



**PLU**

VILLE DE DAMMARIE-LÈS-LYS  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

PLU prescrit par DCM du **9 juillet 2015**

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

PLU approuvé par DCM du **20 décembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal



<b>Chapitre 01 - PROPOS LIMINAIRES</b>	<b>p. 05</b>
<b>Chapitre 02 - OAP DU CENTRE-VILLE</b>	<b>p. 11</b>
<b>Chapitre 03 - OAP DE LA CROIX SAINT-JACQUES</b>	<b>p. 19</b>
<b>Chapitre 04 - OAP DE ROTULE</b>	<b>p. 27</b>



## CHAPITRE 01

### PROPOS LIMINAIRES



## PARTIE 01 CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L151-6 et L.151-7 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 :

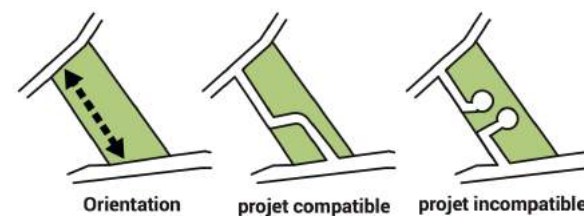
◄---► Principe de voirie à créer/à prolonger

◄◻◻◻► Principe de voirie mode doux à créer

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 habitat collectif

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/îlots 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 lorsque cela est précisé.

## 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.



Alignement d'arbres à conserver et/ou à créer



Boisement à conserver



Parc à (ré)aménager

## PARTIE 03 LOCALISATION DES OAP À DAMMARIE-LÈS-LYS

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 3 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** (cf. plan suivant) :

- le secteur Centre-Ville, à vocation d'aménagement de l'espace public et programmatique ;
- le secteur de la Croix Saint-Jacques, à vocation programmatique ;
- le secteur Rotule, à vocation d'aménagement de l'espace public et programmatique.





Fig. 1. Photographie aérienne des secteurs d'OAP

Source : SIG A4PLUSA



## CHAPITRE 02

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CENTRE-VILLE





**PARTIE 01 | LE SITE ET LES ENJEUX**

Le Centre-Ville de DAMMARIE-LÈS-LYS est situé au centre géographique de la ville et est bien desservi par le Mélibus en direction de la gare de Melun. Il présente une importante partie des équipements, des commerces et des services de la ville, qui sont concentrés rue Charles de Gaulle, rue du Moulin, avenue du Maréchal Foch et avenue Henri Barbusse.

La centralité du site est matérialisée par la place du Sergent Robert Mazet où se localise l'Hôtel de Ville.

Le périmètre comprend actuellement d'une dizaine de commerces (boulangerie, cafés, épicerie, banques, fleuriste, pharmacie, charcuterie, coiffeur) qui souffrent pour certain d'un essoufflement, l'Hôtel de Ville, le centre administratif, l'Église, l'Espace Nino Ferrer, la halle du marché et la clinique de l'Ermitage.

La densité de bâti (logements et équipements publics) est relativement importante avec une typologie de tissus urbains variés. Le bâti ancien à l'alignement sur un parcellaire laniéré est majoritaire. Les équipements se localisent sur un parcellaire de grande taille faiblement optimisé, la clinique et la halle du marché notamment.

Le parc de la Mairie, et la trame verte en général, sont relativement peu valorisés dans ce secteur qui se situe pourtant au carrefour de 3 grands espaces naturels : le parc du château Soubiran au Sud, le parc de l'Abbaye du Lys au Nord et la forêt de Fontainebleau à l'Est.

**Le Centre-Ville est stratégique car il est le cœur de la ville de DAMMARIE-LÈS-LYS, tant du point de vue géographique que du point de vue de l'animation urbaine et commerciale. Cependant, son potentiel n'est pas exploité au mieux en terme d'accessibilité, de foncier, d'organisation de l'espace public et de continuité de la trame verte.**

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Centre-Ville sont les suivants :

- améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacement doux ;
- optimiser l'utilisation du foncier ;
- densifier par des programmes de logements afin de favoriser l'animation urbaine et commerciale ;
- conforter la présence des commerces de proximité ;
- améliorer la centralité urbaine de la place de la Mairie ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.



Fig. 2. Photographie aérienne du secteur Centre-Ville

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 réaménagement de l'espace public, accompagnée de projets de renouvellement urbain, en s'adaptant au tissu urbain et architectural traditionnel du secteur et ce, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

#### 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. Il s'agit, entre autre, de ne pas entraver les réflexions de faisabilité et de programmation engagées concomitamment aux études du PLU.

#### 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 du tissu urbain existant dans le contexte du Centre-Ville de DAMMARIE-LÈS-LYS 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 : 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.

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, les choix de dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être appréhendés 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 de certains secteurs et renforcer la pratique ;
- reprendre des morphologies urbaines adaptées à l'environnement immédiat du secteur ;
- favoriser le renouvellement urbain et la densification du secteur ;
- dicter une répartition optimale entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- restructurer le site de la clinique de l'Ermitage et optimiser son foncier ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique ;
- réaménager le parc de la Mairie afin d'en faire une polarité retrouvée par une animation efficace ;
- arborer et végétaliser l'espace public 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, notamment sur les carrefours ;
- soutenir et dynamiser les commerces de proximité ;
- préserver les éléments du patrimoine bâti ancien pour conserver « l'esprit village » ;
- 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 créer de nouveaux axes de desserte au sein du secteur dans le but de le désenclaver. Ainsi, plusieurs principes de connexion sont retenus :

- la voirie devra reconnecter la rue du Moulin avec l'avenue Aristide Briand,
- une voirie de desserte de l'îlot de la clinique de l'Ermitage devra également être créée depuis la rue Pierre Curie.

Toute desserte et accès sur les rues Berthelot et Pierre Curie devront être placés à plus de 50 mètres du giratoire RD 132 / rue Pierre Curie / avenue Berthelot / avenue de la Rochette. Les accès seront privilégiés sur la voirie secondaire. La requalification des boulevards urbains se connectant sur le giratoire cité ci-dessus feront l'objet d'un travail de concertation avec le Département y compris les volets stationnement et transport en commun.

Ces futures voiries de desserte devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront 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 en dehors des sites prévus à cet effet.

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.

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 DES TYPOLOGIES 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 leur parcours résidentiel au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties qui comprendront 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 <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
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 ainsi que la nécessité de densifier le centre-ville afin d'encourager la dynamique commerciale et l'animation urbaine. Ainsi, l'habitat collectif est privilégié dans toutes les zones de renouvellement urbain de l'OAP.

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. 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.

L'OAP prévoit également le traitement en boulevard urbain de la rue Pierre Curie afin d'y permettre la réalisation de stationnement sur voie publique d'où l'affirmation d'une marge de recul des nouvelles constructions, portée à 5,00 mètres minimum. Ces aménagements devront laisser une part significative d'aménagements paysagés. 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 deux nouveaux itinéraires de circulations douces :

- un itinéraire traversant l'îlot de la clinique de l'Ermitage, depuis le centre-ville en direction de la forêt de Fontainebleau. La traversée de l'avenue Marcelin Berthelot devra se faire à plus de 50 mètres du giratoire ;
- un itinéraire traversant l'îlot de la halle du marché.

L'objectif est de favoriser l'accès des piétons et des cycles vers le Centre-Ville et ses commerces. Ainsi, les voiries aménagées devront également comprendre des pistes cyclables.

Ces liaisons devront avoir un traitement paysager soigné. Elles pourront être accompagnés de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

#### 02.2.6. 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 dans l'espace public. 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 également le réaménagement du parc de la Mairie. Ce parc est un élément de la trame verte à l'échelle de la commune, qui doit donc être mise en œuvre localement à travers ce réaménagement. Les alignements d'arbres, les bosquets et les haies devront reconstituer cette continuité écologique afin de créer un réservoir de biodiversité. Enfin, cet espace sera un lieu de loisirs et de récréation favorable à la promenade entre les différents ensembles naturels intra-urbains de DAMMARIE-LÈS-LYS : le parc de l'Abbaye, le parc du château Soubiran et la forêt de Fontainebleau.

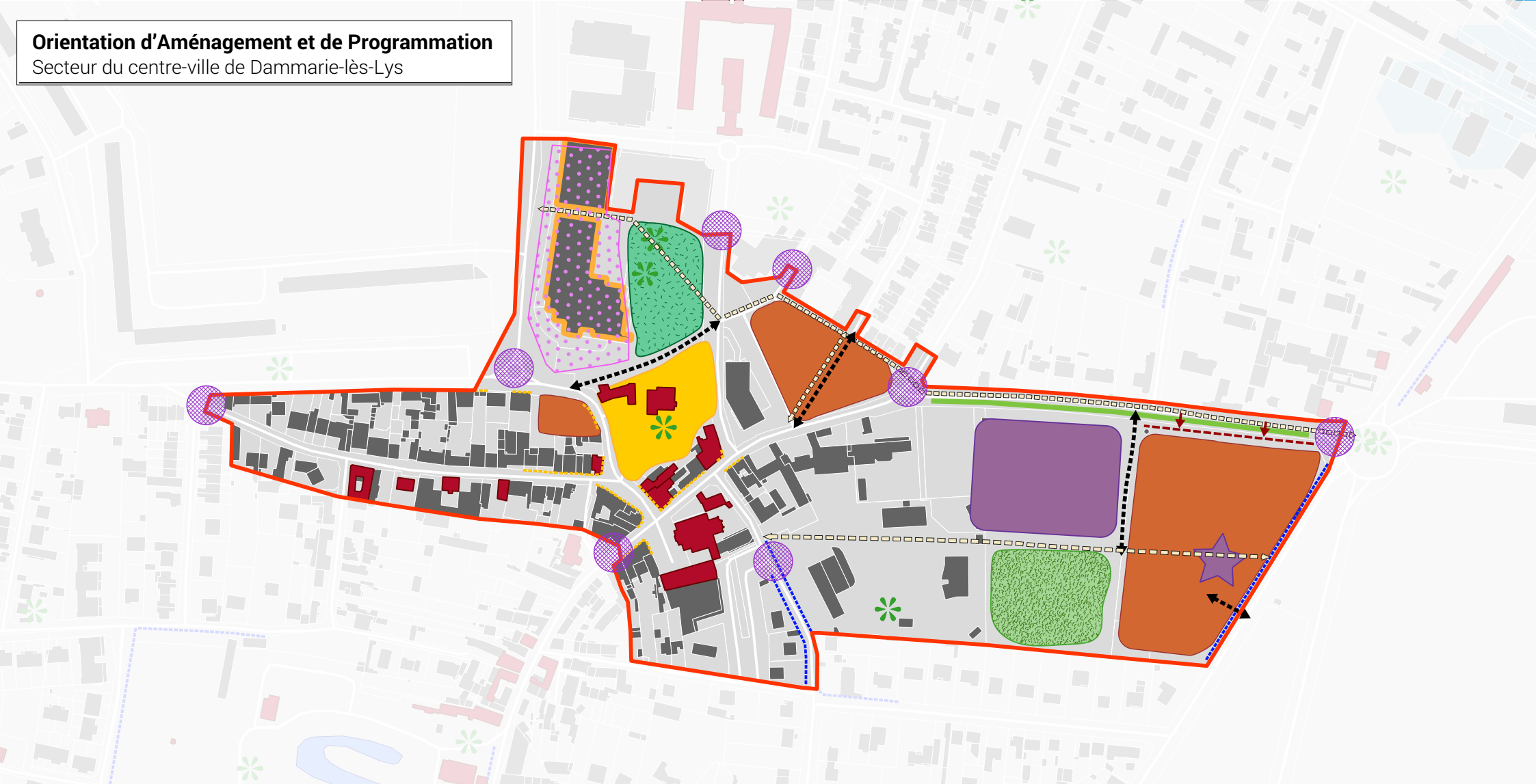
#### 02.2.7. RENFORCEMENT DE L'ANIMATION COMMERCIALE

La ville envisage de réaménager la place de la Mairie. L'objectif est d'ouvrir l'espace public. La place comprendra le marché.



# Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Secteur du centre-ville de Dammarie-lès-Lys



### Légende :

#### 1/ Trame viaire

←---→ principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)

⇐---> principe de liaisonnement des circulations douces (principe de positionnement indicatif)

□ périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### 2/ Trame verte et bleue

■ Conserver les boisements et alignements arbres, «poumon vert» du centre-ville

■ Réaménager le parc de la Mairie

✱ Préserver les arbres remarquables

#### 3/ Implantation du bâti

■ habitat mixte avec typologie de petit collectif et/ou semi-collectif

--- Retrait des voies et emprises publiques de 5 m minimum pour stationnement et traitement paysagé de l'espace public

#### 4/ Préservation du patrimoine

■ Bâti patrimonial à préserver

--- Murs en pierre à préserver

#### 5/ Equipements et animation commerciale

--- Préserver et développer le linéaire commercial du centre ville

□ Requalifier l'offre commerciale

■ Conforter les équipements publics existants

★ Créer un nouvel équipement public

#### 6/ Espace public

■ Aménager une nouvelle place

● Marquer les entrées du centre-ville dans le paysage urbain

□ Retraiter la dalle pour améliorer la qualité de l'espace public

--- Traiter la rue Pierre Curie en boulevard urbain paysagé

0 75 150 m



## CHAPITRE 03

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CROIX SAINT- JACQUES



**PARTIE 01 | LE SITE ET LES ENJEUX**

Le secteur de la Croix Saint-Jacques se localise à la limite Est du territoire communal, entre l'avenue du Général Leclerc, l'avenue Jules Balochard et la rue Rousseau Vaudran. Il est bien situé, à proximité des équipements, des commerces et des services et à 15 minutes à pied de la Gare de Melun. Il est également en bordure de la forêt de Fontainebleau sur la partie Sud.

Il se compose actuellement de deux grands domaines privés : l'un comprenant un parc boisé et un manoir, l'autre appartenant à une communauté religieuse qui entretient un jardin partagé et plusieurs annexes du manoir.

La densité de bâti est actuellement très faible et la majorité des bâtiments est protégée par le PLU au titre du petit patrimoine.

La trame verte est extrêmement bien valorisée dans cet espace boisé bien entretenu. Par ailleurs, le secteur se localise en lisière de forêt.

Enfin, le secteur est concerné par une bande inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de l'avenue du Général de Gaulle.

**Le secteur de la Croix Saint-Jacques est stratégique car il représente un potentiel foncier important. Cependant, il possède un caractère patrimonial et naturel précieux qu'il convient de préserver.**

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Croix Saint-Jacques sont les suivants :

- produire des logements mixtes pour assurer le développement de la ville ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- préserver la trame verte matérialisée par les boisements de qualité ;
- préserver les éléments du patrimoine bâti ;
- connecter le futur quartier à la ville.

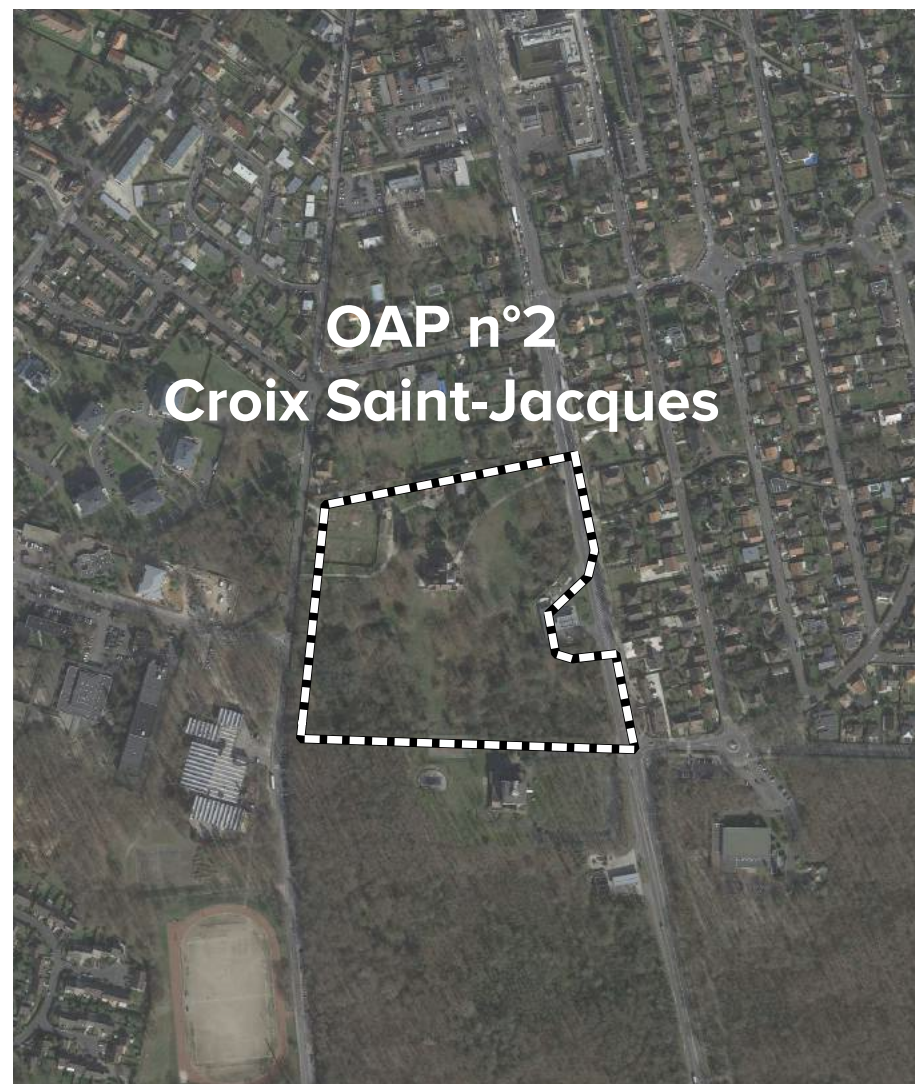


Fig. 3. Photographie aérienne du secteur de la Croix Saint-Jacques

Source : SIG A4PLUSA



## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à réaliser un projet de densification urbaine maîtrisée en tenant compte de la haute valeur ajoutée patrimoniale et historique du secteur. Tout en conservant les qualités paysagères et architecturales du site, les possibilités de densification doivent permettre la restauration du Manoir de la Croix Saint-Jacques dont la finalité est la réalisation de logements.

#### 02.1.1. DONNÉES QUANTITATIVES

Compte tenu de ces enjeux, le projet doit prévoir un objectif quantitatif de 200 logements environ y compris la réhabilitation du Manoir de la Croix Saint-Jacques.

#### 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. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification urbaine tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de Dammarie-Lès-Lys. 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 :

- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter un équilibre global entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;

- 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 ;
- préserver les lisières boisées en bordure sud du site ;
- préserver les éléments végétaux pré-existants ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti ancien vecteur de qualité paysagère et urbaine ;
- 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 de desserte au sein du futur quartier en prenant le soin de s'intégrer au principe retenu par l'OAP. Ainsi, les points d'accès devront être positionnés sur la rue Rousseau Vaudran et sur l'avenue du Général Leclerc (après accord des services départementaux), 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 sur la voie en dehors des sites prévus à cet effet.



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 « carrefours 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 circulaire des voies Vaudran et Leclerc.

#### 02.1.2. 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 telle qu'elle permette une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

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.

#### 02.1.3. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES 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, semi-collectif ou habitat intermédiaire, notamment.

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.

#### 02.1.4. 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.

#### 02.1.5. GESTION DES EAUX PLUVIALES

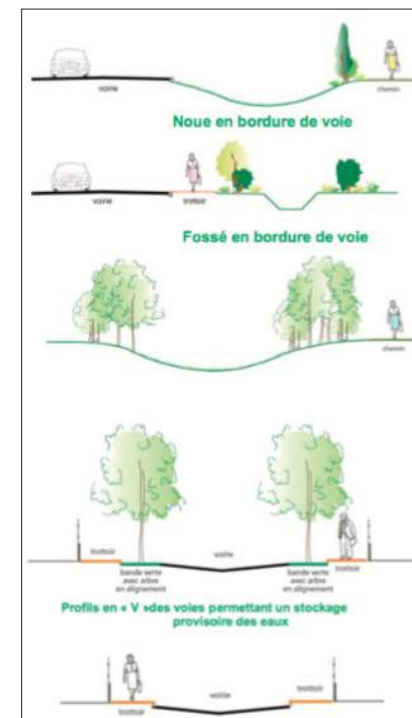
L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

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

#### 02.1.6. 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 à l'Est et à l'Ouest du site devra être préservé. Par ailleurs, les plus beaux spécimens d'arbres devront être préservés.

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.



**Légende :**

**1/ Trame viaire**

- principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- Aménager de façon qualitative et sécuriser les entrées de l'opération

**2/ Trame verte et bleue**

- Conserver les boisements et les lisières boisées au sein du site

**3/ Préservation du patrimoine**

- Bâti patrimonial à préserver
- Murs en pierre à préserver
- Réhabiliter le manoir de la Croix Saint-Jacques et adapter le(s) projet(s) avec ses abords

**4/ Implantation du bâti**

- habitat mixte avec typologie de petit collectif et/ou semi-collectif
- zone non aedificandi de 75,00 m
- périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation





## CHAPITRE 04

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE ROTULE



## PARTIE 01 | LE SITE ET LES ENJEUX

Le secteur Rotule se localise en entrée de ville nord de DAMMARIE-LÈS-LYS, entre Melun et le futur quartier du Clos Saint-Louis.

Le secteur prend place sur la rive nord-est de la rue des Frères Thibault et le long de l'avenue Jean Jaurès. Il est situé au cœur de l'agglomération de Melun à proximité de la gare RER de Melun, des commerces et des équipements, ce qui en fait un secteur hautement stratégique.

Cette zone qui fait l'objet de projets de renouvellement urbain souffre cependant d'une faible lisibilité et qualité de l'espace public.

La densité de bâti est importante mais insuffisante au vu du caractère central du secteur qui fait l'objet d'un intense renouvellement urbain.

La trame verte est peu valorisée, notamment le long de la Seine, sur le quai Voltaire. L'ensemble est très minéral et la présence de l'automobile individuelle est très marquée. Par ailleurs, les liaisons douces (piétons et cyclables) sont peu valorisées avec un maillage incomplet, ce qui rend les déplacements dangereux pour les usagers.

**Le secteur Rotule est stratégique car il est en cours de renouvellement urbain alors que l'espace public apparaît inadapté face à ce développement urbain. Par ailleurs, il constitue l'entrée de ville principale de DAMMARIE-LÈS-LYS qu'il convient impérativement de marquer qualitativement et fonctionnellement.**

Les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Rotule sont les suivants :

- améliorer l'espace public pour l'adapter au renouvellement urbain et à la densification ;
- rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage ;
- assurer une urbanisation respectueuse du paysage de l'entrée de ville ;
- améliorer les liaisons douces pour sécuriser les usagers.

Ce secteur d'OAP est en lien direct avec le futur projet du Clos Saint-Louis. L'objectif est de faciliter l'accès au futur quartier à travers la réorganisation du secteur rotule.

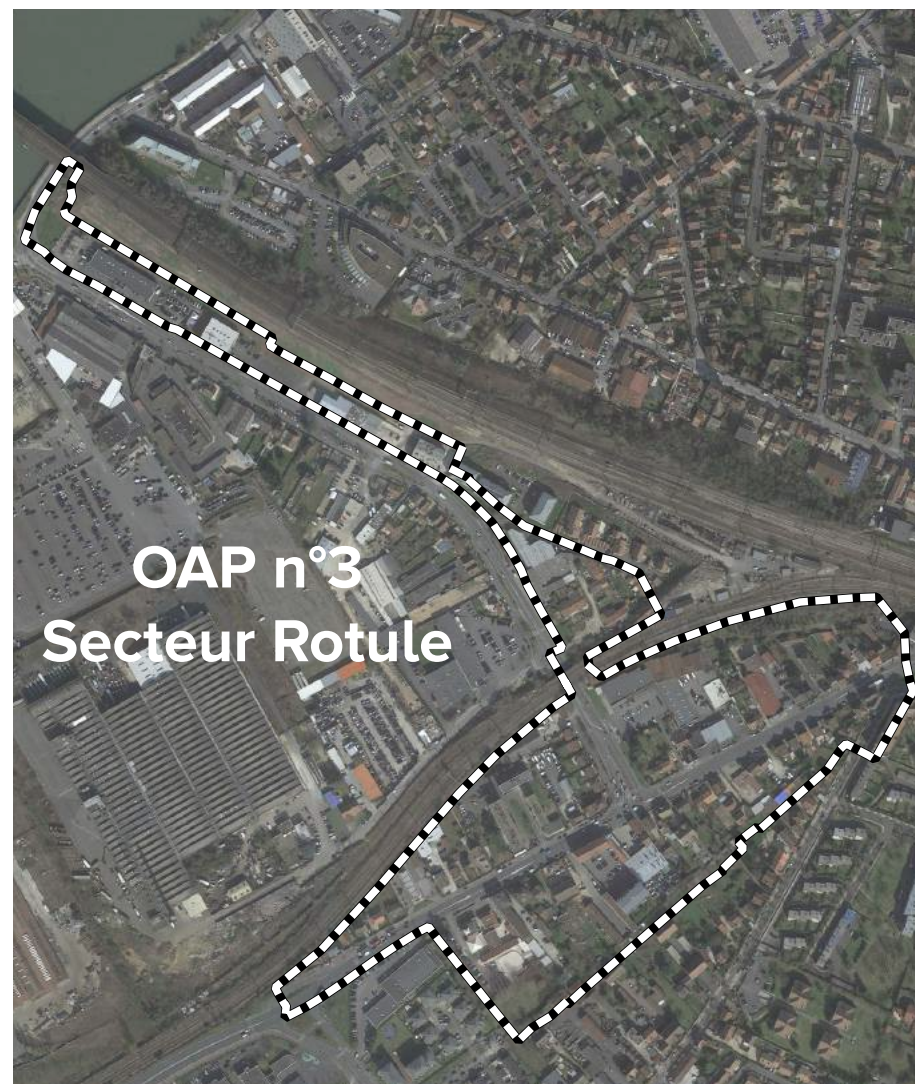


Fig. 4. Photographie aérienne du secteur Rotule

Source : SIG A4PLUSA



## PARTIE 02 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### 02.1. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à réaliser une opération d'amélioration de l'espace public en vue d'adapter le quartier au renouvellement dont il doit faire l'objet dans les prochaines années.

#### 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. L'objectif est d'adapter le projet aux enjeux actuels de densification urbaine tout en s'inscrivant dans la continuité du cadre urbain de DAMMARIÉ-LÈS-LYS. 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 (nœuds 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 ;
- repandre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- favoriser le renouvellement urbain et la densification du secteur ;

- dicter un équilibre global entre la densité bâtie et les espaces libres et végétalisés ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux cheminements piétons et aux cycles, notamment sur les carrefours ;
- réaménager le quai Voltaire et favoriser la trame verte et notamment le prolongement de l'Eurovéloroute ;
- arborer et végétaliser l'espace public pour favoriser la biodiversité et la perméabilité des sols mais aussi pour renvoyer l'image d'une commune verte et qualifier les entrées de ville ;
- permettre le renforcement commercial et/ou de services aux rez-de-chaussée ;
- optimiser les performances énergétiques des constructions pour s'inscrire dans une orientation d'exemplarité portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de Transition Énergétique ;
- 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 ne prévoit pas la création de nouvelles voiries mais un aménagement des voiries existantes en vue de favoriser les liaisons douces. Seul, un nouvel axe routier et piéton est prévu entre l'entrée de la future zone du Clos Saint Louis et la rue Gatelliet à Melun (par l'établissement d'un tunnel sous la voie RER). Ce nouvel axe doit permettre au secteur Rotule et au futur projet du Clos Saint-Louis un débouché direct à la gare de Melun via la rue de la Fosse aux Anglais et la rue Albert Moreau.

De façon générale, les voies réaménagées 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 carrefours afin d'assurer une circulation sûre et une utilisation pacifiée de l'espace entre les différents modes et de ne pas obérer le fonctionnement circulaire des différentes voiries, notamment sur les points suivants :

- le carrefour quai Voltaire - rue des Frères Thibault ;
- la liaison souterraine du quartier Saint-Louis vers Melun ;
- le carrefour rue des Frères Thibault - future rue d'accès au quartier du Clos Saint-Louis ;
- le carrefour rue des Frères Thibault - avenue Jean Jaurès ;
- le carrefour avenue Jean Jaurès - avenue du Colonel Fabien - rue de la Brasserie Grüber.

#### 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 telle qu'elle permette une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire tout en recherchant la constitution de fronts urbains bâtis le long des voies de circulation.







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.

Enfin, dans la recherche de l'adéquation du renforcement du maillage des circulations douces de l'agglomération, il est également imposée une marge de recul de 6,00 mètres minimum le long de l'avenue Jean-Jaurès (partie Nord de la voie). L'objectif ici étant de permettre les aménagements nécessaires aux projets de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine en tenant compte des gabarits nécessaires au fonctionnement de la circulation automobile et des transports en commun.

#### 02.2.3. RÉPARTITION DES TYPOLOGIES 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 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 <sup>2</sup>	1 250 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
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)

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 en collaboration avec la communauté d'agglomération Melun Val de Seine.

Ainsi, le maillage de pistes cyclables sera complété entre le chemin de halage et le quai voltaire (eurovéloroute n°3), mais également le long de la rue des Frères Thibault et de l'avenue Jean-Jaurès en direction de la gare de Melun.

Nota : le gabarit et la typologie des aménagements cyclables programmés seront communiqués ultérieurement par la CAMVS.

Ces liaisons devront avoir un traitement paysager soigné. Elle pourra être accompagnée de mobiliers urbains ou d'équipements légers.

#### 02.2.6. 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.

Il est aussi demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des alignements d'arbres le long des voies afin de souligner 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 piédestres et/ou cyclables.



# Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Secteur Rotule

### Légende :

#### 1/ Trame viaire

- ←---→ principe de voirie automobile à créer
- ↔ Eurovéloroute
- ↔ principe de liaisonnement des circulations douces
- ↔ Liaison douce existante à conforter

#### PHASE 1 Phasage des aménagements de liaisons douces

- Aménagement de l'entrée de ville dans le paysage urbain
- Aménagement qualitatif et sécurisation des carrefours structurants
- Aménagement qualitatif et sécurisation des carrefours secondaires

#### 2/ Trame verte et bleue

- Alignements d'arbres à conserver ou à créer pour «habiller» le boulevard urbain

#### 3/ Renouveau urbain

- Espaces de renouvellement urbain
- Limitation des hauteurs à R+2 maximum
- Retrait des voies et emprises publiques (6,00 m. min)
- périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

