

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE 4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



INTRODUCTION



Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

L'OAP thématique :

OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

Les OAP sectorielles :

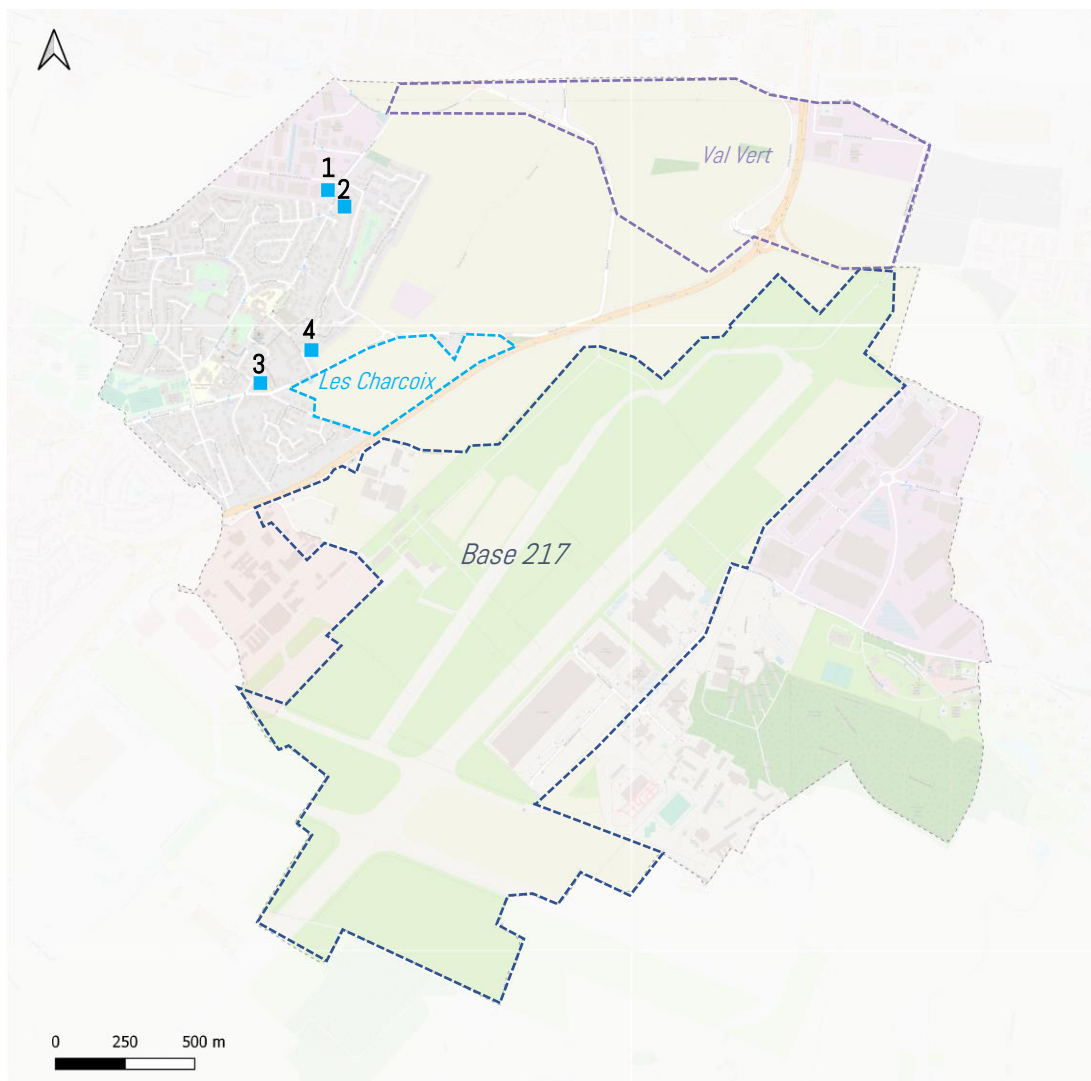
Dans le centre-bourg :

1. Entrée de ville – rue du bicentenaire de la Révolution ;
2. Entrée de ville – route de Liers
3. 1-5 route de Corbeil – 2 route de Liers
4. 9-11 rue des Capettes

Les grands projets :

- La Base 217 (à dominante économique)
- Les Charcoix (à dominante de logement)
- Val Vert (économique)

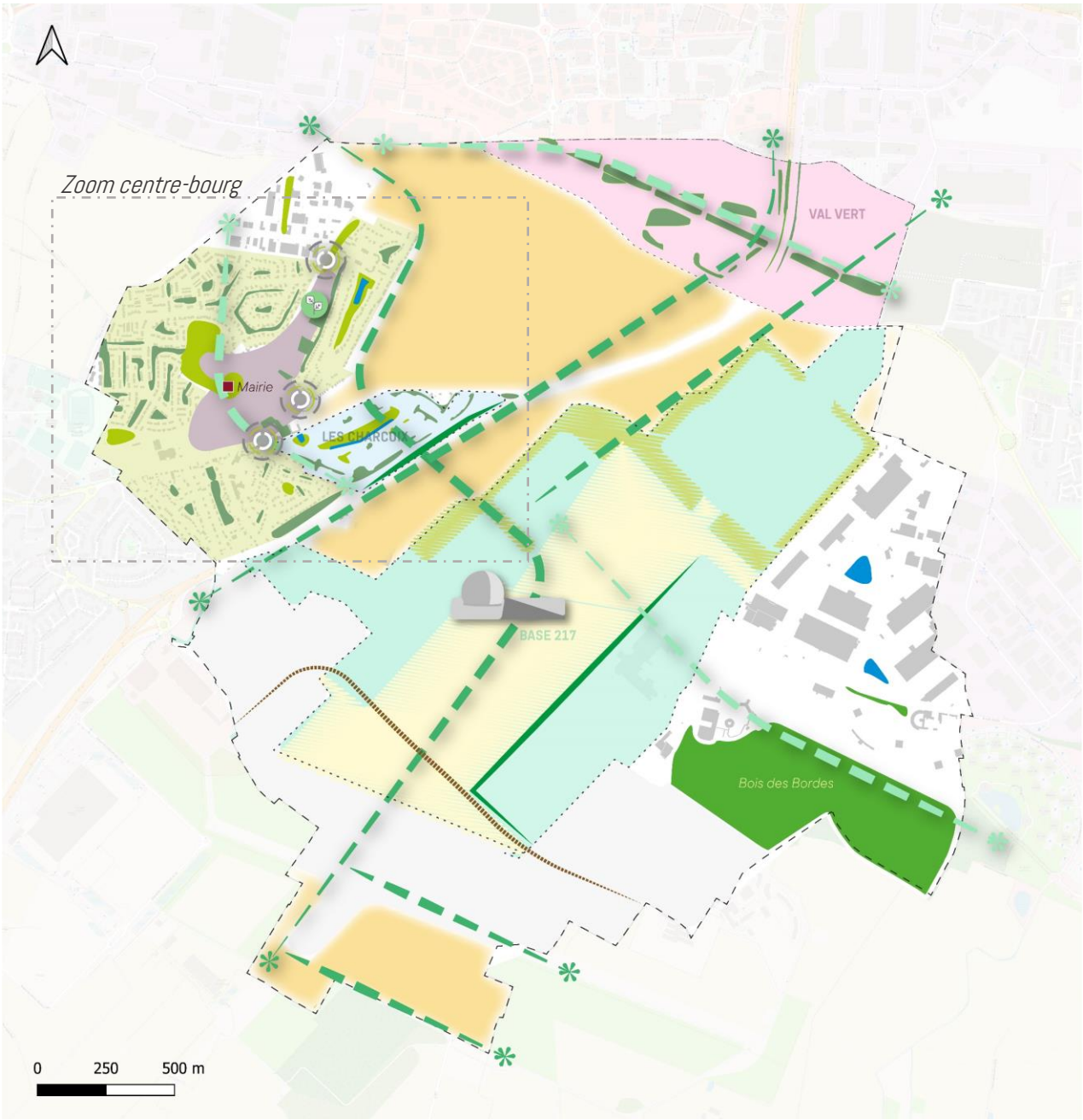
La carte de localisation :



OAP THÉMATIQUE



OAP TRAME VERTE ET BLEUE



LÉGENDE :

	Centre-ville dense
	Secteur militaire
	Secteurs de projet urbain (Base 217 les Charcoix et Val Vert)



Protéger les grands espaces boisés



Conforter et développer la nature en ville notamment par la préservation des cœurs d'îlots verts permettant une bonne infiltration des eaux pluviales



Développer la trame écologique



Conforter voire renforcer la trame écologique



Constituer une frange paysagère



Protéger les plans d'eau existants



Pérenniser les terres agricoles notamment la plaine agricole



Prendre en compte le front urbain identifié dans le SDRIF



BASE 217



Créer et/ou préserver des espaces de biodiversité



Préserver des espaces ouverts (plaine événementielle, terres agricoles...)

OAP TRAME VERTE ET BLEUE –SECTEUR BOURG



LÉGENDE :

-  Centre-ville dense

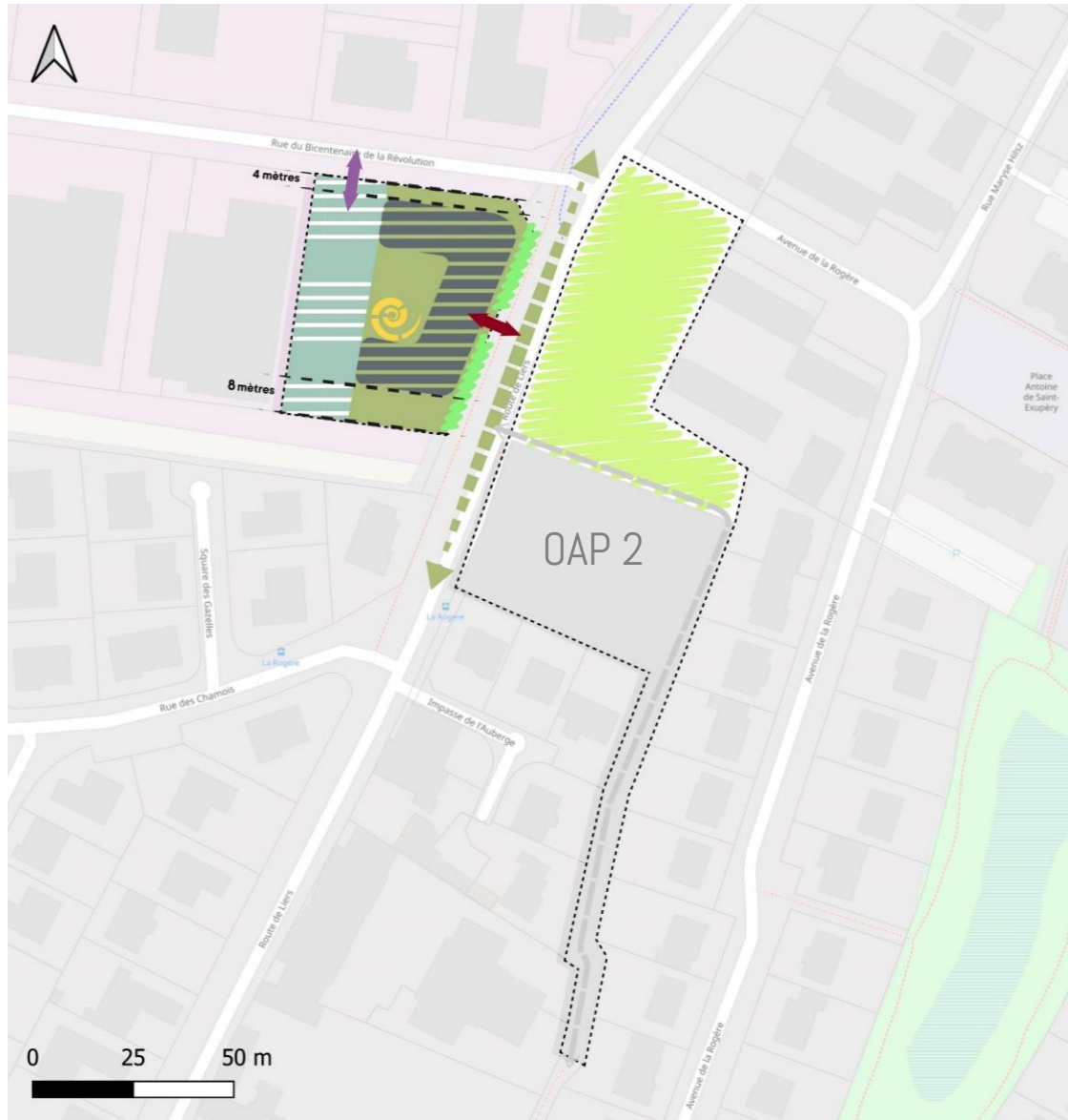
 Secteurs de projet urbain les Charcoix (extension du bourg)
-  Préserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires (jardins privés, arbres...)
-  Protéger les espaces verts publics, espaces de détente et participant à la nature en ville
-  Conforter et développer la nature en ville notamment par la préservation des cœurs d'îlots verts permettant une bonne infiltration des eaux pluviales
-  Créer un nouvel espace vert public au sein de l'espace urbain
-  Prendre en compte les enjeux environnementaux (espaces de pleine terre, infiltration des eaux à la parcelle...) au sein des secteurs de projet en renouvellement urbain
-  Développer la trame écologique
-  Conforter voire renforcer la trame écologique
-  Constituer une frange paysagère
-  Protéger les plans d'eau existants

OAP SECTORIELLES

Secteurs de renouvellement urbain



OAP SECTORIELLE 1 – Entrée de ville – rue du bicentenaire de la Révolution



Surface : environ 2 900 m²

Programmation : Entre 5 et 45 logements maximum d'une hauteur de R+1+Combles max.

Dans le cadre de cette OAP sectorielle, deux scénarios distincts sont envisagés. Il est envisagé soit :

- La réalisation d'un nouveau bâtiment à destination de logement ou d'hôtel ;
- La réhabilitation du bâtiment existant à destination de bureau et/ou de commerce en rez-de-chaussée actif.

Dans tous les cas, les espaces verts de pleine terre devront être de 30% minimum de la superficie totale du terrain.

Pour rappel, les obligations de production d'énergies renouvelables, inscrites dans le code de la construction et de l'habitation depuis le 1er juillet 2023 (article L.171-4) et définies pour l'ensemble des constructions d'activités économiques et d'équipement, doivent être respectées. Concernant les logements, des performances énergétiques sont attendus en complément des dispositions de la RE 2020. Enfin il est recommandé d'avoir recours aux matériaux recyclés, ressourcés, décarbonés garantissant une réduction sensible de la consommation énergétique.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

LÉGENDE :



Scénario 1 : principe d'implantation du bâti à créer à destination de logement ou d'hôtel.

Scénario 2 : aucune nouvelle construction n'est à créer.



Scénario 1 : espaces à aménager notamment pour le stationnement en privilégiant des matériaux perméables.

Scénario 2 : réhabilitation qualitative du bâtiment existant à destination de bureau et/ou de commerces en rez-de-chaussée actif.



Distance minimale vis-à-vis des limites séparatives et/ou des voies et emprises publiques à respecter



Espaces de pleine terre à conforter (30% de la superficie du terrain minimum) avec une continuité avec les espaces verts publics existants à créer



Traitement paysager de la limite entre l'espace privé et l'espace public pour limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit en implantant des espèces végétales non allergisantes.



Circulations piétonnes à aménager au sein des espaces de pleine terre



Caractère vert et paysager des abords de l'axe à préserver



Accès piéton à créer (*localisation indicative*)



Accès véhicules motorisés à créer depuis la rue du Bicentenaire de la Révolution (*localisation indicative*)

OAP SECTORIELLE 2 – Entrée de ville – route de Liers

Surface : environ 2 930 m² (hors espace vert public existant)

Programmation : 2 options :

- Un programme entre 5 et 30 logements inclusifs maximum d'une hauteur de R+1+C max dont 90% de logements sociaux minimum.

OU

- Un programme entre 5 et 20 logements maximum d'une hauteur de R+1+C max dont 90% de logements sociaux minimum.

Pour rappel, les obligations de production d'énergies renouvelables, inscrites dans le code de la construction et de l'habitation depuis le 1er juillet 2023 (article L.171-4) et définies pour l'ensemble des constructions d'activités économiques et d'équipement, doivent être respectées. Concernant les logements, des performances énergétiques sont attendus en complément des dispositions de la RE 2020. Enfin il est recommandé d'avoir recours aux matériaux recyclés, ressourcés, décarbonés garantissant une réduction sensible de la consommation énergétique.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

LÉGENDE :



Principe d'implantation du bâti

Tous les logements devront proposer une double orientation. Les logements de type T1 sont exonérés de cette obligation. Les T1 ne doivent pas représenter plus de 5% des logements en accession et les T2 ne doivent pas représenter plus de 20 % des logements en accession.



Espaces à aménager notamment pour le stationnement en privilégiant des matériaux perméables



Principe d'absence de vue à conserver pour limiter les nuisances



Espaces de pleine terre à conforter avec une continuité à créer avec les espaces verts publics existants



Chaque arbre devra être conservé sauf contre indication indiquée par un diagnostic phytosanitaire



Espace vert public à préserver



Liaison douce à créer notamment pour permettre une continuité avec l'existant



Caractère vert et paysager des abords de l'axe à préserver



Bâtiment remarquable existant à conserver avec un changement de destination pour l'implantation de locaux communs directement liés à la nouvelle construction. Le parti architectural devra soigner le traitement entre le bâtiment remarquable et la nouvelle construction.

OAP SECTORIELLE 3 – 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers

Surface : environ 1 945 m²

Programmation : entre 5 et 20 logements maximum d'une hauteur de R+1+C max soit :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faîtage

Pour rappel, les obligations de production d'énergies renouvelables, inscrites dans le code de la construction et de l'habitation depuis le 1er juillet 2023 (article L.171-4) et définies pour l'ensemble des constructions d'activités économiques et d'équipement, doivent être respectées. Concernant les logements, des performances énergétiques sont attendus en complément des dispositions de la RE 2020. Enfin il est recommandé d'avoir recours aux matériaux recyclés, ressourcés, décarbonés garantissant une réduction sensible de la consommation énergétique.

En outre, deux axes routiers sont limitrophes au site de projet. L'aménageur doit prendre en compte les nuisances liées aux pollutions, sonores, olfactives... par des mesures de limitation de ces nuisances.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

LÉGENDE :

L'OAP doit permettre la requalification architecturale, paysagère et fonctionnelle du site via une opération de renouvellement urbain.



Principe d'implantation du bâti avec une profondeur de 12 mètres maximum. *Tous les logements devront proposer une double orientation et un espace extérieur.*



Traitement qualitatif de la façade urbaine, avec un séquençage et si possible un épannelage des hauteurs. La façade doit être implantée à l'alignement par rapport à la nouvelle emprise publique de la route de Corbeil. Les clôtures y sont interdites.



Accroche urbaine avec l'existant à soigner



Distance minimale vis-à-vis des limites séparatives et/ou des voies et emprises publiques à respecter pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances (sonores, pollutions...).



Espace public à requalifier et à élargir en permettant notamment un recul des constructions par rapport à l'axe de circulation automobile et limiter les nuisances (sonores, pollutions...).



Angle de rue à traiter de manière qualitative notamment en matière de façade urbaine et d'espaces publics.



Accès piéton à créer (*localisation indicative*)



Accès véhicules motorisés à créer et uniquement depuis la route de Liers (*localisation indicative*)



Espaces de pleine terre à préserver ou à créer (40% de la superficie du terrain minimum)



Secteur à requalifier par l'aménagement d'un square public



Traitement environnemental et paysager des espaces et abords de construction pour limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit en implantant des espèces végétales non allergisantes.

OAP SECTORIELLE 4 – 9-11 Rue des Capettes



Surface : environ 3 600 m²

Programmation : entre 5 et 15 logements maximum d'une hauteur de R+1+C max reprenant les éléments architecturaux de la Ferme des Capettes.

Pour rappel, les obligations de production d'énergies renouvelables, inscrites dans le code de la construction et de l'habitation depuis le 1er juillet 2023 (article L.171-4) et définies pour l'ensemble des constructions d'activités économiques et d'équipement, doivent être respectées. Concernant les logements, des performances énergétiques sont attendus en complément des dispositions de la RE 2020. Enfin il est recommandé d'avoir recours aux matériaux recyclés, ressourcés, décarbonés garantissant une réduction sensible de la consommation énergétique.

En outre, un axe routier est limitrophe au site de projet. Il est recommandé à l'aménageur de prendre en compte les nuisances liées aux pollutions, sonores, olfactives... par des mesures de limitation de ces nuisances.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

LÉGENDE :

L'OAP doit permettre :

- la désimperméabilisation et la renaturation des surfaces artificialisées ;
- la transition avec les espaces agricoles ;
- la réalisation d'opération de logements intégrés au cadre bâti existant (Ferme des Capettes et quartier de la Rogère).



Limite d'implantation du bâti



Traitement qualitatif de la façade urbaine qui doit être implantée à l'alignement par rapport au nouvel alignement et doit être en étroite relation avec l'aspect architectural de la ferme des Capettes :

- La couleur des maçonneries,
- La taille et la couleur des tuiles,
- Les menuiseries seront d'aspect bois,
- Les lucarnes pendantes sont autorisées.
- Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

La façade doit être séquencée, harmonieuse et composée par exemple d'un porche.



Espace public à requalifier et à élargir en permettant notamment un recul des constructions par rapport à l'axe de circulation automobile et limiter les nuisances (sonores, pollutions...).



Distance minimale vis-à-vis des limites séparatives et/ou des voies



Accès véhicules motorisés à créer de 6 mètres de largeur minimum
(localisation indicative)



Espaces libres à aménager en privilégiant les matériaux perméables pour la bonne infiltration des eaux pluviales



Bâtiment existant pouvant être conservé voire réhabilité



Espace de pleine terre à préserver et/ou à créer. Cette emprise est inconstructible



Frange paysagère à constituer par l'implantation de haies bocagères et permettre notamment de limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit.



Arbre remarquable à conserver



Alignement d'arbres de haute tige à créer

EXEMPLE D'UNE OPÉRATION DE LOGEMENTS RÉCENTE QUALITATIVE :

*Lucarnes traditionnelles et
couverture de toit en tuiles*

*Utilisation du même matériau
que la façade pour la constitution
du mur dans le prolongement de
la construction*



*Utilisation de pierres pour le
traitement de la façade*

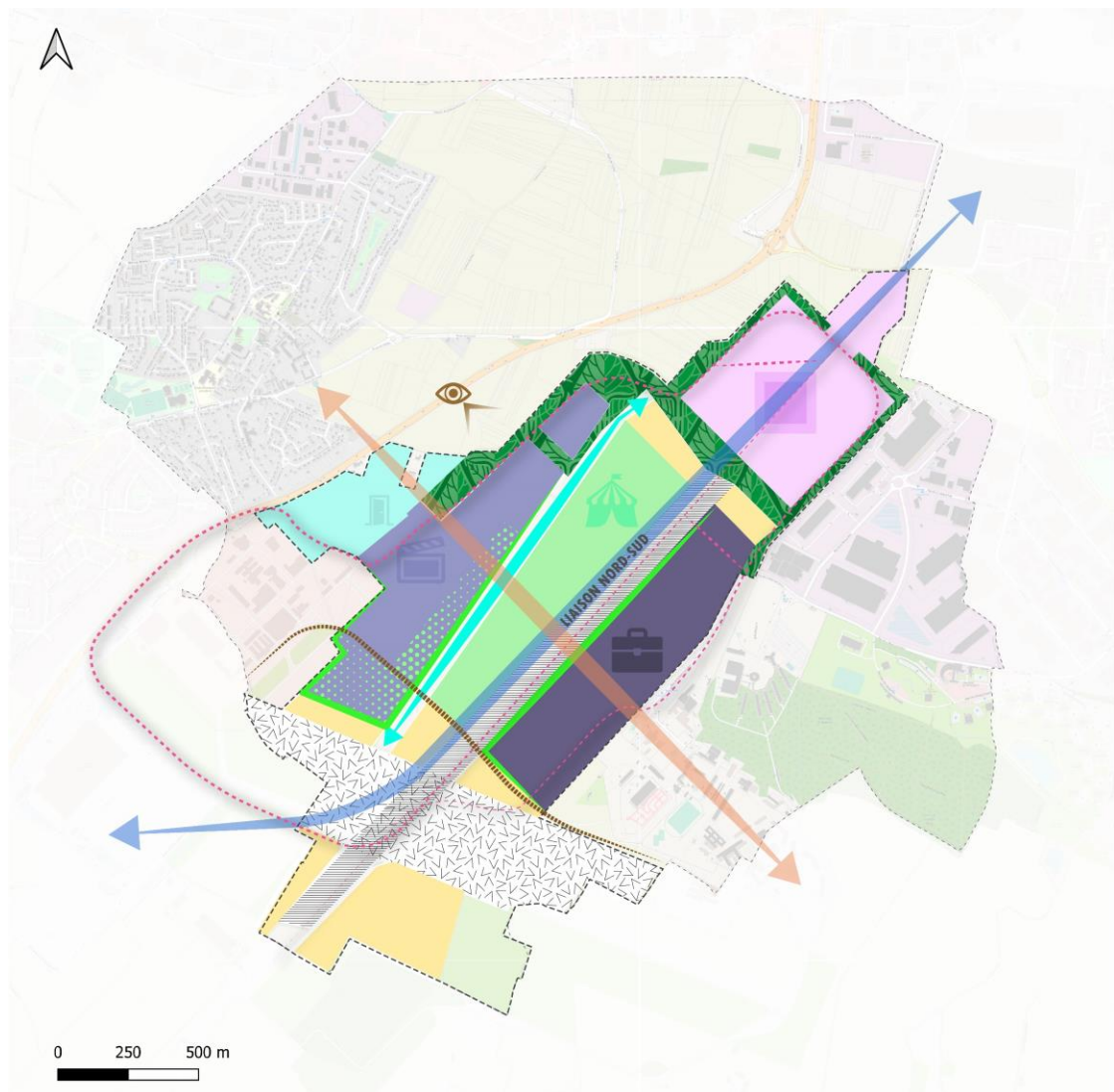
Porche d'entrée

OAP SECTORIELLES

Secteurs de grands projets



OAP – BASE 217 (générale)



Secteur Carré Nord



Secteur Frange Ouest



Secteur Plaine événementielle



Secteur extension de la Tremblaie



Secteur entrée de Base 217

LÉGENDE :

	Secteur de projet urbain « Carré Nord » en cours de réflexion. Ce projet est à moyen terme.
	Secteur de projet urbain « Frange Ouest » principalement lié à l'industrie du cinéma.
	Secteur de projet urbain « Extension de la Tremblaie » pour des activités économiques.
	Secteur évènementiel : espaces ouverts à faible constructivité dédiée aux activités de l'évènementiel.
	Secteur entrée de Base 217 : projet de requalification dont un projet agricole, serres, tiers lieu, ferme pédagogique
	Secteur Neptune : zone militaire avec un projet de développement d'énergies renouvelables.



Créer des espaces naturels qui participeront aux continuités écologiques et à la gestion des eaux pluviales.



Créer des espaces agricoles et favoriser les circuits courts en favorisant l'agroécologie et l'élevage.



Préserver la Piste 23 pour permettre l'implantation d'activités de loisirs (chars à voile...) ou liées plus spécifiquement à l'évènementiel.



Créer un espace ouvert pour permettre d'implanter, d'entreposer des décors de cinémas. Une part de ces espaces sera dédiée à l'agriculture.



Favoriser les déplacements Nord-Sud par la création de transports structurants.



Développer des principes de liaisons en bus Est-Ouest avec des aménagements dédiés en lien avec le département de l'Essonne et Ile-de-France mobilités (*localisation indicative*).



Réutiliser les taxiways comme support de développement d'un système de mobilité évolutif, rapide et souple, respectueux de l'environnement.



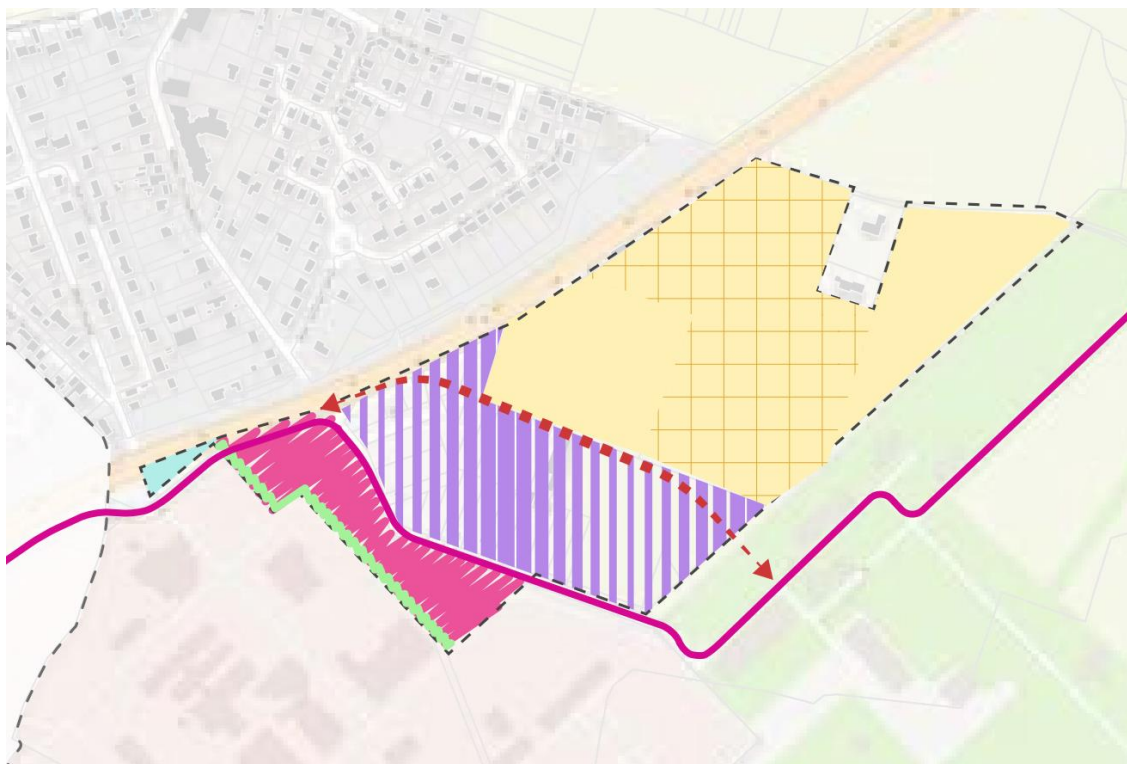
Créer une navette « Base 217 » permettant de rendre accessible le site en transport en commune (tracé indicatif).



Préserver les vues remarquables existantes.



OAP – Entrée de Base 217 (site latécoère)



Maintenir et développer l'activité agricole.



Permettre l'accueil, dans le secteur agricole des serres, d'un « tiers lieu » et d'une ferme pédagogique...



Permettre l'implantation d'hébergements et d'activités de services liés à l'industrie du cinéma.



Favoriser le développement économique par l'accueil d'activités économiques.



Requalifier l'espace public en permettant l'élargissement de la voie



Créer une nouvelle voie permettant d'améliorer l'accessibilité de ce secteur et de la Base
(*tracé de principe, localisation indicative*)



Prévoir un retrait spécifique depuis les parcelles de l'IRBA.



Créer une ligne structurante de transport en commun qui traverse du nord au sud le site et qui permet de relier les différents pôles de la Base 217



OAP – BASE 217 (Frangue Ouest)



Les Franges Ouest s'inscrivent dans la séquence 2 du plan guide version 2019 (V2) qui affirme l'ambition de construire un projet de reconversion dans la transition écologique, une ambition qui se structure à partir de plusieurs valeurs : solidaire et ouverte, active et singulière, innovante, cohérente et connectée.

C'est dans cet esprit que les Franges Ouest sont conçues. Elles permettront l'implantation de plusieurs acteurs avec une mixité de filières en lien avec l'industrie du Cinéma. Divers acteurs économiques, culturels pourront s'installer et se développer, accompagnés d'actions publiques également, pour créer au final une synergie et ce laboratoire de nouvelles pratiques tel qu'il est imaginé à l'échelle de l'ensemble de la base.

Une cohérence d'ensemble sera recherchée afin que les 5 pôles interagissent les uns avec les autres. Cette cohérence passera notamment par :

- un traitement architecturale et des formes urbaines qui dialoguent les unes avec les autres;
- Un traitement qualitatif et paysager des transitions et des franges entre chaque pôle;
- Un réseau de mobilités adapté;
- Des continuités écologiques.



La biodiversité :

- Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement
- Valoriser les continuités écologiques existantes;
- Aménager des « fils d'eau » rendant visible le cheminement de l'eau (eau pluviale collectée en toiture), jardins d'eau et patio...



Les jardins planétaires :

- Créer 4 jardins planétaires dans le périmètre de l'OAP Franges Ouest
- Planter un arboretum avec des espèces variées issues de climats différents ,
- Créer une promenade botanique au sein de l'arboretum pour découvrir ces essences
- Réinvestir une friche urbaine jardin du cinéma
- Réutiliser l'ancien réseau électrique comme zone de stockage des eaux pluviales : jardin des infrastructures
- Aménager une colline
- Créer une serre (pépinière, vocation pédagogique et de formation)



Le projet industrie du cinéma :

Accueillir des activités liées à l'industrie du cinéma :

- Réhabiliter et/ou agrandir en priorité les bâtiments existants (Hussenot, Abri – essai radar, le hangar Richet), pour y développer des ateliers, bureaux, espaces de stockage etc. ;
- Créer de nouveaux bâtiments permettant l'implantation de studios, plateaux de cinéma, ateliers, restaurant, recyclerie, bureaux, services, loges, écoles de formation...
- Créer un village des fournisseurs lié à l'activité cinématographique pouvant intégrer une activité de formation, etc. ;
- Conserver des espaces libres « backlots », permettant d'accueillir les décors extérieurs cinématographiques et entretenus par une activité d'élevage
- Conserver les infrastructures « tarmac » pour les espaces ouverts et la circulation interne



Le village urbain :

Accueillir diverses, fonctions, activités, formation, culturelles, activités tournées vers l'économie sociale et solidaire s'inscrivant dans l'objectif de faire du village urbain une polarité mixte et dynamique :

- Réhabiliter, valoriser et/ou agrandir en priorité les bâtiments existants (Chalard, CCER, radio – radar ville et Gabrielle).



Le projet Béarn :

Réhabiliter, valoriser le bâtiment existant :

- Accueillir la maison du projet
- Implanter un espace collaboratif pour les sociétés du cinéma et la SPL Air 217, ainsi qu'un espace locatif dédié aux opérateurs événementiels
- Valoriser la friche sur la biodiversité et l'eau avec la création du jardin des infrastructures



Autres activités :

Accueillir de nouvelles activités mixtes liées à l'industrie du cinéma, mais aussi d'autres activités type restauration, hôtellerie, services, centre ou école de formation... participant à l'écosystème économique et à l'animation des Franges Ouest

Privilégier le développement de l'économie sociale et solidaire

OAP – BASE 217 (secteur Frange Ouest)



 Périmètre de l'OAP Franges Ouest

Paysage et transition



Conserver un cône de vue depuis la RD 19 sur le grand paysage, la grande piste et la prairie événementielle

Proposer un traitement architectural soigné des façades des nouvelles constructions visibles depuis la RD 19, vitrine du projet Base 217 depuis l'extérieur

Aménager un traitement paysager qualitatif des franges du projet avec :

- Le reste du territoire de la commune du Plessis-Pâté notamment la partie entre la RD 19 et la base 217;
- Le front urbain d'intérêt régional sur la partie sud du site ;
- Le taxiway, la prairie événementielle et la grande piste

Aménager des transitions soignées entre chaque pôle

Accès et mobilités



Requalifier la rue Latécoère et aménager une desserte routière du site qui s'appuie sur les infrastructures existantes



Créer une ligne structurante de transport en commun qui traverse du nord au sud le site et qui permet de relier les différents pôles de la Base 217



Planter des « Hubs » de mobilités et notamment à l'entrée du projet, au niveau du village urbain



Créer des liaisons douces (cyclables, piétons, trottinettes) qui traversent le site, permettent d'accéder aux différents pôles et rejoignent l'accroche urbaine du Plessis-Pâté

Différencier les accès

- accès principal
- accès technique

Espace naturel et biodiversité :



Dans un objectif d'infiltration de la totalité des eaux pluviales :

Préserver, valoriser des espaces naturels , continuités écologiques et réservoirs de biodiversité



Espaces verts non constructibles mais pouvant supporter des infrastructures (accès, réseaux...)



Préserver et valoriser les continuités écologiques (en limite avec l'IRBA, et les espaces agricoles au sud ainsi que le long du taxiway

Traiter les aires de stationnement ouverts (hors superstructure) de manière paysagère : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols

Industrie du cinéma :

-  Réhabiliter en priorité les bâtiments existants en leur donnant une vocation liée à l'industrie du cinéma tout en récupérant les eaux pluviales dans la mesure du possible
-  Développer un pôle cinématographique d'envergure, complet (accueil, loges, tertiaires et serviciels, restauration, hébergement hôtelier, atelier de montage, plateaux, studio, logistique, espaces de formation, village des fournisseurs avec école de formation...), en prévoyant l'infiltration des eaux pluviales au plus proche du point de chute
-  Conserver des espaces libres pour accueillir des décors extérieurs, entretenus par une activité agricole d'élevage en dehors des tournages. Ces espaces pourront accueillir de petits abris pour les animaux, de petits équipements et une partie de décors permanents
-  Créer un élément « signal » du pôle cinéma pour marquer l'entrée principale du site

Village urbain :

-  Réhabiliter en priorité les bâtiments existants et permettre leurs extensions éventuelles pour y accueillir diverses fonctions, activités d'hôtellerie, de restauration, activité tournée vers l'économie sociale et solidaire, des équipements, des services... concourant à l'animation du village urbain
-  Rendre possible l'installation d'autres activités, services, équipements, espace de formation, participant à la valorisation et l'animation du village urbain.

Projet Béarn :

-  Réhabiliter et valoriser en priorité le bâtiment existant pour permettre l'implantation de la maison du projet et un espace collaboratif

Autres activités :

-  Créer un village des fournisseurs avec centre ou école de formation (localisation indicative)
-  Favoriser l'implantation d'activités mixtes : artisanales liées à l'industrie du cinéma ou de services, restauration, hôtellerie...



OAP – La Tremblaie (extension de l'existant)

Le pôle d'activités constitue une extension de l'actuelle zone d'activités de la Tremblaie, celle-ci étant aujourd'hui saturée. L'ambition pour ce site est d'accueillir les activités dans le prolongement de la ZA Tremblaie.

L'interface du site avec la piste événementielle offre une visibilité importante pour les entreprises qui s'implanteront sur ce site.

Ce projet constitue une opportunité pour l'accueil d'emplois sur le territoire de Cœur d'Essonne qui souffre d'un déséquilibre entre son nombre d'emplois et d'habitants. Cette nouvelle zone d'activités se trouve en lisière d'espaces qualitatifs au regard de l'environnement.

- Mutualisation des besoins en gestion de l'eau et d'énergie
- Implantation de services aux entreprises telle que de la restauration
- Mutualisation de surfaces de stationnement et un plan d'ensemble à l'échelle du périmètre du CRSD rétrocedé pour intégrer un maillage de trames vertes et bleues en lien avec le schéma directeur biodiversité.

Eléments de programmation :

- Réaliser un parc d'activités multifonctionnel et urbain ouvert sur son environnement
- Créer le pôle intermodal et de services de la zone d'extension de la Tremblaie

Ce pôle d'intermodalité permettra l'échange des moyens de transport tous modes confondus en lien avec le pôle de services. Ce pôle s'appuie sur le schéma directeur des mobilités. Il comprendra des bornes de recharge électrique et une aire de covoiturage, ainsi qu'une base de stationnement deux roues sécurisée.

L'accessibilité véhicules légers et modes doux s'effectuera depuis la voie primaire support des continuités écologiques.

De plus, une partie du site (Uit* sur le plan de zonage) permet l'accueil de l'habitat des gens du voyage.

Principes généraux

Le plan guide soumet l'extension de la zone d'activités de la Tremblaie à 5 grands principes :

- Une organisation innovante avec une implantation optimisée et un foncier maîtrisé.
- Des services mutualisés pour accroître la visibilité du site et faciliter les synergies.
- Un parc d'activités multifonctionnel et urbain ouvert sur son environnement.
- Un langage architectural qualitatif et un paysage infrastructurel valorisé.
- Des innovations et des exigences énergétiques spécifiques : des architectures performantes, l'utilisation de nouvelles technologies pour une meilleure gestion des mobilités de personnes et de marchandises, et une performance énergétique augmentée.

Aspect extérieur des constructions

Les façades

Concernant les principes architecturaux, une cohérence est recherchée dans le traitement des façades, des toitures, des clôtures ainsi que la qualité des matériaux.

La mise en place de murs d'expression artistique côté piste est permise et encouragée.

Les façades devront être travaillées. Le bardage métallique, matériau de façade couramment utilisé pour ce type de construction, devra être de qualité avec une mise en œuvre soignée.

Les matériaux tels que le bois, le métal sont vivement recommandés, seuls ou associés au bardage métallique. Le recours à un trop grand nombre de matériaux différents sur une même façade est à proscrire. L'usage du béton est accepté à condition d'avoir de bonnes finitions et mises en œuvre. Les façades pourront être végétalisées.



Images non contractuelles

L'ensemble des façades d'un même volume sera traité de manière cohérente. L'éventuel changement de matériau sur une partie des façades devra s'articuler et respecter l'unité du volume (éviter le contraste trop fort entre façade principale et façade secondaire).

Les installations techniques (groupe froid, transformateur) ne doivent pas être accrochées ou accolées aux façades, même secondaires mais intégrées au volume ou traitées dans un édicule séparé.

Traitement des toitures

Les toitures doivent être intégrées comme des dispositifs à part entière pour la gestion des eaux pluviales ; elles devront si possible contribuer à leur rétention ainsi qu'à leur réutilisation. Les solutions de type toitures végétalisées sont donc encouragées. Le cas échéant, les dispositifs de gestion et d'évacuation seront intégrés au bâti. Les gardes corps situés en toiture terrasse seront intégrés dans la volumétrie.

Les lignes de toit devront être simples, c'est-à-dire que les enseignes « débordantes » seront à proscrire. Les lignes de toit seront horizontales.

Afin d'offrir la possibilité aux locaux d'avoir une lumière naturelle synonyme de réduction de la consommation électrique, les toits des nouvelles constructions devront être en partie constitués de système de prise de lumière permettant à la lumière de s'infiltrer.

Les édifices techniques devront être intégrés dans le bâti ou masqués, afin de ne pas être visibles depuis les espaces utilisés par le public.

Traitement des clôtures et des limites

Sous réserve des législations liées à l'activité des entreprises, les clôtures devront être conçues de manière à permettre le développement de la biodiversité et le passage de la petite faune. Les murets seront évités et la transparence au sol sera recherchée.

L'intégration des coffrets techniques (de préférence sur les voies de livraison quand c'est possible) devra être assurée.

Les limites devront être traitées de manière à filtrer la vue vers les aires techniques au moyen de végétation et de dispositifs ajourés, murets ou auvents de paroi opaque intégrés à la volumétrie générale.



Images non contractuelles

Enseignes et affichages

Les enseignes devront s'inscrire dans le volume existant. Elles ne devront pas être peintes sur les façades. Les enseignes lumineuses seront à éviter ; si elles sont toutefois utilisées les aménagements veilleront à réduire les nuisances nocturnes et la pollution lumineuse (éclairages orientés vers le sol, réduction ou extinction de l'éclairage en fonction des besoins des activités).

Aménagement des espaces extérieurs

- La bande écologique

Dans le Plan Guide, le périmètre d'extension de la Tremblaie est bordé au nord-ouest par la zone réservée à l'évènementiel. Cette bande évènementielle longe la future zone d'activités sur toute sa longueur. Afin d'éviter les nuisances lors d'évènements, le plan guide a prévu une zone non constructible allant de la piste jusqu'à 18 m pouvant intégrer une passerelle pour les modes actifs. Cette zone d'apaisement sera végétalisée, réservée à l'aménagement de prairies urbaines, de noues et offrira une vue dégagée et végétalisée pour les entreprises qui s'implanteront le long de cette zone.

Une bande écologique inconstructible complémentaire de 12 m sur l'ensemble du linéaire dans l'emprise des futures unités foncières permet de renforcer le corridor écologique près de la piste.

Le reste du site est destiné à recevoir les futurs espaces publics, support de continuités écologiques, comprenant la voirie, les modes doux, les noues, les arbres d'alignement.

Les aménagements destinés aux eaux pluviales. Les noues, ouvrages linéaires réalisés en accotement des voiries et sur l'espace public permettront la récupération des eaux pluviales. Les parcelles privées respecteront ce principe pour leurs voies internes et pour leurs aires de stationnement avec une gestion à la parcelle à travers des noues, bassins ou autres ouvrages de stockage dimensionnés pour une pluie vicennale. Ces noues s'inscriront dans le paysage et dans l'ambition de créer des continuités écologiques. Elles seront plantées d'essences aquatiques résistantes et aux propriétés phytoépurations de type salicaire, laîche, phragmite, massette, jonc, menthe... Des bassins de récupération des eaux de pluies seront créés. Après un passage dans ces noues de traitement, les eaux seront envoyées dans ces bassins d'infiltration, eux aussi plantés par des essences aquatiques résistantes. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

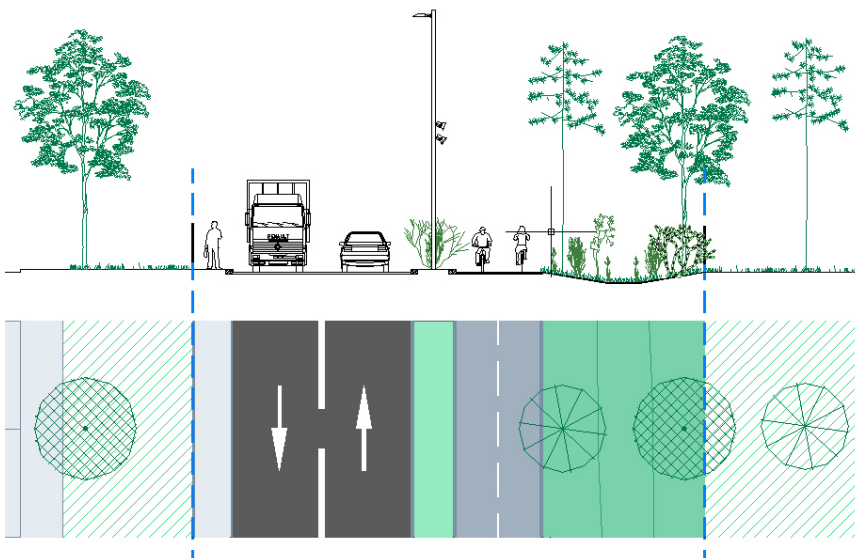


Images non contractuelles

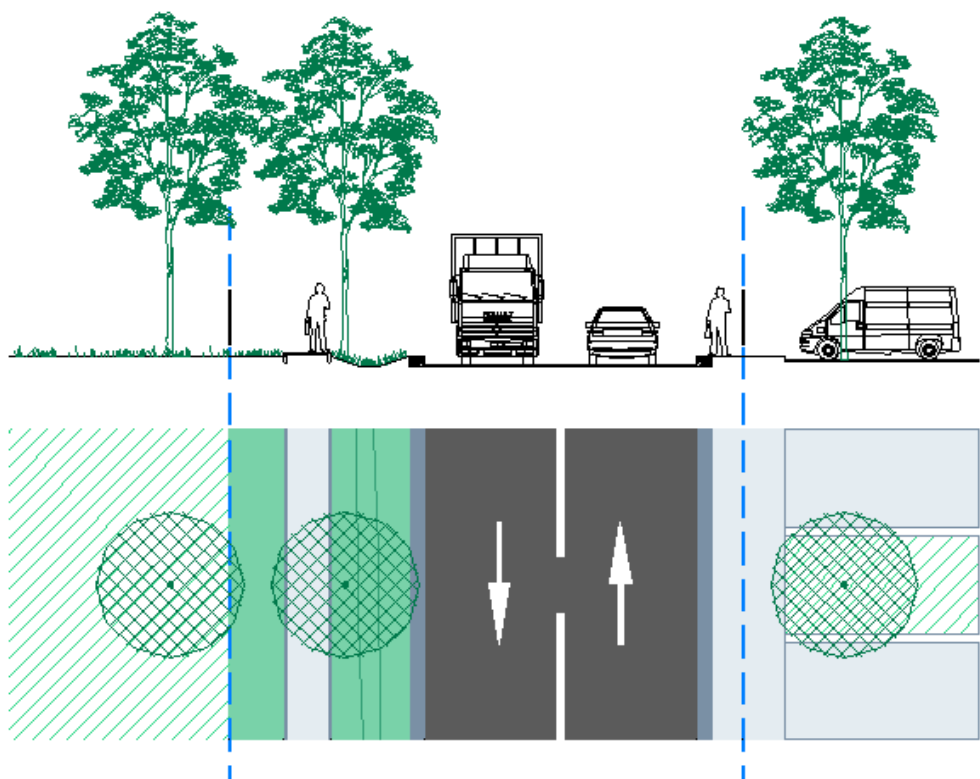
La trame viaire

Le principe de la trame viaire du plan d'aménagement est une hiérarchisation de la voirie en cohérence avec sa fréquentation (usages et flux) et une largeur permettant la circulation des poids lourds. Les voiries structurantes doivent assurer une continuité écologique. Les largeurs de voirie proposées sont :

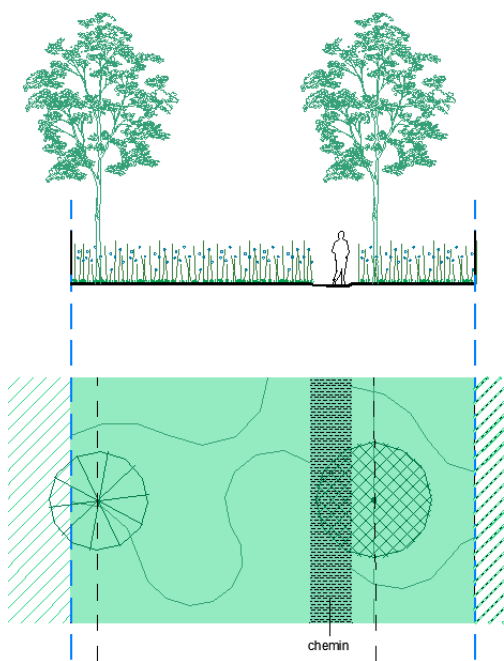
- 21 mètres pour les voies structurantes
- 13 mètres pour les voies secondaires



*Profil de principe
des voies
structurantes
intégrant noues et
espaces plantés*



Profil de principe des voies secondaires intégrant noues et alignements d'arbres



Profil de principe des cheminements doux intégrant espaces verts plantés et alignements d'arbres

Accessibilité, circulation, stationnement

Aires de stationnement :

- Certaines parcelles seront équipées d'un stationnement poids lourds, qui s'ajoutera à l'offre de stationnement véhicules privés. Le stationnement poids lourds s'effectuera
- obligatoirement à l'intérieur des parcelles.

Continuités écologiques :

- Des grands principes s'appliquent aux parcelles privées, visant à renforcer et pérenniser les continuités écologiques :
- des espaces paysagers pour gérer des limites entre les espaces privés et les espaces publics
- l'utilisation d'éléments paysagers pour masquer les zones techniques et pour assurer de manière pérenne une biodiversité augmentée et permettre la libre circulation des espèces
- limiter les surfaces imperméables.

Par ailleurs, des continuités écologiques conformément au schéma de biodiversité seront créées.

Insertion paysagère des cheminements piétons

Le revêtement des cheminements devra être perméable et stabilisé afin de réduire le taux d'imperméabilisation.

Plantations, espaces paysagers

L'identité paysagère de la zone d'activités reposera sur une palette végétale favorable à la biodiversité, et sera essentiellement composée de plantes endémiques et indigènes.

L'identité paysagère répondra aux critères suivants :

- Les essences choisies seront adaptées à l'environnement urbain et ne nécessiteront pas d'arrosage spécifique en dehors de quelques périodes critiques dans l'année. Elles ne nécessiteront pas d'entretien particulier ;
- Les végétaux seront non toxiques, non allergènes et non propices au développement de la chenille processionnaire ;
- Les arbustes à baies et à fleurs seront privilégiés en vue de favoriser la présence de la faune par la mise en place progressive d'un écosystème, cette préconisation sera aussi valable pour les haies séparatives ;
- La diversité végétale permettra d'agrémenter toutes les saisons ; les caractéristiques ornementales et décoratives seront échelonnées tout au long de l'année : coloration automnale du feuillage, fleurs odorantes, fructification, écorce et floraison remarquable ;
- Les prairies fleuries ou de graminées seront préférées à des pelouses tondues pour les espaces communs, et notamment sur les aires récréatives de pique-nique.

Végétaux conseillés (liste non exhaustive) :

Arbres feuillus (tige, forme libre, cépée) : quercus robur, prunus avium Fagus sylvatica, Tilia cordata, Carpinus betulus, Acer campestre, Acer platanoïde, Acer pseudoplatanus, juglans nigra, alnus incana ou glutinosa, salix caprea, salix alba... Baliveau (forme libre, branchu) : érable, charme, merisier, bouleau, aulne, alisier.

Arbustes : Sureau, noisetier, fusain d'Europe, prunelier saules, charmile, cornouiller mâle et sanguin, troène, amélanchier, lilas, ribes, lierres, deutzia...

Végétation d'essences aquatiques résistantes le long des noues : salicaire, laïche, phragmite, massette, jonc, menthe...



Images non contractuelles

Orientations destinées à assurer la qualité environnementale

L'objectif est de favoriser le développement de constructions s'inscrivant dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique et plus particulièrement par un travail d'optimisation de l'enveloppe et l'isolation afin de faire baisser les charges pour les utilisateurs.

Les projets viseront à mettre en œuvre un choix de matériaux à moindre impact sur l'environnement. Ils doivent contribuer à une conception bio-climatique des bâtiments et par conséquent à leur isolation.

Les matériaux seront de qualité et réemployés, recyclables et/ou recyclés ; à bilan énergétique le plus faible possible (production/acheminement/mise en œuvre) ; robustes et durables, nécessitant peu d'entretien et faciles à nettoyer ; sains, pérennes et économes.

Une bande de 18 m entre la piste principale et l'extension de la Tremblaine sera support de continuité écologique avec l'ambition de favoriser une zone de prairie. Une bande de 12 m complémentaire inconstructible dans l'emprise des futures unités foncières permet de renforcer la continuité écologique.

Gestion des eaux pluviales

L'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales est obligatoire.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront essentiellement infiltrées dans les terrains régulées ou traitées suivant les situations. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Toute surverse dans le réseau d'eau pluviale communale est soumise à l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

L'assainissement respectera les dispositions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération à laquelle la commune est membre.

Un bassin de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert pourra être réalisé sur le site ou plus au sud, en mutualisation avec les installations liées à l'agriculture biologique.

Gestion des déchets

La réflexion portera en amont sur l'impact des déchets induits par le projet d'aménagement, lors de la phase « chantier » et sur les dispositifs à prévoir concernant leur gestion afin de permettre la valorisation éventuelle des matériaux de démolition.

Des efforts significatifs doivent être réalisés concernant la valorisation (matière ou énergie) des déchets : objectif d'une valorisation d'au moins 70 % en masse de la totalité des déchets générés, dont au moins 50 % de valorisation matière, pendant la construction (demander des rapports mensuels).

Les aires de stockage des déchets devront être réduites au maximum et l'intégration aux bâtiments est à privilégier. Les zones déchets se situant à l'extérieur des bâtiments devront être masquées.

OAP – La Tremblaie (extension de l'existant)



OAP – Les Charcoix (extension du centre-bourg)

Le secteur « Les Charcoix » est un site stratégique d'environ 14 ha environ localisé au sud-est du bourg existant. Il est destiné à accueillir des équipements, un parc public et une offre de logements, permettant de rattraper le retard en logement locatif social de la commune.

Le projet urbain s'inscrit dans une démarche environnementale volontaire. Il est pensé comme un quartier durable, conçu selon les principes de l'éco-quartier. Il s'attache à préserver l'environnement et les paysages du site, par une structure paysagère généreuse et des espaces publics de qualité.

Eléments de programmation :

- Réaliser environ 500 logements dont 50% de locatif social
- Réaliser un pôle d'équipements comprenant un groupe scolaire de 8 classes, un équipement sportif, une crèche et un pôle de santé.
- Proposer un parc public comprenant des jeux pour enfants et des petits équipements
Le quartier des Charcoix (zone AU2 de 14,2ha) correspond à une plaine agricole en interface entre le centre-bourg constitué au nord-ouest de la RD117 (route de Corbeil), et la RD19 au sud-est. Une mare et son bosquet d'arbres sont identifiés à l'extrémité ouest du site et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (espace paysager remarquable). Le projet urbain propose une nouvelle structure paysagère qui s'appuie sur cet espace pour créer un parc est-ouest de 2 ha qui vient irriguer le coeur du quartier. Un système de lanières végétalisées, perpendiculaires au parc, accompagneront les rues et venelles de la future opération. Situé en proximité immédiate du bourg, limité par les infrastructures routières, le projet propose de donner une forme à la lisière de la ville.
- Créer un merlon acoustique et paysager le long de la RD 19 de 5 m de hauteur. Les simulations réalisées dans le cadre des études acoustiques montrent qu'en coeur de quartier, les niveaux sonores baissent légèrement alors que la hauteur du merlon baisse de 6 m à 5 m. Ces variations sont liées à des effets locaux de réflexion du son au niveau des bâtiments. C'est donc pour cette raison technique de réflexion sonore au niveau des bâtiments, que la hauteur du merlon est arrêtée à 5 m et non 6 m.
- Proposer un maillage viaire qui repose sur un axe principal de desserte du quartier, connecté à la Route de Corbeil, puis des axes secondaires à caractère plus résidentiel.
- Aménager un réseau de circulations douces connecté aux quartiers environnants et au réseau de transport en commun existant dont le renforcement est à prévoir. L'objectif est de favoriser l'utilisation des transports en commun afin de limiter l'usage des véhicules personnels.

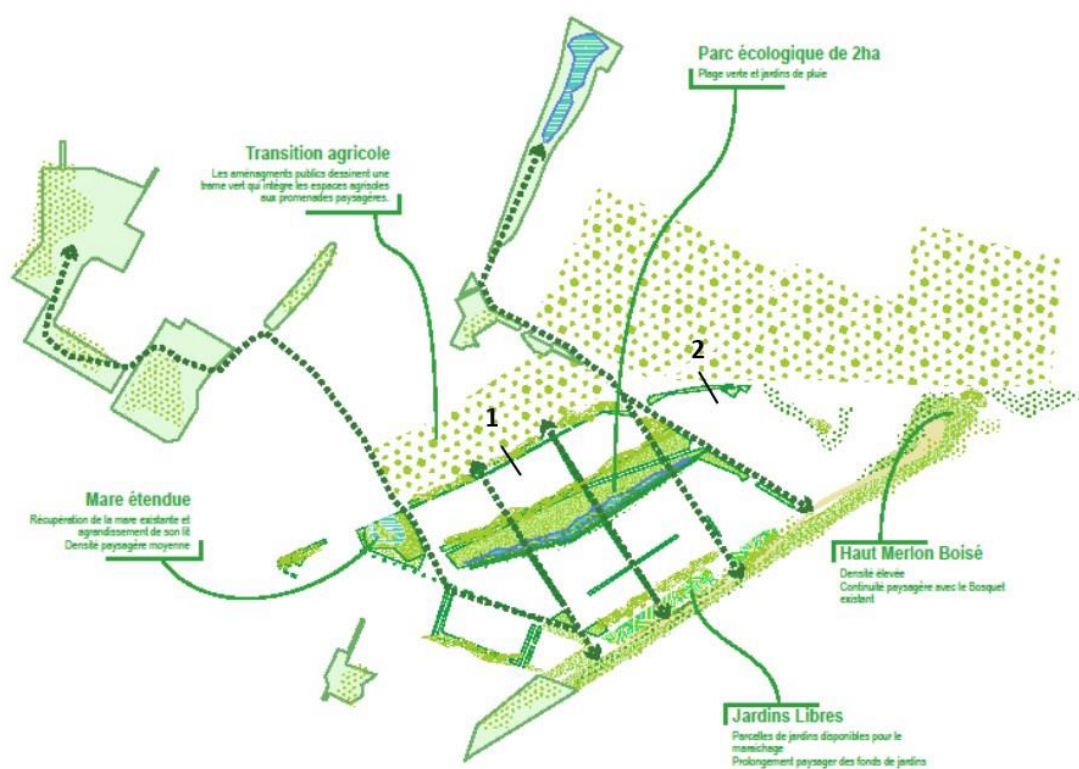
Orientations d'aménagement :

Afin de garantir la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces des espaces dans la continuité de laquelle se situe la zone, les actions et principes d'aménagements suivants ont été définis. Réaliser un pôle d'équipements comprenant un groupe scolaire de 8 classes, un équipement sportif, une crèche et un pôle de santé.

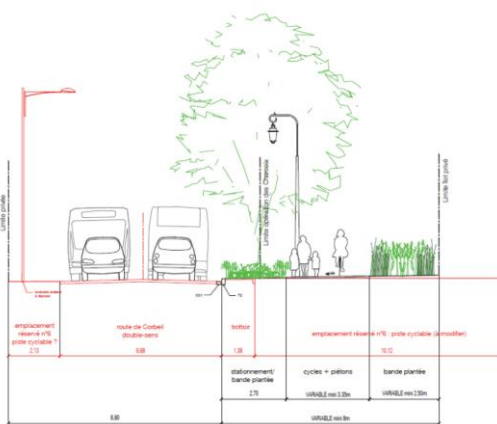
Desserte du quartier :

- Créer un réseau hiérarchisé de voies (voie principale et voies secondaires) de manière à faciliter la desserte du quartier
- Prévoir le classement en zone 30 de l'ensemble des voies du quartier afin de pacifier la circulation et de faciliter la circulation des cycles dans la circulation générale ou en contre-sens cyclable sur les voies à sens unique
- Prévoir des liaisons douces irriguant le quartier au travers du parc et par des venelles entre les îlots.

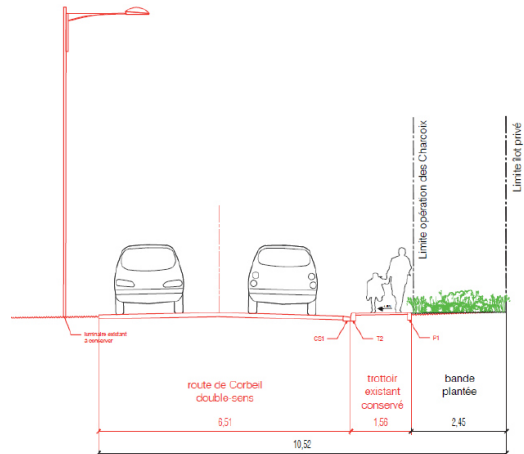
- Etudier le renforcement des lignes de bus existantes ou la création de lignes supplémentaires pour favoriser l'utilisation des transports en commun
- Créer un aménagement cyclable route de Corbeil le long du quartier des Charcoix et le prolonger vers l'Ouest afin de permettre un rabattement vers la gare de Brétigny-sur-Orge
- Prévoir des dispositifs améliorant les traversées piétonnes de la route de Corbeil au droit de la rue des Capettes afin de faciliter les liaisons piétonnes entre le centre-ville et le quartier des Charcoix.
- Proposer une centralité de quartier à la convergence entre le Parc, la Mare et la voie de desserte principale. Les équipements seront préférentiellement implantés au droit de cette centralité.
- Proposer du stationnement le long des voies principales et secondaires.
- Proposer une trame verte pour relier en parcours les espaces plantés existant, le parc écologique et le grand paysage.
- Proposer des ilots d'habitats avec une densité maîtrisée et un fonctionnement permettant de
- libérer un domaine public généreux et planté.



Trame verte



Trame paysagère



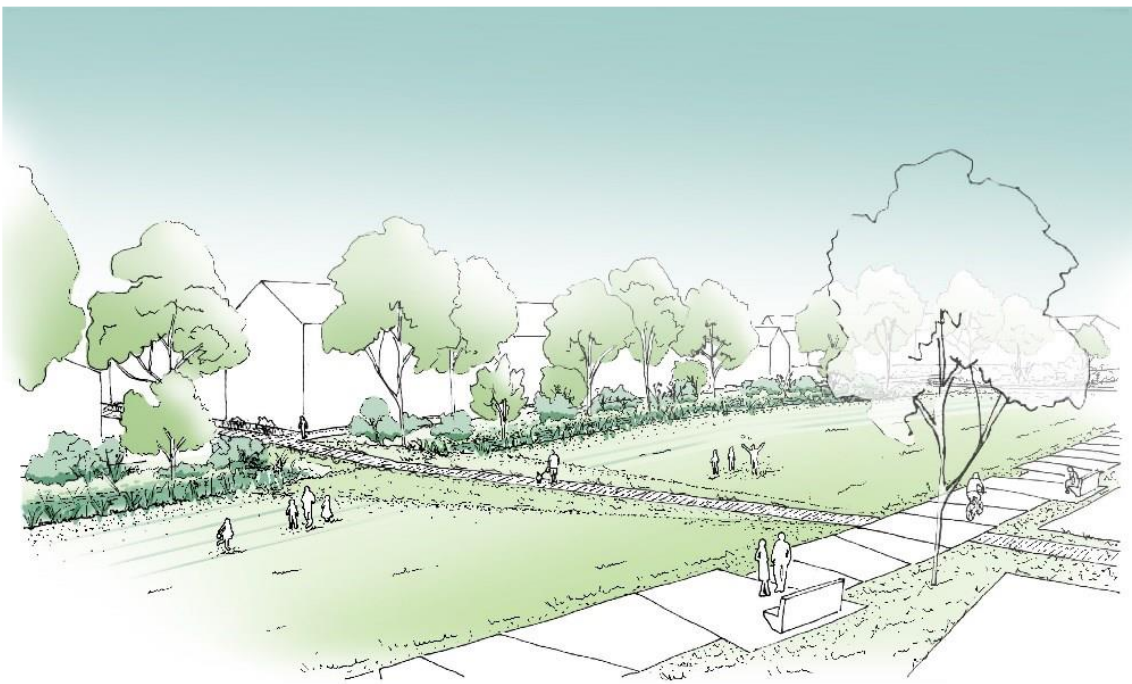
Coupes des aménagements route de Corbeil

- Etudier le renforcement des lignes de bus existantes ou la création de lignes supplémentaires pour favoriser l'utilisation des transports en commun
- Créer un aménagement cyclable route de Corbeil le long du quartier des Charcoix et le prolonger vers l'Ouest afin de permettre un rabattement vers la gare de Brétigny-sur-Orge
- Prévoir des dispositifs améliorant les traversées piétonnes de la route de Corbeil au droit de la rue des Capettes afin de faciliter les liaisons piétonnes entre le centre-ville et le quartier des Charcoix.
- Proposer une centralité de quartier à la convergence entre le Parc, la Mare et la voie de desserte principale. Les équipements seront préférentiellement implantés au droit de cette centralité.
- Proposer du stationnement le long des voies principales et secondaires.
- Proposer une trame verte pour relier en parcours les espaces plantés existant, le parc écologique et le grand paysage.
- Proposer des ilots d'habitats avec une densité maîtrisée et un fonctionnement permettant de
- libérer un domaine public généreux et planté.



Vue aérienne des espaces publics et du bâti

- Amélioration de la biodiversité par la plantation d'espèces variées et par la création de zones propices à l'habitat de la faune locale
- Privilégier la plantation d'essences locales adaptées aux différents milieux proposés (bassin, mare, prairie, boisement...)
- Créer un merlon acoustique visant à protéger le nouveau quartier ainsi que les quartiers existants des nuisances sonores liées à la RD19.
- Prévoir un traitement paysager du merlon avec une gestion de type forestière favorisant la biodiversité
- Favoriser les plantations de toute nature (arbustives, prairies, arbres) le long des cheminements piétons afin, d'une part, de proposer de l'ombre sur les cheminements et sur les façades et, d'autre part, de limiter les espaces imperméabilisés dans le quartier
- Choisir des revêtements de sol limitant l'imperméabilisation et l'effet d'îlot de chaleur



Parc écologique de 2 ha

Constructions :

- Privilégier une conception bio-climatique des constructions visant à limiter les dépenses énergétiques
- Favoriser la mise en oeuvre de matériaux à faible impact sur l'environnement (bois pour la structure, matériaux bio-sourcés...), à provenance et fabrication locale - Prévoir des matériaux pérennes et faciles d'entretien
- S'appuyer sur la référence de la Ferme des Capettes pour proposer les volumétries des constructions et les matériaux (pierre)



La ferme des Capettes



Place de la Mare

Aménagement des espaces extérieurs privés et traitement des limites

- Proposer des jardins privés ou collectifs conçus dans la continuité des espaces publics plantés afin de favoriser leur intégration dans le paysage du quartier
- Favoriser la plantation d'essences locales
- Ménager des passages pour la faune dans les clôtures, favoriser les habitats diversifiés
- Ménager des vues depuis l'espace public vers les cœurs d'îlot



OAP graphique des Charcoix

OAP – Val Vert Croix Blanche

Objet de l'OAP :

Profitant d'une position stratégique au sein de la Région Ile-de-France, à proximité d'axes routiers structurants (Francilienne, A6, A10,), Cœur d'Essonne Agglomération a développé sur son territoire un pôle d'activité structurant le long de la Francilienne.

Le projet prévoit le développement de programmes innovants dédiés au commerce, à l'artisanat, aux activités et aux services...

La réalisation de deux infrastructures de transport majeures accompagne ce projet : la construction d'un pôle d'échange bus et l'aménagement de la future liaison Centre-Essonne, équipement porté par Cœur d'Essonne Agglomération et associé à la mise en place d'un transport en commun en site propre (TCSP).

L'objectif de ce projet est de développer, sur le territoire, une opération de développement économique de haute qualité, créatrice de richesses, adaptée aux besoins locaux et respectueuse de l'environnement.

Il repose sur une ambition d'exemplarité de la volonté locale de réaliser une opération en adéquation avec les trois piliers du développement durable : social, économique et environnemental :

Objectifs économiques

- Tirer parti de l'attractivité du pôle d'activités sud-francilien et renforcer la dynamique de renouvellement en cours par la mise en œuvre d'un projet de qualité.
- Répondre aux besoins du marché, dans un contexte en pleine évolution.
- Pérenniser et diversifier l'activité agricole sur le plateau de Plessis-Pâté, par le maintien d'une agriculture conventionnelle viable sur le plateau, un remembrement des terres profitant à l'agriculteur souhaitant développer son activité.

Objectifs sociaux

- Réduire le déséquilibre entre habitat et emploi et créer une offre adaptée aux actifs du territoire.
- Améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers par une programmation diversifiée, de meilleures conditions de desserte et d'accessibilité, en transports en commun et en modes doux notamment, et des espaces publics de qualité.

Objectifs environnementaux

- Créer une lisière agricole pérenne et promouvoir une agriculture raisonnée.
- Préfigurer des recompositions territoriales à l'échelle du plateau (connexions avec les sites limitrophes par le tracé fin des espaces publics et des trames paysagères est-ouest ; maillage viaire qui conforte les liens nord-sud).
- Assurer la mise en œuvre d'espaces publics et paysagers de qualité, par la valorisation des réseaux présents sur le site ainsi que les éléments remarquables existants (bosquets), à travers la réalisation de parcs linéaires : parc énergétique et parc ludique.
- Limiter les consommations énergétiques et promouvoir le recours aux énergies renouvelables.
- Améliorer les déplacements sur le plateau, par la réalisation de la liaison Centre-Essonne, la restructuration du rond-point de Bondoufle, la création d'un maillage secondaire et le développement de l'offre associée aux modes de déplacement alternatifs et la limitation de l'impact du stationnement.
- Gérer l'eau par des traitements alternatifs (noues, etc.).
- Mettre en œuvre des boucles écologiques permettant de réduire les flux de la matière et de l'énergie (réutilisation de l'eau collectée, réutilisation de la biomasse, etc.).
- Limiter l'impact carbone des projets, réutiliser les terres excavées, créer des boucles d'utilisation, favoriser des matériaux respectueux de l'environnement

