

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Département de la Seine-et-Marne



Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

Plan Local d'Urbanisme



3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 6 février 2020

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération
du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021

Modification n°2 du P.L.U. approuvée par Délibération
du Conseil Municipal en date du 10 mars 2025

Faisant suite aux orientations d'aménagement créées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles "Orientations d'Aménagement et de Programmation" ont été instaurées par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Définies à l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent prendre deux types de formes : sectorielles et thématiques. Elles doivent être établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), et constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les O.A.P. sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement à réaliser, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent. Cette compatibilité signifie que les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et conformément au règlement du P.L.U. Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Une demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Ozoir-la-Ferrière a souhaité mettre en place deux Orientations d'Aménagement et de Programmation : une thématique concernant la Trame Verte et Bleue et une sectorielle portant sur la polarité commerciale située rue Auguste Hudier.

Le présent document explicite ces deux O.A.P.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte / Trame Bleue

Ozoir-la-Ferrière s'est engagée dans la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la Trame Verte et Bleue.

Cette O.A.P. a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune. Elle est ainsi porteuse d'un projet qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme. Elle traduit les grandes orientations définies dans le P.A.D.D. et décline les objectifs et orientations d'aménagement à mettre en œuvre pour valoriser la Trame Verte et Bleue et le paysage.

Le projet communal défini par Ozoir-la-Ferrière dans son P.A.D.D. formule les exigences portées sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie avec des objectifs ambitieux notamment en termes de qualité environnementale qui, pour rappel, sont :

- Assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel
- Préserver les espaces boisés
- Conforter les continuités écologiques entre trames verte et bleue
- Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain
- Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel
- Respecter les préconisations du SAGE de l'Yerres
- Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain

La Trame Verte et Bleue ozoirienne représente l'armature naturelle composée des continuités écologiques, terrestres et aquatiques. Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant et en valorisant les espaces paysagers et naturels. Elle est constituée des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature en ville et du patrimoine végétal, des cours d'eau et des zones humides. Le développement de la nature en ville répond aux enjeux de la biodiversité tout en étant bénéfique aux habitants qui souhaitent de plus en plus une relation quotidienne à la nature. En effet, s'ils constituent en premier lieu des réservoirs de biodiversité, les espaces de nature sont également des lieux d'agrément, des sources de dépollution de l'air, de rafraîchissement, d'amélioration de la qualité de l'eau et des sols, des supports pour le développement du lien social et des déplacements actifs ainsi que pour la valorisation du patrimoine et du paysage local.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte / Trame Bleue est transversale et permet de mettre en relation tous les éléments de la nature susceptibles d'être des supports de services rendus à l'homme :

- les réservoirs de biodiversité. Ce sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Ces espaces abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les continuités écologiques comprennent les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte Trame Bleue contribue à limiter les obstacles aux continuités écologiques et à favoriser le développement et le maintien de la biodiversité dans les espaces naturels et agricoles.
- le paysage. Il exprime, à travers les grandes entités spatiales, l'armature verte et bleue communale, son histoire culturelle et naturelle ; il participe au bien-être et à la qualité du cadre de vie de ses habitants ; il fait le lien entre l'approche écologique et le développement. Il concerne la préservation et la mise en valeur des espaces végétalisés des parcelles privées et publiques. La Trame Verte et Bleue contribue à renforcer les qualités du paysage naturel communal (forêts, paysage agricole, mares, bords du ru de la Ménagerie) et urbain (parcs, squares, avenues, boulevards). Il s'agit ainsi de compléter la Trame Verte et Bleue là où elle présente des lacunes ou des discontinuités, de manière à constituer une armature cohérente au plus près des habitants en favorisant ses fonctionnalités. Complémentaire de l'attention portée aux espaces bâtis, la prise en compte de la Trame Verte et Bleue est indispensable à l'accueil de nouveaux projets d'aménagement et de construction.

Orientation 1. Préserver et valoriser les composantes de la Trame Verte et Bleue afin de permettre la cohérence du réseau et sa pérennité



1. Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces naturels les plus remarquables de la commune

Les espaces boisés

Les réservoirs forestiers principaux d'Ozoir-la-Ferrière composés par les forêts domaniales Notre-Dame et d'Armainvilliers, la forêt régionale de Ferrières et la forêt de la Léchelle, doivent être protégés et leur emprise maintenue. Toute suppression de surface boisée doit être compensée à l'aide d'essences similaires.

Les lisières de ces boisements, ainsi que les lisières agricoles doivent être préservées et valorisées. Cette volonté se traduit par une zone tampon ou bande d'inconstructibilité établie pour les quartiers d'Armainvilliers et de l'Archevêché. Dans le quartier du Poirier, c'est une bande classée en zone naturelle dite Ncv (zone naturelle coulée verte) en bordure de la forêt domaniale Notre-Dame qui a été définie.

Les espaces constitutifs du ru de la Ménagerie

Les espaces réservoirs des bords du ru de la Ménagerie doivent conserver leur profil naturel à dominante végétale. Les éléments arborés existants doivent être maintenus, remplacés ou compensés par des éléments de même valeur écologique ou paysagère. Cette volonté se traduit par une interdiction totale de construire dans une bande de 5 mètres calculée depuis le haut de la berge du ru de la Ménagerie au sein du tissu urbain.

2. Conserver le maillage des espaces constitutifs des corridors en pas japonais, qui permettent d'assurer les échanges écologiques

Les espaces verts publics, constituant des corridors en pas japonais dans la ville, doivent être majoritairement maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisés. Cette végétalisation pourra se traduire par une diversité des milieux (strates herbacées, arbustives et arborées). Seules les aménagements à vocation de valorisation écologique, de loisirs, pédagogique ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer dans des dimensions très limitées.

La préservation des jardins privés est demandée afin de maintenir un maillage végétal suffisamment dense pour jouer un rôle de corridor en pas japonais, et de garantir la qualité du cadre de vie à Ozoir-la-Ferrière.

Dans les zones pavillonnaires, le développement des constructions et l'imperméabilisation en fond de parcelles sera limité afin renforcer de la prégnance du végétal. De même, les espaces extérieurs des habitats collectifs seront traités par des aménagements paysagers privilégiant la dominance du végétal, et feront l'objet de plantations d'arbres et arbustes.

L'axe que représente le cours d'eau du ru de la Ménagerie est un axe privilégié de développement de la Trame Verte et Bleue. Les espaces actuellement libres de construction et perméables, de pleine terre, situés sur cet axe conserveront cet aspect. Dans les projets, cette stratégie sera également observée. Dès que possible, le retour à l'état "naturel" et de pleine terre des espaces concernés sera privilégié. Afin de favoriser cet objectif, une bande d'inconstructibilité de 5 mètres calculée depuis le haut de la berge du ru de la Ménagerie est inscrite dans le règlement en zone urbaine.

Les espaces agricoles participent aux continuités écologiques locales. Pour maintenir ce rôle et donner une réelle fonctionnalité à ces espaces, les éléments de Trame Verte et Bleue existants tels que les bosquets ou les rideaux d'arbres le long du ru de la Ménagerie seront préservés, voire développés.

Les zones d'activité économiques feront l'objet d'un traitement paysager soigné, basé sur la forte présence du végétal. Ainsi, dès que cela sera possible, les voies seront agrémentées par des alignements d'arbres ou des aménagements paysagers végétalisés.

Les grands axes de communication de la ville feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale, par des alignements d'arbres lorsque cela est possible, ou par l'aménagement de strates plus basses (arbustives, herbacées,...). Ces aménagements devront utiliser des espèces locales, nécessiter peu d'entretien et d'arrosage.

3. Assurer le maintien des continuités écologiques linéaires

Le ru de la Ménagerie doit être protégé et géré de telle manière à favoriser le maintien et le développement de la biodiversité, et ses déplacements. Le profil naturel des berges doit être maintenu. La ripisylve doit être protégée et restaurée lorsque cela est nécessaire. De plus, tout aménagement constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et des sédiments tel qu'un seuil ou un barrage est proscrit.

Les coulées vertes doivent conserver un aspect naturel dominant. Ainsi, seuls les aménagements visant une valorisation écologique ou paysagère sont autorisés. Ceux-ci devront particulièrement veiller à s'intégrer au sein de l'environnement naturel des coulées vertes.

Les alignements d'arbres existants, localisés sur l'emprise publique, doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées, doivent chercher à maintenir les arbres en place et éviter tout fractionnement des alignements. Dans le cas où une suppression de certains arbres est rendue obligatoire pour la bonne réalisation d'un projet, le remplacement de ces éléments au sein de l'emprise du projet doit être prévue en créant de nouveaux alignements. En cas d'impossibilité, cette suppression sera compensée au sein d'un autre alignement d'arbres dans la ville.

4. Valoriser le potentiel écologique des composantes de la Trame Verte et Bleue

Les nouveaux aménagements paysagers au sein des espaces verts existants et les nouveaux espaces verts conçus dans le cadre des projets, devront utiliser préférentiellement des essences végétales locales (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau.

L'instauration de clôtures perméables devra être réglementée prioritairement dans les secteurs situés en bordure de corridors écologiques et réservoirs de biodiversité et dans les secteurs des coulées vertes. En dehors de ces secteurs, toute démarche favorable à la préservation des continuités écologiques de la ville sera encouragée.

La gestion différenciée des espaces verts est à pratiquer, et à accompagner d'un travail de sensibilisation auprès des habitants afin d'expliquer l'intérêt de ce type de démarche. Ce travail de sensibilisation et d'information pourra également être effectué en vue d'encourager les particuliers à pratiquer une gestion des jardins privés favorable à la biodiversité (démarche zéro phyto).

***Orientation 2. Renforcer le réseau Trame Verte et Bleue
en favorisant la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant***



La création d'espaces verts publics est à favoriser. Ainsi, à chaque occasion, la création d'un espace vert public sera portée à la réflexion notamment pour développer les usages et la diversité végétale avec notamment des aires de jeux, des jardins à thème ou encore des jardins partagés.

Le traitement des espaces publics permettra de développer l'ambiance verte de la ville et intégrera donc un objectif de végétalisation.

Tout projet d'aménagement préservera, dans la mesure du possible, les sujets végétaux existants.

Dans chaque nouveau projet d'aménagement d'ensemble, un pourcentage minimum de la superficie sera traité en espaces verts de pleine terre plantés d'arbres et/ou d'arbustes en fonction de la densité parcellaire. L'accessibilité de ces espaces verts par les habitants et usagers du quartier sera garantie autant que possible, notamment par des liaisons douces.

La végétalisation des toitures et murs pignons est recommandée et particulièrement dans le cadre des projets. A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.

Il est recommandé que les toitures terrasses soient fonctionnalisées, c'est à dire qu'elles permettent différents usages tels que la rétention des eaux pluviales ou encore la production d'énergies renouvelables.

Orientation 3. Favoriser les usages en lien avec la Trame Verte et Bleue au service du cadre de vie

Le développement de nouvelles liaisons douces, piétonnes et/ou cyclables, en direction des espaces verts publics sera étudié notamment afin d'améliorer leur accessibilité pour tous. Ces nouvelles liaisons douces devront être réfléchies en fonction de leur inscription dans le réseau de Trame Verte et Bleue et dans le maillage de liaisons douces existant. Il s'agit notamment de faire en sorte que tous les usagers, actuels et futurs, puissent accéder aisément d'une part aux principaux pôles urbains que sont le centre-ville, les différents équipements publics dont les écoles ou encore la gare, et d'autre part aux polarités intercommunales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la polarité commerciale rue Auguste Hudier

Ozoir-la-Ferrière s'est engagée dans la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la polarité commerciale rue Auguste Hudier.

Cette O.A.P. a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, de développer la ville sur elle-même tout en dessinant un cadre de vie de qualité pour les ozoiriens. Elle traduit les grandes orientations définies dans l'axe 2 du P.A.D.D. - *Pour une ville durable qui accompagne son développement* - qui portent notamment sur :

- le développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales ;
- le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable ;
- la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Elle traduit également une des orientations définies dans l'axe 5 du P.A.D.D. - *Pour le soutien de l'activité économique ozoirienne* - qui porte sur l'objectif suivant : conforter le tissu commercial existant.

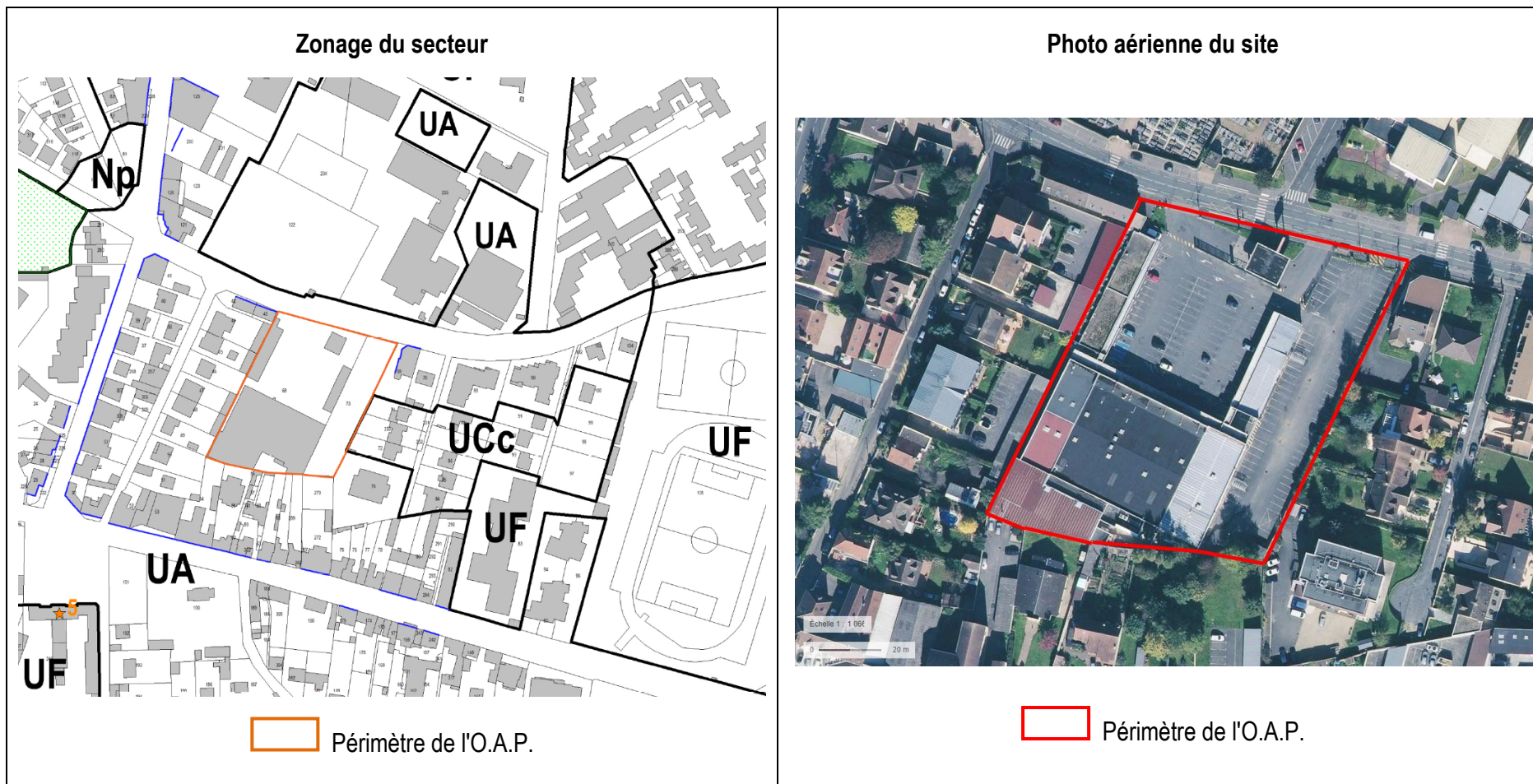
Situé au cœur du Centre Ville, le secteur concerné par l'O.A.P. regroupe les parcelles n°0068 et 0073 de la section BE d'une superficie totale de 9 378 m², et se situe rue Auguste Hudier face à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs avec notamment l'espace Horizon et le gymnase Boulloche. Il est également encadré par plusieurs commerces rue Auguste Hudier. Le site est entouré par une succession de poches distinctes d'habitat collectif puis de maisons individuelles avec jardins.

Ce site accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales et un supermarché, répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'une envergure de plus de 2 800 m² qui apparaît aujourd'hui surdimensionné au regard des besoins du supermarché. Une station-service désaffectée se situe à l'entrée du site le long de la rue Auguste Hudier. Le reste du terrain est occupé par un parc de stationnement extérieur, sur deux secteurs, totalisant 136 places, accessible librement du lundi au samedi de 8h30 à 20h et le dimanche de 8h30 à 13h.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Ozoir-la-Ferrière comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même. Pour assurer une urbanisation homogène et répondre aux besoins de sa population, la commune a la volonté d'organiser une opération d'ensemble cohérente architecturalement et urbanistiquement à l'échelle du site, mais également avec son environnement.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine intitulée UA qui correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le centre-ville et à le densifier.

Pour information, le secteur est soumis à un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux. L'ancienne station-service est classée en ICPE non Seveso. Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendrait de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées. Enfin, ce secteur se situe dans le périmètre de la servitude INT1 correspondant au voisinage des cimetières.



LES ORIENTATIONS GENERALES

Les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- aménager un espace public structurant, socle d'un futur lieu de vie et de convivialité permettant le développement d'une vie sociale ;
- créer une mixité fonctionnelle sur le site dans une optique de développement durable et ainsi limiter les déplacements ;
- conforter la polarité économique de ce secteur, et ainsi renforcer l'attractivité du Centre Ville ;
- densifier le site de façon maîtrisée, avec des modes de construction appropriés au secteur en cohérence avec le cadre bâti adjacent ;
- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat - en particulier au niveau de la carence en petits logements - et d'anticiper les besoins de demain ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions, notamment leurs performances énergétiques ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération, futur support du développement de la trame verte de la ville ;
- agencer une voirie adaptée à l'îlot qui ne génère pas un effet d'enclavement ;
- structurer et organiser le stationnement afin de proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins, dont ceux liés au fonctionnement du Centre Ville ;
- prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants :

- Réalisation d'une place publique centrale le long de la rue Auguste Hudier, face au pôle d'équipements publics, qui structure le site et devient le support de la vie locale renforçant ainsi les conditions de rencontres et d'échanges au sein du Centre Ville. D'une superficie d'environ 1 000 m², cette place doit offrir des perspectives sur les nouveaux fronts urbains projetés.
Par son aménagement paysagé et planté, elle doit également constituer une identité paysagère forte du Centre Ville et ainsi compléter la trame verte de la ville. Le port des végétaux doit être arborescent (forme d'arbre) et le houppier plutôt aplati. Les végétaux doivent avoir également un faible développement racinaire.
La problématique du stationnement vélos devra être également prise en compte dans l'aménagement de cette place afin de favoriser les mobilités douces pour accéder à cette polarité.
- Réalisation d'un front bâti le long de la rue Auguste Hudier et autour de la future place pour, d'une part raccrocher cet îlot à la dynamique urbaine, et d'autre part valoriser un site urbain stratégique au cœur du Centre Ville.
- Concevoir un habitat de type collectif le long de la rue Auguste Hudier et autour de la future place - de part et d'autre de la nouvelle voie -, sur trois îlots :
 - un premier îlot le long de la rue Auguste Hudier, côté Ouest, dans la continuité du bâti existant pour prolonger le front urbain existant, celui-ci étant implanté en limite séparative. Afin de s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épannelage de transition entre le bâti existant à R+C et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+Attique ;
 - un second îlot le long de la rue Auguste Hudier, côté Est, dans le prolongement du bâti existant. Néanmoins, ce dernier étant implanté en retrait des limites séparatives, l'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte cet ordonnancement afin de ne pas masquer la perspective sur la construction qui accueille une officine. Afin de s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épannelage de transition entre le bâti existant d'un seul niveau et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+Attique ;
 - un troisième îlot dans le prolongement de la nouvelle place publique. Les constructions devront être implantées de façon à former un front bâti le long de la place. Afin de varier la volumétrie entre les trois îlots et exploiter les vues que la place offre, la hauteur des constructions sur cet îlot autorisé sera R+ 3.

- Accueillir un programme d'habitation collective comportant une diversité de taille de logements, et par conséquent des logements de petites et moyennes tailles, et ce afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée et à la carence de petits logements sur la commune. Ainsi les T1, T2 et T3 devront être privilégiés. Des plus grandes typologies sont possibles mais de manière moins importante.
- Création de locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles collectifs au niveau des fronts bâtis le long de la rue Auguste Hudier et de ceux qui encadrent la future place pour accueillir à la fois les commerces aujourd'hui présents sur le site ainsi que de nouveaux services. Il s'agit de renforcer l'attractivité commerciale du Centre Ville et sa diversification fonctionnelle en créant des linéaires commerciaux continus, dans l'esprit de ceux de l'avenue du Général Leclerc, et ainsi accroître le rayonnement de la polarité du Centre Ville. L'implantation du supermarché, présent sur le site, se fera au niveau de l'îlot central. Afin de préserver le tissu commercial du Centre Ville, les futurs rez-de-chaussée commerciaux ne pourront pas se transformer en habitation ultérieurement.
- Réaliser un habitat individuel, de type maisons de ville, au cœur de l'îlot, à l'arrière des collectifs afin de densifier de manière modérée ce site entouré par un tissu pavillonnaire. Il s'agit ainsi d'assurer une bonne insertion des futures constructions avec le tissu environnant. Le principe de maisons de ville, accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement, permettra de constituer des fronts urbains le long de la nouvelle voie dans la continuité des futurs collectifs. La volumétrie de cet habitat ne devra pas dépasser R+1 ou R+1+Attique à l'Ouest ou R+C/R+1 à l'Est afin de varier les volumes et créer un épannelage modéré entre ce type de bâti, le tissu pavillonnaire existant et l'habitat collectif à R+1+Attique. La continuité du front bâti et la volumétrie graduelle permettront d'assurer une harmonie entre les différentes formes urbaines sur ce site. Chaque habitation devra être également agrémentée d'un espace vert privatif, prolongeant ainsi les jardins existants du tissu environnant, et par conséquent renforcer les cœurs d'îlots verts, support de la trame verte.
- Apporter un soin particulier au dessin des façades et des ouvertures. Un équilibre sera à trouver entre la répétition des dimensions et la variation, afin de favoriser une véritable harmonie entre les différents immeubles et maisons de ville. La variation dans la composition et le rythme des ouvertures devra permettre de personnaliser chaque bâtiment et éviter l'effet de répétition.
Le travail sur la couleur est un sujet à développer dans le projet architectural. Pour des raisons de protection par rapport aux rayonnements solaires, les couleurs claires seront privilégiées en façade. L'utilisation de couleurs vives ou foncées sera limitée à des surfaces réduites, dans un esprit d'animation ponctuelle des façades. L'usage des couleurs permettra de mettre en valeur les volumétries et le fractionnement des masses bâties.
Les protections solaires sont de réels vecteurs d'amélioration du confort thermique des logements. Le but est d'éviter tout recours à la climatisation par les habitants et pour cela, la végétalisation des abords, les protections solaires des façades, la porosité des façades favorisant la ventilation naturelle traversante sont autant de principes à mettre en place. Une réflexion et un soin particulier seront donc apportés aux dessins des protections solaires et à la pluie : casquettes, claustras, volets, débords de toitures et à l'intégration des descentes d'eaux pluviales.
Une cohérence architecturale devra être trouvée dans les dessins et matériaux utilisés.

- Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental".
- Concevoir des constructions dont l'isolement acoustique puisse limiter la gêne sonore générée par le trafic de la D 1004 au regard des Cartes de Bruit Stratégique et qui prennent en compte également les phénomènes de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.
- Développer la trame verte pour renforcer la qualité du paysage urbain avec :
 - la plantation d'arbres sur la future place publique ;
 - l'alignement d'arbres le long de la nouvelle voie ;
 - la création de jardins privatifs pour l'ensemble des rez-de-chaussée des nouvelles constructions.
- Veiller aux essences choisies par rapport au contexte. Les recommandations suivantes sont à prendre en compte :
 - dimensionnement et conception de l'espace d'enracinement pour offrir de bonnes conditions de croissance. Celui ne devra pas être inférieur à 1m³ ;
 - technique d'ancrage et de support ;
 - perméabilité du pied d'arbre et système racinaire ;
 - caractéristiques et contraintes de l'espace souterrain ;
 - caractéristiques pédologiques du site et déterminer si les sols se prêtent aux phénomènes de retrait-gonflement sous l'effet des variations d'humidité. Dans les zones sujettes à ce phénomène, les essences avides d'eau sont à éviter ;
 - plantation d'une combinaison d'espèces présentant des taux de croissance différents ;
 - incorporation d'arbres à fleurs et/ou aux couleurs d'automne ;
 - mélanger les espèces qui perdent leurs feuilles tôt ou tard dans la saison ;

- intégrer des conifères et des essences à feuilles persistantes.

L'identité et la qualité globale d'un espace planté exige de prêter attention à différents critères :

- les dimensions du houppier une fois l'arbre adulte ;
- la disposition des plantations ;
- l'espacement entre les arbres ;
- la forme, la couleur, la texture, l'ombre générée et les variations saisonnières de l'arbre.

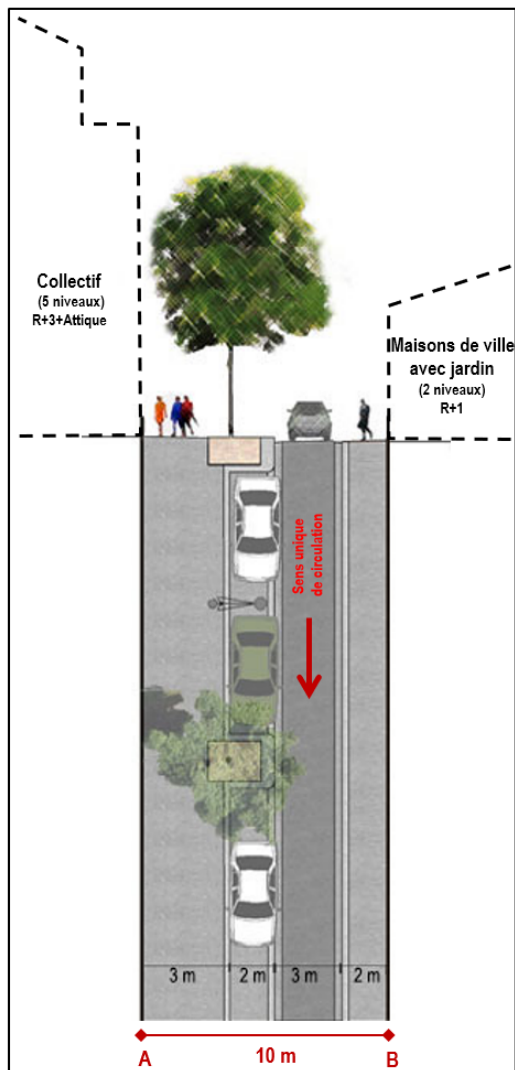
Une liste des espèces à privilégier est annexée au règlement du P.L.U. De plus, la plantation d'espèces invasives est interdite afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes. Une liste d'espèces végétales invasives avérées est également annexée au règlement. Les essences végétales allergisantes sont également à proscrire.

- Création d'une voie nouvelle se raccordant à la rue Auguste Hudier et encadrant la future place afin de desservir de manière optimale l'ensemble des nouvelles constructions, les activités économiques et assurer une déambulation multimodale sécurisée sur ce secteur. Le principe d'une voie en "U" permettra de prévenir un effet d'enclavement du secteur relativement profond. L'agencement de cette voie peut s'appuyer sur les deux schémas de principes d'organisation proposés. La largeur de la voie devra être de 10 mètres minimums afin de pouvoir aménager des places de stationnement, permettre la plantation d'arbres et agencer des trottoirs suffisamment larges pour assurer une déambulation piétonne sécurisée. Le sens unique est à privilégier afin d'encadrer la circulation sur cette nouvelle voie résidentielle. En fond d'îlot, depuis cette nouvelle voie, un accès à la future liaison douce permettant de connecter l'avenue du Général de Gaule à ce site devra être prévu.
- Augmentation de l'offre de stationnement public pour renforcer la fonctionnalité du site avec la réalisation :
 - d'un parking souterrain sous la future place publique qui permettra de compléter l'offre en Centre Ville et de répondre également aux besoins liés au fonctionnement de la polarité d'équipements située en face, notamment lors d'importantes manifestations culturelles et sportives où le parking situé face à la salle Horizon est saturé, malgré sa capacité conséquente. La possibilité d'un accès mutualisé avec le stationnement en sous-sol du collectif sur l'îlot central est à privilégier afin d'éviter un nombre trop important d'accès sur la nouvelle voie ;
 - de nouvelles places de stationnement le long de la future voie pour répondre aux besoins résidentiels du secteur. Deux schémas de principes d'organisation de stationnement sur la nouvelle voie serviront de guide.

Schéma d'aménagement de l'Opération d'Aménagement et de Programmation



Proposition d'organisation de la voie de circulation créée

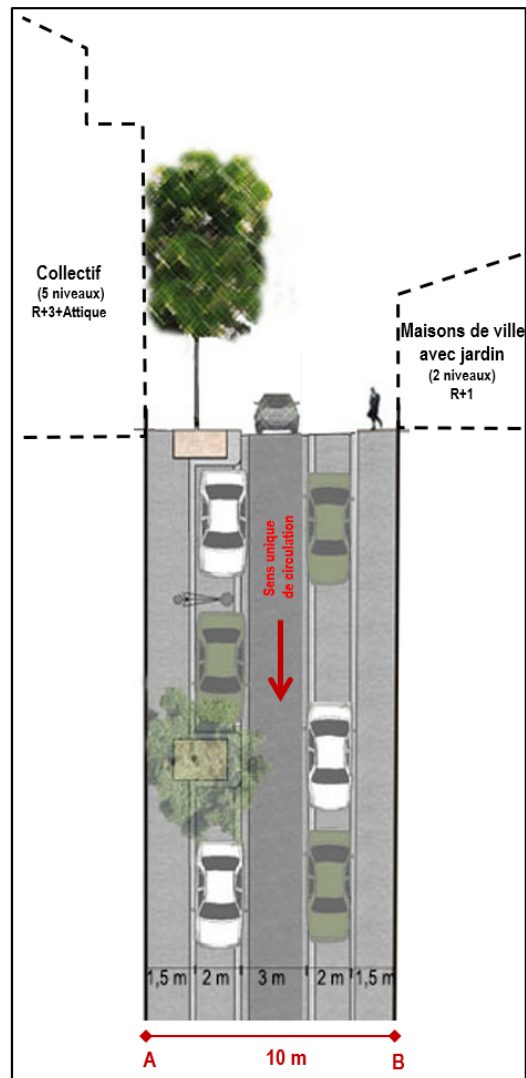


- ❖ UNE VOIE DE CIRCULATION À SENS UNIQUE DE 3 M DE LARGE
- ❖ DES TROTTOIRS DE 3 M COTÉ COLLECTIF ET DE 2 M COTÉ MAISONS DE VILLE
- ❖ UN SEUL RANG DE STATIONNEMENTS LONGITUDINAL DE 2 M DE LARGE AVEC PLANTATION D'ARBRES
- ❖ UN STATIONNEMENT EN ÉPI EN FOND DE PARCELLE



— Localisation du stationnement

Proposition d'organisation de la voie de circulation créée



- ❖ UNE VOIE DE CIRCULATION À SENS UNIQUE DE 3 M DE LARGE
- ❖ DES TROTTOIRS DE 1,5 M DE LARGE
- ❖ DEUX RANGS DE STATIONNEMENTS LONGITUDINAUX DE 2 M DE LARGE AVEC PLANTATION D'ARBRES SUR UN SEUL COTÉ
- ❖ UN STATIONNEMENT EN ÉPI EN FOND DE PARCELLE

