

Département de l'Essonne  
Commune d'Angerville



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier approuvé au Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018,  
modifié le 18 mars 2025



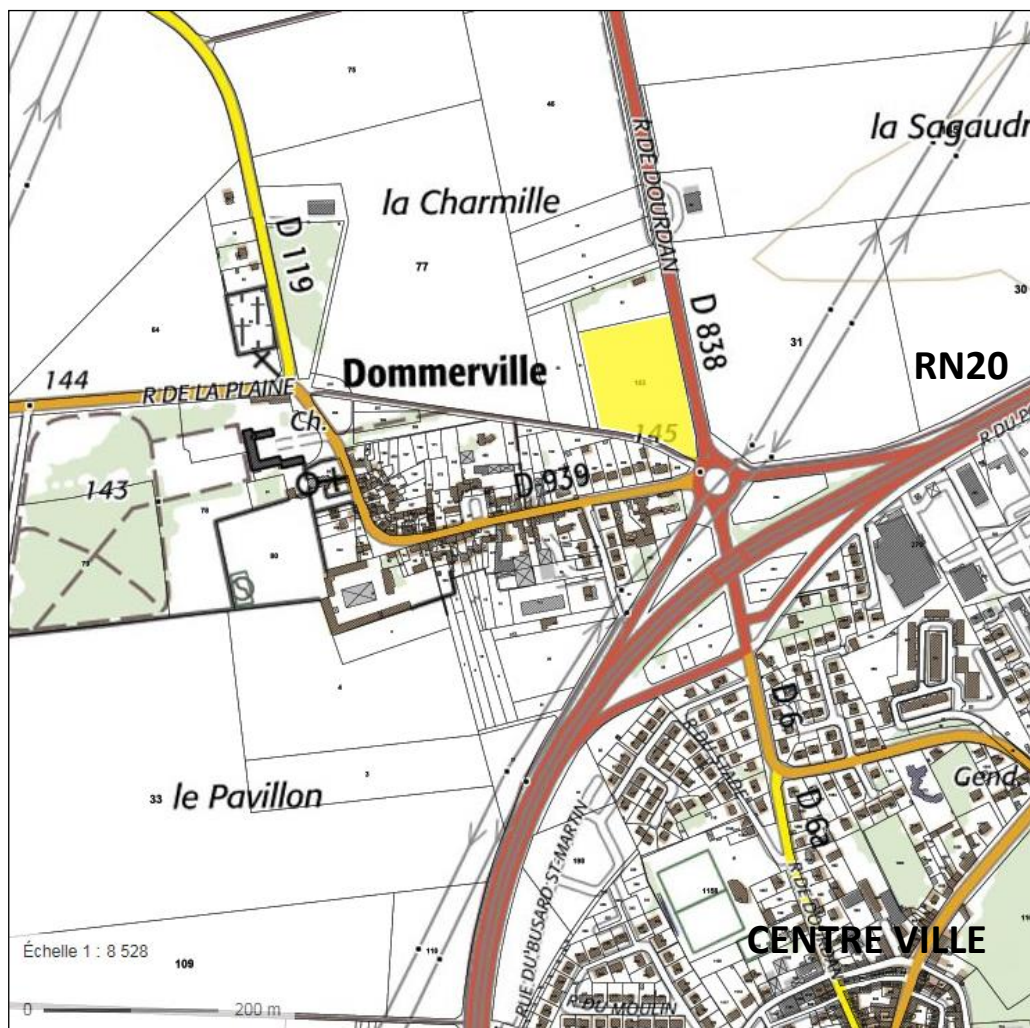


## OAP n°1 : Entrée de ville Nord / RD838

### Etat actuel :

Le secteur d'études se trouve en entrée de ville Nord d'Angerville, le long de la RD 838.

Le terrain se situe à l'entrée du hameau de Dommerville, à la bordure entre plaine agricole et zones habitées. Le terrain bénéficie d'une bonne visibilité, à proximité d'un axe passant important de la ville. L'accessibilité est aisée grâce à la proximité de l'échangeur de la RN20.



Le secteur d'études, qui couvre un peu plus de 1,5 hectare, est non bâti actuellement et est composé d'une friche.

Sur le secteur d'études, il existe 10 arbres à grand développement et 4 arbustes.

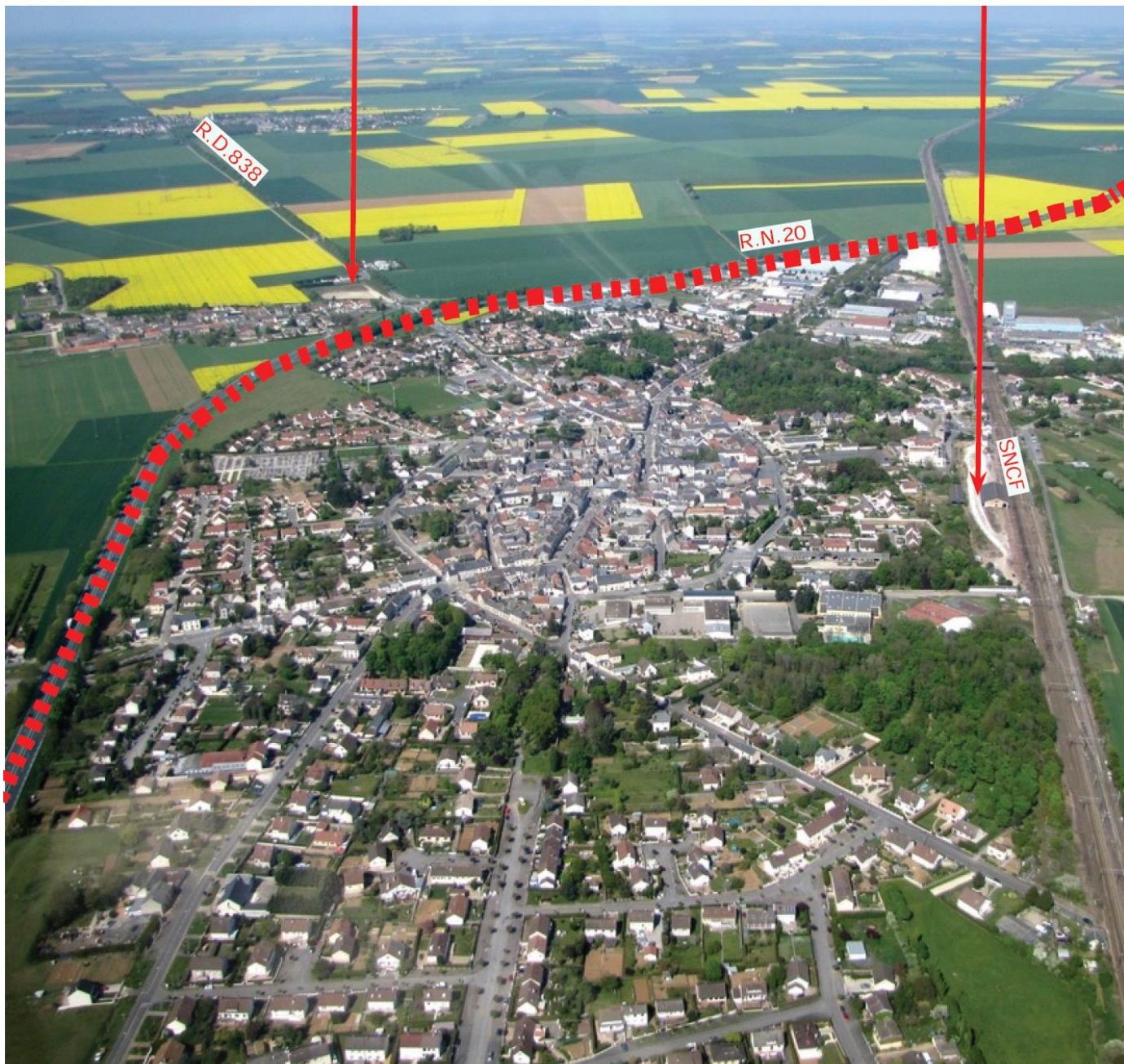
Le terrain comporte des merlons côté ouest et sud principalement et une haie côté nord, sur la parcelle voisine.

Un alignement d'érables borde la route de part et d'autre sur presque tout le linéaire.



SITE

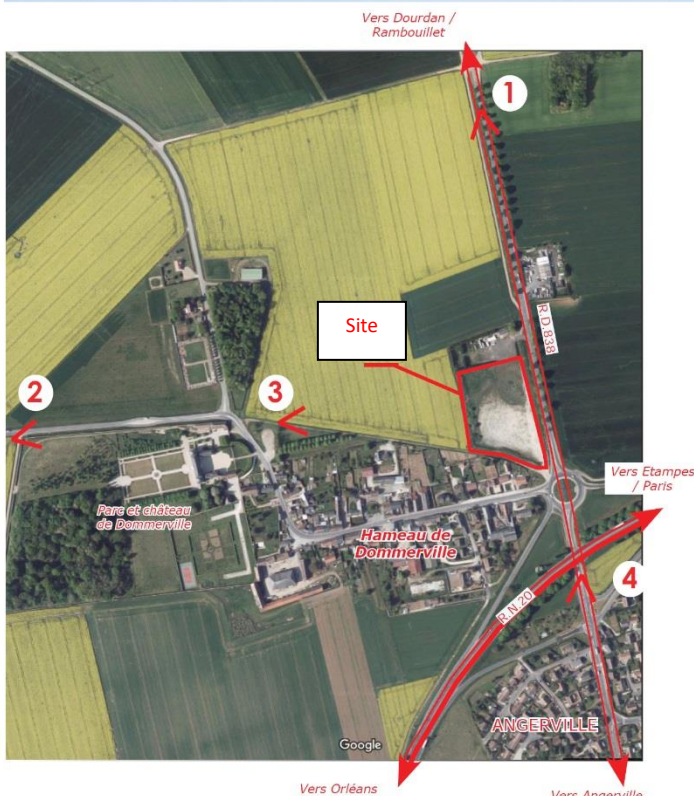
GARE





# ETAT DES LIEUX

## CONTEXTE : LE SITE ET SES ABORDS



de la plume à la bêche paysagistes  
4 square des Champs Fréhaux / 91120 PALAISEAU  
01.78.85.67.23 / 06.81.22.35.92 sarah.seillan@dpab.fr  
www.delaplumealabeche.fr - contact@dpab.fr



1 > RD 838 / Route de Dourdan. Un alignement d'érables borde la route de part et d'autre sur presque tout le linéaire. Un chemin agricole en contre-allée dessert les parcelles cultivées. Il est partagé avec les cyclistes et les promeneurs. Au loin, l'horizon urbain d'Angerville et boisé du hameau de Dommerville.



2 > A l'entrée du hameau de Dommerville. De l'autre côté de la route qui longe le mur d'enceinte du château du même nom, 4 rangs de Tilleuls ont été plantés pour créer un écran boisé.



3 > Depuis le chemin de la Mare au Puits, l'alignement d'érables de la RD838 laisse entrevoir le bâtiment du garage automobile implanté au bord de cette route. Au premier plan, une haie de résineux entoure la parcelle voisine du site d'implantation, lui-même bordé par un merlon partiellement planté. Sur la droite, un double alignement de marronniers a été planté pour symboliser l'ancienne allée d'accès au château.



4 > Entrée de ville d'Angerville, après le passage sous la RN20. La perspective s'ouvre sur le clocher de l'église. Même les espaces difficilement exploitables le long de la bretelle de sortie sont cultivés (vergers/potagers et cultures). Ce sont des espaces de transition entre ville, infrastructure et campagne.

9

# ETAT DES LIEUX

## CONTEXTE : L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU SITE



de la plume à la bêche paysagistes  
4 square des Champs Fréhaux / 91120 PALAISEAU  
01.78.85.67.23 / 06.81.22.35.92 sarah.seillan@dpab.fr  
www.delaplumealabeche.fr - contact@dpab.fr



5 > En amont de l'entrée de ville via la RD 838. Le site est bordé par l'alignement d'érable de la route à l'est. Un chemin, dû au passage répété des piétons et des cyclistes, s'est créé spontanément. Il prolonge la desserte agricole et permet de rejoindre les cheminements piétons vers Angerville et Dommerville.



6 > A l'intersection entre le chemin de la Mare au puits et la RD 838, à l'angle sud-est du site. Des éléments béton anti-intrusion servent de bancs à des riverains, installés à l'ombre d'un érable. A l'arrière-plan, une haie de cyprès de Leyland delimitte le site avec la parcelle voisine au Nord.



7 > Bretelle de sortie de la RN20. Le rond-point qui jouxte le site met en scène un cheval de trait évoquant la tradition agricole de la ville. Un rideau d'arbre dissimule le passage de la RN20 qui passe en surplomb et qui crée une coupure visuelle. Un passage sous le pont permet de rejoindre le centre-ville.



8 > Depuis le chemin de la Mare au Puits, à l'angle sud-ouest du site. Le merlon partiellement végétalisé de végétaux spontanés (pommiers sauvages, merisiers, sureaux, pyracantha et ronces) delimitte le site. Au loin, l'horizon est dégagé vers les parcelles agricoles et ponctuée des éoliennes de Pussay et des pylônes électriques.

10



La pente du site est légèrement inclinée du Sud vers le Nord.



*Une friche en entrée de ville nord d'Angerville*



Le site est bordé :

- au Nord, par une propriété privée (stockage de véhicules divers) ;
- au Sud, par le chemin agricole de la Mare au Puit ;
- à l'Ouest, par des espaces agricoles ;
- à l'Est, par la RD838.



*Le site vu du nord*



*Le site depuis la RD 838*

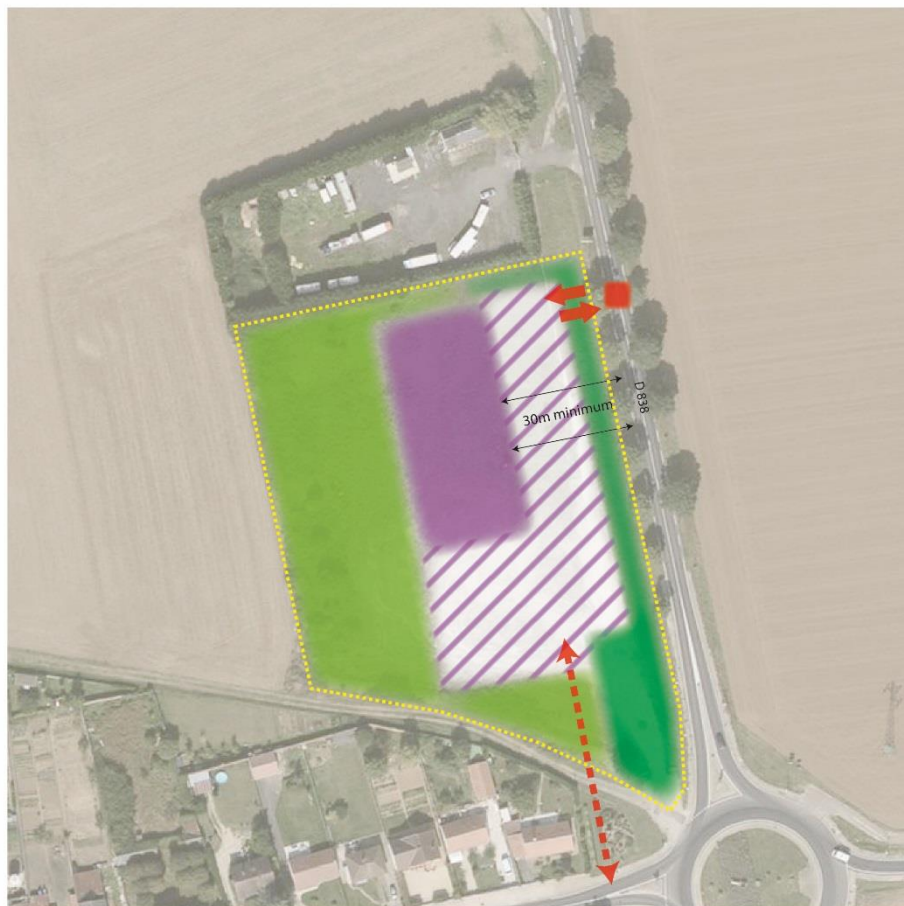


### Programmation :

L'aménagement du site doit permettre à terme l'accueil d'activités commerciales.

### Les principes d'aménagement :

| OAP RD 838 |   |
|------------|---|
|            | Limites de l'OAP  |
|            | Zone d'implantation privilégiée pour accueillir des bâtiments commerciaux |
|            | Espaces non constructibles  |
|            | Traitements paysagers et espaces verts                                    |
|            | « Verger sauvage »  |
|            | Accès principal au site (notamment pour le public)                        |
|            | Aménagement routier sécurisé et qualitatif                                |
|            | Accès secondaire (entrée privée)  |



Le bâtiment sera entouré sur 2 cotés d'un parking et l'ensemble de la parcelle fera l'objet d'aménagements paysagers.

Les plantations existantes seront en majorité conservées, et largement augmentées dans le cadre de l'aménagement paysager. De même, les merlons seront conservés.

Les constructions seront implantées parallèlement à l'axe routier principal, la RD 838 et seront écartées au maximum du giratoire existant et de la RD 838, pour donner une respiration à l'échelle du paysage environnant.

La volumétrie doit être simple et à dominante horizontale, comme les constructions agricoles ou d'activité avoisinantes.

Le quai de chargement et les équipements techniques seront situés à l'opposé par rapport au giratoire.

L'accès des véhicules au terrain se fera par 2 entrées carrossables à créer : une principale sur la D 838 et une secondaire depuis le giratoire existant, en traversant la parcelle YI n°249.

Les espaces verts seront larges en périphérie du terrain, (ils prolongent des espaces déjà existants sur domaine public avec un aménagement paysager : « verger sauvage » d'une superficie de 0,5 hectare à l'Ouest du secteur d'études), et seront traités de manière paysagée.

L'ensemble des surfaces non construites et non destinées au parking sera traité en espace vert.



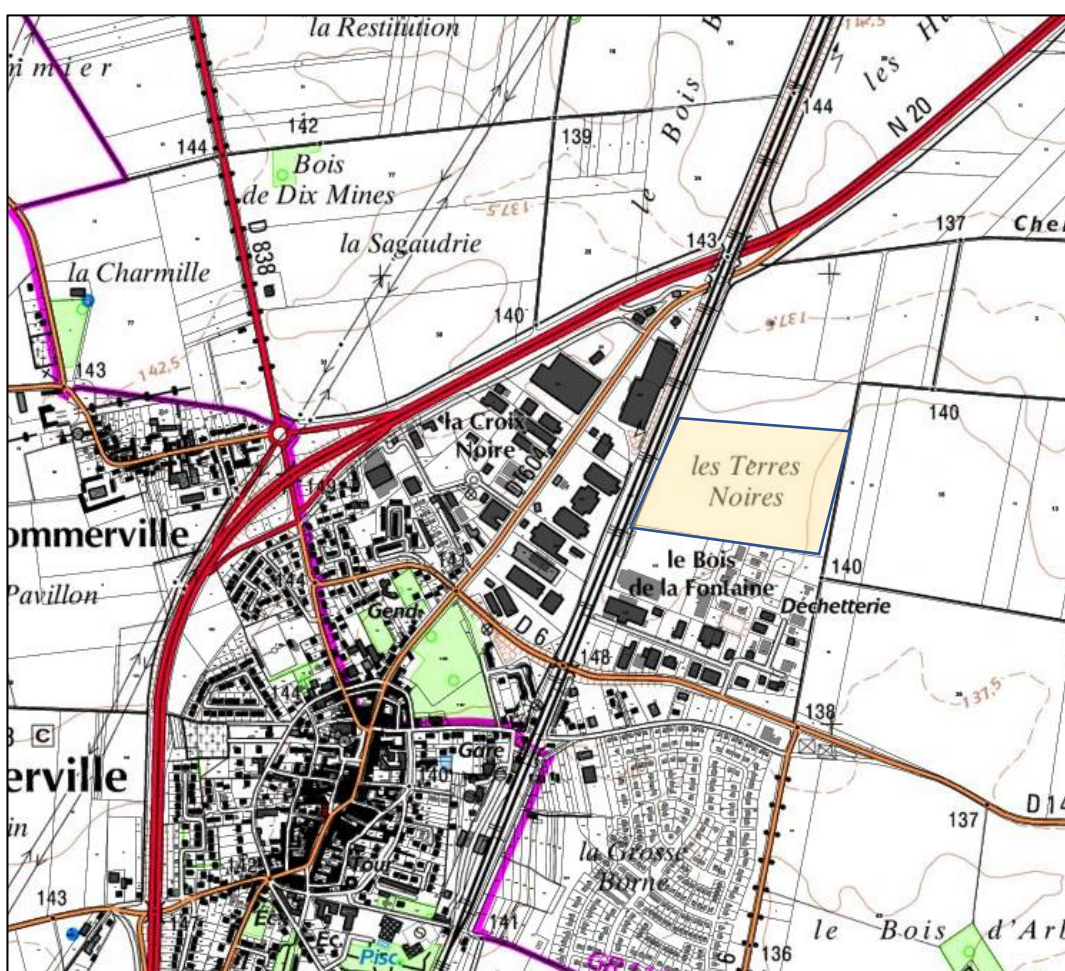
## OAP n°2 : Les Terres Noires

### Etat actuel :

Il s'agit d'une parcelle d'environ 11 hectares située sur un espace agricole au Nord-Est du centre-bourg.

Le secteur est délimité :

- au Sud et à l'Ouest, par des emprises dédiées à des entités économiques, qui occupent toute la partie Nord du bourg d'Angerville. Le long de la RN 20 et de la ligne ferrée, ces zones d'activités s'organisent en deux sous-secteurs : le secteur A « Avenue de Paris – Rue des Artisans et Rue du Pont Lafleur », aujourd'hui totalement occupé ; et le secteur B, appelé « le Bois de la Fontaine » à l'Est de la ligne ferrée auquel la zone d'études est rattachée. La ligne SNCF marque la délimitation entre ces deux secteurs.
- au Nord et à l'Est, par des espaces à vocation agricole, offrant des perspectives très ouvertes sur le plateau cultivé.



Par ailleurs, le site est desservi par deux voies nouvelles, dont une en liaison directe avec l'avenue du Général de Gaulle (RD 6), qui permet de rejoindre rapidement la RN 20. Le site bénéficie ainsi d'une situation privilégiée à proximité d'un axe de transit structurant relevant du réseau routier départemental. Cependant, aucun transport en commun ne dessert la zone d'études. Vierge de toutes constructions ou d'aménagements, le site est une zone à caractère agricole.

A noter que le site est concerné par une servitude liée à la ligne Paris-Orléans et celle liée à la RN 20.



## **Principes d'aménagement et de programmation**

### **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés**

A terme, l'ambition est de commercialiser environ 90.000m<sup>2</sup> cessibles, avec un maximum de 25 lots à bâtir diversifiés et un village d'entreprises (2 bâtiments divisibles en cellules de 300 à 350 m<sup>2</sup>) d'une surface de plus d'1,2 hectare.

### **Gérer la temporalité du projet**

Un PHASAGE de l'opération en 2 phases, afin de maîtriser les évolutions du projet sur la durée, sera proposé.

Le phasage de l'aménagement permettra d'adapter l'offre à la demande et de s'adapter au contexte économique dans des temporalités différentes.

### **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant le projet au maillage de circulation environnant**

Deux connexions au parc d'activité du Bois de la Fontaine sont créées.

La première sur la rue des Moissons qui est l'axe principal du parc d'activités existant.

Celle-ci est composée d'aires de stationnement communes, de places réservées aux poids lourds et d'une circulation douce parcourant l'ensemble du projet, ce qui favorisera les mobilités durables.

Par ailleurs, est également prévue une emprise pour un parking de covoiturage.

La deuxième sur la rue en impasse parallèle à la première et centrée sur le projet. Celle-ci traverse le village d'entreprise composé de lots à destination des artisans, TPE et PME.

Principes de stationnement :

- Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s'installant sur le site.
- Un espace dédié au stationnement des poids lourds en attente de livraison ainsi que quelques places visiteurs en entrée de zone devront être intégrés dans les réflexions de conception du projet.

### **Intégrer le projet dans son environnement, grâce à un projet paysager**

Les franges du projet seront aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.

Il sera mis en place une lisière périphérique arbustive et arborée. Cela prendra la forme de bosquets linéaires, bas le long des voies ferrées et haut sur les trois autres côtés.

La végétation sera dense et se régénérera d'elle-même. Visuellement cela formera un cadre végétal pour le secteur construit en transition avec le milieu agricole.

### **Gérer les eaux pluviales**

Une MAITRISE de la GESTION et de l'EVACUATION des eaux pluviales



Il s'agira de stocker et réguler les eaux pluviales par un système hydraulique aérien, avant tout rejet dans le milieu naturel. Un système de noue périphérique continue, qui reprendra les eaux de toitures et de parkings des bâtiments, sera aménagé et se jettera dans le bassin de rétention.

Cela permet de protéger les eaux souterraines de tout transfert de pollution et d'éviter la saturation des réseaux ou fossés existants notamment en cas d'épisodes pluvieux importants, comme nous les constatons de plus en plus fréquemment.

Des plantes macrophytes seront plantées dans les bassins de rétention des eaux pluviales pour participer à la dépollution des eaux provenant des voiries et des parkings.

Le renforcement paysager avec le maintien et le développement des continuités écologiques existantes et la préservation du caractère agricole et naturel de l'environnement proche.

#### **Traiter qualitativement les espaces publics du futur projet**

Les espaces publics seront traités de manière qualitative, car ils jouent un rôle essentiel dans l'image de marque de l'opération.

#### **Traiter qualitativement les espaces privés de l'opération**

Elaboration de CAHIERS DES CHARGES QUALITATIFS, en étroite concertation avec la Maîtrise d'Ouvrage

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

Des noues seront aménagées sur chaque parcelle de manière à canaliser les eaux pluviales de toiture.

#### **Connecter le projet aux réseaux existants situés aux abords du site**

Les besoins en eau du programme seront caractérisés de façon précise pour répondre aux besoins en eau (consommation et défense incendie).

Raccordements EU/EP








Des transformateurs publics seront implantés dans la zone d'aménagement, dimensionnés de manière à alimenter les entreprises en fonction de leurs besoins.

Le projet viendra se raccorder aux réseaux souterrains existant du parc d'activité du Bois de la Fontaine.



## PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
-  Activités diverses
-  Village d'entreprises  
(localisation privilégiée)
-  Principe de voirie primaire
-  Principe de voirie secondaire
-  Principes de liaisons douces
-  Parking de covoiturage
-  Réserve foncière publique
-  Franges paysagères  
(largeur mini. de 5 mètres)
-  Espace vert paysager, avec  
bassins de rétention



## OAP n°3 : secteur de la Coopérative

### Etat actuel :

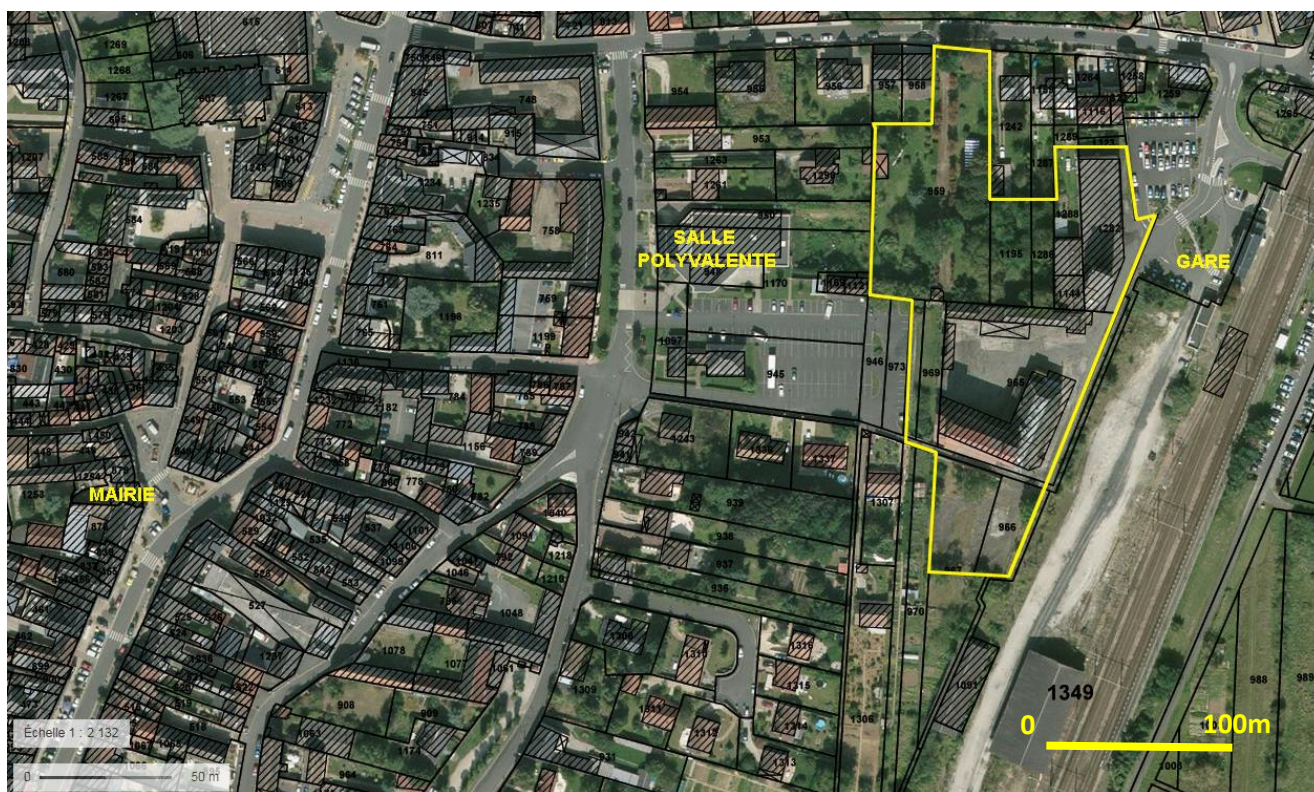
Le site de l'OAP mesure environ 1 hectare située entre la gare et le centre-bourg. La forte proximité avec la gare et le centre-bourg donne un caractère stratégique à l'OAP.

Le site se compose d'une friche agricole et de fond de parcelles.

La frange Est du site est marquée par l'emprise de la voie ferrée. La frange ouest est partagée entre le parking situé à proximité de l'avenue du Général Leclerc au Sud et des fonds de parcelles plus au Nord.

Au Nord les limites de l'OAP sont marquées par des fonds de jardins et une avancée vient se raccrocher à la rue de gare en face de l'OAP Centre-Bourg.

Au nord-est, le site donne directement sur la gare et son parking, ce qui en fait un lieu privilégié pour l'installation de logements mais aussi de commerce de proximité ou d'activité tertiaire mais pas d'activité artisanale.



### Schéma de parcours :

Le secteur de gare dispose d'un bon raccordement aux réseaux existants ainsi que d'une connexion directe aux parcours piétons alternatifs aux trottoirs.

### Programmation :

Cette opération sera dédiée à un programme mixte.



Sont prévues des activités commerciales, des bureaux ainsi que des maisons de ville en R+1+C ou R+2+C selon l'emplacement dans la zone. L'opération devra permettre l'installation de 30% de logements sociaux.

Une liaison piétonne est prévue vers le centre-bourg et les aménageurs pourront (à leur charge) créer une connexion vers les écoles.

**Sous réserve d'un phasage opérationnel adapté aux réalités foncières**, l'opération devrait permettre, à terme, la création d'environ 130 logements.

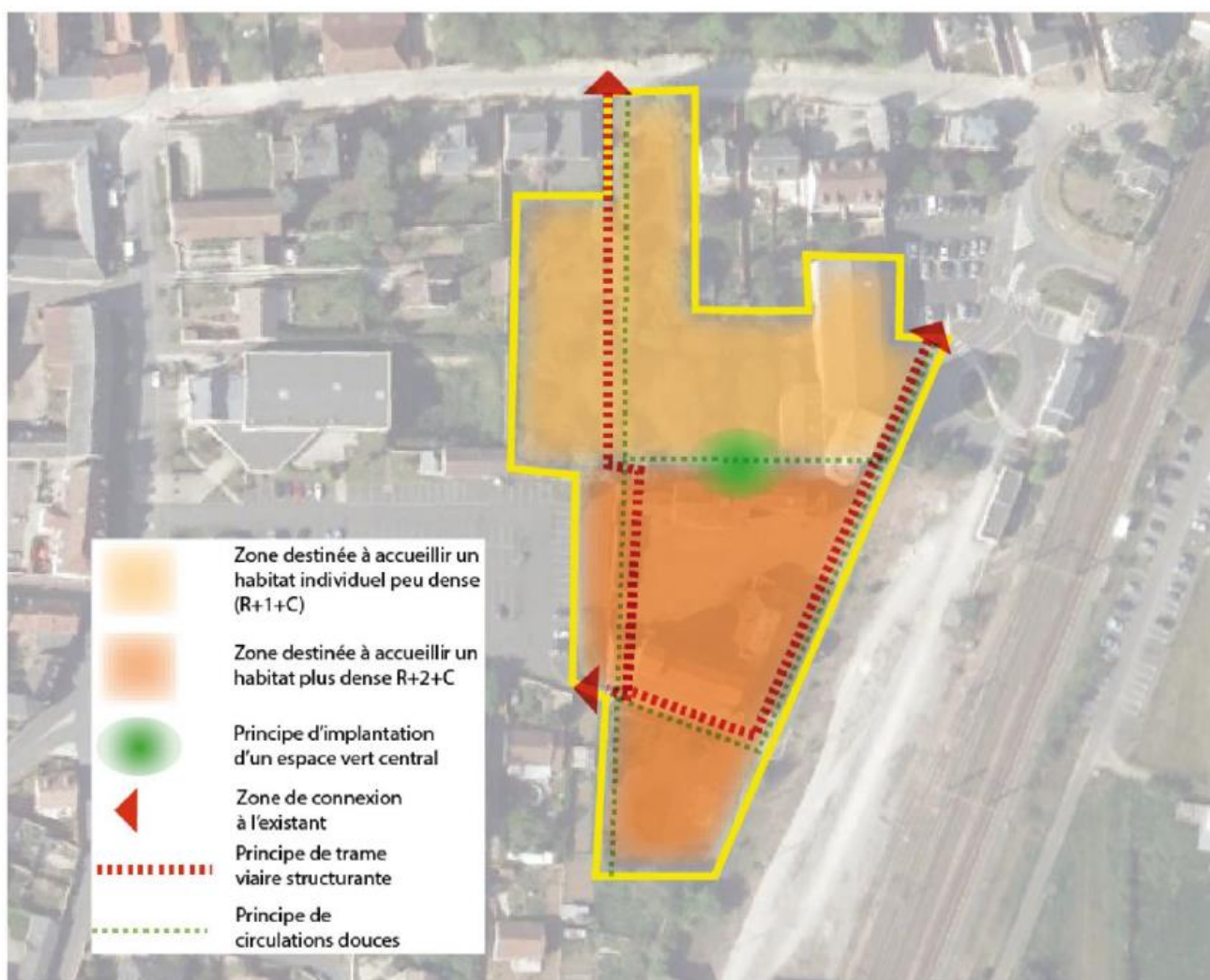
Possibilité pour des activités commerciales et/ou des bureaux pourront s'installer sur l'ensemble de de la zone constructible.

Les commerces s'installeront préférentiellement près de la gare.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des bâtiments, de même leur implantation devrons éviter l'émergence de blocs de bâtiments.

L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).

### Les principes d'aménagement :





*Principes de circulation :*

- Deux types de voiries : une voie principale et un maillage de voies piétonnes.
- La voie principale devra permettre de rallier la rue de la gare et le parking de la gare en passant à travers la zone de l'OAP. Une liaison avec le parking situé à proximité de l'avenue du Général Leclerc sera prévue.
- La trame de circulation piétonne devra permettre de rallier les logements, la gare et le centre-bourg (via la place du Général Leclerc).
- Les aménageurs pourront créer des voiries internes en plus de la trame de voirie principales

*Principes de traitement des lisières :*

- Outre la jonction avec la rue de la gare, la lisière nord sera matérialisée par les fonds de parcelles des constructions existantes.
- La lisière Est sera matérialisée par une circulation pour piétons accompagnée de plantations sur tout le long de la lisière tandis que cette circulation sera doublée d'une voirie sur la partie Nord de la lisière.
- La lisière Ouest sera marquée par les fonds de parcelles bâties et une circulation douce.

*Principes de stationnement :*

- Des places en batailles pourront être créées le long de la voie principale en accord avec les objectifs d'incitation à utiliser les transports en commun fixés par la commune.
- Les constructions pourront prévoir des stationnements en souterrain.

*Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- La palette végétale devra permettre de développer une identité propre au site.
- Un aménagement paysager couplé à une aire de jeux devra être créée sur le site afin de créer une identité et d'offrir un espace d'animation pour les habitants.



## OAP n°4 : secteur d'équipements de l'opération de l'Europe

### Etat actuel :

Le site de l'OAP couvre environ 7 hectares, situés dans la partie Ouest de la ZAC de l'Europe.

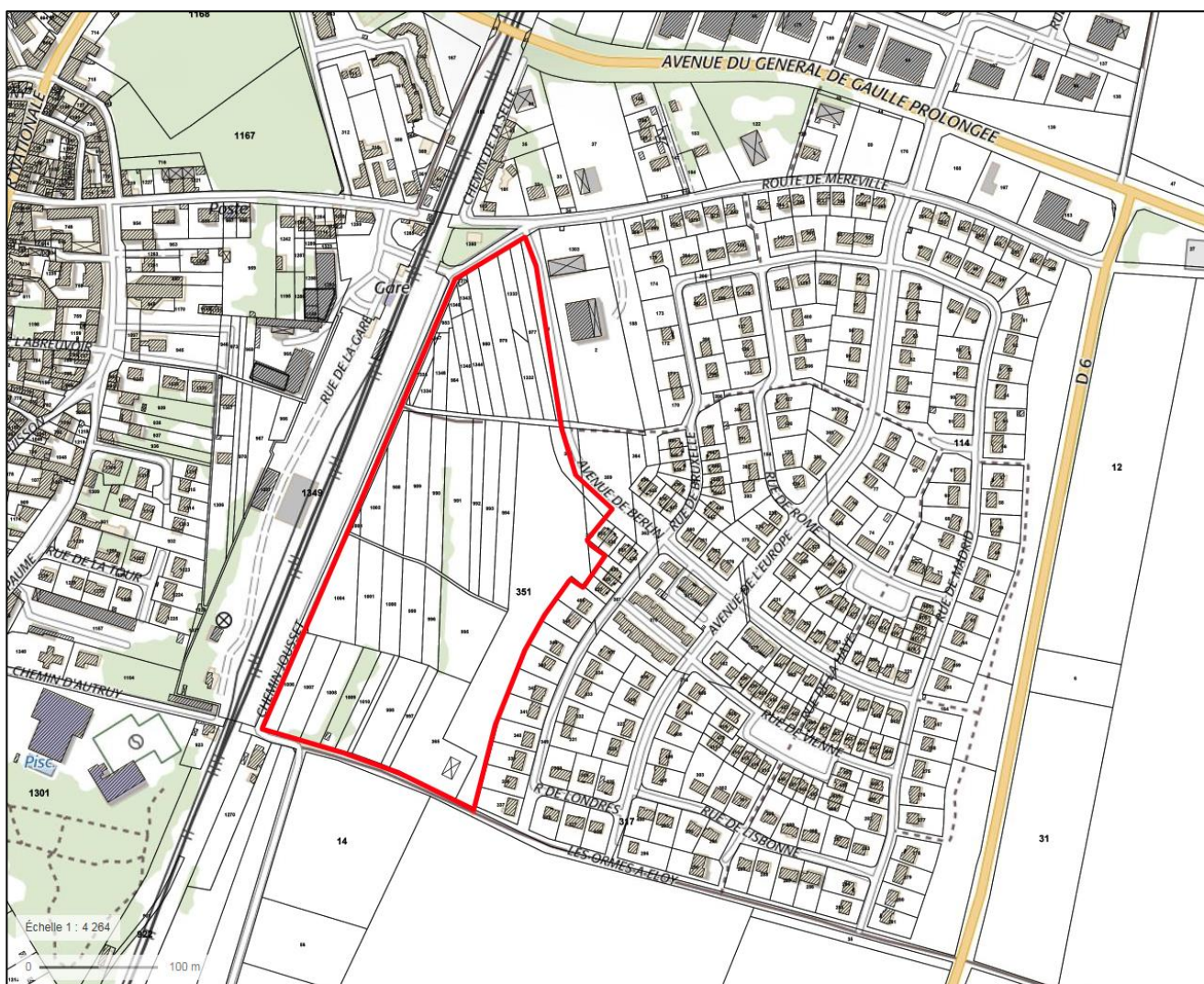
Proche de la gare, le secteur, classé en 1AUe au document d'urbanisme, est destiné à accueillir des équipements collectifs variés.

La frange Est du site est bordée par les habitations de l'opération de l'Europe.

A l'Ouest, le site est bordé par le chemin Jousset, qui lui-même longe les voies ferrées.

Au Sud, le site est délimité par le chemin rural dénommé « les ormes à Eloy ».

Au Nord, le secteur est bordé par la route de Méréville (entrée de ville Est de la commune).





Le site est une friche agricole.

Seul un city-stade, le long de l'Avenue de Berlin, vient d'être aménagé. Pour répondre à la demande de nombreux jeunes désireux de pouvoir se retrouver pour la pratique d'un sport collectif en dehors d'un club de sport sur une surface de petite taille la commune a aménagé un city-stade. Stade de ville comme son nom l'indique, ses petites proportions et sa conception permettent la pratique de plusieurs sports (football, handball et basketball) avec un petit nombre de joueurs. Le lieu idéal pour se retrouver en famille ou entre amis en dehors de l'école et des cours pour s'adonner au sport et au jeu.



#### Schéma de parcours :

Le secteur dispose d'un bon raccordement aux réseaux existants ainsi que d'une connexion directe aux parcours piétons alternatifs aux trottoirs.

#### Programmation :

Le site est destiné à accueillir exclusivement des équipements collectifs, communaux et / ou communautaire.

La proximité de la gare permet d'imaginer à cet endroit des équipements structurants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

Les projets devront prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).



Sont d'ors et déjà envisagés :

### **Un nouveau gymnase :**

La commune dispose actuellement d'un gymnase construit à la fin des années 70. Si pour l'époque ce bâtiment représentait une véritable exception pour une commune comme la nôtre, il n'est aujourd'hui hélas plus adapté aux nouveaux besoins.

Viellissant, ne disposant pas de vestiaires avec douches, ni de lieux de rangements en nombre suffisant ou encore d'un revêtement adapté, sa réfection pour une mise en adéquation avec les nouveaux besoins coûterait aujourd'hui extrêmement cher pour un résultat d'intégration architectural et fonctionnel plus qu'incertain. Par ailleurs, ces travaux, qui se chiffrent en plusieurs centaines de milliers d'euros, ne bénéficieraient d'aucunes subventions s'agissant d'une rénovation et non d'une construction.

Considérant que la construction d'un nouveau bâtiment reste le choix le plus judicieux et que son positionnement dans la réserve du lotissement de l'Europe pourrait également être un atout déterminant si le Conseil Général envisageait un jour la construction d'un nouveau collège, la commune a lancé une demande de subventions auprès de la région et du Conseil général pour la réalisation de ce projet. L'ancien gymnase, pouvant continuer de servir pour les écoles mais également aux associations pour des entraînements hors compétitions. Le doublement des créneaux d'occupation grâce aux deux structures permettra le développement de plus d'activités.

Le nouveau bâtiment d'une surface totale de 1 550 m<sup>2</sup> répondant aux normes Hautes Qualités Environnementales (HQE) sera entièrement fait en bois (extérieur et intérieur). Permettant une bien meilleure isolation et légèreté du bâtiment avec une ambiance intérieur beaucoup plus chaleureuse. Doté de gradins, en bois également, d'une capacité de 264 places, il pourra accueillir les spectateurs dans de meilleures conditions. L'ensemble de l'exposition et de la luminosité du bâtiment seront étudiées pour offrir un confort de jeu optimal et une consommation d'énergie plus efficiente.

Permettant la pratique du handball, du basketball, du tennis, du volleyball et du badminton, la surface de jeu ne sera pas accessible directement au public et un cheminement entre l'entrée et la sortie des vestiaires, dotés de douches, sera conçu pour permettre l'accès à la surface avec les chaussures adéquates.

### **Des terrains de pétanques :**

Plusieurs terrains seront réalisés pour permettre aux amateurs, en famille, en club ou entre amis, de profiter d'un nouvel espace dédié à la pratique de ce sport.

### **Création d'un espace paysager et de voies d'accès piétonnes :**

Pour permettre la mise en valeur de l'ensemble de l'espace et garantir une bonne desserte piétonne, des voies d'accès et un aménagement paysager seront réalisés. Par la suite, des tables de pique-nique pourront même être implantées et offrir à tous un cadre agréable où se retrouver.

### **Extension du parking de la gare :**

Avec la construction de ce nouvel ensemble, la réalisation de places de stationnement s'avérait nécessaire. Etant donné la forte occupation du parking de la gare réalisé il y a 2 ans chemin Jousset, la commune a choisi d'adosser le nouveau à l'existant venant de facto optimiser l'espace. Ainsi, la journée en semaine, les usagers de la gare auront plus de places pour stationner et le week-end, le parking pourra accueillir sportifs, spectateurs et toutes les personnes se rendant au gymnase ou ses abords. Par ailleurs, un aménagement spécifique et sécurisé pour les bus sera réalisé devant l'entrée du gymnase.



### Les principes d'aménagement :

#### *Principes de circulation :*

- Accès au secteur depuis le Nord via l'Avenue de Berlin et/ou le chemin Jousset (qui donnent tous deux sur la route de Méréville) ; accès depuis le Sud via le chemin Jousset.
- Aménagement de nombreuses liaisons douces, notamment vers la gare.

#### *Principes de traitement des lisières :*

Les lisières seront paysagées, particulièrement celles qui donnent sur les espaces naturels et agricoles au Sud.

#### *Principes de stationnement :*

- Des places en batailles pourront être créées le long de la voie principale en accord avec les objectifs d'incitation à utiliser les transports en commun fixés par la commune.
- Les constructions devront prévoir des stationnements adaptés en nombre.

#### *Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations et/ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- La palette végétale devra permettre de développer une identité propre au site.





## OAP n°5 : secteur de la ferme Rue Rousseau / Rue Jacob

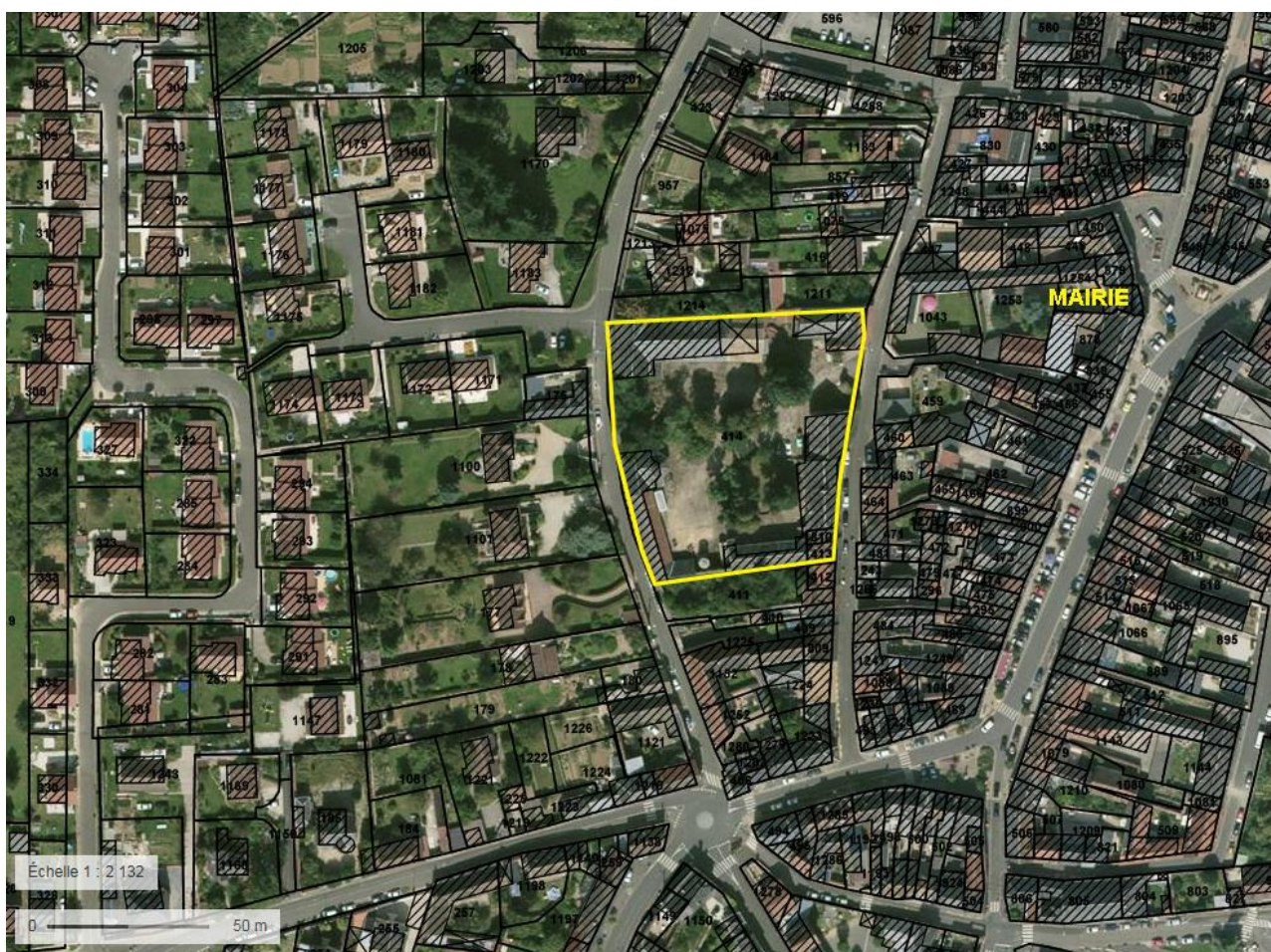
### Etat actuel :

Le site de l'OAP mesure environ 5 500 m<sup>2</sup> situées sur la frange Ouest du centre bourg. Le site se compose d'un ensemble de bâtiments appartenant à un ancien corps de ferme.

Le site présente par ailleurs un patrimoine arboré intéressant.

La frange Est du site est marquée par la rue Rousseau. La frange Ouest donne sur la rue Jacob. Au Nord et au Sud, les limites de l'OAP sont marquées par des fonds de jardins.

Le site accueille également un bâtiment patrimonial à conserver. Il s'agit d'une Halle en bois située au milieu de la limite nord du site.



Grâce à sa position en frange de centre-bourg, le site dispose à la fois d'une proximité avec l'hypercentre mais aussi avec les accès menant vers le Sud du territoire. A noter que le site n'est desservi par aucun mode de transport en commun.

### Programmation :







Cette opération sera dédiée à un programme mixte.

Du fait du caractère patrimonial de certains bâtiments, il sera conservé le front bâti sur la rue Rousseau, ainsi que la halle en bois.



D'autre part, l'opération devra prendre en compte la préservation et la restauration de la halle en bois.  
L'opération devrait permettre la réalisation d'une quinzaine de logements, dont 25 % de logements sociaux.  
Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale afin de respecter le caractère du site.  
L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...)

### Les principes d'aménagement :

| OAP Rue Jacob / Rue Rousseau  |   |
|---|---|
|  | Limites de l'OAP  |
|  | Zone de conservation du bâti                            |
|  | Zone accueillant des constructions à vocation d'habitat |
|  | Principe de trame viaire structurante                   |
|  | Aménagement routier sécurisé et qualitatif              |
|  | Principe de circulations douces                         |



#### *Principes de circulation :*

- Une voirie structurante transversale devra permettre de relier la rue Rousseau avec la rue Jacob afin de permettre la continuité piétonne avec le passage du cygne.

Cette voirie sera à sens unique avec une entrée par la rue Jacob et une sortie sur la rue Rousseau.

- La voie principale sera doublée d'une voie piétonne.
- Les aménageurs pourront créer des voiries internes en plus de la trame de voirie principale.
- Sur les zones de raccordement aux voiries existantes, un aménagement permettra de créer une jonction qualitative et sécurisée.

#### *Principes de traitement des lisières :*

- Sur la lisière Est, le front bâti devra être conservé pour son intérêt patrimonial.



- La lisière Ouest sera matérialisée par les limites de parcelles avec un retrait non bâti pour permettre de sécuriser le cheminement piéton rue Jacob.
- Les lisières Sud et Nord seront matérialisées par les fonds de parcelles avec un retrait non-bâti.

*Principes de stationnement :*

- Deux places de stationnement seront créées par logements (sauf pour les logements sociaux).
- Les constructions pourront prévoir des stationnements en souterrain.

*Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- Les arbres représentant un intérêt particulier (par leur taille, forme ou essence) devront être conservés.
- La palette végétale mise en place lors de l'opération devra être en accord avec les végétaux déjà présents et permettre la création d'une véritable identité.



## OAP n°6 : secteur de la route de Méréville

### Etat actuel :

Le site de l'OAP mesure environ 2 hectares, intégrant des espaces déjà urbanisés et à conserver en l'état.

L'OAP se situe à l'Est de la ville entre le bas de zone industrielle du Bois de la Fontaine et le Parc de l'Europe (ZAC).

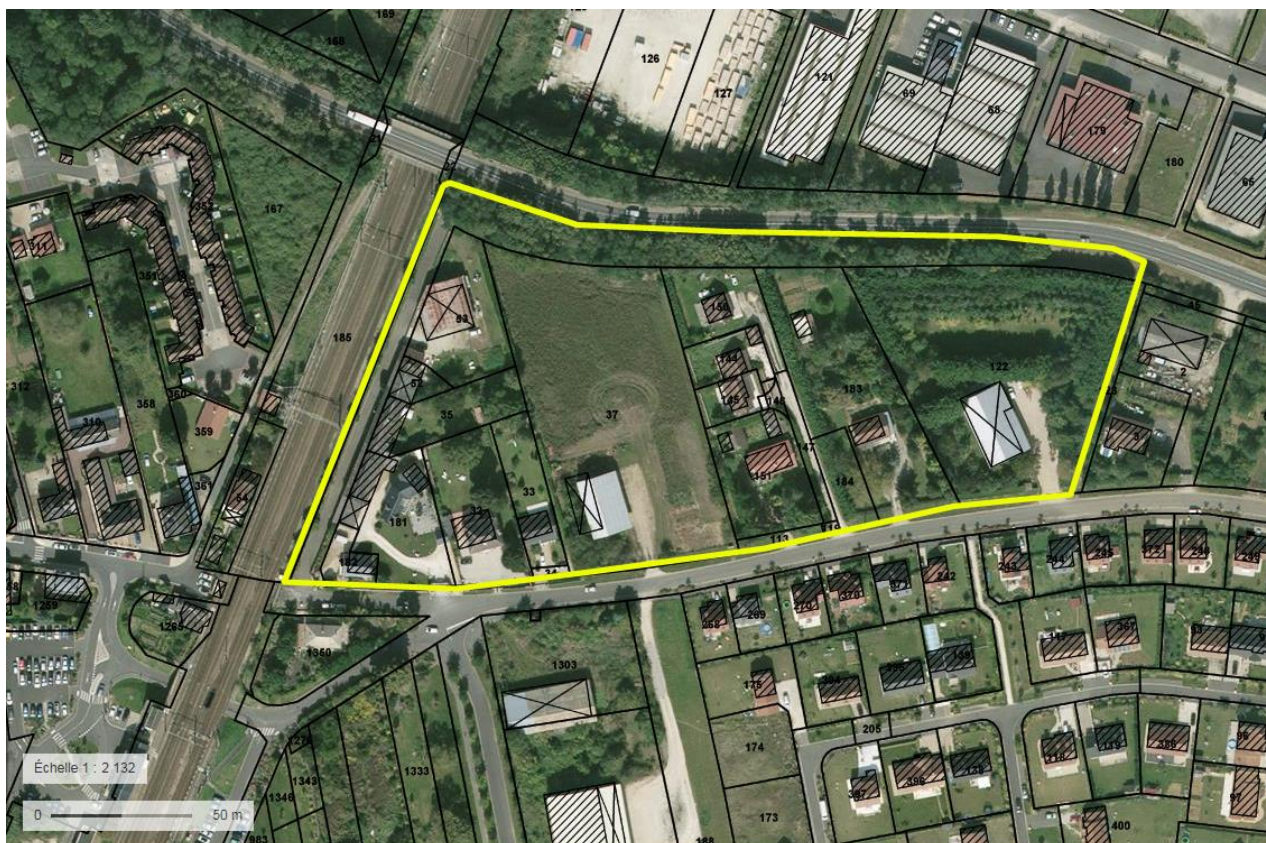
Le site se compose de deux bâtiments agricoles, de quelques habitations ainsi que d'espaces cultivés avec quelques arbres fruitiers.

Les franges Est et Ouest sont marquées par les limites des parcelles mitoyennes.

Au Nord, la limite de la zone est matérialisée par l'Avenue du Général De Gaulle prolongée et son talus planté.

Au Sud, le secteur d'études donne sur la Route de Méréville.

Le site n'est pas desservi par des transports en commun, mais est proche de la gare.



### Programmation :

L'opération devra permettre, à terme, la réalisation d'une quarantaine de logements, dont 25 % de logements sociaux.

L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).

Les deux secteurs à projets identifiés au sein du secteur d'études pourront être réalisés dans le cadre d'une même opération d'aménagement ou dans le cadre de plusieurs opérations ; avec un seul ou plusieurs opérateurs. Quel que soit le mode opératoire retenu, les principes de l'OAP doivent être respectés.

## Les principes d'aménagement :

| OAP Route de Merville   |   |
|---|---|
|  | Limites de l'OAP  |
|  | Zone de conservation du bâti                            |
|  | Zone accueillant des constructions à vocation d'habitat |
|  | Principe de trame viaire structurante                   |
|  | Aménagement routier sécurisé et qualitatif              |
|  | Principe de stationnement                               |
|  | Bande de retrait paysager                               |



### *Principes de circulation et de stationnement :*

- Une voirie structurante longitudinale devra permettre de relier la Route de Merville.
- Les aménageurs pourront créer des voiries internes en plus de la trame de voirie principale.
- Sur les zones de raccordement aux voiries existantes, un aménagement permettra de créer une jonction qualitative et sécurisée.
- Un espace de stationnement sera créé le long des voies nouvelles en plus de celles affectées à chaque lot.

### *Principes de traitement des lisières :*

- Les lisières Est et Ouest seront matérialisées par les fonds de parcelles.
- Les lisières Nord et Sud seront matérialisées par une bande de retrait paysagée.

### *Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- La palette végétale mise en place lors de l'opération devra affirmer le caractère de «ville à la campagne».