

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry

Pièce n° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU

LE MAIRE,

Envoyé en préfecture le 08/03/2024

Reçu en préfecture le 08/03/2024

Publié le 08/03/2024

ID : 077-217704071-20240304-2024_16-DE



PREAMBULE	p.4
SECTEUR ENTREE DE VILLE	p.5
SECTEUR STADE	p.11
SECTEUR VERDENNES	p.17

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs à projet. Ces orientations sont opposables, dans un rapport de compatibilité, aux projets définis dans les périmètres. Elles sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Objectifs des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD. Elles permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU.

- Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, prises en compte des enjeux paysagers et environnementaux, etc.
- Elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques (schémas d'aménagement, constructions).

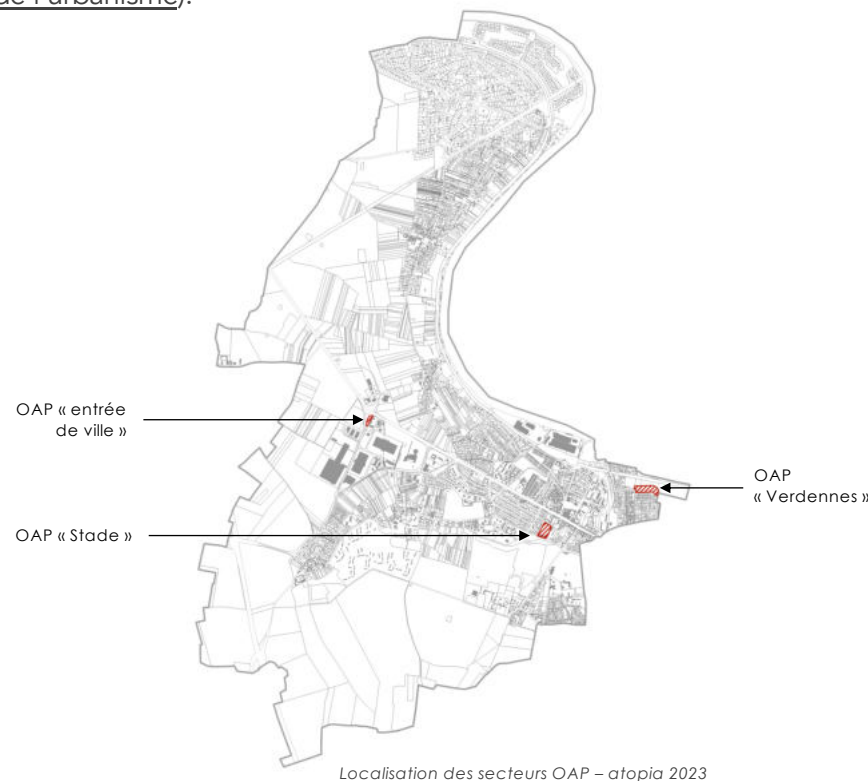
Principes de trame viaire et accessibilité

Les principes de tracé viaire et des accès représentés dans les schémas des OAP sont indicatifs. Ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des voies, et notamment les

tracés, pourront différer à condition que les principes de connexion et de desserte interne au secteur, et avec le réseau viaire existant soient respectés.

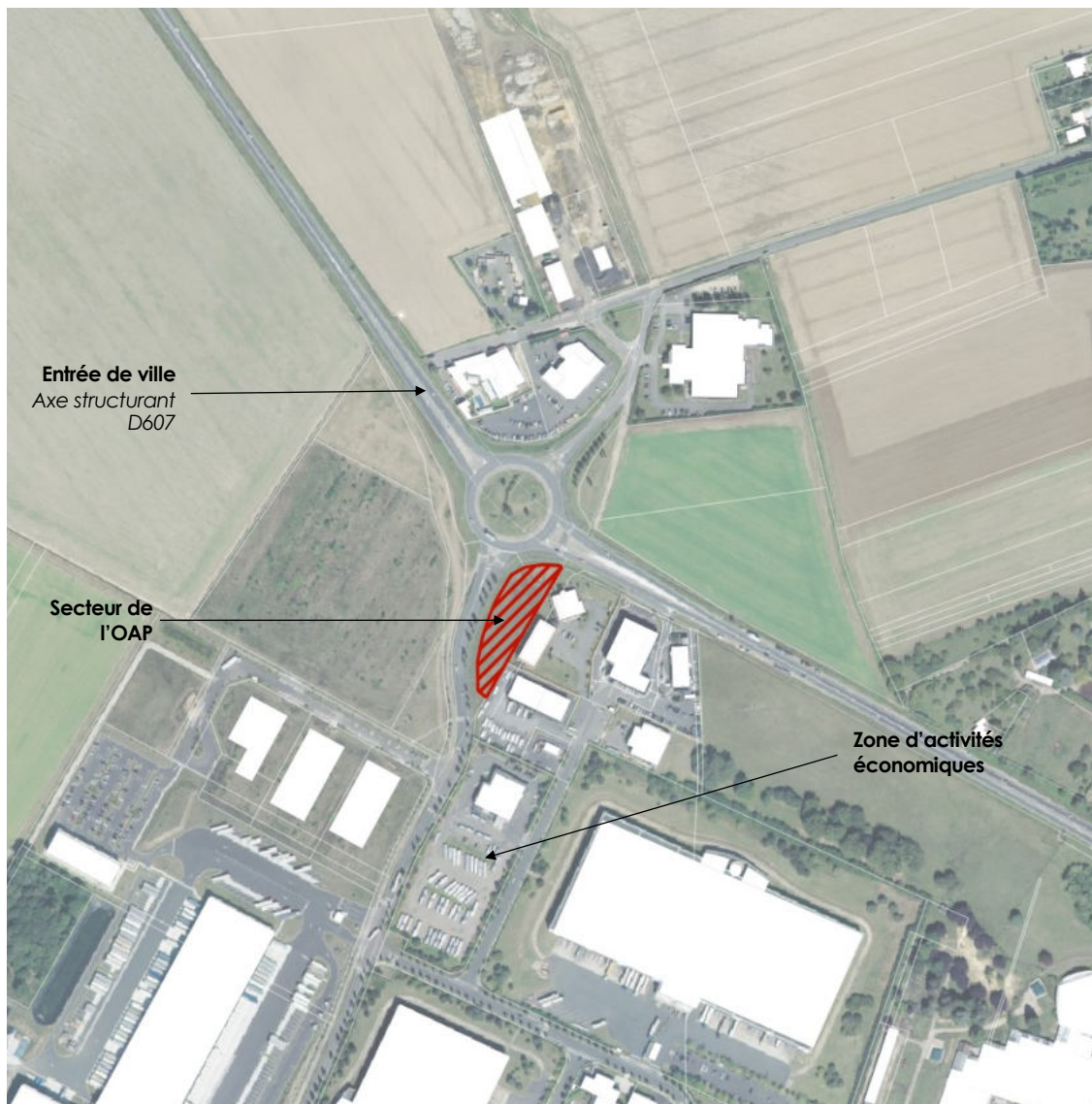
Repérage des OAP au document graphique du règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un repérage sur les documents graphiques du règlement (prescription graphique au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme).





SECTEUR « ENTRÉE DE VILLE »



Localisation du secteur de l'OAP « entrée de ville » - atopia 2023

1. Localisation et contexte

Le site en OAP se situe à l'entrée de ville Ouest de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, à proximité de l'axe structurant de la ville (D607)

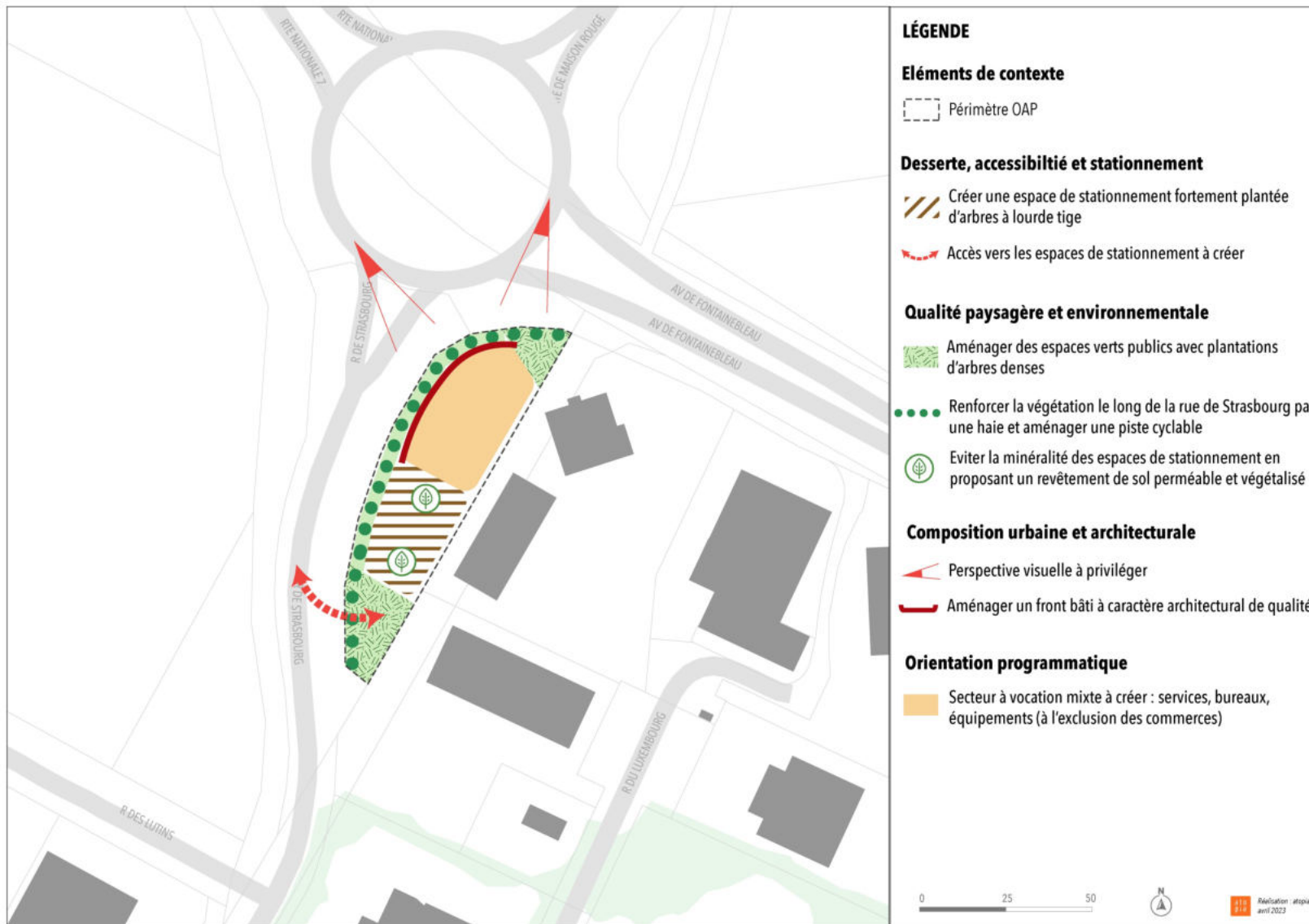
Le site s'inscrit en lisière urbaine et assure la transition entre les espaces agri-naturels et l'espace urbain. Il s'agit d'un secteur composé d'entité parcellaire actuellement non bâti, situé dans une zone d'activités commerciales et économiques (Udb) et s'étale sur une surface d'environ 2 795 m², desservi par la rue de Strasbourg.

Au regard de son positionnement et de l'effet vitrine qu'il offre à la Ville, la mutation du site constitue une opportunité de requalifier le paysage urbain de la ville et améliorer la qualité des seuils urbains.

2. Les enjeux

- Assurer une « vitrine » de qualité pour la Ville, visible depuis la D607,
- Valoriser et améliorer la qualité des entrées de ville,
- Conforter et affirmer la vocation mixte du secteur : équipements, services, bureaux...
- Renforcer l'offre de stationnement et améliorer son insertion paysagère
- Valoriser les perspectives et les cônes de vue sur le secteur.

3. Schéma de principes d'aménagement :



4. Programmation

Aménagement

À l'exclusion du commerce, le secteur a pour principale vocation le développement de la mixité fonctionnelle de la zone d'activités économiques. A ce titre, il accueillera **des équipements, des bureaux et des services** ainsi que toutes activités connexes à cette vocation.

Phasage et échéancier

- Les plantations doivent être concomitamment à la construction.
- Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : dès 2023.

Transports et déplacements

Le principal accès au site sera conçu à partir de la rue Strasbourg, voie existante. L'aménagement devra également assurer la qualité et la sécurité du croisement entre cette nouvelle voie avec le réseau viaire existant.

Des aménagements devront également être pensés afin d'assurer la sécurisation des déplacements en modes doux.

Les places de stationnement destinées à l'opération devront être réalisées en surface, accompagnés d'un traitement paysager de ses abords par des alignements d'arbres à lourde tige afin de limiter les co-visibilités depuis l'espace public.

Qualité paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Le secteur de l'OAP développera un aménagement d'espaces verts avec plantation d'arbres denses afin d'assurer la continuité écologique et l'atténuation des effets d'îlot de chaleur.

L'aménagement devra également renforcer la végétation le long de la rue Strasbourg par une haie.

L'aménagement du secteur limitera également la minéralité des espaces de stationnement par un revêtement de sol perméable et végétalisé. Il devra assurer une gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site en favorisant les infiltrations.

Composition urbaine et architecturale

L'implantation des constructions devra permettre la création d'un effet « signal » qui marquera l'entrée de ville de Saint-Fargeau-Ponthierry par un jeu de volume et une composition architecturale de qualité.

L'opération devra assurer la création d'un front bâti avec une architecture travaillée le long de la rue de Strasbourg.

Les conceptions de haute qualité environnementale sera privilégiée pour adapter cet espace aux enjeux climatiques et énergétiques.

4. Programmation

Conception bioclimatique de l'urbanisme et des bâtiments

À l'échelle de l'îlot

Dans les secteurs identifiés comme prioritaires dans lesquels agir, les nouvelles opérations, les opérations de renouvellement urbain... veilleront à exploiter les potentialités climatiques du site, par :

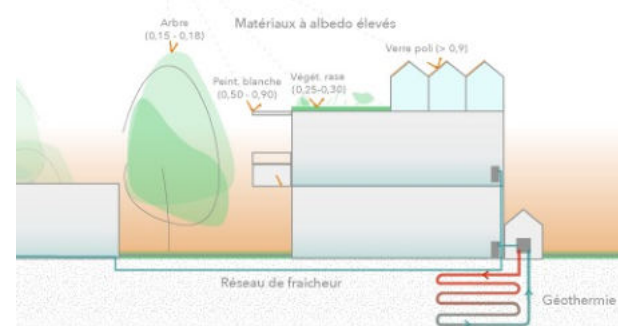
- Le maintien de surfaces importantes de pleine terre avec présence d'eau et de végétation ;
- L'artificialisation à minima dans les périmètres de projets, en privilégiant des matériaux à albedo élevé et de densité faible;
- L'intégration de la circulation des vents dans la conception du quartier, permettant une bonne circulation de l'air (orientation des bâtiments, ouvertures dans les fronts bâtis...);

À l'échelle de la parcelle

Pour toute rénovation ou construction nouvelle, la conception du bâtiment (immeuble, maison...) devra prendre en compte ses effets sur le phénomène des îlots de chaleur notamment. Ainsi, ces nouvelles constructions s'assureront de :

- Privilégier une double orientation des logements ;
- Assurer une circulation naturelle de l'air ;

- Privilégier l'utilisation de matériaux à l'albedo élevé et de densité faible en façade et en toiture ;
- Végétaliser les surfaces horizontales ou verticales ;
- Adapter leur orientation pour optimiser au maximum les apports solaires en hiver et limiter le recours à un refroidissement actif (notamment, en privilégiant des espèces d'arbres à feuillage caduc à proximité des constructions) ;



Principe : limiter l'accumulation de chaleur au sein des espaces bâtis en privilégiant une part importante de végétation et l'utilisation de matériaux à albedo élevé



Principe : prendre en compte les vents dans l'implantation des bâtiments pour permettre une ventilation naturelle

4. Programmation

Gestion des eaux de ruissellements

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site est envisagée en faisant appel à des techniques de génie écologique et notamment par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.



Exemples de noues intégrées et végétalisées



SECTEUR « STADE »



Localisation du secteur OAP « stade » - atopia 2023

1. Localisation et contexte

Le site en OAP se situe sur la partie Est de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry, dans un tissu pavillonnaire et à proximité de l'axe structurant D607. Il s'agit d'un secteur à vocation sportive composé d'un stade et un gymnase. Il est limité :

- Au nord : la rue Arnaud Beltrame,
- Au sud : la rue de la Fileuse et le parc Sachot,
- À l'est : école primaire campus,
- À l'ouest : la rue du stade.

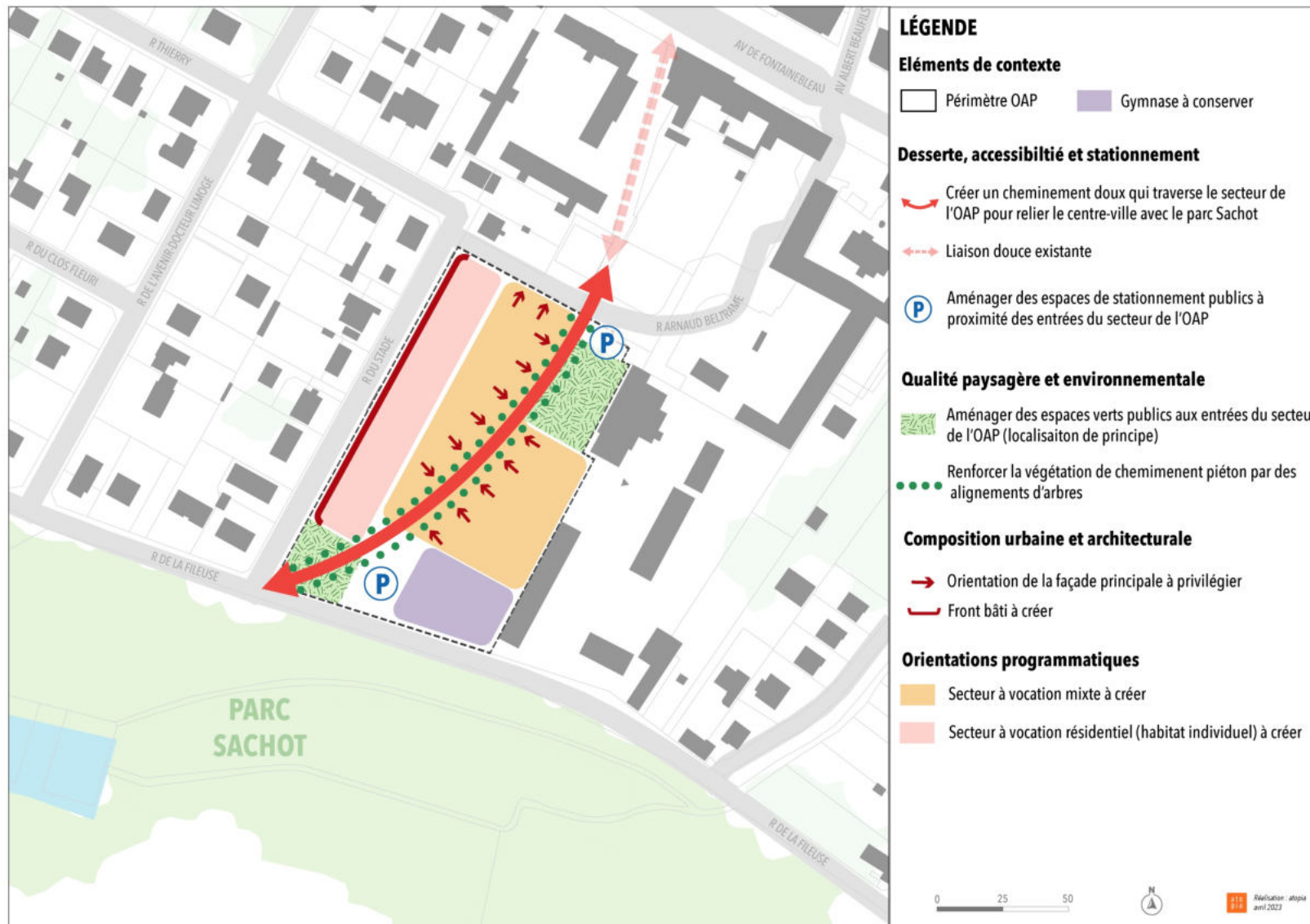
Le secteur s'étale sur une surface d'environ 1,13 ha avec une topographie relativement plate.

La mutation du site constitue une opportunité d'améliorer le cadre de vie des habitants et de diversifier l'offre résidentielle de la commune.

2. Les enjeux

- Embellir le secteur et améliorer le cadre de vie des habitants (espaces publics, qualité architecturale et urbaine...)
- Renforcer et diversifier l'offre résidentielle de la commune,
- Améliorer l'insertion urbaine et paysagère du site dans son environnement
- Adapter les formes urbaines et les hauteurs à la morphologie du site,
- Créer une ouverture vers le parc Sachot depuis le centre-ville avec une circulation sécurisée et apaisée.
- Assurer une transition de la densité urbaines entre les imposants collectifs de Beltrame et le secteur pavillonnaire.

3. Schéma de principes d'aménagement :



4. Programmation

Aménagement et Habitat

Le secteur a pour principale vocation le développement de l'offre résidentielle de la commune. L'urbanisation participera à la diversification de l'offre en logements et sera menée en coordination avec les autres opérations résidentielles de la ville.

L'opération devra également être une composante essentielle de la création de la dorsale qui relie progressivement le parc Sachot aux bords de Seine.

Transports et déplacements

Alors que la desserte véhiculaire s'appuie en frange du site, sur la rue du stade et la rue Beltrame (y compris pour la desserte interne de l'opération), la composition urbaine est structurée sur l'aménagement d'un mail piéton qui traverse le secteur de l'OAP en sa partie centrale (représenté sur le schéma d'OAP comme un tracé de principe). L'objectif est de créer une nouvelle ouverture entre le centre-ville et le parc Sachot.

Des axes de circulation douce devront être aménagés en appui de la rue du stade.

L'aménagement envisagera également la création d'espaces de stationnement au nord et au sud du secteur de l'OAP dédiés au public et aux usagers des équipements situés à proximité du site (représenté sur le schéma d'OAP comme un tracé de principe).

Les axes de desserte interne et des espaces de stationnement dédiés aux futurs habitants devront se situer en partie arrière du

mail piéton et être drainés vers la rue du stade. Cette desserte interne devra être sécurisée à son croisement avec le mail piéton.

Qualité paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Le secteur de l'OAP devra assurer la création d'espaces verts publics aux entrées du secteur de l'OAP. Il s'agit d'espaces de ressourcement, de fraîcheur et de convivialité qui accompagnent et animent le mail piéton.

L'espace vert situé au nord de l'opération doit être aménagé pour assumer un rôle de lieu de rencontre entre les différentes opérations alentours et organiser l'accessibilité à l'école Camus.

La végétation de ce mail piéton sera renforcée par des alignements d'arbres sur les deux côtés.

Cependant, les zones d'implantation des constructions développeront un aménagement perméable de type « cœur d'îlot végétalisé » afin d'assurer la continuité écologique et l'atténuation des effets d'îlot de chaleur.

4. Programmation

Conception bioclimatique de l'urbanisme et des bâtiments

À l'échelle de l'îlot

Dans les secteurs identifiés comme prioritaires dans lesquels agir, les nouvelles opérations, les opérations de renouvellement urbain... veilleront à exploiter les potentialités climatiques du site, par :

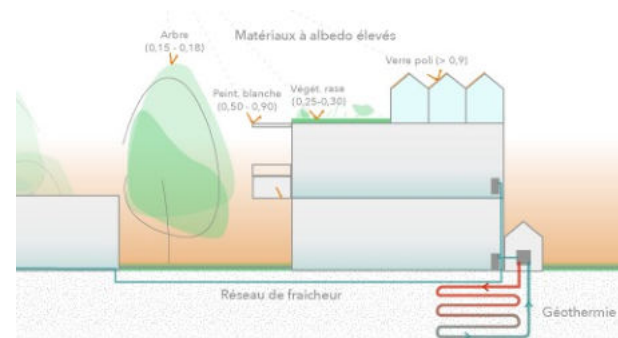
- Le maintien de surfaces importantes de pleine terre avec présence d'eau et de végétation ;
- L'artificialisation à minima dans les périmètres de projets, en privilégiant des matériaux à albedo élevé et de densité faible;
- L'intégration de la circulation des vents dans la conception du quartier, permettant une bonne circulation de l'air (orientation des bâtiments, ouvertures dans les fronts bâtis...);

À l'échelle de la parcelle

Pour toute rénovation ou construction nouvelle, la conception du bâtiment (immeuble, maison...) devra prendre en compte ses effets sur le phénomène des îlots de chaleur notamment. Ainsi, ces nouvelles constructions s'assureront de :

- Privilégier une double orientation des logements ;
- Assurer une circulation naturelle de l'air ;

- Privilégier l'utilisation de matériaux à l'albedo élevé et de densité faible en façade et en toiture ;
- Végétaliser les surfaces horizontales ou verticales ;
- Adapter leur orientation pour optimiser au maximum les apports solaires en hiver et limiter le recours à un refroidissement actif (notamment, en privilégiant des espèces d'arbres à feuillage caduc à proximité des constructions) ;



Principe : limiter l'accumulation de chaleur au sein des espaces bâtis en privilégiant une part importante de végétation et l'utilisation de matériaux à albedo élevé



Principe : prendre en compte les vents dans l'implantation des bâtiments pour permettre une ventilation naturelle

4. Programmation

Composition urbaine et architecturale

Afin d'assurer la transition vis à vis des logements individuels à l'ouest de la rue du stade et créer un quartier offrant une variété de typologie de logements variés il doit être créé des "maisons de ville" en front de rue.

Sur l'intérieur de l'opération, les constructions recevant du logement collectif devront être conçues sous la forme de plots dont la façade principale doit s'ouvrir sur le mail. La hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser R+3 (dont comble ou attique)

Gestion des eaux de ruissellements

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site est envisagée en faisant appel à des techniques de génie écologique et notamment par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration



Exemples de noues intégrées et végétalisées

Programmation résidentielle

- Nombre de logements à prévoir dans le périmètre OAP : +/- 82 logements dont 25% minimum et 40% maximum de logements sociaux
- Densité résidentielle minimale = 72,5 log/ha

Phasage et échancier

- Echancier d'ouverture à l'urbanisation : dès 2023.
- L'urbanisation du secteur de l'OAP peut se faire en phasage en trois phases maximum.



SECTEUR « VERDENNES »



Localisation du secteur OAP « stade » - atopia 2023

1. Localisation et contexte

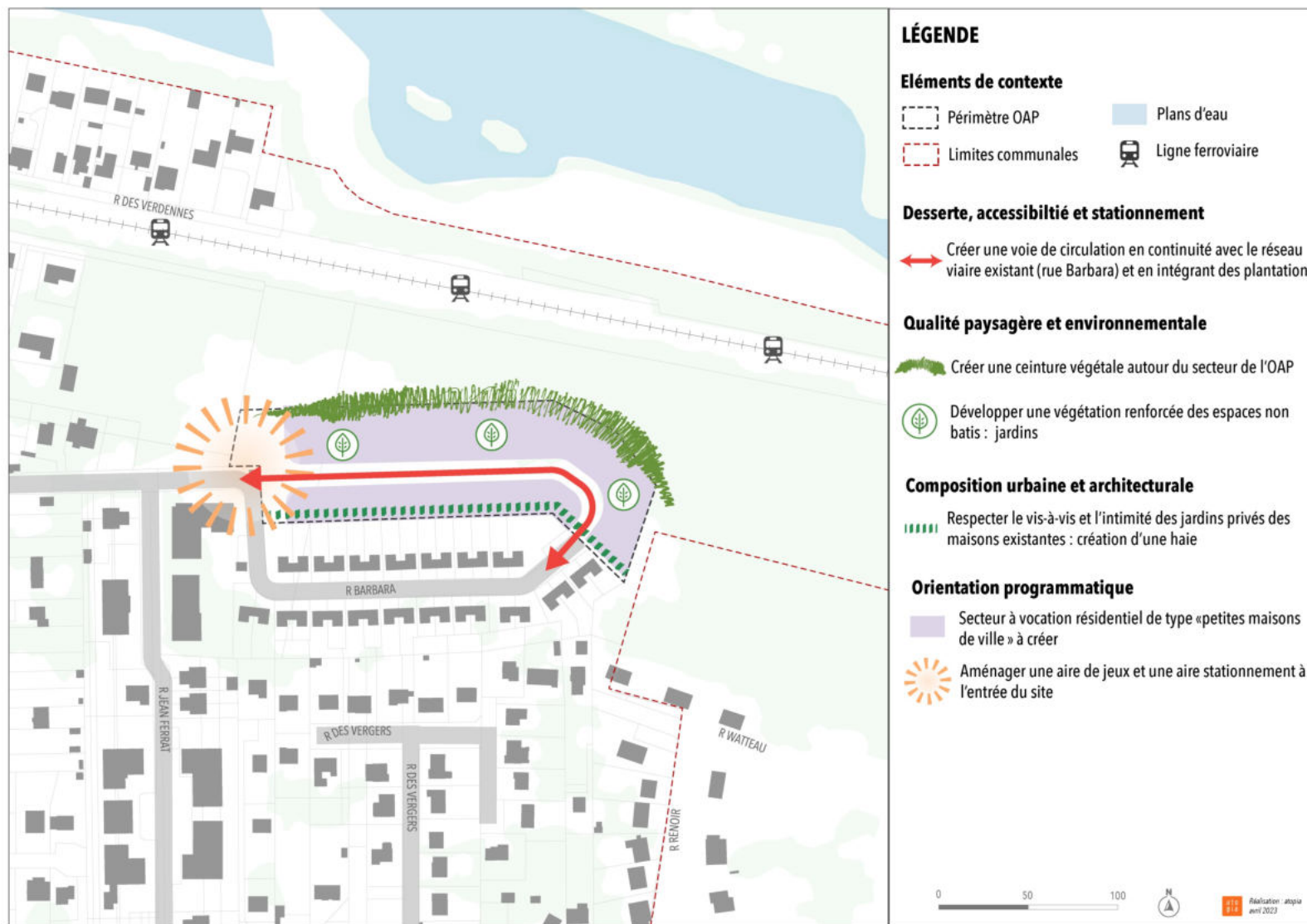
Le périmètre de l'OAP correspond à un secteur non bâti, situé à proximité des limites communales de Saint-Fargeau-Ponthierry et Boissise-le-Roi. Il occupe une surface d'environ 1,5 ha.

La mutation du site constitue une opportunité d'achever l'opération existante en limite sud.

2. Les enjeux

- Renforcer l'offre résidentielle de la commune en logements individuelles pour rééquilibrer le fait que sur le secteur de Ponthierry, l'offre en logements de ces dernières années a été quasi exclusivement du logement collectif.
- Désenclaver le secteur et améliorer la desserte en assurant un bouclage de la voie existante,
- Améliorer l'insertion urbaine et paysagère du site dans son environnement.

3. Schéma de principes d'aménagement :



4. Programmation

Phasage et échéancier

- La voirie doit être réalisée dès la première phase.
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : dès 2023.

Programmation résidentielle

- Nombre de logements à prévoir dans le périmètre OAP : +/- 25 logements dont 25% minimum et 40% maximum de logements sociaux
- Densité résidentielle minimale = 16,5 log/ha

Transports et déplacements

Le principal accès au site sera conçu en continuité avec le tracé du réseau viaire existant (rue Barbara).

Les places de stationnements destinées à l'opération devront être réalisées et implantées en surface et/ou dans le volume de construction de l'opération.

Qualité paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement devra aménager une ceinture végétale autour du secteur de l'OAP afin d'améliorer l'insertion urbaine et paysager du site et limiter l'exposition aux nuisances sonores.

La voirie de desserte de l'opération devra intégrer des plantations.

L'opération développera une végétation renforcée dans les espaces non bâtis des zones d'implantations des constructions.

Gestion des eaux de ruissellements

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site est envisagée en faisant appel à des techniques de génie écologique et notamment par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.



Exemples de noues intégrées et végétalisées

Composition urbaine et architecturale

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter le vis-à-vis et l'intimité des jardins privés de maisons existantes.

4. Programmation

Conception bioclimatique de l'urbanisme et des bâtiments

À l'échelle de l'îlot

Dans les secteurs identifiés comme prioritaires dans lesquels agir, les nouvelles opérations, les opérations de renouvellement urbain... veilleront à exploiter les potentialités climatiques du site, par :

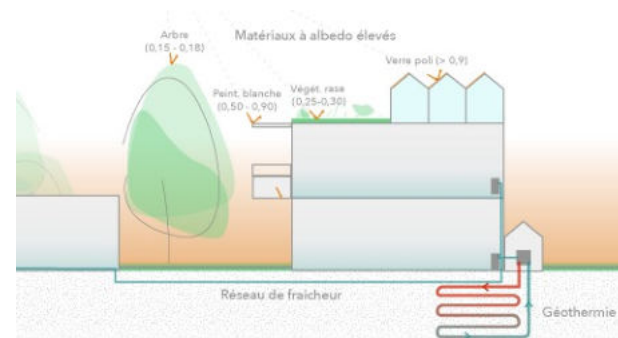
- Le maintien de surfaces importantes de pleine terre avec présence d'eau et de végétation ;
- L'artificialisation à minima dans les périmètres de projets, en privilégiant des matériaux à albedo élevé et de densité faible ;
- L'intégration de la circulation des vents dans la conception du quartier, permettant une bonne circulation de l'air (orientation des bâtiments, ouvertures dans les fronts bâtis...)

À l'échelle de la parcelle

Pour toute rénovation ou construction nouvelle, la conception du bâtiment (immeuble, maison...) devra prendre en compte ses effets sur le phénomène des îlots de chaleur notamment. Ainsi, ces nouvelles constructions s'assureront de :

- Privilégier une double orientation des logements ;
- Assurer une circulation naturelle de l'air ;

- Privilégier l'utilisation de matériaux à l'albedo élevé et de densité faible en façade et en toiture ;
- Végétaliser les surfaces horizontales ou verticales ;
- Adapter leur orientation pour optimiser au maximum les apports solaires en hiver et limiter le recours à un refroidissement actif (notamment, en privilégiant des espèces d'arbres à feuillage caduc à proximité des constructions) ;



Principe : limiter l'accumulation de chaleur au sein des espaces bâtis en privilégiant une part importante de végétation et l'utilisation de matériaux à albedo élevé



Principe : prendre en compte les vents dans l'implantation des bâtiments pour permettre une ventilation naturelle