



Commune de
BAGNEAUX-SUR-LOING
DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 10/04/2018
approuvant le projet
de Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,
Claude JAMET

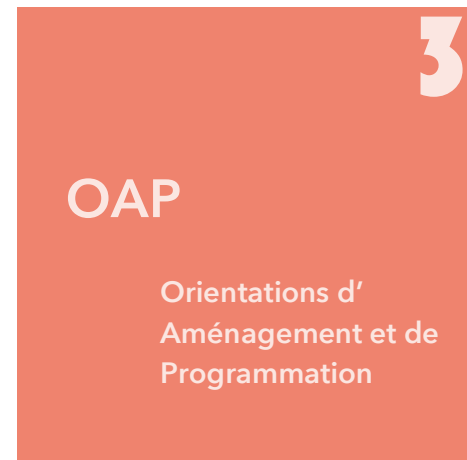


Table des matières

La reconversion du site Thomson.....	7
Objectifs.....	11
Desserte, accès et stationnements.....	11
Composition urbaine et paysagère.....	11
Paysage et environnement.....	12
Programme de logements.....	13
Photos références.....	14

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune.

Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément à l'article L123-1-4 (Nouv. art. L.151-6 et L151-7) du Code de l'Urbanisme.

Art. L123-1-4 (Nouv. art. L.151-6 et L151-7) du Code de l'Urbanisme ^[L]_[SEP] :

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

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

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

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

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

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13[...].»

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

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

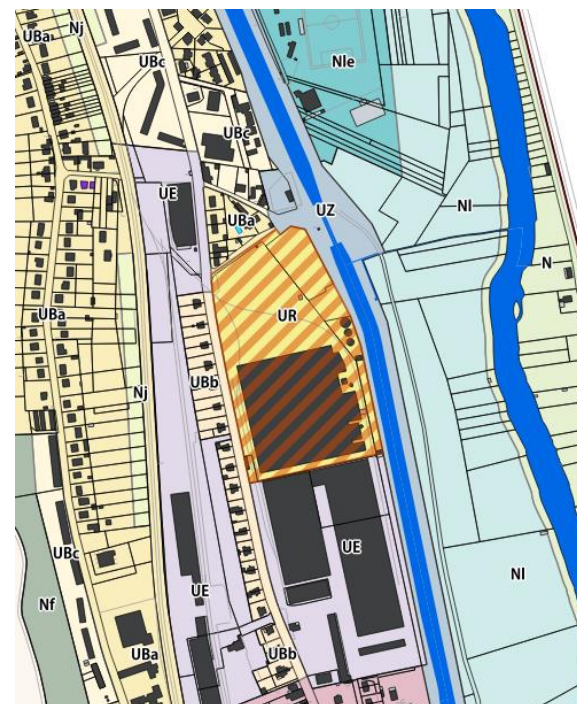
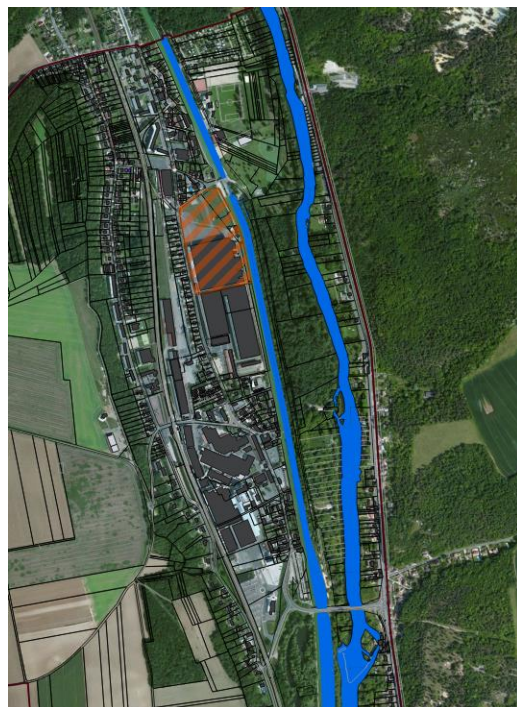
Les **orientations d'aménagement et de programmation** de Bagneaux-sur-Loing sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en terme de compatibilité.



La reconversion du site Thomson

PRESENTATION DU SITE

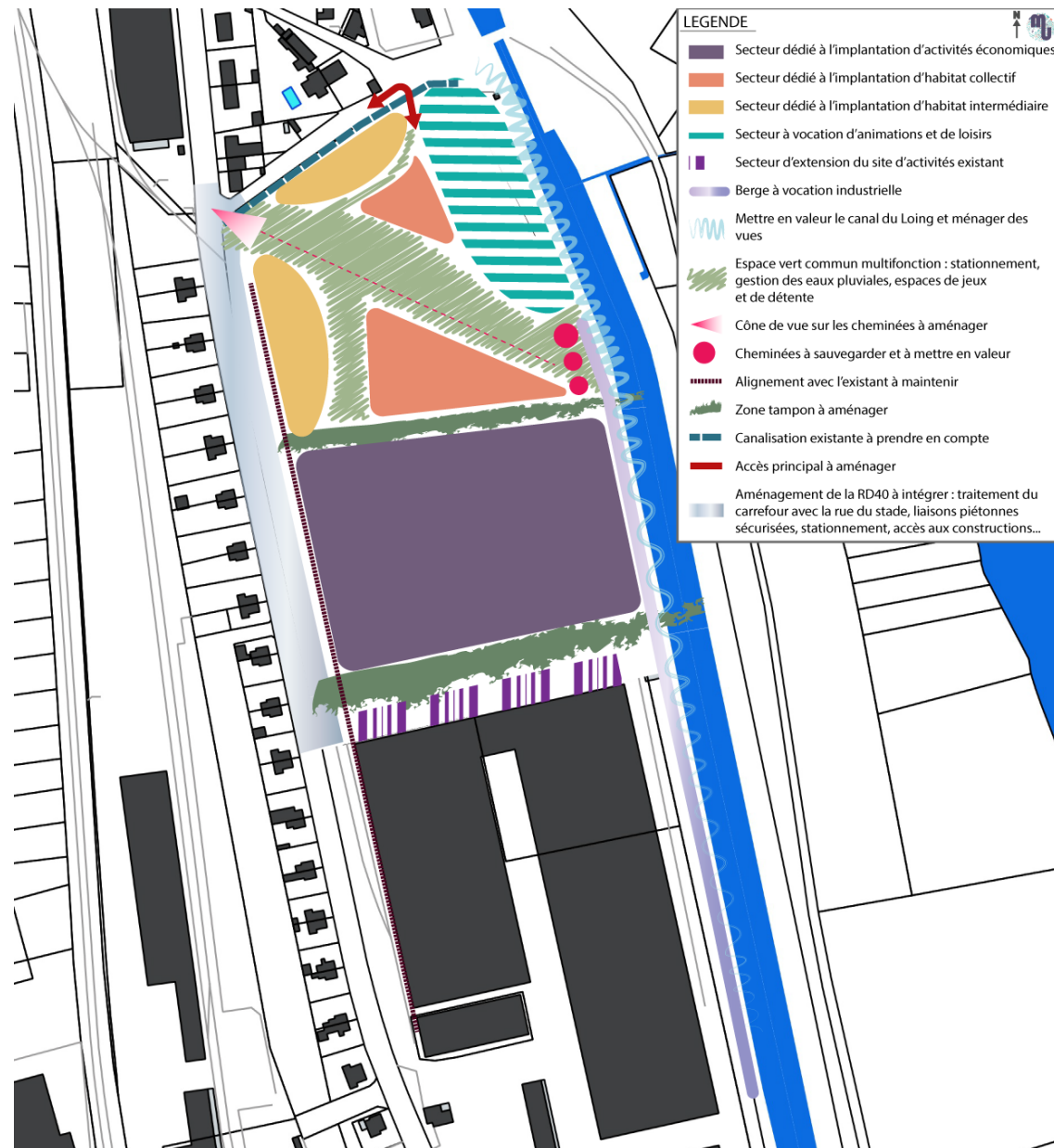
Le site est en rive gauche du Loing au cœur de l'agglomération balnéolitaire. Il est bordé à l'Ouest, par la rue du Gâtinais (RD40), au Nord par la rue du Stade et à l'Est par le canal de dérivation du Loing. Il s'agit d'une friche industrielle d'environ 4,9ha sur le site de l'ancienne usine Thomson. Cette partie appartient à un ensemble industriel plus vaste d'anciennes usines verrières. La partie Sud (ex-Prévent) qui est contigu au site a déjà été réhabilitée et est désormais occupée par de nouvelles activités.



Le site est encore aujourd'hui occupé par le bâtiment industriel et les cheminées. Un vaste espace enherbé recouvre la partie Nord du Site.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT



Objectifs

- + Proposer un **programme mixte** : logements, activités économiques diverses, loisirs,
- + Assurer une **cohérence avec le tissu urbain existant** et une bonne intégration dans le site actuel des futurs bâtiments,
- + Développer une nouvelle **offre de logements**,
- + **Étoffer la trame verte** communale par la réintroduction de végétation sur le site,
- + **Garder la mémoire du site** et son passé industriel.

Desserte, accès et stationnements

- + Les **accès** se feront par la rue du Stade et par la rue du Gâtinais. Les entrées et sorties devront être mutualisées sur la rue du Gâtinais afin de ne pas multiplier les carrefours sur cette route départementale supportant un trafic de transit local déjà important.
- + Le **chemin de halage** du canal qui longe la frange Est du site doit rester à vocation piétonne et cycle. Des accès pourront être aménagés depuis le site afin de faciliter son accessibilité et son utilisation. Une ou plusieurs **liaisons douces**, ouvertes à tous, pourraient notamment être aménagées dans les zones tampons entre les espaces d'activités afin de favoriser des accès complémentaires au canal entre la rue du stade au nord et la rue de la Ballastière au Sud. L'aménagement de la partie logements et de l'espace vert commun devra également créer des liaisons douces ouvertes à l'ensemble des habitants.
- + Le projet doit ménager suffisamment de **stationnements** pour les habitants, les employés ainsi que pour leurs visiteurs. Afin de minimiser la place dédiée au stationnement, une réflexion pourra être portée sur la mutualisation de places et le partage des zones de stationnement (places utilisées en journée par les actifs du site et le soir par les résidents). Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.
- + **L'aménagement de la RD40** devra se faire en partenariat avec l'agence territoriale gestionnaire de la voie. Il s'agira notamment de sécuriser le carrefour principal RD40/rue du stade, mise aux normes de l'accessibilité des modes doux, organisation du stationnement, plantations...

Composition urbaine et paysagère

- + **Le site sera divisé en deux** : la partie Nord devra être réservée à l'accueil de nouveaux logements, la partie Sud prolongera les espaces d'activités existants.
- + Une **vaste zone verte** entre les deux doit permettre de maintenir une transition douce mais néanmoins marquée. Cette zone doit être conçue comme un **espace partagé** que les futurs habitants aussi bien que les futurs travailleurs doivent pouvoir s'approprier. Elle pourra recevoir des espaces de stationnement mais ne devra pas être cantonné dans cette fonction. Elle devra également proposer des espaces de détente et de repos, de jeux ou encore de promenade. La partie nord-est du site devra être spécifiquement dédiée et aménagée pour des activités de loisirs en cohérence avec le lieu et les équipements déjà existants. Cet espace doit devenir un véritable lieu de vie et de convivialité et constituer un lieu de rencontre du quartier. En conséquence, il devra recevoir des aménagements paysagers et du mobilier urbain adaptés et de qualité. Une attention particulière sera portée à la composition paysagère mais aussi sonore du lieu, au choix des végétaux comme des matériaux.



- ✚ Les **espaces d'activités** : un recul suffisant du ou des nouveaux bâtiments devra être maintenue afin de permettre l'extension éventuelle du site existant. Une zone tampon devra être aménagée et plantée pour garder une séparation entre le nouveau site et l'ancien. Elle ménagera des vues lointaines et maintiendra une respiration entre les sites d'activités. Les berges du canal devront maintenir la vocation industrielle qu'elles possèdent actuellement.
- ✚ Le **secteur à vocation de logements** devra proposer deux types d'habitat : de l'habitat intermédiaire, en bordure de la rue du Gâtinais et de la rue du Stade, en cohérence avec le tissu existant de ces deux rues ; au centre du site et à proximité du canal, de l'habitat collectif, dont la hauteur supérieure pourra mieux s'intégrer dans l'environnement.
- ✚ L'aménagement futur devra garder et mettre en valeur les cheminées de l'ancienne usine comme élément de **mémoire du site**. Un cône de vue depuis le carrefour de la rue du Gâtinais et la rue du stade devra être maintenu sur ces cheminées afin qu'elles participent, à l'échelle de la commune, à la sauvegarde de l'histoire et à la valorisation du patrimoine industriel verrier.
- ✚ Pour maintenir la **cohérence urbaine**, le long de la RD40 (rue du gâtinais), l'implantation des constructions devra respecter un alignement avec le bâtiment d'activité existant au Sud. De plus, la composition architecturale qui sera proposée pour les logements intermédiaires devra s'inspirer des maisons moulées situées de l'autre côté de la rue.
- ✚ Le projet devra prendre en compte la **présence du risque inondation** sur la commune. Le site est soumis aux dispositions du PPRi. Mais suite aux fortes inondations ayant eu lieu sur la commune en Juin 2016, le document d'urbanisme a choisi de renforcer la prise en compte de ce risque notamment lors de l'établissement des nouveaux projets. Ainsi sur la zone concernée par l'OAP, il est demandé (voir règlement) à ce que le 1^{er} niveau de plancher soit situé à 1.08m au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) indiquée dans le PPRi. Une réflexion doit donc être menée en amont quant à la gestion de ce risque et à son impact sur l'architecture et l'organisation de la zone : rez-de-chaussée des bâtiments intégrant une partie du stationnement par exemple... Une attention particulière devra également être portée à la gestion de crise en cas d'inondation, notamment la capacité des infrastructures de transports à répondre aux exigences d'évacuation rapide des populations et d'accessibilité aux services de secours en cas de crise. L'adaptation au risque des nouveaux aménagements est à prévoir aux différentes échelles (bâtiment, quartier).

Paysage et environnement

- ✚ **Mobilier urbain et traitement des espaces publics**. Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle du projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier néanmoins les différents espaces du site. Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie du quartier.
- ✚ **Gestion des eaux pluviales**. L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration. A l'échelle des espaces publics communs du site, l'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements spécifiques qui participeront à la composition du site (noues, fossés, bassins de rétention paysagers, plaine inondable, utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements)

+ **Espaces libres et plantations.** Le traitement paysager des nouveaux projets devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements. Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies. Les espaces verts et des plantations devront être conçus en fonction des principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau.

+ **Maîtrise de l'énergie.** Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées. Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.

Programme de logements

+ **Nombre de logements attendus :** 125 à 130 logements environ (25 à 30 en intermédiaire et 100 en collectif)

Photos références

► Collectifs en bord de cours d'eau



Source : www.archicontemporaine.org

► Habitat intermédiaire



► Gestion des eaux pluviales

