



Mosaïque Urbaine



Commune de

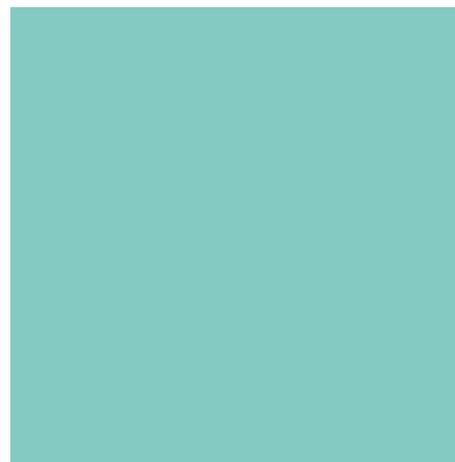
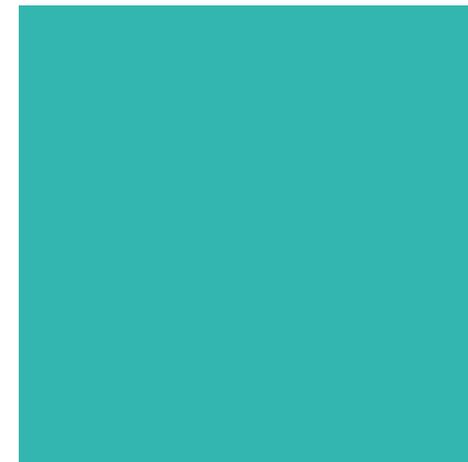
MONCOURT-FROMONVILLE

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé
à la délibération
du 15.09.2023
approuvant le projet de
MODIFICATION N°2

Le Maire,
Maxime LABELLE



3

OAP

Orientations d'
Aménagement et de
Programmation



Dernière mise à jour : Modification n°2 (Approuvée le 15.09.2023)

Mises à jour précédentes :

Modification (simplifiée) n°1 - Approuvée le 14.12.2021

Entrée en vigueur - PLU approuvé le 4 octobre 2016

Préambule	5
OAP Centre village	7
Site de l'école maternelle	12
Site Marie France Ouest	15
Site Marie France Est et pôle scolaire/loisirs	19
OAP Route de Moret Nord	25



Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Art. L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Lorsque le PLU est établi et approuvé par une commune, les orientations d'aménagement et de programmation portent uniquement sur l'aménagement :

« En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Montcourt-Fromonville comprennent deux types d'illustrations des principes d'aménagement :

- Les **orientations d'aménagement** sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en terme de compatibilité.
- Les **schémas d'intention** sont donnés à titre illustratif. Ils permettent notamment d'apprécier la répartition de la superficie aménagée entre emprises des bâtiments, emprises des voies et des aires de stationnement et emprises des espaces verts et aires de jeux.





OAP Centre village



PRESENTATION DU SITE



L'orientation d'aménagement comporte plusieurs sites :

- Le site de l'école maternelle, qui sera libéré suite au déplacement de celle-ci auprès de l'école élémentaire
- Le site Marie-France Ouest qui constitue une dent creuse encadrée par la route de Moret, le chemin des Fossés et l'allée Marie France,
- Le site Marie-France Est et de l'école élémentaire qui constitue la zone AU puisqu'en extension du tissu actuel et qui est bordé par le chemin des Fossés, au Sud et le chemin des rochers, au Nord.

En plein cœur du village et à proximité des polarités communales, cet ensemble foncier représente un enjeu considérable pour la commune : créer une centralité et accroître l'offre en logements tout en gardant l'identité du village.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement couvre plusieurs types de zones :

- UAP, pour le site de l'école maternelle (5 400m²), de l'école élémentaire (1,3 ha) et l'Ouest de la l'allée Marie-France (2 ha), puisque ces secteurs étaient déjà en zone U au POS.
- 1AU, pour le site en extension (3,9 ha)
- et Nj, pour la frange de jardins familiaux à créer.

Objectifs

- + Révéler une centralité par la création d'un réseau d'espaces publics, ouverts et conviviaux, multiplier les lieux de rencontre et d'échanges,
- + Ouvrir l'espace et aérer le tissu urbain,
- + Profiter du déplacement de l'école maternelle sur le site de l'école élémentaire pour créer un pôle scolaire et loisirs de qualité,
- + Créer une offre de logements mieux adaptée aux attentes actuelles, mixte, bien connectée au reste du territoire et aux équipements
- + Renforcer les continuités douces.

Prescriptions communes à l'ensemble des sites

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 plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Les tissus bâtis de Montcourt-Fromonville bénéficient d'une très bonne intégration paysagère dans le site de la vallée du Loing. De par sa proximité directe avec le site classé, la bordure située à l'Est du futur quartier devra impérativement faire l'objet d'une intégration paysagère soignée limitant les impacts visuels depuis le site classé.

De même, les boisements existants, lorsqu'ils sont situés en bordure du secteur et ne contraignent pas la cohérence d'ensemble de l'aménagement futur, devront être conservés. C'est notamment le cas des boisements situés en bordure de l'allée Marie-France. D'une manière générale, le motif paysager du bois devra être partie intégrante de la composition urbaine et du traitement paysager du site.

Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies.

Les espaces verts et des plantations devront être conçus en fonction des principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchés.

Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.

RACCORDEMENT A LA FIBRE OPTIQUE

L'aménagement de la zone devra prévoir le raccordement à la fibre optique quand celle-ci sera disponible sur la commune.



GESTION DES EAUX PLUVIALES

- A l'échelle de chaque unité foncière

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

- A l'échelle des espaces publics communs du site

L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements tels que :

- noues,
- fossés,
- bassins de rétention paysagers,
- plaine inondable,
- l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... adaptés aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...



MOBILIER URBAIN ET TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales,... devra être recherchée à l'échelle de l'ensemble du projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.

La cohérence et le lien entre les espaces publics doivent être une des composantes majeures de la réflexion de réalisation du quartier dans sa globalité



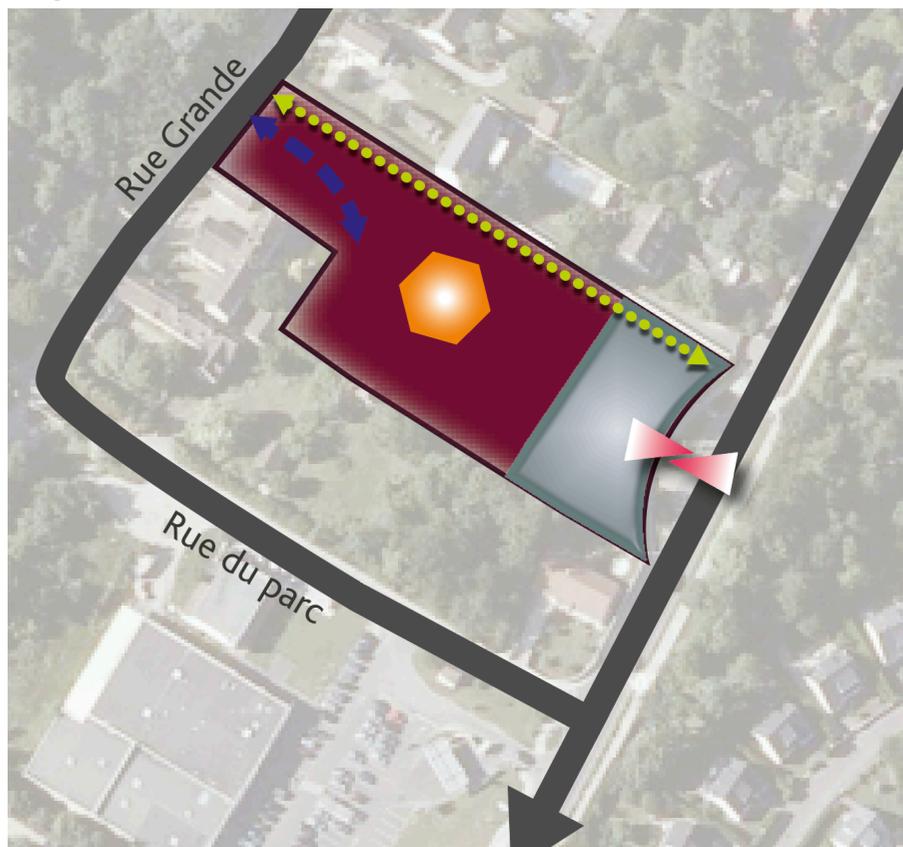
Photos références

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SITE



Site de l'école maternelle

Orientations d'aménagement du site



LEGENDE	
Bâti :	
	Secteur d'habitat collectif
	Secteur mixte intégrant habitat intermédiaire et individuel
	Secteur d'habitat individuel
	Principe d'implantation de bâtiment collectif encadrant la place
	Principe d'implantation centrale d'un bâtiment-monument créant l'animation de la zone
Espace public à créer :	
	Parvis,
	Place / placette
	Traitement en plateau des abords du pôle scolaire/loisirs
	Extension du pôle scolaire
	Réalisation d'un plateau sportif
	Réaménagement du parking des écoles
	Connexions et ouvertures visuelles entre les espaces publics
Voirie existante	
Voirie à créer :	
	Voirie principale intégrant stationnement, plantation et circulation piétonne et cycle
	Principe de création d'une voie à long terme - Accès à maintenir
	Cheminement doux en site propre
	Chemin
	Carrefour à aménager
Plantations à réaliser :	
	Principe d'urbanisation «sous forêt»
	Aménagement paysager des entrées de quartier
	Haie de hautes tiges
	Haie basse
	Jardins familiaux

Objectifs

- + Créer « l'animation » avec un bâtiment central,
- + Proposer un espace de vie et de convivialité,
- + Diversifier l'offre de logements.

Desserte et accès

Aucune entrée/sortie ne sera admise sur la route de Moret. La desserte du site devra utiliser uniquement la rue Grande.

Composition urbaine

Le projet devra se composer d'un bâtiment central, qui devra faire l'objet d'un traitement architectural audacieux, de qualité et de nature à créer « l'événement » du site. Ce bâtiment devra attirer l'œil du passant et devra constituer un « symbole » du cœur de village de Montcourt-Fromonville.

Positionner sur un parvis, ouvert sur la route de Moret, le projet vise à créer un lieu de rencontres et de convivialité.

D'autres bâtiments pourront venir compléter l'aménagement du site mais ne devront pas remettre en cause la composition autour de cet élément central.

Le parvis pourra être agrémenté de plantations, mais doit avoir une dominante minérale pour marquer le caractère urbain du site. Le mobilier urbain (banc, poubelle) et la mise en lumière devront être particulièrement soignés.

Programme de logements

- + Nombre de logements attendus : 21 logements en collectif
- + Densité nette préconisée : 35 log/ha
- + 30 % au minimum à 50 % au maximum des logements devront être à usage locatif dont la moitié accessibles socialement.

Le site accueillera un bâtiment collectif principal qui pourra être accompagné d'autres bâtiments. Particulièrement bien placé par rapport aux polarités communales et au centre commercial, ce site est idéal pour l'accueil de logements en faveur des personnes âgées.

Photos références



Source : www.archicontemporaine.org

Schéma d'intention (non opposable)



LEGENDE



- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel

- Espace public à créer : parvis, place, placette
- Traitement en plateau des abords du pôle scolaire/loisirs
- Extension du pôle scolaire
- Réalisation d'un plateau sportif
- Réaménagement du parking des écoles

- Voirie existante
- Voirie à créer :*
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Impasse
- Principe de liaison à maintenir (extension future)
- Cheminement doux en site propre
- Chemin

- Plantations à réaliser :*
- Plantations
- Aménagement paysager des abords des constructions
- Aménagement paysager des entrées de quartier
- Haie de hautes tiges
- Haie basse
- Jardins privés
- Jardins familiaux

Site Marie France Ouest

Orientations d'aménagement du site



LEGENDE	
Bâti :	
	Secteur d'habitat collectif
	Secteur mixte intégrant habitat intermédiaire et individuel
	Secteur d'habitat individuel
	Principe d'implantation de bâtiment collectif encadrant la place
	Principe d'implantation centrale d'un bâtiment-monument créant l'animation de la zone
Espace public à créer :	
	Parvis,
	Place / placette
	Traitement en plateau des abords du pôle scolaire/loisirs
	Extension du pôle scolaire
	Réalisation d'un plateau sportif
	Réaménagement du parking des écoles
	Connexions et ouvertures visuelles entre les espaces publics
Voirie existante	
Voirie à créer :	
	Voirie principale intégrant stationnement, plantation et circulation piétonne et cycle
	Principe de création d'une voie à long terme - Accès à maintenir
	Cheminement doux en site propre
	Chemin
	Carrefour à aménager
Plantations à réaliser :	
	Principe d'urbanisation « sous forêt »
	Aménagement paysager des entrées de quartier
	Haie de hautes tiges
	Haie basse
	Jardins familiaux

Objectifs

- + Proposer une mixité des formes urbaines,
- + Structurer l'espace par des collectifs et de l'habitat intermédiaire autour de la centralité, permettant également d'éviter les conflits de voisinage avec l'existant (hauteur),



- + Créer un réseau de placettes pour faire le lien entre la route de Moret et l'espace sportif/scolaire (transition douce avec les tennis),
- + Offrir une part importante d'espaces ouverts (pas de clôtures des logements intermédiaires et collectifs) pour garder une aération du tissu et laisser une large place au végétal.

Desserte et accès

La voie principale prendra appui sur la route de Moret et le chemin des Fossés. Elle formera une boucle avec ces deux voies. Particulièrement sur la route de Moret, qui supporte déjà un trafic important, les carrefours devront faire l'objet d'un traitement et d'une attention particulière afin de sécuriser les entrées et les sorties.

Les points d'accès et portes d'entrées du nouveau quartier devront être marqués par une composition paysagère de qualité.

La voirie principale devra être suffisante pour permettre une circulation en double-sens, intégrera des espaces de circulation réservés aux piétons et aux cycles et du stationnement. La composition paysagère et la végétalisation des voies ne devront pas être délaissés mais bien constituer une des composantes du quartier.

Des voies secondaires seront créées selon les besoins de desserte des constructions. D'emprises inférieures à la voie principale, elles devront privilégier une mixité d'usages et ne pas systématiquement les cloisonner (principe de la « zone de rencontre ») pour limiter la place de la voirie dans le quartier et les espaces imperméabilisés.

Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

L'allée Marie-France est un chemin piéton et cycle et ne pourra en aucun cas être déplacée, supprimée ou franchie. Elle constitue l'un des piliers du maillage de circulations douces de Montcourt-Fromonville.



Composition urbaine

Le site s'organise autour de la voie principale qui lie deux placettes de quartier consécutives, l'une centrale l'autre devant les tennis et en bordure de l'allée Marie-France.

La première, doit composer la centralité du site et sera marquée par une densité plus affirmée, qui pourra notamment se traduire par la réalisation d'un ou plusieurs bâtiments collectifs autour de la place.

Espaces publics

La seconde, doit assurer une transition douce avec l'espace sportif et forme le point d'appel du pôle sportif et scolaire. En effet, depuis la route de Moret, cette succession d'espaces publics doit conduire le promeneur vers l'allée Marie-France et le futur cœur de quartier qui sera constitué par le pôle scolaire/loisirs. Ces espaces doivent être conçus comme de véritables espaces de vie, de rencontres et de convivialité. Le mobilier urbain doit être adapté et la composition paysagère soignée. Ils ne doivent pas être réalisés comme de simples poches de stationnement même s'ils peuvent accueillir des emplacements à cet effet.

Cette partie du quartier accueillera un programme de logements mixtes. Les formes et la composition urbaine doivent l'être aussi. Des logements collectifs, de l'habitat intermédiaire et des pavillons devront composer le quartier.

Logements

Architecturalement, le quartier pourra faire l'objet de constructions innovantes et l'utilisation du bois est particulièrement recommandée.

Végétal

Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les espaces verts privés au profit d'espaces collectifs et de limiter les clôtures ou le cas échéant de prévoir des clôtures à claire-voie (grilles, grillages, ganivelles,...) afin d'ouvrir l'espace et de garder un tissu aéré.

C'est d'ailleurs dans un environnement boisé, motif paysager identitaire de Montcourt-Fromonville, que devra être conçu le quartier. Des références, rappels, végétaux, compositions paysagères en lien avec ce motif devront se retrouver dans le quartier.

Programme de logements

- + Nombre de logements attendus : 37 logements
- + Proposition de répartition de l'offre de logements : 12 logements en collectif ; 12 logements intermédiaires ; 13 logements individuels
- + Densité nette préconisée : 22 log/ha
- + 30 % au minimum à 50 % au maximum des logements devront être à usage locatif dont la moitié accessibles socialement.

Photos références



Source : www.archicontemporaine.org



Schéma d'intention (non opposable)



LEGENDE

-  Habitat collectif
-  Habitat intermédiaire
-  Habitat individuel

-  Espace public à créer : parvis, place, placette
-  Traitement en plateau des abords du pôle scolaire/loisirs
-  Extension du pôle scolaire
-  Réalisation d'un plateau sportif
-  Réaménagement du parking des écoles

-  Voirie existante
- Voirie à créer :*
-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Impasse
-  Principe de liaison à maintenir (extension future)
-  Cheminement doux en site propre
-  Chemin

- Plantations à réaliser :*
-  Plantations
-  Aménagement paysager des abords des constructions
-  Aménagement paysager des entrées de quartier
-  Haie de hautes tiges
-  Haie basse
-  Jardins privatifs
-  Jardins familiaux



Site Marie France Est et pôle scolaire/loisirs

Orientations d'aménagement du site



LEGENDE



Bâti :

- Secteur d'habitat collectif
- Secteur mixte intégrant habitat intermédiaire et individuel
- Secteur d'habitat individuel
- Principe d'implantation de bâtiment collectif encadrant la place
- Principe d'implantation centrale d'un bâtiment-monument créant l'animation de la zone

Espace public à créer :

- Parvis,
- Place / placette
- Traitement en plateau des abords du pôle scolaire/loisirs
- Extension du pôle scolaire
- Réalisation d'un plateau sportif
- Réaménagement du parking des écoles
- Connexions et ouvertures visuelles entre les espaces publics

Voirie existante

Voirie à créer :

- Voirie principale intégrant stationnement, plantation et circulation piétonne et cycle
- Principe de création d'une voie à long terme - Accès à maintenir
- Cheminement doux en site propre
- Chemin
- Carrefour à aménager

Plantations à réaliser :

- Principe d'urbanisation «sous forêt»
- Aménagement paysager des entrées de quartier
- Haie de hautes tiges
- Haie basse
- Jardins familiaux

Objectifs

- + Proposer une mixité des formes urbaines,
- + Faire du pôle scolaire/loisirs le centre du quartier et multiplier les espaces publics pour en assurer l'accès,
- + Maintenir une partie du bois dans sa fonction et prolonger ce motif paysager dans le quartier,
- + Faire de l'allée Marie-France la colonne vertébrale du maillage de circulations douces et la prolonger vers le cœur de quartier,
- + Poursuivre la création de larges espaces publics ouverts.

Desserte et accès

Le quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord, le chemin des Rochers, au Sud, le chemin des Fossés. L'aménagement futur comprendra uniquement ces deux accès. Tout autre accès le long du chemin des Rochers et du chemin des Fossés est interdit, de même que la création d'une sortie routière sur la route de Moret. Néanmoins, si la desserte de l'école est maintenue sur la RD40, tout aménagement devra s'effectuer en concertation avec l'ART de Moret-Veneux. Le traitement de l'espace, sur ces deux accès, devra signifier la fonction d'entrée dans le futur quartier et permettre de ralentir la circulation sur cet espace. Une composition paysagère de qualité est attendue et qui pourra être la même que celle du site Ouest de l'allée Marie-France afin de marquer la continuité.

Au carrefour de ces chemins avec le site, un aménagement de l'interconnexion devra donc être conçu pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers de la voirie. Il s'agira de faciliter la greffe avec les quartiers existants, notamment le quartier des Rougemont, qui présente une continuité piétonne évidente avec le futur quartier.

La voirie principale devra être suffisante pour permettre une circulation en double-sens, intégrera des espaces de circulation réservés aux piétons et aux cycles et du stationnement. La composition paysagère et la végétalisation des voies ne devront pas être délaissés mais bien constituer une des composantes du quartier.

Des voies secondaires seront créées selon les besoins de desserte des constructions. D'emprises inférieures à la voie principale, elles devront privilégier une mixité d'usages et ne pas systématiquement les cloisonner (principe de la « zone de rencontre ») pour limiter la place de la voirie dans le quartier et les espaces imperméabilisés.

Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.

L'allée Marie-France est un chemin piéton et cycle et ne pourra en aucun cas être déplacée, supprimée ou franchie. Elle constitue l'un des piliers du maillage de circulations douces de Montcourt-Fromonville. L'actuelle allée sera prolongée jusqu'au cœur du quartier et permettra de rejoindre le chemin des rochers. L'aménagement de la voie principale devra prévoir plusieurs sentes piétonnes qui permettront la réalisation de points d'accroche à l'allée Marie-France.

Par ailleurs, le maillage de voiries internes doit prévoir la possibilité d'extension du quartier, à très long terme, vers l'Est. Cette anticipation permettra d'assurer une plus grande cohérence dans la poursuite de l'aménagement du quartier d'ici 20 à 25 ans si cela s'avérait nécessaire.



Composition urbaine

Le cœur du site est constitué de la façade Sud du pôle scolaire qui sera agrandi pour accueillir l'école maternelle et la cantine. Cette restructuration de l'organisation actuelle devra permettre de libérer de l'espace sur la route de Moret pour créer le stationnement et les dépose-minute de l'ensemble des écoles. Ainsi, l'accès actuel sera maintenu et le futur quartier ne devra pas supporter une circulation excessive liée aux écoles.

Un plateau sportif viendra compléter l'offre d'équipements de loisirs du site déjà constituée par les tennis. Situé à proximité de ces derniers, l'ensemble saura répondre aux attentes de la population actuelle et future.

Équipements

Espaces publics Les abords de ces équipements seront aménagés en parvis, qui se prolongera vers une place de quartier de l'autre côté de la voie principale. Entre espaces d'habitations et site d'équipements, ce cœur de quartier concentre une mixité des usages de l'espace public (circulations douces et routières, accès aux équipements, accès aux logements, zone de rencontre,...) et devra faire l'objet d'un traitement et d'une composition urbaine de qualité, par exemple sous forme de plateau, assurant la sécurité des usagers et laissant une place suffisante à chaque type d'usage. Ce doit être un lieu de vie, d'échanges et de convivialité, agréable tout en étant structurant pour le village.

Le prolongement de l'allée Marie-France doit aussi être l'occasion de poursuivre l'aménagement des espaces publics jusqu' autour des tennis actuels afin de faire le lien avec le site situé de l'autre côté de l'allée. La cohérence et le lien entre les espaces publics doivent être une des composantes majeures de la réflexion de réalisation du quartier dans sa globalité. Ces espaces doivent être conçus comme de véritables espaces de vie. Le mobilier urbain doit être adapté et la composition paysagère soignée. Ils ne doivent pas être réalisés comme de simples poches de stationnement même s'ils peuvent accueillir des emplacements à cet effet.

Les logements s'organisent de part et d'autre de la voie principale et autour d'une place et du parvis en cœur du quartier. Caractérisé par un profil en long, la place et le parvis centraux doivent offrir une ouverture visuelle et une aération au site. Le quartier accueillera un programme de logements mixtes. Les formes et la composition urbaine doivent l'être aussi. Des logements collectifs, de l'habitat intermédiaire et des pavillons devront composer le quartier.

Logements

Architecturalement, le quartier pourra faire l'objet de constructions innovantes et l'utilisation du bois est particulièrement recommandée. Par ailleurs, il est préconisé de minimiser les espaces verts privatifs au profit d'espaces collectifs et de limiter les clôtures ou le cas échéant de prévoir des clôtures à claire-voie (grilles, grillages, ganivelles,...) afin d'ouvrir l'espace et de garder un tissu aéré.

Végétal

C'est d'ailleurs dans un environnement boisé, motif paysager identitaire de Montcourt-Fromonville, que devra être conçu le quartier. Des références, rappels, végétaux, compositions paysagères en lien avec ce motif devront se retrouver dans le quartier. A l'Est du pôle scolaire, il est notamment préconisé de maintenir une large part des boisements existants et de réaliser un à deux bâtiments, de logements collectifs, sous forme de plots, afin de laisser plus de place au végétal. Au Sud-est du projet, un secteur boisé sera maintenu comme tel. Il doit être perçu comme une composante du quartier et pourra accueillir un chemin piétons/cycles comme c'est déjà le



cas aujourd'hui. A terme, un sentier devrait permettre de rejoindre l'étang sec. Les abords du site devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin d'intégrer les constructions dans le paysage.

Au Sud-ouest, le site sera bordé par une frange de jardins. Familiaux ou partagés, ils permettront de répondre à une demande de la population actuelle et pourront également permettre aux futurs habitants des logements collectifs de jardiner. Cet ensemble composera une transition douce avec l'espace agricole.

Programme de logements

- + Nombre de logements attendus : 72 logements
- + Proposition de répartition de l'offre de logements : 16 logements en collectif ; 24 logements intermédiaires ; 32 logements individuels
- + Densité nette préconisée : 28 log/ha
- + 30 % au minimum à 50 % au maximum des logements devront être à usage locatif dont la moitié accessibles socialement.

A noter qu'environ 4 500m² du site sont réservés à l'extension du pôle scolaire afin de regrouper les 2 écoles et la cantine et à la restructuration du plateau sportif.

Photos références



Source : www.archicontemporaine.org



Schéma d'intention (non opposable)



LEGENDE

- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel

- Espace public à créer : parvis, place, placette
- Traitement en plateau des abords du pôle scolaire/loisirs
- Extension du pôle scolaire
- Réalisation d'un plateau sportif
- Réaménagement du parking des écoles

- Voirie existante
- Voirie à créer :*
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Impasse
- Principe de liaison à maintenir (extension future)
- Cheminement doux en site propre
- Chemin

- Plantations à réaliser :*
- Plantations
- Aménagement paysager des abords des constructions
- Aménagement paysager des entrées de quartier
- Haie de hautes tiges
- Haie basse
- Jardins privatifs
- Jardins familiaux



SCHEMA D'INTENTION GLOBAL DU SITE (NON OPPOSABLE)





OAP Route de Moret Nord



PRESENTATION DU SITE



Le périmètre de l'orientation d'aménagement est situé sur un site en dent creuse au Nord de la commune. Éloigné de la centralité, il constitue néanmoins un potentiel de 6 700m² qui doit être optimisé. Il est situé dans une zone UAp puisque issu d'une zone U du POS.

Objectifs

- + Assurer l'optimisation de l'espace disponible,
- + Proposer une forme urbaine cohérente avec le tissu urbain de Montcourt-Fromonville,
- + Permettre la réalisation de logements individuels accessibles pour des séniors ou des jeunes en début de parcours résidentiel.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SITE

Stationnement
vélo à
prévoir

Placette

Zone
d'implantation
des constructions



Espace vert protégé /
Plantations à
maintenir et à
valoriser

Plantations à réaliser
en pourtour de la
zone

Cheminement
piétons/vélos - lien
direct entre le canal
et la zone naturelle de
l'étang sec (idéalement
ouvert au public)

Voie d'accès en
impasse avec
plantations

Corridor paysager et
perspective à créer
entre le canal, la route
de Moret et la zone
naturelle de l'étang
sec

Desserte et accès

Un seul accès sera créé sur la route de Moret. La desserte du site se fera par conséquent en impasse depuis cet accès. Il devra faire l'objet d'une concertation avec l'ARD de Moret-Veneux. Le linéaire de voirie devra être accompagné de plantations.

Une voie piétonne et cycles longera le côté Est du site et permettra de créer un lien entre les bords du canal et le chemin de halage au nord, le projet d'aménagement et la route de Moret au centre et la zone naturelle de l'étang sec au Sud. Dans la mesure du possible, cette voie devra être ouverte au public permettant la création d'une nouvelle transversale et faciliter les parcours des mobilités actives.

La future placette devra intégrer un espace de stationnement pour les vélos (arceaux, rack...) facilement accessible et permettant l'accroche par des dispositifs sécurisés.

Composition urbaine

La composition du site s'organise comme suit :

- Côté Est, seront réunis les espaces dédiés aux circulations, routière comme piétonne et cycle, au sein d'un corridor paysager permettant de garder une perspective depuis la route de Moret vers le canal. Ce corridor fera également le lien avec la zone naturelle de l'étang sec au Sud du site.
- Côté Ouest de la voie de desserte, l'espace sera dédié à l'accueil des nouvelles constructions (maisons individuelles type maisons de ville, maisons en bande...). Elles se répartiront le long de la voie d'accès et autour d'une placette. Cette placette pourra intégrer des stationnements et servira d'espace de retournement des véhicules. Néanmoins son statut fonctionnel ne devra pas éclipser son rôle d'espace de rencontres et de convivialité au sein du site. Son aménagement devra donc tenir compte de ce double objectif.
- Les pourtours de la zone devront être plantés et assurer une zone tampon avec les constructions existantes.
- Le fond de la zone, couvert par un espace vert protégé (EVP), devra être maintenu comme un espace végétalisé et garder son rôle de transition douce avec le canal.

L'intégration dans l'environnement urbain 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.

La composition paysagère du site devra intégrer des plantations, et notamment des arbres de hautes tiges pour offrir des espaces de repos ombragés. Les espaces libres pourront, dans la mesure du possible, être enherbés pour proposer une végétalisation de l'espace mais aussi pour assurer une infiltration des eaux de pluie.

Chaque espace privatif devra comporter au minimum un arbre de haute tige. Le long de la voie d'accès, il devra être planté à minima un arbre de haute tige tous les 10m (sauf zone d'accès à la placette de desserte et de retournement). La placette devra également être agrémentée d'arbres de hautes tiges, notamment aux abords des places de stationnement.

Des jardins privatifs en arrière des constructions devront être prévus pour le confort des habitants mais aussi pour compléter la trame verte urbaine du site.

Approche bioclimatique du projet

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol, si cela est possible, par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation et la ventilation naturelle des logements doit être assurée (sauf impossibilité technique justifiée liée à la configuration du terrain).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Tous les logements devront avoir un espace extérieur privatif. Celui-ci pourra prendre différente forme : jardin, balcon, terrasse...



Programme de logements

+ Nombre de logements attendus : 10 à 14 logements

+ Densité préconisée :

- Densité brute : 15 à 20 log/ha
- Densité nette : 25 à 28 log/ha