

Entrée de Ville nord-ouest - Port de Coupvray

Éléments de contexte

- ✓ Le secteur, d'une superficie de 6,6 ha environ, est localisé au Nord-Ouest du bourg de Coupvray entre la ligne de chemin de fer « Paris-Meaux » au Nord et le canal de Meaux à Chailfert au Sud.
- ✓ Situé à l'interface de l'espace agricole ouvert et de l'urbanisation existante, ce secteur représente un enjeu important d'entrée de ville depuis la RD 45a.
- ✓ Le sud de la RD45 est bordé à l'est par un ensemble d'équipements sportifs et scolaires
- ✓ Le nord de la RD45 est bordé à l'est par un tissu résidentiel, de type pavillonnaire

Enjeux et objectifs :

- ✓ Créer un port de plaisance
- ✓ Aménager une entrée de ville tout en permettant un développement à forte mixité urbaine, inséré dans le paysage
- ✓ Créer des liaisons douces afin d'assurer des liens avec les équipements existants et à venir.



↔
Cheminements
piétons/cycles



Parking existant



Périmètre de l'OAP

Entrée de Ville nord-ouest - Port de Coupvray – Orientations écrites

Programmation :

- ✓ Secteur 1 : environ 70 logements, dont 25% de logements sociaux
- ✓ Secteur 2 : environ 200 logements, dont 25% de logements sociaux
- ✓ permettre une mixité de l'habitat selon les secteurs

- ✓ Implanter un équipement portuaire dédié à la plaisance en lien avec le canal de Chalifert.

- ✓ Des commerces et des équipements de proximité implantés en pied d'immeubles au voisinage immédiat du port

Ambiances urbaines et paysagères :

- ✓ Créer des espaces publics destinés à devenir des lieux de rencontre et de passage. Une « piazzetta » notamment sera aménagée au Nord du bassin, dans le prolongement du mail planté existant (Est-Ouest), et traitée d'un point de vue paysager afin de lui conférer une qualité urbaine. Des « poches » végétalisées participeront à une trame verte à l'échelle du quartier.

- ✓ Requalifier les abords de la RD 45a à travers un traitement paysager d'entrée de ville.

- ✓ Soigner particulièrement les limites Ouest du secteur afin de constituer un espace de transition d'une grande qualité paysagère entre l'espace urbain et l'espace agricole.

- ✓ Réaliser un traitement paysager le long de la RD 45a afin d'insérer au mieux les constructions à venir.

- ✓ Secteur 1 : ces logements seront essentiellement individuels, soit en bande, soit accolés deux à deux, soit isolés, leurs séjour et jardin étant pour la plupart orientés au sud ; leur densité sera sensiblement moindre sur les lisières Est, au contact du tissu pavillonnaire existant. La partie dédiée au logement social, réalisée en collectif, sera située le long de la RD 45a pour former, avec les logements collectifs implantés en vis-à-vis, une « poterne » emblématique de la nouvelle entrée de ville.

- ✓ Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions s'échelonnera entre 60 m et 65,5 m NGF. La référence d'altitude NGF est celle de l'eau du canal à 44,92 m NGF ; la route de Lesches est à 51,50 m NGF.

Fonctionnement :

- ✓ Créer de part et d'autre de la RD 45a une voie de desserte Nord Sud, à double sens avec retournement (localisation de principe sur le schéma ci-joint), et prolongée par des cheminements piétonniers et/ou cycles

- ✓ Aménager un carrefour d'entrée ainsi qu'un plateau piéton sécurisé au niveau de la RD 45a.

- ✓ Développer la capacité de stationnement public, tant aux abords immédiats du port qu'au nord de la RD 45a, permettant de définir dans la partie sud un espace à « norme de stationnement réduite » pour les logements et pour les commerces, du fait de la présence à proximité immédiate d'un nombre important de places de stationnement public.

- ✓ Créer des itinéraires piétons (localisation de principe sur le schéma ci-joint) afin de créer des liens avec les équipements existants (groupe scolaire, équipements sportifs, piscine municipale, médiathèque, etc...)

- ✓ Laisser la possibilité de réaliser une passerelle de franchissement du canal pour les piétons.

Environnement

- ✓ Développer des procédés constructifs vertueux : les constructions en matériaux biosourcés seront favorisées.

- ✓ Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

- ✓ Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.

- ✓ Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.

- ✓ Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

- ✓ Protéger le bien-être et la santé des habitants :

- en faisant de la 5ème façade des immeubles collectifs un lieu utile à la ville et aux habitants : en favorisant les lieux de partage et l'accessibilité des toitures ; en végétalisant les toitures inaccessibles pour permettre le développement d'écosystèmes fonctionnels et/ou en produisant de l'énergie.

- en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation). Les logements mono-orientés nord seront limités.

- ✓ Le projet s'intégrera dans un processus de labellisation, reconnaissant ses ambitions environnementales, aussi bien en lien en termes d'adaptation du projet aux facteurs climatiques, que la préservation du milieu naturel et du milieu aquatique :

- label PassivHaus pour les logements, en privilégiant le niveau « standard »
- Label Pavillon Bleu : pour le port.

