



# 4. OAP

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 27 juin 2024**

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2022

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2022





## Le PADD se décline dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Fontenay-le-Fleury a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

### 5 OAP géographiques sont proposées :

1. Le vieux village
2. Le centre-ville
3. L'avenue de la République
4. Le site Fossé Pâté
5. Le secteur du Chemin de la Ratelle

Une OAP thématique sur la trame verte, bleue et le traitement de lisières (n°6) a également été définie.





## Le Vieux village

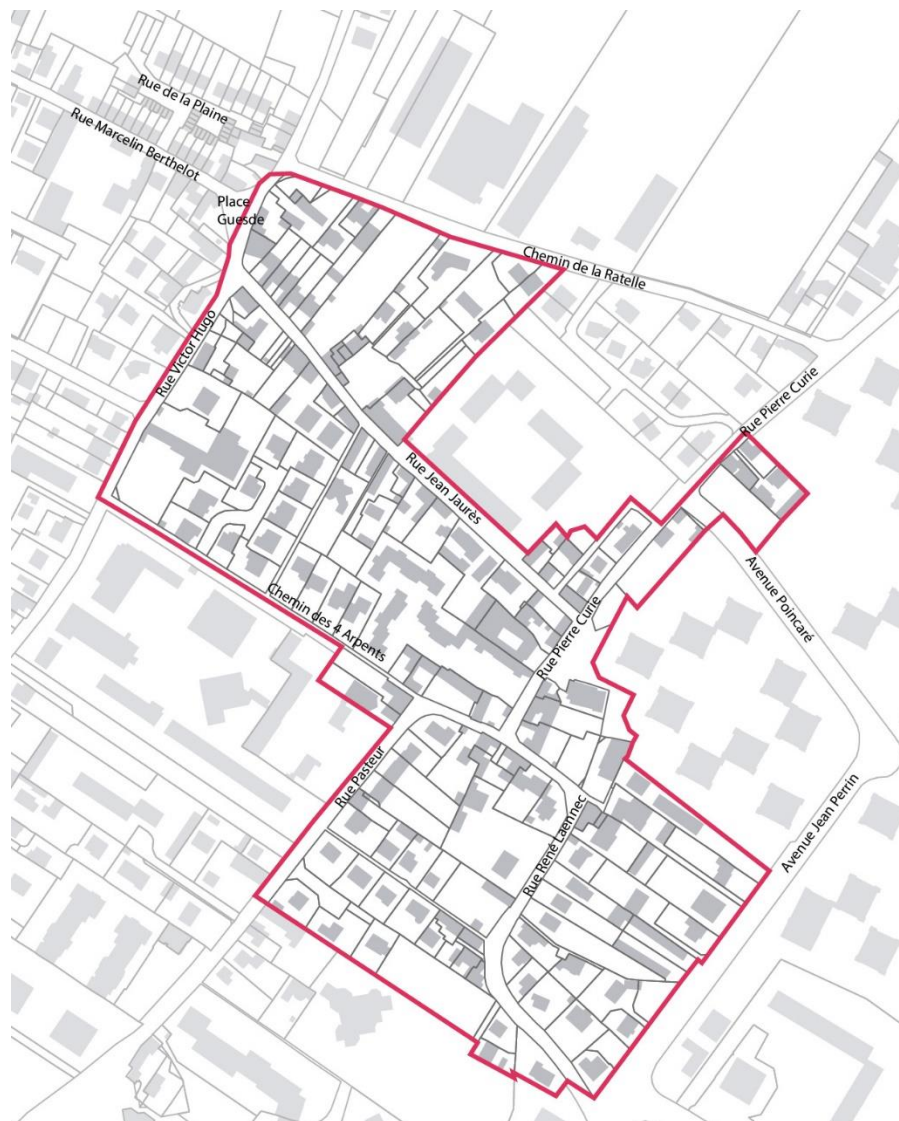




## Le Vieux village

- Protection des éléments de patrimoine remarquables et des jardins et espaces verts
- Intégration de nouvelles règles d'urbanisme en vue de garantir le respect des formes, gabarits et architecture des maisons traditionnelles du vieux bourg de Fontenay.

Périmètre du vieux-village correspondant à la zone UCV1 du plan de zonage





## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATION DES PARCELLES



- Conformément à la morphologie des villages traditionnels, l'ensemble des éléments bâtis (constructions principales, garage, annexes) peut occuper jusqu'aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de l'unité foncière.



- Les espaces non occupés par les constructions peuvent être aménagés, soit en espaces verts, soit sous forme de cours (cour pavée ou gravillonnée par exemple). Toutefois, un minimum de 10% de l'unité foncière devra être conservé ou réservé en espaces perméables.

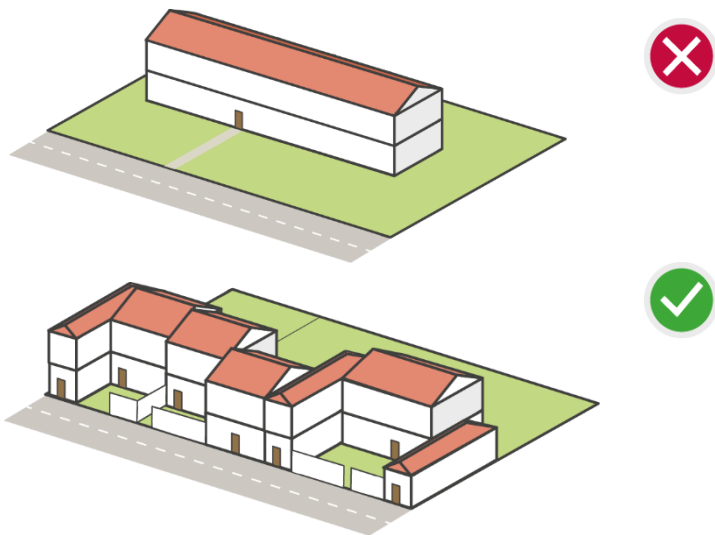


## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

**Reprendre le gabarit des constructions de village traditionnel. Maintenir un effet d'alignement. Conserver les rythmes traditionnels entre les espaces bâtis et non bâtis**

En cas de constructions nouvelles y compris en cas de démolition/reconstruction, la typologie et la volumétrie des constructions traditionnelles du vieux village devront être retrouvées.

Sera recherchée une homogénéité en termes d'implantation sur la parcelle, par rapport aux constructions situées à proximité. La totalité ou une partie des façades des constructions principales doit être implantée à l'alignement.

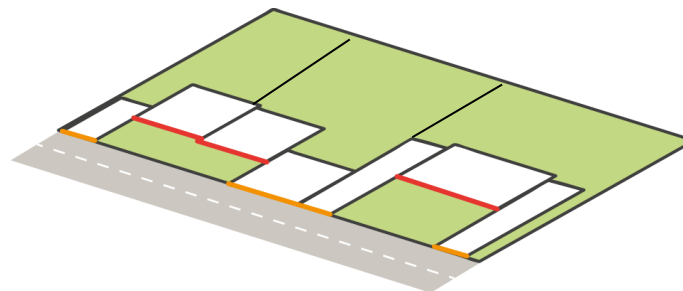


Dans le cas d'un volume unique ou de constructions contiguës réalisées sur une grande parcelle, devra être repris le gabarit des maisons de village traditionnelles avec des ruptures et des décrochés de façade. La volumétrie ne devra pas constituer un effet « barre ». L'objectif est de conserver une continuité du bâti à l'alignement tout en créant des percées visuelles grâce à des cours intérieures.

Si une partie de la construction est implantée en retrait par rapport à la rue (emprise publique), l'alignement doit être traité par un élément bâti : mur ou muret en pierre ou maçonné.

En effet, le village se développe sous la forme de rues autour desquelles alternent des séquences bâties et non bâties. Ce rythme caractéristique du vieux village doit être conservé.

Par ailleurs, les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la voie (emprise publique) afin de créer un linéaire bâti continu.



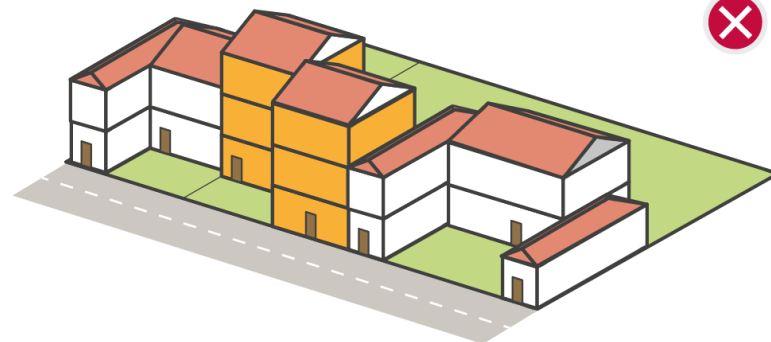
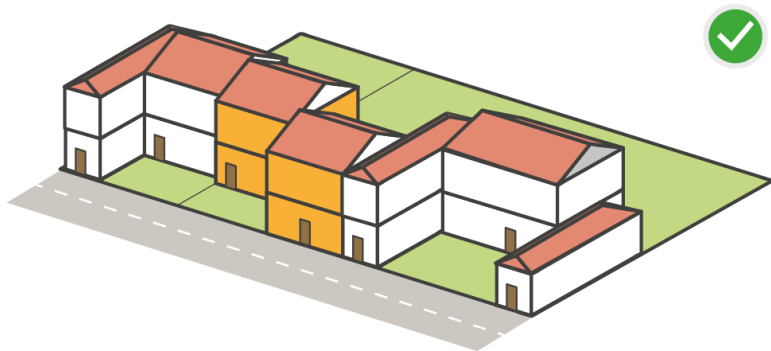
En cas de desserte par une voie privée, les constructions doivent être implantées en retrait de celle-ci et pourront être implantées sur une limite séparative maximum.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### Respecter les gabarits et les hauteurs des constructions existantes du village

Sera recherchée une homogénéité en termes de hauteurs sur la parcelle, par rapport aux constructions situées à proximité.  
Les constructions principales doivent respecter une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés sous toitures à pentes, soit R+1+C à 9 mètres au point le plus haut. Les constructions sur une même parcelle peuvent adopter des hauteurs différentes (un peu plus basses) afin de rythmer le linéaire de façade.



### Retrouver les caractéristiques des constructions traditionnelles du vieux village

#### Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).





## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### Aspect architectural :

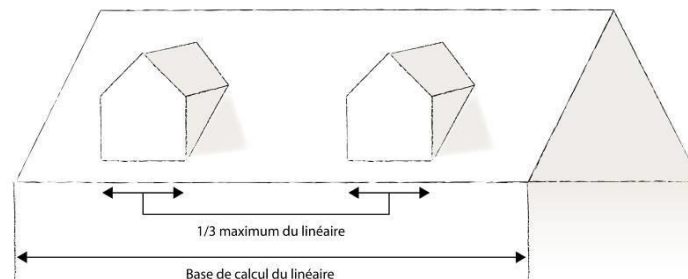
En cas de toiture à pente, le degré de pente doit être compris entre 35° et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente. Les toitures devront reprendre les caractéristiques des constructions existantes : elles seront dans la mesure du possible réalisées en tuile plate d'aspect terre cuite ou en ardoise.

### Toitures et ouvertures en toitures :

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.

En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés ou en surplomb. La pose de panneaux photovoltaïques est interdite en toiture côté rue.







## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### Façades et ouvertures en façades :

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades devront être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Pour les façades sur rue visibles depuis de la rue, les ouvertures sur les façades devront, dans la mesure du possible, être alignées d'un niveau sur l'autre. La largeur des ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la hauteur. Les façades pourront présenter une diversité de parements, de matériaux tout en restant dans les caractéristiques de l'habitat traditionnel du vieux-village.

Les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.

Les couleurs foncées ou vives seront interdites pour les enduits.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts par exemple : les carreaux de plâtre
- l'aggloméré, les parpaings, le béton, l'enduit ciment gris...

### Éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les édicules techniques en toiture devront, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouveront. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, devront être, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou en harmonie avec elle.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### Clôtures et les portails

#### Les clôtures sur rue

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein
- Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur 0,60 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les murs en pierres existants à la date d'approbation du PLU le long de la rue Laennec doivent être préservés. La création de nouveaux percements sera autorisée s'ils se révèlent indispensables pour créer ou améliorer l'accessibilité sur la parcelle.

#### Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleines ou ajourées, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les poteaux devront être en harmonie avec les soubassements.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

#### Les clôtures en limite séparative

Elles doivent être constituées par une haie, ou un grillage, ou une palissade de bois, ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER SUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE: REHABILITATION, TRANSFORMATION

La présente orientation d'aménagement a pour objectif de faire en sorte qu'à l'avenir, les travaux sur le bâti et les actions de réhabilitations engagées sur le bâti ancien de qualité, soient respectueuses des formes, des styles et des matériaux traditionnels, sans exclure toutefois le recours à des éléments d'architecture contemporaine notamment pour les extensions du bâti existant.

Si les dispositions architecturales d'origine ont été altérées dans le passé, les travaux devront s'attacher à restituer ces dispositions si elles présentent une qualité esthétique ou un intérêt patrimonial.

Dans tous les cas, les travaux devront être réalisés en assurant une harmonie des couleurs et en reprenant, si possible, les matériaux traditionnels.

### VOLUMÉTRIE



En cas de réhabilitation ou de travaux sur le bâti, la hauteur du bâti ne pourra pas excéder la hauteur maximale observée dans la zone du vieux village (UCV 1) soit R+1+C et 9 mètres au point le plus haut. Les surélévations et les extensions du bâti sont autorisées sous réserve de respecter la règle ci-dessus.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER SUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE: REHABILITATION, TRANSFORMATION

### FACADES

#### Matériaux

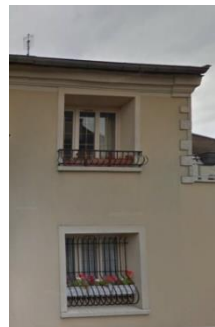


Dans le cas de travaux de restauration de façade, les maçonneries devront être débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les enduits et parements anciens conservés serviront de référence pour la restauration des façades.



Les parties d'édifice ou les détails d'architecture altérés tels que appuis de fenêtre, éléments de modénature, devront être restaurés.

#### Percements



Les percements d'origine, ainsi que les percements plus récents, s'ils n'altèrent pas la composition de la façade, devront être conservés.



Les modifications des percements d'origine telles que les élargissements de la baie ou l'abaissement du niveau du linteau sont interdites.



Les ouvertures devront rester alignées d'un niveau sur l'autre. La largeur des ouvertures ne pourra excéder la moitié de la hauteur.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER SUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE: REHABILITATION, TRANSFORMATION

### TOITURE

#### Profil



En cas de réfection de la toiture, celle-ci devra soit reprendre les règles des nouvelles constructions soit reprendre la toiture existante.

#### Perçements



Les lucarnes traditionnelles seront conservées. Elles serviront de référence en cas de nouvelle création de lucarne.

#### Matériaux



Les couvertures existantes en tuile d'aspect terre cuite ou en ardoise seront dans la mesure du possible conservées. Chaque pan de la toiture devra être réalisé avec le même matériau.

#### Souches de cheminées



Les souches traditionnelles de cheminées seront conservées et restaurées dans leurs dimensions et formes d'origine. Les nouvelles souches de cheminée seront réalisées en partie haute de la toiture près du faitage.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER SUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE: REHABILITATION, TRANSFORMATION

### MENUISERIES

Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité du bâti. Elles doivent être peintes dans les tonalités des couleurs traditionnelles de Fontenay-le-Fleury.

#### Contrevents (volets)



La restauration ou le remplacement des volets (contrevents) devra être effectuée en reprenant les dispositions des menuiseries traditionnelles: contrevents pleins composés de larges planches verticales assemblées par des tentures métalliques et confortés par des traverses ou volets métalliques de type persiennes. Les volets roulants seront autorisés à condition que le caisson ne soit pas apparent à l'extérieur

### FERRONERIES



La restauration des éléments altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie devra être effectuée en reprenant le style et des dispositifs anciens encore présents. Après brossage, décapage et traitement anticorrosion, les ouvrages de ferronnerie anciens devront être protégés par une peinture dont la tonalité sera choisie dans les couleurs traditionnelles du village de Fontenay-le-Fleury.



## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER SUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENNES CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE: REHABILITATION, TRANSFORMATION

### MURS DE CLÔTURES

Les murs pleins sont préconisés dans le cœur du village. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs existants doivent être conservés. En cas de démolition, ils doivent être reconstruit à l'identique.

#### Percements



Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés. Les murs en pierres existants à la date d'approbation du PLU le long de la rue Laennec doit être préservés. La création de nouveaux percements sera autorisée s'ils se révèlent indispensables pour créer ou améliorer l'accessibilité de la parcelle.

L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux du mur de clôture et positionné à l'alignement de ce dernier.

### EXEMPLE DE TRAVAUX RÉALISÉS SUR UNE ANCIENNE CONSTRUCTION





## **PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS D'EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT**

L'extension constitue un volume à part entière, ajouté à la construction existante à laquelle elle doit s'harmoniser.

En cas d'extensions d'une construction ancienne traditionnelle l'un ou l'autre des solutions suivantes devra être adoptée:

- Soit reprendre la typologie et le style de de la construction existante : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faudra alors veiller à prolonger les modénatures s'il en existe, à reproduire les proportions des baies originales, et à harmoniser les menuiseries (fenêtres, volets).
- Soit adopter un style résolument contemporain: cela peut se traduire par l'emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la construction existante, afin que le contraste établi assure une mise en valeur réciproque des différentes architectures. Dans ce cas, une attention particulière devra être accordée à la qualité esthétique des matériaux utilisés. Le bois ne sera autorisé que pour les extensions côté jardin et non côté rue.

## **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ( RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES, INONDATION)**





## PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS D'EXTENSIONS DU BÂTI EXISTANT



Coste - Orbach Architectes

Si le parti retenu est de reprendre le style de la construction d'origine, l'extension reprendra **le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force** de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants.



**Les matériaux devront être de qualité et pérenne dans le temps** et devront s'harmoniser avec l'existant.

Les enduits de l'extension (et les teintes en général) doivent être en harmonie avec la construction d'origine.

La couverture des toitures devront s'harmoniser avec l'existant. Dans le cas de la reprise d'une toiture à versants, il sera recommandé de reprendre la pente de la toiture originale.



La **liaison entre l'ancien bâtiment et le nouveau** devra faire l'objet d'une attention particulière (par exemple, pas d'extension qui viendrait masquer partiellement une fenêtre).



**Les ouvertures de l'extension** devront rester dans le prolongement de celles de la construction d'origine, leur forme devra rester simple (éviter les hublots ou les meurtrières par exemple).



*Photos montrées à titre d'exemple*



## Le centre-ville





## Le centre-ville

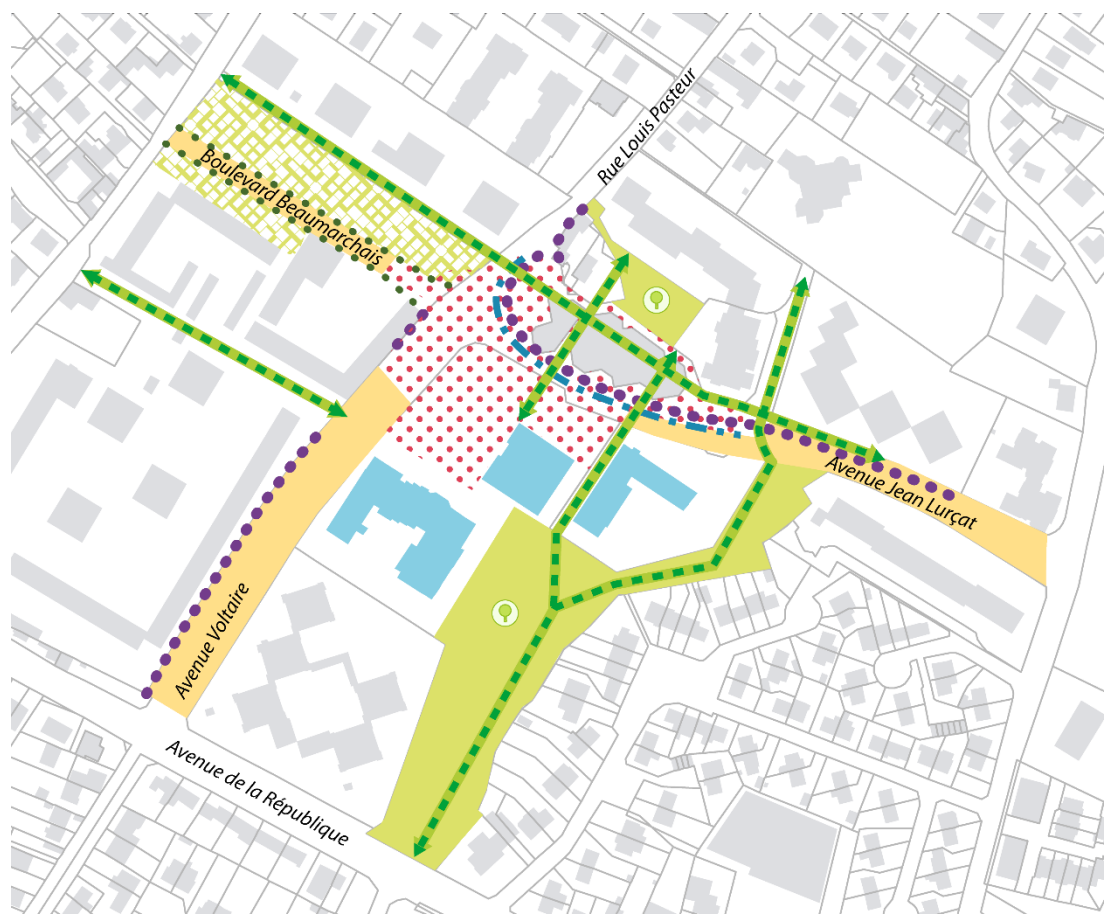
- Développer les activités commerciales avec en particulier la mise en place de mesures de protection des linéaires commerciaux
- Requalifier les principaux axes (Boulevard Beaumarchais, Avenues Voltaire et Jean Lurçat) et le carrefour du Cormier
- Créer une nouvelle offre de stationnement
- Améliorer les espaces publics : création de jardins, de places ou placettes destinés à être appropriés par le plus grand nombre possible de Fontenaysiens : mail Beaumarchais, place du commerce, place de la Mairie (lieu support d'équipements et d'événements urbains : aires de jeux, marchés à thèmes, spectacles de rue), square Fabre d'Eglantine.
- Prendre en compte les risques naturels, notamment retrait et gonflement des argiles, en appliquant les recommandations de construction pour limiter la vulnérabilité des biens et de personnes.





2

Le centre-ville



-  Réaménager les axes de circulation de manière paysagère en conservant l'offre de stationnement existante.
-  Requalifier l'espace public devant l'hôtel de ville afin de créer une véritable place publique, lieu de support d'équipements et d'évènements urbains pour les Fontenaysiens.
-  Préserver et valoriser les espaces verts existants.
-  Favoriser l'accessibilité aux équipements publics.
-  Réorganiser le Mail Beaumarchais en créant un espace public végétalisé et une nouvelle offre de stationnement perméable et arboré afin d'assurer des îlots de fraîcheur.
-  Préserver et développer les liaisons douces (principes de cheminements doux).
-  Créer une nouvelle offre de stationnement de courte durée.
-  Développer l'offre commerciale de proximité.



## Les abords de l'avenue de la République





### 3

## Les abords de l'avenue de la République

Trois sites connaîtront des opérations de renouvellement de l'espace urbain existant :

- L'avenue de la République dans son ensemble devra à court ou moyen terme faire l'objet d'un réaménagement, en incluant les espaces libres de part et d'autre de l'emprise actuelle, en favorisant la place des circulations douces (piétons, vélos) et en accentuant la qualité paysagère de la traversée de ville,
- Une opération de renouvellement urbain de l'îlot « Leader Price » pour construire des logements : la qualité architecturale du projet et la bonne insertion avec les quartiers environnants seront privilégiées. Le renouvellement urbain de cet îlot sera également l'occasion de requalifier les abords de l'avenue de la République,
- La zone d'activités du Fossé Pâté fera l'objet d'un projet d'aménagement afin de répondre au besoin en logements. L'opération de renouvellement vise à créer un quartier de vie dynamique, offrant des habitations de haute qualité énergétique, une mixité fonctionnelle, et une renaturation significative du site (cf. OAP N°4 et plan de masse annexé au règlement ).

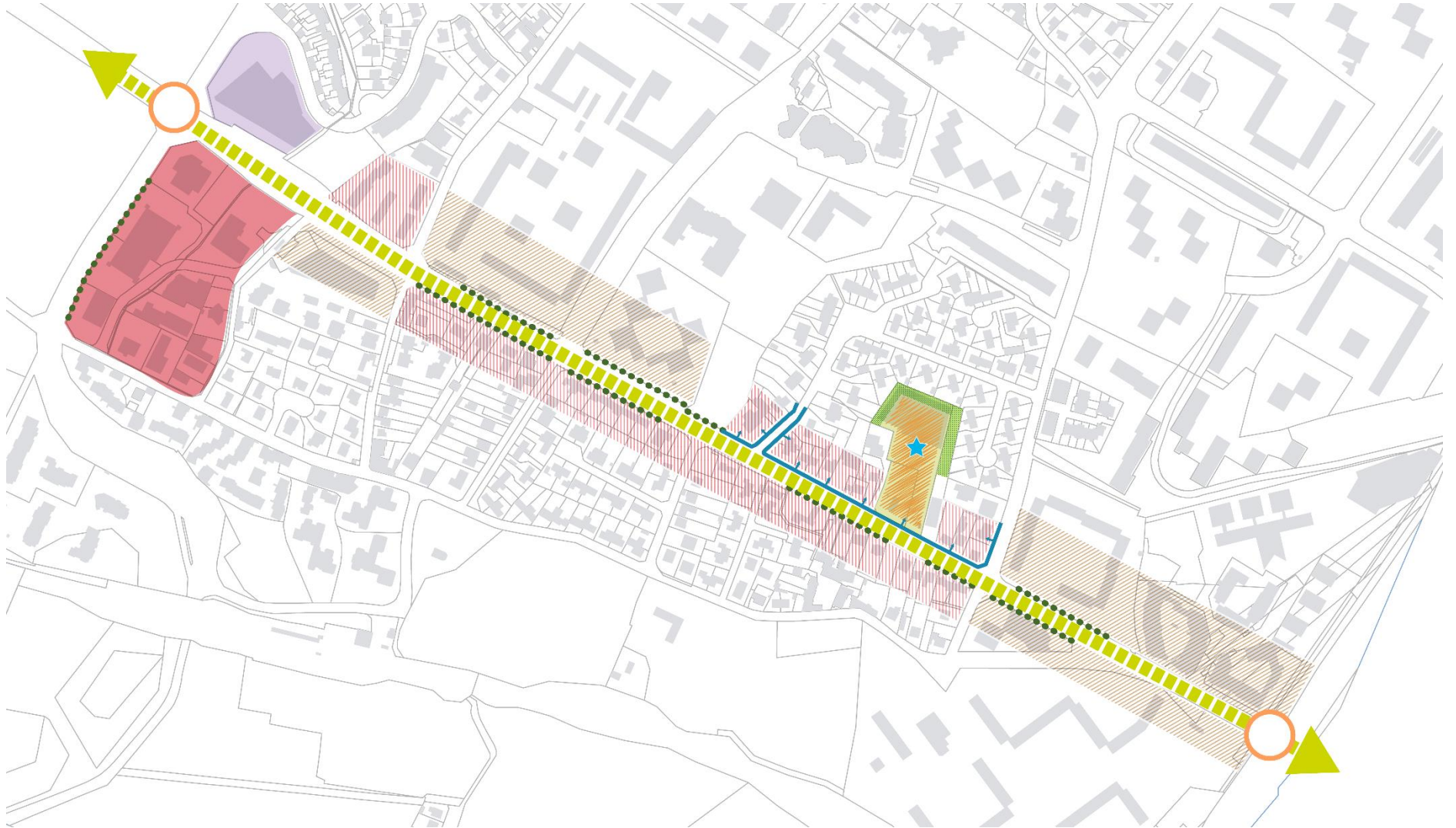
Les **trois sites** maintenus :

- Les quartiers d'habitations individuelles qui bordent l'avenue seront maintenus dans leurs caractéristiques et leurs formes urbaines actuelles,
- Les résidences d'habitat collectif (privées Parc Saint Cyr, ou sociales Logirep) seront conservées dans leur caractère et leur vocation actuels et pourront faire l'objet d'opérations de réhabilitation,
- Le haut du quartier de la Démènerie et le Super U seront maintenus dans leur vocation et leurs caractéristiques actuelles.





### Les abords de l'avenue de la République





## Les abords de l'avenue de la République



Elargir la voie et procéder à des aménagements pour apaiser l'axe, notamment l'élargissement des trottoirs et le développement des liaisons douces (piétons, vélos).



Préserver les fonds de parcelles par une bande paysagère (Retrait de minimum 9 mètres depuis la limite de fond de parcelle)



Créer un parking public en plein air perméable et arboré ou souterrain (*localisation indicative*).



Valoriser et préserver les alignements d'arbres afin d'assurer des îlots de fraîcheur.



Maintenir la vocation d'activités économiques et favoriser l'évolution et la modernisation de cette zone afin d'améliorer son accessibilité et de la rendre plus visible



Conserver les résidences d'habitat collectif dans leur caractère et leur vocation actuels. Elles pourront faire l'objet d'opérations de réhabilitation



Maintenir les quartiers d'habitations individuelles qui bordent l'avenue dans leurs caractéristiques et leurs formes urbaines actuelles



Renouveler la ZAE en quartier mixte et durable



Réhabiliter l'îlot « Leader Price »  
Développer une nouvelle offre d'environ 80 logements diversifiée.



Requalifier les entrées de ville Est et Ouest, vitrines du territoire. Améliorer la circulation, favoriser les circulations douces et réduire leurs caractères routiers



Réaménager et apaiser l'avenue de la République en favorisant la place des circulations douces (piétons, vélos) et en accentuant la qualité paysagère de la traversée de ville







3


## Les abords de l'avenue de la République

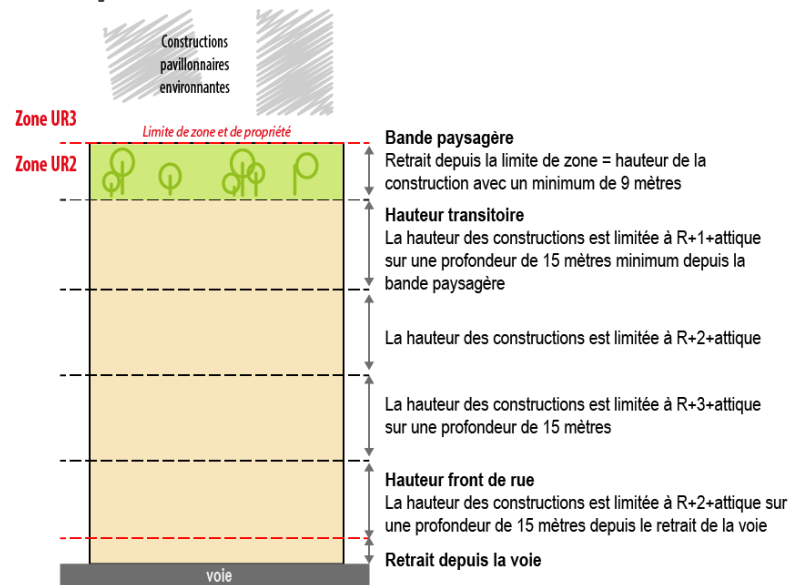
### Ilot Leader Price



 **Développer une nouvelle offre d'environ 80 logements diversifiée.** L'implantation des constructions et les matériaux utilisés, devront jouer un rôle de protection contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. Il conviendra de limiter les constructions en bordure de voie, de plus, les constructions seront en retrait des voies et les étages en attique afin de garantir une bonne qualité de vie.


 Désimperméabiliser et végétaliser afin de restaurer des espaces verts de pleine terre en milieu urbain.


 Créer un parking public en plein air perméable et arboré ou souterrain (*localisation indicative*).



Les façades sur rue dont le linéaire est supérieur ou égal à **20 mètres** doivent obligatoirement comporter des décrochés.



 Réaménager et apaiser l'avenue de la République en favorisant la place des circulations douces (piétons, vélos) et en accentuant la qualité paysagère de la traversée de ville.

 Elargir la voie et procéder à des aménagements pour apaiser l'axe, notamment l'élargissement des trottoirs et le développement des liaisons douces (piétons, vélos).



## Le site Fossé Pâté





## Le site Fossé Pâté

### Le site

Situé en entrée de ville le long de la départementale 11, le site de Fossé Pâté est actuellement une zone d'activités de 2,5 hectares.

L'occupation actuelle du site est caractéristique des espaces monofonctionnels à vocation économique: grandes emprises de bâti, aménagements uniquement conçus pour des véhicules, imperméabilisation des sols importante.

L'activité économique perdant de son importance sur ce site. De dernier devient alors une opportunité pour répondre au besoin en logements et contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine de l'entrée ville.

### Les enjeux et objectifs

- Revaloriser l'entrée de ville
- Concilier bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique
- Intégrer la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur
- Faire transition avec l'environnement existant
- Valoriser les ressources locales à travers un projet sobre
- Prendre en compte dès la phase de projet les risques naturels, notamment retrait et gonflement des argiles, en appliquant les recommandations de construction pour limiter la vulnérabilité des biens et de personnes.





## Le site Fossé Pâté

### Le Parti d'aménagement:

La volonté est de permettre le renouvellement urbain de la zone d'activités économiques en un quartier mixte avec des logements et des rez-de-chaussée actifs afin de proposer des services de proximité aux habitants et maintenir sur site les entreprises qui le souhaitent.

L'objectif est de développer un quartier écologique et durable :

- Créer une nouvelle offre d'environ 350 logements bien conçus sur le plan bioclimatique, proposant des espaces extérieurs privés (balcons ou jardins) et des espaces publics qualitatifs.
- Connecter le site au reste de la ville et favoriser la création d'un cœur de quartier apaisé en réaménageant les axes adjacents et en créant des chemins piétonniers vers le centre-ville et la gare. L'aménagement du quartier favorisera les déplacements doux grâce à une perméabilité totale des espaces extérieurs.
- S'adapter au changement climatique en développant la nature en ville par une végétalisation du site, le réaménagement du ru historique, et la création d'un grand parc paysager, urbain et agricole.
- Garantir la bonne insertion du nouveau quartier avec la plaine agricole et les quartiers pavillonnaires en travaillant les franges. Ainsi, un épannelage des hauteurs et une végétalisation en limite de quartier permettront une transition douce et paysagère. Un secteur de plan masse vient détailler l'implantation des bâtiments.



4

## Le site Fossé Pâté



**Développer un nouveau quartier d'habitation**



Développer une nouvelle offre de logements composée également de cellules d'activités



Assurer des perméabilités visuelles via des coupures totales du bâti

**Un quartier bien desservi avec un cœur apaisé**



Créer des cheminements doux



Aménager des traversées piétonnes sécurisées

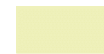


Restaurer le chemin du Lavoir pour le relier au quartier et à l'avenue de la République



Requalifier l'avenue de la République avec une contre-allée et du stationnement

**Un quartier de nature en ville pour s'adapter au changement climatique**



Désimpermeabiliser et végétaliser de manière significative en restaurant des espaces de pleine terre et en variant les différentes strates de végétation.



Développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public



Renaturer et réouvrir le ru historique



Valoriser et préserver les alignements d'arbres



Optimiser les ressources énergétiques grâce à la conception bioclimatique des bâtiments (matériaux bio sourcés, performance énergétique, géothermie... ) et la récupération de l'eau.



## Secteur Chemin de la Ratelle





## Secteur Chemin de la Ratelle

### Le site

Le site est actuellement partiellement occupé par des activités économiques. Il constitue un gisement foncier important mais est contraint par le Plan d'Exposition au Bruit.



### Les enjeux et objectifs

- Restructurer les activités économiques
- Accueillir des activités économiques et équipements publics
- Préserver les qualités paysagères de la plaine de Versailles
- Assurer la bonne insertion des futures constructions avec le bâti pavillonnaire

### Le Parti d'aménagement :


Le secteur du chemin de la Ratelle sera destiné à l'implantation d'activités économiques et d'équipements.

L'implantation du bâti devra valoriser les atouts paysagers de la Plaine de Versailles et s'intégrer à l'habitat pavillonnaire à proximité. Il conviendra d'établir et maintenir une harmonie dans l'alignement des bâtiments afin de structurer la rue et les perspectives depuis la plaine, de limiter l'impact visuel depuis la rue et la plaine et de favoriser les toits perpendiculaires à la voirie pour renforcer la cohérence architecturale le long du bord et pour maximiser l'exposition au soleil. De plus, les percées visuelles depuis le chemin de la Râtelle vers la Plaine de Versailles devront être maintenues.



5

## Secteur Chemin de la Ratelle

 Accueillir des activités économiques et équipements



Garantir des espaces verts de pleine terre nécessaire à l'infiltration des eaux et au bon développement de la végétation.




Ne pas planter de végétaux de haut développement à port fastigié (port élancé et serré comme le cyprès), tel que le peuplier noir ou d'Italie. Leurs silhouettes vues depuis la Plaine, dépassent la ligne de coteau. Elles brouillent ainsi la lecture des éléments paysagers structurants.



Requalifier la voie, élargir les trottoirs et développer des aménagements pour la circulation piétonne et cyclable.



 Créer et respecter l'alignement des façades courtes, pour structurer la rue et les vues depuis la plaine. Minimiser les co-visibilités et un positionnement imposant depuis la rue et la plaine



Assurer une transition douce avec le bâti pavillonnaire



Préserver les cônes de vue ou percées visuelles sur la plaine



PEB zone C

Respecter le Plan d'exposition aux bruits





## 6 OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles

*OAP réalisée par l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles (prestataire : Isabel Claus, paysagiste), dans le cadre de l'assistance aux communes sur les lisières de la Plaine de Versailles.*





## OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles

Préserver les jardins, cœurs d'îlot, arbres au sein de l'espace urbanisé

Protéger les espaces boisés

Préserver et renaturer l'aqueduc et les rus

Garantir des co-visibilités de qualité entre la plaine et la ville :

- Protéger les cônes de vue les plus remarquables sur la plaine,
- Maintenir des bandes de protections « vertes » entre la zone agricole et les fonds de parcelles correspondant aux jardins d'agrément,
- Protéger et valoriser les éléments existants (bois, fronts bâtis, haies...) qui structurent la composition de la lisière,
- Mettre en place des règles pour garantir la qualité des clôtures et des plantations.

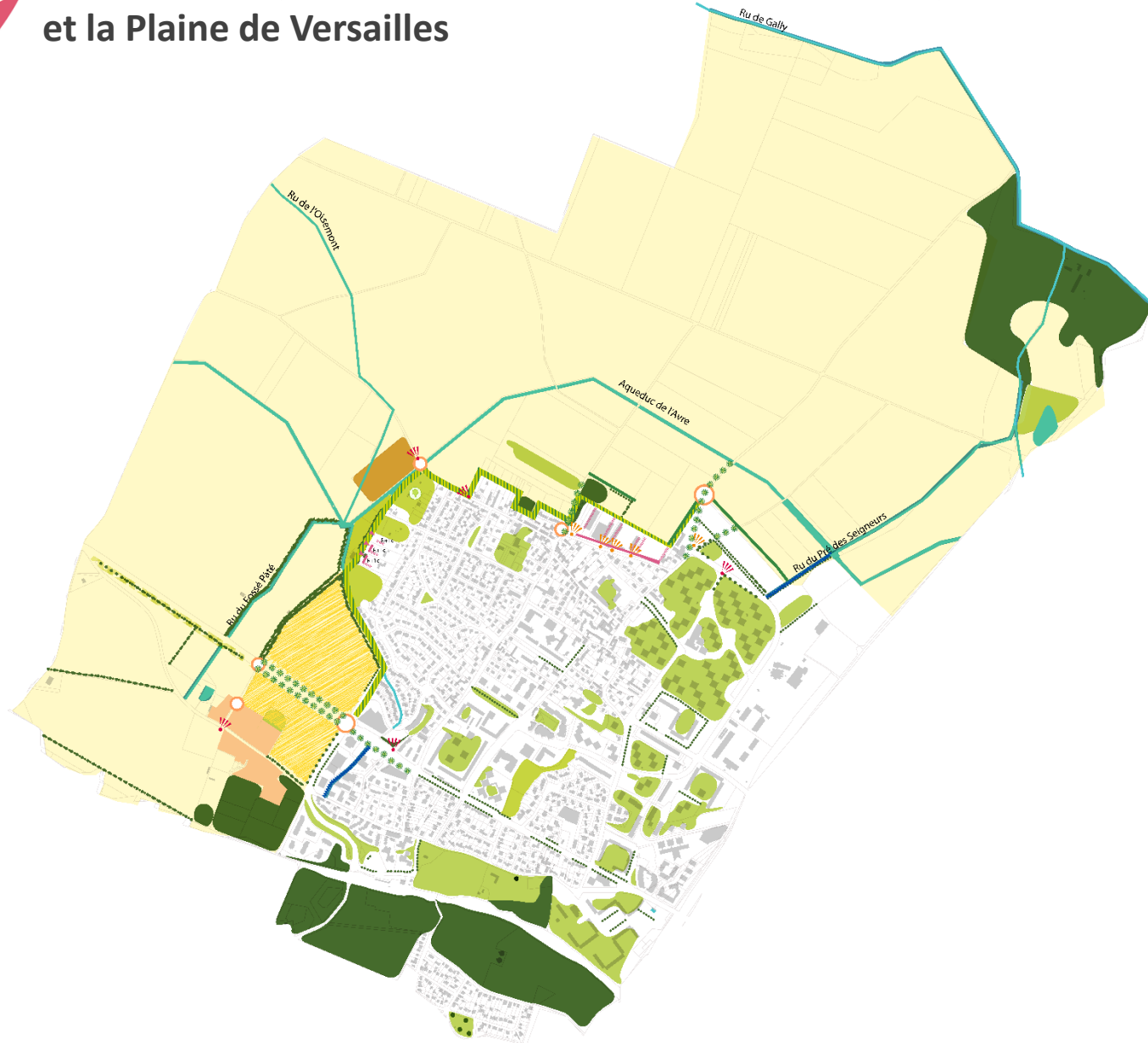
Accompagner l'évolution éventuelle des lisières urbaines :

- Maîtriser l'évolution parcellaire,
- Protéger et sauvegarder les jardins existants sur le site du Pont des Roches en maintenant une vocation naturelle, de culture : maraichage, horticulture,
- Préserver des hameaux tout en permettant une évolution des fonctions exercées à l'intérieur du bâti existant : habitation, tourisme, artisanat... L'objectif est de favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, notamment des anciennes fermes.





## OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles





**6** OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles





## 6 OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles

L'existant à préserver (éléments de préconisations – rapport de compatibilité)



Préserver les espaces naturels et agricoles



Protéger et sauvegarder les jardins existants autour du site du Pont des Roches en maintenant une vocation naturelle, de culture : maraichage, horticulture



Préserver les jardins, les arbres et la biodiversité au sein des espaces urbanisés



Développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public

Valoriser et préserver :



Les espaces boisés



Les haies



Requalifier

Les alignements d'arbres ; bouquets d'arbres ou haies (selon accord avec les agriculteurs)



Préserver



Préserver les cônes de vue ou percées visuelles sur la plaine



Protéger l'aqueduc de l'Avre et les rus (sous-trame herbacée de la trame verte)



Préserver les hameaux tout en permettant une évolution des fonctions exercées à l'intérieur du bâti existant : habitation, tourisme, artisanat



Préserver les jardins familiaux

Principes d'aménagements potentiels (éléments de préconisations ou recommandations – rapport de compatibilité)



Créer et respecter l'alignement des façades courtes, pour structurer la rue et les vues depuis la plaine.

Minimiser les co-visibilités et un positionnement imposant depuis la rue et la plaine



Privilégier les faitages perpendiculaires à la voie publique, afin d'avoir un sens du bâti structurant la profondeur de la lisière et permettre d'optimiser l'ensoleillement

R+1c

Minimiser les co-visibilités en adaptant les hauteurs à la pente (Indications de hauteurs bâties / R+1c à toit à très faible pente ou toit plat)



Accès recommandés (mutualiser les accès, maintenir la composition urbaine, dont une limite séparative)

Maintenir des bandes de protections vertes entre la zone agricole et les fonds de parcelles correspondant aux jardins d'agrément.



Ne pas planter de végétaux de haut développement à port fastigié (port élané et serré comme le cyprès), tel que le peuplier noir ou d'Italie. Leurs silhouettes vues depuis la Plaine, dépassent la ligne de coteau. Elles brouillent ainsi la lecture des éléments paysagers structurants.



Requalifier les limites parcellaires par un élément bas : mur, clôture, haie vive d'arbustes



Valoriser les cônes de vue ou percées visuelles sur la plaine par des aménagements du type banc, table de pique-nique à l'ombre d'un arbre, des cheminements piétons, etc. Il est recommandé que toute construction éventuelle maintienne une percée visuelle sur la plaine.



Créer des alignements d'arbres de hauts jets ou bouquets d'arbres ou haie selon accord avec les agriculteurs afin de requalifier les entrées de ville ( routiè re ou piétonne) et structurer la profondeur de la lisière.



Rendre visible le passage du Ru du Pré des Seigneurs à travers la plantation d'arbres. Assurer le renouvellement des alignements arborés par des essences de milieux humides.



Requalifier les entrées de ville en accordant une place aux aménagements de cheminements doux et cyclables