

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS – MODIFICATION N°1



3. Orientations d'aménagement et de programmation

DOSSIER POUR APPROBATION LE 25 septembre 2023

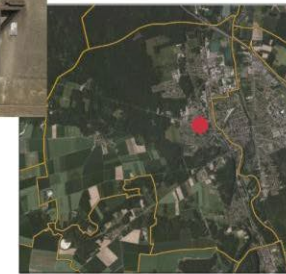
OAP N°1 : RUE DE LARCHANT



Surface globale : **1 ha**
 Vocation : **Habitat**
 Nombre de logements estimés : **50 à 80 logements**



Les espaces verts, haies et lisières arborées à créer devront être constitués d'essences locales













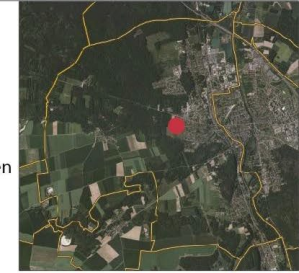
-  Délimitation des secteurs
-  Boisements à conserver
-  Espace de centralité à créer
-  Espaces paysagers à créer (placette, aire de jeux, espace vert, ...)
-  Aire de stationnement pour visiteurs
-  Haies végétalisées
-  Voie structurante interne connectée à la rue de Larchant
-  Accès répondant aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité et de la défense et défini avec le gestionnaire de la voirie
-  Circulations douces
-  Containers enterrés
-  Habitat individuel dense (accolé) éventuellement accompagné de bureaux et/ou équipements
 Nombre de logements estimé pour une vocation uniquement résidentielle : 30 à 35 logements. Densité d'habitat moyenne nette recherchée : 35 log/ha ET/OU
-  Habitat intermédiaire éventuellement accompagné de bureaux et/ou équipements
 Densité d'habitat moyenne nette recherchée : 80 log/ha
 Nombre de logements estimé pour une vocation uniquement résidentielle : 80 logements



OAP n°2 : Rue de Puiset



-  Délimitation du secteur d'application de l'OAP
-  Traitement végétal des abords du site en contact avec les espaces agricoles
-  Boisements à conserver
-  Voie structurante interne connectée aux voies principales
-  Accès répondant aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité et de la défense et définis avec le gestionnaire de la voirie
-  Chemins existants
-  Circulation douces internes à créer
-  Containers enterrés
-  Habitat individuel
-  Lisière du massif boisé à maintenir non bâtie et espace vert à préserver



Les espaces verts, haies et lisière arborées à créer devront être constitués d'essences locales











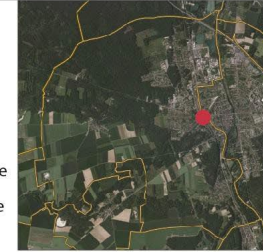
Surface globale : **1,6 ha**
 Surface construite : **0,65 ha**
 Vocation dominante : **Habitat**
 Nombre de logements estimés : **23** (35 logements / hectare)

OAP n°3 : Site de l'école maternelle **SUPPRIMÉE**

PLU SAINT-PIERRE-LES-NEMOURS - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3
Site de l'école maternelle



-  Délimitation des secteurs
-  Espace de centralité à créer (placette, aire de jeux, espace vert, ...) à dominante végétale
-  Traitement qualitatif arboré le long de la voie de desserte et aux abords des aires de stationnement
-  Arbres à conserver : barrière visuelle et sonore avec la voie ferrée
-  Voie d'accès à l'aire de stationnement
-  Accès répondant aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité et de la défense et défini avec le gestionnaire de la voirie
-  Aire de stationnement publique en lien avec la gare
-  Habitat sous forme de petits collectifs éventuellement accompagné de bureaux et/ou équipements et/ou bureaux
Nombre de logements estimé en l'absence de constructions à vocation autre que d'habitat : 76 logements (sur une base de 0,2 ha urbanisable)



Les espaces verts, haies et lièzière arborées à créer devront être constitués d'essences locales



Surface globale : **0,5 ha** (5063 m²)
Vocation dominante : **Équipement public et/ou habitat**
Nombre de logements estimés : **76**

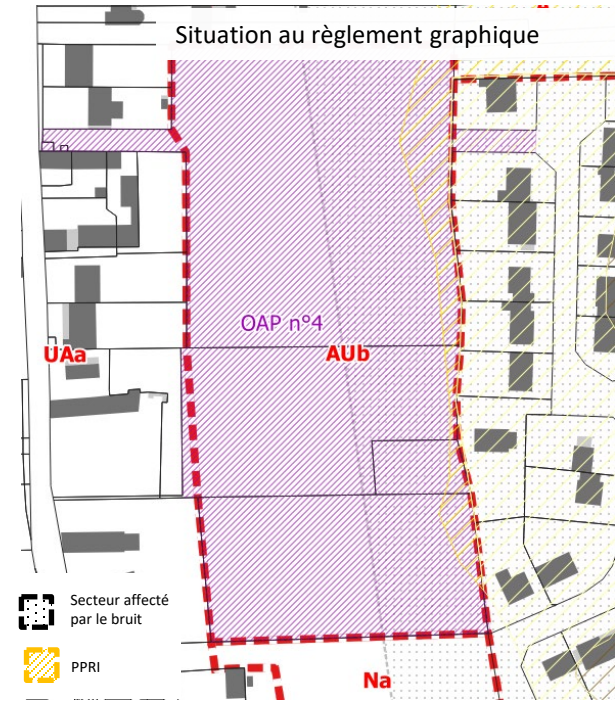
OAP n°4 : Hameau de Foljuif

Site et situation :

Le secteur est versé en zone en AUb PLU, il est directement desservi, au Sud, par la rue de la Prairie. D'une superficie globale d'environ 2 ha, il s'inscrit dans un poche au sein du tissu résidentiel, au Nord de Saint-Pierre.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements dans la prolongation de l'espace bâti existant.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en extension urbaine (zone AU) permet de répondre aux objectifs démographiques imposés à la commune par le SCoT.
- L'OAP s'inscrit en prolongation de l'espace urbanisé : les constructions prévues sont entourées d'une zone pavillonnaire. Sa construction est cohérente au regard de la morphologie du tissu urbain environnant (habitat individuel).
- Une densité minimale de 35 logements/ha est imposée afin d'assurer la construction suffisante de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT.
- 25% des logements devront être financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Des voies de circulation internes accompagnées de liaisons douces seront créées afin d'améliorer l'accessibilité du secteur et les déplacements internes.
- Ce secteur se trouve en limite de zone inondable constructible sous conditions : les prescriptions du PPRI s'y appliquent.
- Une bonne insertion de ces nouvelles constructions est assurée par l'aménagement d'espaces verts paysagers destinés à recevoir les eaux pluviales. En effet, l'évaluation environnementale a permis de déterminer la présence d'essences caractéristiques des milieux humide au droit de la zone humide potentielle de Classe 3 identifiée par la DRIEE. Sa délimitation précise devra être réalisée avant toute construction. Un traitement qualitatif et paysager des abords sera également réalisé pour une meilleure insertion paysagère ; les aires de stationnement présenteront un aspect paysager.
- La partie Est du secteur est située dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB.



Vue depuis l'Ouest de la rue de la Prairie

OAP n°4 : Hameau de Foljuif

Orientations (tracés et emplacements de principe)



Périmètre de l'OAP

Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, par exemple, les orientations Nord /Sud, ou les façades aveugles orientées vers le Nord.



Principe d'accès et de desserte interne : zone de rencontre (piétons, cycles, automobiles) limitée à 20 km/h.



Principes de noues paysagères



Espaces dédiés à l'accueil de l'habitat et des voies de desserte et des aires de stationnement associées, sur une surface d'environ 1ha, pour une densité minimal de 35 logements/ha. En partie Est, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolations acoustiques mentionnées page précédente et limiter les ouvertures des façades orientées à l'Est.



Espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, formant une mosaïque de haies, d'arbres et d'espaces ouverts, sur une superficie globale de 1 ha au minimum : les épaisseurs reportées sur le schéma ont une valeur indicative. Elles peuvent être ajustées selon la configuration du projet, en respectant toutefois les limites du PPRI, de la zone humide et les règles d'implantation inscrites dans le règlement écrit. Au Nord-est du secteur, une étude de délimitation précise de l'emprise de zone humide (critère flore et pédologique de l'arrêté du 24/06/2008 modifié) sera à réaliser pour permettre l'urbanisation de la zone.



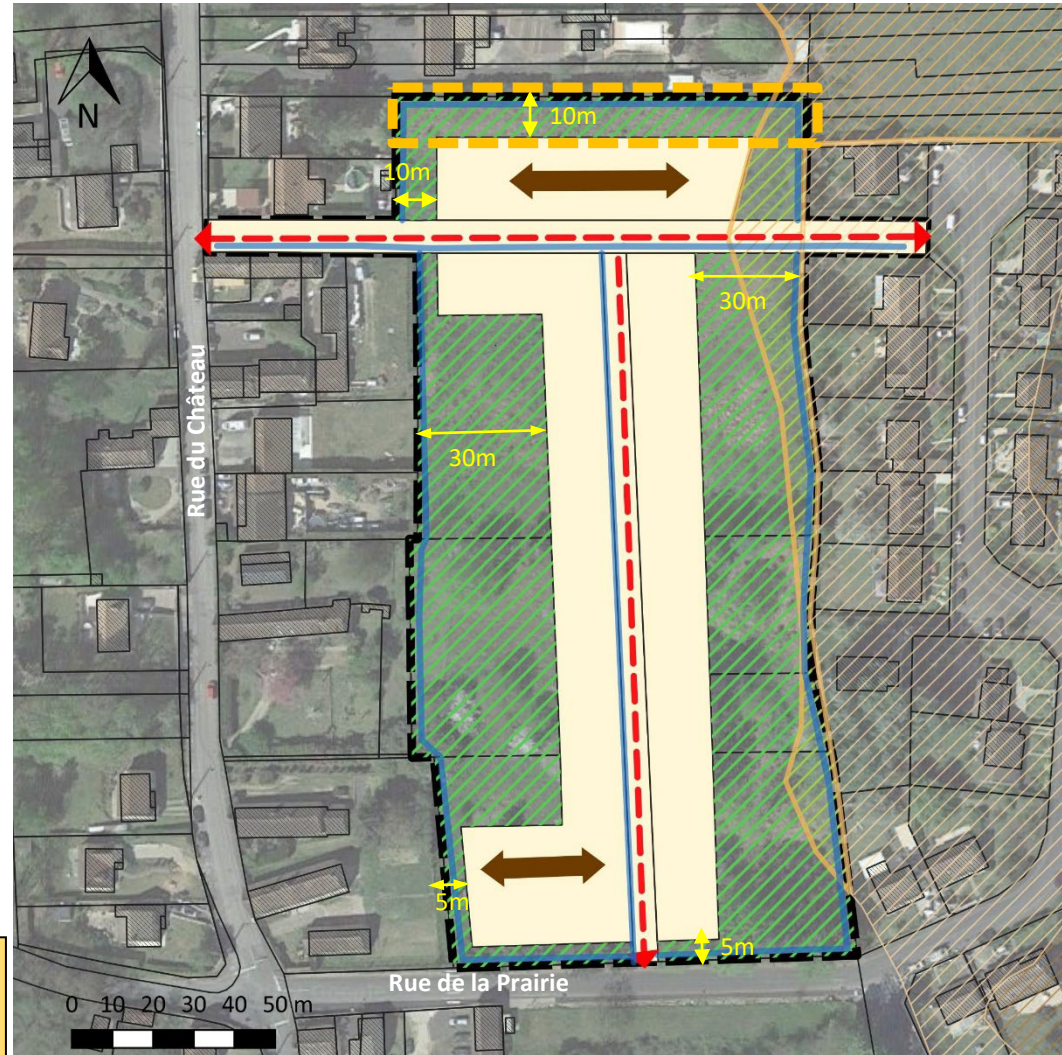
Merlon paysager végétalisé



Limite du PPRI

Programmation :

35 logements, dont 25% de logements sociaux et 50% de T3/T4 à minima, dans le cadre d'une à deux opérations d'ensemble. Les ouvrages en sous-sols sont interdits.



OAP n° 5 : 15 rue de Larchant

Site et situation :

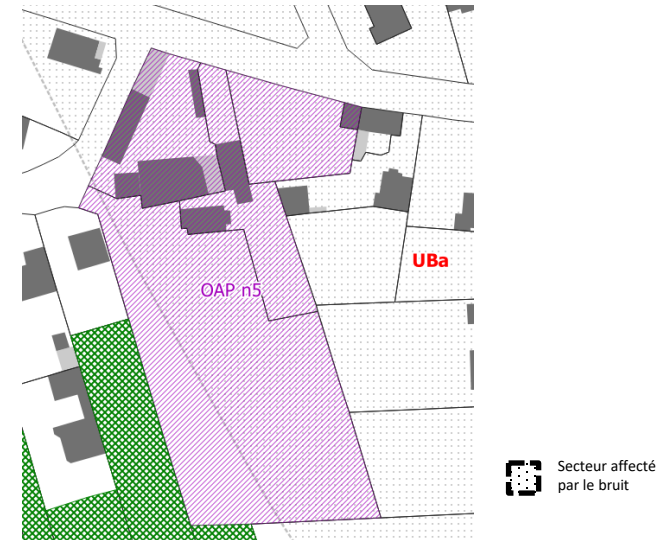
Le secteur de la présente OAP couvre un terrain actuellement en friche situé à moins de 500 mètres de la Gare. Il est desservi au Nord par la rue de Larchant et à l'Ouest par la rue de Puiselet.

D'une superficie d'environ 6000m², il s'inscrit au cœur du tissu résidentiel de Saint-Pierre, couvert par la zone UBa.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements au niveau d'un site urbain à requalifier. L'utilisation d'un site déjà bâti n'induit pas d'étalement urbain et limite fortement les impacts en termes paysagers.
- Ce secteur est privilégié pour sa proximité à la gare de Nemours-Saint-Pierre et pour la qualité de desserte offerte par les aménagements routiers déjà existants. Cela permet de favoriser le rabattement vers l'offre de transports en commun. Des voies douces internes reliées aux voies existantes sont prévues afin de renforcer l'accessibilité à ce secteur et les déplacements en interne.
- Une fourchette de 20 à 30 logements est prévue afin d'assurer la construction suffisante de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT.
- 25% des logements devront être financés avec un prêt aidé de l'Etat
- Des habitats individuels et des petits collectifs sont envisagés, permettant de diversifier l'offre de logements. Cela permet de répondre à l'enjeu d'accueil et d'accompagnement des jeunes décohabitants, des jeunes ménages et des personnes âgées, qui doit être une priorité dans une recherche de mixité intergénérationnelle et sociale.
- Une bonne insertion des nouvelles constructions est assurée par l'aménagement d'espaces verts paysagers et de continuités écologiques au sein de la trame bâtie (haies végétalisées).
- Le terrain est presque intégralement situé dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB.

Situation au règlement graphique



Vue depuis l'angle de la route de Larchant et la rue de Puiselet

OAP n° 5 : 15 rue de Larchant**Orientations (tracés et emplacements de principe)**

Périmètre de l'OAP



Principe d'accès unique



Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, notamment les orientations Nord /Sud. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolations acoustiques mentionnées page précédente et limiter les ouvertures des façades orientées à l'Est. D'une manière générale, il conviendra de privilégier l'orientation Ouest des pièces de repos.



Préserver les essences de haute-tige les plus proches de la voie publique.



Bâtiment à conserver ou à restituer suivant le même gabarit et la même implantation. En cas de restitution, il s'inspirera du bâtiment existant pour le choix des matériaux et des coloris.



Mur et piles de clôture à conserver



Espaces de pleine terre plantés d'essences locales et variées, supports possibles de noues paysagères.

Programmation :

20 à 30 logements, dont 20% de logements sociaux et 50% de T3/T4, dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les ouvrages en sous-sol sont interdits.



OAP n° 6 : 16 rue de la Gare

Site et situation :

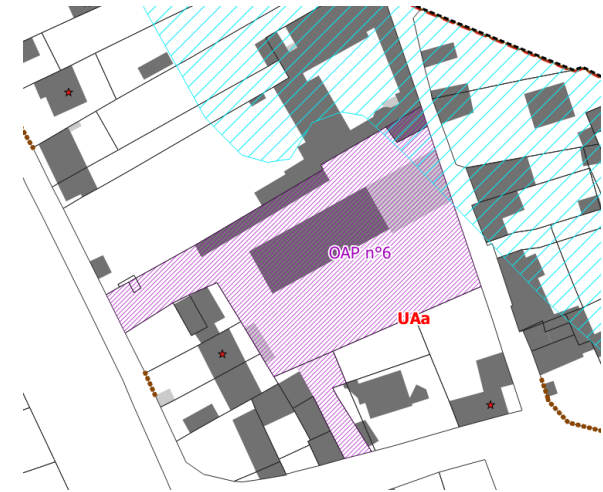
Le secteur de la présente OAP constitue aujourd'hui une friche urbaine abritant un ancien laboratoire pharmaceutique. Bordé au Nord par un programme récent de 29 logements sociaux, le site est desservi, à l'Ouest et au Sud par la rue de la Gare et à l'Est par la rue du canal.

D'une superficie d'environ 3500m², il s'inscrit dans le tissu ancien et mixte de Saint-Pierre, à environ 700 mètres de la gare.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP doit permettre d'accueillir de nouveaux logements au niveau d'un site urbain à requalifier. L'utilisation d'un site déjà bâti n'induit pas d'étalement urbain et limite fortement les impacts en termes paysagers.
- Ce secteur est privilégié pour sa proximité à la gare de Nemours-Saint-Pierre et pour la qualité de desserte offerte par les aménagements routiers déjà existants. Cela permet de favoriser le rabattement vers l'offre de transports en commun. Des voies douces internes reliées aux voies existantes sont prévues afin de renforcer l'accessibilité à ce secteur et les déplacements en interne.
- Une fourchette de 12 à 15 logements/ha est prévue afin d'assurer la construction suffisante de logements pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT.
- Des petits collectifs sont prévus, permettant de diversifier l'offre de logements. Cela permet de répondre à l'enjeu d'accueil et d'accompagnement des jeunes décohabitants, des jeunes ménages et des personnes âgées, qui doit être une priorité dans une recherche de mixité intergénérationnelle et sociale.
- Le terrain est intégralement situé dans un secteur affecté par le bruit de la voie ferrée dans lequel s'appliquent les prescriptions d'isolation acoustique renforcées définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Les niveaux de bruit résiduels intérieurs des constructions ne devront pas dépasser les 45 dB. Ces arrêtés sont consultables en annexe 6.8 du présent PLU.
- Les terrains sont également recensés comme Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), c'est-à-dire faisant l'objet d'une pollution avérée liée aux activités passées et nécessitant la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour la préservation de la sécurité, de la santé publique et de l'environnement. Les informations détaillées concernant ces secteurs sont consultables en annexe 6.9 du présent PLU.

Situation au règlement graphique



OAP n° 6 : 16 rue de la Gare

Orientations (tracés et emplacements de principe)



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès et de desserte en boucle



Principe d'accès et de desserte piétonne



Principe de percées visuelles à ménager



Principe d'implantation du bâti. Les constructions devront respecter les prescriptions d'isolations acoustiques mentionnées page précédente et limiter les ouvertures des façades orientées à l'Ouest. D'une manière générale, il conviendra d'éviter l'orientation à l'Ouest des pièces de repos.



Cèdres à préserver.



Espaces verts plantés d'essences locales et variées.

Programmation :

15 à 19 logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les ouvrages en sous-sol sont interdits.



Rappel : Ce terrain fait l'objet d'un Secteur d'Information sur les Sols inscrit par arrêté préfectoral du 2 octobre 2021 et consultable en annexe 6.9 du présent PLU. Le pétitionnaire doit fournir dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation, réalisée par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent. Cette attestation garantit la réalisation d'une étude de sol ainsi que la prise en compte des préconisations de cette étude pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site dans la conception du projet d'aménagement.

OAP n° 7 : rue de l'Aumônier (Hameau de Puiselet)

Site et situation :

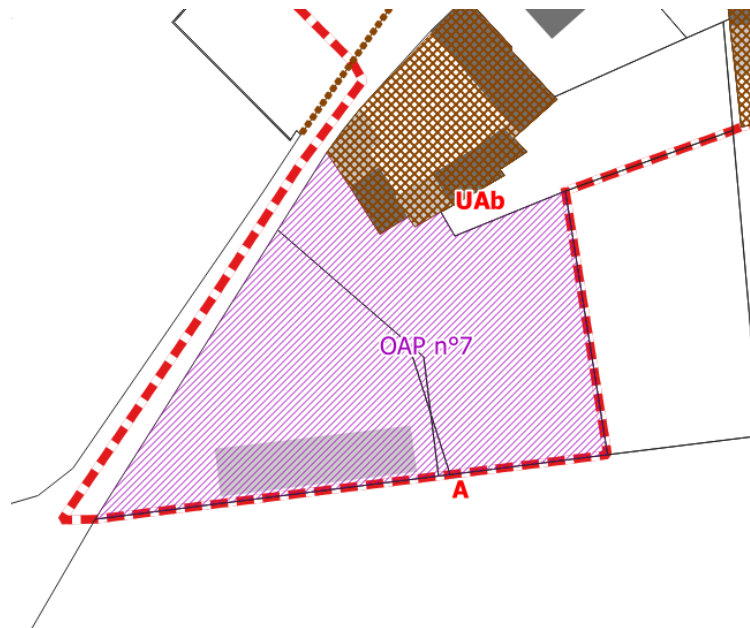
Le secteur de la présente OAP est classé en zone UAb du PLU en vigueur et abrite des terrains dont l'usage est encore agricole. Situé en entrée sud du hameau de Puiselet, il est desservi par la rue de l'Aumonier.

D'une superficie d'environ 3000m², il s'inscrit entre le tissu ancien du hameau, au nord, et l'espace agricole, au Sud.

Enjeux et objectifs :

- L'OAP vise à encadrer le potentiel constructible de ces terrains dans un souci de préservation du caractère rural du hameau de Puiselet.
- Elle doit permettre de préserver voire de qualifier l'entrée Sud du hameau par un traitement paysager des franges de l'opération.

Situation au règlement graphique



Vue depuis le Sud de la rue de l'Aumonier



OAP n° 7: rue de l'Aumônier (Hameau de Puisselet)

Orientations (tracés et emplacements de principe)



Périmètre de l'OAP



La desserte du secteur se fera depuis les accès existants.



Les bâtiments seront orientés de manière à maximiser les apports solaires et réduire les déperditions d'énergie en favorisant, par exemple, les orientations Nord /Sud ou les façades aveugles orientées vers le Nord.

La hauteur des constructions n'excédera pas le R+C. Elles comporteront des coloris discrets permettant de minimiser la visibilité des bâtiments depuis l'espace agricole. Le blanc est interdit.



Arbres existants à préserver.



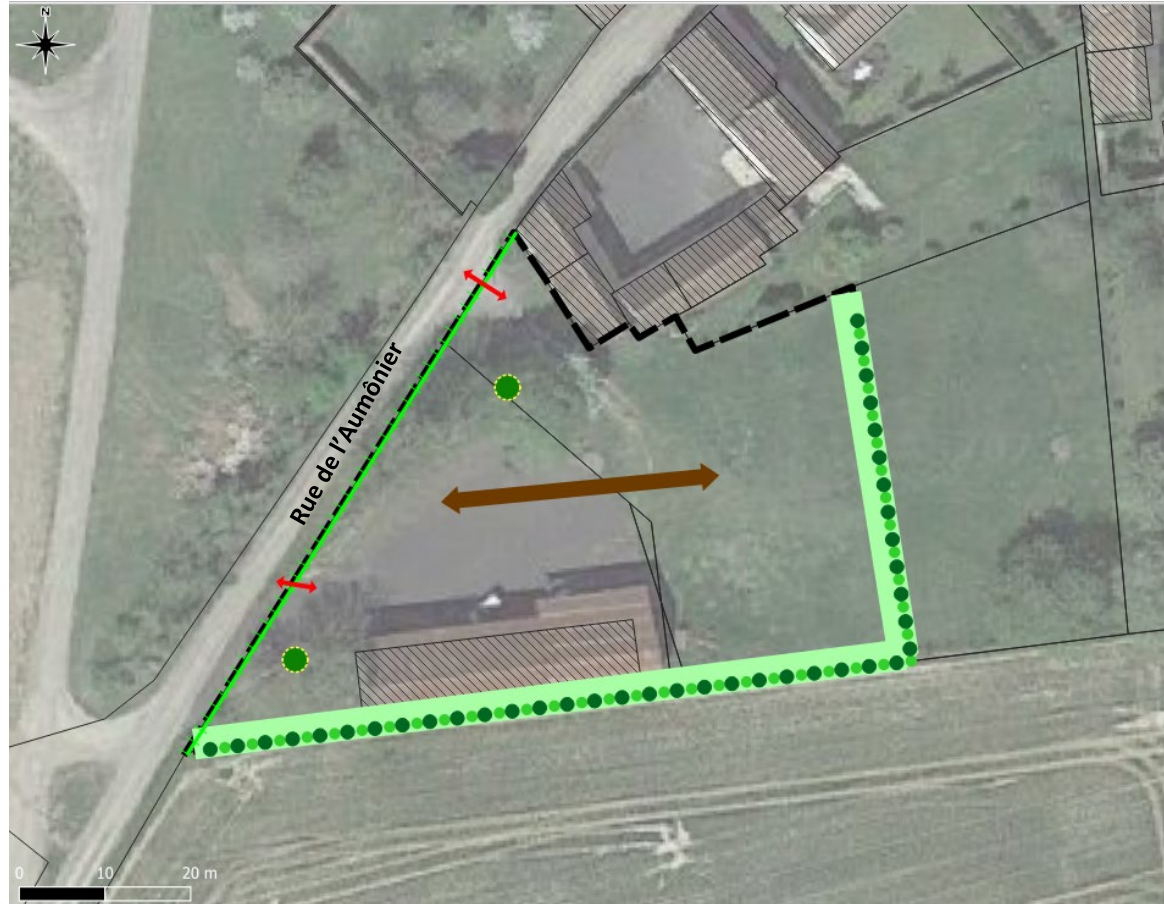
Clôture végétale composée d'essences locales et variées.



Principe de haie bocagère d'une épaisseur de 5 mètres minimum (cf page suivante). Elle devra être prolongée en cas de démolition du hangar agricole existant.

Programmation :

3 logements individuels maximum



OAP n° 7 : rue de l'Aumônier (Hameau de Puisselet)

HAIE BOCAGERE

Proposition de composition d'une haie bocagère

Schéma de plantation pour une haie basse de 10m sur 2m

bande légale de 0,50m entre la limite de propriété et la plantation

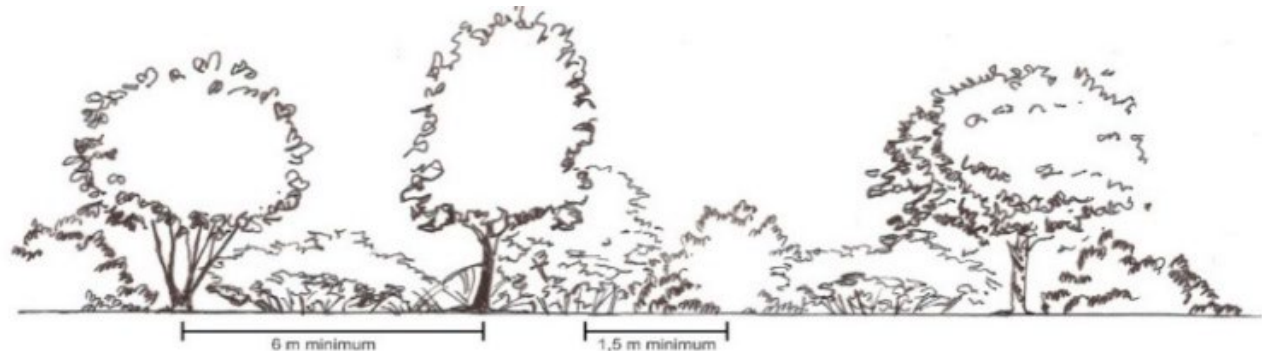
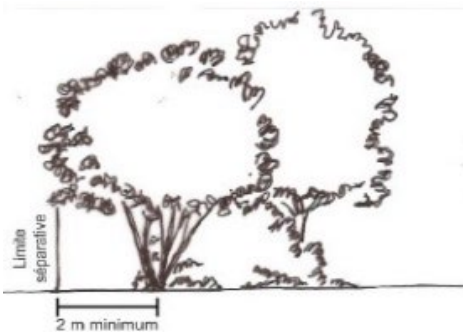


exemple de composition et de disposition d'une haie comportant 10 essences différentes disposées en quinconce à 1 m l'une de l'autre pour une bande de 10 m de long par 2 m de large en forme de trapèze, soit 30 plants

Module de base	Tendance calcaire	Tendance humide	Tendance urbaine
● <i>Carpinus betulus</i>	★ <i>Lonicera xylosteum</i>	Frangula alnus	<i>Rubus idaeus</i>
☆ <i>Cornus sanguinea</i>	◊ <i>Prunus mahaleb</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Ribes rubrum</i>
● <i>Evonymus europaeus</i>	▲ <i>Acer campestre</i>	<i>Sambucus nigra</i>	
▲ <i>Corylus avellana</i>	◻ <i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Viburnum opulus</i>	
■ <i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum lantana</i>		
○ <i>Ligustrum vulgare</i>			

(Source : Seine-et-Marne Environnement)

Coupe de principe d'une haie bocagère



Liste d'essences d'arbres et arbustes pour haies bocagères:

Acer campestre (Erable champêtre) - *Amelanchier ovalis* (Amélanchier des bois) - *Carpinus betulus* (Charme commun) - *Cornus mas* (Cornouiller mâle) - *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin) - *Coronilla emerus* (Coronille) - *Coryllus avellana* (Noisetier) - *Crataegus laevigata* (Aubépine) - *Crataegus monogyna* (Epine monogyne) - *Ligustrum vulgare* (Troène commun) - *Lonicera xylosteum* (Camerisier) - *Prunus avium* (Merisier) - *Prunus laurocerasus* (Laurier cerise) - *Prunus padus* (Bois puant) - *Prunus serotina* (Cerisier noir) - *Prunus spinosa* (Prunellier, épine noire) - *Rhamnus alaternus* (Alaterne) - *Rhamnus cathartica* (Néprun purgatif) - *Ribes alpinum* (Groseiller) - *Ribes nigrum* (Cassissier) - *Rosa canina* (Eglantier) - *Rubus fruticosus* (Ronce) - *Sambucus nigra* (Sureau commun) - *Sambucus racemosa* (Sureau rouge) - *Sorbus aria* (Alisier blanc) - *Sorbus aucuparia* (Sorbier des oiseleurs) - *Sorbus torminalis* (Alisier) - *Viburnum lantana* (Viorne)

Référence d'une haie champêtre





Disposition relative à l'autorisation de l'emploi d'essences adaptées au réchauffement climatique

Les OAP préconisent l'emploi d'essences locales et variées.

On trouvera en annexe du règlement la liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

L'emploi d'essences adaptées au réchauffement climatique est autorisé sous réserve d'accord par le service instructeur.