

# PERTHES EN GATINAIS

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 3.1. LE CHEMIN DES MARINIERS

---

#### MAIRIE DE PERTHES EN GATINAIS

77930 PERTHES EN GATINAIS

Tel : 01 60 66 10 23

Fax : 01 60 66 02 09

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr

---



## PRESENTATION

L'orientation d'aménagement dite « Le chemin des Mariniers » du nom du lieu-dit, concerne près des trois quarts d'un vaste îlot délimité par la rue du Docteur Regoby à l'ouest, la rue de Fleury (RD50) à l'est et le chemin rural n°2 dit des Mariniers au sud.

Elle couvre les zones 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 dont les superficies respectives sont 0.7 ha, 3.2 ha et 0.8 ha, soit un total de 4.7 ha.

Les zones 1AUa et 1AUb1 sont destinées à accueillir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec l'environnement résidentiel dans lesquelles elles s'inscrivent.

La zone 1AUb est destinée uniquement aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces zones AU mettent en œuvre l'orientation du PADD « renforcer la mixité urbaine » en répondant à l'objectif d'une mixité des fonctions et d'un développement de la diversité de l'offre de logement.

En effet :

- Le secteur 1AUa, conçu pour le développement d'un tissu bâti de caractéristiques proches de celles du bourg et l'accueil notamment de logement de petite taille.

- Le secteur 1AUb1 permet d'accueillir une plus grande variété de type d'habitation.

Au nord, il contient une construction existante à usage d'habitat en bon état qui devra être prise en compte dans le parti d'aménagement.

- Le secteur 1AUb2 voué aux services, sur lequel un projet de maison de retraite est actuellement à l'étude.

Pour renforcer la mixité urbaine :

- un emplacement réservé (n°11) est inscrit et destiné à la création de logements à loyer plafonné,

- un emplacement réservé (n°4) est inscrit et destiné à la création d'un espace vert qui mettra en valeur la végétation existante à cet endroit, en partie protégée au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## LE CONTEXTE PAYSAGER

Le site occupe une position stratégique dans la qualification du parcours d'entrée dans le bourg par la RD50.

*Une première séquence* offre l'espace ouvert d'anciennes parcelles agricoles plantées de quelques arbres fruitiers qui se présentent dans un ensemble bien délimité par la RD et le chemin des Mariniers. Les relations de co-visibilité sont fortes avec l'environnement. La frange du périmètre urbanisé présente une certaine homogénéité à dominante végétale qui se prolonge en entrée dans l'agglomération par le traitement végétal en façade des terrains du collège.

### Enjeux - objectif

Cette position confère à ces terrains un rôle important dans la qualification de l'image à venir de la frange urbaine (espace en façade sur le chemin des Mariniers) et de la façade en pénétration dans le bourg qui va se constituer dans le cadre de l'aménagement de la zone.

*Une deuxième séquence* traduisant l'arrivée progressive dans l'espace urbain, marquée à l'ouest par un mur de clôture et à l'ouest par la placette au nord du collège, correspond à un

resserrement des vues du fait de la présence de boisements qui impriment un rythme en façade alternant les pleins et les vides.

### Enjeux - objectif

L'ambiance plus minérale à l'approche du centre bourg est à conforter notamment en vis à vis de l'espace public par la constitution d'un paysage de la rue à dominante minérale. Il sera intéressant de préserver des vues en profondeur sur l'îlot révélant la trame d'organisation.

## **LE PROGRAMME**

Le programme prévoit la construction de logements de types diversifiés : il s'agira de pouvoir offrir, en particulier, des petits logements en locatif social et/ou privé et des logements pour les primo-accédants qui font défaut actuellement sur la commune. Des logements doivent être aussi proposés pour accueillir des familles attirées par la proximité du collège. Pour répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle, des activités compatibles avec le caractère résidentiel dominant pourront être implantées.

## **LE PARTI GENERAL D'AMENAGEMENT**

### **Principe de desserte**

Le maillage du réseau automobile et des circulations douces est conçu de manière à développer les relations inter îlot et ainsi à favoriser la perméabilité du futur quartier :

. La desserte automobile s'effectue à partir du RD50 et par l'aménagement du chemin des Mariniers qui permettra de relier la RD 50 à la rue du Docteur Regoby. Celui-ci devra être conçu pour continuer de permettre le passage des engins agricoles.

. La desserte piétonnière et cyclable se structure :

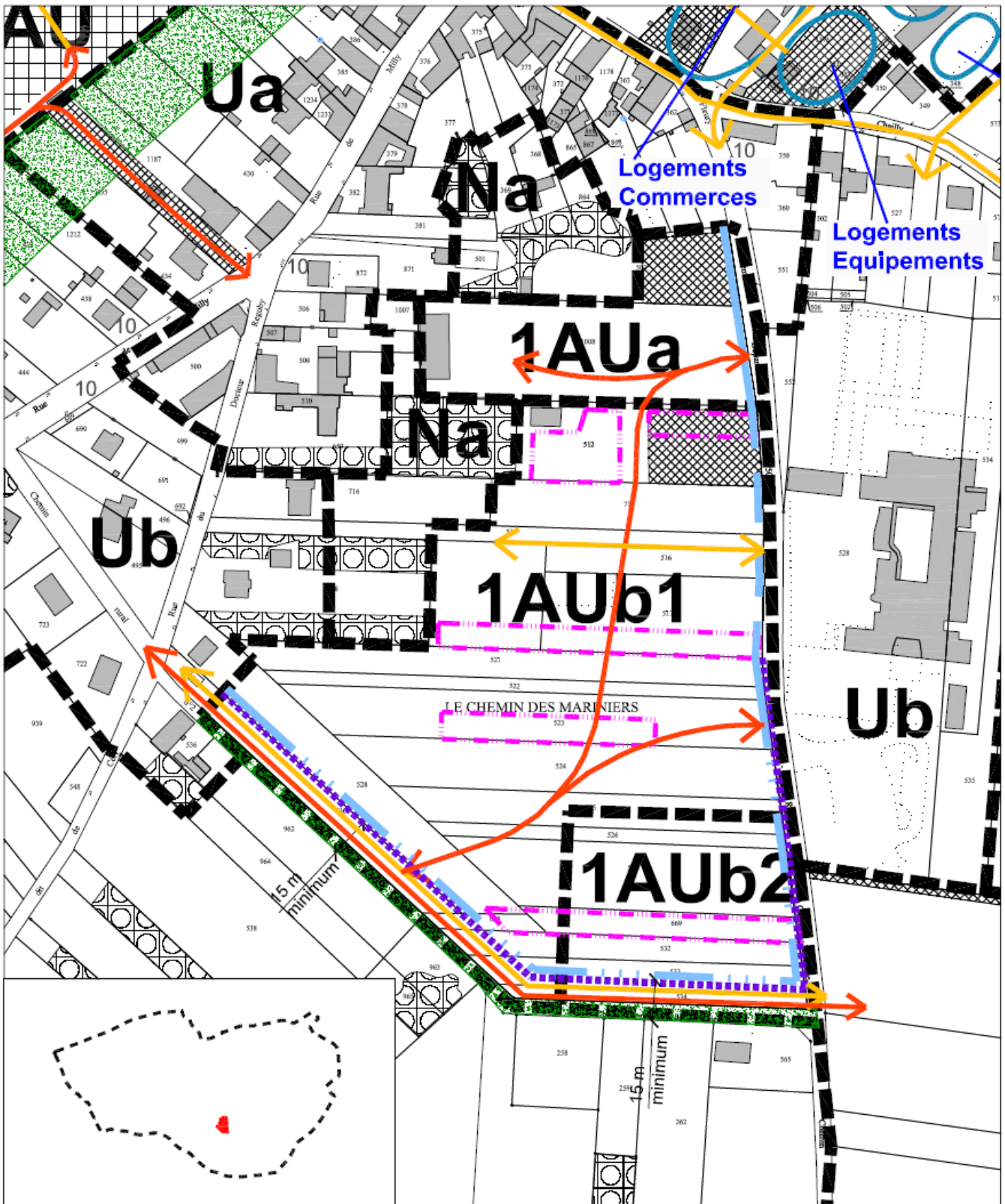
- par un chemin piéton/cycle sur le chemin des Mariniers optimisant ainsi la desserte du collège depuis les quartiers à l'ouest. Il trouvera son prolongement sur la RD50 avec l'aménagement d'une liaison douce entre Fleury et le collège de Perthes (travaux gérés par le conseil général). Celle-ci rejoindra le cheminement doux existant menant de la rue de Chailly au collège.

- par une desserte piétonnière depuis la RD50 et desservant le futur quartier.

Un aménagement de sécurité sera réalisé si nécessaire à l'intersection de la RD50 et de la desserte principale du futur quartier.

Les accès automobiles au terrain faisant l'objet de l'emplacement réservé n°11 se feront par la voie de desserte créée à l'intérieur du secteur 1AUa, seuls des accès piétons pourront être réalisés depuis la RD 50.

Pour assurer la sécurité sur la RD50, les accès automobiles au secteur 1AUb2 devront faire l'objet d'une étude pour leur positionnement.



0 50m

— — — — — Limite de zone

— — — — — Principe de desserte

— — — — — Principe de desserte piéton/cycle

— — — — — Elément paysager (L 123-1-5 7°)



Espace vert



Nouvelle limite entre les espaces collectifs et privés



Implantation des constructions à l'alignement



Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait



Implantation des constructions en retrait

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3.1

## **Espace vert et nouvelle limite entre les espaces collectifs**

Une emprise suffisante doit être réservée pour permettre de constituer une bande boisée entre l'espace agricole et la zone pour offrir à ce nouveau front urbain une silhouette qui l'intègre dans le plateau agricole. Le nouveau paysage du chemin des Mariniers pourra recevoir, outre la bande boisée, des noues de recueil des eaux pluviales et un cheminement piéton/cycle.

On recherchera des plantations d'essences variées choisies parmi les essences locales, robustes et nécessitant peu d'entretien. Les plantations accompagnant les espaces publics et les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront choisies pour augmenter la biodiversité et servir de refuge aux petits animaux de la campagne.

## **Implantations des constructions à l'alignement**

### **Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait**

### **Implantations des constructions en retrait**

Le paysage bâti le long de la RD 50 devra constituer une progression du végétal vers le minéral par une implantation des constructions en retrait de l'alignement au sud et par une implantation d'une partie des façades des constructions au nord. Les types de clôtures pourront accompagner cette progression par des clôtures végétales au sud et des clôtures minérales au nord.

Les rues de desserte interne doivent offrir aux piétons et cycles des espaces suffisants et être plantées.

## **Élément paysager**

Outre les espaces boisés classés qui bordent le site, une végétation de jardin et de verger est présente sur le site : elle est identifiée au titre de l'article L 123-1-5 7° de code de l'urbanisme. Il convient de conserver au maximum ces plantations en les utilisant pour accompagner les espaces publics ou en créant des terrains qui les localisent à leur pourtour. Les arbres qui devront être abattus pour l'aménagement ou la construction devront être compensés par la plantation de sujet en nombre équivalent et d'essence semblable (fruitiers par exemple).

## Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants :

### Echéance 2012

• Les zones 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2 sont ouvertes à l'urbanisation depuis la modification du POS de septembre 2008, elles correspondent à la majeure partie des anciennes zones INAc1 et INAc2. La zone 1AUa correspond à l'ancienne zone INAc1 du POS, excepté une petite portion correspondant à une partie des jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby. Les zones 1AUb1 et 1AUb2 correspondent à l'ancienne zone INAc2 diminuée également d'espaces consacrés aux jardins attenants aux constructions desservies par la rue Regoby et d'espaces boisés classés.

Deux permis d'aménager ont été délivrés sous la réglementation du POS.

Le périmètre du permis d'aménager n°1 correspond à la zone 1AUa du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°11.

Le périmètre du permis d'aménager n°2 correspond à la zone 1AUb du PLU diminuée de l'emplacement réservé n°4, de la construction existante et de son jardin attenant.

Le PLU en divisant l'ancienne zone 1Nac2 en deux parties 1AUb1 et 1AUb2 localise les terrains devant recevoir les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif (1AUb2) en concordance avec le permis d'aménager n°2.

La réceptivité de ces zones est estimée à 52 constructions de logement, selon les arrêtés des permis d'aménager délivrés respectivement le 27/05/2011 (zone 1AUa pour 16 lots) et le 29 juillet 2011 (zones 1AUb1 et 1AUb2 pour 37 lots dont un lot réservé pour des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) auquel il convient d'ajouter 4 logements minimum pour l'emplacement réservé n°11.

Il est à noter que les surfaces de plancher maximales sont respectivement 3216 m<sup>2</sup> pour le permis d'aménager n°1 et de 13 540 m<sup>2</sup> pour le permis d'aménager n°2.

• La zone AUx destinée à l'accueil d'activités artisanales est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU.

### Echéance 2020

• La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Son ouverture se fera aux conditions suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'intervient qu'à partir de l'année 2020,

- les zones 1AUa, 1AUb1 sont achevées,

- l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure adaptée pour faire évoluer le PLU sur ce secteur et y inclure le règlement et les orientations d'aménagement nécessaires.

La réceptivité de la zone 2AU est estimée à 60 constructions de logement minimum.

### Rappel :

#### Article L123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.