4.2.

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du conseil territorial en date du 8 octobre 2025

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil territorial en date du 14 octobre 2026

SOMMAIRE

Orientations générales applicables aux secteurs d'OAP concernés.....p.4

Orientations spécifiques à chaque OAP sectorielle.....p.8

OAP INTERCOMMUNALE.....p.9

ALFORTVILLE.....p.16

BOISSY-SAINT-LÉGER.....p.43

BONNEUIL-SUR-MARNE.....p.59

CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE.....p.68

CRÉTEIL.....p.86

LA QUEUE-EN-BRIE.....p.94

LE PLESSIS-TRÉVISE.....p.110

LIMEIL-BRÉVANNES.....p.132

MANDRES-LES-ROSES.....p.142

MAROLLES-EN-BRIE.....p.153

NOISEAU.....p.155

ORMESSON-SUR-MARNE.....p.168

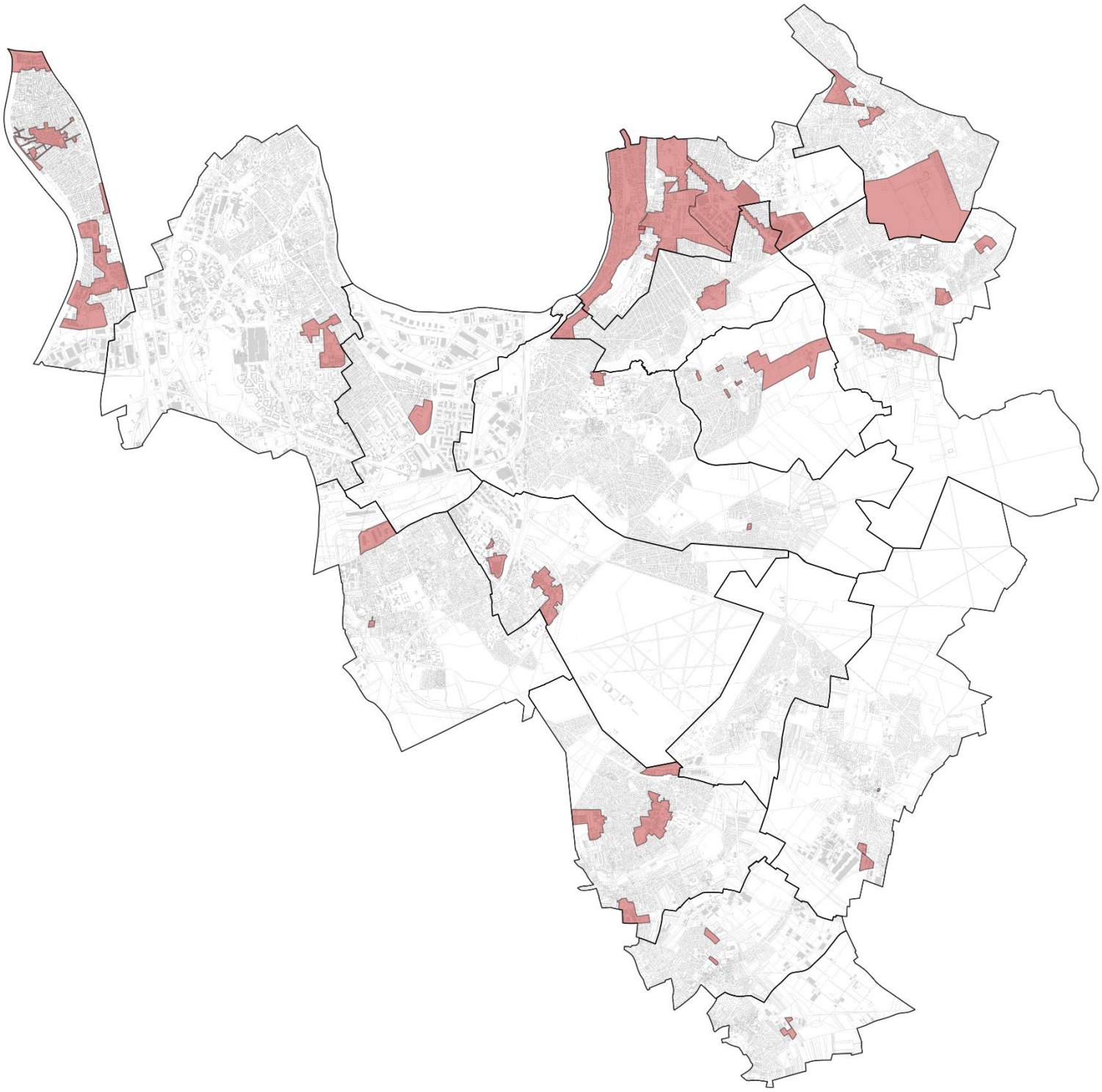
PÉRIGNY-SUR-YERRES.....p.179

SANTENY.....p.186

SUCY-EN-BRIE.....p.201

VILLECRESNES.....p.211

CARTE DES OAP



Orientations générales applicables aux secteurs d'OAP concernés

Risques inondation

Les OAP sectorielles suivantes sont concernées par le Plan de Prévention Risque Inondation (PPRi) de la Seine et de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral n°2007/4410 le 12 novembre 2007 et entré en application le 15 décembre 2007*.

Les PPRi délimitent des zones d'exposition au risque dans lesquelles ils réglementent les possibilités de construction ou d'aménagements.

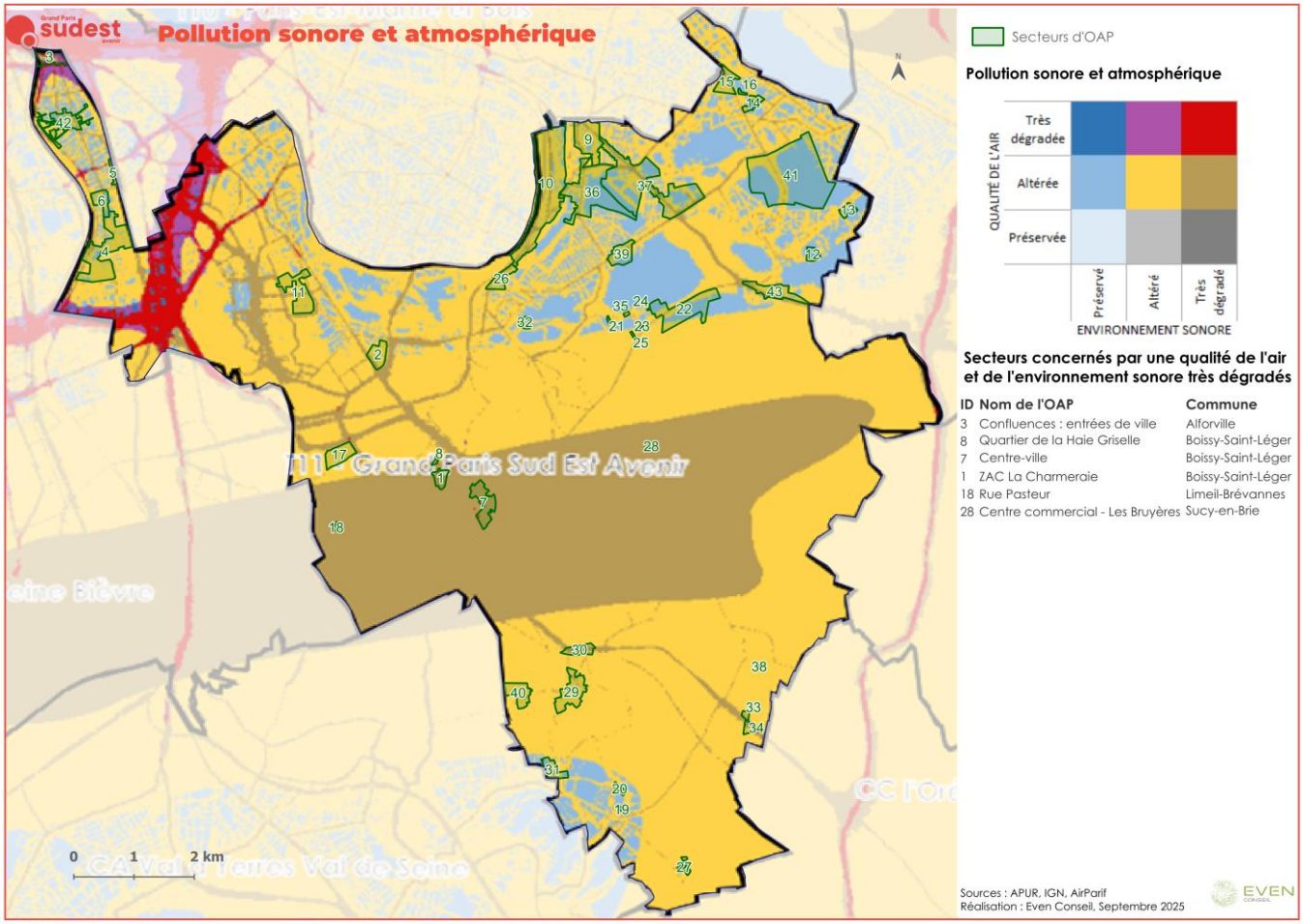
Les PPRi, servitudes d'utilité publique, sont annexés au PLUi de Grand Paris Sud Est Avenir et lui sont opposables.

Nom de l'OAP	COMMUNE	PPRi	Zone du PPRi
Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas
Confluence : entrées de ville	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas
Confluence : entrées de ville	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone rouge de grand écoulement : zones situées en grand écoulement à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s
Entrée de ville Sud	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas
Entrée de ville Sud	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone violet foncé : zones urbaines denses situées en zone d'aléas forts ou très forts (submersion > 1m)
Entrée de ville Sud	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone violet clair : zones urbaines denses situées en zone d'autres aléas (submersion < 1m)
Hyper centre - La Ville Jardin	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas
Hyper centre - La Ville Jardin	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone orange foncé : autres espaces urbanisés (hors zone de grand écoulement), en aléas forts ou très forts (submersion > 1m)
Hyper centre - La Ville Jardin	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone rouge de grand écoulement : zones situées en grand écoulement à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s
Jardins d'Alfortville	ALFORTVILLE	Seine et Marne	zone bleue : centre urbain hors zone de grand écoulement, quels que soient les aléas
Secteur Coteau - Bord de Marne	CHENNEVIERES	Seine et Marne	zone orange clair : autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1m)
Secteur Coteau - Bord de Marne	CHENNEVIERES	Seine et Marne	zone orange foncé : autres espaces urbanisés (hors zone de grand écoulement), en aléas forts ou très forts (submersion > 1m)
Secteur Coteau - Bord de Marne	CHENNEVIERES	Seine et Marne	zone rouge de grand écoulement : zones situées en grand écoulement à la fois exposées à des hauteurs d'eau importantes, supérieures à un mètre et à une vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s
Les Chatelets	ORMESSON	Seine et Marne	zone orange clair : autres espaces urbanisés situés en zone d'autres aléas (submersion < 1m)

*Aucun secteur d'OAP sectorielle ne touche le PPRI de la Vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012.

Nuisances sonores et pollutions atmosphériques

Les secteurs d'OAP sectorielles suivants sont susceptibles d'être particulièrement exposés à des nuisances sonores et/ou pollutions atmosphériques.



Dans ces secteurs, il conviendra donc d'éloigner autant que possible les constructions vis-à-vis des axes circulés, afin de protéger au mieux les personnes des sources de bruit et de pollution de l'air, en particulier par l'éloignement des équipements sensibles et habitations.

Ces orientations doivent rester compatibles avec les enjeux urbains, paysagers, environnementaux et patrimoniaux ainsi qu'avec les objectifs de production de logements et d'équipements.

La création de nouvelles zones de calme devra être recherchée.

Les projets devront contribuer à diminuer les sources d'émissions de nuisances et pollutions en particulier liées au trafic individuel motorisé via un renforcement des itinéraires dédiés aux mobilités actives.

Dans les secteurs présentant des résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), valeurs limite au-delà desquelles des effets nuisibles sur la santé ont été observés, il est recommandé de réaliser des études approfondies dans le cadre des projets urbains et faire preuve d'une vigilance particulière (mesures constructives, choix d'aménagement…) en complément des orientations de l'OAP thématique Qualité et constructions durables.

Pollution des sols

Les secteurs d'information sur les sols (SIS), introduits par la loi ALUR, portent l'ambition d'une publication unique et exhaustive des sites pollués dont la réhabilitation sera à la charge du pétitionnaire d'un permis de construire ou d'aménager. Ils imposent des règles de dépollution.

Dans les secteurs d'OAP sectorielles suivantes concernées par un ou plusieurs SIS, le pétitionnaire d'un permis de construire ou d'aménager doit faire attester de la compatibilité sanitaire de son projet avec l'état de pollution des sols.

Nom de l'OAP	COMMUNE
Entrée de ville Sud	ALFORTVILLE
Centre-ville	BOISSY-ST-LEGER
Secteur Coteau - Bord de Marne	CHENNEVIERES
Chemin de la Montagne	LA QUEUE-EN-BRIE
RD4	LA QUEUE-EN-BRIE

Les secteurs d'OAP sectorielles suivantes sont concernées par la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) qui recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. L'inscription d'un établissement dans CASIAS ne préjuge pas d'une pollution à son endroit.

Toutefois il est recommandé de vérifier la compatibilité sanitaire de son projet avec l'état de pollution des sols sur ces secteurs.

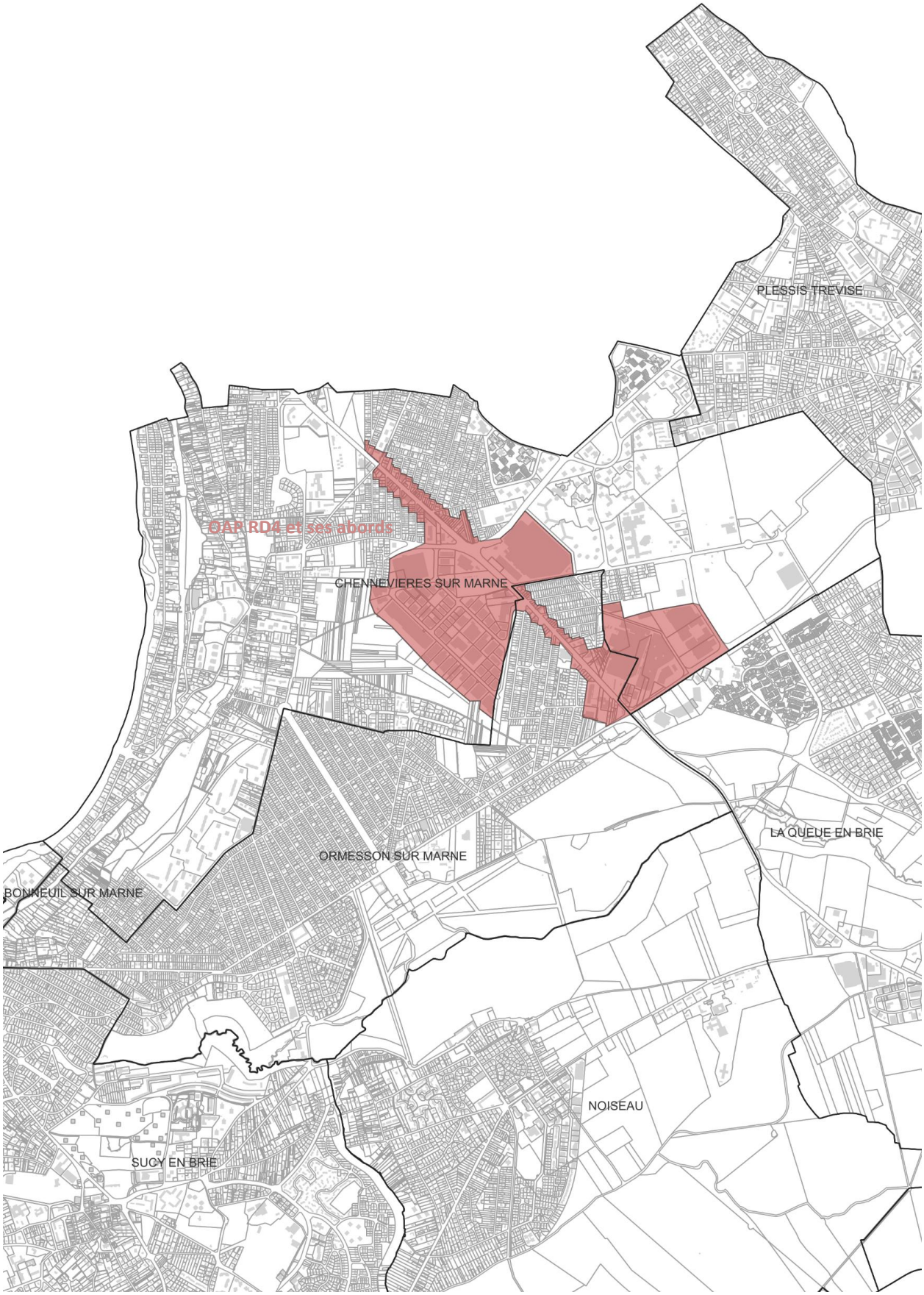
Conformément aux orientations de la Circulaire interministérielle du 8 février 2007, le choix de sites non pollués pour l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sera privilégié, sauf à démontrer strictement l'absence de toute alternative et la mise en œuvre des mesures de dépollution nécessaires.

Nom de l'OAP	COMMUNE
Hyper centre - La Ville Jardin	ALFORTVILLE
Entrée de ville Sud	ALFORTVILLE
Confluence : entrées de ville	ALFORTVILLE
Jardins d'Alfortville	ALFORTVILLE
Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun	ALFORTVILLE
Centre-ville	BOISSY-ST-LEGER
Secteur Coteau - Bord de Marne	CHENNEVIERES
Centre-ville Maillarde	CHENNEVIERES
Entree de ville nord	CHENNEVIERES
Chemin de la Montagne	LA QUEUE-EN-BRIE
Ardouin / De Gaulle	LE PLESSIS-TREVISE
Secteur Bony Tramway Marbeau	LE PLESSIS-TREVISE
Ballastière-Nord	LIMEIL-BREVANNES
RD4	ORMESSON
Les Chatelets	ORMESSON
Mas d'Ormesson	ORMESSON
OAP SOHACO	SANTENY
Centre-ville	VILLECRESNES
Entree de ville Ouest	VILLECRESNES

Orientations spécifiques à chaque OAP sectorielle

INTERCOMMUNALE

CARTE DES OAP INTERCOMMUNALES



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

RD 4 et ses abords

Contexte :

Traversant la commune d'Est en Ouest, la RD4 constitue un axe d'entrée dans la ville :

- Par le Nord, via Chennevières-sur-Marne
- Par le Sud, via la Queue-en-Brie et le centre commercial Pince-Vent

La RD4 constitue aujourd'hui l'une des coupures urbaines majeures de la ville. L'emprise des voies, essentiellement dédiées à l'automobile, l'absence d'aménagements publics et paysagers de qualité et l'hétérogénéité des fronts urbains en font une artère à restructurer.

La requalification de la RD4, futur axe d'entrée vers le Grand Paris, constitue l'un des enjeux majeurs du développement urbain de Chennevières-sur-Marne et d'Ormesson-sur-Marne, en lien notamment avec les engagements pris par cette dernière dans le Contrat de Mixité Social signé avec l'Etat dans le cadre de sa carence en logement social.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'OAP vise à impulser la transformation de la RD4 et de ses abords, en une artère urbaine de qualité, structurante et unificatrice pour la commune, à travers notamment la réalisation de fronts urbains bâtis et la réalisation d'un transport en commun en site propre.

La RD4 nécessite une profonde requalification, laissant la place aux transports en commun, aux modes doux mais aussi à une circulation et des stationnements automobiles organisés et permettant, en conséquence, un renouvellement du tissu bâti qui la borde.

Principes d'aménagement :

L'intégration de la RD4 à la ville passera par :

- Un élargissement de la route de la route de Provins (RD4) afin de s'assurer de la possibilité d'intégrer un futur service de transport en commun en site propre.
- La densification et la restructuration de ses abords en autorisant la construction de logements et en privilégiant une mixité de fonctions : habitat, commerces, activités économiques, etc.). Les grands espaces d'activités existants aujourd'hui conserveront leur vocation.
- la constitution de fronts urbains harmonieux en termes d'implantation par rapport à la voirie et de hauteur mais aussi de qualité architecturale. Il s'agit d'atténuer les discontinuités qui caractérisent aujourd'hui l'avenue.
- l'amélioration du traitement des espaces publics, notamment par des aménagements paysagers, le traitement et la végétation des espaces publics mais aussi le développement de traversées piétonnes sécurisées le long de la RD4.
- La pacification de la circulation, par l'intégration de circulations douces sécurisées (cyclables et piétonnes), la gestion du stationnement automobile.

Enfin, il est prévu de porter une attention particulière aux transitions entre les constructions futures et les terrains voisins par des aménagements paysagers et / ou des propositions de formes urbaines et architecturales adaptées, notamment de l'épannelage. Il s'agira de traiter le lien avec le pavillonnaire existant dans un esprit de « courtoisie » quant aux formes urbaines proposées.

L'OAP consacre l'objectif partagé par les trois communes de requalifier la RD4 en un axe urbain structurant à haute valeur d'usage et paysagère, en cohérence avec les logiques de densification, de mixité fonctionnelle et de mobilités durables.

Cette requalification s'appuie sur des emplacements réservés, inscrits au document d'urbanisme, permettant à terme un élargissement progressif à 28 mètres, en vue d'une reconfiguration multimodale de l'infrastructure (voies circulées, cheminements piétons et cycles, plantations, stationnement, etc.).

La démarche intègre la nécessité de coordonner les dynamiques locales de transformation urbaine (constitution de fronts bâtis continus, implantation d'activités de rez-de-chaussée, structuration des mobilités douces) avec la programmation opérationnelle de la requalification de la RD4.

À ce titre, il est rappelé que, conformément aux éléments transmis par le Département, aucune inscription à moyen terme de l'opération n'est actuellement prévue dans les programmations départementales.

Au-delà des dispositions du Code de la construction qui impose une isolation acoustique en fonction du niveau de bruit, d'autres mesures visant à limiter l'impact des nuisances sonores sont définies :

- Utiliser des matériaux adaptés pour le revêtement de la façade : Le revêtement de la façade est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être préconisée.
- Garder un espace entre les constructions afin de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face : Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Il faut donc limiter la hauteur du bâti (Ce principe est retenu dans cette l'OAP imposant un programme de maisons individuelles), et respecter un espace suffisant entre les constructions avec un minimum de 8 m en cas de vue directe et 6 m sinon.
- Mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtres : Un système performant de ventilation automatique pourrait être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.
- Favoriser l'inertie thermique : L'inertie thermique des bâtiments permet de maintenir les logements au frais en journée, notamment l'été, et de limiter les ouvertures de fenêtres. Il faut donc favoriser l'utilisation de matériaux lourds et une épaisseur des parois importante.

Programmation :

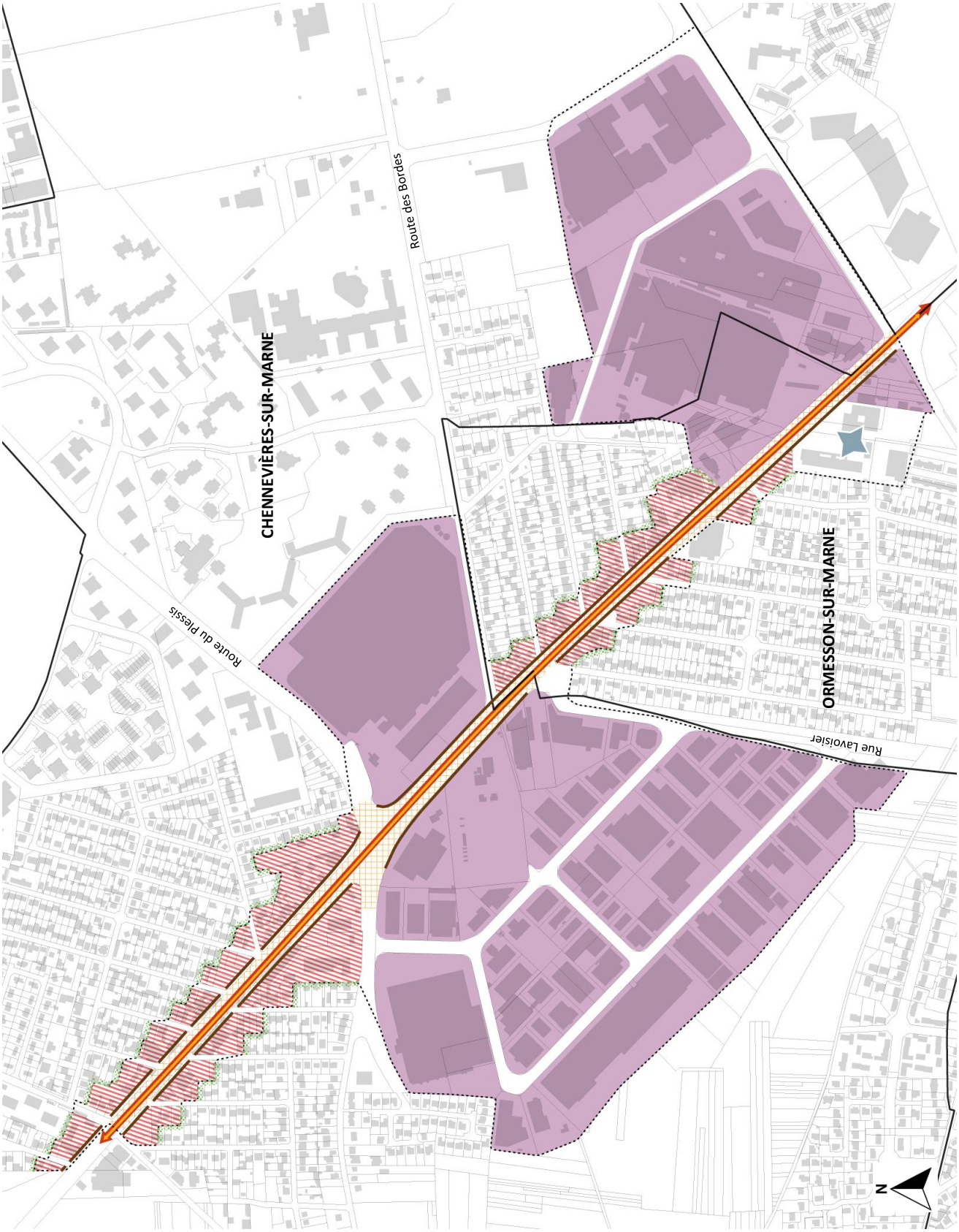
Chennevières-sur-Marne

- Rez-de-chaussée actifs et logements en R+4+A maximum.
- 30% de logement sociaux.

Ormesson-sur-Marne

- 40% logements sociaux

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Permettre l'élargissement de la voirie à 28 mètres au travers d'emplacements réservé, tout en améliorant le traitement des espaces publics et en créant des liaisons douces

Accompagner le projet de réaménagement de la RD4

Accompagner le projet de piste cyclable (en lien avec la stratégie vélo du Département)

Logements / Équipements / Projets

Encourager la densification et la restructuration des abords de la RD4 en privilégiant une mixité fonctionnelle, et en assurant une transition avec le bâti existant via un épannelage.

Équipement à pérenniser / maintenir

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Constituer des fronts urbains harmonieux.

Assurer une transition douce avec le bâti existant via une végétalisation

Économie / Commerces

Affirmer la vocation économique et commerciale.

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

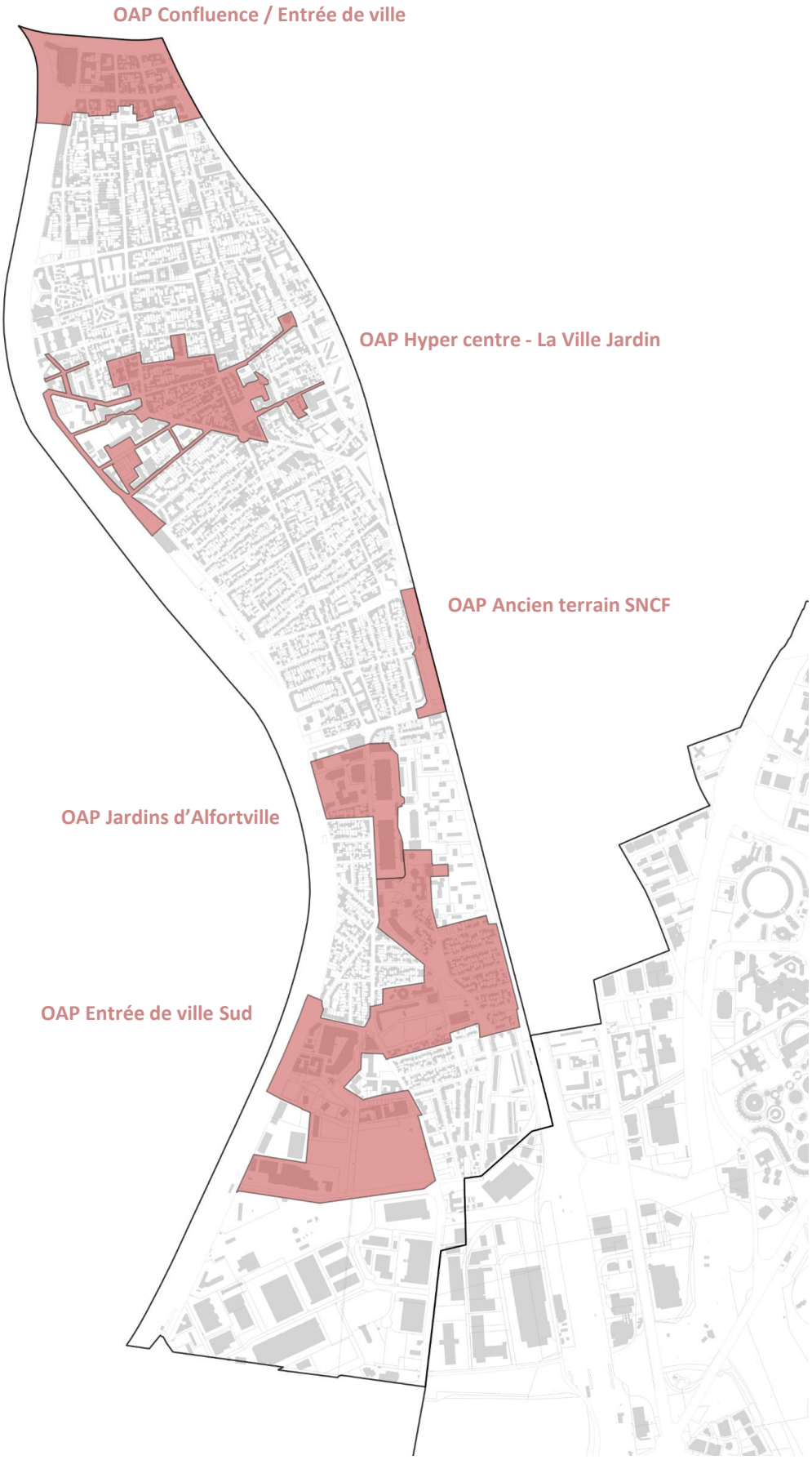
Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

ALFORTVILLE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Confluence / Entrée de ville

Contexte :

Le secteur est situé à l'extrémité nord de la commune, à la confluence de la Seine et de la Marne. Il constitue une entrée de ville à plusieurs titres :

- depuis Maisons-Alfort, à l'est en trémie des voies ferrées
- depuis Ivry-sur-Seine, à l'ouest avec le pont d'Ivry sur la Seine
- depuis Charenton-le-Pont, au nord grâce à une passerelle piétonne sur la Marne

La D19, rue Charles de Gaulle, structure le secteur et assure les connexions viaires avec le territoire.

L'importante visibilité et la situation privilégiée du secteur lui confèrent un intérêt stratégique et constituent un enjeu de paysage important.

Historiquement, le secteur est constitué d'un tissu urbain mixte composé d'habitat collectif, d'activités, de commerces et d'équipements. Sa mutation et sa requalification ont été amorcées dès les années 1980 grâce à la réalisation du complexe hôtelier et commercial Chinagora sur un ancien site d'activités en tête de confluence.

En complément d'évolutions ponctuelles dans le diffus, une vaste opération a été engagée dans le cadre de la réalisation de la ZAC Bords de Marne. Cette dernière, récemment achevée, a permis la construction de l'école Pierre Bérégovoy, d'un immeuble de bureaux et de logements, accompagnée de la réalisation d'un mail piéton entre la D19 et le quai d'Alfortville.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis aux risques inondation conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont sujet à des dispositions particulières figurant dans le règlement du PPRI annexé au présent PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'objectif est de poursuivre la mutation et la requalification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère par :

- le développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative et permettant une augmentation de l'offre en logement
- la structuration de l'espace public assurant une continuité des parcours, notamment en modes doux et particulièrement le long des rives
- une morphologie urbaine adaptée aux enjeux du secteur.

Programmation :

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur mixte
- Espace culturel
- Secteur d'équipements
- Secteur d'activités

Principes d'aménagement :

Ce projet s'articule autour de quatre grands axes : le renouvellement du bâti, la requalification des espaces publics, le développement des mobilités douces, et la confortation de l'attractivité commerciale de la rue Charles de Gaulle.

Le projet de renouvellement du bâti a pour objectif de moderniser les constructions existantes et de favoriser une architecture harmonieuse, intégrée dans l'environnement urbain.

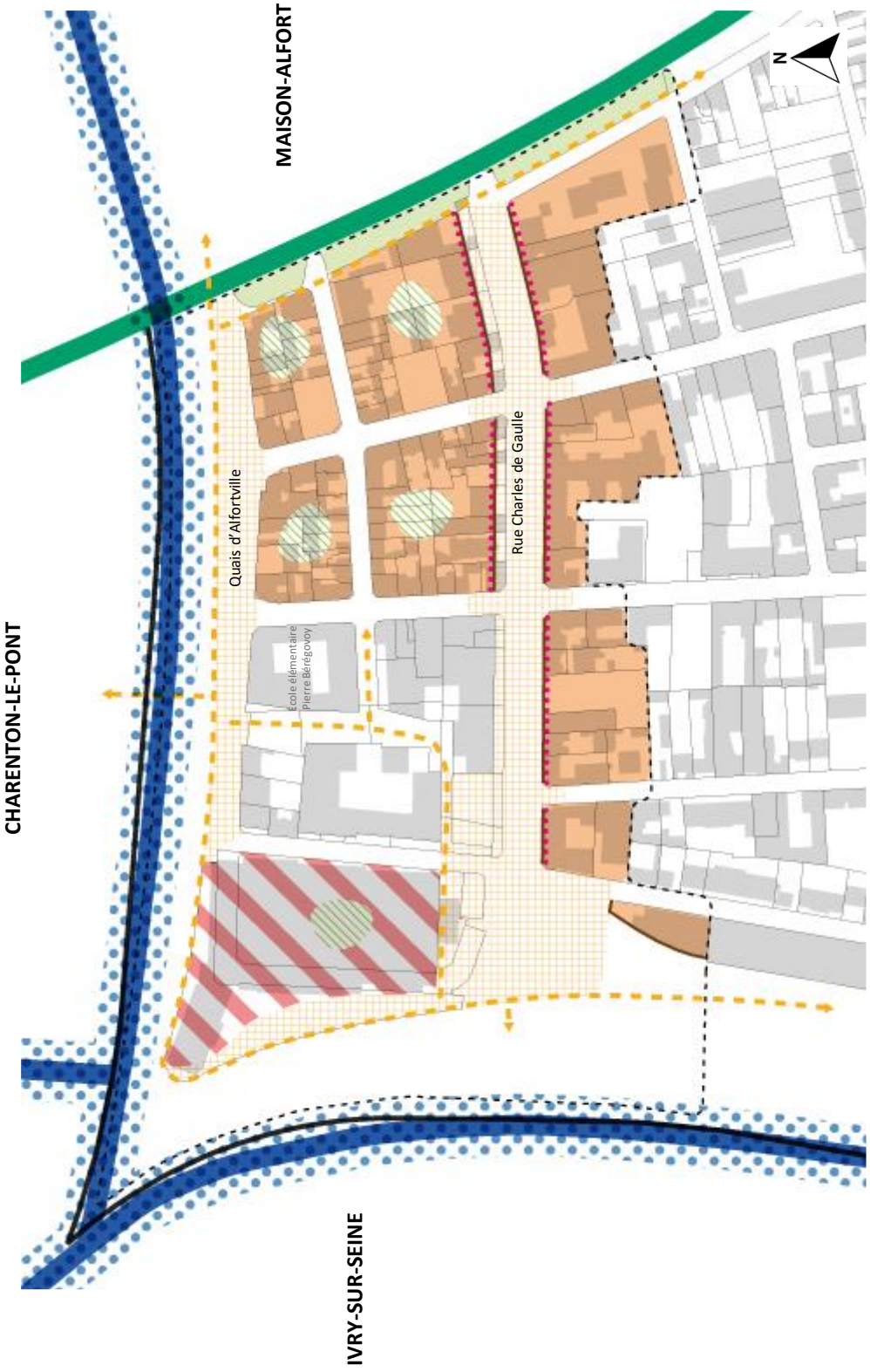
La transformation des espaces publics permettra de créer un environnement plus accueillant.

Le projet développe aussi les mobilités douces, avec la volonté de réduire l'usage de la voiture et de promouvoir une entrée de ville plus vivante.

La rue Charles de Gaulle, axe commercial d'entrée de ville, bénéficiera d'un soutien renforcé dans le cadre de ce projet avec un renforcement de son importance dans le paysage urbain et dans le dynamisme du quartier.

Ce projet global de requalification de l'entrée de ville ambitionne de créer un espace plus accueillant et dynamique, tout en favorisant le développement de l'image de la vitrine nord d'Alfortville.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Traitement paysager de l'espace public :

- Les bords de Seine, la tête de pont, le quai d'Alfortville et la rue Charles de Gaulle font l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal. Les espaces de recul des constructions par rapport à la voie doivent concourir au traitement paysager des voies. L'aménagement des liaisons douces s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie un traitement favorisant la perméabilité des sols.

Principe de liaison douce :

- Assurer une continuité des liaisons douces, piéton et vélo, en bords de Seine et de Marne jusqu'à Maisons-Alfort, avec une connexion par la passerelle vers Charenton-le-Pont.
- Prolonger l'allée des Soupirs depuis la Marne jusqu'au chemin latéral pour assurer une continuité de liaison vers le sud d'Alfortville, en bordure des emprises ferroviaires.
- Inscrire le mail Jacques Prévert dans une continuité jusqu'à la Seine, au sud du complexe Chinagora.

Logements / Équipements / Projets

Secteur de renouvellement urbain

Secteur de mixité :

- Pour le site du complexe Chinagora, la destination générale des constructions est mixte, avec la possibilité de réaliser des commerces, des services, des équipements, des bureaux, de l'hébergement hôtelier. Les constructions à destination d'habitation autres que les résidences universitaires, ne sont pas admises, à l'exception de la construction émergente.

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Front urbain :

- Le long de la rue Charles de Gaulle au sud et du quai Blanqui, les constructions sont implantées à l'alignement afin de constituer un front urbain structurant les axes. Le long de la rue Charles de Gaulle, au nord, les constructions sont implantées en recul de la voie.

Légende :

Économie / Commerces

Rez-de-chaussée actif :

- Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la rue Charles de Gaulle ont majoritairement une autre destination que l'habitat : commerces, services, activités, équipements. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement

Trame verte / Bleue

Cœur d'îlot paysager :

- L'implantation des constructions doit permettre de dégager des cœurs d'îlot bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif

Traitement végétalisé des abords des voies ferrées:

- Les talus des emprises ferroviaires doivent être végétalisés

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges
- RER D

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Jardins d'Alfortville

Contexte :

La place Achtarack se trouve à l'intersection de deux axes structurants : la rue Etienne Dolet, qui avec la rue Vaillant Couturier maille la ville du nord au sud, et le boulevard Carnot qui permet d'accéder à Maisons-Alfort.

Le secteur se décompose en trois parties :

- à l'ouest de la rue Etienne Dolet, sont implantés la halle du marché de la place Achtarack, (jeudis et samedis), et un socle de commerces de proximité ;
- à l'est de la rue Etienne Dolet, un entrepôt commercial qui constitue l'extrémité nord des Jardins d'Alfortville, zone d'activités économiques ;
- au nord de l'intersection du boulevard Carnot et du quai Jean-Baptiste Clément, un ensemble comprenant deux terrains de tennis vétustes et une construction à destination, d'habitat avec un rez-de-chaussée commercial occupé par le restaurant Le Vésinet.

En raison notamment de la vaste emprise au sol et de la faible hauteur des constructions et installations existantes, allant de 1 à 3 niveaux, ce secteur représente un potentiel d'intensification urbaine significatif.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis aux risques inondation conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont sujet à des dispositions particulières figurant dans le règlement du PPRI annexé au présent PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'objectif est de réorganiser le tissu urbain à l'intérieur de ce secteur en :

- développant une offre d'habitat ;
- conservant et valorisant une mixité fonctionnelle, en particulier des commerces de proximité ;
- améliorant la qualité de l'espace public et renforçant la desserte.

Programmation :

- Les constructions à l'est de la rue Etienne Dolet sont à destination d'habitat collectif. Elles peuvent ponctuellement comprendre des équipements ou des services ;
- Secteur d'équipement à pérenniser.

Principes d'aménagement :

Pour répondre aux besoins croissants en logements, une nouvelle offre d'habitat diversifiée va être développer. Cette offre prendra la forme de logements collectifs, avec ponctuellement des équipements ou des services .

Le développement de l'offre d'habitat s'accompagnera d'une préservation et d'une valorisation de la mixité fonctionnelle du quartier. Cela passera notamment par la mise en avant des commerces de proximité.

Les espaces publics seront également repensés en privilégiant des lieux conviviaux, fonctionnels et esthétiques (végétales et/ou minérales) qui favoriseront les interactions sociales et le bien-être des habitants.

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche globale visant à améliorer la qualité de vie des habitants en créant un cadre de vie attractif, fonctionnel et durable. Par le développement de l'habitat, la préservation d'une mixité fonctionnelle, l'amélioration des espaces publics et le renforcement de la mobilité, le projet veut faire muter le quartier en un espace de vie harmonieux et moderne.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Aménagement et Traitement paysager de l'espace public :

- Les espaces publics ainsi que le prolongement du boulevard d'Erevan font l'objet d'un traitement paysager minéral et/ou végétal.

Principe de voie à créer :

- Prolonger le boulevard d'Erevan jusqu'à la rue Etienne Dolet

Requalification de voie

Principe de liaisons vers la Seine :

- Créer un maillage pour relier le site au tissu environnant

Logements / Équipements / Projets

Secteur à dominante d'habitat collectif :

- Les constructions à l'est de la rue Etienne Dolet sont à destination d'habitat collectif. Elles peuvent ponctuellement comprendre des équipements ou des services

Secteur d'équipement à pérenniser

Économie / Commerces

Renforcer / Développer des polarités

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Bâti patrimoniale à protéger / réhabilité

Trame verte / Bleue

Les alignements d'arbres existants rue Etienne Dolet sont préservés.

Continuité écologique à préserver/renforcer

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Hydrographie

Préservation / Retrait des berges

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun

Contexte :

Le secteur est situé entre la rue Émile Zola et le boulevard Carnot en limite de Maisons-Alfort, le long des rues Babeuf et Verdun et des emprises ferroviaires.

Il correspond à la partie du site de l'ancienne gare de marchandises situé à cheval sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort.

Il s'agit donc d'une friche ferroviaire. Ce site est en grande partie vierge. En effet, seuls deux bâtiments occupent le site : la gare de marchandises désaffectée dont la moitié du bâtiment se situe sur la commune de Maisons-Alfort et un bâtiment de 280 m².

Ce secteur se situe face un habitat diversifié, le long des rues Babeuf et Verdun, tant dans la forme qu'au niveau des hauteurs avec un habitat collectif R+4 le long de la rue de Verdun et principalement des maisons individuelles R+1 - R+1+C le long de la rue Babeuf.

Ce site détient un potentiel de mutation conséquent de par sa situation géographique. Il possède une bonne desserte en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville, et desservi par deux arrêts de bus de la ligne 103. Il se situe également près de deux secteurs d'offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis aux risques inondation conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont sujet à des dispositions particulières figurant dans le règlement du PPRI annexé au présent PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'objectif est d'encadrer la mutation du site et la qualification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère par :

- Le développement d'opérations intégrant une mixité urbaine qualitative permettant de répondre aux besoins d'hébergement pour séniors et de logements diversifiés pour permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, mais également d'accueillir des commerces de proximité et des activités de services ponctuellement en rez-de-chaussée.
- Une morphologie urbaine présentant une organisation du bâti et des aménagements qui tiennent compte de la spécificité du site situé à cheval sur deux communes.
- Un traitement des espaces libres et des espaces publics qui renforce la trame verte urbaine par la présence du végétal qui favorise les modes de déplacements doux et qui créé des porosités Est / Ouest.

Programmation :

- Secteur d'habitat collectif, avec un principe d'épannelage ;
- Secteur mixte :
  - Zone Nord : Habitat collectif à destination de personnes âgées et habitat collectif social ;
  - Zone Sud : Établissement d'hébergement de personnes âgées, avec un principe d'épannelage.

Principes d'aménagement :

Il s'agit de promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale à travers des opérations intégrant à la fois des logements diversifiés et des structures d'hébergement adaptées aux besoins des séniors. Le projet vise à créer un véritable parcours résidentiel au sein de la commune, facilitant ainsi l'accès à des logements pour toutes les tranches d'âge et profils sociaux. En complément, des espaces en rez-de-chaussée seront réservés à des commerces de proximité et à des activités de services, contribuant ainsi à l'animation et à la vitalité du quartier.

L'organisation des bâtiments prendra en compte les caractéristiques topographiques et la structure urbaine existante pour garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement. L'implantation des constructions et des espaces publics sera pensée pour renforcer la continuité entre les deux territoires, en favorisant une transition fluide et respectueuse des identités locales.

L'intégration d'espaces végétalisés jouera un rôle central dans le projet, non seulement en offrant des lieux de détente et de convivialité, mais aussi en favorisant les modes de déplacement doux, comme la marche ou le vélo. Des corridors verts seront aménagés pour créer des porosités Est/Ouest, permettant une meilleure circulation des piétons et cyclistes à travers le site. Ce maillage végétal contribuera également à la biodiversité locale et à l'amélioration du cadre de vie.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Principe de liaison à créer :

- Entre la rue Verdun et le boulevard Carnot
- Prolongement de la rue de Flore

Principe de liaison piétonne vers le parc

Logements / Équipements / Projets

Secteur d'habitat collectif, avec un principe d'épannelage

Secteur mixte :

- Zone Nord : Habitat collectif à destination de personnes âgées et habitat collectif social
- Zone Sud : Établissement d'hébergement de personnes âgées, avec un principe d'épannelage

Trame verte / Bleue

Alignements d'arbres à conserver et à créer

Espace vert de pleine terre

Espace vert de pleine terre en cœur d'îlot paysager

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Principe d'ouverture visuelle associé des espaces verts de pleine terre paysager ou/et des espaces verts sur dalle paysager

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

RER D

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Hyper centre - La Ville Jardin

Contexte :

Le quartier de l'hypercentre joue un rôle pivot dans l'organisation urbaine de la ville. C'est un lieu de passage et de vie pour les habitants, car on y trouve de nombreux commerces, services et équipements publics.

Comme de nombreuses villes de la petite couronne parisienne, Alfortville, et en particulier son hypercentre, a connu d'importantes transformations au cours des dernières décennies. L'hypercentre a fait face à un processus de densification urbaine.

Aujourd'hui, sous l'effet des politiques de rénovation urbaine, la municipalité cherche à revitaliser cet espace pour répondre aux besoins de la population croissante tout en améliorant la qualité de vie.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis aux risques inondation conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont sujet à des dispositions particulières figurant dans le règlement du PPRI annexé au présent PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Trame des espaces verts avec la mise en relation des squares et espaces verts : la promenade des jardins
- Requalification de l'espace public : Esplanade du marché + Place Salvador Allende
- Mise en valeur du patrimoine XXIème
- Mise en valeur d'îlots dégradés pour évolution du bâti - Création de logements sociaux en hyper centre
- Mise en valeur des équipements publics et des trames de mobilité active

Principes d'aménagement :

La valorisation du maillage vert de la ville constitue un axe fondamental de ce projet. L'objectif est de relier les squares existants et les espaces verts en créant un parcours continu et agréable, baptisé "La promenade des jardins". Cette promenade sera conçue comme un cheminement paysager, intégrant des aménagements doux (pistes cyclables, trottoirs élargis) et des espaces de détente pour les riverains et visiteurs. La connexion entre ces espaces renforcera le maillage écologique urbain, améliorant ainsi la biodiversité tout en offrant aux habitants un cadre de vie plus apaisé et naturel.

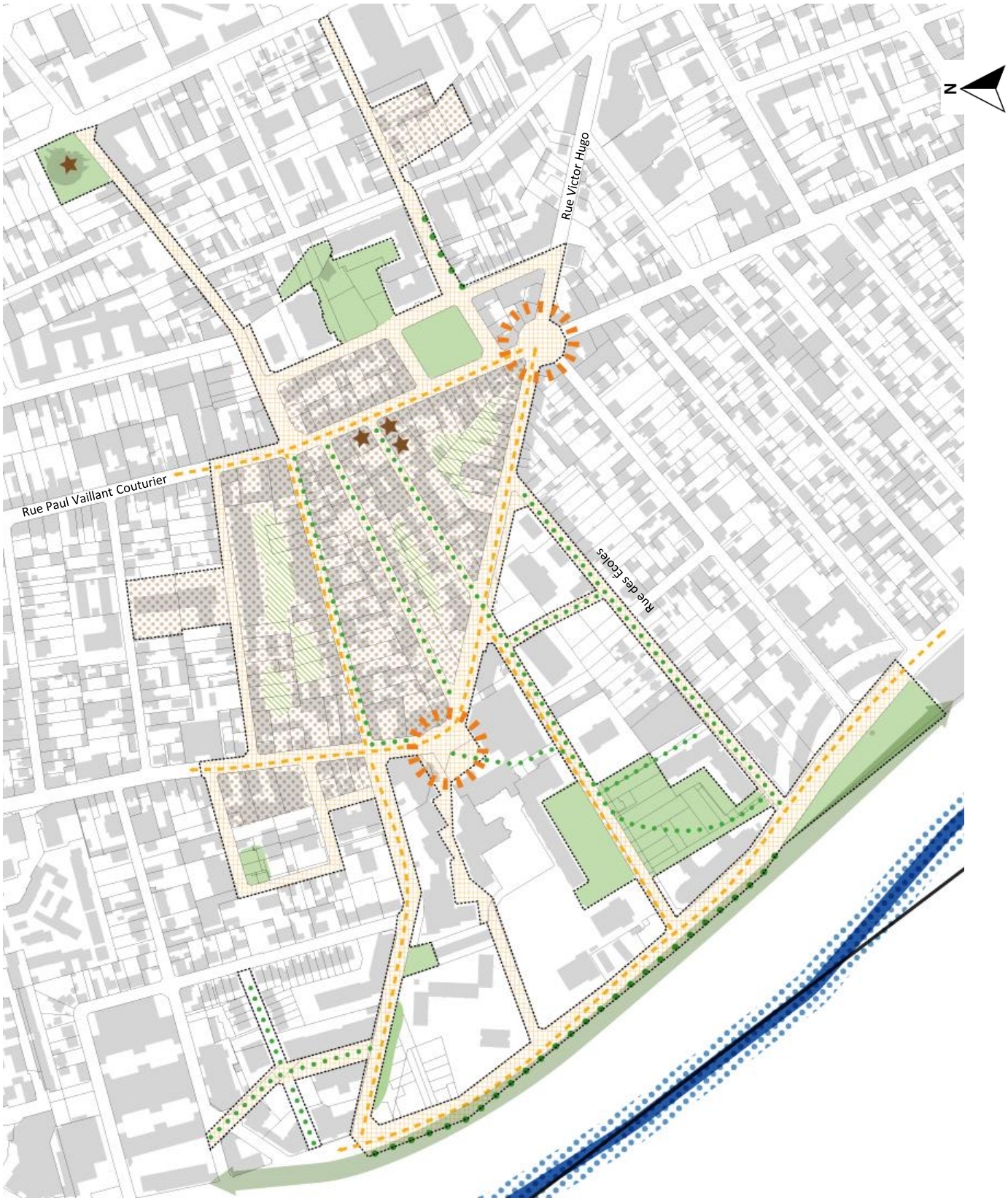
La requalification de deux espaces clés — l'Esplanade du marché et la Place Salvador Allende — est envisagée pour redynamiser le centre-ville. L'objectif est de repenser ces lieux en espaces ouverts, conviviaux et multifonctionnels, capables d'accueillir des marchés, des événements culturels, ainsi que des moments de détente.

Afin de valoriser le patrimoine contemporain de la ville, une attention particulière sera portée sur les éléments architecturaux et culturels du XXIème siècle, souvent sous-estimés.

Le projet inclut la rénovation d'îlots dégradés en hypercentre afin de répondre à une demande croissante de logements tout en améliorant l'habitat existant. Un effort particulier sera porté sur la création de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale au cœur de la ville. L'objectif est de permettre la réhabilitation du bâti tout en veillant à respecter l'histoire des lieux.

Enfin, la mise en valeur des équipements publics et des infrastructures de mobilité active (piétons, cyclistes) est un axe majeur de ce projet. Il s'agira de renforcer la connectivité entre les différents quartiers en créant des cheminements sécurisés et agréables, facilitant ainsi les déplacements à pied ou à vélo.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Aménagement et Traitement paysager de l'espace public :

- Végétalisation des espaces publics
- Espace public apaisé facilitant les mobilités actives/douces

- Mise en valeur du patrimoine du XXIème siècle
- Mise en valeur des îlots dégradés
- Création de logements sociaux

Principe de liaisons douces

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Hydrographie

Préservation / Retrait des berges

Trame verte / Bleue

Maillage verte urbain à développer/renforcer

Cœur d'îlot à préserver

Parc / Square existants à préserver / renfoncer

Continuité écologique à préserver/renforcer

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Bâti patrimoniale à protéger

Économie / Commerces

Polarités à renforcer

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Entrée de ville Sud

Contexte :

Le périmètre des orientations des quartiers sud comprend plusieurs secteurs en continuité :

- le sud du quartier Grand Ensemble, comprenant notamment le centre commercial, les franges pavillonnaires, la place du Petit Pont et la place de l'Europe
- le secteur Langevin constitué principalement d'équipements publics : collège, groupe scolaire, palais des sports, etc, et d'une frange d'habitat individuel de type pavillonnaire au sud
- le quartier Chantereine, Zone Urbaine Sensible qui fait l'objet, depuis 2009, d'un programme de rénovation urbaine comprenant l'ex-site BHV. Le quartier a été retenu en 2015 parmi les Nouveaux Périmètres Nationaux de Rénovation Urbaine
- les berges de Seine, avec la plateforme logistique fluviale
- les abords de la gare Vert-de-Maisons et la rue de Petrograd

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis aux risques inondation conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont sujet à des dispositions particulières figurant dans le règlement du PPRI annexé au présent PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

Les objectifs pour les orientations sont multiples en lien avec les particularités des secteurs concernés :

- assurer une cohérence d'ensemble entre les différents projets programmés ou envisagés
- répondre aux attentes en matière de production de logements liées à l'arrivée du Grand Paris Express à la gare Vert-de-Maisons
- permettre la poursuite de la rénovation urbaine de Chantereine et la réhabilitation du centre commercial de proximité de Grand Ensemble
- garantir une mixité fonctionnelle organisée et adaptée
- rechercher des continuités de la trame verte vers la Seine et ses berges, la Zone d'Activités Économiques du Val-de-Seine et le mail de Grand Ensemble.

Programmation :

- Habitat collectif
- Environ 210 LLS hors secteur SANOFI
- Secteur mixte
- Secteur d'équipements
- Secteur d'activités

Principes d'aménagement :

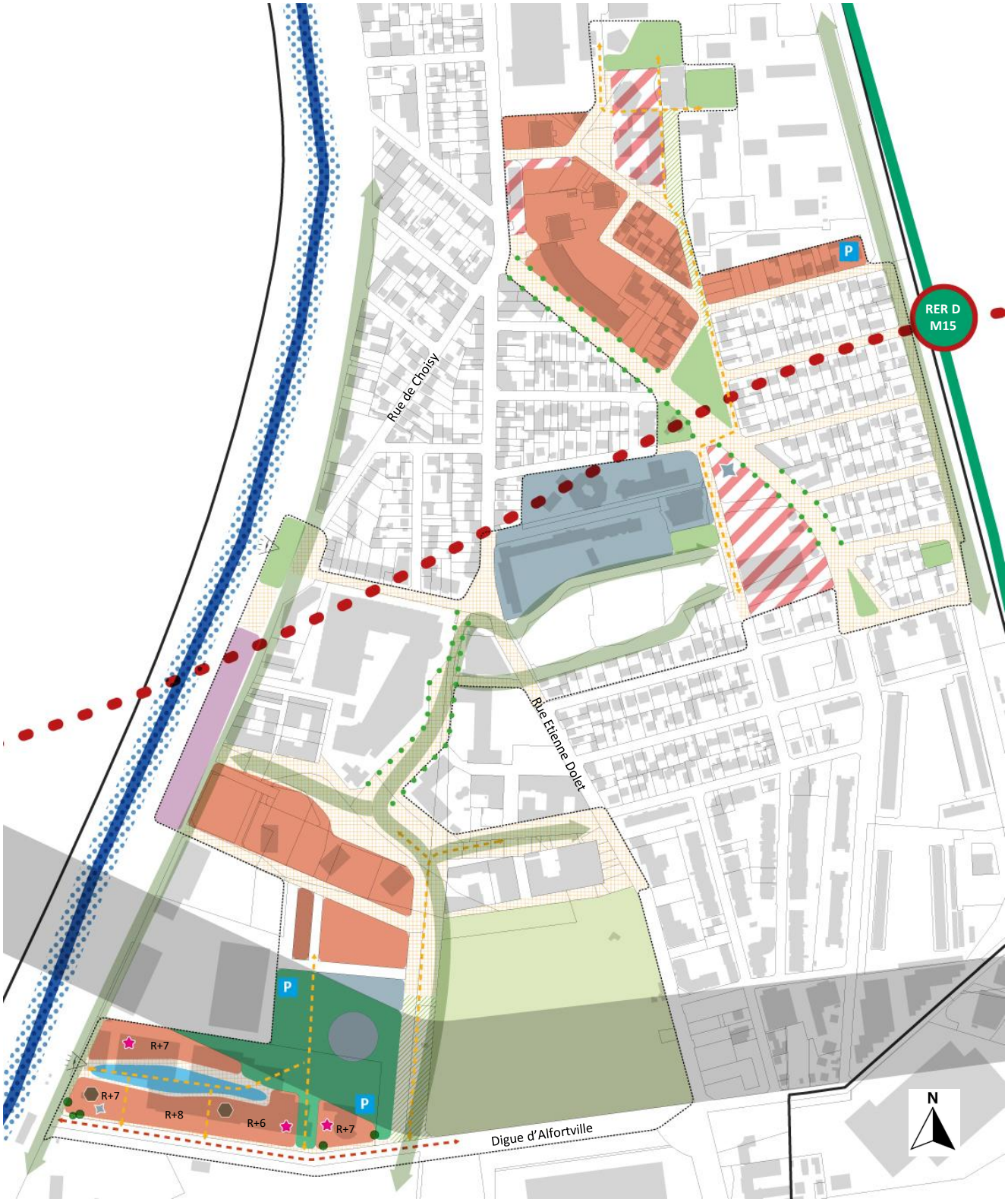
Les projets de construction devront répondre à la demande croissante, mais aussi proposer une offre diversifiée, adaptée aux besoins locaux. Ce développement est pensé dans une logique de proximité avec les services et infrastructures publiques, tout en favorisant une bonne intégration au tissu urbain existant.

Cette dynamique inclut la réhabilitation du centre commercial Chantereine, en le transformant en un lieu attractif et fonctionnel pour les riverains.

Il s'agira également de développer des zones accueillant à la fois des activités résidentielles, économiques, culturelles et de loisirs. Cette organisation permettra de réduire les déplacements contraints, de favoriser la création d'emplois locaux et de renforcer l'attractivité des quartiers. Le plan d'aménagement doit ainsi prévoir une répartition équilibrée des espaces dédiés aux différentes fonctions urbaines.

Le projet veillera à intégrer la trame verte en recherchant des continuités vers la Seine, ses berges, la Zone d'Activités Économiques (ZAE) du Val-de-Seine et le mail du Grand Ensemble. Ces continuités permettront non seulement de préserver et renforcer la biodiversité, mais aussi de créer des parcours agréables pour les habitants. L'intégration des espaces verts et des corridors écologiques contribuera à améliorer le cadre de vie et à promouvoir des déplacements doux au sein du territoire (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue)

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Espace public ou libre paysager
- Principe de voie à créer
- Principe de liaisons douces
- Parking / Parking silo

Logements / Équipements / Projets

- Secteur à dominante d'habitat collectif
- Secteur mixte
- Secteur d'équipements
- Équipement ponctuel / Espace culturel

Économie / Commerces

- Secteur d'activités
- Commerces ponctuels à créer

Trame verte / Bleue

- Alignements d'arbres existants à préserver
- Arbres remarquables à préserver
- Espace vert
- Cimetière d'Alfortville
- Cœur d'îlot paysager
- Espaces boisés à créer
- Trame verte urbaine / Continuité écologique à préserver/renforcer
- Mares ou plans d'eau à créer

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

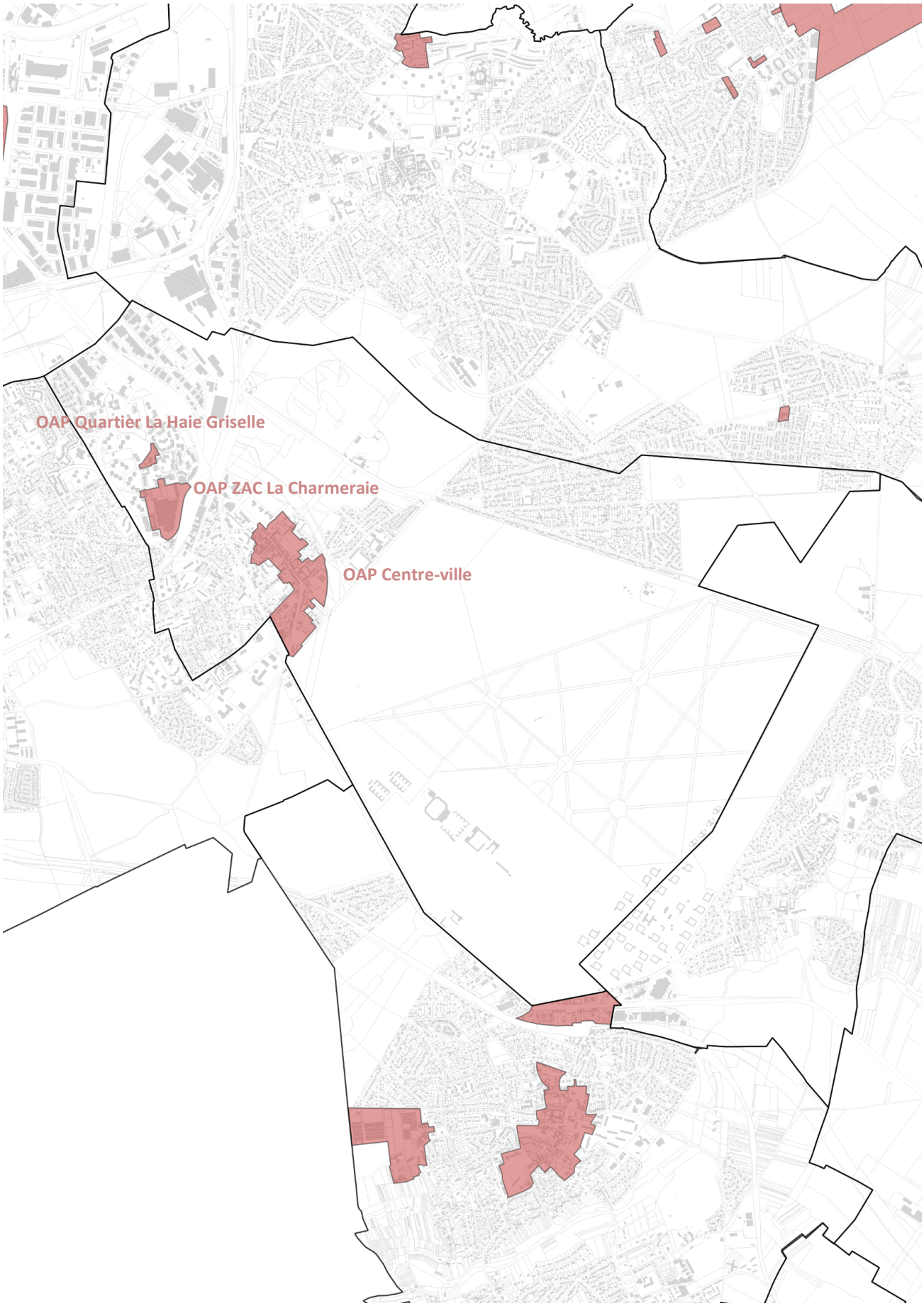
- Vue dégagée vers la Seine
- Élément signal
- Lignes hautes tension / Distance minimal des lignes haute tension 20 mètres

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges
- Futur Métro 15 *(tracé indicatif)*
- RER D
- Gare RER D et futur M15

BOISSY-SAINT-LEGER

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ZAC la Charmeraie

Contexte :

A l'occasion de la déviation de la R.N. 19, le secteur de la gare pris dans son ensemble (le boulevard de la Gare, l'avenue du Général-Leclerc, la rue de Paris, le centre commercial Boissy 2) apparaît comme le site qui portera le développement urbain de la commune.

Le Centre Commercial Boissy 2 occupe un lieu particulièrement stratégique dans ce secteur.

Programmation:

- 59 500 m² de surface de plancher
- 720 logements

Objectifs :

La restructuration du commercial Boissy 2, porté par le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) la Charmeraie, va permettre d'appliquer certaines orientations du P.A.D.D. en matière de structuration et d'embellissement des paysages urbains, à savoir :

- Aménager le sud du quartier de la Haie-Griselle en créant, en lieu et place du centre commercial Boissy 2, un nouveau pan de ville multifonctionnel qui fera le lien entre le quartier existant de la Haie Griselle et le quartier Savereau
- Rompre avec le caractère de « boulevard périphérique » de l'avenue Charles de Gaulle, et privilégier des liens transversaux, piétonniers et cyclistes, entre les espaces verts de la Haie-Griselle, le quartier de la gare et la commune de Limeil-Brévannes

Principes d'aménagement :

Création de voies mobilité douce structurantes

Afin de redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacements et de donner un nouveau souffle à la pratique du vélo deux mails mobilité douce seront aménagés dans la ZAC :

- Un premier mail mobilité douce sera créé à la sortie de la gare RER, côté quartier de la Haie-Griselle. Il reliera la gare RER, le quartier de la Haie- Griselle et la commune de Limeil-Brévannes. Il s'agira de l'axe structurant du quartier. Il sera animé par des commerces et des équipements publics.
- Un second mail mobilité douce sera réalisé pour desservir les nouveaux immeubles de logements de la ZAC. Il reliera le premier mail mobilité douce et la frange sud de l'avenue Charles de Gaulle.

Création de voies d'îlotage

Deux voies seront réalisées :

- La première en continuité de la rue Jacques Prévert, assurera la liaison est/ouest du quartier. Elle desservira le parking du futur socle commercial de la copropriété de bureaux et les parkings des logements réalisés sur la frange nord de la ZAC. Elle sera en sens unique.
- La seconde sera une voie ouest/est. Elle sera également en sens unique. Elle desservira les parkings des immeubles de logements de la frange sud de la ZAC.

Des nouveaux espaces publics de référence

Une nouvelle place urbaine sera aménagée en continuité de la place du Forum existante. Elle fera la jonction entre cette dernière et le mail piétonnier. Elle doit constituer un nouvel espace public de référence pour le quartier de la Haie Griselle. Elle aura également une fonction de desserte du quartier. Au niveau de la frange ouest de la ZAC, un nouvel espace public sera également aménagé au-dessus de la dalle du parking P1.

Développement des activités économiques

Pour conserver la multifonctionnalité du quartier de la Haie Griselle, les rez-de-chaussée des immeubles de logements seront principalement dévolus aux activités (activités commerciales et de petites productions).

L'offre commerciale à vocation de loisirs et de services sera redéployée au niveau du mail mobilité douce est/ouest et du nouveau socle aménagé au pied de l'immeuble de bureaux existant. L'offre de locaux d'activités, de petites productions notamment, sera développée au niveau de l'avenue Charles de Gaulle.

La création de logements

Afin de rééquilibrer l'offre de logements du quartier de la Haie Griselle, la nouvelle offre de logements de la ZAC sera proposée en accession à la propriété. Les immeubles de logement seront aménagés au sein d'espaces verts et paysagers généreux, dans la continuité du parc habité du quartier de la Haie Griselle.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Créer de nouveaux espaces publics

Développer un mail mobilité douce (mode actif)

Prolonger et créer les voiries

Requalifier le parvis d'accès à la gare RER

Économie / Commerces

Implanter des commerces et activités en rez-de-chaussée

Logements / Équipements / Projets

Développer un secteur de logements collectifs

Trame verte / Bleue

Pérenniser le Parc habité

Végétaliser le secteur

Créer un lac urbain (position indicative)

Renforcer la trame verte en place

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

RER A

Gare de RER A

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Centre-ville

Contexte :

Le centre-ville se distingue par un linéaire historique (rue de paris, rue du temple) tout en étant un lieu dynamique commercial.

Ce cœur de ville incarne l'équilibre entre tradition et modernité, avec des projets qui renforcent son rôle central dans la vie communale.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

Cet OAP mettra l'accent sur la préservation de la valorisation du patrimoine architectural et naturel du centre-ville. Il s'agit de protéger le patrimoine architectural, de maintenir les espaces verts existants, et d'intégrer des aménagements paysagers qui renforcent l'identité des rues adjacentes (rue du Temple, rue de Paris, rue de Wagram et rue Léon Révillon).

Elle permettra également de conforter et renforcer le linéaire commercial de la rue de Paris et de la Place du marché tout en ouvrant une réflexion sur la possibilité d'intégrer de nouveaux logements de manière réfléchie et en harmonie avec le cadre existant.

Par ailleurs, cette orientation encourage des pratiques de construction respectueuses de l'environnement, en favorisant l'usage de matériaux durables et des énergies renouvelables.

Programmation:

- 3190 m² de surface plancher
- 45 logements (MAS)

Principes d'aménagement :

Valorisation du Patrimoine et de l'Environnement : mettre l'accent sur la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et naturel du centre-ville (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue). Il s'agit de protéger les bâtiments historiques, de maintenir les espaces verts existants, et d'intégrer des aménagements paysagers qui renforcent l'identité du lieu. Par ailleurs, ces orientations encouragent des pratiques de construction respectueuses de l'environnement, en favorisant l'usage de matériaux durables.

Optimisation de l'Urbanisme : chercher à structurer le développement urbain pour répondre aux besoins en logement, tout en préservant la qualité de vie des résidents. Cela inclut la construction de nouveaux logements adaptés à la diversité des populations, la réhabilitation des bâtiments existants, et la promotion de la mixité sociale et intergénérationnelle. L'objectif est d'assurer un développement équilibré qui intègre à la fois des logements, des espaces publics, et des équipements collectifs.

Amélioration de la Mobilité et des Transports : Faciliter les déplacements dans le centre-ville est un autre objectif clé de l'OAP. Les orientations prévoient l'amélioration de l'accessibilité pour tous les usagers, en particulier pour les piétons et les cyclistes, ainsi que l'optimisation du stationnement et de la circulation. La réduction de la dépendance à la voiture, la promotion des transports en commun, et le développement des mobilités douces sont des priorités pour rendre le centre-ville plus fluide et agréable à vivre.

Renforcement du Lien Social et de la Cohésion Urbaine : Un autre objectif est de renforcer la cohésion sociale en créant des espaces de rencontre et d'échange au sein du centre-ville. La création d'espaces publics conviviaux, accessibles à tous.

Sécurité et Confort des Espaces Publics : Assurer la sécurité et le confort des espaces publics est essentiel pour améliorer la qualité de vie dans le centre-ville. Inclusion des mesures pour renforcer la sécurité, l'éclairage, et l'entretien des voiries et des espaces publics. Cela passe également par la création de parcours sécurisés pour les piétons et les cyclistes, ainsi que par l'amélioration de la signalisation et du mobilier urbain.

Promotion de la Transition Écologique : intégration des objectifs de transition écologique, visant à rendre le centre-ville plus résilient face aux défis environnementaux. Cela passe par faire rentrer la nature en ville.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Requalifier et végétaliser les espaces publics
- Repenser les voiries / circulation
- Prolonger la sente piétonne des Orchidées
- Principe de liaison douce à créer
- Réorganiser le stationnement

Logements / Équipements / Projets

- Réfléchir au renouvellement urbain du secteur
- 1 : MAS, Maison d'Accueil Spécialisée
- 2 : Créer un centre administratif dans le prolongement de la mairie

Trame verte / Bleue

- Pérenniser le parc / jardin existant
- Préserver le cœur d'îlot
- Préserver boisement existant
- Préserver alignement d'arbre
- Préserver/Renforcer le Corridor écologique

Économie / Commerces

- Développer les commerces et activités
- Renforcer / pérenniser les commerces et activités

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

- Protéger le patrimoine afin d'assurer une harmonie d'ensemble
- Protéger les éléments patrimoniaux remarquables

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Quartier La Haie Griselle

Contexte :

Le quartier est composé principalement d'immeubles collectifs, souvent de taille moyenne à grande, typiques des ensembles résidentiels de la deuxième moitié du 20e siècle. On y trouve une concentration de logements sociaux. Cependant, comme de nombreux quartiers de ce type, il a été marqué par certaines difficultés socio-économiques, notamment en termes de logement et d'intégration.

Malgré ces défis, plusieurs initiatives ont été mises en œuvre pour rénover et moderniser les infrastructures du quartier dans le cadre des politiques de la ville. Des réhabilitations de logements, ainsi que la création de nouveaux espaces verts et équipements publics, ont permis d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Objectifs :

La requalification du quartier de la Haie Griselle va permettre d'appliquer certaines orientations du P.A.D.D. en matière de structuration et d'embellissement des paysages urbains, à savoir :

- Renforcer, sur l'avenue Charles de Gaulle, les liens entre la gare, le quartier de la Haie-Griselle et la ville de Limeil-Brévannes ;
- Requalifier certains espaces publics et cheminements piétonniers du quartier de la Haie-Griselle qui ne correspondent plus aux usages actuels et mettre en valeur son caractère de parc habité ;
- Prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables et le confort des personnes à mobilité réduite ;
- Créer une nouvelle offre de logements

Programmation:

- Site A : environ 45 logements / Centre social en RDC (570 m² de surface de plancher)
- Site B : environ 25 logements

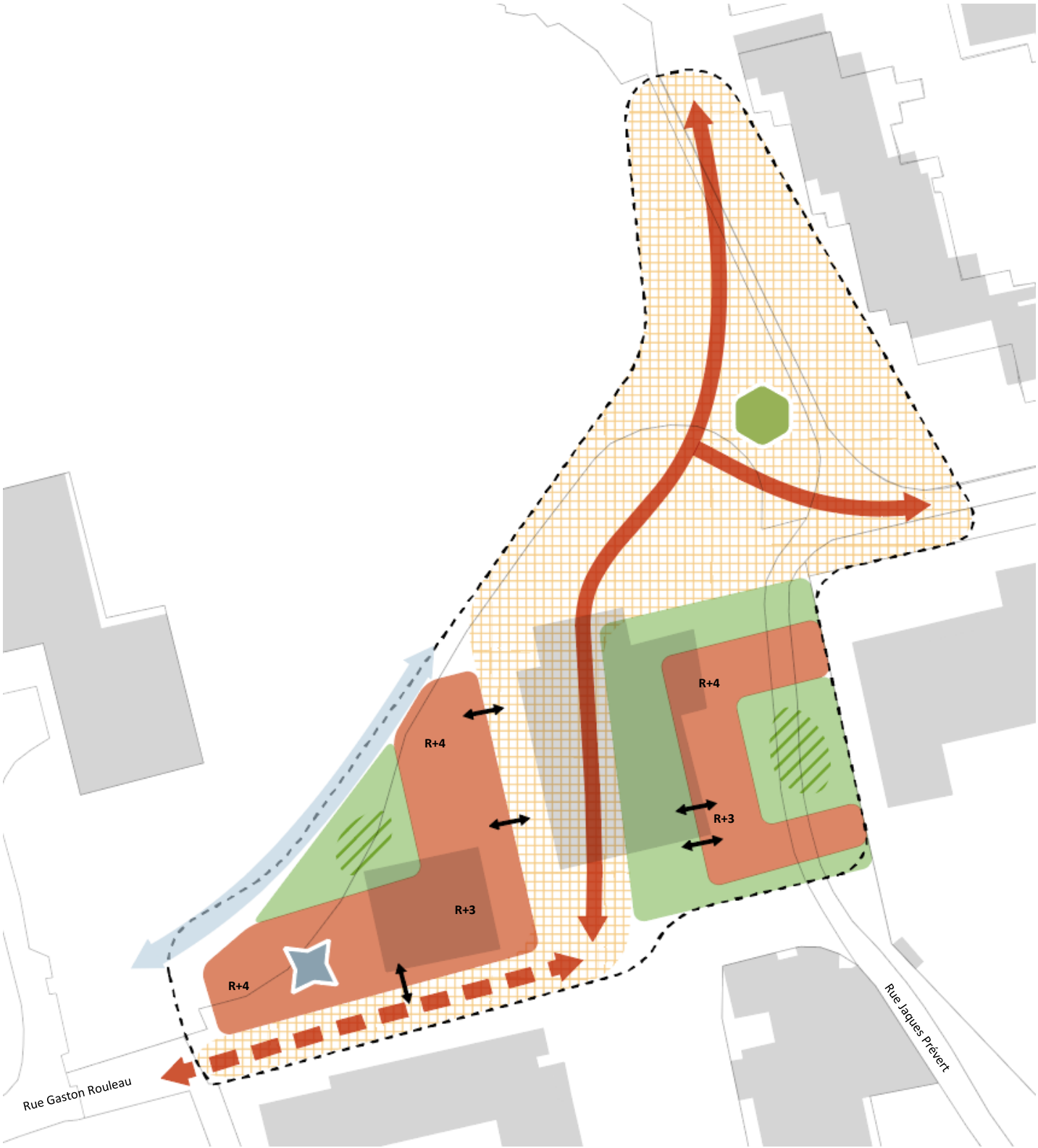
Principes d'aménagement :

Le quartier de la Haie Griselle, comme beaucoup de grands ensembles, peut souffrir d'un certain enclavement ou isolement vis-à-vis du reste de la commune. Le principe d'aménagement inclut généralement une amélioration des liaisons avec le centre-ville de Boissy-Saint-Léger, les autres quartiers et les pôles d'activité. Cela peut passer par la reconfiguration des voies de circulation, l'amélioration des transports en commun, et la création de pistes cyclables ou de chemins piétons reliant le quartier à ses environs.

Amélioration des espaces publics et du cadre de vie :

- Les espaces publics jouent un rôle clé dans l'aménagement des quartiers tels que la Haie Griselle. L'objectif est de créer ou réaménager des places, parcs, et jardins pour offrir des espaces de convivialité et des lieux de rencontre pour les habitants. Les promenades paysagères, les jeux pour enfants, et les zones de loisirs sont souvent intégrés dans ces projets pour améliorer le cadre de vie des résidents.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Requalifier la voirie
- Créer une nouvelle voirie
- Principe d'accès motorisés ou piéton
- Aménager un espace public paysager

Logements / Équipements / Projets

- Principe d'implantation de logements collectifs
- Implanter un centre social

Trame verte / Bleue

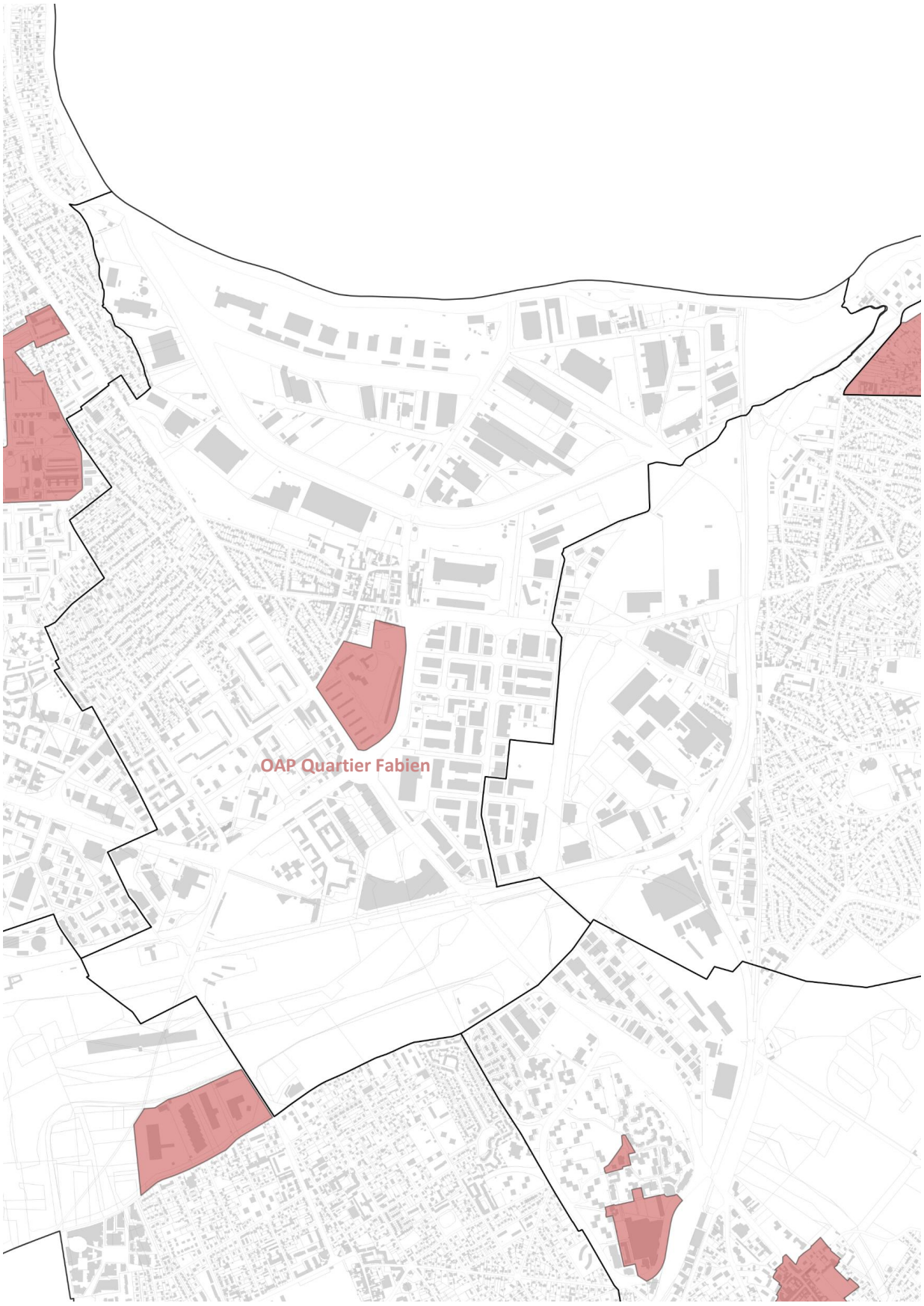
- Traiter les espaces libres avec une part conséquence de pleine terre
- Constituer un cœur d'îlot vert arboré
- Réaliser une aire de jeux pour enfant
- Protéger les berges

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

BONNEUIL-SUR-MARNE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Quartier Fabien

Contexte :

Le quartier Fabien correspond à un ensemble d'habitat social en voie d'obsolescence qui forme un point d'articulation urbain majeur au cœur de Bonneuil-sur-Marne. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Fabien à Bonneuil-sur-Marne, est située entre la RD 19 au Sud et la RD10 à l'Est. Le quartier a été classé comme quartier prioritaire et retenu au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en 2015. Une convention pluriannuelle de renouvellement urbain a été signée le 6 mars 2020. La ZAC a été initiée et créée par Valophis Habitat qui en assure la réalisation en régie.

D'une superficie d'environ 10 hectares, il correspond au plus ancien ensemble d'habitat collectif social de la ville. Il comprend actuellement 729 logements appartenant à Valophis Habitat. Il est composé majoritairement d'immeubles collectifs construits en 1955, à savoir :

- les deux barres Brassens (R+4), 120 logements
- la barre Pagès (R+4), 148 logements
- la barre Piaf (R+2), 16 logements et 7 commerces
- la tour Piaf (R+9), 27 logements
- les immeubles Les Chanteurs (R+2 et R+4), 208 logements

En 1970, il a été complété par les deux tours Jaurès, dominant le quartier (R+17), comprenant 208 logements.

Il compte également plusieurs équipements : école maternelle Joliot-Curie, salle municipale, crèche, PMI municipale, ainsi qu'un petit centre commercial au rez-de-chaussée de la barre Piaf.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Ce quartier souffre aujourd'hui de dysfonctionnements importants, nécessitant un plan de renouvellement volontariste et ambitieux, avec :

- une obsolescence de son parc de logements liée à son ancienneté
- un contexte socio-économique plus défavorable que dans le reste de la Ville, ses habitants étant confrontés à :
  - des problèmes liés au vieillissement (manque de mobilité, difficultés à se déplacer, ...)
  - une paupérisation accrue (taux de pauvreté élevé, niveaux de revenus très limités et dépendance importante aux prestations sociales versées par la CAF, …)
  - un isolement en hausse
- un vieillissement important des équipements et du pôle commercial, peu visibles et peu accessibles
- un enclavement important - malgré sa position centrale au cœur de la Ville et une bonne desserte en transports en commun (BHNS) dû :
  - à la RD10 et RD19 qui - compte tenu de leur gabarit - peuvent être perçues comme des coupures urbaines et sources de nuisances sonores ;
  - à un schéma de voiries internes peu hiérarchisées, mal reliées aux autres quartiers.
- un manque de qualité des espaces publics résiduels, avec des espaces verts peu valorisés, tel que la friche herbacée découlant de la démolition des immeubles Brel, une trame viaire et des parkings à réhabiliter, …

Les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

1. Diversifier et valoriser l'offre d'habitat

✓ Diversifier l'offre d'habitat pour favoriser un parcours résidentiel ascendant des habitants

✓ Résorber le patrimoine obsolète et participer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux aux échelles communale et territoriale

✓ Réhabiliter les bâtiments sociaux les plus attractifs

2. Valoriser le cadre de vie et la qualité environnementale

✓ Densifier le tissu urbain de façon maîtrisée, dans un objectif de développement durable

✓ Révéler le patrimoine naturel, véritable atout du quartier

✓ Créer et valoriser une trame urbaine permettant une meilleure intégration du quartier dans la ville

3. Ouvrir et désenclaver le quartier

✓ Ouvrir et désenclaver le quartier

✓ Favoriser les déplacements doux

✓ Conforter et réorganiser le stationnement

4. Diversifier les fonctionnalités du quartier Fabien

✓ Restructurer l'offre en équipements publics

✓ Développer le tissu économique dans le quartier Fabien

5. Améliorer la performance écologique et la transition énergétique du quartier

✓ Développer le réseau de géothermie

✓ Optimiser le ramassage des ordures ménagères

Principes d'aménagement :

Pour répondre à ces objectifs, le Projet de Renouvellement Urbain du quartier Fabien s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- La réalisation d'un nouveau front bâti à l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et de la RD 19 afin, d'une part de raccrocher en premier lieu les "Chanteurs" à la dynamique urbaine, et d'autre part de valoriser un angle urbain stratégique, au cœur de la Ville. Cette opération mixte, comportant à la fois des logements, des commerces et des services, formera une transition urbaine primordiale entre plusieurs quartiers.
- La création de plusieurs îlots à l'Est, à dominante d'habitat, en bordure de la RD 10, ouverts sur le futur parc. Dans ces nouveaux îlots, le positionnement des nouvelles constructions devra prendre en compte le futur parc central, le nouveau maillage viaire, la future contre-allée, les nouveaux cheminements piétons-cycles et les ombres portées générées par les tours Jaurès.
- La requalification de la tour Jaurès et la démolition de la tour Piaf afin de conforter l'intégration de ces tours dans le quartier, en travaillant notamment sur le traitement et l'occupation des pieds d'immeubles, sur le positionnement des entrées, sur les espaces extérieurs résidentiels, sur la valorisation des façades, … La requalification de ces tours portera également sur l'amélioration de leur confort thermique en travaillant sur l'enveloppe, les ouvertures et les façades, ainsi que sur la valorisation des appartements et des parties communes.
- La création de locaux d'activités et d'un local de service en rez-de-chaussée aux angles de la rue Aline Pagès et de la future contre-allée afin de renforcer la mixité urbaine le long de la RD 10 et de dynamiser le futur front bâti résidentiel.

- L'amélioration de l'offre d'équipements avec la création d'un pôle dédié à l'enfance et à la réussite éducative avec la réalisation notamment :
  - d'une nouvelle école maternelle en façade de l'avenue du Colonel Fabien et ouverte sur le parc central, comportant des locaux pour le centre de loisirs ;
  - de plusieurs équipements (crèche familiale/service d'accueil de la petite enfance, nouveau centre de Protection Maternelle Infantile municipal, ...).
- L'amélioration de l'offre d'équipements avec la valorisation des équipements sportifs et de loisirs, avec un nouveau city-stade et un nouveau centre municipal de quartier dédié à la vie associative.
- Le développement de la trame verte avec :
  - La création d'un parc central, irriguant le quartier, aux usages variés (lieu de promenade et de détente, espace récréatif et sportif, aire d'accueil pour les grands évènements, espace pour jardiner, …) permettant d'améliorer la biodiversité sur la commune et la présence d'îlots de fraicheur dans la Ville. Ce parc pourra être aménagé avec plusieurs séquences et entités paysagères (prairie fleurie, clairière, bosquets, jardins partagés, …).
  - La création de coulées vertes prolongeant le parc central : entre les futurs îlots d'habitat ; en direction de l'avenue du Colonel Fabien ; le long de la rue Jean Ferrat, en direction de l'avenue du Maréchal Leclerc ; dans les jardins se trouvant entre les immeubles « Les Chanteurs ».
- Le renforcement de la trame viaire pour desservir le quartier sans couper le futur parc tout en améliorant les liaisons Est-Ouest avec :
  - Le prolongement de la rue Jean Ferrat pour rejoindre la rue Aline Pagès
  - L'aménagement en double sens du mail Jean Jaurès et de la rue Aline Pagès
  - La création d'une voie nouvelle entre le mail Jean Jaurès et la rue Malez
  - La création d'une contre-allée irriguant le quartier le long de la RD 10, permettant de desservir les nouveaux îlots résidentiels prévus à l'Est
  - La création d'un nouveau barreau entre la rue Jean Ferrat et la future contre-allée, longeant la copropriété Caussignac
  - Le prolongement du mail Jean Jaurès et de la rue Aline Pagès pour rejoindre la future contre-allée
  - L'aménagement d'une contre-allée le long de l'avenue du Colonel Fabien pour desservir la future école maternelle, ainsi que l'îlot prévu à l'angle de l'avenue du Colonel Fabien et de la RD 19, comportant des logements, le pôle commercial et le centre médical.
- L'augmentation de l'offre de stationnement avec :
  - La réalisation de places en sous-sol pour les opérations nouvelles destinées aux nouveaux habitants et à leurs visiteurs
  - La réalisation de nouvelles places de stationnement publiques le long des voies existantes et à créer
  - La réalisation d'un grand parking souterrain mutualisé
  - La réalisation de parkings à proximité du pôle commercial et le centre médical
- La valorisation des mobilités douces avec la création de nouvelles voies réservées aux piétons et cyclistes au sein du quartier dans le prolongement de celles existantes sur la RD 10 et RD 19 et le développement d'un réseau de cheminements doux au sein du futur parc central
- Le développement de la performance écologique et énergétique avec :
  - Le développement du réseau de géothermie
  - La rénovation thermique des immeubles réhabilités.
- La limitation des nuisances sonores du trafic routier générées par la RD 10 avec :
  - La préservation du rideau d'arbres le long de la RD 10.

Programmation :

Le secteur se structure autour de trois enjeux majeurs que le projet urbain ambitionne d'optimiser : requalifier le patrimoine immobilier, diversifier les fonctions et les types de résidences au sein du quartier, et enfin, renforcer le lien entre le quartier Fabien et le reste de la ville.

Logement et construction

Pour favoriser la mixité résidentielle, le projet prévoit la démolition de 363 logements sociaux ainsi que le déconventionnement de 6 autres logements. Cette transformation s'accompagnera d'une densification maîtrisée du patrimoine bâti existant. Au total, environ 670 nouveaux logements seront construits, répartis entre 565 logements en marché libre et 105 logements sociaux environ. Ces nouvelles constructions permettront de rafraîchir l'offre immobilière et d'accueillir des habitants issus de diverses classes sociales.

Le projet inclut également la réhabilitation des tours Jaurès, comprenant 232 logements, dont 4 seront déconventionnés, afin d'améliorer le cadre de vie des résidents. Des espaces seront aménagés au pied des tours pour de nouveaux usage

Équipements et activités

Le secteur de l'OAP prévoit dans le cadre du projet Fabien une offre élargie de services publics à destination des habitants, avec plusieurs équipements clés :

- Un centre municipal de quartier, orienté vers les associations, sera créé pour encourager le lien social et renforcer les interactions entre les habitants et les acteurs du quartier.
- Les pieds des tours Jaurès seront réaménagés pour accueillir un centre de protection maternelle et infantile (PMI), une crèche, des cabinets d'orthophonie, ainsi qu'un relais petite enfance.
- Un centre de santé privé, regroupant des professionnels de santé locaux, sera implanté à l'entrée du quartier pour pallier le manque de services médicaux.
- La construction d'une nouvelle école maternelle de 12 classes et d'un centre de loisirs est prévue sur le site de la barre Piaf.
- Enfin, le quartier sera articulé autour d'un grand parc de près de 3 hectares, dans lequel seront plantés plus de 1 400 arbres. Ce parc contribuera à la préservation de la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

Le projet vise également à dynamiser l'économie locale. Cela se traduira par l'ouverture de locaux commerciaux au nord, à proximité du centre de santé, ainsi que par l'installation de locaux dédiés à l'activité économique à l'est. Ces initiatives complèteront les services publics prévus au cœur du quartier, en cohérence avec les infrastructures existantes, notamment la zone d'activité des Petits Carreaux située à proximité.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Aménagement d'un mail piéton traversant
- Voie à créer/prolonger
- Accès à créer/conforter

Logements / Équipements / Projets

- Requalification du bâti existant
- Secteur de construction d'habitat collectif
- Aménagement d'une nouvelle école maternelle
- Principe d'équipement :
  1. Pôle de santé
  2. Services publics divers

Trame verte / Bleue

- Végétalisation générale du secteur de projet (espaces publics ; cours ; …)
- Aménagement d'un parc central avec des équipements récents
- Composer un corridor support de trame verte
- Maintenir les alignements d'arbres existants

Économie / Commerces

- RDC composés d'activités et de commerces

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

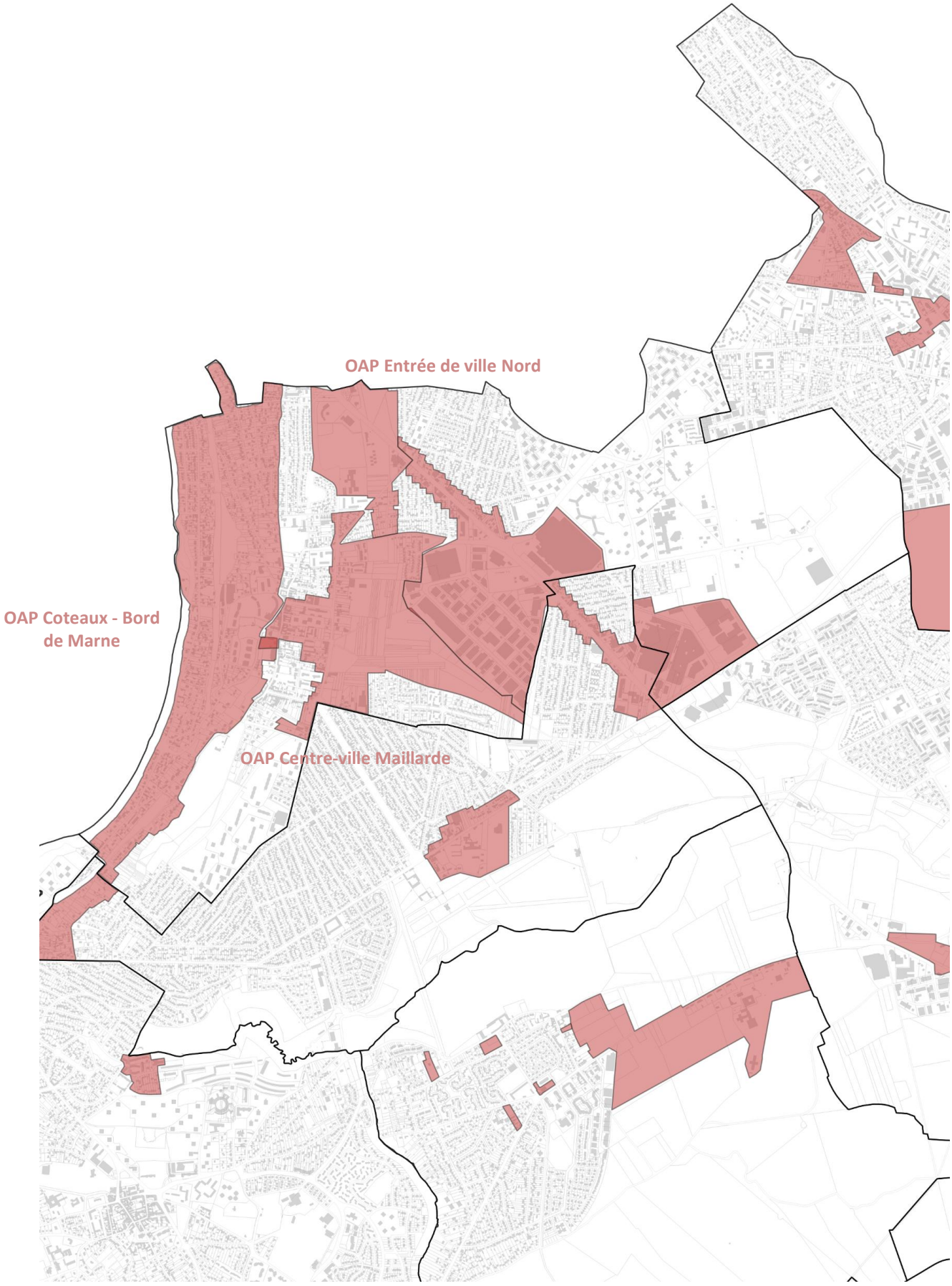
- Principe de perméabilité / Coulée verte
- Création de cônes de vues sur le futur parc

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

CHENNEVIERES-SUR-MARNE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Entrée de ville Nord

Contexte :

En limite avec Champigny-sur-Marne, le secteur de l'entrée de ville Nord de Chennevières-sur-Marne se caractérise par une ambiance routière marquée. Le carrefour des deux voies départementales très circulées, la RD233 et la RD4, constitue la porte de Chennevières, le seuil d'entrée dans le territoire communal. A l'exception de la tour hertzienne, véritable repère urbain, et de quelques aménagements de l'espace public (fleurissement du rond-point et des espaces libres), cet espace est peu structuré et le regard de l'usager se perd dans le paysage, notamment du fait de l'absence de front bâti.

Site aux occupations multiples mais à la faible densité, le secteur d'OAP abrite: une entreprise de construction, un supermarché, un restaurant rapide, des bâtiments d'activités, des logements temporaires, un ensemble d'activités liées à l'automobile, le collège Molière et le Fort de Champigny. Une large partie des espaces n'est pas bâtie car située dans le périmètre des emprises initialement gelées pour le développement d'un projet routier (la voie de desserte orientale - VDO). Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 a confirmé l'abandon de la réalisation de la VDO, transformant les emprises en potentiel foncier majeur pour la commune.

Bien qu'elle soit peu affirmée aujourd'hui, l'entrée de ville Nord de Chennevières bénéficie de la présence d'éléments paysagers et patrimoniaux. Il est prévu avec l'élargissement de l'avenue de la Libération (RD4) la plantation d'arbres, tandis que le Fort de Champigny et son parc constituent des composantes remarquables. Tournant le dos à la RD4, cet espace est peu accessible et peu utilisé par les Canavérois.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Adaptation au contexte urbain immédiat ;
- Développer l'offre résidentielle ;
- Marquer le caractère économique des grands axes ;
- Garantir un cadre de vie et améliorer la qualité de vie.

Programmation :

- Environ 1300 logements dont au moins 30 % LLS ;
- Mettre en avant les socles actifs le long de la RD4 ;
- Groupe scolaire et centre de loisirs Equipement sportif.

Principes d'aménagement :

Échéancier : Réalisation à court terme d'une opération d'ensemble (5ans)

Dans le cadre du projet de transport en commun en site propre Altival, il s'agit de prévoir l'insertion de l'infrastructure et d'encourager sa végétalisation. Dans un premier temps (à horizon 2030), il est prévu la création de l'infrastructure et le prolongement de la RD10 depuis Champigny jusqu'au croisement avec la RD4 ainsi que sur la RD4. Afin de tenir compte des besoins de circulation routière et d'assurer un service de bus en site propre dans les deux sens de la route de la Libération, un élargissement de cette voie est prévu. A plus long terme, il est rappelé sur le schéma de l'OAP ci-dessous le principe de tracé de l'infrastructure Altival vers Sucy.

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement du futur carrefour de l'infrastructure Altival et de la RD4 et, au franchissement de la route de la Libération par le bus en site propre.

Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle passe également par le renforcement du réseau de liaisons douces. Il est prévu de nouveaux aménagements en lien avec la création de l'infrastructure Altival, le long de la RD4 afin d'apaiser la circulation sur cet axe et de mieux l'intégrer à la ville, en lien avec la valorisation du Fort de Champigny et de son parc.

Selon la largeur de la voie et les caractéristiques des espaces environnants, plusieurs systèmes d'intégration des aménagements doux pourront être envisagés.

L'aménagement de l'entrée de ville Nord vise à constituer un nouveau quartier mixte, véritable centralité fonctionnelle de la commune, en lien avec l'arrivée de l'infrastructure Altival. Il s'agit de penser un projet d'ensemble et des aménagements cohérents.

L'urbanisation des emprises de l'ex VDO doit se faire en garantissant une cohérence et une optimisation de l'organisation de l'espace. Par ailleurs, les usages seront développés au Fort de Champigny et une partie du parc et de ses abords pourra être utilisée pour l'implantation d'équipements.

Les futurs logements sociaux seront répartis dans l'ensemble de la ZAC, tout en évitant une trop grande dissémination pour des facilités opérationnelles. Enfin, dans un souci de mixité sociale, il est prévu qu'environ 30% au moins des logements créés soient de type social.

Afin de protéger et de renforcer la trame verte canavéroise, il s'agit de:

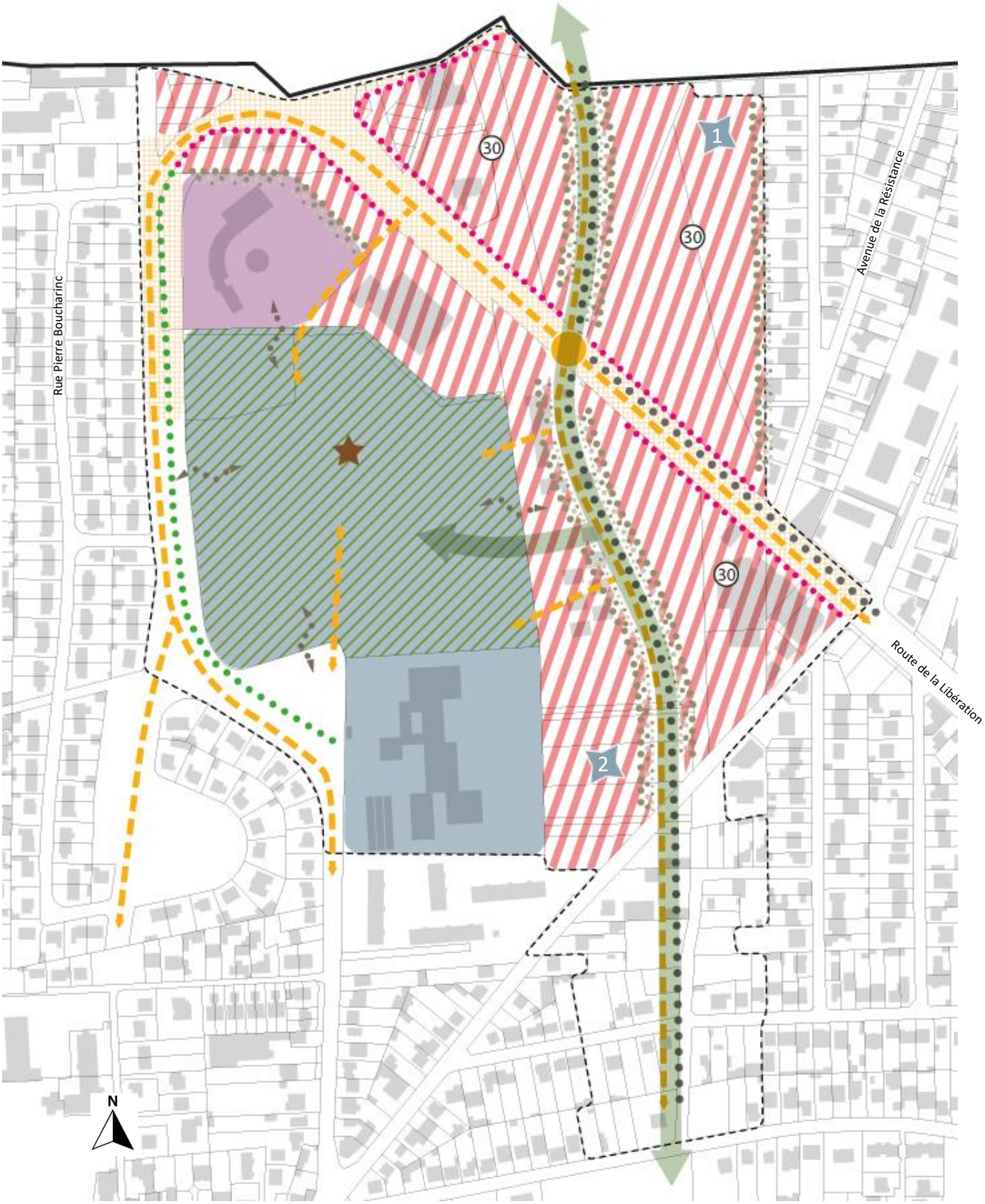
- préserver la dimension végétale du parc du Fort de Champigny et d'envisager son ouverture au public, (faisant écho aux multiples usages associés à la trame verte)
- maintenir les alignements d'arbres existants le long de la rue Aristide Briand
- renforcer le corridor Nord-Sud de la trame verte canavéroise par la végétalisation de l'infrastructure Altvial et l'intégration d'espaces verts dans les futurs projets de constructions.

La valorisation urbaine du secteur d'entrée de ville passera par :

- l'affirmation de la dimension patrimoniale du Fort de Champigny (développement des usages, amélioration des accès et de la visibilité de ce bâtiment majeur, notamment depuis la RD4...)
- l'amélioration du traitement des espaces publics de la route de la Libération (apaisement de la circulation, végétalisation, élargissement à 36m de la voie pour l'implantation d'arbres)
- l'aménagement d'un espace public structurant et de qualité au croisement de la RD233 et de la RD4 (une place par exemple) et la réalisation d'un bâtiment repère, répondant à la tour hertzienne et signalant l'entrée dans Chennevières-sur-Marne
- l'organisation d'un épannelage (étagement progressif des hauteurs) selon la proximité à l'infrastructure Altival et à la RD4. Les hauteurs des constructions seront plus élevées le long de ces deux axes de circulation permettant ainsi de constituer des avenues au caractère urbain affirmé et de constituer des écrans pour les bâtis en second rang
- la constitution de fronts urbains harmonieux le long de l'infrastructure Altival et de la RD4

Enfin, il est prévu de porter une attention particulière aux transitions entre les constructions futures et les terrains voisins par des aménagements paysagers et / ou des propositions de formes urbaines et architecturales adaptées.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Aménager un espace public structurant de qualité
- Aménager des principes de liaisons douces/actives
- Aménager le nouveau carrefour de l'infrastructure Altival et de la RD4 et étudier le franchissement de la RD4 par l'infrastructure Altival
- Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation

Logements / Équipements / Projets

- Développer un secteur de constructions mixtes (logements, activités, équipements, commerces et services)
- Affirmer le Fort de Champigny et ses abords comme un secteur d'équipement et y développer les usages
- Imposer une part de logements sociaux
- Principe d'équipement :
  1. Une école et un centre préscolaire de loisir.
  2. Des équipements publics.

Trame verte / Bleue

- Préserver le parc du Fort de Champigny tout en envisageant son ouverture au public, et végétaliser ses abords
- Renforcer le corridor Nord-sud de la trame verte
- Maintenir les alignements d'arbres existants

Économie / Commerces

- Développer l'activité économique et commerciale
- Constituer des linéaires à vocation économiques

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

- Améliorer l'accès et la visibilité du Fort de Champigny
- Élément patrimonial à protéger
- Veiller à la bonne insertion urbains et paysagère des nouvelles constructions

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur Coteau – Bords de Marne

Contexte :

Le secteur des coteaux est particulièrement prisé pour la qualité du site, son caractère boisé, l'ouverture paysagère sur la Marne.

Le coteau est pourtant très sensible et particulièrement soumis aux risques de mouvements de terrain. De plus, il présente de nombreuses résurgences, sources, et anciens lavoirs qui nécessitent une préservation particulière.

Les différents enjeux à prendre en compte dans les futurs aménagements sont les suivants:

- Des risques très présents liés aux mouvements de terrain (PPRMT prescrit, liés aux argiles et à la zone d'anciennes carrières), impliquant des mesures constructives particulières
- Un relief marqué qui impose une gestion maîtrisée des eaux pluviales et une protection des sources, puits, fontaines, anciens lavoirs
- Un réseau de voiries limité possédant un dimensionnement assez réduit
- Une valeur patrimoniale du coteau à préserver et mettre en valeur (bâti pittoresque, vues remarquables, périmètre de protection autour des Monuments Historiques)
- Une trame verte et bleue particulièrement présente sur le secteur à préserver (Marne, voie ferrée, densité végétale en cœur d'îlot, rôle de corridor en pas japonais des boisements et jardins, massifs forestiers classés en espaces boisés classés

Il convient au sein du secteur des coteaux bords de Marne de limiter les divisions de terrains et préserver l'habitat individuel.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis aux risques inondation conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Les secteurs concernés sont sujet à des dispositions particulières figurant dans le règlement du PPRI annexé au présent PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation et de sa traduction dans le règlement du PLUi, les objectifs sont les suivants :

- Limiter fortement la constructibilité du coteau pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain Prévoir une gestion maitrisée des eaux pluviales et protéger les sources et écoulements d'eau
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du coteau et inscrire l'architecture dans le relief
- Conserver le maillage des espaces verts et boisements constitutifs des corridors en pas japonais, qui permettent d'assurer les échanges écologiques le long du coteau et avec la Marne

Le secteur Bord de Marne : réserver le patrimoine existant, PPRI, maintenir l'habitat individuel. Préservation du patrimoine écologique.

Principes d'aménagement :

Limiter fortement la constructibilité des coteaux et du bords de Marne pour ne pas aggraver les risques liés aux mouvements de terrain. Un PPRi a été prescrit le 17 août 2001, et un PPRMT en 2018, dès lors que les aléas ont été identifiés, ils doivent être pris en compte dans les aménagements.

Ainsi le coteau de Chennevières-sur-Marne est identifié en zone d'aléa for. De plus, il existe au niveau du centre-ville et du coteau un risque lié à la présence d'anciennes carrières.

Tout projet de construction nouvelle dans ce secteur devra donc s'assurer lors de la conception de la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel (profondeur des fondations par exemple), ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site. En effet, les travaux de déblais remblais liés à la construction seront limités et n'aggraveront pas la vulnérabilité du site. L'aménagement des extérieurs et la plantation d'arbres seront anticipés de manière à éloigner le développement du système racinaire du bâti ou à défaut la pose d'écran anti-racines, les arbres et arbustes seront entretenus (élagage périodique).

En plus de ces principes généraux de maitrise du risque, le PLUi vise à :

- Maitriser l'emprise au sol des constructions et préserver des cœurs d'ilots verts en mettant en place un coefficient d'espaces vert de pleine terre, en préservant des règles de retrait par rapport aux limites séparatives.
- Limiter les hauteurs des futures constructions en tout point du bâtiment et maitriser la réalisation de sous-sol.

Ainsi le nombre de niveau en tout point de la construction y compris en sous-sol ne pourra dépasser 3/4 niveaux.

Le PPRMT 2018 met en avant l'importance d'une gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Prévoir une gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Il s'agit d'une réflexion partenariale dans le cadre du Plan Bleu qui a pour but d'identifier et de localiser les sources. Souvent «perdues» de la mémoire collective (canalisée, déviée, drainée), elles resurgissent au hasard des chantiers ou d'inondations ponctuelles dans les caves, sur le domaine, public, ... Sur Chennevières-sur-Marne, une dizaine de sources, anciens puits ou lavoirs alimentés par ces sources ont été recensés. Cet inventaire n'est pas exhaustif, d'autres sources peuvent être encore découvertes.

Ainsi le PLUi souhaite inscrire les principes suivants :

- Préserver les sources puits et lavoirs, notamment en interdisant tout exhaussement ou affouillement aux abords immédiats lors de projets d'aménagement. Cette protection s'applique également aux sources non connues à ce jour.
- Limiter l'impact des aménagements et des constructions sur les écoulements naturels notamment pour ne pas aggraver le risque inondation en aval (ex-sous-sols, murs berlinois).

Préserver la qualité paysagère et patrimoniale du coteau et Inscrire l'architecture dans le relief

- Prendre en compte les cônes de vue, ne pas boucher les points de vue
- Principes d'insertion par rapport au relief
    - Limiter les remblais/déblais
    - Pas de voirie dans le sens de la pente, mutualisation des accès au plus près de la voirie
    - Architecture en terrasses laissant des perspectives (longueur de façade fractionnée, retraits par rapport à la voie et limites séparatives)
- Préserver des éléments bâtis pittoresques du coteau de leurs abords

Cartographie de l’OAP :



Légende :

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Prendre en compte les cônes de vue

Préserver les éléments bâtis remarquables

Logements / Équipements / Projets

Maîtriser la densité dans le secteur d'habitat individuel classé en aléa fort au mouvement de terrain

Trame verte / Bleue

Maintenir les composantes de la trame verte et cœurs d'îlots

Préserver les bassins ou étangs

Maintenir les continuités écologiques

Préserver les sources, puits ou ancien lavoir

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Hydrographie

Préservation / Retrait des berges

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Centre-ville Maillarde

Contexte :

Chennevières-sur-Marne est une ville coupée en deux. En effet, de Champigny à Ormesson, la ville s'étend sur environ 1.5 km, dont la moitié Sud est infranchissable sur 770m depuis la rue des Fusillés de Châteaubriant jusqu'au carrefour du 8 Mai 1945.

Ce territoire infranchissable est composé de trois éléments :

- La friche autoroutière / Altival
- la Maillarde
- la zone industrielle

Un centre-ville isolé du reste de la ville dont l'implantation historique s'est faite sur le rebord du plateau surplombant la Marne afin de bénéficier des ressources en eau et laisser la place à la grande plaine agricole des Bordes, traversée par une grande diagonale, la route de Rosoy, actuellement route de la Libération (RD4).

Le petit village de Chennevières se situe donc dès l'origine à l'écart des flux de circulation, sans lesquelles le village a connu un faible développement, notamment commercial, encore jusqu'à aujourd'hui.

Beaucoup de communes ne sont pas dotées d'un centre-ville situé au centre géographique de leur territoire. Cependant ces centres-villes excentrés ont été connectés au reste de la ville de sorte à pouvoir jouer leur rôle de polarité principale attractive, vivante, commerçante, etc. Ce n'est pas le cas de Chennevières-sur-Marne.

C'est pourquoi le centre-ville doit être désenclavé et connecté à la partie Est de son territoire. La coupure Nord-Sud doit être effacée avec pour objectif qu'un jour, les enfants du Bois-L'Abbé puissent aller en vélo à la nouvelle médiathèque du centre-ville en toute sécurité. À l'inverse, ceux qui habitent le coteau doivent pouvoir aller en toute sécurité profiter du parc de la Plaine des Bordes.

L'autre conséquence de cette coupure est que le développement de la ville se fait essentiellement sur deux grands axes : côté Ouest, c'est-à-dire de la Marne, c'est sur l'axe historique Aristide Briand que, grâce au PLU qui le favorise à juste titre, se construisent depuis quelques années de petits immeubles de 3 étages en retrait de l'alignement actuel pour permettre l'élargissement de la rue. Ces nouvelles constructions accueillent des commerces et des services en RDC afin d'animer cet axe de centre-ville (fleuristes, librairie, police municipale, micro-crèche, etc).

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Supprimer la partie Nord de la coupure en créant un nouvel axe urbain sur les emprises laissées libres par la friche autoroutière, d'une longueur d'1km

Programmation :

- Équipement public
- Programmation de logements

Principes d'aménagement :

A/ Une vaste trame verte et bleue diversifiée constituée par quatre types d'espaces verts

Un grand parc urbain de 6 hectares s'étirant depuis l'école Germaine Tillon jusqu'à la place du 8 mai 1945. D'une largeur moyenne de 80m et d'une longueur d'environ 800m, le parc urbain offrira aux habitants du centre-ville les activités et les services de proximité d'un grand parc (plaine de jeux, city-stade, jardins partagés, jardins familiaux, kiosk, buvette, etc).

Un corridor écologique clôturé, sanctuarisé en réserve de biodiversité de 1,13ha, se prolongeant au Nord dans le cadre du projet d'aménagement du quartier du Fort et au Sud dans le cadre d'un aménagement du parc agricole de la Maillarde (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue).

Le parc agricole de la Maillarde, d'une surface de plus de 13ha fait partie intégrante du centre-ville. Son ampleur exceptionnelle en fait un élément essentiel de la nouvelle identité du centre-ville.

Des espaces de respiration dans un centre-ville qui va se renforcer.

Au total, le plan guide prévoit la constitution de 20,5ha d'espaces verts.

B/ Un espace public à requalifier et à créer

À requalifier :

- L'avenue du Maréchal Leclerc est élargie puis se transforme en une grande place publique au droit des 3 équipements publics situés au Nord (la Poste, le théâtre et le Pôle Culturel) qui contribue à l'animer. Sa façade Sud est constituée par un linéaire commercial continue de 150m de long.
- La rue Durmersheim est requalifiée jusqu'à la rue du Général de Gaulle.
- Une place publique est créée pour assurer la liaison entre l'église et la Mairie.

À créer :

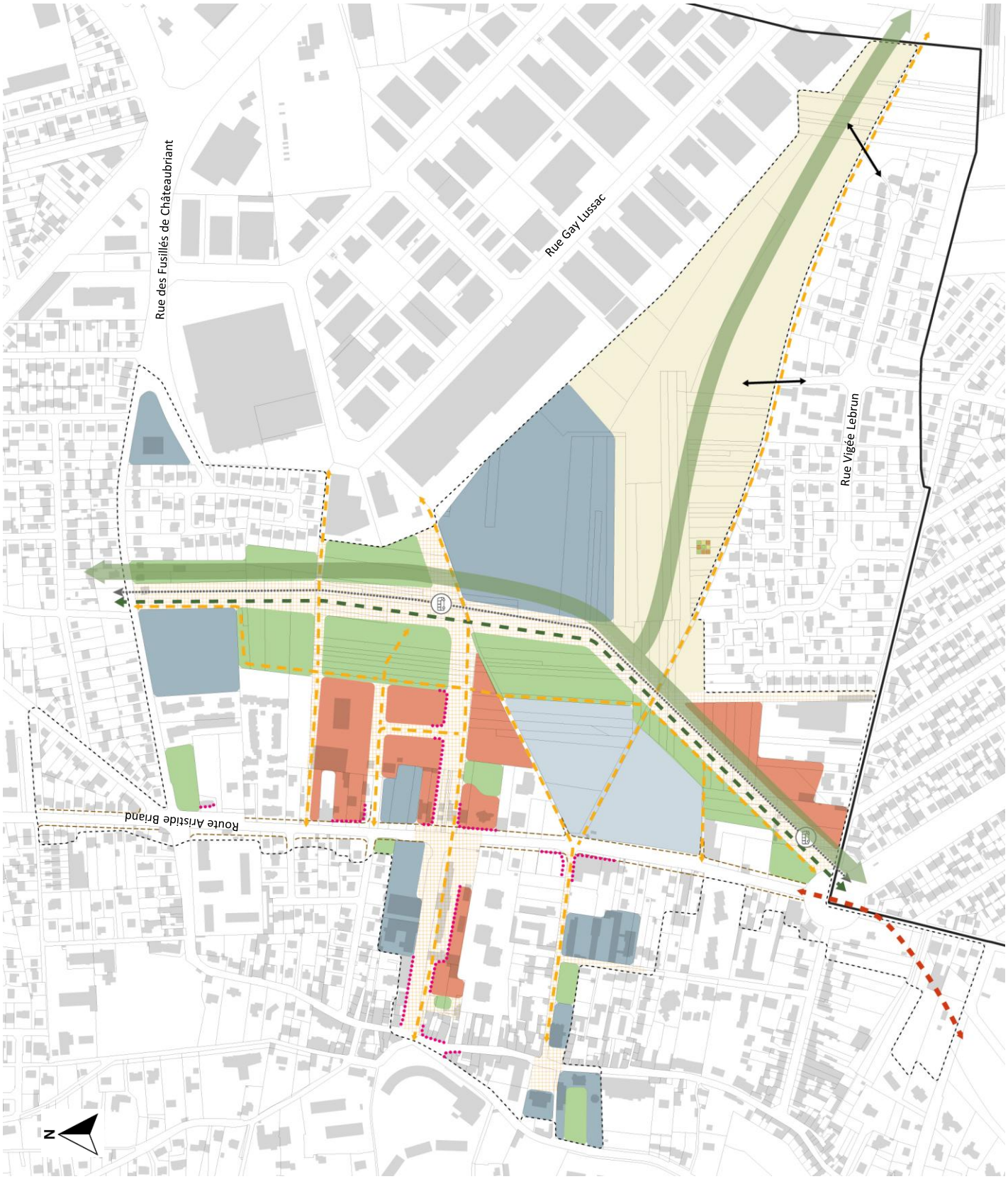
- Le prolongement de l'avenue du Maréchal Leclerc jusqu'à la rue Gay Lussac, permettant d'assurer la connexion du centre-ville avec la Route de la Libération (RD4).

C/ Mobilité

Un réseau maillé de liaisons douces locales assure la desserte des équipements publics et privés, des commerces de proximité, des parcs et jardins publics, des 2 arrêts du TCSP ALTIVAL et de la vélo-route permettant d'accéder rapidement au RER E et à la ligne M15 du réseau métropolitain.

ALTIVAL - site propre bus permettant de relier Chennevières-sur-Marne à Villiers-sur-Marne. Il s'agit d'un projet à long terme justifiant de maintenir l'emplacement réservé du PLU existant (voir page suivante)

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Espace public à requalifier ou à créer
- Principe de voie nouvelle / accès à créer
- Vélo-route
- Aménager des liaisons douces
- Insérer l'infrastructure Altival et encourager sa végétalisation *(en réflexion)*
- Principe de connexion entre Rue Aristide Briand et Avenue des Rêts

Logements / Équipements / Projets

- Secteurs de logements collectifs
- Secteurs d'équipements publics/privés
- Cimetière existant et son extension

Trame verte / Bleue

- Espaces verts : Square public, Parc urbain et équipements
- Corridor écologique vert

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

- Retrait et alignement à respecter

Économie / Commerces

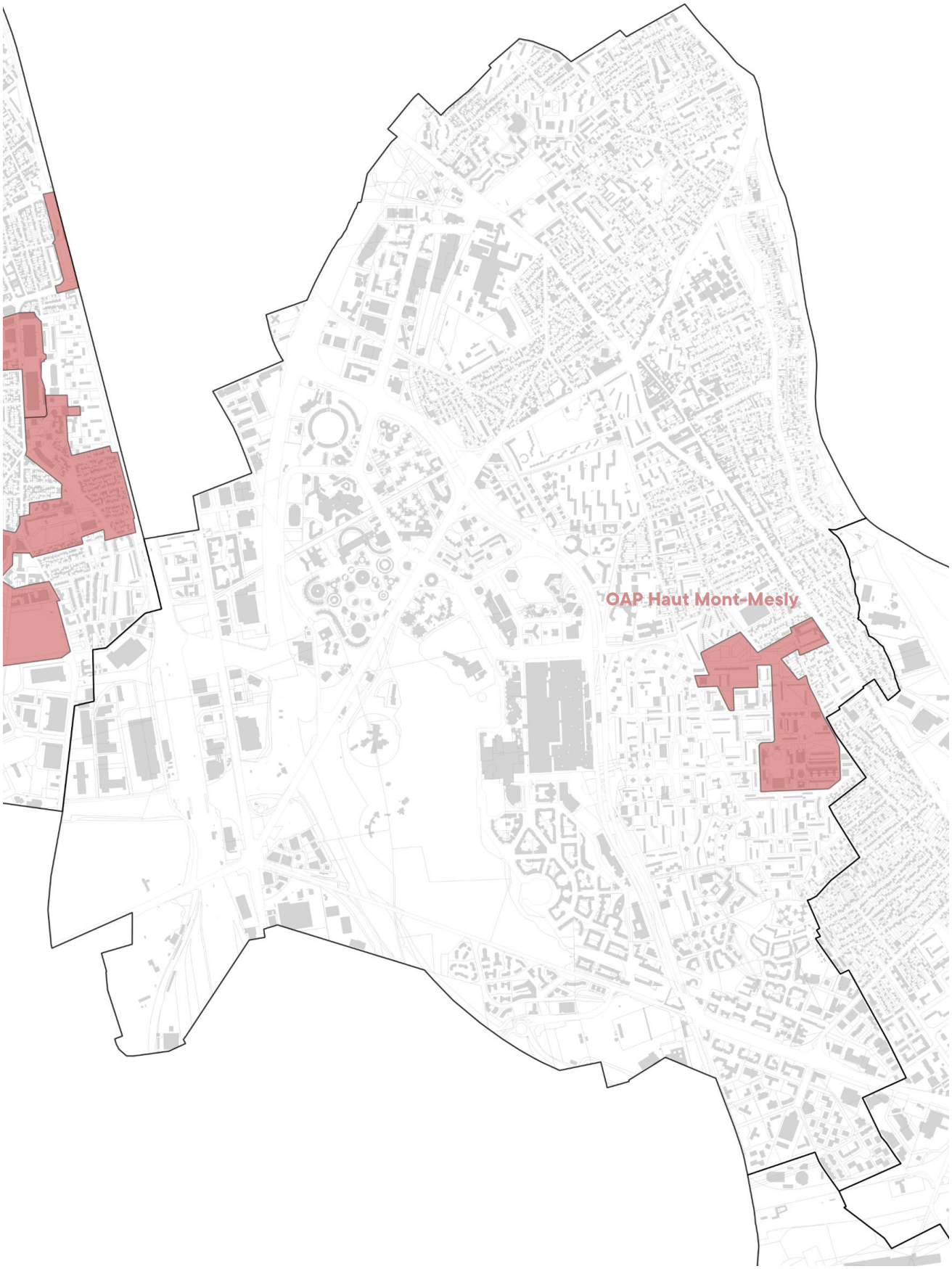
- Constituer des linéaires actifs (commerces et services)
- Jardins familiaux à pérenniser
- Corridor écologique agricole et Parc de la Maillarde à pérenniser

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

CRETEIL

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Haut Mont-Mesly

Contexte :

Le 23 mars 2017, la commune, Grand Paris Sud Est Avenir, l'Etat et l'ensemble des partenaires de l'Agence nationale de rénovation urbaine, ont signé le Protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Haut du Mont-Mesly.

Le projet de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly est réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement concertée créée le 19 juin 2019 par l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir.

Une première révision de l'OAP a eu lieu en 2019 pour intégrer les évolutions du projet suite aux concertations conduites auprès des habitants.

Ces évolutions concernaient notamment la réalisation d'un carrefour éducatif et d'un centre socio-culturel.

Le 2 mars 2020, le Protocole de préfiguration a donné lieu à la signature d'une Convention pluriannuelle de rénovation urbaine du Haut du Mont-Mesly et, le 17 avril 2023, d'un avenant à cette convention portant sur le secteur de l'Allée du commerce.

Pour mettre en œuvre le projet de l'Allée du commerce, il est donc nécessaire de mettre à jour l'OAP du Haut du Mont-Mesly.

La rénovation urbaine de l'Allée du commerce sera réalisée dans le cadre d'une nouvelle ZAC. Le projet, dénommé « Parc habité » répond aux mêmes objectifs que ceux de la ZAC du Haut du Mont-Mesly. Il permettra d'achever la transformation du quartier avec le même niveau de qualité urbaine et d'ambition environnementale et écologique.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Une densification maîtrisée de l'habitat au service d'une réelle mixité sociale
- L'aménagement des voiries et autres espaces publics pour structurer le quartier, améliorer les déplacements des habitants et proposer un cadre de vie plus agréable et soucieux de la qualité environnementale
- La rénovation d'équipements publics et la réalisation d'un nouveau groupe scolaire
- L'amélioration des commerces de proximité

La mise en place de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à ce projet de rénovation urbaine s'attache à prendre en compte ces objectifs qui sont déclinés dans le schéma d'aménagement. Cela se traduit par :

- La programmation d'une nouvelle offre d'habitat répondant au principe de mixité sociale
- Les interventions sur les équipements publics et scolaires en particulier
- La réalisation de nouvelles liaisons viaires et en particulier la réalisation d'un mail piétonnier structurant

Programmation :

Le projet prévoit la démolition de 146 logements locatifs sociaux, 22 cellules commerciales et une supérette.

415 nouveaux logements familiaux diversifiés vont être construits.

Une nouvelle Place du commerce sera créée entre le Parc habité (ex-Allée du commerce) et la Place de l'Abbaye. Les commerces seront implantés de part et d'autre de cette place, au rez-de-chaussée de deux immeubles d'habitation. Elle accueillera également une Maison de Santé d'environ 400 m².

Au total, environ 30 000 m² de SDP vont être construites dont environ 3000 m² de surfaces commerciales.

Pour réaliser ce projet, il sera nécessaire d'opérer un échange de foncier avec la copropriété « Les Vignes », rue K.X. Roussel. En contrepartie, la copropriété fera l'objet de travaux de résidentialisation avec la création d'un parking privatif de 50 places.

Le règlement de la zone UM dans laquelle se situe ce projet mis à jour est modifié en conséquence pour apporter la souplesse induite par la mise en place de cet outil de l'urbanisme de projet.

Il s'agit en particulier de prévoir :

- L'intégration de la rue Doucet et de la copropriété « Les Vignes » dans le périmètre du projet
- D'une emprise spécifique à 80 % dans ce secteur

Parti d'aménagement :

Le projet de parc habité vise à prolonger la coulée verte déployée sur l'ensemble du quartier jusqu'au cœur d'un parc public arboré autour duquel sont implantées des résidences.

Une identité paysagère renforcée :

A l'instar du projet mis en œuvre au nord du quartier, le projet de rénovation de l'Allée du commerce prévoit de renforcer l'identité paysagère du Haut du Mont-Mesly. L'objectif est donc de prolonger la trame verte et plus particulièrement la forêt urbaine jusqu'au coeur du futur parc habité.

Cette nature abondante constitue une réponse au dérèglement climatique tout en améliorant la vie quotidienne et le confort des habitants en leur offrant des ilots de fraicheur pendant les périodes de forte chaleur. Les limites foncières des résidences sont matérialisées par des aménagements paysagers pour conforter l'identité végétale du parc habité tout en préservant l'intimité des résidents. Un soin particulier est apporté à la diversité des essences plantées pour enrichir la trame végétale et développer la biodiversité. La stratégie végétale vise à diversifier au maximum les essences plantées afin d'obtenir une multiplicité de ressources pour la faune. La biodiversité est préservée et développée par la mise en place d'une gestion écologique des espaces verts.

La volonté de créer un paysage emblématique pour le quartier s'exprime également à travers le choix des matériaux. Les bétons sont composés de gravillons calcaires de provenance locale, permettant de réduire l'empreinte écologique du projet. Désactivés, sablés, bouchardés, leur traitement doit être simples à reproduire, à un coût raisonnable, permettant d'anticiper les problématiques de réparation après travaux.

Une gestion durable des eaux pluviales :

La végétalisation du quartier et des toitures est le support de la biodiversité et de rétention des volumes de pluies.

Le projet répond à l'objectif de 0 % d'imperméabilisation en plus et à la baisse de 5 à 10 % de l'imperméabilisation de l'existant.

L'infiltration directe et naturelle des eaux de pluie se fait via la mise en place d'un système de gestion alternative telles que des noues paysagères intégrées, des bassins d'infiltration, pavés drainants, toitures végétalisées…. La règle générale en matière de gestion des eaux pluviales est le zéro rejet.

Les premières pluies (10 mm) sont recueillies dans les noues d'infiltration et/ou stockées en vue d'être utilisées pour le nettoyage des voirie ou l'arrosage des espaces verts. Elles ne sont pas rejetées dans le réseau public. Au-delà, pour les pluies supérieures à 10 mm, en raison de la faible imperméabilité des sols, après écoulement en surverse, les surplus des noues sont recueillis dans des stockages enterrés de types structures alvéolaires placés en aval.

Une pollution lumineuse réduite :

Dans le cadre du projet, l'ensemble des installations d'éclairage public est rénové. Les sources lumineuses sont remplacées par des LED plus performantes, permettant une meilleure uniformité, un meilleur rendu des couleurs, une réduction de la consommation d'énergie (division par 3 ou 4 de la puissance) et ayant la caractéristique d'avoir un flux renvoyé vers le ciel quasiment nul, limitant ainsi les sources de pollution lumineuse

Le raccordement au chauffage urbain :

La totalité des logements construits et à construire est raccordée au réseau de chauffage urbain alimenté à 70 % par des énergies renouvelables (géothermie et chaleur produite par l'usine d'incinération des ordures ménagères).

La performance environnementale des bâtiments et des logements :

Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été élaboré par l'aménageur de la ZAC, en lien avec la commune et l'EPT.

Toutes les constructions répondront aux exigences de très haute qualité environnementale. Une attention très forte est portée au choix des matériaux et à leur provenance (privilégier les matériaux sobres en carbone, énergie grise…).

Les formes des bâtiments sont compactes pour limiter les surfaces déperditives de l'enveloppe ainsi que les ponts thermiques.

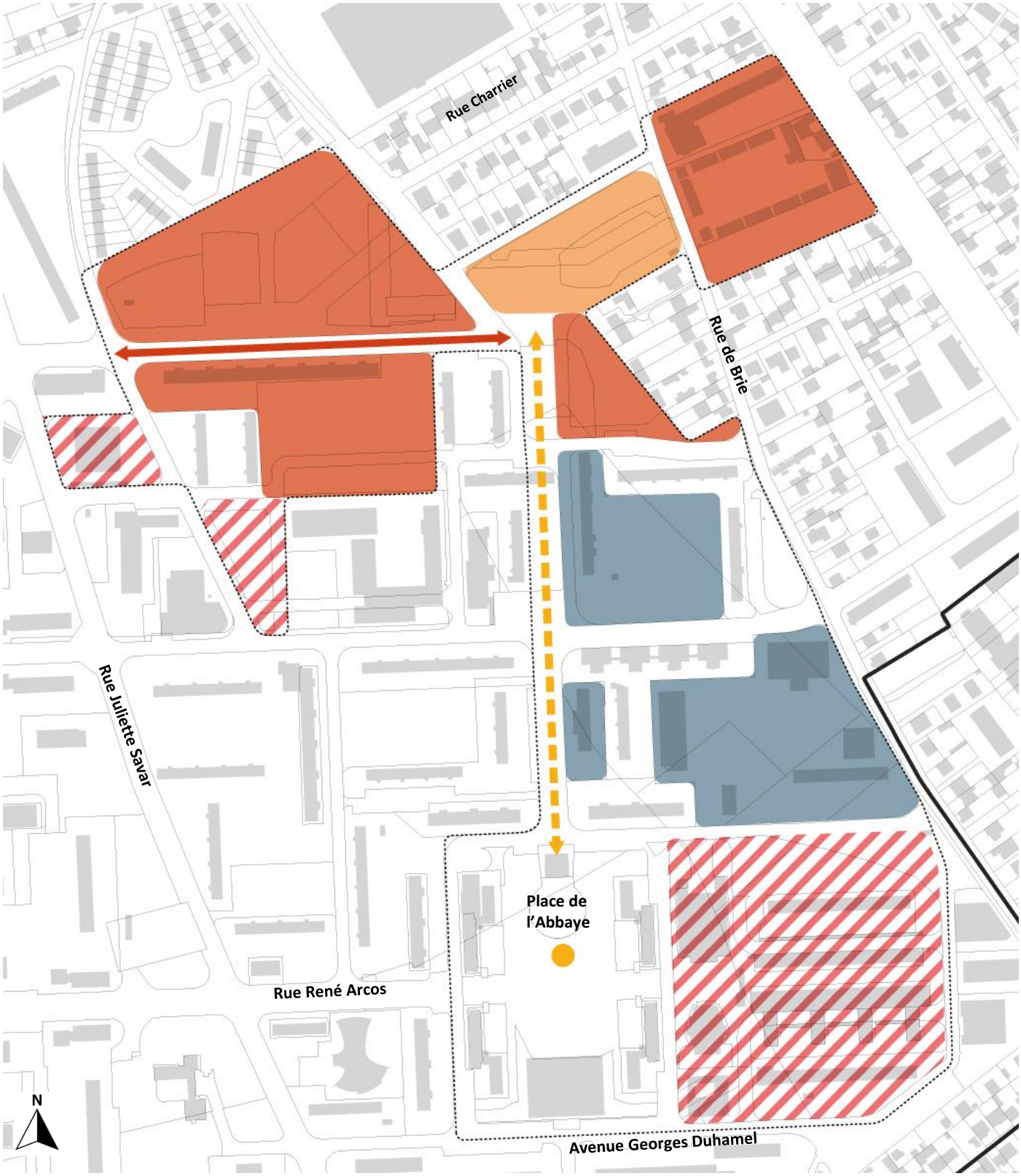
La qualité de l'enveloppe des bâtiments, le bon équilibre entre parois opaques et parois vitrés et la récupération des apports solaires permettent de se rapprocher le plus possible des principes de la construction passive.

L'utilisation de matériaux isolants est exigée afin d'assurer un confort thermique et acoustique et les ponts thermiques dus aux balcons sont traités préventivement afin de limiter au maximum leur impact sur la performance globale de l'enveloppe du bâtiment.

Chaque logement doit bénéficier de vues étudiées et multiples. Par ailleurs, les surfaces vitrées doivent être optimisées afin de diminuer les besoins de chauffage et augmenter les apports solaires.

En ce qui concerne la qualité de l'air, il est demandé aux promoteurs d'établir un plan de management de la qualité de l'air afin d'identifier les différentes sources de pollution potentielles intérieures et extérieures, de proposer des solutions techniques pour y pallier et la méthodologie pour y pallier. Ce plan devra être alimenté tout au long du projet et tous les matériaux en contact avec l'air intérieur devront être choisis en tenant compte de leurs émissions de COV (composés organiques volatils).

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Élargir la voie existante

Créer un mail piétonnier

Requalifier la place de l'Abbaye

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Logements / Équipements / Projets

Créer un secteur à vocation d'habitat dans un principe de mixité sociale

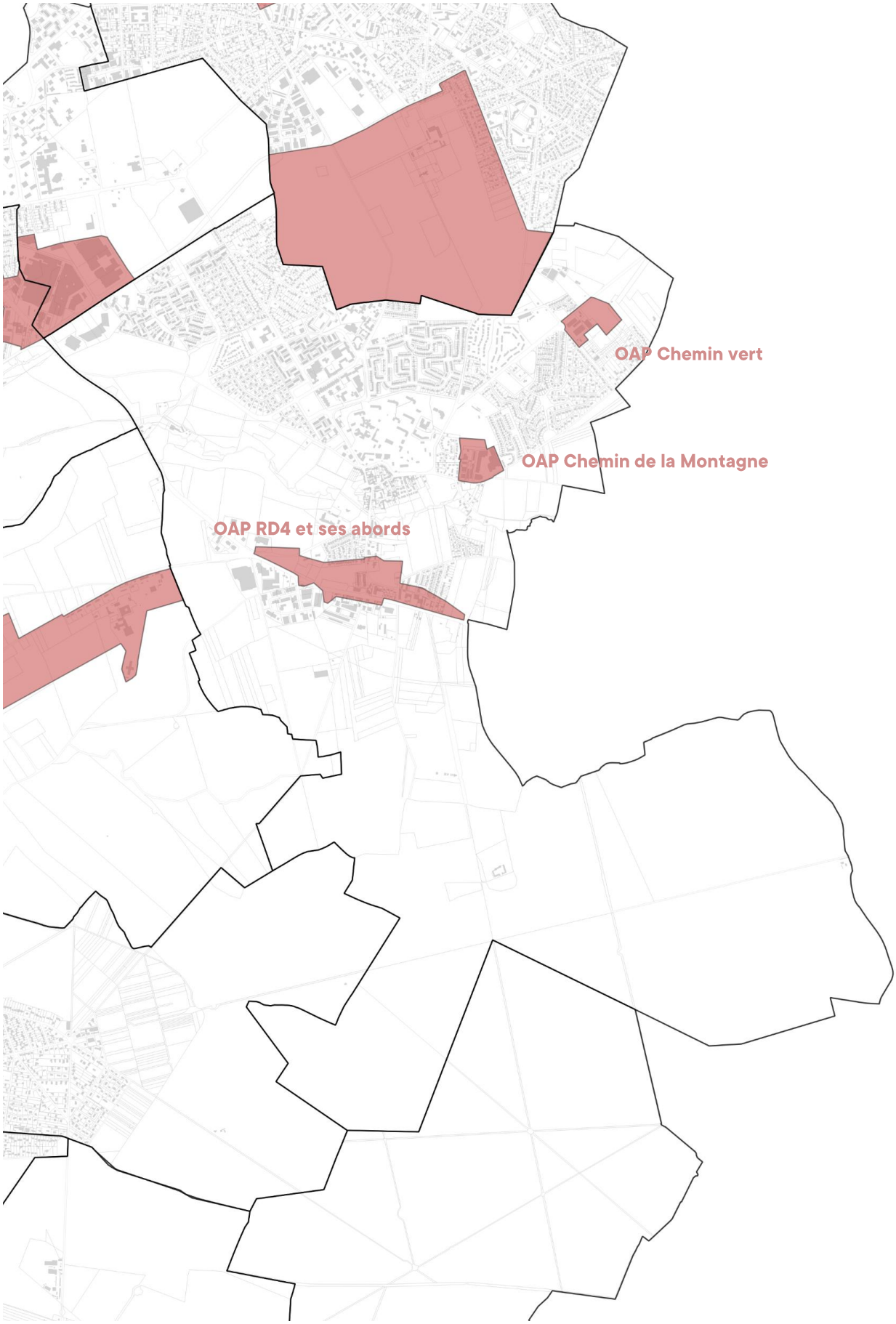
Créer un secteur à vocation d'habitat et/ou d'équipement public dans un principe de mixité sociale

Créer un secteur de surfaces commerciales (en rez-de-chaussée), d'habitat et d'équipement d'intérêt collectif

Construire ou rénover des équipements publics

LA QUEUE-EN-BRIE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

RD4 et ses abords

Contexte :

La RD4, pénétrante structurante du territoire, tient une place importante dans l'organisation actuelle et future de la commune. En effet, à la fois axe d'entrée sur le territoire depuis Pontault-Combault à l'est et Ormesson-sur-Marne au Nord-Ouest, cette route départementale constitue également une limite entre le cœur de ville et le sud du territoire à dominante agricole.

De par sa localisation, sa fonctionnalité et le traitement urbain et paysager de ses abords, cette voie représente aujourd'hui l'une des coupures urbaines majeures de la Queue-en-Brie.

Ainsi l'emprise des voies, essentiellement dédiées à l'automobile, l'absence d'aménagements publics et paysagers de qualité, la surabondance de publicités ou encore le manque homogénéité et de cohérence du tissu urbain limitrophe contribuent à en faire un secteur peu qualitatif et attractif en perte d'urbanité.

Dès lors, si la diversité des gabarits, des styles architecturaux et des tissus urbains limitrophes mettent à mal l'unicité des lieux et complexifient la lecture de l'axe, elles sont également à l'origine d'ambiances distinctes vouées à évoluer de manière différenciée sur le long terme.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'OAP vise à continuer la transformation de la RD4, aujourd'hui coupure urbaine, en un axe structurant et fédérateur pour la ville par :

- la pacification de la circulation
- la densification et l'harmonisation de ses abords
- l'assurance d'une mixité fonctionnelle
- l'amélioration du paysage urbain et renforcement de l'identité Briarde

La requalification de la RD4 constitue l'un des enjeux majeurs du développement urbain de La Queue-en-Brie. Cette voie nécessite une profonde requalification, laissant la place aux transports en commun, aux modes doux mais aussi à une circulation et des stationnements automobiles organisés et permettant, en conséquence, un renouvellement du tissu bâti qui la borde pour y garantir une plus grande urbanité.

Programmation :

- 130 logements à l'échelle des ilots qui restent à réaliser
- 25 % de LLS à partir de 35 logements par opération

Parti d'aménagement :

Déplacements :

Dans le cadre d'une requalification de l'axe en boulevard urbain, il s'agit de :

- Favoriser et encourager le passage d'un TCSP (Transport en Commun en Site Propre) sur la RD4 : afin de tenir compte des besoins de circulation routière et d'assurer que le service de bus en site propre soit efficient, un élargissement devra être effectué
- Créer des liaisons douces pour desservir l'intérieur des îlots et connecter le secteur aux différents quartiers de la commune
- Porter une attention particulière à l'aménagement des carrefours et au franchissement de la voie

Développement urbain :

La restructuration de la RD4 vise à densifier et à faire muter ses abords pour contribuer à la transformer en boulevard urbain de qualité, structurant et unificateur. Il s'agira de :

- Développer des formes urbaines donnant lieu à une densification des tissus ; les densités les plus fortes se localiseront le long de la RD4
- Favoriser des typologies de logements diversifiées et ainsi poursuivre l'effort de construction de petits logements engagé par la commune
- Au total, il s'agira de permettre la construction d'environ 130 logements sur les îlots qui restent à réaliser sur ce secteur d'OAP

Préserver la mixité sociale :

- Favoriser la mixité sociale dans les programmations en réalisant dans les opérations de plus de 35 logements, 25% de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Préserver la mixité fonctionnelle :

- Conserver la vocation des grands espaces d'activités existants
- Favoriser la mutation des tissus repérés en privilégiant une vocation à dominante économique au Sud de la RD4, dans la continuité de la ZAC Notre-Dame
- Développer une polarité commerciale de proximité sur le carrefour central par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée

Créer un véritable boulevard urbain qualitatif :

- Permettre la création d'espaces publics de qualité
- Privilégier des formes urbaines présentant une qualité et un style architectural de qualité garant de l'identité Briarde
- Veiller à l'amélioration des franges de la RD4

Composition paysagère et intégration à la trame verte :

Les évolutions projetées le long de la RD4 représentent une opportunité de contribuer à l'amélioration de son cadre paysager, aujourd'hui très routier et marqué par la présence d'activités, donc d'enseignes. Ces transformations devront par ailleurs participer à l'atténuation globale de l'effet de rupture écologique que constitue aujourd'hui cet axe.

Œuvrer en faveur de la requalification paysagère de cet axe très routier :

- Contribuer à l'atténuation de l'ambiance minérale et routière sur la RD4
- Contribuer à l'harmonisation des formes urbaines et architecturales par la création d'un front bâti à l'architecture soignée garante de l'identité Briarde

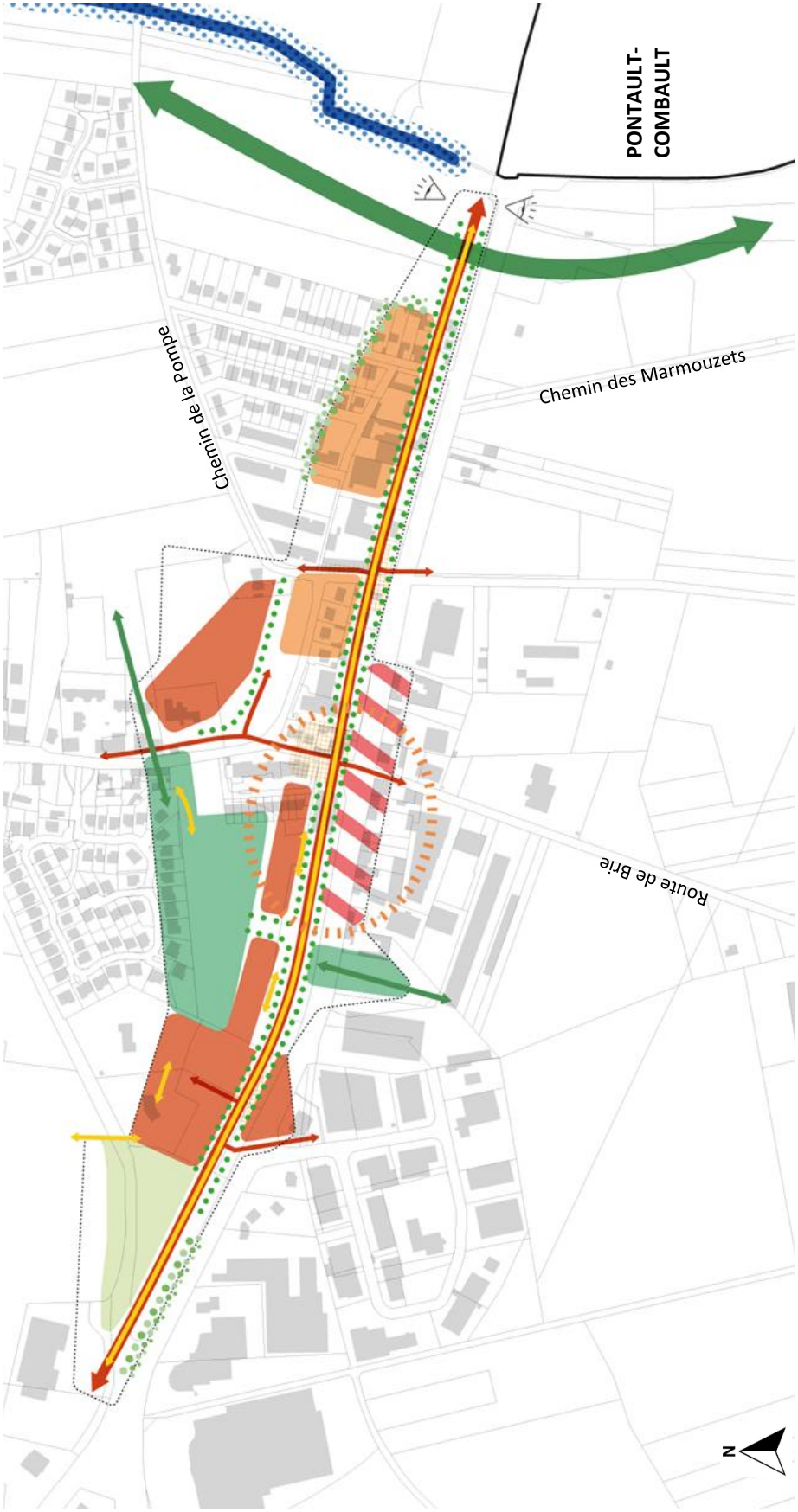
Réduire l'effet d'obstacle écologique pour améliorer la fonctionnalité du secteur au sein du projet de Trame Verte et Bleue communale :

- Matérialiser le tracé du corridor écologique nord/sud au sein de la ZAC Notre Dame par la réalisation d'un espace paysager d'intérêt écologique qui permettra des perméabilités avec la Forêt de Notre Dame (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue)
- Préserver une partie des boisements inaccessibles présents en bordure de RD4 afin de les requalifier notamment dans le cadre des projets urbains. Permettre des liens écologiques entre ces espaces traversant la RD4 et traversant l'avenue Jean Jaurès
- Créer un alignement d'arbres le long de la voie
- Végétaliser les espaces publics sur le boulevard urbain afin de contribuer à la qualité du cadre de vie des habitants et employés des zones d'activités
- Dans les secteurs de développement urbain, conserver des espaces ouverts végétalisés en pleine terre traités qualitativement sur le plan paysager afin de créer un apport de nature en ville.

Protéger les habitants des nuisances sur la RD4 :

- Contribuer à la réduction des nuisances routières par l'aménagement du TCSP, d'une voie cyclable en partenariat avec le département, et de cheminements doux
- Développer une mixité fonctionnelle qui réduit les distances de parcours des habitants au quotidien
- Tenir compte des nuisances sonores actuelles en y adaptant la conception des futurs logements (isolation, orientation des pièces, etc.) et en permettant une implantation en retrait de la RD4

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Favoriser la traversée apaisée de la commune via la RD4, notamment à travers le passage d'un TCSP. Réaménager les carrefours de la RD4. Mettre en place un système de contre-allées le long de la RD4.

Engager une réflexion sur les voies et accès existantes.

Créer un itinéraire cyclable structurant sur la RD4 (itinéraire V5 du Réseau VIF)

Créer un espace public qualitatif.

Logements / Équipements / Projets

Favoriser la mutation des tissus en préservant la mixité fonctionnelle (vocation économique et d'habitation).

Favoriser la mutation des tissus en privilégiant la vocation de logements.

Permettre la création de logements en réponse aux objectifs de constructions et de densification de la commune.

Économie / Commerces

Développer une polarité commerciale de proximité – privilégier des commerces en rez-de-chaussée.

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Préserver des boisements et un espace vert à proximité de la RD4.

Mettre en valeur les franges, en lien avec le paysage et la présence du corridor écologique. Améliorer les franges de la RD4.

Créer et/ou préserver des alignements d'arbres.

Préserver et développer des vues.

Trame verte / Bleue

Respecter la présence du corridor écologique. Préserver des principes de continuités écologiques et paysagères.

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Chemin de la montagne

Contexte :

La zone industrielle du Chemin de la Montagne, créée à l'origine à l'écart de l'habitat, s'est trouvée peu à peu insérée dans le tissu résidentiel, éloignée des autres zones d'activités de la commune. Le site présente aujourd'hui un manque de cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant. Située à proximité du centre historique, du centre-ville et d'équipements, la commune souhaite sa reconversion en zone d'habitat.

En raison des occupations du sol précédentes (activités industrielles), le sol du secteur est aujourd'hui pollué par une activité relevée sur la base de données BASOL. Une attention particulière devra ainsi être portée sur la qualité de celui-ci en amont de tout projet.

Le site constitue un secteur stratégique permettant à la commune de répondre aux objectifs de densification et de construction de logements.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'OAP vise à :

- Accompagner la reconversion du site et développer un quartier à vocation d'habitat bien intégré dans son environnement urbain
- Désartificialiser une partie du site en renaturant et accueillant un espace vert (inconstructible) support de biodiversité à l'est
- Créer une coulée verte centrale nord - sud support de biodiversité permettant un lien entre les espaces agricoles au sud et les espaces boisés au nord de l'OAP
- Anticiper une potentielle renaturation du ru actuellement canalisée

Programmation :

- Créer une nouvelle offre de logements diversifiée d'environ 360 logements dont 25% minimum de logements locatifs sociaux.

Principes d'aménagement :

Les accès sont prévus le long du Chemin de la Montagne. Des principes de liaisons internes sont identifiés.

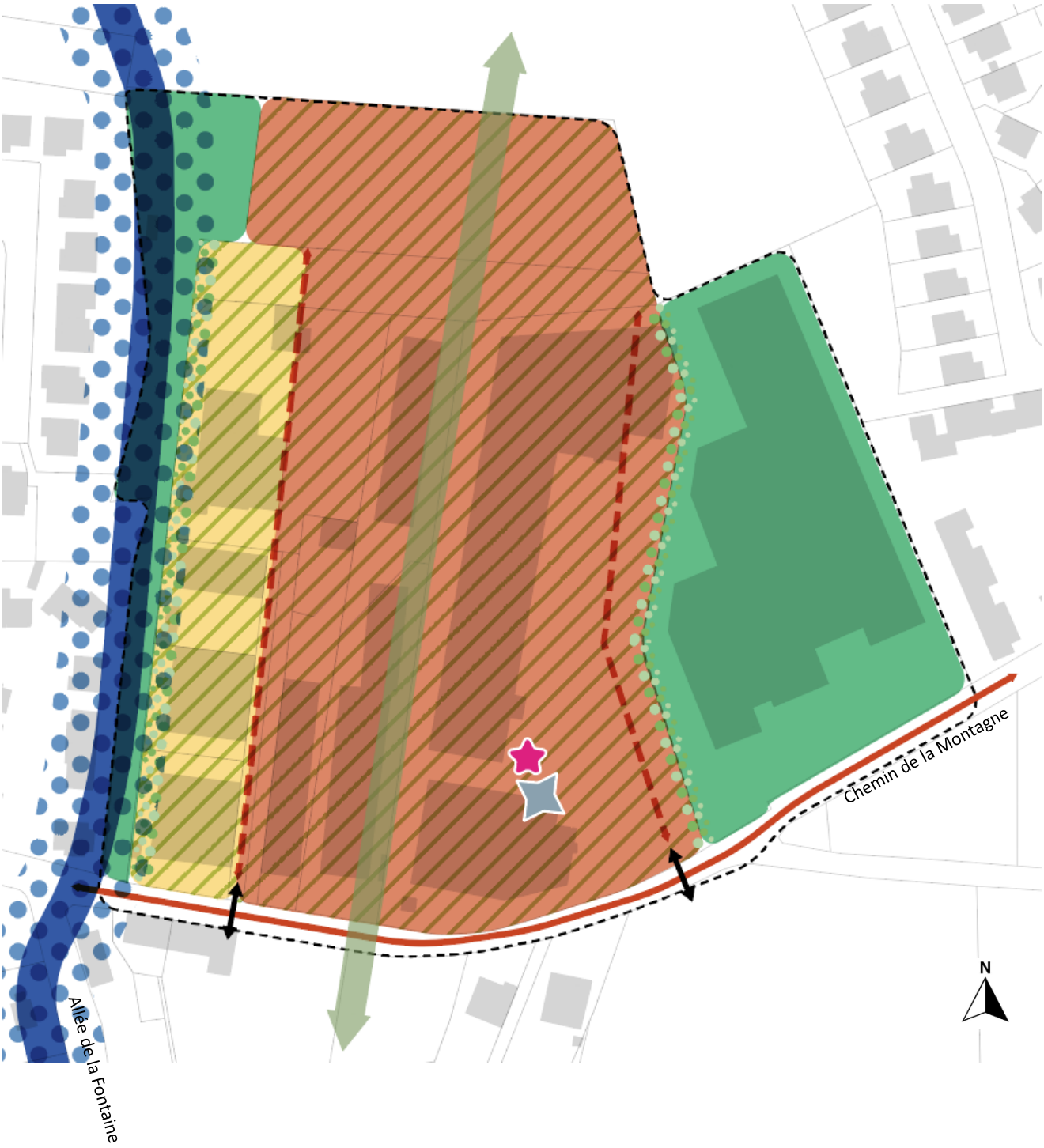
Le Chemin de la Montagne fera l'objet d'une sécurisation et un aménagement cyclable (de type piste ou bande cyclable par exemple) sera réalisé, grâce à un élargissement de la chaussée pour lequel un emplacement réservé est prévu. Cet aménagement permettra de développer l'usage quotidien du vélo tout en réduisant le trafic motorisé.

Le secteur du Chemin de la Montagne permettra de répondre à plusieurs enjeux en matière de développement urbain :

- Renouveler et densifier le tissu urbain avec :

- La reconversion des activités industrielles en logements tout en favorisant la désimperméabilisation d'une partie du site
- Une augmentation progressive de la densité et des hauteurs de l'extérieur vers le cœur d'îlot
- Une diversification de l'offre résidentielle (accession, logement social, résidence intergénérationnelle) aux typologies variées permettant, d'une part, de favoriser le parcours résidentiel des habitants, d'autre part, de poursuivre l'effort de construction de petits logements engagé par la commune
- Des formes urbaines diversifiées, un style architectural bien inséré dans l'environnement urbain et de qualité, garant de l'identité Briarde
- Une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.
- La réalisation de 25% minimum de logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- L'implantation de commerces et de services.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Créer de nouveaux axes de desserte viaires

Créer des principes d'accès aux nouveaux quartiers (localisation indicatives)

Prévoir l'élargissement du chemin de la Montagne pour réaliser une « vélorue »

Logements / Équipements / Projets

Créer une nouvelle offre de logements diversifiée d'environ 360 logements dont 25 % minimum de logements locatifs sociaux. Les logements devront être dans la mesure du possible traversant (localisation indicative).

R+3+C

R+1+C

Trame verte / Bleue

Protéger et développer les espaces verts support de biodiversité

Permettre la désartificialisation du site par la création d'espaces verts notamment de pleine terre et privilégier l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et éviter les phénomènes de remontée de nappe

Anticiper une potentielle renaturation en exigeant un retrait suffisant de 10 mètres minimum des nouvelles constructions par rapport au ru actuellement canalisé

Créer un principe de coulée verte centrale support de biodiversité et arborée

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Créer des transitions paysagères qualitatives

Économie / Commerces

Réaliser des rez-de-chaussée actifs (commerces et/ou locaux d'activités, équipement et services publics, …)

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Hydrographie

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Chemin vert

Contexte :

Située en entrée de ville Nord-Est du territoire communal, l'OAP Chemin Vert présente de nombreux enjeux répondant à des logiques différentes :

- Une insertion avec l'urbanisation récente à proximité du secteur
- Des boisements
- La requalification d'un espace déjà urbanisé

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

L'OAP vise à :

- Assurer une requalification urbaine du secteur en développant un programme de logements mixtes bien inséré dans l'environnement qui permette la densification des espaces d'habitat
- Développer une nouvelle polarité de commerces de proximités
- Requalifier l'entrée de ville
- Préserver les espaces naturels d'intérêt et maintenir le rôle de continuité écologique du secteur

Programmation :

- 75 logements à réaliser sur le foncier
- 25 % de LLS à partir de 35 logements par opération

Principes d'aménagement :

Déplacements :

- Favoriser les déplacements doux sur le secteur
- Renforcer les déplacements actifs autour du secteur

Développement urbain :

- Renouveler et densifier le tissu urbain avec :
  - La création d'une nouvelle polarité de commerces de proximité : construction de logements et de commerces en rez-de-chaussée à l'angle de la rue du Chemin Vert et de la route de Combault.
  - Une qualité et un style architectural bien inséré dans l'environnement urbain, garant de l'identité Briard
  - Une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions

Composition paysagère et intégration à la trame verte :

- Le renouvellement de la zone d'activité et l'aménagement du secteur Chemin Vert sera concentré sur les zones déjà urbanisées afin de préserver les espaces boisés de Champ Garni. Une attention particulière sera par ailleurs portée sur la zone à vocation de corridor écologique SDRIF (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue).
- Maintenir les boisements existants le long de la route de Pontault Combault, et compenser la partie sud qui sera touchée par les aménagements en replantant sur une large bande à proximité du jardin partagé
- Conserver le jardin partagé
- Végétaliser le Chemin Vert que ce soit sur les espaces publics ou privés
- Une qualité paysagère à soigner en entrée de ville :
  - Préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville, ses vues ouvertes sur les espaces boisés
  - Privilégier des formes urbaines et des matériaux qui soient respectueux du cadre semi-naturel

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Pérenniser la voie de mobilité active existante

Développer la voie de mobilité active

Logements / Équipements / Projets

Créer un secteur d'habitat collectif bas (représentation indicative)

Trame verte / Bleue

Végétaliser globalement le secteur de projet

Protéger le bois existant

Créer un principe d'espace vert ponctuel

Renforcer le corridor / continuité végétale

Respecter la transition douce végétalisée

Économie / Commerces

Créer un linéaire commercial / de services

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

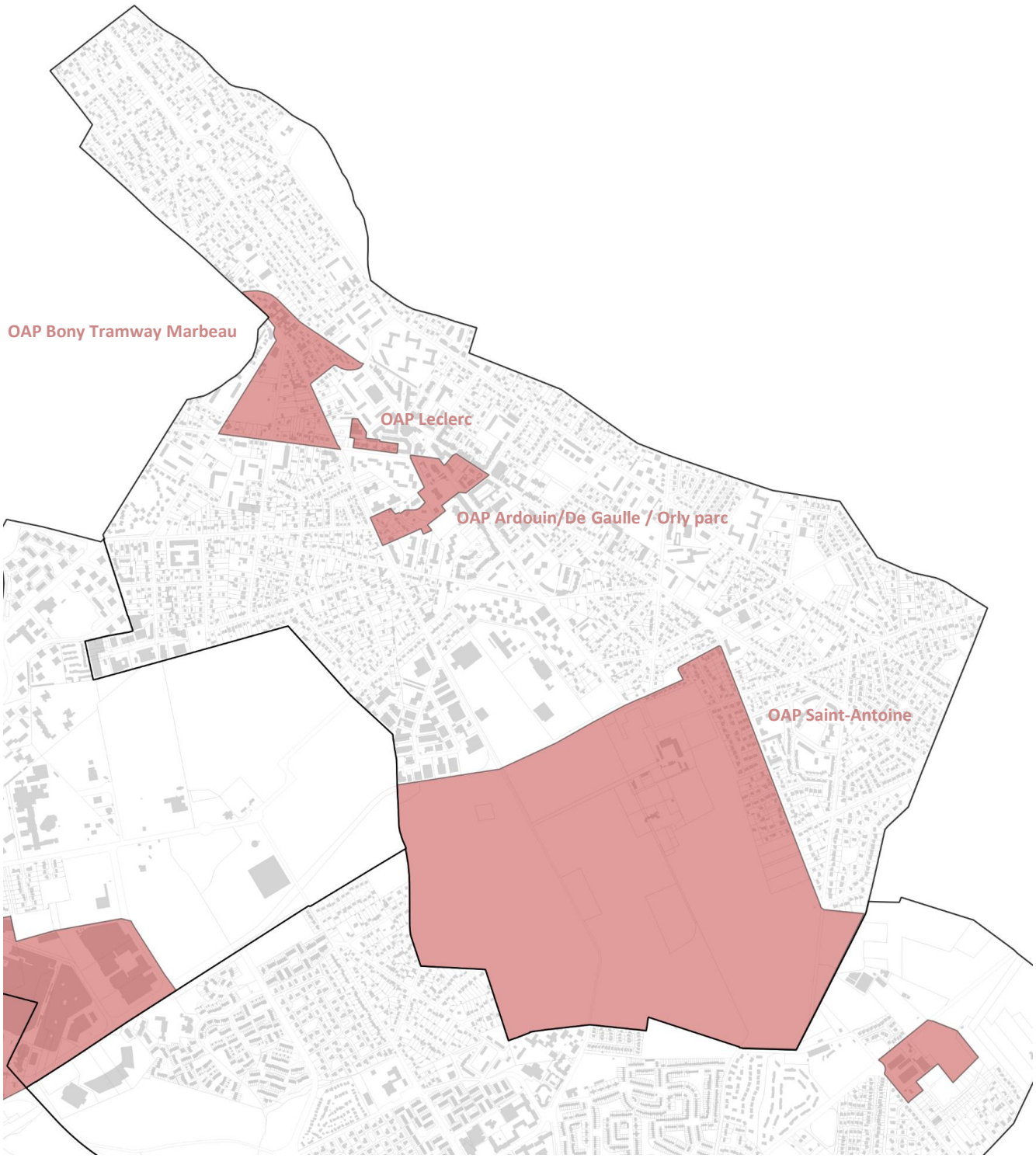
Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

LE PLESSIS-TREVISE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur Bony Tramway Marbeau

Contexte :

Le quartier dénommé Bony-Tramway se situe en entrée nord-ouest de la ville et le « bois Marbeau » qui s'inscrit en continuité de cet ilot.

En entrée de ville, à la croisée des secteurs pavillonnaires du Plessis et de Champigny et de l'amorce du centre-ville plus dense, l'espace constitué par l'ilot Bony-Tramway, la place Michel Bony et l'ilot Marbeau constituent un territoire en mutation. En effet, l'ilot Bony-Tramway est composé d'anciens locaux à usage industriel, et artisanal et de pavillons hétéroclites datant du 20eme siècle jusqu' aux années 1980 pour les plus récents. Le déclin des activités, lié notamment à leur mauvais positionnement dans la ville, a incité la municipalité à engager depuis 2011 une reconquête de cet ilot et à une réflexion sur la mutation en zone d'habitation.

De même, l'ilot Marbeau est aujourd'hui formé en grande partie d'un EBC dont la qualité se dégrade au fil du temps et d'ensembles collectifs ou individuels. Cette entité nécessite une remise en question notamment pour relier la partie nord et sud de l'avenue Berteaux mais également de permettre aux habitants de bénéficier de cheminements piétons et d'espaces verts accessibles au public.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

Pérenniser l'Espace Boisé Classé que constitue le « bois Marbeau », issu des anciens bois existants sur la commune et qui aujourd'hui subsiste au travers de quelques beaux sujets qu'il conviendra de préserver :

- D'assurer un espace relais dans le cheminement des biotopes et dans la conservation du milieu existant ;
- D'ouvrir éventuellement cette entité au public sous la forme d'un espace vert public, qui prendra en compte les attentes environnementales et écologiques ;
- De créer une communication entre l'avenue Marbeau et l'avenue de Chennnevières par la création de connexions piétonnes.

Faire évoluer la construction existante dans le but de créer un équipement public à destination de la découverte du biotope par exemple (espace réunion, lieu pédagogique...) ?

Affirmer la place Michel Bony en tant que place publique et non comme giratoire auquel il s'apparente aujourd'hui. Pour cela :

- Définir une nouvelle géométrie de la place ayant pour but une simplification du principe de circulation des automobiles sur cette place permettant ainsi de donner une plus grande importance aux piétons par l'aménagement d'espaces publics plus amples (voirie partagée, mobilier urbain incitant à la pause...) et aux cycles (réserves foncières pour piste cyclable le long de l'avenue Maurice Berteaux) ;
- Préserver et développer l'animation commerciale notamment sur l'ilot Bony-Tramway, principalement autour de la place Michel Bony et le long du mail piéton en connexion entre l'avenue Maurice Berteaux et l'avenue du Tramway.

Programmation :

- Création de locaux commerciaux de part et d'autre du mail en rez-de-chaussée des opérations collectives ;
- Création d'équipement public : espace vert/parc, parking en sous-sol pour desservir les commerces, les équipements du quartier (scolaires, parc…) ;
- Emplacement pour bus scolaire avenue du Tramway ;
- 25 % de LLS par opération.

Principes d'aménagement :

Conforter la mutation de l'ilot Bony Tramway dans le but de substituer le tissu existant d'industrie et d'artisanat par un tissu d'habitat et de commerce :

- Instaurer un front bâtit le long de l'avenue Maurice Berteaux permettant l'implantation de logements collectifs tout en prévoyant des reculs pour les espaces dédiés aux piétons et aux cycles ;
- Imaginer une connexion piétonne entre l'avenue Maurice Berteaux et l'avenue du Tramway au moyen d'un mail piétonnier en continuité de la place Michel Bonny et de l'avenue Marbeau réaménagée permettant de former une liaison piétonnière ;
- Associer les constructions situées le long de l'avenue du Tramway et de l'avenue G. Foureau à l'esprit du quartier du Val Roger notamment dans la constitution d'un jardin en devanture et un alignement des constructions en recul de 4 m par rapport à l'espace public ;
- Prévoir des percées visuelles et des cœurs d'ilots végétalisés.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Réaménager en principe de voirie partagée incluant piste cyclable et voie piétonne.

Développer les sentiers piétons existants

Développer un principe de continuité piétonne à intégrer dans les aménagements (Bois Saint-Martin – Plaine des Bordes).

Créer des pistes cyclables

Valoriser l'espace public en relation avec les commerces

Logements / Équipements / Projets

Restructurer l'ilot urbain

Utiliser le bâtiment existant pour un futur équipement public

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Restructurer la façade

Recul sur rue de 4m minimum végétaliser

Développer un principe de traversée du cœur d'îlot

Trame verte / Bleue

Développer un principe de continuités de nature et de percées visuelles

Créer un parc urbain

Créer des espaces verts accessibles au public en lien avec la mare

Créer une mare

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ardouin / De Gaulle / Orly Parc

Contexte :

Situé à l'intersection des avenues Ardouin, de Gaulle et Thérèse, l'ilot était constitué d'un tissu de constructions hétéroclites dont certaines vieillissantes. Depuis l'approbation du PLU en 2017, le bâti a bénéficié de diverses évolutions : constructions de nouveaux logements et commerces, rénovations et restructuration de petits collectifs. Son positionnement en plein centre, proche de tout commerce, service et desservi par les transports en commun font de ce site un lieu stratégique de développement urbain. Cette OAP a pour but d'illustrer les évolutions proposées qui pourront se substituer à terme, aux parcellaires et constructions hétéroclites et vieillissantes : le bâti devra être organisé mais séquencé et devra répondre à l'image nouvelle du centre-ville dont l'opération le « Triangle d'Or » réalisée à la fois sur l'avenue Ardouin et l'avenue de Gaulle constitue la première concrétisation.

Le secteur Orly se situe entre le parc d'Ourem à l'arrière de l'hôtel de ville et l'avenue Maurice Berteaux. Il constitue un secteur d'habitat individuel construit dans les années 50 (opération dite des « Castors »). Il se caractérise par une forte densité d'arbres notamment de chênes en limite avec le parc d'Ourem et le poste de Police Municipale.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Poursuivre la rénovation urbaine de l'ilot au travers d'un programme de démolition/reconstruction ou de réhabilitation portant sur les constructions dégradées ;
- Dans le cadre de reconstructions, il s'agit de répondre aux attentes du PADD quant à la mixité des fonctions en privilégiant une typologie propre au centre-ville du Plessis-Trévise et dans le respect de la trame viaire existante, comportant notamment de petites surfaces commerciales à RDC sur l'avenue Ardouin et en respectant l'alignement spécifique sur cette avenue ;
- Aménager des cœurs d'ilots végétalisés et permettre qui soient visibles pour les promeneurs ;
- Restructurer l'avenue Thérèse en apaisant la circulation, en créant une rue partagée entre piétons et automobilistes et permettant d'offrir un meilleur accès aux commerces. L'aménagement des stationnements devra être repensé afin d'accentuer la présence du végétal (plantation d'arbres, aménagements de massifs...) ;
- Préserver le boisement existant à Orly Parc sous réserve de son état sanitaire ;
- Permettre des cheminements piétons publics entre l'avenue Maurice Berteaux et la mairie vers les commerces de centre-ville ;
- Permettre une évolution mesurée : type de constructions / limiter les hauteurs/ petits collectifs.

Principes d'aménagement :

L'OAP établie en 2017 lors de l'élaboration du PLU a été partiellement réalisée et nécessite d'être mise à jour : l'opération du Triangle d'Or comprenant 100 logements et , des commerces a donné une nouvelle impulsion au centre-ville en réaffirmant le style architectural de ce secteur à la Mansard, assez traditionnel sur l'avenue Ardouin mais plus contemporain sur l'avenue De Gaulle. Les commerces et leurs terrasses sont propices au développement de la place des piétons. La poursuite de son aménagement devra répondre aux objectifs fixés précédemment.

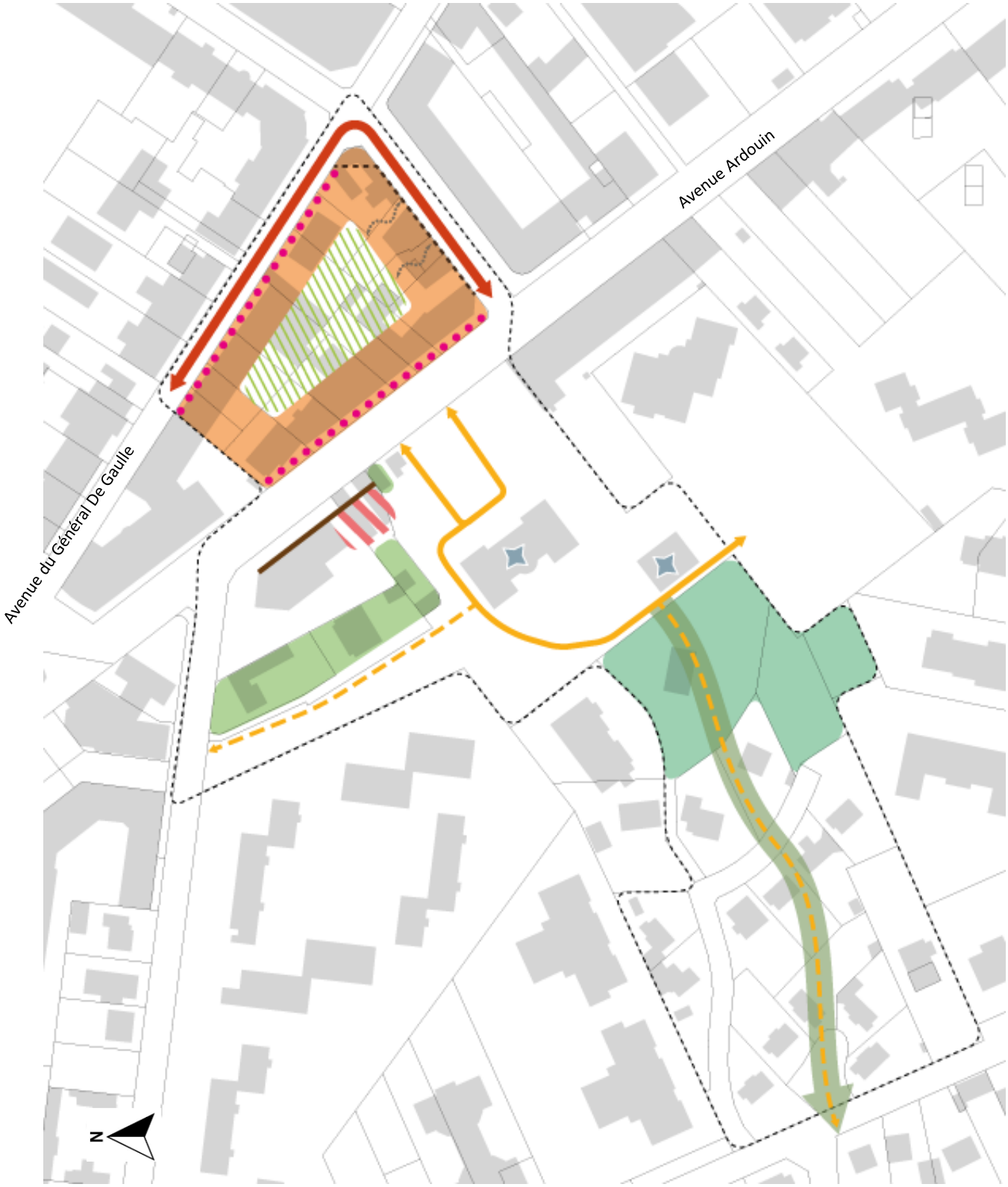
A l'issue de cette première tranche, il semble opportun d'étendre l'OAP Ardouin/De Gaulle vers l'ilot qui accueille la Mairie. Il s'agit de créer un équilibre dans le centre-ville entre d'une part les logements, les commerces et d'autre part les services dédiés aux habitants et les espaces non bâtis. Ce quartier est propice à la déambulation piétonne : on doit pouvoir y faire des achats en toute tranquillité mais également se promener entre le parc d'Ourem, l'avenue Leclerc, se rendre au marché couvert…. L'aménagement de cheminements piétons et la création d'un parc/mini forêt urbaine au niveau du 3 et 3 bis avenue du Général Leclerc est le point fort d'un schéma d'ensemble qui pourra se poursuivre par la requalification des avenues Thérèse et de Gaulle en tant que voie partagée.

- Renforcer la place des espaces verts grâce à la création de la mini forêt urbaine en déminéralisant des parcelles bâties sur près de 1500 m² ;
- Contribuer à un meilleur équilibre du bâti plus dense du centre-ville, renforcer les espaces de respiration ;
- Créer des ouvertures, et des percées visuelles pour ouvrir les perspectives à l'échelle des piétons chaque fois que cela est possible (avenue Thérése, au niveau de l'avenue Leclerc…) ;
- Limiter la hauteur des constructions à 15m, seuil maximal.

Programmation :

- Logements au sein de l'îlot central et accessoirement dans la continuité du 30/32 avenue Ardouin
- Commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue Thérése et de Gaulle
- Équipements publics à proximité de l'hôtel de ville si besoins futurs
- Espaces verts et sentiers urbains à renforcer

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Pérenniser les lignes de bus existantes (206 et 207)

Pérenniser les sentiers urbains existants

Principe de cheminement/sentier piéton à créer

Requalifier la voie sur principe de voie partagée à développer

Logements / Équipements / Projets

Restructurer l'îlot urbain

Créer un secteur de mixité comportant des logements, des commerces mais à dominante d'équipements publics

Pérenniser les équipements publics existants

Trame verte / Bleue

Créer des espaces verts

Créer un cœur d'îlot avec des percées visuelles depuis la rue

Protéger l'Espace paysager

Trame verte qui accompagne le cheminement/sentier piéton

Économie / Commerces

Structurer la façade urbaine avec des commerces en rez-de-chaussée

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Créer une façade urbaine avec rupture ponctuelle incluant des percées visuelles, des porches ou placettes en retrait et implantation en pan coupé à assurer au croisement de l'avenue Thérèse et l'avenue du Général De Gaulle

Créer une continuité bâtie

Créer une porosité/perméabilité du bâti

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Leclerc

Contexte :

Le secteur « Leclerc » se situe entre le cœur de Ville et l'avenue Maurice Berteaux, un axe en pleine mutation.

Il constitue une zone de transition entres des collectifs des années 60/70 (résidence Mortier, résidence des Chênes) et des opérations plus récentes mais toujours collectives (le Résidentiel du Plessis, la résidence Apollinaire…).

Le tissu urbain visé par cette OAP est hétéroclite :

- Habitat individuel ;
- Commerces en activité ou fermés ;
- Secteur artisanal ou d'entreprise en cœur d'îlot, peu accessible ;
- Parking public situé allée des Ambalais.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Organiser le renouvellement urbain de ces entités de manière cohérente en évitant la multiplication d'opérations isolées non coordonnées ;
- Disposer d'une vision globale permettant de créer un lien entre la résidence Apollinaire et la résidence séniors, de part et d'autre de l'allée des Ambalais ;
- Prévoir à terme la mutation des bâtiments d'activité situés en cœur d'ilot au milieu d'un cadre résidentiel et de commerces ;
- Renforcer la place des espaces verts pour améliorer l'environnement des habitants en particulier à proximité de la résidence dédiée aux séniors (située à l' angle des avenues Berteaux et Leclerc) ;
- Lutter contre les ilots de chaleur ;
- Favoriser les cheminements piétons pour limiter le recours aux véhicules particuliers ; inciter à des déplacements en mode doux pour accéder aux commerces depuis les bâtiments d'habitation ; sécuriser les déplacements.

Programmation :

- Logements et commerces en rez-de-chaussée ;
- Bureaux et professions libérales en lien et à proximité de la résidence séniors ;
- Espace vert ;
- 25 % de LLS par opération

Principes d'aménagement :

- Créer une continuité urbaine le long de l'avenue Leclerc mais en prévoyant des reculs sur rue en cohérence avec le bâti existant (moduler au besoin les reculs pour une meilleure insertion 4m/8m selon les situations) ;
- Limiter les hauteurs de construction pour une bonne intégration vis-à-vis des habitations existantes (R+3) ;
- Prévoir des cheminements piétons et cyclistes le long de l'avenue Leclerc ;
- Aménager des percées visuelles entre l'avenue Leclerc et les espaces verts à créer ;
- Imposer des linéaires de commerces/activités et services en RDC.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Créer un cheminement piéton

Maintenir un parking public

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Réaliser une percée visuelle

Créer un front bâti à l'alignement

Créer un front bâti avec un retrait de 8m

Logements / Équipements / Projets

Renouveler le secteur, habitat collectif et/ou équipement public en R+3 maximum

Trame verte / Bleue

Créer un espace vert

Économie / Commerces

Créer des commerces, activités et services en rez-de-chaussée

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Saint-Antoine

Contexte :

L'orientation concerne la frange inscrite entre la zone urbanisée et la zone agricole comprenant également la ferme Saint-Antoine et une partie de la forêt.

Le secteur du domaine du Plessis Saint-Antoine et plus particulièrement la partie située en limite de la zone urbanisée constitue un lieu d'intervention et de programmation des plus intéressantes pour la ville. En effet, la transition entre zone urbanisée et zone agricole de la commune se fait de façon stricte par la limite créée par l'avenue de l'Europe et les habitations situées le long de l'avenue Lefèvre.

Cette OAP a pour objectif de proposer une programmation pour l'aménagement d'espaces transitoires entre la ville urbanisée et la ville nature en considérant ces espaces comme des lieux à la fois ouverts sur la ville, mais aussi sur le paysage agricole. La programmation de ces espaces devra donc prendre en compte ces deux influences et de les associer dans une logique de transition.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

Urbain :

- Aménager les franges en liaison avec la ville afin d'assurer une transition moins contrastée entre l'espace urbanisé et l'espace agricole
- Conserver l'esprit des espaces agricoles ouverts dans la programmation des espaces limitrophes avec la ville urbanisée le long de la promenade plantée
- Donner une nouvelle vision de l'agriculture urbaine en association avec la ferme du Plessis-Saint-Antoine

Mobilité :

- Poursuivre l'aménagement des sentiers pour connecter la ville urbanisée et la ville naturelle afin de permettre une desserte des espaces naturels et agricoles de la ville
- Aménager une promenade piétonne en liaison entre espace urbanisé et espace agricole ménageant des vues sur le lointain de la vallée et permettant d'assurer un cheminement plus agréable et sécurisé le long de l'avenue de l'Europe et RD 235

Paysage et biodiversité :

- Pérenniser les espaces dits ouverts sur le paysage agricole de la commune et la conservation des vues
- Affirmer le statut d'espace relais pour le déplacement de la biodiversité entre les grandes entités paysagères limitrophes (Bois Saint-Martin, Plaine des Bordes et Ru du Morbras)

Principes d'aménagement :

ACTION 1 : AMÉNAGER LES FRANGES ENTRE ESPACE URBAIN ET ESPACE AGRICOLE

LA PROMENADE : La présence d'un vaste espace agricole en limite de la partie urbanisée de la ville marque profondément son image et son identité. La nécessité de préserver des vues spectaculaires sur le lointain induit de fait, un caractère singulier, marqué par une interpénétration assumée entre la ville et la campagne. Néanmoins, aujourd'hui, ces deux espaces cohabitent sans communiquer de part et d'autre de la limite que forme l'avenue de l'Europe et la RD235. La transition se fait très sévèrement.

Un cheminement situé le long des champs permettra une promenade depuis la ENS de la Plaine des Bordes puis vers le centre du Plessis. Une signalétique pourrait être mise en place dans un but pédagogique : Offrir une vision complète vers les espaces agricoles, la forêt et les prairies et agrémenter à terme les parcours de panneaux explicatifs.

Les actions à mettre en place :

- Organiser et clarifier les cheminements piétons pour favoriser la découverte et l'appropriation du secteur par les promeneurs.
- Définir des zones de « vues » sur les espaces agricoles ouverts, le long des cheminements créés.
- Permettre d'assurer une transition entre ville et campagne par la plantation d'arbres de hautes tiges le long de ce cheminement.
- Envisager une connexion viaire partagée permettant le contournement depuis l'avenue ,de l'Europe vers l'avenue de Combault. (Piétons/cycle)

La forêt de Saint-Antoine : La forêt du domaine Saint-Antoine constitue d'un des espaces naturels majeurs de la commune du Plessis-Trévise et son classement en EBC (Espace Boisé Classé) impose de respecter le végétal et les zones de biodiversité présentes dans la forêt. Cependant, il ne faut pas sanctuariser ce lieu, mais plutôt accompagner son développement et son intégration à la ville par des aménagements respectueux et réversibles (possibilité de les enlever).

La mise en place de ces aménagements prendra deux formes, une première liée au sport et en continuité de la plaine des sports et une seconde liée à la découverte de la biodiversité

Les actions à mettre en place :

- Création d'un parcours destiné à la promenade et de zone d'informations, d'observations et ;de découverte de la faune et de la flore, en parallèle des aménagements piétons existants le long des cheminements existants ou préfigurés selon des itinéraires logiques
- Aménagements à réaliser dans le respect des règles d'aménagement liées aux zones naturelles présentes dans la forêt (zones humides et mares, bosquets et buissons) permettant la circulation de la faune dans la forêt.

ACTION 2 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ESPACE CULTIVÉ

Les espaces cultivés : Les espaces cultivés en proximité de la plaine des Bordes et de la forêt du Plessis Saint-Antoine sont une composante importante du paysage de la commune. A la fois considérés comme lieux de promenade pour les habitants et source d'activité économique, leurs conservation et protection font l'objet d'une étude par l'agence des espaces verts d'Ile de France. Celle-ci vise à proposer, en parallèle de cette OAP, différents scénarii d'évolution des terres agricoles.

Ainsi, il convient ici de s'attacher à présenter une orientation quant à l'ambiance paysagère attendue et à une volonté de maintien et développement des continuités écologiques.

Les actions à mettre en place :

- Mener une réflexion sur le type de culture développé notamment en lien avec le PPAEN et la préservation du paysage agricole identitaire du Plessis (culture céréalière BIO)
- Aménager une zone agricole transitoire pérennisant les espaces agricoles ouverts et offrant aux promeneurs des découvertes ou redécouvertes du monde agricole
- Préserver la circulation de la faune sur les terres agricoles pour assurer des continuités entre forêt et domaine des Bordes.

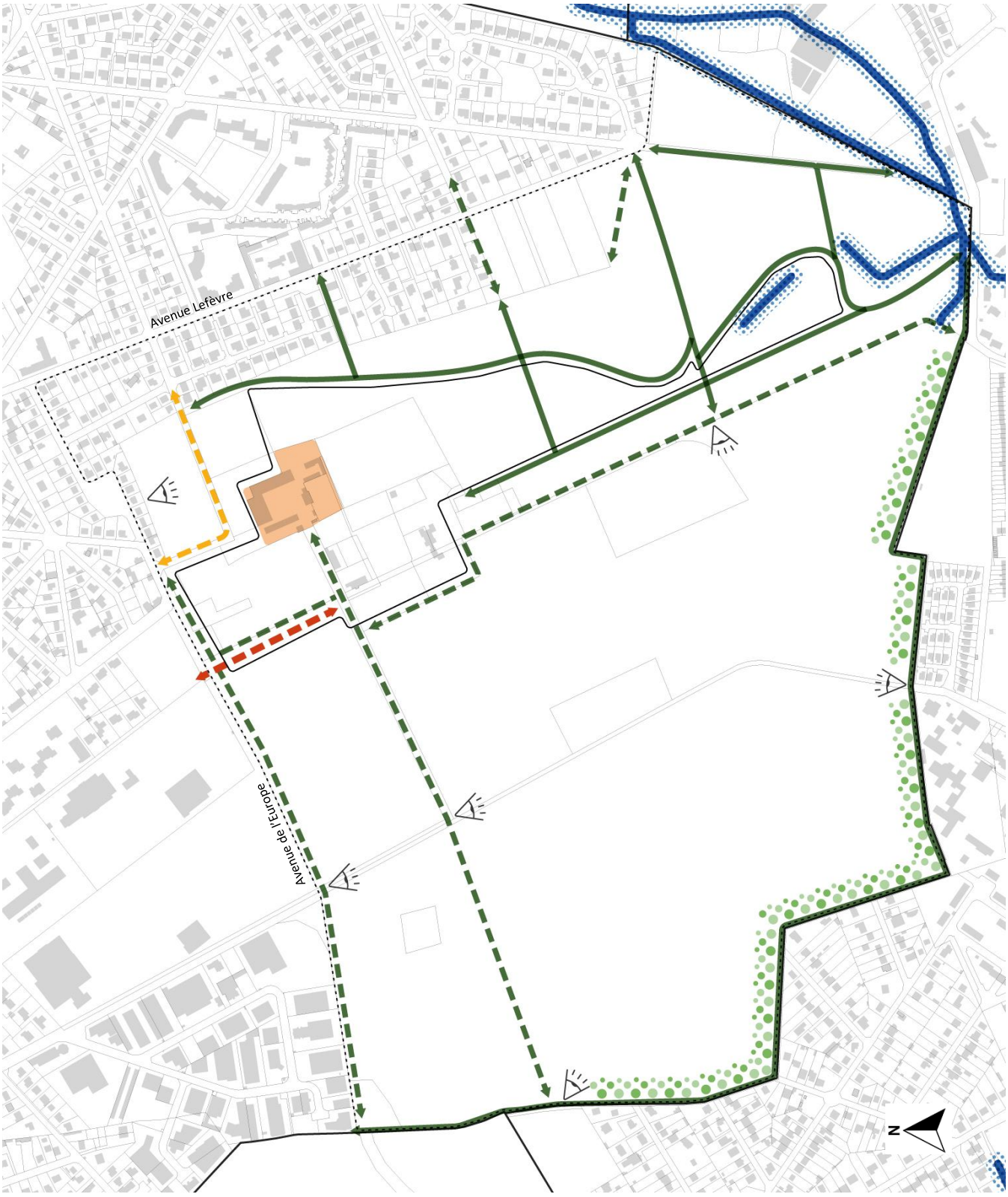
La ferme du plessis Saint-Antoine : La ferme du Plessis Saint-Antoine est un lieu emblématique pour les plesséens, tant par son ancienneté que par sa situation entre la Plaine des Bordes, la Forêt Saint-Antoine et le Bois Saint-Martin. Sa localisation en fait un relais majeur dans les trames verte et bleue.

Unique exploitation agricole de la commune, il s'agira de la préserver, en collaboration avec les différents propriétaires de l'ensemble. Si l'activité d'élevage n'a pas pu économiquement être maintenue, on tendra à sauvegarder et conforter l'agriculture, en particulier la culture céréalière.

Les actions à mettre en place :

- Assurer la pérennité de l'activité agricole et promouvoir une logique de circuits courts, en évoluant si possible vers un mode bio voire une transformation et vente sur place, éventuellement en synergie avec la Plaine des Bordes
- Valoriser la ferme et en optimiser l'occupation à plus ou moins long terme (mise en valeur du patrimoine bâti…)
- Améliorer son articulation avec la ville, en organisant les franges et les cheminements sur le secteur

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Emprise pour espace partagé (piéton, cycles)
- Sentier urbain existant
- Sentier urbain à créer
- Parcours à aménager
- Principe de liaison pour relier le parking sous occupé du centre sportif

Logements / Équipements / Projets

- Secteur de mutation possible à long terme (équipements publics, sportifs, équitation, …)

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

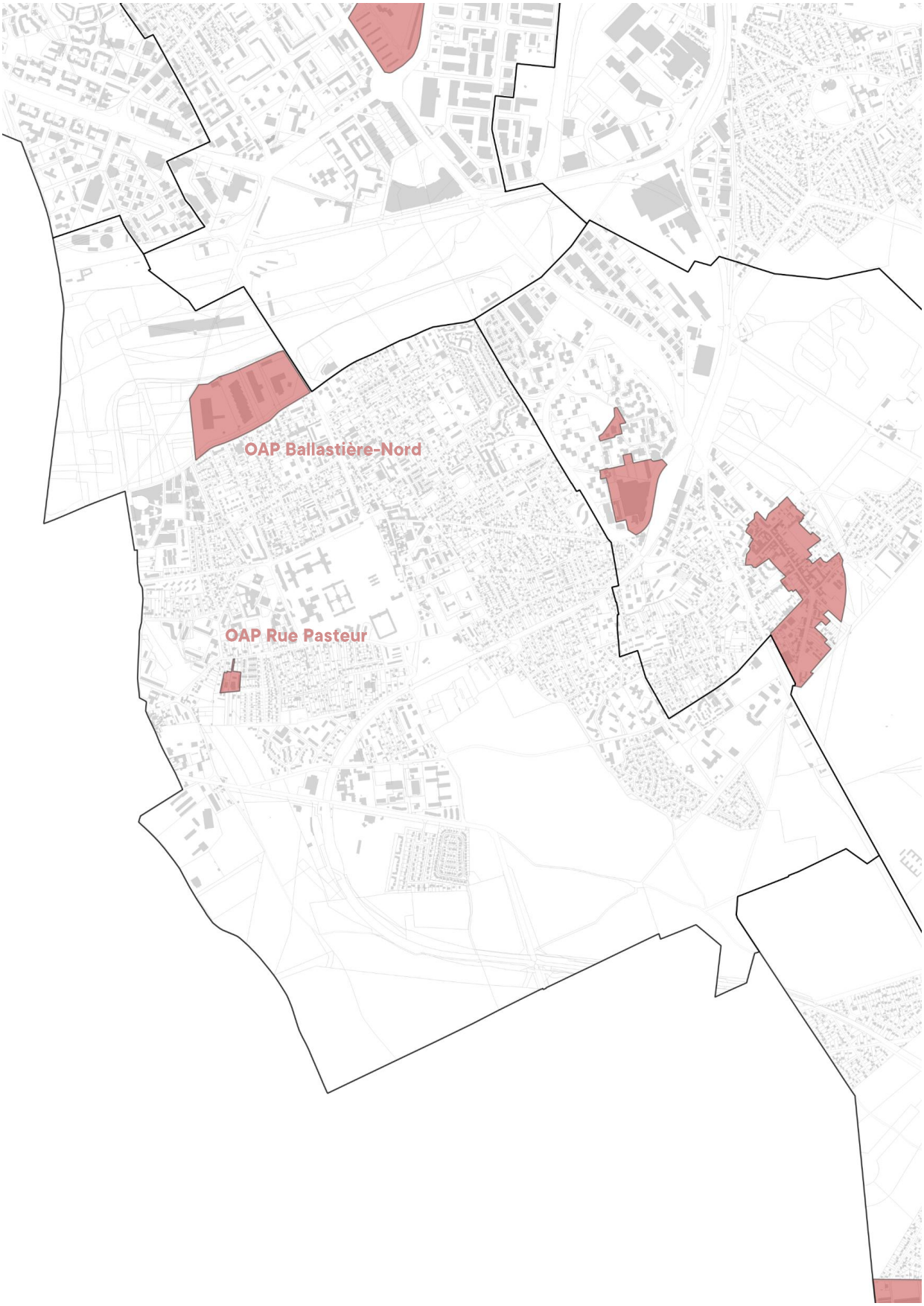
- Cône de vue à préserver
- Frange urbaine / Lisière à travailler

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges

LIMEIL-BRÉVANNES

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ballastière-Nord

Contexte :

Le site de la Ballastière Nord constitue une des principales emprises foncières mobilisables, sur le territoire de Grand-Paris-Sud-Est-Avenir, pour l'accueil d'entreprises nouvelles. Avec la proche zone d'activités logistiques, ce secteur de Limeil-Brévannes est inscrit dans une dynamique globale de requalification et de densification.

En outre, l'achèvement du quartier des Temps-Durables, en 2012, rend plus nécessaire l'accueil d'entreprises nouvelles et la création d'emplois nouveaux.

La volonté du Territoire et de la Ville est de développer une nouvelle centralité économique au nord des espaces déjà urbanisés, à proximité de projets structurants pour le Territoire:

La future station du Cable A (le téléphérique urbain), la Tégéval (la coulée verte), et, à plus long terme, le T.C.S.P. de Sucy à Orly.

Les études de programmation ont démontré qu'il existe une insuffisance de locaux de petites et moyennes tailles, correspondant aux attentes des P.M.E.-P.M.I., d'une part. D'autre part, il existe une demande importante mais insatisfaite d'entreprises déjà implantées dans le Val-de-Marne et cherchant à se délocaliser pour les locaux correspondant mieux à leurs critères.

Le secteur de la Ballastière-Nord se situe aujourd'hui en limite d'urbanisation de Limeil-Brévannes, encadré par la route départementale 110, mise en service en 2011, la zone d'activités existante, la centrale à biomasse et la rue Paul-Valéry. L'un des objectifs majeurs d'aménagement de ce secteur réside dans le retournement des accès vers la RD 110 de la zone d'activités existante, actuellement ouverte sur la rue Paul-Valéry. Ce basculement des accès permettra d'améliorer le fonctionnement logistique du secteur, de désenclaver la ZAE, et d'envisager une requalification cohérente de l'ensemble de la zone. Le prolongement de l'avenue Albert-Garry contribue également à cette dynamique de restructuration.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

Les orientations de programmation visent une certaine mixité dans les activités attendues :

- Des activités industrielles, artisanales, et logistiques, au cœur des ilots, et auprès de la boucle dessinée par la voie routière interne
- Des activités tertiaires dans des plots plus petits, formant les fronts urbains, au long de la rue Paul-Valéry et de la route départementale 110
- Des activités communes, servant les besoins des entreprises attendues.

Principes d'aménagement :

Pour développer une nouvelle centralité économique au nord de Limeil-Brévannes, en lien avec les projets structurants de l'E.P.T., les orientations d'aménagement, relatives au secteur de la Ballastière-Nord, sont :

- La requalification de la zone d'activités existante. Ce processus, qui devra être mené sur le long terme, nécessitera une restructuration de la voirie interne aux lots, privée, et devra aussi être accompagné d'un projet urbain pour constituer une nouvelle façade urbaine, face aux quartiers résidentiels du sud de la rue Albert-Garry
- La création d'une nouvelle zone d'activités
- La création d'une voirie routière interne
- La création d'une trame piétonnière et cyclable interne
- La création d'un front urbain
- La formation d'un paysage qualitatif qui assure une continuité entre le grand paysage et le cœur du nouveau quartier
- Un traitement qualitatif des limites, et une gestion durable de l'eau en surface, par des bassins et des noues
- La préservation des abords de la sous-trame herbacée
- La création des accès sur la RD 110 en lieu et place des sorties sur la rue Paul Valéry.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Création de nouveaux accès :

- Viser le retournement de l'accès des entreprises sur la RD 110

Économie / Commerces

Secteur d'activités existant à conforter :

- La zone d'activités existante est occupée par des activités de logistique, appartenant à des propriétaires privés.

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Principe de frange végétale / Transitions :

- Dans la continuité de l'apaisement de la rue Albert Garry, renforcer l'armature végétale pour limiter les nuisances visuelles pour les quartiers résidentiels voisins

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Rue Pasteur

Contexte :

Le secteur d'activités concernée par la présente OAP est situé au 26 rue Pasteur, au sein d'un tissu pavillonnaire. D'une superficie d'environ 7 200 m², il se compose de bâtiments vieillissants, dégradés et en partie inoccupés. C'est un secteur également soumis à des nuisances sonores importantes liés aux passages des avions (y compris en zone C du PEB sur la partie sud).

Objectifs :

L'objectif sur ce site est d'encadrer et de limiter la constructibilité en créant un secteur d'habitat individuel, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui s'intègre davantage au tissu environnant et qui prennent en compte les niveaux sonores importants constatés sur le site.

Principes d'aménagement :

Au-delà du P.E.B. de l'aéroport d'Orly qui concerne le sud de l'OAP (zone C), l'ensemble de l'OAP est exposé à un niveau de bruit important (entre 60 et 65 dB (A) selon Bruitparif) principalement lié à la proximité de l'aéroport d'Orly. Afin de limiter l'exposition de la population à cette nuisance, l'objectif est dans un premier temps de modérer la densité sur ce site avec un programme de 15 maisons maximum. En l'absence d'OAP, les règles de constructibilité sur ce secteur permettrait le développement d'un projet plus dense et par conséquent l'accueil d'une population plus importante.

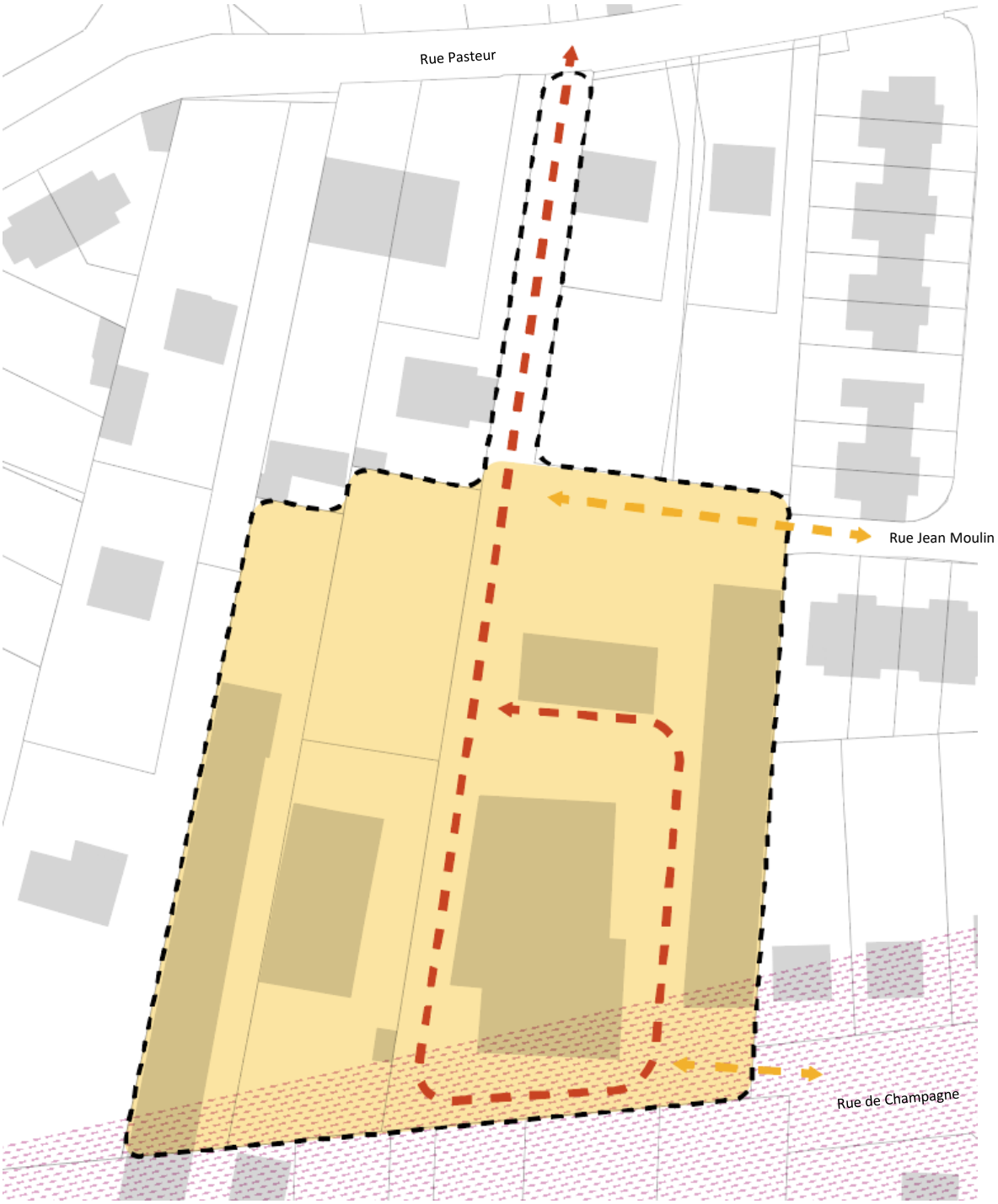
Au-delà des dispositions du Code de la construction qui impose une isolation acoustique en fonction du niveau de bruit, d'autres mesures visant à limiter l'impact des nuisances sonores sont définies :

- Utiliser des matériaux adaptés pour le revêtement de la façade : Le revêtement de la façade est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être préconisée.
- Garder un espace entre les constructions afin de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face : Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Il faut donc limiter la hauteur du bâti (Ce principe est retenu dans cette l'OAP imposant un programme de maisons individuelles), et respecter un espace suffisant entre les constructions avec un minimum de 8 m en cas de vue directe et 6 m sinon.
- Mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtres : Un système performant de ventilation automatique pourrait être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.
- Favoriser l'inertie thermique : L'inertie thermique des bâtiments permet de maintenir les logements au frais en journée, notamment l'été, et de limiter les ouvertures de fenêtres. Il faut donc favoriser l'utilisation de matériaux lourds et une épaisseur des parois importante.

Programmation :

- 15 maisons maximum
- Une surface de plancher minimum de 120m² par logement

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Desserte viaire :

- Une nouvelle voie sera aménagée depuis la rue Pasteur. Elle prendra la forme d'une boucle desservant l'ensemble des logements

Principe de liaison douce à développer

Logements / Équipements / Projets

Secteur de logement individuel :

- Le quartier actuellement à vocation d'activités mutera en un secteur d'habitat individuel comptant 15 maisons maximum. Cette nouvelle fonction permet une meilleure insertion de la zone dans son environnement. Une surface de plancher minimum de 120m² par logement est exigée

Trame verte / Bleue

Plan d'exposition au Bruit:

- Le sud du quartier est concerné par le PEB de l'aéroport d'Orly. Les secteurs concernés ne pourront pas accueillir de maison, mais pourront être le lieu d'aménagements paysagers

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

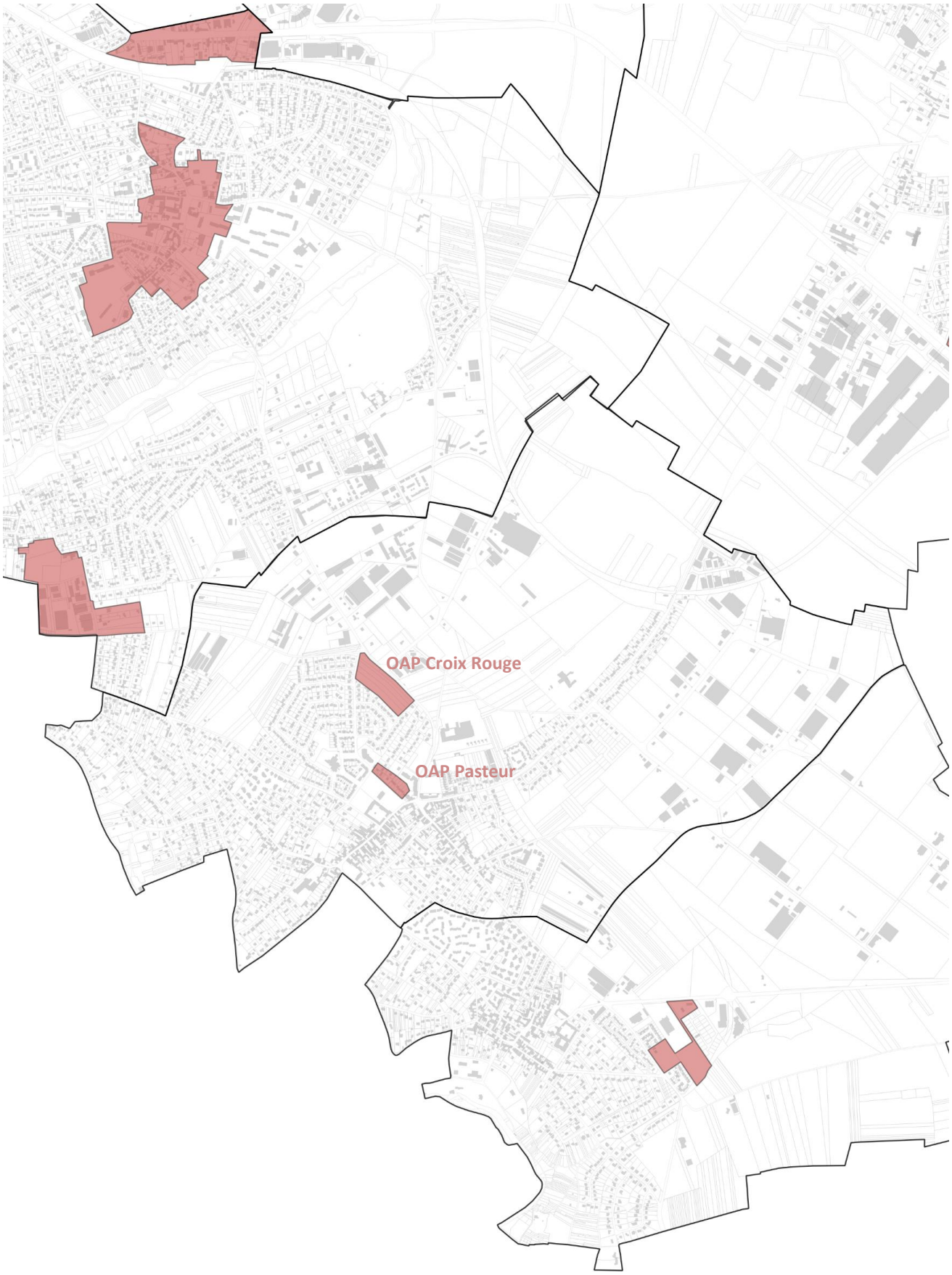
Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

MANDRES-LES-ROSES

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pasteur

Contexte :

La commune connaît une évolution démographique significative ces dernières années, accompagnée d'une pression croissante sur les ressources foncières et d'une augmentation des besoins en équipements et services. Cette dynamique nécessite une planification urbanistique cohérente et proactive afin de préserver notre cadre de vie, de favoriser la mixité sociale, et de garantir un développement harmonieux et durable.

Le secteur de densification se situe en centre-ville le long de la rue Pasteur et fait face à la ferme de Monsieur (monument historique classé) abritant la mairie et séparé par la place des Tours Grises. Cette localisation privilégiée se situe en Site Patrimonial Remarquable.

Objectifs :

1- Préserver le patrimoine et l'identité locale : Nous souhaitons préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et culturelles qui font le charme et l'identité de notre territoire. L'OAP inclura des mesures de mise en valeur du patrimoine bâti.

2- Promouvoir la qualité urbaine et environnementale : Nous aspirons à concevoir des espaces de vie agréables, accessibles à tous, et respectueux de l'environnement. L'OAP encouragera la création d'espaces verts, la gestion des espaces publics, ainsi que l'adoption de normes architecturales et environnementales élevées.

3- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale : Nous nous engageons à promouvoir une offre diversifiée de logements, d'activités économiques, de commerces et de services pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. L'OAP encouragera la mixité sociale favorisant ainsi la cohésion sociale et l'inclusion.

Principes d'aménagement :

La zone définie par l'OAP offre un emplacement stratégique en centre-ville, à proximité des diverses équipements publics et des transports en commun. Il se situe en bordure d'un secteur pavillonnaire calme.

Il est proposé d'implanter le long de la rue Pasteur des bâtiments en R+2+combles aménagés comprenant du logement et du commerce en rez-de-chaussée.

Le stationnement requis sera réalisé en sous-sol.

Les zones de construction seront abordées par un emplacement réservé permettant de reprendre dans le domaine public des espaces déjà occupées par la voirie et des trottoirs.

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe.

En zone potentiellement sujette à des risques de débordement de nappe et d'inondation de cave. Il conviendra d'analyser plus en détail ce risque, en phase amont du futur projet prévu sur ce site.

Programmation :

- Commerces en RDC
- Environ 50 logements en R+2+C
- 30% de logements locatifs sociaux

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier des voies

Logements / Équipements / Projets

Aménager des habitats collectifs en R+2+C, dont 30% de LLS, avec stationnement en sous-sol et commerces en rez-de-chaussée.

Économie / Commerces

Développer un linéaire commercial

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Croix Rouge

Contexte :

La commune connaît une évolution démographique significative ces dernières années, accompagnée d'une pression croissante sur les ressources foncières et d'une augmentation des besoins en équipements et services. Cette dynamique nécessite une planification urbanistique cohérente et proactive afin de préserver notre cadre de vie, de favoriser la mixité sociale, et de garantir un développement harmonieux et durable.

Ce secteur d'urbanisation future se situe en continuité immédiate d'une zone d'habitat individuelle et à proximité d'une ZA. Cette zone est visible depuis la rue François Coppée et la rue de la Croix Rouge, et constitue un espace disponible au cœur de l'agglomération. Cette localisation privilégiée offre des opportunités de liaison douce avec les allées Gustave Durrassié et du Mur d'Orléans sécurisant notamment les déplacements des piétons.

Objectifs :

- Préserver le patrimoine et l'identité locale : Nous souhaitons préserver les caractéristiques architecturales et paysagères qui font le charme et l'identité de notre territoire.
- Promouvoir la qualité urbaine et environnementale : Nous aspirons à concevoir des espaces de vie agréables et accessibles à tous. L'OAP encouragera la création d'espaces verts, la gestion des espaces publics, ainsi que l'adoption de normes architecturales et environnementales élevées.
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale : Nous nous engageons à promouvoir une offre diversifiée de logements et de services pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population. L'OAP encourage la mixité sociale et fonctionnelle dans la zone favorisant ainsi la cohésion sociale et l'inclusion.
- Optimiser les déplacements et les infrastructures : Nous cherchons à améliorer la mobilité urbaine en favorisant les modes de transport doux et en optimisant l'accessibilité des quartiers aux équipements et services.

Principes d'aménagement :

La zone AU offre un emplacement stratégique au cœur de la commune de par sa proximité avec le centre-ville, le collège et l'école maternelle. Elle se situe en bordure d'un secteur pavillonnaire calme.

Il est proposé d'implanter le long de la zone pavillonnaire existante des habitations individuelles de type R+1 avec places de jour. Le long de la rue François Coppée, dont le trafic est relativement dense, il est proposé d'implanter une zone d'habitation en R+2+attique maximum avec stationnement en sous-sol et à l'extérieur à l'instar de l'opération réalisée à l'angle de la rue François Coppée et la rue du docteur Albert Schweitzer.

Les deux zones seront desservies par un axe principal central dont l'entrée se fera rue de la Croix Rouge et la sortie sur la rue François Coppée. Une liaison douce permettra un accès sur l'allée du Mur d'Orléans et une liaison douce plus importante et centrale permettra de relier la rue François Coppée et l'allée Gustave Durrassié. Cette liaison douce centrale sera bordée d'espaces verts aménagés, eux-mêmes bordés par des espaces de stationnement libre permettant de faire de ce lieu un espace de convivialité.

Les cheminements piétons (assimilés aux cheminements doux) seront aménagés et paysagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

Des emplacements réservés sont intégrés au projet :

- À destination d'une piste cyclable le long de la rue François Coppée ;
- Une réserve foncière destinée à la réalisation du carrefour ;
- Pour la réalisation d'un équipement public ;
- Un espace pour voie de bus rue de la Croix Rouge sera à prévoir en accord avec les services compétents en la matière.

En zone potentiellement sujette à des risques de débordement de nappe et d'inondation de cave. Il conviendra d'analyser plus en détail ce risque, en phase amont du futur projet prévu sur ce site.

En matière d'aménagement, de paysagement et d'environnement, une réflexion spécifique sera portée sur la qualité paysagère du réseau végétal des espaces publics. Ce végétal devra être structurant dans l'aménagement de cette zone. Ainsi, les espaces végétalisés seront traités en espaces verts communs et en accompagnement des aménagements du domaine public. Ces espaces verts pourront également avoir un rôle d'intégration paysagère des aires de stationnement.

Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et à la nature pédologique locale. Les plantations accompagnant les constructions seront constituées préférentiellement d'espèces variées, pour partie fleuries, et locales. Les plantations retenues pour les espaces communs et d'accompagnement des voiries seront de préférence des espèces végétales nécessitant peu d'entretien.

Une qualité architecturale devra être recherchée au sein du programme d'urbanisation ainsi qu'une intégration architecturale et urbaine avec l'habitat limitrophe. Une attention particulière devra être portée pour les projets de construction qui seront situés en façade le long de la rue François Coppée.

Programmation :

- Échéancier de première pierre à l'horizon janvier 2029
- Environ 100 logements
- Entre 25% et 30% de logements sociaux (30% de PLAI minimum, maximum 30% de PLS, et BRS à définir)
- Entre 25% et 30% de logements locatifs intermédiaires (LLI)

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Réaménager le secteur destiné à l'emprise du carrefour et de la circulation active

Créer la voie de desserte principale

Créer les circulations douces

Créer du stationnement libre (emplacement indicatif)

Logements / Équipements / Projets

Construire un secteur de logements collectifs avec stationnement en sous-sol (R+1+C)

Construire un secteur de logements individuels avec place de jour (R+C)

Construire un secteur d'implantation de la crèche (emplacement indicatif)

Construire 30% de logement sociaux à partir de 7 logements sur tous les secteurs de logements

Trame verte / Bleue

Aménager un espace vert

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

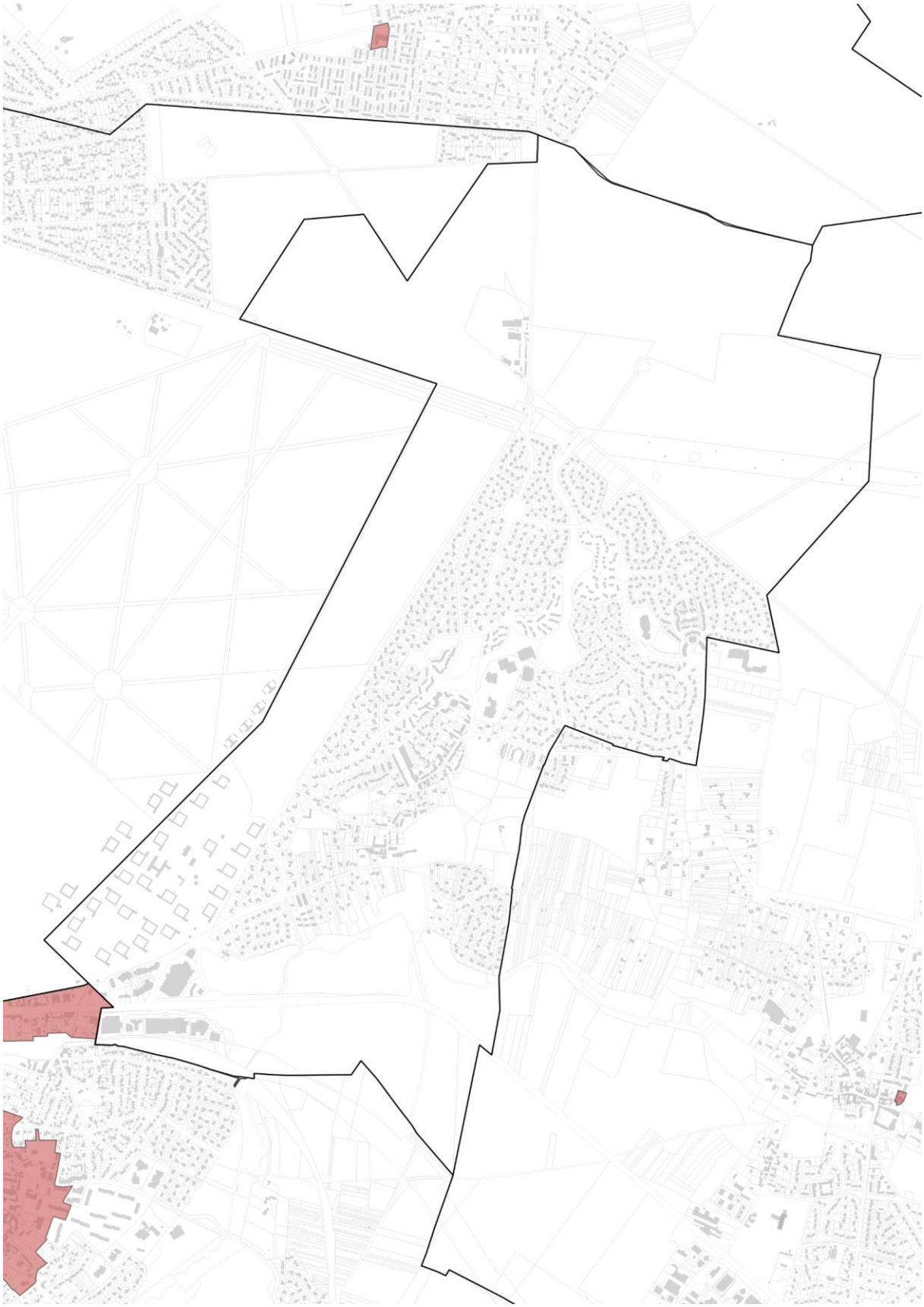
Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

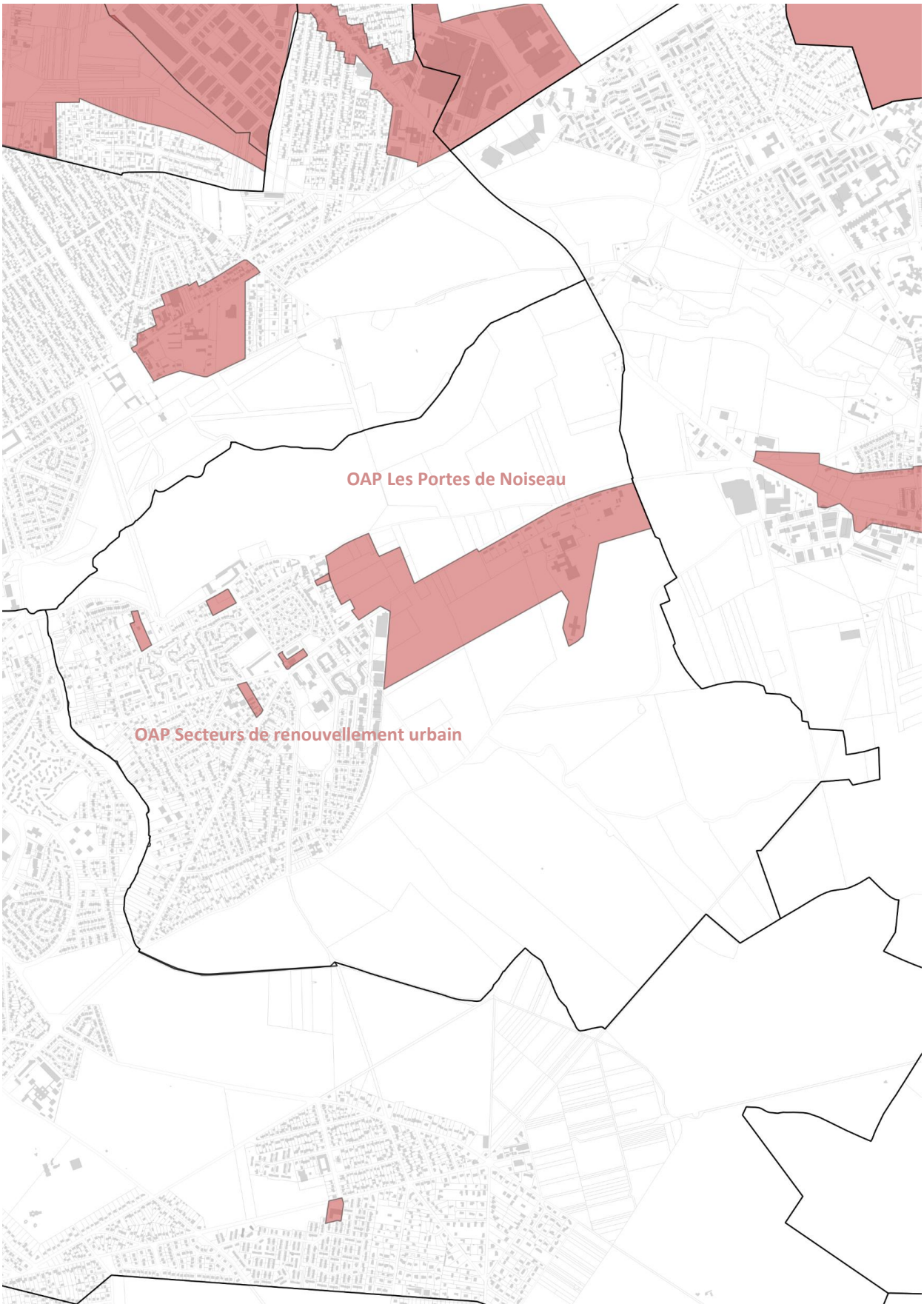
MAROLLES-EN-BRIE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



NOISEAU

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteurs de renouvellement urbain

Contexte :

L'OAP identifie cinq secteurs localisés dans la partie urbaine de la commune :

- Secteur chemin de la Garenne
- Secteur Estienne d'Orves
- Secteur Garage Citroën
- Secteur Rue Léon Bresset
- Secteur Avenue Pierre Mendes France

Ces sites ont été choisis pour leur capacité à évoluer : localisation dans la commune, disponibilité foncière, surface de terrain, possibilité de mutation....

Objectifs :

L'objectif sur ces sites est de rendre obligatoire en cas d'évolution une densité de logement minimale rapportée à la surface des terrains afin de contribuer aux objectifs de création de logements déterminé par le PADD.

Ces terrains identifiés en zone urbaine dans le bilan du potentiel de mutation et de densification

Programmation :

Tous les secteurs : La densité minimale sera de 45 logements à l'hectare, avec un objectif de logements sociaux de 40% et ne devront excéder un nombre de logement maximum de :

- Secteur chemin de la Garenne : 35 logements
- Secteur Estienne d'Orves : 25 logements
- Secteur Garage Citroën : 30 logements
- Secteur av Pierre Mendès France : 40 logements

Principes d'aménagement :

L'orientation consiste sur ces sites à rendre obligatoire en cas d'évolution, mutation de l'occupation des terrains une densité de logement minimale rapportée à la surface des terrains afin de contribuer aux objectifs de création de logements déterminé par le PADD.

Secteur chemin de la Garenne/Rue d'Estienne d'Orves ; Secteur Garage Citroën ; Secteur Avenue Pierre Mendes France. La densité minimale sera de 45 logements à l'hectare, avec un objectif de logements sociaux de 40%.

Par ailleurs cette orientation de densité minimale est accompagnée d'une obligation de vérification de la possibilité de mutabilité et densification suivant les objectifs définis des terrains restants en cas de division des terrains.

Prise en compte du risque archéologique dans les aménagements. Le service régional de l'Archéologie signale les points suivants :

- Secteur d'extension du village : une occupation de la période Néolithique localisée en bordure de l'ancien village et proximité du secteur de « La Marinière » (rue Léon Bresse Chemin du Cimetière - Route de La Queue-en-Briel
- Secteur Estienne d'Orves - Rue Léon Bresset : localisé dans le bourg ancien à l'emplacement d'anciens domaines.

Avant toute réalisation d'aménagements sur ces secteurs, le service régional de l'Archéologie doit être consulté pour examiner si les projets donnent lieu ou non à des prescriptions de diagnostics archéologiques.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Logements / Équipements / Projets

Créer un secteur de renouvellement urbain avec une densité de 45 logements à l'hectare minimum et 40% de LLS, avec une hauteur maximale de 10m

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Créer une perméabilité

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les portes de Noiseau

Contexte :

Véritable entrée de ville de Noiseau après avoir franchi le site France Telecom qui constitue la limite communale, ces terrains situés au nord de la route Départementale prennent appui à l'ouest sur le village, ils sont limités au nord par le chemin communal qui longe le parc d'Ormesson et s'étendent à l'est jusqu'au cimetière.

Ils correspondent au niveau de l'occupation des sols à des terrains agricoles en exploitation.

Ces terrains qui forment actuellement une dent creuse au niveau de la partie nord de la partie urbaine de Noiseau sont repérés au niveau du schéma directeur de l'ile de France comme constituant la limite d'un front urbain permettant de déterminer l'achèvement de l'urbanisation par rapport aux espaces devant rester agricoles.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Conforter par un nouveau quartier l'achèvement de la partie urbaine de Noiseau conformément aux possibilités apportées par le front urbain défini au SDRIF.

Ce front urbain offre à la commune la possibilité de redessiner l'entrée de ville de Noiseau en s'appuyant non pas sur le prolongement de la zone d'activité issue du tracé de la ZAC de la pépinière mais plutôt sur l'ordre des tracés plus anciens.

En effet, la forme courbe de la ZAC de la pépinière était destinée à inscrire le passage d'une déviation routière permettant de contourner le village en empruntant les lisières de la forêt Notre Dame pour rejoindre la route départementale. Cette déviation n'étant désormais plus d'actualité, l'entrée de ville peut être reconfiguré au moins sur la partie nord des terrains en s'appuyant à nouveau sur les tracés du parcellaire, les lignes directrices et les perspectives des châteaux et dépendances aristocratiques environnants.

Sur ces terrains actuellement agricoles le développement impose d'avoir :

- Une vision prospective à une large échelle, en définissant des orientations
- Une réflexion profonde sur les orientations urbaines et paysagères à donner à ce site
- Une réflexion sur la prise en compte des exploitations agricoles restantes

Il doit avoir pour objectif la réalisation d'un nouveau quartier non pas en rupture avec son environnement mais en continuité du tissu du village avec lequel des continuités et perméabilités doivent être établies.

- Répondre aux besoins communaux en termes de réalisation de logements diversifiés, d'équipements et de services

Pour répondre à ses objectifs de production de 35 logements par an, la commune doit être en mesure de dégager les possibilités foncières permettant de réaliser 350 logements d'ici 10 ans et 525 logements à l'horizon 2030.

Cet effort, la commune entend le répartir à la fois sur la partie urbaine dans le cadre d'un renouvèlement urbain accepté par les habitants.

C'est dans ce sens que sont définies les OAP de renouvellement urbain qui vont permettre de prendre une partie de l'effort de construction.

Ces possibilités restant toutefois insuffisantes au regard de l'objectif global, il est nécessaire de répartir l'effort sur une partie limitée des terres agricoles de la commune.

➢ Créer des continuités et des perméabilités entre le village et le nouveau quartier. Maintenir les continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité environnants

En identifiant les éléments de continuité et les perméabilités du bâti et des jardins depuis la rue Léon Bresset, en identifiant et en assurant des connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant la trame verte (parcs, jardins privés, jardins) et la trame bleue les ruissellements naturels des eaux de pluies vers le réseau hydrographique du Morbras).

Principes d'aménagement :

Échéancier : Réalisation à court terme d'une opération d'ensemble (5ans)

La réalisation d'un programme mixte, comprenant :

➢ Des logements diversifiés, tant en termes de typologie (collectif, intermédiaire et individuel, maisons de ville) que de financement (accession de standing, accession « maîtrisée », locatif aidé et privé).

Un programme d'environ 420 logements en continuité du village destinés à une urbanisation principalement à destination de logements, avec un objectif de logements sociaux d'environ 30%. Une densité progressive sera adoptée sur le quartier afin d'assurer une transition en douceur avec le village aux abords duquel la densité sera moins importante.

Le secteur d'OAP a pour but de :

- Contribuer aux besoins de logements sur la commune
- Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire, avec une offre résidentielle diversifiée
- Établir une transition avec les espaces agricoles dans la prise en compte du front urbain qui figure au Schéma Directeur de l'Ile de France.

Par ailleurs, le projet devra porter une culture «intergénérationnelle», associant donc la réalisation de résidences dédiées aux personnes âgées et aux jeunes ménages. Une harmonie des formes urbaines et gabarits bâtis devra être recherchée, afin d'organiser à la fois le traitement qualitatif, mais aussi la transition avec les tissus et milieux naturels alentours.

➢ Des commerces et services de proximité, participant à l'animation du quartier.

Une polarité commerciale et de service sera créée au sud du quartier, le long de la route départementale pour assurer sa visibilité. L'offre se composera d'un supermarché ainsi que de commerces et services de proximité.

Réalisation d'îlots « pacifiés » desservis par une desserte simplifiée, privilégiant les circulations douces.

Le schéma viaire devra être conçu sur la base :

- D'une desserte indépendante prise directement sur la route Départementale
- D'un maillage de voies secondaires, internes aux futurs îlots

De plus, il devra privilégier la conception d'îlots résidentiels «pacifiés» privilégiant des aménagements en zone 30 ou en circulations douces. Toutefois, les liaisons entre le futur quartier et la place de l'église seront particulièrement bien traitées, notamment en termes de traitement des espaces publics.

Traitement qualitatif des espaces publics et des espaces verts transition avec les espaces agricoles.

➢ Aménagement d'ensemble cohérent pour réussir une insertion dans l'environnement urbain.

Il s'agira d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain du village et dans un principe d'interpénétration ville/nature.

L'implantation des futurs bâtiments devra s'insérer par rapport aux constructions voisines en ménageant des espaces tampons sur les limites du site (plantations, espaces verts, espaces libres).

- Aménagement d'une frange végétalisée pour assurer une transition avec l'environnement agricole.

Des espaces végétalisés (alignements d'arbres, noues, espaces verts, etc.) devront être aménagés en transition avec les espaces agricoles.

- Aménagement d'une trame verte à travers le futur quartier.

Il s'agira d'aménager une trame verte structurante au sein du futur quartier, notamment en lien avec un mail paysager et piéton permettant de rejoindre le Parc du château d'Ormesson et ses espaces boisés

En transition avec le Parc du château d'Ormesson, un square sera aménagé au nord du quartier.

- Traitement des espaces publics

L'organisation des ensembles d'habitat devra privilégier des espaces internes réservés aux piétons et aux habitants (espaces verts, aires de jeux, placettes).

Les espaces publics devront être conviviaux et multi-usages. L'objectif est de favoriser les échanges, les rencontres ainsi que l'implication de la population dans le quartier.

Intégration des enjeux de Développement Durable dans la conception du projet

D'un point de vue urbain, un équilibre entre le bâti et le végétal est recherché. L'offre à vocation de fonctions urbaines diversifiées permettra la composition d'un quartier d'intensité urbaine diversifiée et répondant à l'enjeu de gestion économe de l'espace et aux principes de développement durable.

La compacité des bâtis, la minimisation des consommations d'énergie et l'optimisation de l'ensoleillement des constructions seront recherchées.

L'architecture des constructions fera l'objet d'une attention particulière. Un travail fin, en phase de conception devra avoir lieu sur la volumétrie et l'implantation des bâtiments pour proposer une architecture forte dont l'empreinte assurera la notoriété à venir du site.

La qualité architecturale du quartier résidentiel sera garantie par la mise en place d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères, donnant des indications sur la forme des bâtiments, la nature des clôtures, la couleur et la typologie de matériaux, les principes d'entrée et de stationnement.

- Formes urbaines et performances énergétiques

Il est demandé de proposer des logements dont les fonctionnements thermique et énergétique sont conformes à la réglementation environnementale (RE) en vigueur voire vont au-delà des exigences de la RE. Ainsi, des formes urbaines adaptées et efficaces seront proposées (choix des formes de toitures ou de matériaux plus adaptés) sur les îlots.

Toutefois, sur les fronts bâtis donnant sur le village, le respect de formes urbaines intégrées sera particulièrement étudié. L'orientation des futures constructions est ouest sera recherchée. La possibilité d'un recours à une production globale de l'énergie sera recherchée, telle géothermie, centrale thermique.

- Une organisation des déplacements pour développer un quartier apaisé

La desserte viaire du quartier sera assurée sous forme d'une boucle accessible depuis la route départementale. Les voies seront limitées à 30 km/h afin de permettre un partage de la chaussée pour les voitures et les vélos.

Des liaisons douces permettront de traverser le quartier avec notamment un mail piéton et paysager qui permettra de rejoindre le Parc du château d'Ormesson.

Le bus sera accessible sur la route départementale.

- Espaces libres et limitation de l'imperméabilisation des sols

Les exigences et coefficients d'imperméabilisation visent à préserver des espaces libres en cœurs d'îlots.

- Sur la place de la voiture et la gestion du stationnement résidentiel

Une partie des places privées seront réalisées dans le volume d'une construction pour les opérations collectives ou intermédiaires. De plus, dans les programmes de maisons de ville ou autres logements individuels, des solutions de regroupement ou de foisonnement pourront être proposées pour les parkings en surface non intégrées à la parcelle de manière à préserver des espaces « sans voitures » (En tenant compte de l'accessibilité PMR et des véhicules de sécurité).

- Gestion et mode de collecte des déchets

Une recherche des modes de stockage et de collecte des ordures ménagères visant à assurer une certaine rationalisation des passages de camions de collecte et à inciter à l'enfouissement des bennes de collecte ou d'apports volontaire.

- Répondre de façon adaptée aux contraintes hydrauliques

Une attention particulière a été portée à la problématique hydraulique.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales participeront largement à l'aménagement paysager, limitant l'usage des réseaux d'assainissement en souterrain et favorisant l'intégration paysagère des ouvrages.

Le réseau de noues se fera parallèlement aux voiries et en cœurs d'ilots, laissant ainsi à chaque habitant le plaisir de découvrir le parcours de l'eau dans des noues, plantées d'arbustes, engazonnées et végétalisées avec des plantes adaptées aux milieux humides et phyto-épuratrice. L'eau devient ainsi la trame structurante du futur quartier.

Programmation :

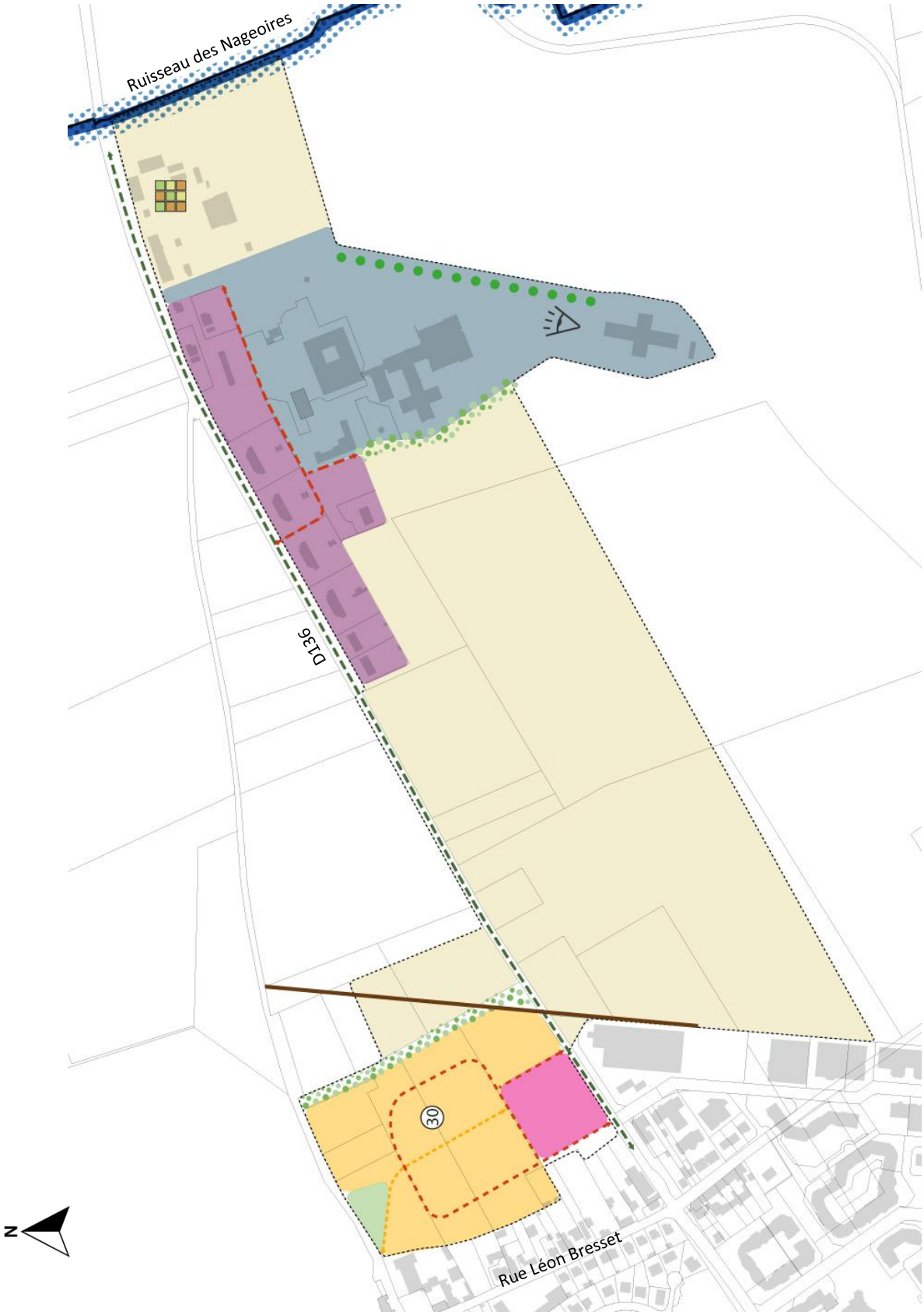
Programmation à dominante d'habitat :

- Environ 420 logements, dont environ 30% de logements sociaux.

Programmation agroéconomique et d'intérêt collectif :

- Un centre de bus IDFM
- Des activités agroéconomiques pour 20000m² de SDP environ
- Des activités maraichères et agricoles (ferme urbaine)

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Créer un principe de trame viaire / Voie nouvelle
- Créer un principe de mail paysager et piéton
- Créer un principe d'une liaison active/douce

Logements / Équipements / Projets

- Créer un espace de constructibilité à dominante d'habitat avec une densité moins importante en limite du tissu pavillonnaire
- Développer des activités d'intérêt collectif
- Développer une offre en logements sociaux d'environ 30%

Trame verte / Bleue

- Créer un square public (localisation indicative)
- Préserver et renforcer l'alignement d'arbres

Économie / Commerces

- Développer un espace de constructibilité à dominante de commerces et de services
- Développer des activités économiques
- Préserver/Développer les terres agricoles
- Développer une ferme urbaine

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

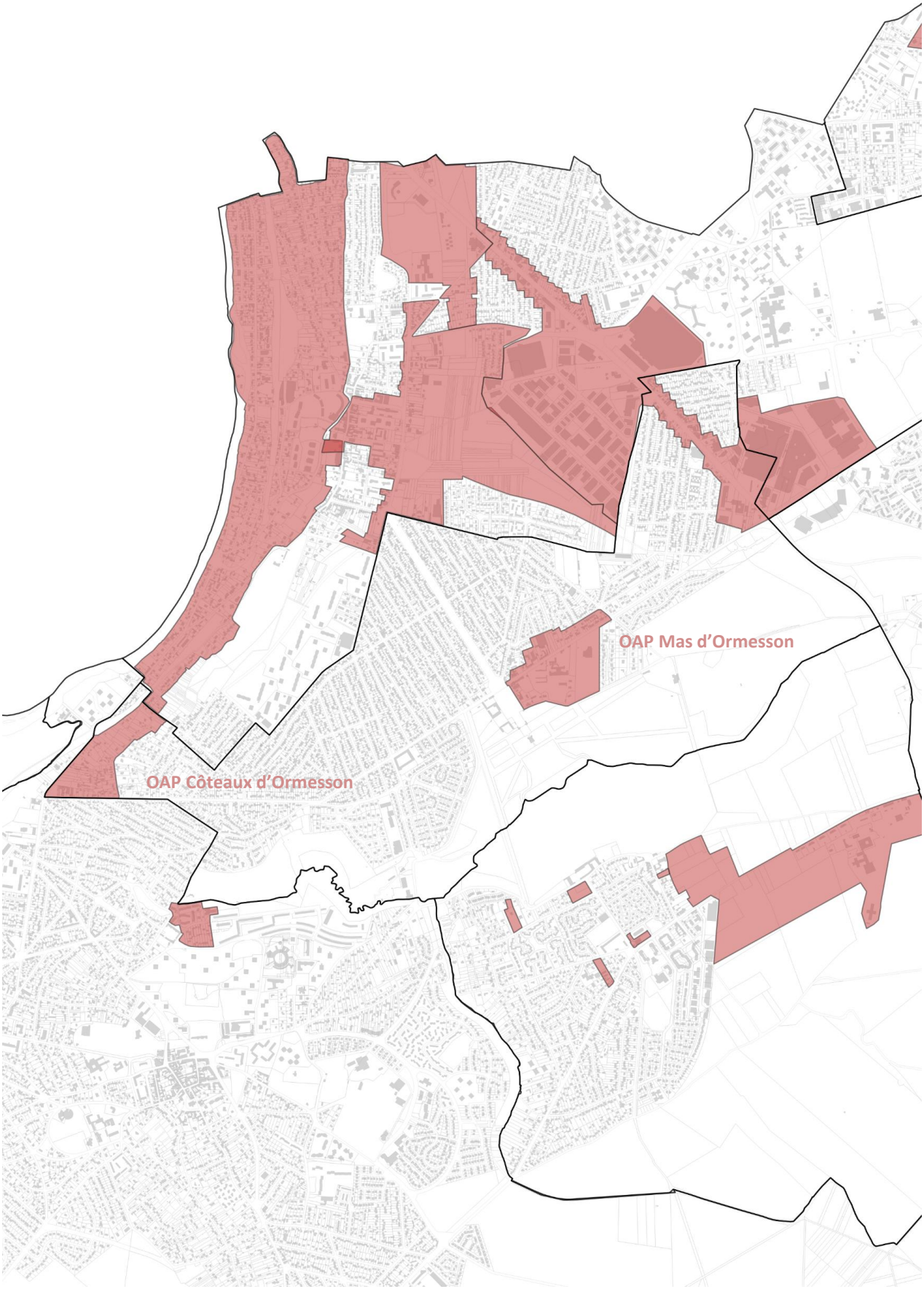
- Implanter une frange végétalisée en limite avec les espaces naturels et agricoles
- Respecter le front urbain identifié au SDRIF
- Préserver l'allée et la perspective

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges

ORMESSON-SUR-MARNE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Côteaux d'Ormesson

Contexte :

Situés en entrée de ville Ouest, le site concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation est desservis par la RD111 au sud, la rue du pont de Chennevières à l'ouest et la rue des Châtelets à l'est.

Concerné par l'ancien emplacement réservé pour la réalisation de l'ex-VDO, le site des Châtelets est actuellement occupé par des terrains en friches, quelques pavillons et bâtiments en plus ou moins bon état et quelques activités peu valorisantes : garages d'occasion, maçonnerie, démolition…

Le quartier d'habitat individuel en partie concerné par l'OAP n'est desservi que par quelques rues étroites (Brétigny, Châtelets..).

Le parcellaire est assez laniéré, en lien avec le relief marqué de la zone : Le point bas est à 40 m d'altitude, le point haut à 65 m.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Programmation :

- 645 logements dans l'OAP.
- Environ 400 dans la ZAC Les jardins d'Ormesson.
- Et dont environ 30% minimum de logements sociaux sur l'ensemble du projet.
- Environ 45 % d'espaces verts de pleine terre sur l'ensemble de la ZAC.

Objectifs :

Les objectifs sont les suivants :

- Développer des logements et un parcours résidentiel contribuant aux objectifs du Contrat de Mixité Social et des besoins de la ville.
- Favoriser une mixité sociale dans les nouvelles opérations à venir.
- Développer une programmation d'équipements publics nécessaires au développement de l'opération à venir.
- Requalifier l'entrée de la ville
- Prendre en compte la desserte du site par les transports en commun
- Participer aux continuités et aux déplacements doux entre les secteurs et les communes avoisinantes
- Renforcer les qualités urbaines et paysagères du secteur tout en assurant une continuité dans son développement
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager des abords de la Marne
- Veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions
- Renforcement et valorisation d'un corridor écologique
- Assurer une gestion des eaux pluviales pour éviter le ruissellement

Principes d'aménagement :

L'OAP prévoit l'implantation de logements et le renforcement du corridor écologique central (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue). De plus, il est prévu de reconstituer le corridor écologique afin de maintenir une continuité fonctionnelle entre le Domaine des Rets au nord et les bards de Marne au sud.

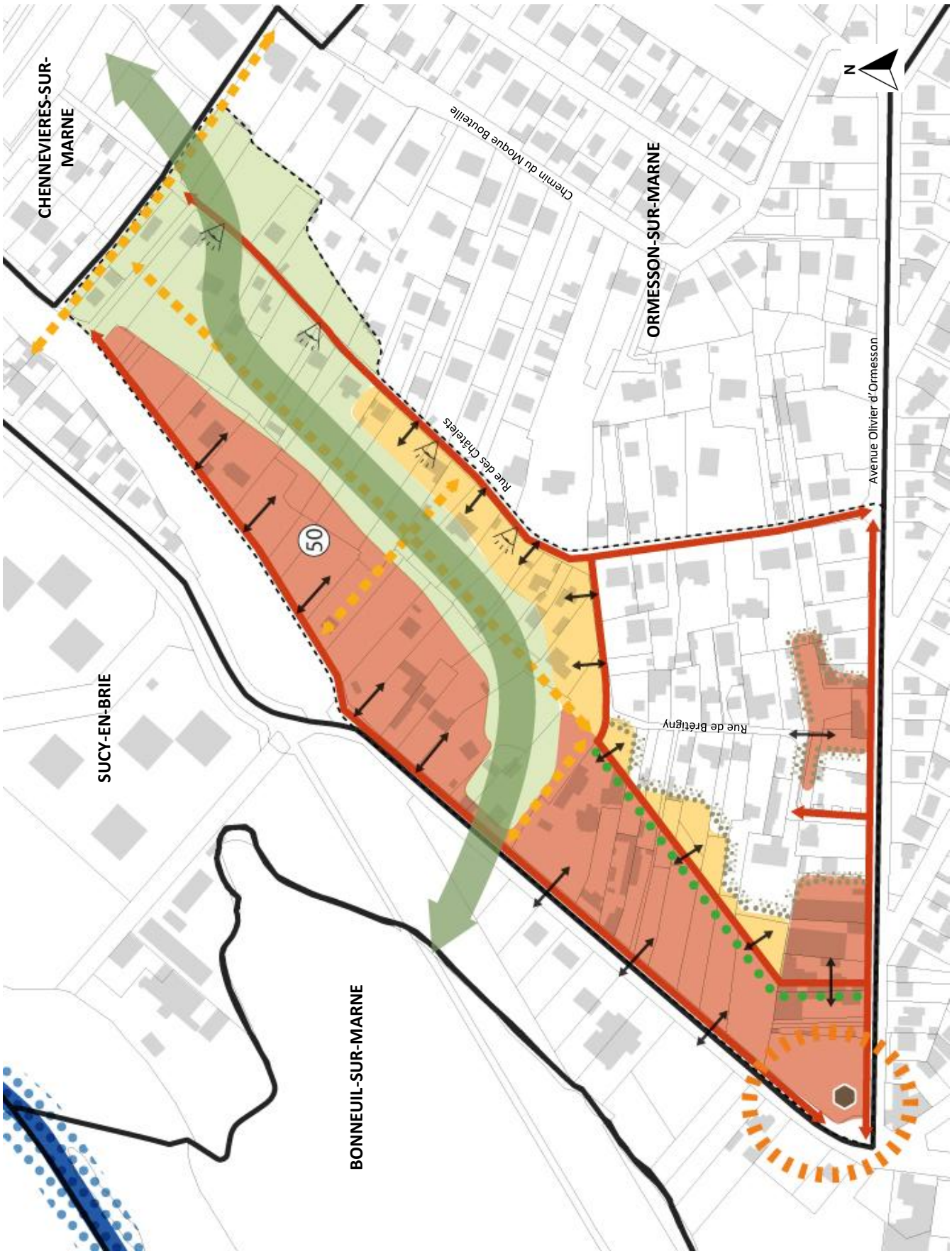
Des logements collectifs pourront être réalisés en contrebas et s'insèreront harmonieusement dans la pente. Des logements intermédiaires permettront de gérer la transition avec le quartier environnant le long de la rue des Châtelets. Les vues sur Paris seront préservées au maximum. Les cœurs d'ilot privés prévoiront des espaces verts généreux et constitueront des réserves de biodiversité.

Le corridor écologique qui traverse le projet est renforcé et valorisé, à même d'enrichir la biodiversité au sein du quartier, de favoriser l'accès à la nature, d'encourager les pratiques sociales et environnementales et d'inciter à la promenade et à la contemplation.

Les cheminements des piétons et cyclistes sont favorisés dans le quartier. La traverse centrale est ainsi réservée aux modes doux, permettant de desservir rapidement l'ensemble du quartier. Les venelles piétonnes intérieures est/ouest permettront également une meilleure mobilité au sein du quartier. Le Passage de l'Alma, la Rue des Châtelets et la voie nouvelle sont traités en zone de rencontre : la vitesse y est réduite et les piétons y sont prioritaires, partageant la chaussée avec les cyclistes et les voitures. La requalification et l'élargissement de la Rue du Pont de Chennevières crée également une piste cyclable bidirectionnelle pour assurer la sécurité des usagers et améliorer la connexion à Sucy et à sa gare. L'avenue Olivier d'Ormesson est également élargie aux abords du carrefour pour faciliter le passage bus et intégrer un trottoir plus sécurisant. L'entrée de ville marquera une intensité plus forte avec une polarité commerçante à créer et un équipement intergénérationnel à intégrer.

Il sera aussi tenu compte de l'enjeu d'isolation acoustique et le risque face aux ruissellements dans ce secteur.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Créer ou élargir et requalifier les voiries
- Créer des sentes piétonnes (principes d'escaliers piétons / cheminements)
- Créer des accès particuliers
- Créer des accès à une résidence collective

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

- Préserver les vues sur Paris
- Créer des transitions avec le tissu urbain existant
- Marquer la polarité d'entrée de ville

Logements / Équipements / Projets

- Développer un secteur de logements collectifs avec rdc actif
- Développer un secteur de logements assurant une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire en terme d'épannelage
- Construire 50% minimum de logements sociaux sur l'ensemble de la ZAC Les Jardins d'Ormesson
- Implanter une résidence intergénérationnelle (emplacement indicatif)

Trame verte / Bleue

- Préserver et renforcer le corridor écologique
- Préserver/créer l'alignement d'arbres
- Maintenir les espaces verts/boisés

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Mas d'Ormesson

Contexte :

Au cœur de la ville d'Ormesson se trouve un site de 36 369m² qui accueille aujourd'hui une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), qui doit être déplacée et reconstruite sur site.

Le site dispose de contraintes qui sont aussi des atouts importants et présente de forts enjeux patrimoniaux et environnementaux :

- Au titre des éléments patrimoniaux remarquables, ce secteur possède plusieurs hectares d'espaces classés « Espace Boisé Classé » (EBC) au PLUi. Ce classement empêche les changements d'affectation du sol et interdit le défrichement. Le site possède par ailleurs une qualité paysagère exceptionnelle.
- Par la présence de bâtiments remarquables (pavillon Jean Prouvé, chapelle de l'ancien sanatorium, charpente Eiffel en bon état).

Il s'agit d'impulser une réflexion sur le devenir et la transformation de ce site en cœur de ville et d'étudier le développement possible de cette centralité, afin d'offrir à la population des commerces, services, équipements et lieux de convivialité.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Objectifs :

- Protéger le patrimoine bâti et végétal du site.
- Unifier les espaces végétaux sur un plan d'ensemble cohérent, respectueux et attrayant.
- Valoriser ces espaces par des usages multiples (services, commerces de proximité, habitat, loisirs…) et une densification maîtrisée.

Principes d'aménagement :

- Conservation de la MAS et de ses annexes remarquables.
- Construire des logements, pour renforcer la fonction résidentielle en soutenant l'offre de logement en accession et en social , et sa qualité.
- Révéler les espaces paysagers : un parc accessible pour tous les Ormessonnais au cœur de la ville et initier de nouveaux usages.
- Proposer des espaces publics requalifiés qui favorise l'usage de la marche et du vélo.

Programmation :

- Hauteur maximale de 12 mètres le long de l'avenue Wladimir d'Ormesson.
- 30% de logements sociaux.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier l'Avenue Wladimir d'Ormesson pour lier le site de la MAS au reste de la ville, en contenant les voitures côté « ville » (circulation et stationnement).

Développer les modes doux et la perméabilité du site pour les modes doux.

Créer une place commune

Logements / Équipements / Projets

Permettre l'implantation d'une nouvelle maison d'accueil spécialisée (MAS).

Construire le long de l'avenue tout en créant des respirations et un épannelage des hauteurs

30 Construire 30% de logements sociaux à minima

Trame verte / Bleue

Préserver les espaces boisés

Révéler les espaces paysagers : un parc accessible pour tous les Ormessonnais.

Conforter la trame verte existante.

Assurer une transition paysagère avec l'environnement immédiat des nouvelles constructions

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Conserver l'ancien sanatorium et ses annexes remarquables

Assurer la transition avec le bâti environnant via un épannelage et de la végétation

12 Imposer une hauteur de 12m maximale en front d'avenue

Respecter le front d'avenue

Économie / Commerces

Conforter le secteur de commerce

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

PÉRIGNY-SUR-YERRES

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'Ormois

Contexte :

La commune de Périgny-sur-Yerres envisage des perspectives d'aménagement urbain à travers l'identification de plusieurs espaces fonciers privés ayant un fort potentiel pour la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Bien que ces terrains soient actuellement sous propriété privée, la commune les considère comme des opportunités significatives pour répondre aux besoins croissants de sa population et pour façonner son développement urbain futur.

Il s'agit des espaces suivants :

- Le terrain localisé au 5 route de Varennes-Jarcy (AA98), d'une superficie de 7 351m²,
- Le terrain contigu à la parcelle AA98, identifié sous le numéro AA162 et s'étendant sur 10 000m²,
- Un autre terrain limitrophe, désigné sous le numéro AA292 et couvrant une superficie de 3 800m².

De plus, une bande de terrain d'environ 3,5 mètres de largeur est également repérée comme une opportunité supplémentaire à intégrer dans des projets de développement urbain ou de préservation de la biodiversité.

Ces différentes parcelles représentent des leviers importants pour la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement urbain réfléchie et concertée.

En effet, la Municipalité fait face à plusieurs enjeux cruciaux en matière d'aménagement urbain, nécessitant une approche innovante et respectueuse de l'environnement.

Tout d'abord, elle se trouve dans l'obligation de répondre aux exigences de la loi SRU qui impose la construction de logements sociaux dans un contexte où près de 70 % du territoire représente des espaces agricoles et naturels.

Parallèlement, le nombre croissant d'enfants au sein des deux écoles soulève la nécessité d'agrandir les infrastructures éducatives requérant ainsi la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Par ailleurs, l'absence de commerces de proximité souligne la nécessité de dynamiser l'économie locale.

Objectifs :

Les objectifs de ce projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sont multiples et ambitieux, ils visent à répondre aux exigences légales tout en créant un environnement propice à l'épanouissement des habitants.

En effet, en premier lieu, il s'agit de répondre aux impératifs législatifs en matière de construction de logements sociaux en construisant 150 logements, tout en favorisant une réelle mixité sociale et en intégrant des concepts d'éco-construction.

Parallèlement, il est primordial d'anticiper la croissance démographique en agrandissant les infrastructures éducatives pour offrir des conditions d'apprentissage optimales aux enfants. La création d'un groupe scolaire présentant des espaces de vie agréables et durables permettra de répondre aux besoins croissants en matière d'éducation.

Le long de la route de Varennes Jarcy, en cas de construction de logements, il convient de privilégier les typologies de logements individuels, afin de maintenir une cohérence avec le tissu urbain existant et d'assurer une transition harmonieuse avec les secteurs pavillonnaires environnants.

Enfin, dynamiser le tissu économique de la commune en favorisant l'implantation de commerces de proximité, contribue ainsi à la vie locale et au bien-être des habitants.

Principes d'aménagement :

Le projet d'aménagement de Périgny-sur-Yerres se veut novateur et respectueux de l'environnement. En termes de préservation de l'environnement, le projet s'appuiera sur une trame verte et bleue, favorisant la connexion des espaces naturels et la protection des écosystèmes locaux.

Il comprend :

- La création de logements durables : Le bâti sera pensé en harmonie avec le patrimoine architectural de la commune (périmètre des ABF) préservant ainsi son identité tout en intégrant des innovations contemporaines. En effet, les logements seront construits en privilégiant l'utilisation de matériaux éco-responsables, favorisant ainsi une empreinte écologique réduite. Des normes strictes en matière d'efficacité énergétique devront être appliquées, incluant l'intégration d'énergies renouvelables telles que l'énergie solaire. Des espaces verts seront également intégrés dans la programmation afin de favoriser la biodiversité et le bien-être des habitants.
- La création du groupe scolaire : Le nouveau groupe scolaire sera conçu comme un espace durable et convivial offrant des espaces verts et des équipements modernes. Des îlots de fraîcheur seront aménagés pour offrir des zones ombragées aux élèves et au personnel éducatif. La cour sera désimperméabilisée pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Un ensemble de plantations sera installé pour améliorer la qualité de l'air et favoriser la biodiversité. De plus, des revêtements clairs seront privilégiés pour limiter les îlots de chaleur urbains. Enfin, un bassin de gestion des eaux pluviales sera créé pour assurer une gestion durable des ressources hydriques.
- Commerces : La volonté de la commune est de favoriser le développement des commerces de bouche, notamment en encourageant les circuits courts et les produits locaux. Des mesures incitatives seront mises en place pour soutenir l'installation et le développement de ces commerces, contribuant ainsi à dynamiser l'économie locale et à renforcer le lien social au sein de la commune.
- Mobilité : Le nouveau quartier sera traversé par des trames douces pour favoriser la mobilité douce et durable. Des sentiers piétonniers et des espaces verts seront aménagés pour encourager les déplacements à pied ou à vélo, réduisant ainsi l'usage des véhicules motorisés et favorisant un mode de vie sain et respectueux de l'environnement.

Programmation :

La programmation du projet s'établit comme suit, avec une vision à horizon 2030 :

- Logements résidentiels diversifiés : La construction de 150 logements est prévue, avec une attention particulière accordée à la mixité sociale. Ce projet inclura 40% logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi SRU.
- Création d'un groupe scolaire moderne : Un nouveau groupe scolaire sera érigé pour répondre aux besoins éducatifs croissants de la commune. Ce lieu d'apprentissage sera conçu en harmonie avec les dernières avancées pédagogiques et les exigences environnementales, assurant ainsi un cadre optimal pour l'éducation des générations futures.
- Développement de cellules commerciales : Dans le cadre de la dynamisation économique de la commune, des cellules commerciales seront créées pour accueillir des commerces de proximité. Une attention particulière sera portée aux commerces de bouche et aux services essentiels, favorisant ainsi la vitalité économique et sociale de Périgny-sur-Yerres.

En conclusion, ce projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de Périgny-sur-Yerres est conçu pour répondre de manière intégrée aux besoins de la population tout en préservant l'identité et l'environnement de notre commune.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Créer une trame verte piétonne.

Créer un principe d'accès au groupe scolaire (tracé indicatif).

Logements / Équipements / Projets

Secteur de mixité : 150 logements collectifs durables, utilisant des éco-matériaux ; Habitat individuel, type maisons de ville ; Groupe scolaire

40 40% de logements sociaux

Économie / Commerces

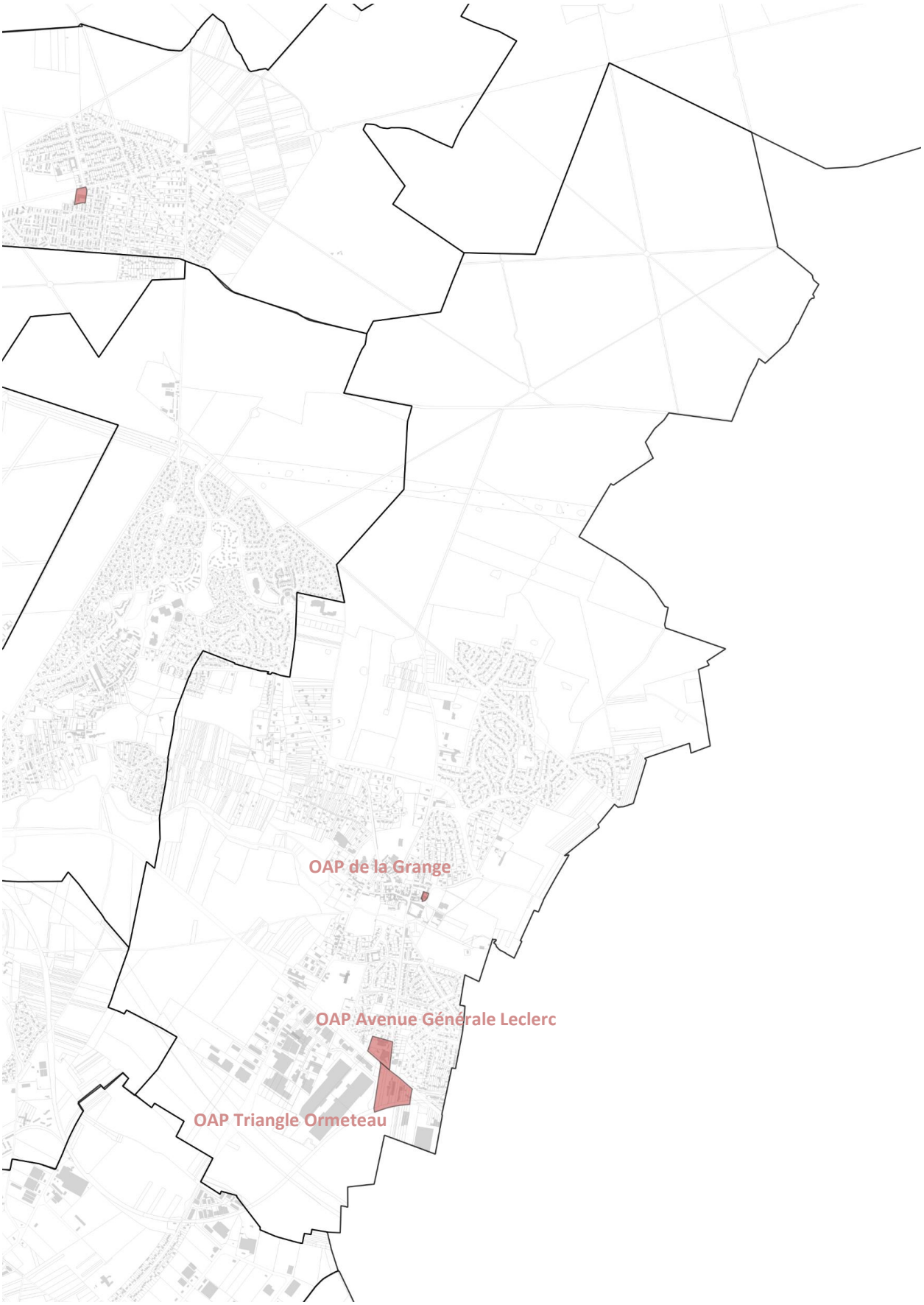
Créer des commerces de bouche avec circuits courts en rez-de-chaussée afin de dynamiser l'économie locale et favoriser le lien social

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales
- Hydrographie
- Préservation / Retrait des berges

SANTENY

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La Grange

Contexte :

Ce secteur est constitué par les parcelles 109 et 110 situées dans le bourg ancien de la commune, face au bâtiment remarquable de La Ferme des Lyons et aux pâtures du club hippique.

L'imprimerie ayant cessé son activité, la commune a mis en place, par l'intermédiaire du Syndicat d'Action Foncière, un périmètre de préemption lors de la cession de la parcelle 110 intervenue en 2021. Ce périmètre englobe les parcelles 109 et 110.

Objectifs :

Ce projet s'inscrit en réhabilitation du bâti ancien mitoyen protégé afin de préserver et valoriser le caractère patrimonial de l'ensemble tout en le destinant à des logements conventionnés.

Principes d'aménagement :

1/ La parcelle 110 offre 537 m2 dont une partie est occupée par l'emprise au sol de la grange et les ateliers à démolir. Cette parcelle a été préemptée par la commune par l'intermédiaire du SAF.

2/ La parcelle 109 développe 716 m2 sur laquelle est projetée la construction de maison de ville venant compléter l'ensemble existant dit « Le Pré Brulé ». Cette parcelle est incluse dans le périmètre.

Programmation :

- 4 logements en maison de ville
- 4 logements en réhabilitation de la grange
- 4 places de stationnement aérien en « evergreen »
- 100 % de programmation en LLS

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Réaliser 4 places de stationnement aérien en « evergreen »

Logements / Équipements / Projets

Permettre la construction de quatre maisons de ville venant compléter l'ensemble existant

Réhabiliter la grange en meulière et permettre la production de quatre logements sociaux en R+1+combles

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Préserver et valoriser le caractère patrimonial de l'ensemble de la grange tout en la destinant à des logements conventionnés.

Respecter un retrait spécifique par rapport à la rue de Lésigny

Trame verte / Bleue

Créer des espaces verts

Réaliser une frange paysagère

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Avenue Général Leclerc

Contexte :

Ce secteur constitue l'entrée sud de la commune ; il comprend les parcelles référencées

AR 16, 17, 18, 19 pour une superficie globale de 8 381 m2.

Deux entités propriétaires les détiennent

- 16 et 17 pour 6940 m2
- 18 et 19 pour 1441 m2.
- Pour chacune des entités, une partie des locaux constitue une activité, le complément constitue une friche d'anciens locaux d'activités désaffectés pour l'une et de bâtiments d'habitation insalubres pour l'autre.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Principes d'aménagement :

Les parcelles 18 et 19 sont occupées par un bâtiment de 924m2 environ ; seul un atelier de menuiserie y est en activité.

Ces parcelles accueilleront des maisons de villes dans la continuité du quartier pavillonnaire qu'elles jouxtent.

La parcelle 16 est un ensemble bâti en meulière (2000m2) dont une partie abrite 4 logements occupés, le surplus étant désaffecté depuis de nombreuses années.

La parcelle 17 supporte l'atelier (2400m2) de traitement de revêtement de métaux en activité. Cet emplacement contigu à la parcelle 18 est destiné en partie aux maisons de ville

La parcelle 16 peut constituer une villa en R+1+comble formant le pendant de celle érigée au 2 avenue Leclerc de façon à constituer un front bâti et arboré élégant marquant l'entrée sud du village. Les murs en meulière seront conservés dans le prolongement de ceux existant en clôture de la parcelle côté ouest formant écran par rapport à la RN19.

Objectifs :

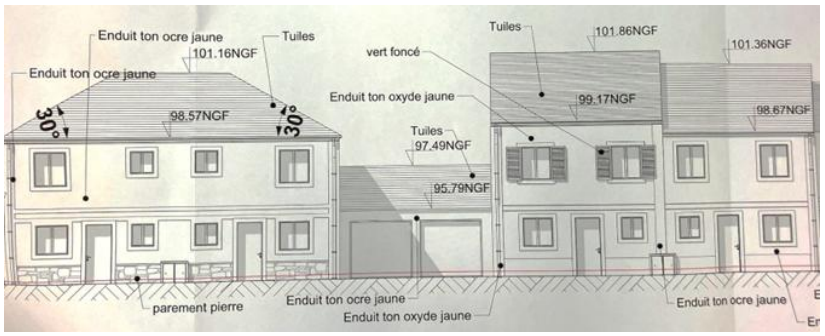
Ce projet s'inscrit dans les recommandations de la loi climat et résilience relatives à la réhabilitation d'espaces en friche. Ce site industriel en partie en friche est largement imperméabilisé ; sa transformation permet de requalifier l'entrée de village et l'avenue du général Leclerc en y érigeant un ensemble de qualité destiné à des logements conventionnés tant en accession sociale que locatifs. Ce projet fera l'objet d'une dépollution, d'une désimperméabilisation et d'une renaturation desdites parcelles.

Programmation :

- L'ensemble permet d'édifier 40 logements conventionnés dans un esprit de mixité sociale offrant à la fois des appartements locatifs et maisons de ville en accession sociale.
- Les appartements offriront des espaces de 2 et 3 pièces avec balcon ou jardin et stationnement aérien en evergreen ; les maisons de 3 et 4pièces avec jardin, garage et stationnements aériens en evergreen.
- 100 % de programmation en LLS

Pour information plan et illustration du programme face à l'OAP Général Leclerc :





Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier l'Avenue du Général Leclerc

Logements / Équipements / Projets

Permettre la réalisation de logements collectifs au nord de la RN19

Prévoir environ 40 logements sociaux

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Triangle Ormeteau

Contexte :

Ce secteur est constitué de 16 parcelles développant 24 226 m2. Ces 16 parcelles forment deux entités constituées d'une part par les parcelles 18. 19. 20 soit 13 033 m2 et d'autre part par les parcelles 14 à 17, 37 à 45 pour 11 193 m2.

Un périmètre d'étude a été mis en place via le SAF pour restructurer ce secteur.





Occupation des sols :

Entité 1 :

- Parcelle 18 : une maison sur la parcelle 18 en bordure de la RN 19, le reste étant libre,
- Parcelle 19 et 20 : hangar métalliques désaffectés.

Entité 2 :

- Parcelle 15 – 16 : local d'activité désaffecté
- Parcelles 37 à 39 : commerce (boulangerie) et logement de fonction en R+1
- Parcelles 40 : commerce (pizzeria) et logement en R+1
- Parcelle 41-42 : logement
- Parcelle 43 à 45 logements

En fonction de l'occupation des sols ci-dessus, il convient d'envisager le projet en deux phases distinctes soit les entités 1 et 2 elles-mêmes pouvant faire l'objet de tranches successives.

Objectif :

Mutation de la friche commerciale restructurée en logements et activités en deux tranches permettant une mixité des usages, de requalifier l'entrée de ville et lui redonner son caractère.

Principes d'aménagement :

La première phase est représentée par l'entité 1 soit 13 033 m2.

Cette parcelle a été occupée par une activité de stockage de gros véhicules à reconditionner (camions, véhicules militaires, etc..) qui a cessé courant 2020 date à laquelle la commune a institué un périmètre d'étude en vue de mise en préemption dans le but de mutation de la friche qu'elle constitue en entrée de ville.







Programmation :

Afin de mixer l'occupation de cette parcelle il est envisagé deux lots se répartissant en

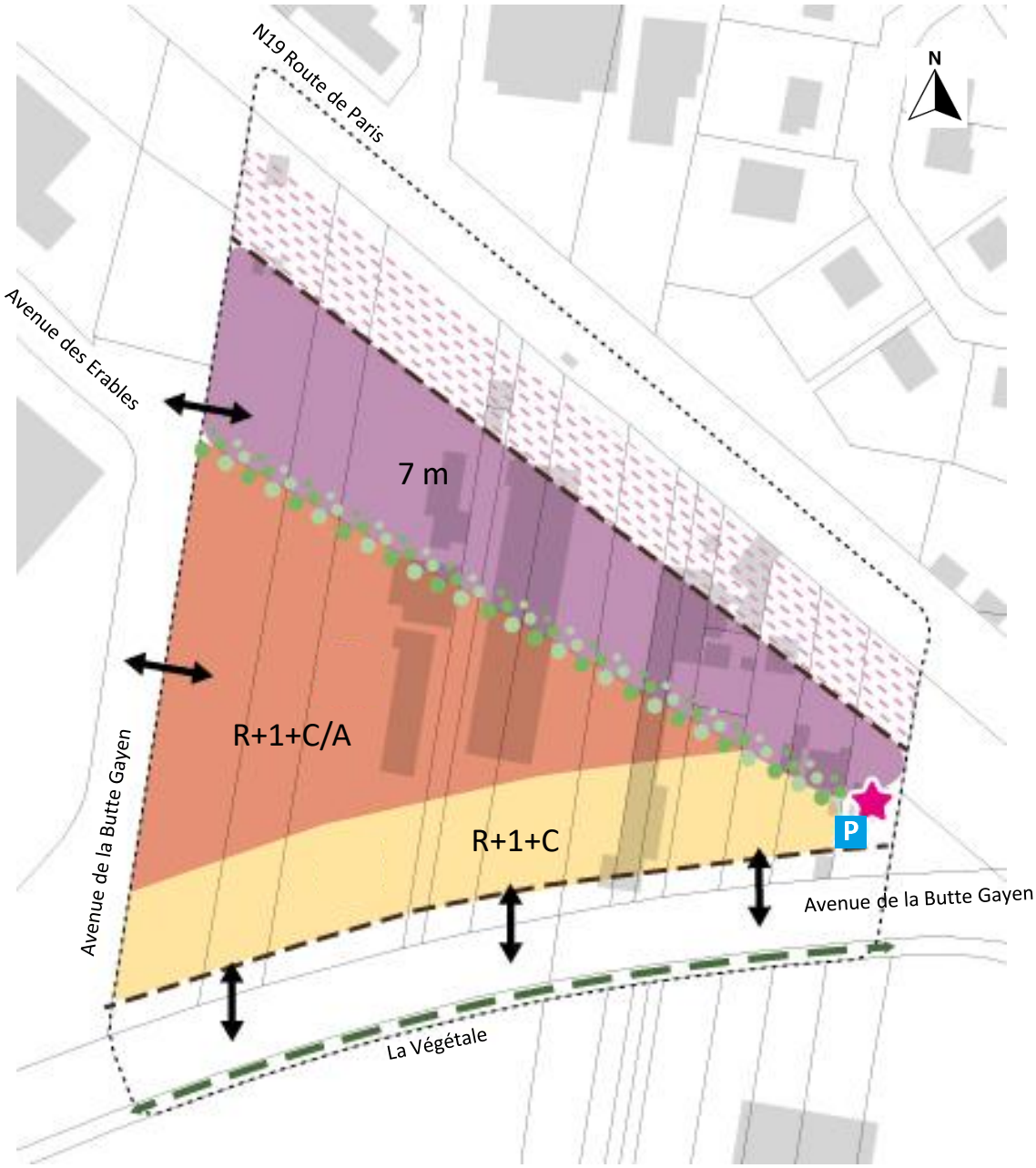
*Côté nord le long de la RN 19 de petits bâtiments pouvant accueillir une activité artisanale en rez-de chaussée et/ou un bureau ou logement de fonction en R+1. Un arrêt de bus fait face à cet emplacement

*Côté sud, un ensemble de logements en R+1+combles : la parcelle fait face à la voie douce La Végétale, des parcelles cultivées ainsi qu'au supermarché Lidl de 1500 m2.

Face à l'environnement il est souhaitable de conserver le caractère villageois en développant un habitat diversifié constitué de maisons de ville de 4 pièces ouvrant leur jardin face à la Végétale et de villas accueillant des appartements de 2 et 3 pièces en cœur d'ilot en R+1+combles. Accès par l'avenue des Erables et l'avenue de la Butte Gayen.

- 100% de logements sociaux le long de l'avenue
- Environ 65 logements sociaux

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier l'Avenue du Général Leclerc

Prévoir des accès aux logements collectifs et individuels depuis l'Avenue de la Butte Gayen.

La Végétale

Créer un parking pour la clientèle de la future boulangerie

Économie / Commerces

Installer la boulangerie dans un nouveau local qui peut être la première maison agrandie et transformée en fournil avec son logement en R+1 dans l'esprit « authentique » et convivial, avec un parking

Permettre l'installation de petits bâtiments pouvant accueillir une activité artisanale en rez-de-chaussée et/ou un bureau ou logement de fonction en R+1

Logements / Équipements / Projets

Réaliser des maisons de ville, de quatre pièces et plus, ouvrant leur jardin face à la Végétale, en R+1+C maximum

Permettre de petits collectifs en R+1+C/A maximum

Trame verte / Bleue

Assurer une protection contre les nuisances sonores

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Traitement paysager des franges et lisères

Respecter un retrait de 28 mètres par rapport à la RN19, pour permettre le développement d'un TCSP futur, et un retrait de 10 mètres par rapport à l'avenue de la Butte Gayen

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

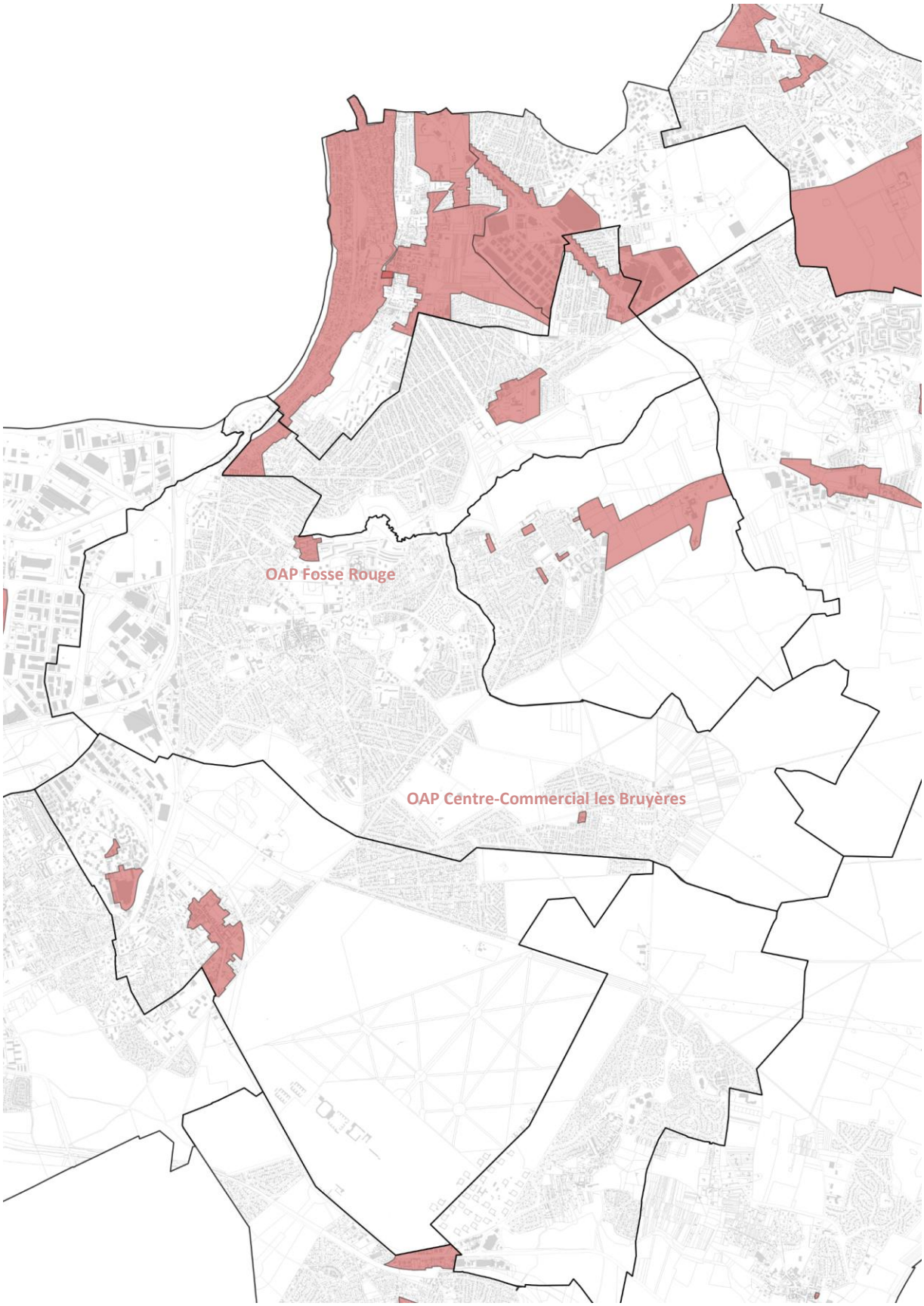
Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

SUCY-EN-BRIE

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Centre-commercial Les Bruyères

Contexte :

Le site est positionné au cœur d'un ensemble pavillonnaire construit au début des années 70 en continuité de l'urbanisation constituée par des logements individuels formant le lotissement des Bruyères, à l'écart du centre-ville historique, en plein cœur de la forêt Domaniale Notre Dame. Il est délimité à l'Ouest par la rue Porchefontaine et la forêt Domaniale, et au Nord par le boulevard de la Liberté. A l'Est et au Sud, il est entouré d'habitats individuels à l'architecture identique, élevés en R+combles.

Objectifs :

Le secteur est très excentré et ne possède que très peu de commerces de proximité et une offre de professionnels de santé très limitée.

En connexion directe avec les équipements communaux sportifs, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements, le confortement des équipements, notamment de santé et le développement du commerce de proximité.

Parti d'aménagement :

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale - Proposer une offre de logements diversifiée et renforcer l'attractivité du secteur par le développement de commerces de proximité de qualité et une offre de services.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère en limitant la hauteur du projet à R+2 – R+2+C - Renforcer la centralité du quartier des Bruyères – Aménager un nouvel espace public structuré, à proximité d'un équipement public, à l'échelle du quartier tout en adaptant l'offre de places de stationnement à l'échelle du projet. Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis

Programmation :

Création de logements avec une offre de commerces de proximité et de professionnels de santé en pied d'immeuble- La hauteur sera limitée afin de permettre une parfaite insertion du projet dans secteur à dominante pavillonnaire.
Création de stationnements en sous-sol pour libérer l'espace
Aménagement d'une place tout en limitant l'imperméabilisation.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Logements / Équipements / Projets

Renouvellement le secteur de logement en R+2 max

Trame verte / Bleue

Préserver / Renforcer la végétalisation

Développer une continuité verte avec le bois

Préserver les arbres remarquables

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Développer un principe de transition douce végétale à mettre en place

Économie / Commerces

Créer un linéaire commercial en RDC

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Îlot pavillonnaire Fosse Rouge

Contexte :

Le secteur « Ilot Pavillonnaire Fosse Rouge » appelé un temps « Les Portes du Morbras » se situe à proximité immédiate de la ZAC Cité Verte / Fosse Rouge.

Il est bordé au Nord par la rivière Le Morbras et le parc départemental, au Sud par le parc de la Cité Verte et ses 21 tours construites dans l'ancien parc du château de Sucy-en-Brie.

A l'Ouest, le site est à proximité immédiate du centre culturel de la Ville et du quartier pavillonnaire du Grand Val, l'un des plus anciens lotissements de la commune. Le secteur en question est en continuité du coteau du grand Val. L'habitat pavillonnaire suit l'étagement de la pente. Les voies parallèles aux courbes de niveau offrent de grandes perspectives axiales sur la plaine.

A l'Est, on retrouve les ensembles immobiliers constituant le quartier de la Fosse Rouge, conçue en fonction de la forte pente. Le quartier est desservi par des rues en terrasses donnant sur le vallon du Morbras.

Objectifs :

Le secteur, qui a subi de fortes inondations ces dernières années, en raison de sa proximité avec le Morbras et son positionnement en fond de vallon, est destiné à être recomposé afin de répondre au contexte environnemental.

Un certain nombre de propriété ont déjà fait l'objet d'une préemption par le SAF 94 afin de garder une maîtrise foncière et permettre à terme de développer des projets adaptés au secteur.

À proximité immédiate des équipements communaux (deux groupes scolaires, un centre culturel) des commerces et des services, il est proposé de remanier ce secteur en développant de l'habitat adapté à la topographie des lieux et aux contraintes liées notamment à la présence du court d'eau et à la nature du sol.

Parti d'aménagement :

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale - Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale - Développer du logement collectif.

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie

Mettre en œuvre une voie de desserte connectant la rue du grand Val et la rue Gambetta - accentuer les liaisons douces structurantes vers le parc départemental

Garantir la qualité environnementale : mettre en valeur les éléments naturels (boisements, rivière, mare…). Préserver ou retrouver des coeurs d'îlot afin de garantir aux futurs habitant des îlots de fraîcheur - Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité et limiter l'impact, en cas de crue du Morbras - Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) tout en préservant l'intimité des futurs habitants. Offrir une offre de stationnement en cohérence avec le nombre de logements.

Programmation :

Création de logements adaptés à la topographie des lieux et à la nature des sols, tout en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis. Afin de permettre la bonne intégration des constructions nouvelles, entre les rives du Morbras et le tissu pavillonnaire environnant, la hauteur des projets devra être adaptée et prendre en compte la déclivité du terrain notamment sur la rue Gambetta.

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Logements / Équipements / Projets

Réhabiliter le bâtiment France Télécom : espace à vocation culturelle et cultuelle

Densifier le secteur : R+3 / R+4 sur pilotis face aux risques inondation

Trame verte / Bleue

Principe de cœur d'îlot à développer

Protéger le boisement existant

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

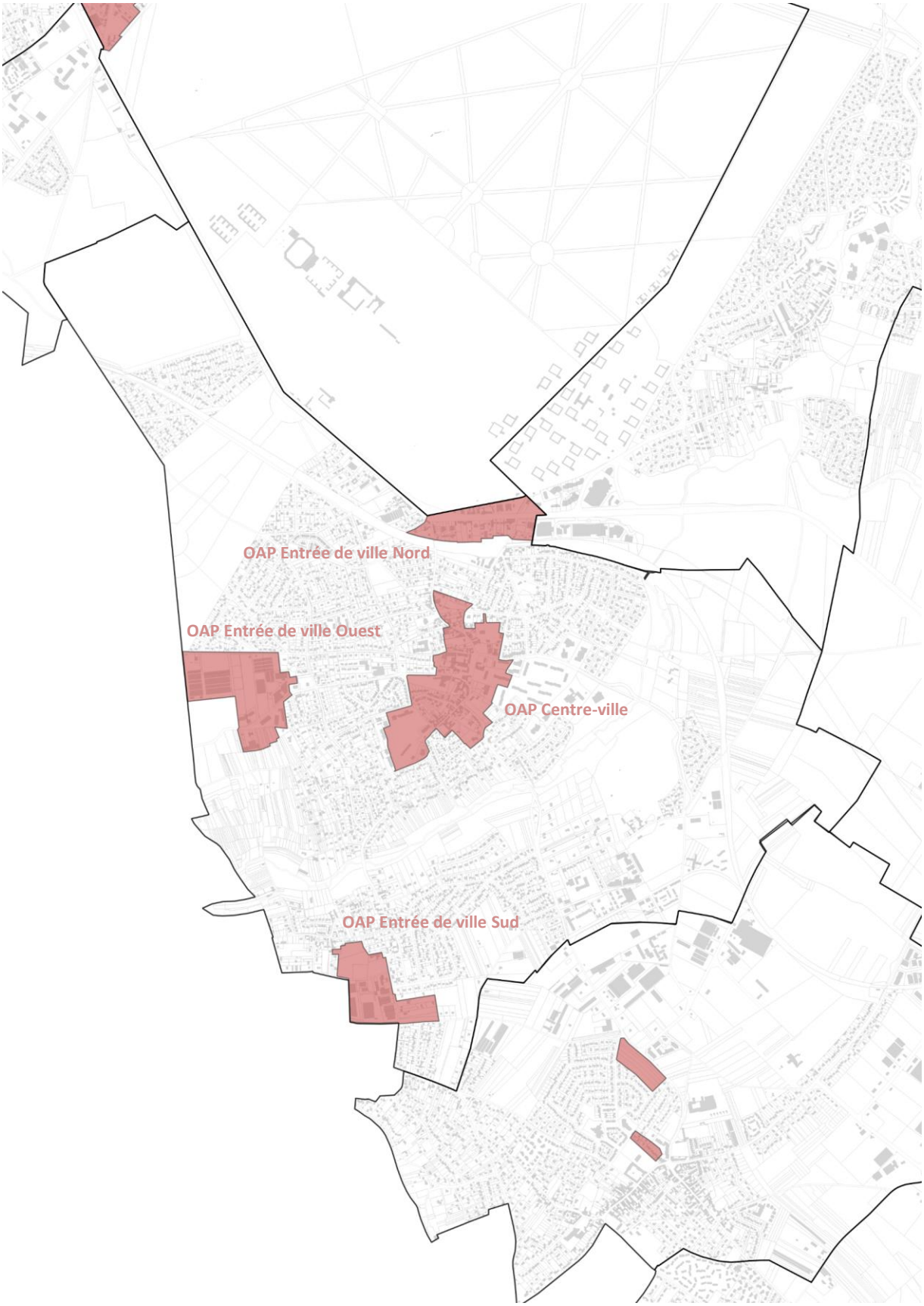
Limites communales

Hydrographie

Préservation / Retrait des berges

VILLECRESNES

CARTE DES OAP DE LA COMMUNE



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Entrée de ville Ouest

Contexte :

Une OAP est existante sur cette entrée de ville (OAP allée Royale) afin d'apporter plus de cohérence à cette entrée de ville, d'anticiper les mutations du bâti existants, et de préserver les espaces naturels environnant, Il semble nécessaire d'étendre le périmètre de l'OAP de l'allée Royale.

Les principes de liaisons de voirie figurant sur le schéma ci-après ne sont pas limitatifs : d'autres aménagements pourront être réalisés par les aménageurs, en tant que de besoin.

La logique d'application de ces principes d'aménagement est la suivante : les travaux ou opérations seront considérés comme compatibles avec ces orientations, dès lors qu'ils en permettent une réalisation directe par l'aménageur, en tout ou partie, ou dès lors qu'ils n'en compromettent pas objectivement (c'est-à-dire physiquement) la réalisation ultérieure.

Dans ce dernier cas, les orientations d'aménagement doivent être regardées comme des mesures conservatoires permettant à terme le fonctionnement optimal du tissu construit.

Objectifs :

- Requalifier l'entrée de ville
- Assurer une transition avec la création de zones tampons à proximité des zones naturelles,
- Permettre le maintien de certaines activités existantes, et développer le potentiel d'accessibilité au TPE, PME.
- Prévoir la possibilité d'une reconversion du Centre technique municipal en zone d'activité.
- Apporter une cohérence architecturale
- Imposer un caractère paysagé, végétalisé

Principes d'aménagement :

Échéancier : Réalisation à court terme d'une opération d'ensemble (5ans)

- création d'accès piéton,
- valorisation des circulations douces existantes et leur développement,
- élargissement de la rue de l'allée Royale,
- élargissement du couloir écologique (Cf. OAP thématique Trame Verte et Bleue),
- travail sur les zones tampons avec les espaces non construit.
- Notions d'intention architecturales des secteurs de logements :
  - Utiliser des couleurs chaudes (tuiles rouges flammées- ton pierre pour l'enduit)
  - Si possible, utiliser des pierres en sous-bassement et en réutiliser autant que possible
  - Utiliser des matériaux durables
  - Construire des toitures à pente
  - Les espaces non construits devront permettre au maximum la perméabilité des sols
  - En cas de logement en rez-de-chaussée, ils devront être en retrait et un travail paysager devra être fait pour limiter les vues

Programmation :

- Logements en R+1+combles maximum
- Equipement scolaire ou sportif
- Espaces verts et/ou cimetière paysager

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

- Créer une liaison douce.
- Conforter la liaison douce.
- Créer une liaison arborée.
- Elargir l'Allée Royale.

Économie / Commerces

- Maintenir et développer les activités
- Permettre le développement d'une zone agricole au sein de laquelle sera privilégiée une agriculture biologique et en interaction avec les quartiers alentours.

Logements / Équipements / Projets

- Accueillir une dizaine de logements
- Développer des résidences de services avec une continuité avec les établissements présents.
- Permettre la réalisation d'espaces verts et/ou d'un cimetière paysager (zone non constructible) avec un aménagement possible d'intérêt collectif
- Equipement scolaire ou sportif (localisation indicative).

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

- Créer des percées visuelles.
- Assurer un traitement qualitatif de la lisière avec les espaces boisés.

Trame verte / Bleue

- Prévoir des espaces verts.
- Maintenir et élargir le corridor écologique.
- Espace Boisé Classé

Fond de plan :

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite EPT
- Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Entrée de ville Nord

Contexte :

Actuellement l'entrée de ville Dagorno n'est pas qualitative et ne répond à l'image d'une entrée de ville. La réglementation ne permet que la création d'activité hors ce secteur est mixte (logements plutôt pavillonnaire et activité). Une étude du SAF a été réalisée.

Le secteur de l'OAP se situe partiellement en classe B sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT. La classe B correspond à *« une probabilité importante de zones humides, dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser »*. De ce fait, avant d'envisager tout projet d'aménagement sur ce secteur, il conviendra de réaliser un diagnostic/inventaire de zone humide pour vérifier si le site comprend réellement une zone humide. Si c'est le cas, il conviendra alors de respecter les prescriptions du SAGE de l'Yerres en vigueur, comme mentionné dans le règlement du PLUi.

Pour rappel, ce secteur d'OAP est soumis à des nuisances sonores, impliquant un dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden, liées la présence d'un axe routier important. Ainsi, il convient de prendre en compte ces nuisances dans le cadre de la réalisation de ce projet.

Programmation :

- Commerces et activités en RDC, logements et bureaux à partir du R+1
- Hauteur : R+2+C le long de la RN19 et R+1+C sur le reste du secteur
- Architecture Briarde
- Prévoir un épannelage des gabarits en fonction du tissu bâti existant
- Stationnement adapté à l'activité
- 30 % de LLS pour toute opération de plus de 5 logements

Objectifs :

- Requalifier l'entrée de ville en établissant une liaison entre la N19, les pavillons et la végétale
- Assurer une transition avec la création de zones tampons à proximité des zones naturelles,
- Améliorer la circulation avec élargissement de la voirie et la mise aux normes des trottoirs
- Apporter une cohérence architecturale

Principes d'aménagement :

- Elargissement de la voirie (pour faciliter la circulation automobile et des bus) et amélioration de l'accessibilité piétonne. Mise aux normes des trottoirs.
- Proposition d'une offre d'usage mixte (zone d'habitat collectif et bureaux avec des rez-de-chaussée dynamiques).
- Préservation ou mise en place d'espaces tampons avec le tissu bâti
- Mettre en avant la transition de zone et avec les espaces non bâtis
- Travailler sur une architecture permettant de visualiser les entrées de villes R+2+combles. Architecture Briarde pour les immeubles d'habitation en entrée de ville
- Préservation du pavillonnaire existant avec des diminutions de gabarit des nouvelles constructions à proximité
- Commerces et services complémentaires et qualitatifs
- Notions d'intention architecturales des secteurs de logements :
  - Utiliser des couleurs chaudes (tuiles rouges flammées- ton pierre pour l'enduit)
  - Si possible, utiliser des pierres en sous-bassement et en réutiliser autant que possible
  - Utiliser des matériaux durables
  - Construire des toitures à pente
  - Les espaces non construits devront permettre au maximum la perméabilité des sols
  - En cas de logement en rez-de-chaussée, ils devront être en retrait et un travail paysager devra être fait pour limiter les vues

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Élargir la voie D253

Créer un dispositif d'aménagement de carrefour à sur l'axe de la RN19

Développer un principe de sentier piéton

Logements / Équipements / Projets

Construire un secteur mixte avec des commerces et activités en rez-de-chaussée et des logements à partir du R+1. La hauteur maximale autorisée est du R+2+C. Les immeubles en entrée de ville doivent respecter l'architecture Briarde.

Conforter le secteur d'habitation (R+1+C)

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Épanneler les gabarits en fonction du tissu bâti existant à prévoir. Densité des gabarits et emprise au sol à diminuer à proximité des pavillons existants

Mettre en place des espaces tampons boisés avec la Végétale ou les terrains non bâtis

Protéger le bâti patrimonial

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Retrait obligatoire pour l'élargissement de la RN19

Économie / Commerces

Préserver/Renforcer le linéaire commercial le long de la RN19.

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Entrée de ville Sud

Contexte :

- Une zone d'activité vétuste autour du supermarché sans liaison vers la zone pavillonnaire
- une zone avec un potentiel de mutation à court terme
- Un aménagement à réaliser sur la place Jules Lemaitre

Objectifs :

- Requalifier l'entrée de ville
- Assurer une transition avec la création de zones tampons à proximité des zones naturelles,
- Permettre le développement de certaines activités
- Apporter une cohérence architecturale
- Imposer un caractère paysagé, végétalisé
- Améliorer l'attractivité de la zone d'activité

Programmation :

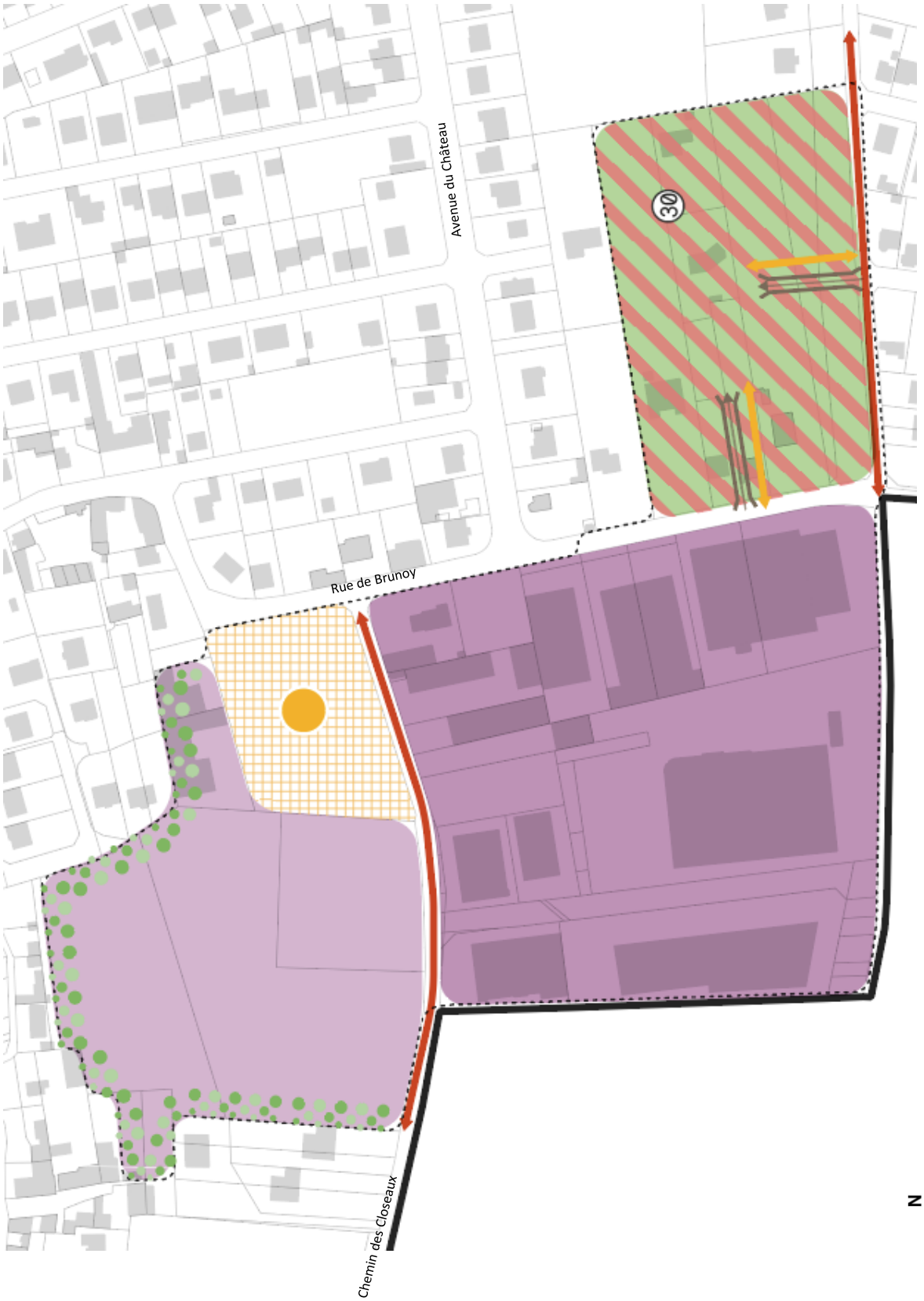
Route de Brie/ rue de Brunoy:
- Maisons en bande ou petits collectifs
- rdc sur rue dynamique (service ou commerce) ou en retrait de 4m
- transition vers la zone Agricole
- Organisation de percées visuelles
- Architecture Briarde

Zone du sallé :
- Aménagement de la place Jules Lemaitre
- Prévoir l'aménagement des terrains libres chemin des closeaux avec une transition avec le tissu pavillonnaire existant végétalisé la zone
- mise en place d'un cahier des charges architecturale et paysager pour les activités

Principes d'aménagement :

- Interrogation sur l'élargissement prévu au plan de zonage route de Brie Comte Robert.
- Création d'accès piéton.
- Valorisation des circulations douces existantes et leur développement.
- Transition à faire vers les zones pavillonnaires ou agricole.
- Travail sur les zones tampons avec les espaces non construit.
- Développement de la zone économique du supermarché avec la construction de nouveaux bâtiments pour les petites et moyennes entreprises (ex : TPE développement panneaux solaires).
- Possibilité de réaliser une petite opération de logements rue de Brunoy et chemin de Brie intégrant la possibilité de créer un équipement public selon les besoins (notamment en RDC). Une partie des RDC devront permettre la possibilité d'une offre de services ou commerces utiles pour ce quartier ou la création d'un équipement collectif.
- Zone de développement de logements et de services : RDC sur rue dynamique ou en retrait de minimum 4 mètres. Assurer une transition vers la zone agricole. Organisation de percées visuelles vers la zone non bâti.
- Aménagement de la place Jules Lemaitre. Amélioration du secteur et des zones non bâti communale via la mise en valeur de la place Jules Lemaitre.
- Notions d'intention architecturales des secteurs de logements :
  - Utiliser des couleurs chaudes (tuiles rouges flammées- ton pierre pour l'enduit)
  - Si possible, utiliser des pierres en sous-bassement et en réutiliser autant que possible
  - Utiliser des matériaux durables
  - Construire des toitures à pente
  - Les espaces non construits devront permettre au maximum la perméabilité des sols
  - En cas de logement en rez-de-chaussée, ils devront être en retrait et un travail paysager devra être fait pour limiter les vues

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Créer un accès piéton

Élargir la voie avec des aménagements type piste cyclable

Logements / Équipements / Projets

Secteur de mixité :
- Créer des rez-de-chaussée actifs (30% des rdc max) ou créer un équipement collectif en rez-de-chaussée
- Créer environ 60 logements en étages (R+1+C).

Requalifier l'espace public.

Aménager la place Jules Lemaitre.

Part logements sociaux : 30%

Économie / Commerces

Conforter la zone économique existante.

Développer la zone économique du supermarché avec la construction de nouveaux bâtiments pour les petites et moyennes entreprises.

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Créer des percées visuelles.

Créer des transitions paysagères.

Trame verte / Bleue

Prévoir des espaces verts paysagers et de pleine terre

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Centre-ville

Contexte :

Une étude est en cours avec GPSEA / EPFIF pour travailler sur le centre-bourg.

Celui-ci se distingue en deux parties un secteur Dagorno sud à réaménager (élargissement de voirie) avec la création de nouveaux projets de construction et une seconde partie au nord de l'OAP avec la rue de Cerçay à conserver dans les volumes et l'identité architecturale.

Objectifs :

- Projet de restructuration du centre-ville afin d'améliorer la circulation, de dynamiser les commerces et services, d'avoir une cohérence architecturale
- Élargir l'offre de logements et la mixité sociale. Apporter une offre de logements diversifier
- Créer une dynamique en rez-de-chaussée des immeubles permettant une offre attractive de commerces et services
- Offrir un cadre de vie plus agréable avec une architecture Briarde en intégrant des espaces paysagers qualitatifs et des percées visuelles sur le Parc du Fief. Retrouver une identité Briarde.
- Valoriser les équipements publics

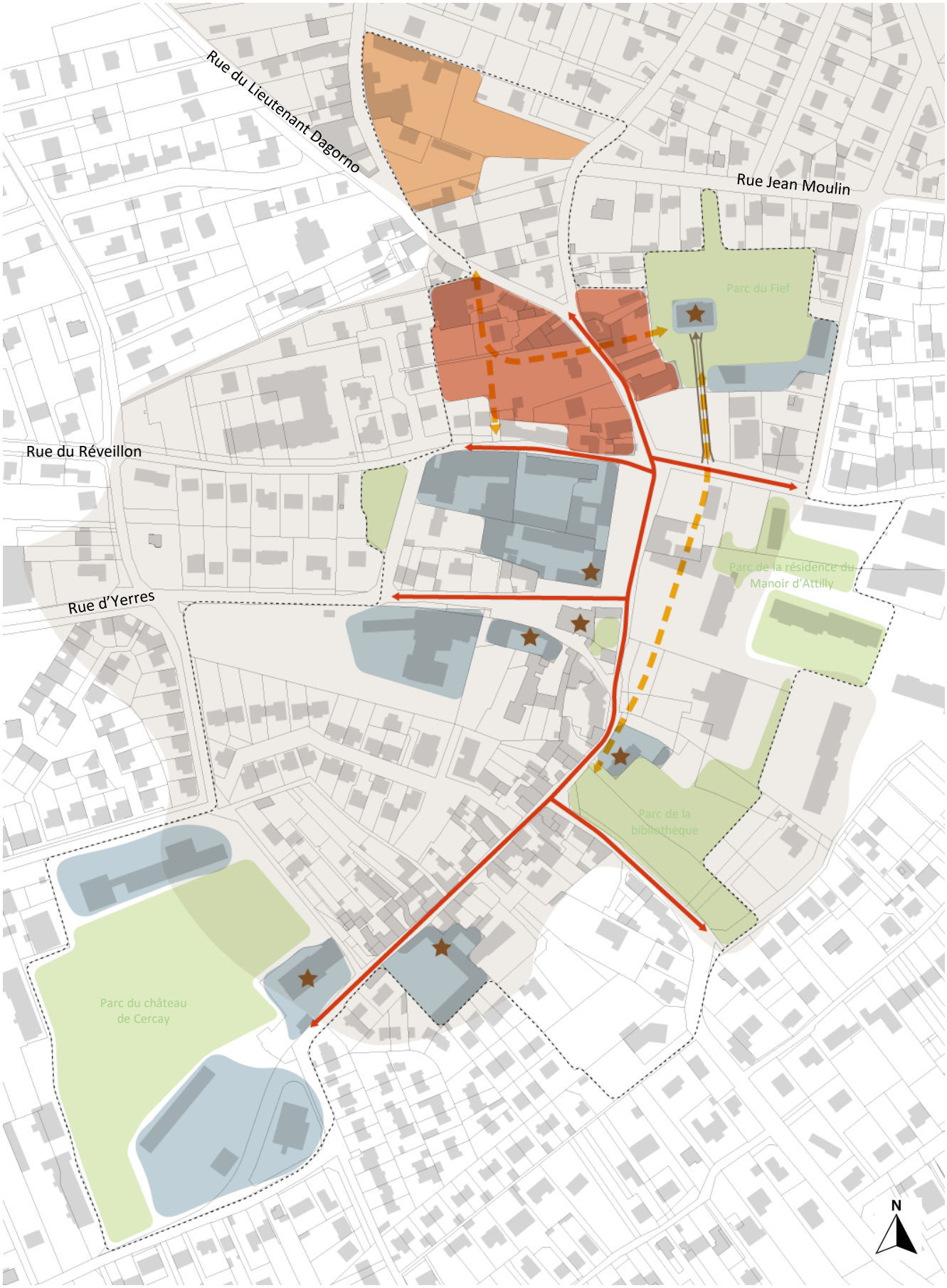
Programmation :

- Minimum 30% de logements sociaux par opération.
- La programmation est en cours de définition avec l'EPFIF.

Principes d'aménagement :

- Conservation de l'espace du centre-bourg Cerçay avec une volonté d'amélioration des logements, un développement de l'activité en RDC et une zone apaisée en matière de circulation.
- Modification et aménagement du Cœur centre-ville : amélioration de la circulation, continuité de dynamisme des commerces, identité architecturale.
- Mise aux normes des voiries et trottoirs.
- Rez-de-chaussée dynamique.
- Percées visuelles dès lors qu'il y a la possibilité d'ouvrir vers des espaces verts ou bâtiments à caractère patrimonial.
- R+2+combles maximum en cœur de ville, autrement les gabarits de l'existant devront être maintenus et permettre une liaison avec le bâti de proximité (notamment rue de Cerçay).
- Stationnement pour les nouvelles constructions et sur l'espace public devra être proportionnel à son usage.
- Architecture Briarde.
- Élargissement de voirie DAGORNO/LECLERC
- Amélioration du stationnement privé et public
- Notions d'intention architecturales des secteurs de logements :
  - Utiliser des couleurs chaudes (tuiles rouges flammées- ton pierre pour l'enduit)
  - Si possible, utiliser des pierres en sous-bassement et en réutiliser autant que possible
  - Utiliser des matériaux durables
  - Construire des toitures à pente
  - Les espaces non construits devront permettre au maximum la perméabilité des sols
  - En cas de logement en rez-de-chaussée, ils devront être en retrait et un travail paysager devra être fait pour limiter les vues

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Mettre aux normes des voiries et trottoirs.

Logements / Équipements / Projets

Préserver et valoriser les équipements publics.

Renouveler le tissu urbain

Renouveler le tissu urbain par du logement neuf

Paysages / Patrimoine / Forme urbaine

Percées visuelles sur le Fief.

Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1)

Protéger le bâti patrimonial

Trame verte / Bleue

Préserver/Renforcer les espaces verts excitants

Fond de plan :

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Limite EPT

Limites communales