

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN
CONSEIL MUNICIPAL DU 06/02/2025

LE MAIRE, OLIVIER CLODONG

1. Secteur Calmette



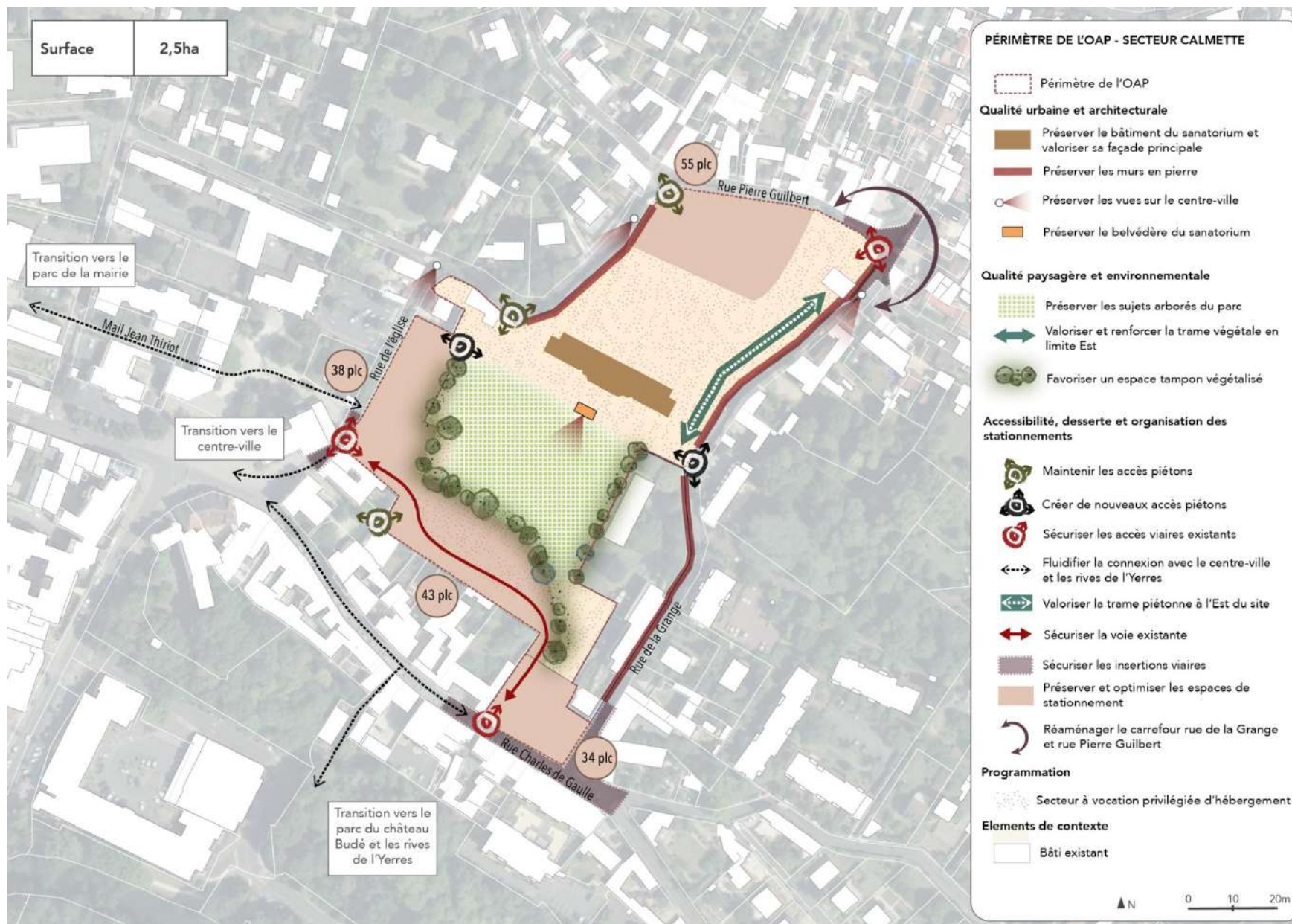
2. Secteur de la Mare Armée



3. Secteur Gare 2



SECTEUR CALMETTE



L'OAP Calmette est concernée par un risque d'inondation de cave et/ou de débordement de nappes. Des précautions particulières doivent être prises en cas de constructions nouvelles conformément aux informations disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr



SECTEUR CALMETTE

Orientations programmatiques

Le secteur a une vocation privilégiée d'hébergement permettant de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, spécifiquement des seniors. Une vocation d'équipements pourrait également être envisagée.

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Les aménagements veilleront à préserver les éléments de patrimoine bâti :

- Le sanatorium sera conservé et valorisé (photo ci-dessous). Si ce bâtiment fait l'objet d'extension, les aménagements veilleront à respecter et à mettre en valeur les éléments d'intérêt du bâti. Les éventuelles futures constructions à proximité du sanatorium seront implantées et conçues dans une logique de valorisation de ses abords.
- Les murs en pierre situés le long de la rue de la Grange et de la rue de l'église seront à préserver au maximum (photo ci-dessous), dans une logique de structuration du site et de qualité urbaine. Toutefois, dans la mesure où la mobilité douce viendrait à se renforcer, des percées dans ces murs pourraient être envisagées.



Façade du Sanatorium (à gauche) et mur en pierre rue de l'église (à droite)

De nombreux points de vue sont identifiés sur le secteur Calmette, le long de la rue de l'église et de la rue de la Grange. Ces vues seront à valoriser dans le cadre des aménagements, notamment en évitant tout obstacle visuel. Le belvédère identifié au pied du sanatorium sera à préserver et à intégrer à l'aménagement (photo ci-dessous).



Belvédère au pied du sanatorium

L'aménagement du secteur d'OAP s'inscrira dans le respect de la topographie et des caractéristiques morphologiques des tissus urbains environnants. Ainsi, les futures constructions répondront aux échelles bâties du centre-ville. L'architecture s'inscrira en harmonie avec les formes et des modénatures propres au centre ancien. Un équilibre entre le bâti et le non bâti est à rechercher, notamment pour préserver l'effet d'ouverture depuis le belvédère du sanatorium.

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

Le site est actuellement occupé par un espace vert de qualité, ponctué de nombreux sujets arborés, qu'il s'agit de valoriser dans une double logique de maintien du cadre paysager et de renforcement de la trame verte urbaine, transversale à la vallée de l'Yerres. La préservation des grands arbres est ainsi à rechercher dans les futurs aménagements.

Pour renforcer la limite végétale autour du parc et constituer, notamment, une séparation entre ce dernier et les espaces de stationnement à ses abords, un

espace tampon végétalisé sera favorisé (il pourra par exemple se composer d'une haie dense).

Enfin, la trame végétale située à la limite Est du secteur sera à préserver et à renforcer par la plantation de nouveaux végétaux.

Pour privilégier la biodiversité, il s'agira de chercher à favoriser la diversité des essences locales sur le secteur (noisetier, érable champêtre, houx, etc.) Les haies mono-spécifiques d'essences denses sont à éviter. De plus, la gestion différenciée des espaces verts sera privilégiée.



Espace vert central (à gauche) et strates végétales à l'Est (à droite)

Le secteur Calmette s'inscrit dans la pente de la vallée de l'Yerres ; une attention particulière est donc à porter à la gestion des eaux de ruissellement. La conception générale du secteur veillera à limiter la vitesse des écoulements des eaux pluviales, par exemple en privilégiant des voies parallèles ou obliques à la pente naturelle. Les espaces verts pourront également être aménagés par des paliers végétalisés et plantés d'essences végétales stratifiées, adaptées à des terrains en pente.

Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures entourant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multiusages, etc.).

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder aux voies existantes : la rue de l'église, la rue Pierre Guilbert et la rue Charles de Gaulle. Ces points de raccordement avec la voirie existante seront aménagés afin :

- De sécuriser les voies existantes, les entrées et sorties des automobilistes et des usagers (piétons, cyclistes, etc.).
- De répondre aux règles de sécurité et d'aménagement d'accès en zone agglomérée.

Une attention particulière sera à porter à l'accès situé au croisement de la rue Pierre Guilbert et de la rue de la Grange en termes d'aménagements urbains et sécurisés.

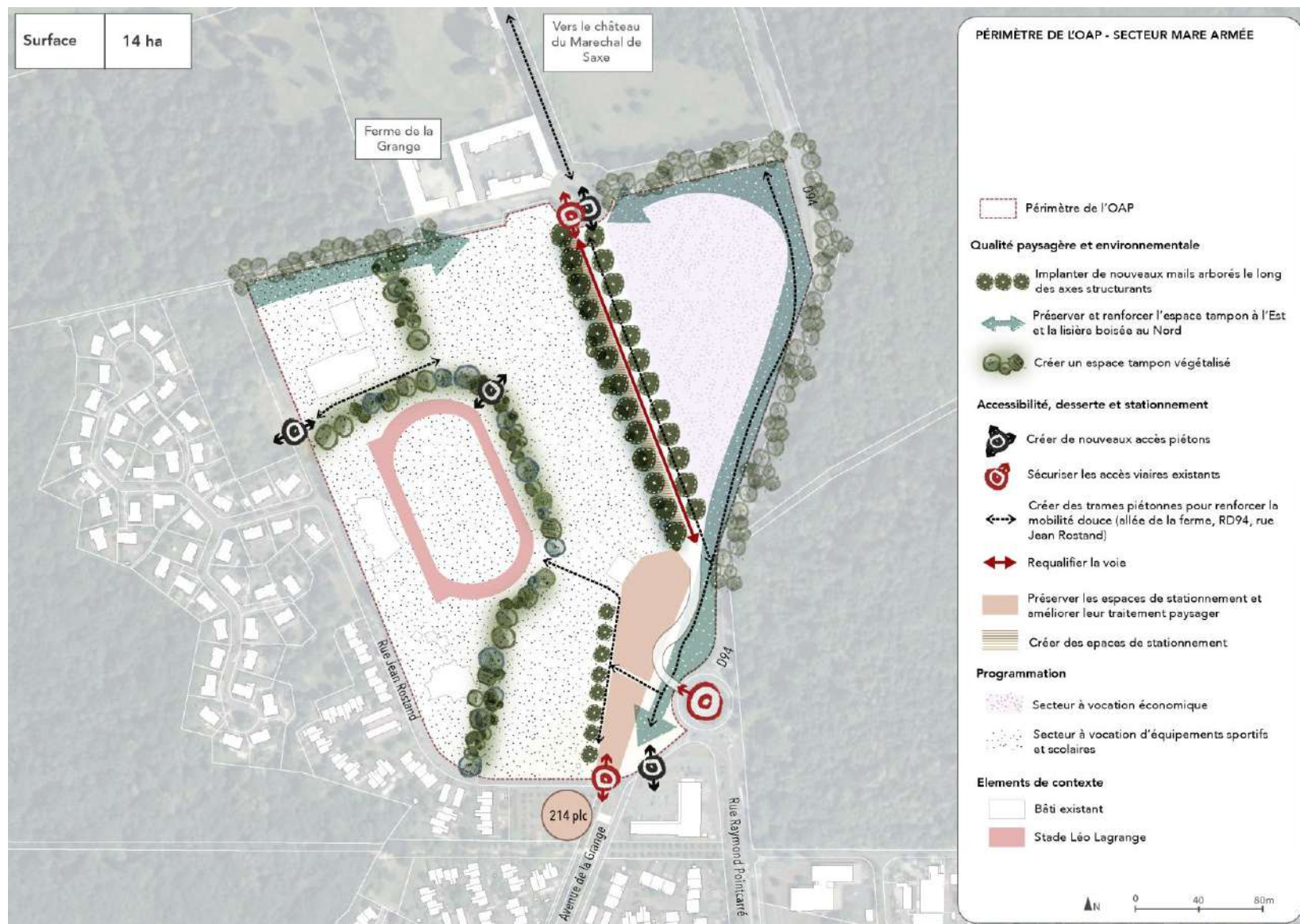
La largeur des voies de desserte interne au site sera proportionnée et dimensionnée en fonction de l'importance de l'opération, pour assurer sécurité, confort et convivialité à tous les usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite...).

L'aménagement du site prévoit de conserver l'ensemble des espaces de stationnement existants : les parkings de l'église, Guérin, Calmette et Guilbert. La capacité de ces espaces sera optimisée, spécifiquement sur le parking Guilbert, pour répondre aux besoins liés aux futurs aménagements. Il s'agira en outre de renforcer le traitement paysager des secteurs de stationnement.

La proximité avec le centre-ville et les aménités paysagères sera valorisée par le développement d'un réseau de liaisons douces qui connectera le site aux rives de l'Yerres, au parc de la mairie et au centre-ville.

Les accès piétons existants seront maintenus et des nouveaux seront créés pour permettre la traversée du secteur selon des logiques Est-Ouest et Nord-Sud. La trame piétonne transversale existante située à l'Est du périmètre est à préserver et valoriser.

SECTEUR DE LA MARE ARMÉE





SECTEUR DE LA MARE ARMÉE

Orientations programmatiques

La vocation du secteur est mixte : économique, équipements sportifs et scolaires. Il s'agira spécifiquement de favoriser l'accueil d'activités artisanales, en lien avec celles existantes à la ferme de la Grange.

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

La proximité du site d'OAP avec le château du Maréchal de Saxe, la ferme de la Grange et la forêt implique de réaliser des constructions et des aménagements de qualité, en harmonie avec l'environnement naturel et urbain patrimonial voisin. Une attention particulière est à porter à l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis mais également à l'implantation, aux gabarits et à l'aspect des constructions.



Architecture de la Ferme de la Grange



Objectifs de qualité paysagère et environnementale

Le site est actuellement occupé par une densité végétale importante en lien, notamment, avec sa proximité à la forêt de la Grange. Cette végétation qui abonde au Nord du site et le long de la RD94 est à préserver au maximum et à renforcer, par exemple par la plantation de nouveaux sujets stratifiés pour former une zone tampon favorable aux fonctionnalités écologiques et à l'intégration paysagère des futures constructions.

Le projet sera ouvert aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique (matériaux biosourcés, lumière naturelle, etc.) et environnementale (végétalisation, récupération d'eaux pluviales en toiture...)



Espace vert le long de la RD94 (à gauche) et zone végétale à l'Est du secteur (à droite)

Sur les secteurs qui bénéficieront d'un traitement paysager, notamment le long de la RD94, des essences similaires à celles de la forêt de la Grange seront plantées.

La gestion différenciée des espaces verts sera privilégiée et des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront, par ailleurs,

à favoriser (suppression des bordures entourant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multiusages, etc.).

Les trames de mobilité structurantes seront plantées d'alignements végétaux, pour la plupart des arbres fruitiers afin d'attirer oiseaux et insectes. La haie le long de l'allée de la Ferme sera préservée et renforcée par des essences arbustives mellifères (cornouiller, eleagnus, murier, argousier, framboisier, groseillier). Un alignement d'arbres sera également planté le long de l'axe qui relie l'accès au Sud du secteur et le stade Léo Lagrange.

Pour finir, afin d'améliorer les abords des équipements existants, des espaces tampons végétalisés seront créés (les haies denses sont à privilégier).

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

Le secteur de la Mare Armée sera intégré au réseau viaire existant. Trois accès sécurisés permettront la desserte du site : depuis l'avenue de la Grange au Sud, depuis la rue Raymond Pointcarré à l'Ouest et depuis l'allée de la ferme au Nord.

La voie qui relie l'accès depuis la RD94 à l'Est et la future zone d'activités économiques sera sécurisée et redimensionnée pour davantage fluidifier les entrées et les sorties sur le secteur. L'allée de la Ferme situé au Nord sera interdite aux poids lourds, car l'insertion par la RD94 n'est pas adaptée. Enfin, l'axe qui traverse le secteur sera requalifié et permettra de connecter l'allée de la Ferme au Nord et la RD94 au Sud.

Les aménagements veilleront à préserver et étendre le parking situé au Sud du secteur. Cet espace sera repensé de telle sorte à optimiser la capacité de stationnement.

De nouveaux stationnements végétalisés seront à aménager le long de l'axe transversal Sud/Nord, sur un côté de la voie seulement.

Dans tous les cas, un traitement paysager qualitatif des espaces de parking est à rechercher.

Un réseau de mobilité douce sera créé pour traverser le secteur du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Le projet assurera la continuité piétonne et cyclable des axes structurants suivants : la voie transversale Nord/Sud du site, la RD94 à l'Est et la rue Jean Rostand au Sud.

SECTEUR GARE 2



L'OAP Gare 2 est concernée par un risque d'inondation de cave et/ou de débordement de nappes. Des précautions particulières doivent être prises en cas de constructions nouvelles conformément aux informations disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
091-219106911-20250206-lmc19968H1-DE
Date de télétransmission : 12/02/2025
Date de réception préfecture : 12/02/2025



SECTEUR GARE 2

Orientations programmatiques

Le secteur a une vocation d'équipement et d'habitation. Afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, un équipement sportif de type gymnase ainsi qu'un EHPAD seraient à favoriser.

Option avec implantation d'un EHPAD : environ 100 logements

Option sans implantation d'un EHPAD : environ 120 logements

Objectifs de qualité urbaine et architecturale

Le site de projet « gare 2 » respectera l'environnement urbain dans lequel il s'inscrit : des espaces urbanisés pavillonnaires au Nord, un espace de logements collectifs à l'Ouest et le projet résidentiel « gare 1 » à l'Est. Le gabarit maximum des constructions veillera à ne pas dépasser R+3+C, dans une logique d'intégration urbaine des volumes bâtis, y compris avec ceux du futur secteur « Gare 1 ». Les futures constructions « répondront » au projet « gare 1 » par la qualité des espaces publics et la recherche d'une cohérence d'ensemble.



Environnement urbain actuel (à gauche) futur projet gare 1 (à droite). Source : a26blm.eu

Le projet sera ouvert aux formes d'architectures contemporaines, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétries et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance :

- Énergétique, en matière notamment d'orientation des façades et de l'agencement des pièces tant pour un ensoleillement des lieux de vie que par la recherche de la régulation thermique naturelle des bâtiments, de production d'énergies renouvelables, ou la production d'énergie de sources renouvelables.
- Environnementale (végétalisation, récupération d'eaux pluviales en toiture...).

Le mode d'implantation des constructions le long de la rue de Concy s'inscrira dans la continuité et dans la ligne existante des constructions du secteur de projet « gare 1 », pour permettre la plantation d'alignements d'arbres.

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

L'aménagement paysager du secteur d'OAP s'articulera avec les essences existantes à proximité et permettra de créer une palette végétale riche et harmonieuse.

Une bande de recul végétalisée est à aménager le long de la rue de Concy, notamment pour créer une continuité avec l'espace vert des logements collectifs à l'Ouest et le recul des constructions prévues dans le projet « gare 1 » à l'Est. Cette respiration végétale sur la rue permettra d'ouvrir l'espace public.

Les axes de mobilités douces feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif, en lien avec les aménagements verts du secteur d'OAP. Les axes piétons et cyclables les plus structurants seront plantés de mails arborés.

Le mail arboré du parking Sisley sera valorisé et s'articulera aux aménagements paysagers du site d'OAP.

La gestion différenciée des espaces verts sera privilégiée. En outre, des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures entourant les espaces plantés en pleine

terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multiusages, etc.).

La végétation du talus de la voie ferrée est à valoriser, notamment pour limiter les nuisances générées par le train.

Objectifs d'accessibilité, de desserte et d'organisation des stationnements

Les modes doux seront privilégiés sur le secteur « gare 2 ». En conséquence, le réseau viaire périphérique sera valorisé, notamment via le réaménagement de la rue Louis Armand dans le cadre du projet « gare 1 ».

L'aménagement du secteur permettra de renforcer la part des mobilités douces, à travers l'aménagement de chemins piétons et cyclables de qualité. En outre, le chemin piéton au pied du talus de la voie ferrée sera requalifié pour créer une vraie continuité piétonne, potentielle alternative à la rue de Concy.

Le parking végétalisé Sisley d'une capacité de 86 places de stationnement est à préserver dans le cadre des futurs aménagements.



Parking sur le futur projet gare 1 (à gauche) et parking Sisley (à droite)