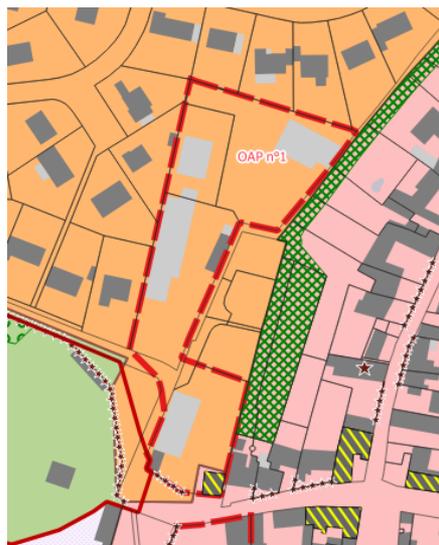
D'une surface de de 0,58 ha, il est bordé au Nord, à l'Est et à l'Ouest par un tissu pavillonnaire plutôt lâche. La limite est du site est longée par un tronçon busé du Les constructions présentent un profil classique de faubourg de la région, à savoir des maisons au toit à deux pentes en R+C.

Au Sud, le secteur fait face au Château du Jard, propriété de l'Association des Paralysés de France par donation, qui accueille un lycée technique pour handicapés moteurs.

Accessible par la RD82, proche des équipements et transports collectifs, le site présente un potentiel notable pour l'accueil d'un programme de logements en renouvellement urbain.

#### Enjeux:

- Contribuer au renforcement et à la diversification de l'offre de logement communale par la réalisation d'un programme en renouvellement urbain.
- Réduire les nuisances et risques éventuels générés par la présence d'activités à proximité des habitations.
- Contribuer au développement des liaisons douces inter-quartiers.



Extrait du plan de zonage



Accès au site Nord depuis la rue du château



Pavillons en cours de finalisation en bordure Sud-Est du secteur.



Perception du site Sud depuis la rue des Closeaux

## OAP n°1 : fermes de la rue du château

### Orientations :

#### • Intégration urbaine :

1 Principe d'accès et de desserte routière sécurisée du secteur en étudiant la possibilité de mutualiser l'accès et la voie nouvellement créés à l'Est. L'accès depuis la RD82, afin de présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer son raccordement en sécurité devra être étudié avec le gestionnaire de la route départementale (ART de Melun-Vert-Saint-Denis) qui devra faire l'objet d'une demande d'accès.

2 Créer une liaison piétons-cycles de raccordement sur les trottoirs existants et projetés reliant les nouvelles constructions à la rue du château. Son revêtement devra être entièrement perméable.

3 En accompagnement de la liaison douce, étudier la possibilité de la réouverture du ru busé.

4 La volumétrie des nouvelles constructions prendra en compte la hauteur des constructions voisines par une gradation de l'épannelage permettant une transition entre les constructions (R+ combles ou R+1) et les nouvelles constructions plus hautes.

5 L'aspect et la volumétrie du bâti s'inspirera de celle du bâtiment agricole existant pour y intégrer des logements collectifs (R+ 1 + combles aménagés ou R+2, bardage bois, toiture à pente modérée). Des activités en rez-de-chaussée pourront être intégrées sur 10 mètres de profondeur maximum depuis la rue du château.

6 Préserver le mur de clôture existant. Le traitement des nouvelles clôture veillera à garantir une continuité harmonieuse avec la clôture existante conservée.

7 Le stationnement doit être suffisamment étudié pour toutes les destinations prévues.

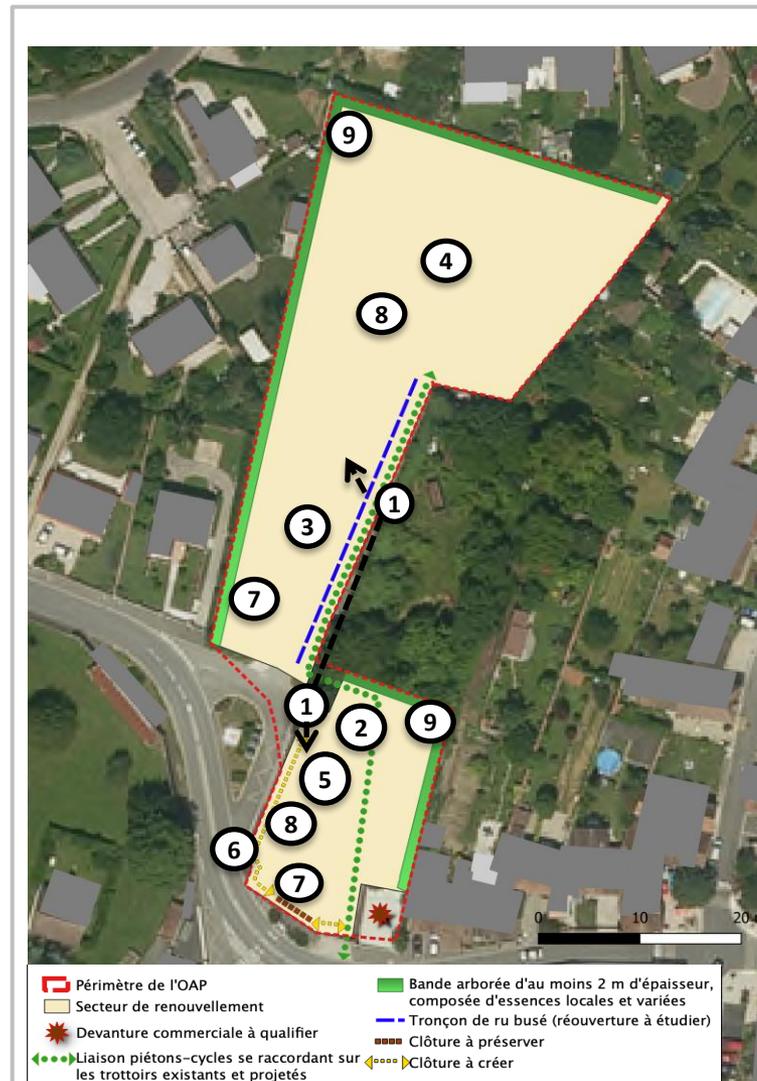
#### Intégration paysagère et environnementale :

8 Le bâti par son implantation privilégiera les principes du bioclimatisme afin d'optimiser ses performances thermiques, notamment en favorisant les apports solaires passifs et/ou en limitant les surfaces de déperditions thermiques

9 Prévoir une frange végétale de 2 mètres minimum d'épaisseur composée d'essences arborées et arbustives locales et variées, afin de préserver l'intimité des constructions alentours.

### Programmation :

15 logements minimum, dans le cadre d'une opération d'ensemble, dont 50 % de logements de 3 pièces au plus, pour une densité minimale de 25 logements/ha : 8 logements minimum dans le secteur sud, 7 logements minimum dans le secteur nord.



## OAP n°2 : ancienne ferme de la rue des Closeaux

### Site et situation :

Le secteur de la présente OAP est occupé par une ancienne ferme, composée d'un corps de logis actuellement occupé et d'un ensemble de 3 hangars n'ayant plus vocation à abriter d'activité agricole. Le terrain est desservi, au nord, par la rue des Closeaux et jouxte, en partie la parc du château du Jard et son parking d'entrée.

Classé en zone UA et Nzh du PLU, le site s'étend sur une superficie d'environ 3 000m<sup>2</sup>.

Bordé au sud par le ru du Jard, environ 700m<sup>2</sup> du site est couvert par une enveloppe d'alerte zone humide de classe 2\*, classée en Nzh, et par conséquent inconstructible. Le reste du terrain est compris dans une enveloppe d'alerte de classe 3 ; des études complémentaires devront être réalisées afin d'infirmer ou de confirmer la présence d'une zone humide.

### Enjeux:

- Contribuer au renforcement et à la diversification de l'offre de logement par la réalisation d'un programme en renouvellement urbain.
- Préserver la zone humide liée à la présence du ru du Jard , au sud.

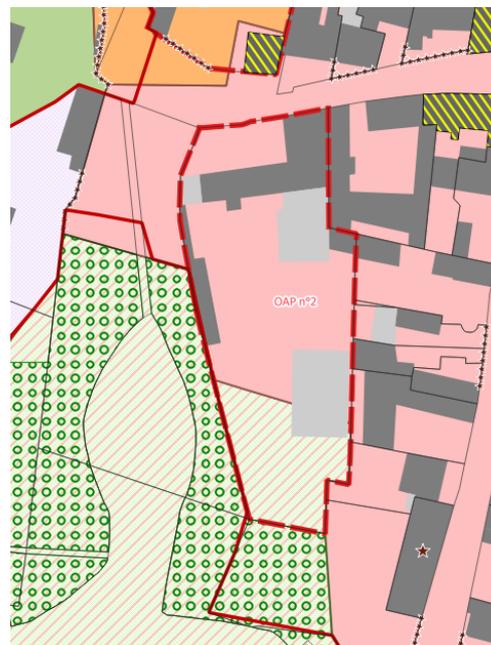
\* Cf Etudes DRIEE : les enveloppes d'alerte de classe 2 intègrent des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute, les enveloppes de classe 3 concernent des zones dont le caractère humide probable doit être vérifié.



Perception depuis le parking



Perception vers la RD82



Extrait du plan de zonage



Perception de l'ancien corps de ferme depuis la RD82

## OAP n°2 : ancienne ferme de la rue des Closeaux

### Orientations-

#### • Intégration urbaine :

**1a** Principe de desserte routière sécurisée depuis l'accès existant. Cet accès, afin de présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer le raccordement en sécurité sur la RD 82 devra être étudié avec le gestionnaire de la route départementale (ART de Melun-Vert-Saint-Denis) qui devra faire l'objet d'une demande d'accès.

**1b** Si l'accès existant ne peut être sécurisé pour une circulation à double sens, il conviendra d'aménager un deuxième accès : soit depuis le nord du parking, entre la route et la construction existante, soit par le portail établi au sud du parking, et en deça du mur protégé.

**2** Préserver les bâtiments existants.

**3** Le traitement des clôtures permettra de préserver le mur de pierre existant, à l'Ouest, et d'en qualifier l'aspect depuis la rue des Closeaux, notamment par le choix des matériaux et essences végétales qui la composent. Une ouverture d'une largeur de 3m50 maximum pourra être réalisée dans le mur si un deuxième accès doit être réalisé depuis le nord du parking.

**4** L'utilisation des hangars existants est possible. La volumétrie des nouvelles constructions prendra en compte la hauteur des constructions voisines par une gradation de l'épannelage permettant une transition entre les constructions (R+combles ou R+1) et les nouvelles constructions plus hautes.

**5** Le stationnement devra être suffisamment étudié pour toutes les destinations prévues.

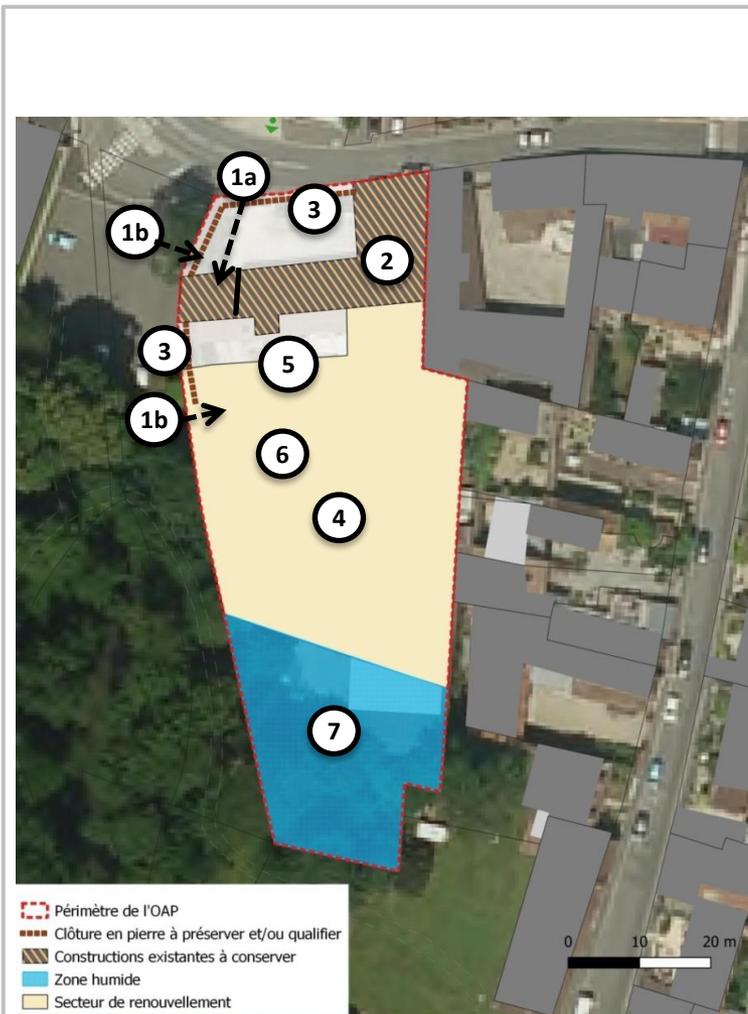
#### Intégration paysagère et environnementale

**6** Le bâti par son implantation privilégiera les principes du bioclimatisme afin d'optimiser ses performances thermiques, notamment en favorisant les apports solaires passifs et/ou en limitant les surfaces de déperditions thermiques

**7** Zone humide à préserver et entretenir : tous travaux, toute occupation du sol ainsi que tout nouvel aménagement susceptible de compromettre son existence et ses qualités écologiques y sont interdits.

#### 3 hypothèses de programmation :

- 1. Zone humide avérée et conservée dans le secteur de renouvellement 6 logements dans le bâti existant.
- 2. Pas de zone humide avérée dans le secteur de renouvellement : 10 logements minimum, dont 50% de logements de 3 pièces au plus, aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 3. La zone humide est diminuée, dans le cadre des dispositions de la « Loi sur l'eau » (loi n°2006 – 1772) : 10 logements, dont 50% de logements de 3 pièces au plus, dans le cadre d'une opération d'ensemble.



### OAP n°3 : Menuiserie de Voisenon

#### Site et situation

Le secteur de la présente OAP est occupé par l'ancienne menuiserie de Voisenon qui a cessé ses activités depuis plusieurs années. Desservi par la rue des Closeaux, au sud, le terrain est bordé par de l'habitat pavillonnaire à l'est et des équipements municipaux, au nord-ouest.

Classé en zone UB du PLU, le site s'étend sur une surface d'environ 2 400m<sup>2</sup>. Il est occupé par un ensemble d'entrepôts et de bureaux aménagés dans des constructions récentes donnant sur la rue des Closeaux. Le site accueille également une construction plus ancienne, fortement dégradée.

Un emplacement réservé est inscrit en fond de parcelle, dans la continuité du parking de la mairie en vue de l'extension de ses locaux.

#### Enjeux:

- Contribuer à la diversification de l'offre de logement par la réalisation d'un programme en renouvellement urbain.
- Contribuer au développement des liaisons douces inter-quartiers.
- Implanter des constructions nouvelles en respectant le bâti environnant.



Extrait du plan de zonage



Accès au site depuis la rue des Closeaux



Perception du fond de terrain depuis la Mairie, rue des Ecoles



Perception depuis l'Ouest de la rue des Closeaux

### OAP n°3 : Menuiserie de Voisenon

#### Orientations :

##### Intégration urbaine :

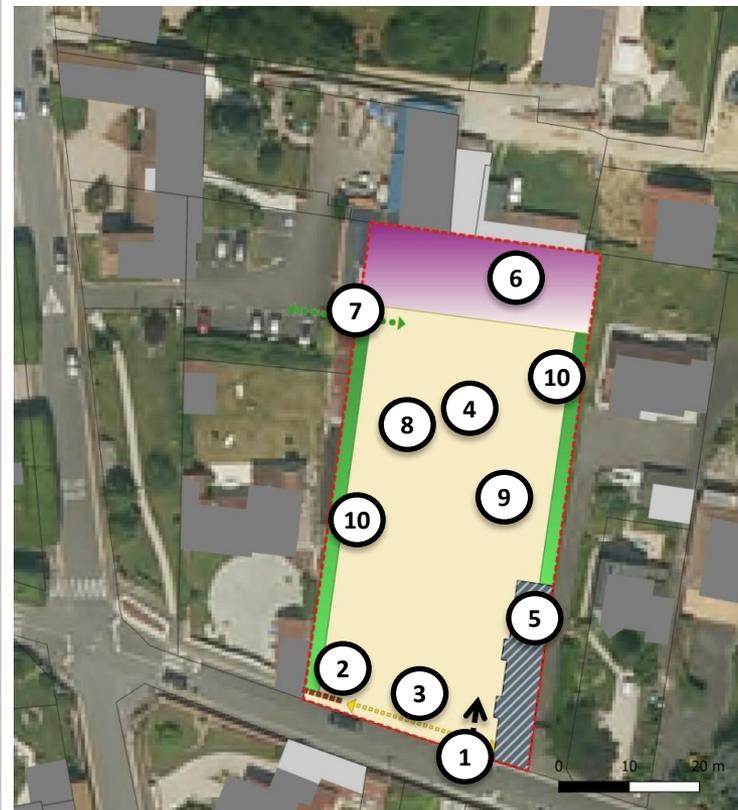
- 1 Accès automobile unique et sécurisé depuis la rue des closeaux. Cet accès, afin de présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer le raccordement en sécurité sur la RD 35 devra être étudié avec le gestionnaire de la route départementale (ART de Melun-Vert-Saint-Denis) qui devra faire l'objet d'une demande d'accès.
- 2 Reconstituer le mur de clôture et le portait piéton existant et l'implanter en alignement avec la construction limitrophe afin de permettre l'élargissement du trottoir.
- 3 Le traitement des nouvelles clôtures veillera à garantir une continuité harmonieuse avec la clôture reconstituée. Elles seront en alignement avec cette dernière afin de permettre l'élargissement du trottoir.
- 4 La volumétrie des nouvelles constructions prendra en compte la hauteur des constructions voisines par une gradation de l'épannelage permettant une transition entre les constructions (R+combles ou R+1) et les nouvelles constructions plus hautes.
- 5 Les locaux de bureaux pourront conserver leur vocation ou accueillir du logement. Le stationnement pourra être mutualisé entre les logements et les bureaux.
- 6 Aménagement d'une extension des équipements publics.
- 7 Desserte piétonne à créer depuis/vers le parking de la Mairie.
- 8 Le stationnement devra être suffisamment étudié pour toutes les destinations prévues.

##### Intégration paysagère et environnementale :

- 9 Le bâti par son implantation privilégiera les principes du bioclimatisme afin d'optimiser ses performances thermiques, notamment en favorisant les apports solaires passifs et/ou en limitant les surfaces de déperditions thermiques.
- 10 Prévoir une frange végétale de 2 mètres minimum d'épaisseur composée d'essences arborées et arbustives locales et variées, afin de préserver l'intimité des constructions alentours. 20% au minimum de la superficie du terrain devra être désimperméabilisée.

#### Programmation :

8 logements minimum, aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, dont 50% de logements de 3 pièces au plus, pour une densité minimale de 33 logements/ha.



- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments existants susceptibles d'accueillir des bureaux ou du logement
- Equipement municipal
- Clôture à reconstituer
- Bande arborée d'au moins 2 mètres d'épaisseur, composée d'essences locales et variées
- Desserte piétonne à créer
- Clôture à créer
- Secteur de renouvellement

### OAP n°4 : Rue de la Ronce Fleurie

#### Site et situation

En limite de l'espace urbanisé, le secteur de la présente OAP se situe sur un terrain communal occupé par d'anciens terrains de tennis. Desservi par la rue de la Ronce Fleurie, au nord, et la rue du Gué du Jard, au sud-ouest, le terrain est bordé par les locaux de l'entreprise de carrelage, à l'est.

Classé en zone Ue3 du PLU, le site s'étend sur une surface d'environ 3 400m<sup>2</sup>, dont près de la moitié est déjà imperméabilisée. Il est occupé par un ancien terrain de tennis, un espace vert public, ainsi qu'une voie douce reliant la rue de la Ronce Fleurie au lotissement limitrophe. IL est situé à proximité d'un espace de stationnement de 18 places actuellement sous-occupé.

#### Enjeux:

- Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune.
- Contribuer au développement des liaisons douces inter-quartiers.
- Implanter des constructions nouvelles en respectant le bâti environnant.



Vue aérienne



Extrait du plan de zonage



Perception et accès depuis la rue de la Ronce Fleurie



Perception et accès depuis la rue du Gué du Jard

### OAP n°4 : Rue de la Ronce Fleurie

**Orientations :**

**Intégration urbaine :**

- 1 Maintien et qualification de la liaison douce existante : liaison piétons – cycles se raccordant sur les trottoirs existants et projetés.
- 2 Aire d'implantation d'un équipement d'accueil de la petite enfance.
- 3 Maintien et valorisation des espaces verts existants.
- 4 Prévoir une frange végétale de 2 mètres minimum d'épaisseur composée d'essences arborées et arbustives locales et variées, afin de préserver l'intimité des constructions alentours.



- Périmètre de l'OAP
- Equipement municipal
- Bande arborée d'au moins 2 mètres d'épaisseur, composée d'essences locales et variées
- Liaison piétonne à conserver et valoriser
- Espace vert existant à conserver et valoriser