

Département de la Seine et Marne  
Commune de GRISY-SUISNES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE 4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :

**IngESPACES**

*Ensemble, participons à l'aménagement du territoire*



Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. LOCALISATION ET SURFACES DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP</b>	<b>5</b>
<b>II. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>7</b>
<b>III. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 1 : «VILLEMAIN »</b>	<b>7</b>
<b>IV. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 2 : « GALLIENI »</b>	<b>9</b>
<b>V. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 3 « ORME AUX LOUPS »</b>	<b>11</b>
<b>VI. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 4 « CARNOT »</b>	<b>13</b>
<b>VII. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 5 « VALOISE »</b>	<b>15</b>
<b>VIII. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 6 « LIBÉRATION »</b>	<b>17</b>
<b>IX. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 8 « COUDRAS »</b>	<b>19</b>
<b>X. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 9 « SUISNES - RUE DE MELUN»</b>	<b>21</b>
<b>XI. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 10 « MADAME HEGOT»</b>	<b>23</b>
<b>XII. LES AUTRES SECTEURS SOUMIS A OAP</b>	<b>27</b>



## PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU de Grisy-Suisnes.

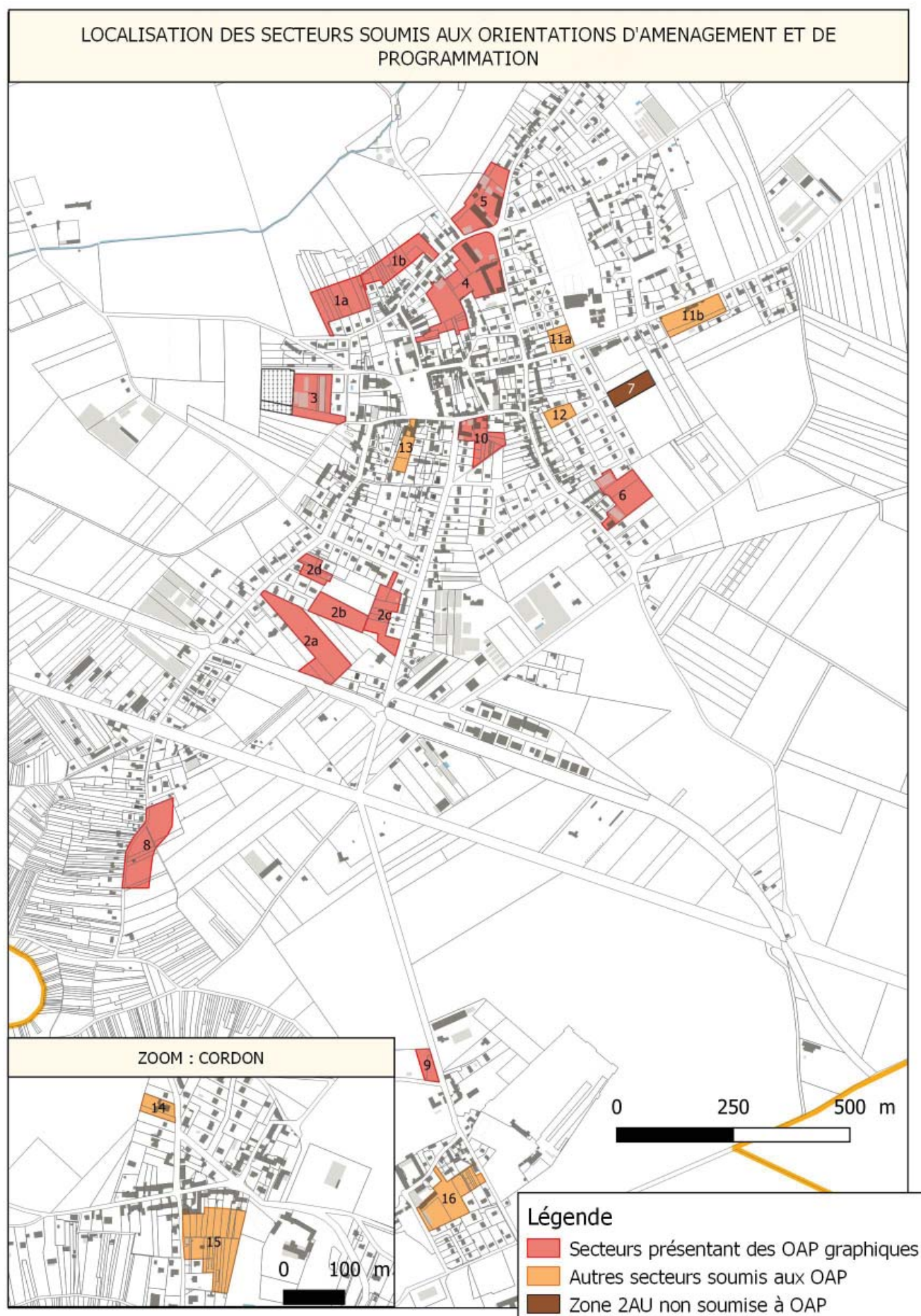
De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

### RAPPEL

Le présent document a pour objet d'encadrer la réalisation d'opérations à vocation dominante d'habitat. Pour autant, les autres destinations autorisées dans le règlement des zones concernées peuvent également être envisagées au sein des périmètres soumis à OAP.

Concernant la densité imposée, lorsque plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont permises, chaque opération à vocation d'habitat devra respecter la densité imposée.



## I. LOCALISATION ET SURFACES DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP

Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation sont localisés sur le plan ci-contre. Il s'agit de secteurs de reconversion, de secteurs à densifier par opération d'ensemble et de secteurs en extension.

Il est important d'encadrer leur devenir par des OAP afin de favoriser l'optimisation du foncier, mais également d'imposer un aménagement de qualité, vecteur d'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain pour tous les habitants.

Surfaces des secteurs soumis à OAP graphiques

Numéro	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Une densité sur les espaces libres d'environ	Soit environ (espace libre + bâti à reconvertir)
1a Villemain	8 208	39	32 logements
1b Villemain	6 921	35	24 logements
2a Gallieni Sud	12 048	16	18 logements
2b Gallieni Nord	5 244	16	10 logements
2c Gallieni Est	6 502	20	13 logements
2d Gallieni Ouest	2 616	20	5 logements
3 Orme aux Loup	8 408	18	15 logements
4 Carnot*	19609	28	54 logements
5 Valoise*	9 965	35	42 logements
6 Libération	7 967	35	28 logements
7 École (2AU non ouverte à l'urbanisation)			
8 Coudras	11 002	35	39 logements
9 Suisnes - Rue de Melun	2 068	35	7 logements
10 Rue Madame Hégot*	5928	20	13 logements








\* ces secteurs comprennent des espaces libres et du bâti à reconvertir








Surfaces des autres secteurs soumis à OAP

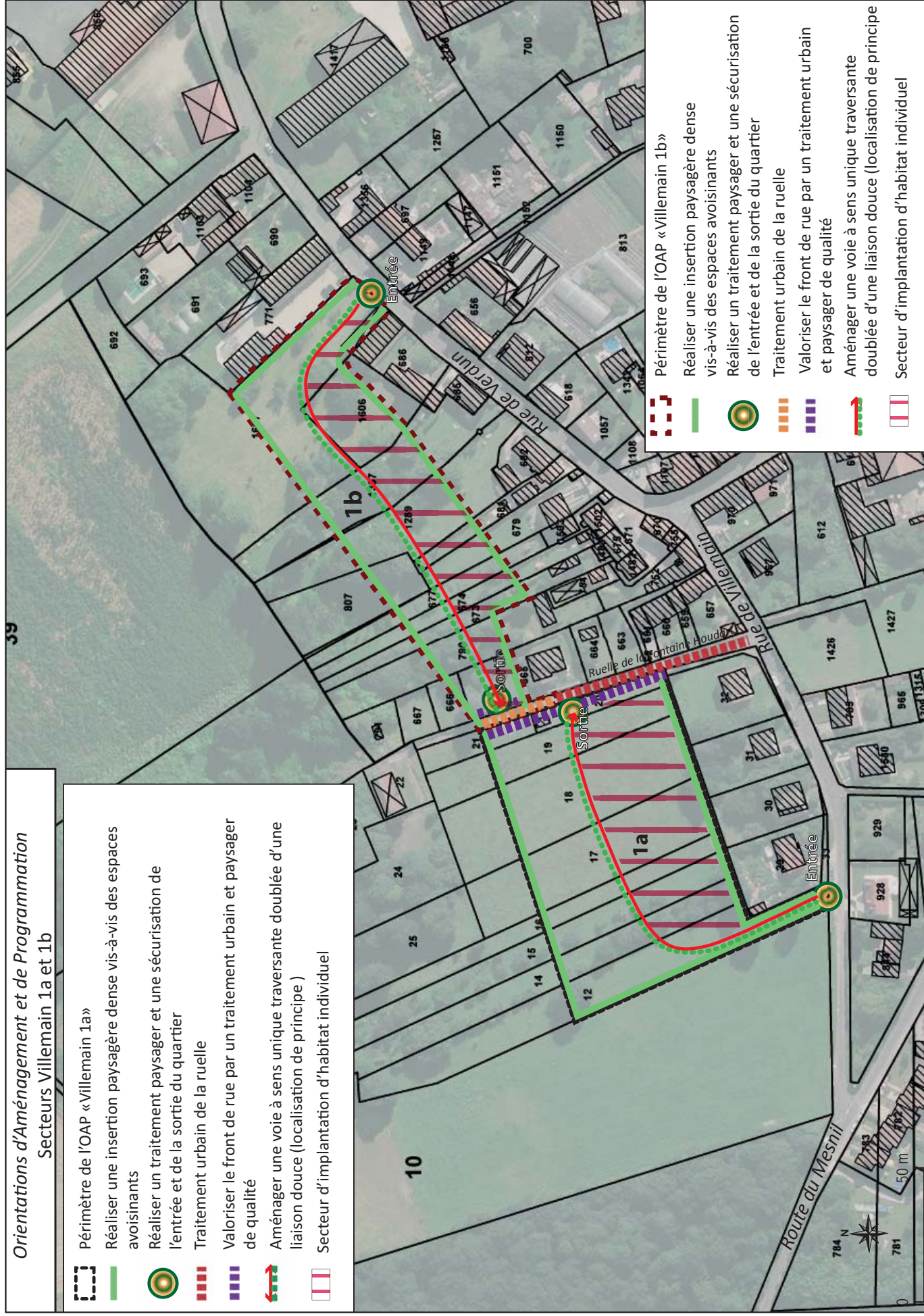
Pour les secteurs :	Surface (m <sup>2</sup> )	Une densité d'environ :	Soit environ :
11a Rue des Bois Nord	2100	20	4 logements
11b Rue des Bois Sud	5957	35	21 logements
12 Rue Rose Vilain	2043	15	3 logements
13 Sud Centre-Ville	2778	35	10 logements
14 École Cordon	1647	20	3 logements
15 Cordon	6242	25	16 logements
16 Suisnes Bougainville	9842	25	25 logements



## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteurs Villemain 1a et 1b

-  Périmètre de l'OAP «Villemain 1a»
-  Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants
-  Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du quartier
-  Traitement urbain de la ruelle
-  Valoriser le front de rue par un traitement urbain et paysager de qualité
-  Aménager une voie à sens unique traversante doublée d'une liaison douce (localisation de principe )
-  Secteur d'implantation d'habitat individuel

-  Périmètre de l'OAP «Villemain 1b»
-  Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants
-  Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du quartier
-  Traitement urbain de la ruelle
-  Valoriser le front de rue par un traitement urbain et paysager de qualité
-  Aménager une voie à sens unique traversante doublée d'une liaison douce (localisation de principe)
-  Secteur d'implantation d'habitat individuel





## II. ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

**Afin de favoriser la prise en compte du développement durable au sein des opérations, les orientations suivantes sont imposées à toutes les zones et secteurs soumis au respect d'OAP :**

- Diversifier les typologies d'habitat afin de favoriser la mixité et afin de permettre à tous d'accéder à des logements adaptés à leur besoins (logements individuels et logements collectifs ou maisons de ville, tailles de logements différentes,...).
- Privilégier l'utilisation de matériaux ayant de bonnes caractéristiques environnementales : durabilité, impact minimale sur l'environnement, valorisation possible en fin de vie...
- Traiter le rejet des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle et adopter une gestion alternative des eaux pluviales au sein de l'opération.
- Privilégier les essences locales et fleuries pour les aménagements paysagers.

**En outre, concernant la desserte des secteurs, l'aménagement des accès sur les RD devra être établi en concertation avec les services du Département.**

## III. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 1 : «VILLEMAIN »

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE**

Cette zone se compose de deux secteurs 1a et 1b, situés au Nord-Ouest du bourg de Grisy-Suisnes. Ils sont ceinturés par de l'espace agricole à l'Ouest et des habitations à l'Est et au Sud.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement de ces secteurs se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chacun des deux périmètres définis sur le schéma ci-contre.

#### **Architecture et morphologie urbaine**

- Insérer au mieux les nouvelles constructions en implantant les logements individuels dans la partie Sud du secteur.

#### **Paysagement et biodiversité**

- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces agricoles et des espaces d'habitat, dans l'objectif d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage, notamment au regard de leur localisation en entrée du village.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Réaliser un aménagement paysager valorisant l'entrée dans les futurs quartiers
- Valoriser le front de la ruelle de la Fontaine Houdart par un traitement urbain et paysager de qualité et réaliser un traitement urbain de cette ruelle au droit de l'entrée vers le secteur 1b.

#### **Déplacements et accessibilité**

- Réaliser un traitement urbain de la ruelle de la Fontaine Houdart permettant le raccordement du quartier à la rue de Villemain. A minima, une liaison douce accompagnera la chaussée.
- Réaliser un traitement paysager et une sécurisation des entrées et sorties des futurs quartiers au droit de la ruelle de la Fontaine Houdart, de la rue de Verdun et de la rue de Villemain.
- Aménager au sein des opérations des voies à sens unique pour les véhicules, les cycles et les piétons. Ces voies paysagées peuvent accueillir du stationnement longitudinal (localisation de principe sur le schéma).







### **C. PROGRAMMATION**

Sur les secteurs Villemain 1a et 1b, une densité comprise entre 35 et 39 logements/ha devra être respectée, soit la réalisation d'environ 32 logements sur le secteur 1a et 24 logements sur le secteur 1b.



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR «GALLIENI»



### Orientations d'aménagement sur le secteur Gallieni

-  Limite des secteurs soumis aux OAP
-  Réaliser un traitement paysager aux abords des voies
-  Préserver ou recréer de l'Espace Boisé (EBC)
-  Créer un effet porte d'entrée au quartier (sécurité/paysage)
-  Aménager des voies pour les véhicules, piétons et cycles (à appliquer aux voies des secteurs 2.c et 2.d)
-  Permettre une connexion viaire en vue d'une urbanisation ultérieure

### Principes d'aménagement ultérieur

-  Voies futures
-  Zones naturelles non encore ouvertes à l'urbanisation

## **IV. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 2 : « GALLIENI »**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE**

La zone « Gallieni », se situe au sein de l'entité urbaine de Grisy-Suisnes et plus précisément au Nord du Chemin des Roses. Elle se compose de quatre secteurs 2a, 2b, 2c et 2d.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement des secteurs 2a, 2b et 2c se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur dont le périmètre est défini sur le schéma ci-contre. L'aménagement du secteur 2d se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

#### **Paysagement et biodiversité**

- Préserver ou recréer l'Espace Boisé Classé (EBC) existant au Sud du secteur 2a.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Réaliser des aménagements paysagers valorisant l'entrée dans les futurs quartiers.

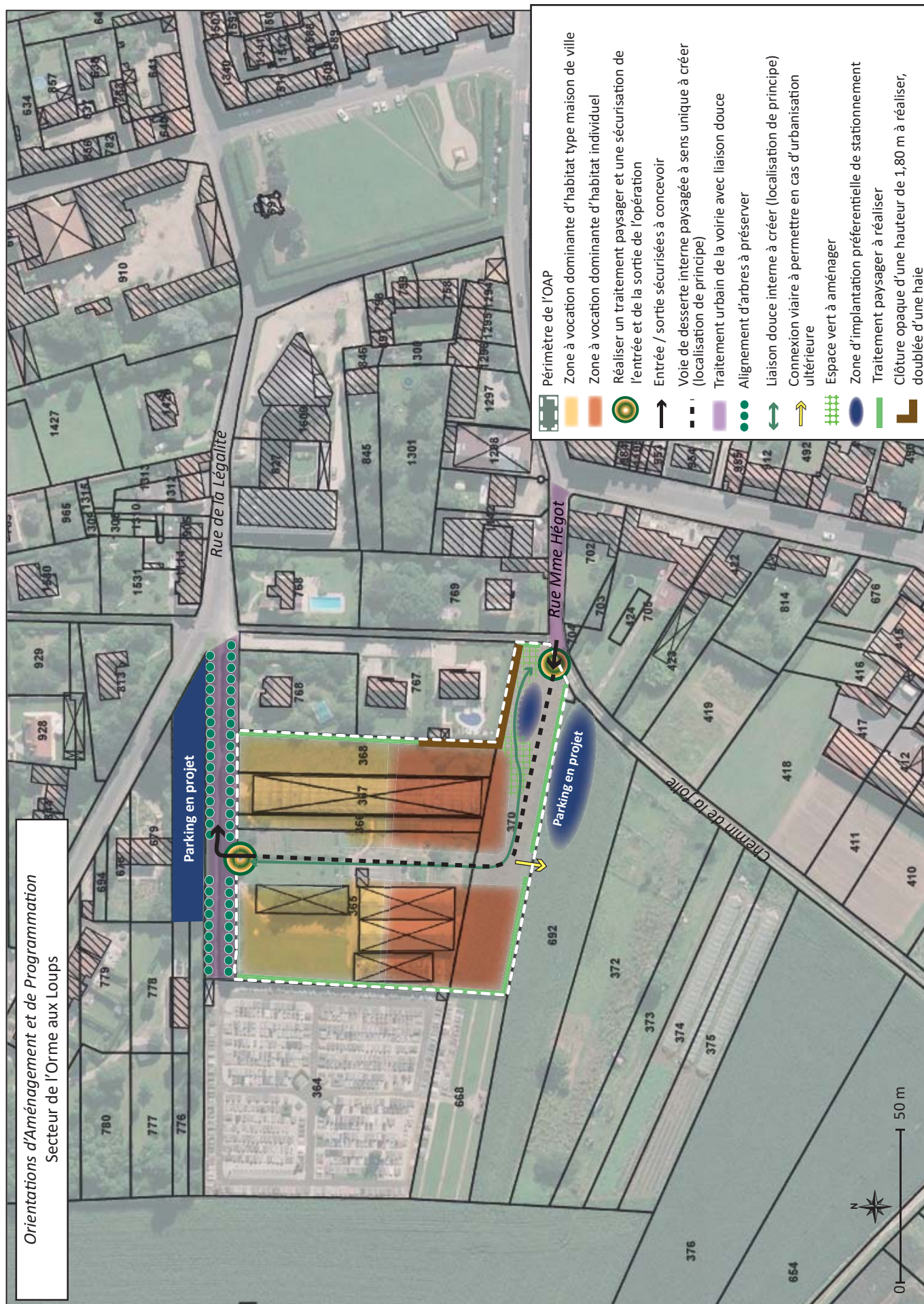
#### **Déplacements et accessibilité**

- Concevoir des accès sécurisés depuis la rue du Maréchal Gallieni au droit des secteurs 2a et 2d, depuis la rue Christophe Cochet (secteur 2b) et depuis la rue Jean Nicot et l'avenue du Maréchal Joffre pour le secteur 2c (voir schéma).
- Créer un effet « porte d'entrée » dans le futur quartier au droit de la rue du Maréchal Gallieni et de l'avenue du Maréchal Joffre par un traitement paysager et urbain favorisant la qualité du cadre de vie et la sécurité.
- Aménager des voies au sein des opérations permettant la circulation de tous les usagers (piétons, cycles, véhicules) en toute sécurité (localisation de principe sur le schéma ci-contre).
- Prévoir des réserves foncières afin de permettre à terme de futures liaisons viaires avec les zones non encore urbanisées.

### **C. PROGRAMMATION**

- Respecter une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha sur chacun des secteurs, soit la réalisation d'environ :
  - 18 logements sur le secteur 2a,
  - 10 logements sur le secteur 2b,
  - 13 logements sur le secteur 2c,
  - 5 logements sur le secteur 2d.







## V. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 3 « ORME AUX LOUPS »

### A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE

La zone « de l'Orme aux Loups » est située à l'Ouest du bourg de Grisy-Suisnes. Elle est ceinturée par le cimetière à l'Ouest, des habitations à l'Est et au Nord et de l'espace agricole au Sud.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de cette zone se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

#### Architecture et morphologie urbaine

- Insérer au mieux les nouvelles constructions en implantant les logements individuels dans la partie Sud du secteur.

#### Paysagement et biodiversité

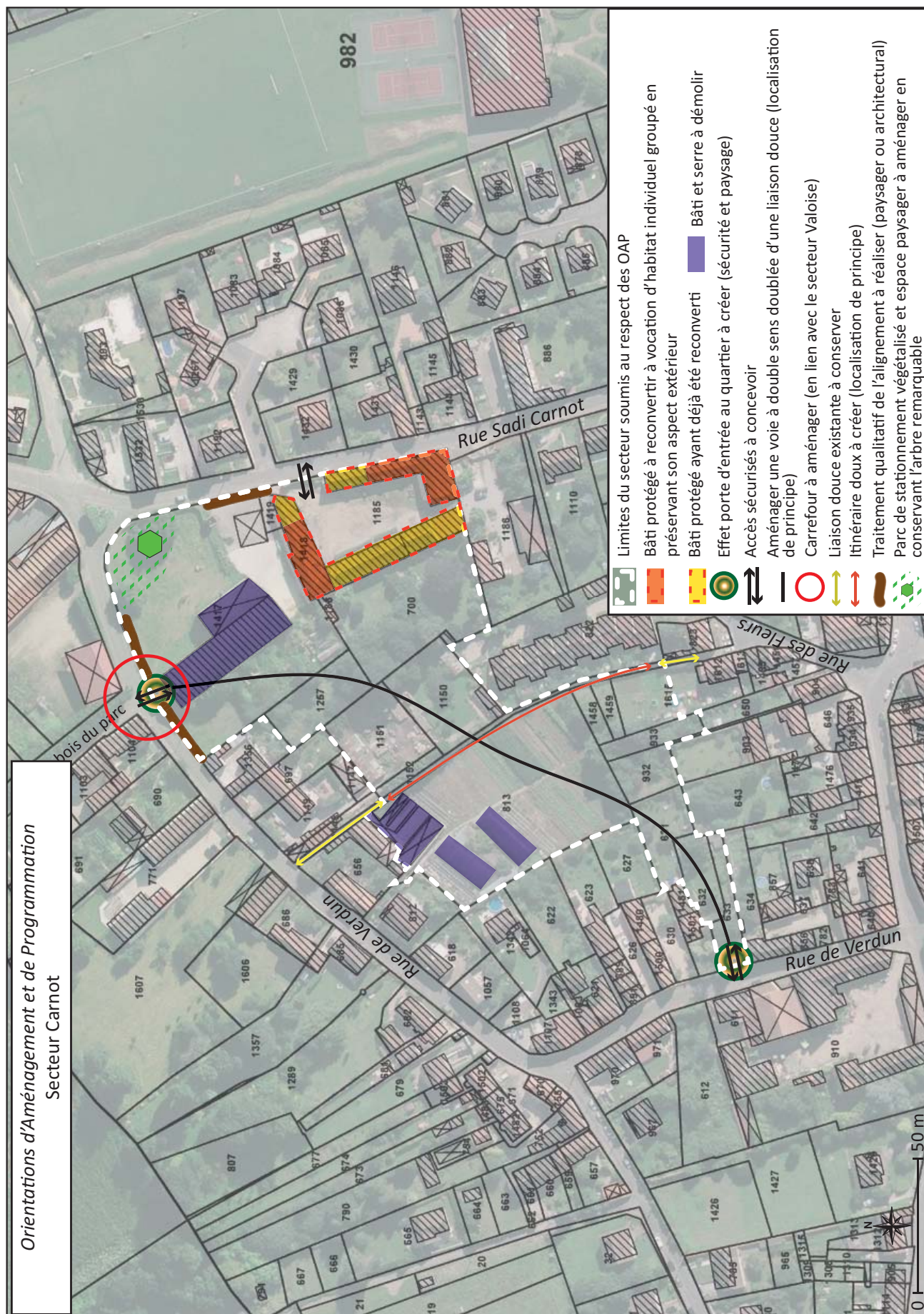
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces agricoles au Sud, et vis-à-vis du cimetière et des habitations existantes, dans l'objectif d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage.
- Réaliser un aménagement paysager valorisant les entrées / sorties dans le futur quartier. A l'entrée depuis la rue Mme Hégot, une clôture opaque d'une hauteur de 1,80 m, doublée d'une haie, sera réalisée. Un espace vert sera également aménagé dans le prolongement de cette entrée.
- Au Nord, l'alignement d'arbres existant le long de l'allée du cimetière sera préservé, il pourra cependant localement être interrompu dans le but de réaliser un accès.
- Un traitement paysager aux abords des voies sera par ailleurs réalisé en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.

#### Déplacements et accessibilité

- Réaliser un traitement urbain de la voirie permettant le raccordement du quartier à la rue Mme Hégot (fin du chemin de la folie et début de la rue Mme Hégot). A minima, une liaison douce accompagnera la chaussée.
- Aménager une entrée sécurisée au droit de la rue Mme Hégot et une sortie sur l'allée du cimetière comme indiqué sur le plan ci-contre.
- Aménager au sein de l'opération une voie à sens unique pour les véhicules, les cycles et les piétons. Cette voie paysagée peut accueillir du stationnement longitudinal. Cette voie sera dimensionnée de manière à pouvoir être ultérieurement passée en double sens dans le cadre d'une éventuelle extension de l'urbanisation vers le Sud. De même un passage sera maintenu pour pouvoir envisager une liaison viaire vers le Sud le cas échéant.

### C. PROGRAMMATION

- Respecter une densité moyenne de 18 logements/ha sur le secteur soit la réalisation d'environ 15 logements.



## VI. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 4 « CARNOT »

### A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE

La zone « Carnot » est située au Nord du bourg de Grisy-Suisnes. Elle est occupée par un corps de ferme à reconvertir et des jardins en coeur d'îlot. Elle est ceinturée par des habitations.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de cette zone se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble au sein du périmètre défini sur le schéma ci-contre (au fur et à mesure de la réalisation des équipements). La cohérence d'ensemble sera garantie par le respect par chaque opérateur des orientations ci-dessous, et en particulier en termes de voirie à réaliser.

#### Architecture et morphologie urbaine

Il conviendra de reconvertir à vocation d'habitat individuel groupé les bâtiments appartenant à l'ancien corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Les bâtiments visés sont identifiés sur le schéma par une couleur orange. La qualité architecturale des constructions déjà reconverties à vocation d'habitat devra être préservée. Elles pourront cependant être divisées en plusieurs logements. Le bâti identifié en violet ne présentant pas d'intérêt patrimonial pourra être démoli.

#### Paysagement et biodiversité

- Réaliser un aménagement paysager valorisant les entrées / sorties dans le futur quartier.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies qui seront créées au sein de l'opération en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Créer un parc de stationnement végétalisé et un espace paysager au Nord-Est du secteur tout en conservant l'arbre remarquable qui s'y trouve actuellement.

#### Déplacements et accessibilité

- Aménager une voie de desserte reliant la rue de Verdun à l'Ouest du secteur à la partie Nord de la rue de Verdun (voir schéma). En outre, l'actuel accès au corps de ferme rue Carnot sera conservé.
- Conserver la liaison douce reliant la rue de Verdun à la rue des fleurs (avec la possibilité de modifier marginalement l'itinéraire).
- Créer un effet « porte d'entrée » dans le futur quartier au droit de la rue Sadi Carnot et de la rue de Verdun par un traitement paysager et urbain favorisant la qualité du cadre de vie et la sécurité. En particulier, le carrefour rue de Verdun / rue du bois du parc devra être aménagé en vue de privilégier la sécurité, le cas échéant, en lien avec l'aménagement du secteur Valoise.

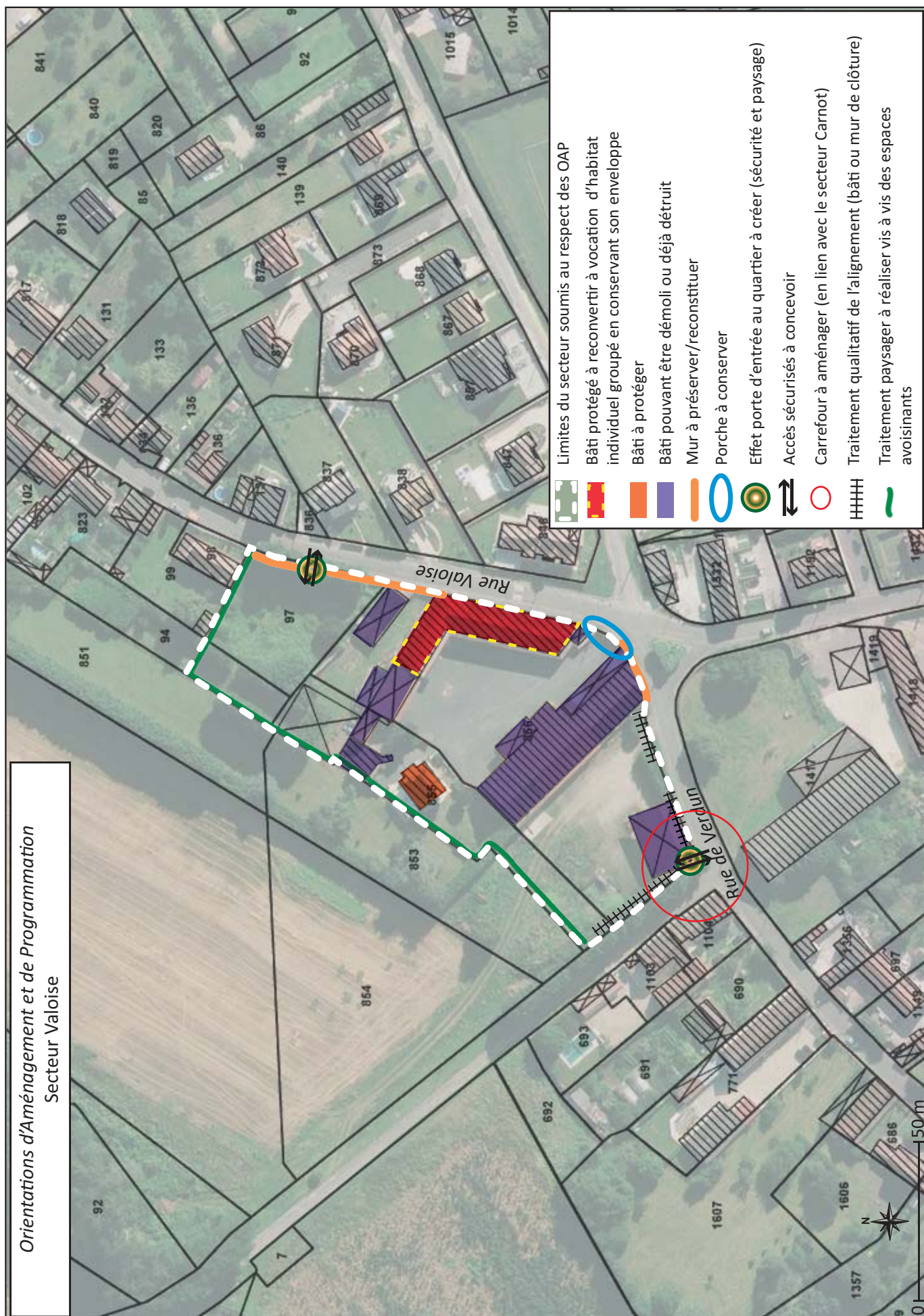
### C. PROGRAMMATION

Le programme devra comprendre des typologies de logements diversifiées (collectif, individuel, intermédiaire,...).

La reconversion du bâti en habitat individuel groupé permettra la réalisation d'environ 10 logements.

Sur le reste du secteur, une densité d'environ 25 logements/ ha est imposée, soit la réalisation de 44 logements environ.







## VII. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 5 « VALOISE »

### A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE

Cette zone se trouve au Nord du bourg de Grisy-Suisnes, elle est principalement occupée par un ancien corps de ferme à reconvertir.

### B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de cette zone se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble au sein du périmètre défini sur le schéma ci-contre (au fur et à mesure de la réalisation des équipements). La cohérence d'ensemble sera garantie par le respect par chaque opérateur des orientations ci-dessous.

#### Architecture et morphologie urbaine

- Reconvertir à vocation d'habitat individuel groupé les bâtiments appartenant à l'ancien corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Les bâtiments visés sont identifiés sur le schéma par une couleur rouge.
- La qualité architecturale de la construction à vocation d'habitat existante (maison de Maître) devra être préservée. Elle pourra cependant être divisée en plusieurs logements ou conserver en son sein un seul logement. Le bâti identifié en violet, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, pourra être démoli.
- Préserver la qualité urbaine ancienne des lieux en conservant les murs d'enceinte en pierre et en reconstituant l'alignement au droit du bâti à démolir (par un mur ou l'édification d'un bâtiment). Le porche d'entrée dans le corps de ferme devra également être préservé.

#### Paysagement et biodiversité

- Réaliser un aménagement paysager valorisant les entrées / sorties dans le futur quartier.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies qui seront réalisées au sein de l'opération en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.

#### Déplacements et accessibilité

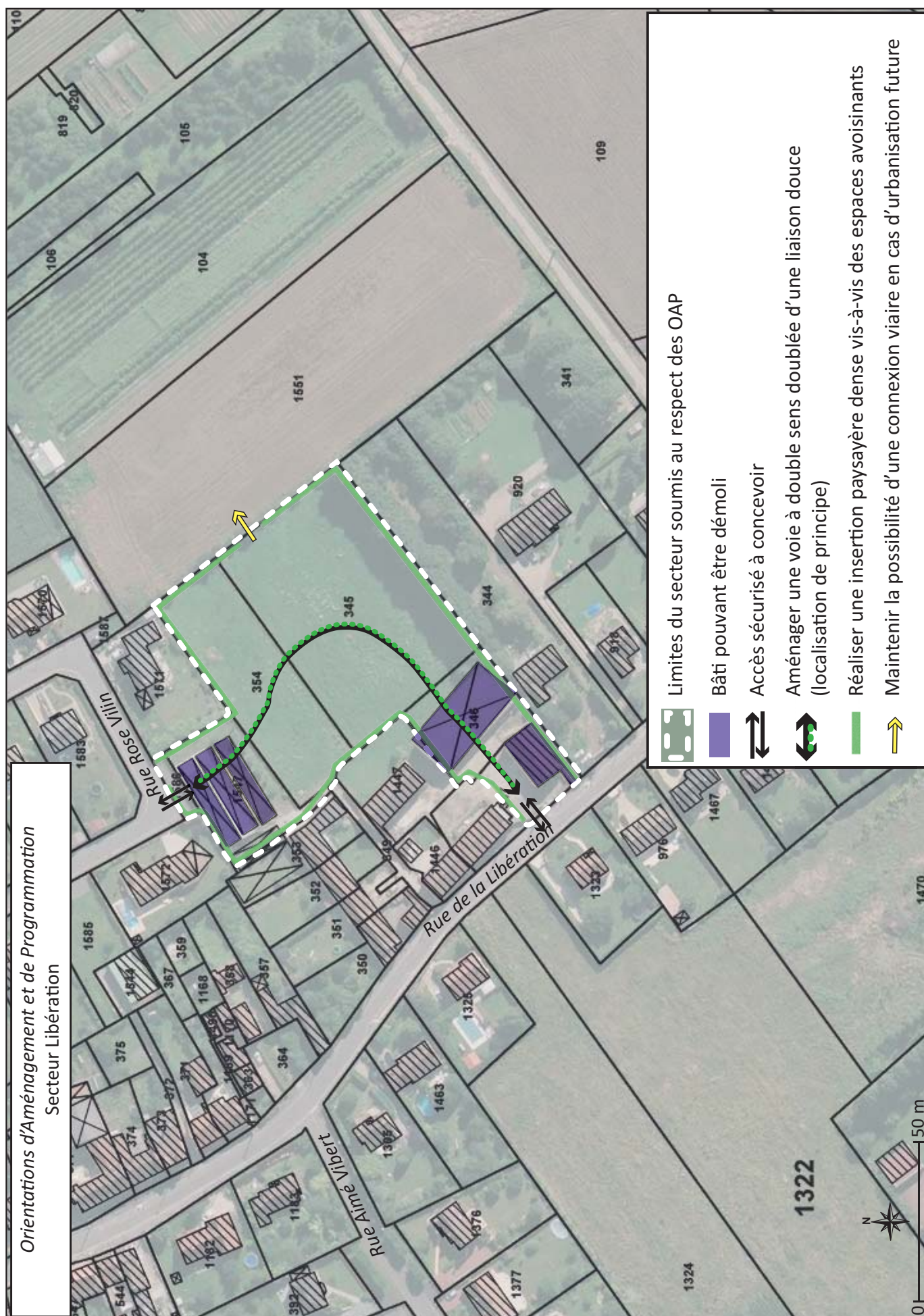
- Aménager des accès au droit de la rue de Verdun et de la rue Valoise et créer ainsi un effet «porte d'entrée» dans le futur quartier par un traitement paysager et urbain favorisant la qualité du cadre de vie et la sécurité pour tous les usagers. En particulier, le carrefour Rue de Verdun / rue du bois du parc devra être aménagé pour favoriser la sécurité, le cas échéant, en lien avec l'aménagement du secteur Carnot.

### C. PROGRAMMATION

Le programme devra comprendre des typologies de logements diversifiées (collectif, individuel, intermédiaire,...).

La reconversion du bâti agricole en habitat individuel groupé permettra la réalisation d'environ 10 logements.

Sur le reste du secteur, une densité d'environ 35 logements/ ha est imposée, soit la réalisation de 32 logements environ.



## VIII. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 6 « LIBÉRATION »

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE**

Cette zone se situe au Sud-Est du bourg de Grisy-Suisnes. Elle est occupée en partie par d'anciennes serres et hangars agricoles. Le corps de ferme principal a déjà été reconverti en logements et n'est pas intégré au périmètre. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces libres à l'arrière du bâti permettra la réalisation d'une jonction avec un quartier existant enclavé.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement de cette zone se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

#### **Architecture et morphologie urbaine**

Le bâti identifié en violet, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, pourra être démoli.

#### **Paysagement et biodiversité**

- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants et notamment aux abords des espaces agricoles en vue d'insérer au mieux les futures constructions dans le paysage communal.

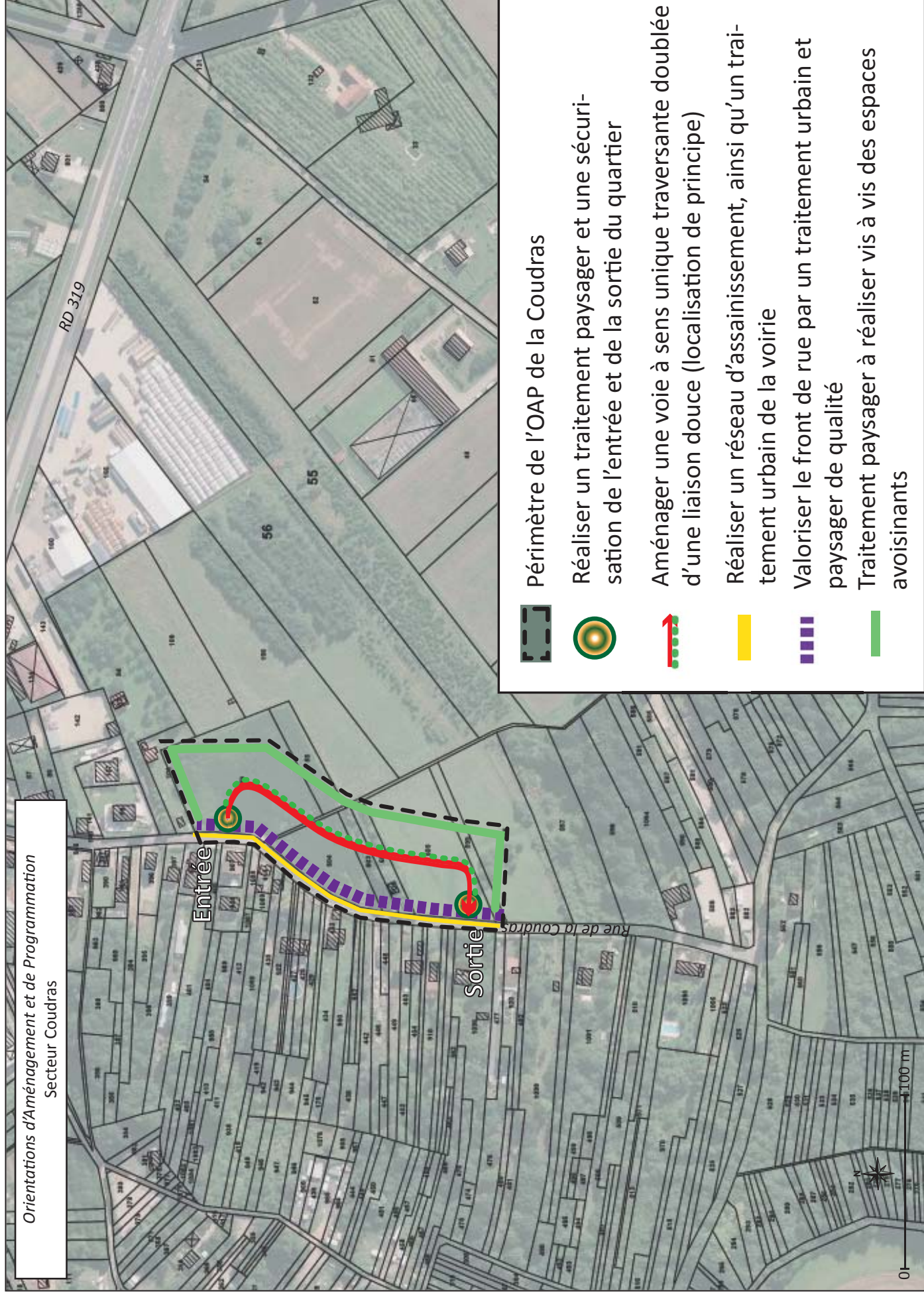
#### **Déplacements et accessibilité**

- Aménager au sein de l'opération une voie à double sens doublée d'une liaison douce reliant la rue de la Libération à la rue Rose Vilin.
- Maintenir au Sud la possibilité d'une connexion viaire ultérieure en cas d'urbanisation future.

### **C. PROGRAMMATION**

- Respecter une densité moyenne de 35 logements/ha sur le secteur soit la réalisation d'environ 28 logements.





Périmètre de l'OAP de la Coudras

Réaliser un traitement paysager et une sécurisation de l'entrée et de la sortie du quartier

Aménager une voie à sens unique traversante doublée d'une liaison douce (localisation de principe)

Réaliser un réseau d'assainissement, ainsi qu'un traitement urbain de la voirie

Valoriser le front de rue par un traitement urbain et paysager de qualité

Traitement paysager à réaliser vis à vis des espaces avoisinants



## **IX. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 8 « COUDRAS »**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE**

Cette zone se trouve au Sud-Ouest du bourg de Grisy-Suisnes, le long de la rue de la Coudras qui est déjà bordée par des constructions dans sa partie Ouest.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma présenté ci-contre.

#### **Paysagement et biodiversité**

- Réaliser un aménagement paysager valorisant les entrées / sorties dans le futur quartier.
- Réaliser un traitement paysager aux abords des voies en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Valoriser le front de la Rue de la Coudras par un traitement urbain et paysager de qualité.
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants et notamment aux abords des espaces agricoles en vue d'insérer au mieux les futures constructions dans le paysage communal.

#### **Déplacements et accessibilité**

- Aménager au sein de l'opération une voie à sens unique traversante doublée d'une liaison douce se reliant en deux points à la rue de la Coudras.
- Réaliser un réseau d'assainissement au droit de la rue de la Coudras, ainsi qu'un traitement urbain de cette voie.

### **C. PROGRAMMATION**

- Respecter une densité moyenne de 35 logements/ha sur le secteur soit la réalisation d'environ 39 logements.



## **X. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 9 « SUISNES - RUE DE MELUN »**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE**

Cette zone se situe au Nord du hameau de Suisnes, au Sud du bourg. Elle est bordée par de l'espace agricole au Nord et de l'espace boisé à l'Ouest.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement de cette zone se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma présenté ci-contre.

Cet aménagement ne pourra se faire qu'une fois que le hameau de Suisnes sera raccordé à la nouvelle station d'épuration de Soignolles-en-Brie.

#### **Paysagement et biodiversité :**

- Réaliser sur toute la profondeur de la partie Nord du secteur un aménagement paysager valorisant l'entrée dans le hameau
- Réaliser une insertion paysagère dense vis-à-vis des espaces avoisinants et en vue d'insérer au mieux les futures constructions dans le paysage communal.
- Valoriser le front de la Rue de Melun par un traitement urbain et paysager de qualité

#### **Déplacements et accessibilité :**

- Aménager un accès au droit de la rue de Melun favorisant la sécurité pour tous les usagers

### **C. PROGRAMMATION**

- Respecter une densité moyenne de 35 logements/ha sur le secteur soit la réalisation d'environ 7 logements.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation Secteur Mme Hégot



Limites du secteur soumis au respect des OAP



Bâti protégé à reconvertir à vocation d'habitat en préservant son aspect extérieur



Bâti à démolir



Effet porte d'entrée au quartier à créer (sécurité et paysage)



Accès sécurisé à concevoir



Itinéraire doux existant à conserver



Traitement paysager à réaliser vis à vis des constructions existantes



Traitement qualitatif de l'alignement (bâti ou mur de clôture)



## **XI. ORIENTATIONS SUR LA ZONE 10 « MADAME HEGOT »**

### **A. ESPACE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA ZONE**

Cette zone se situe en plein cœur du bourg. Elle est occupée par du bâti agricole dont une partie est à protéger pour son intérêt patrimonial, et par des jardins à l'arrière.

### **B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

L'aménagement de cette zone se fera via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble au sein du périmètre défini sur le schéma ci-contre (au fur et à mesure de la réalisation des équipements). La cohérence d'ensemble sera garantie par le respect par chaque opérateur des orientations ci-dessous.

#### **Architecture et morphologie urbaine**

- Reconvertir à vocation d'habitat les bâtiments appartenant à l'ancien corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Les bâtiments visés sont identifiés sur le schéma par une couleur orange. Les parties de ce bâtiment qui sont déjà à vocation d'habitat pourront être divisées en plusieurs logements ou conserver en leur sein un seul logement. Le bâti identifié en violet, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, pourra être démoli.
- Préserver la qualité urbaine ancienne des lieux aux abords de la rue Mme Hégot en conservant les murs d'enceinte en pierre existant ou en reconstituant l'alignement par un mur de clôture ou l'édification d'un nouveau bâtiment.

#### **Paysagement et biodiversité**

- Réaliser un aménagement paysager valorisant les entrées / sorties dans le futur quartier.
- Prévoir un traitement paysager aux abords des voies qui seront réalisées au sein de l'opération en vue notamment de favoriser la biodiversité urbaine.
- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des espaces avoisinants en vue d'insérer au mieux les futures constructions dans le paysage communal.

#### **Déplacements et accessibilité**

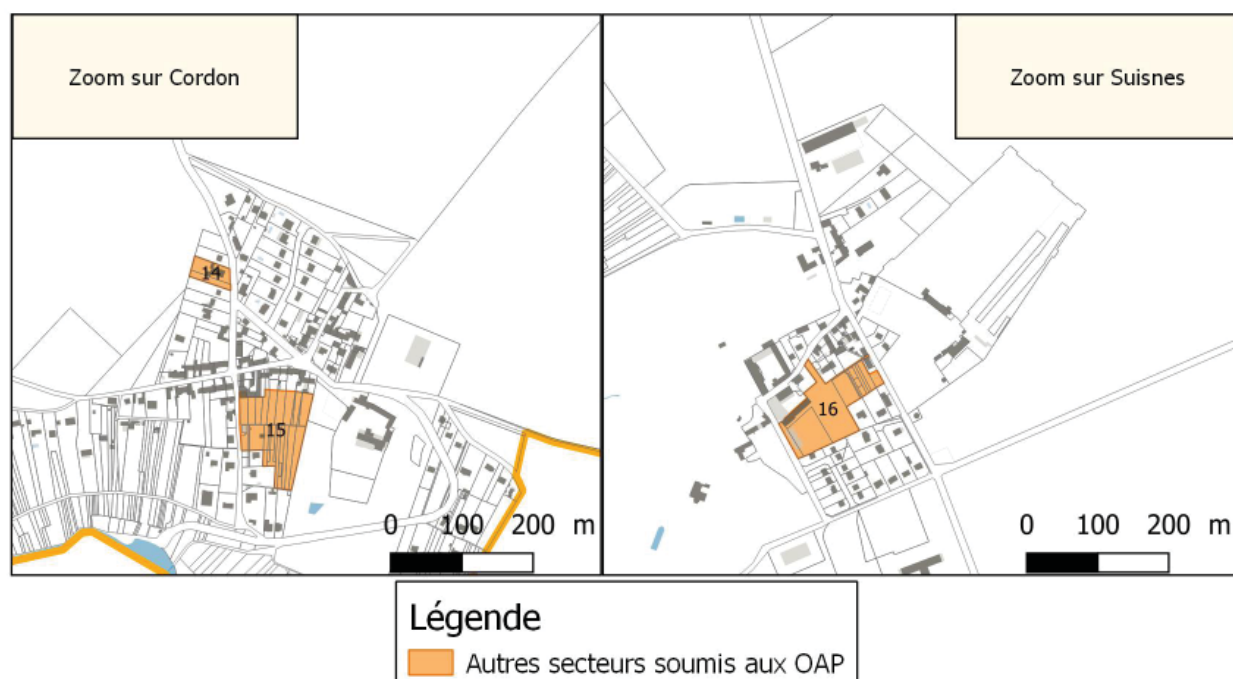
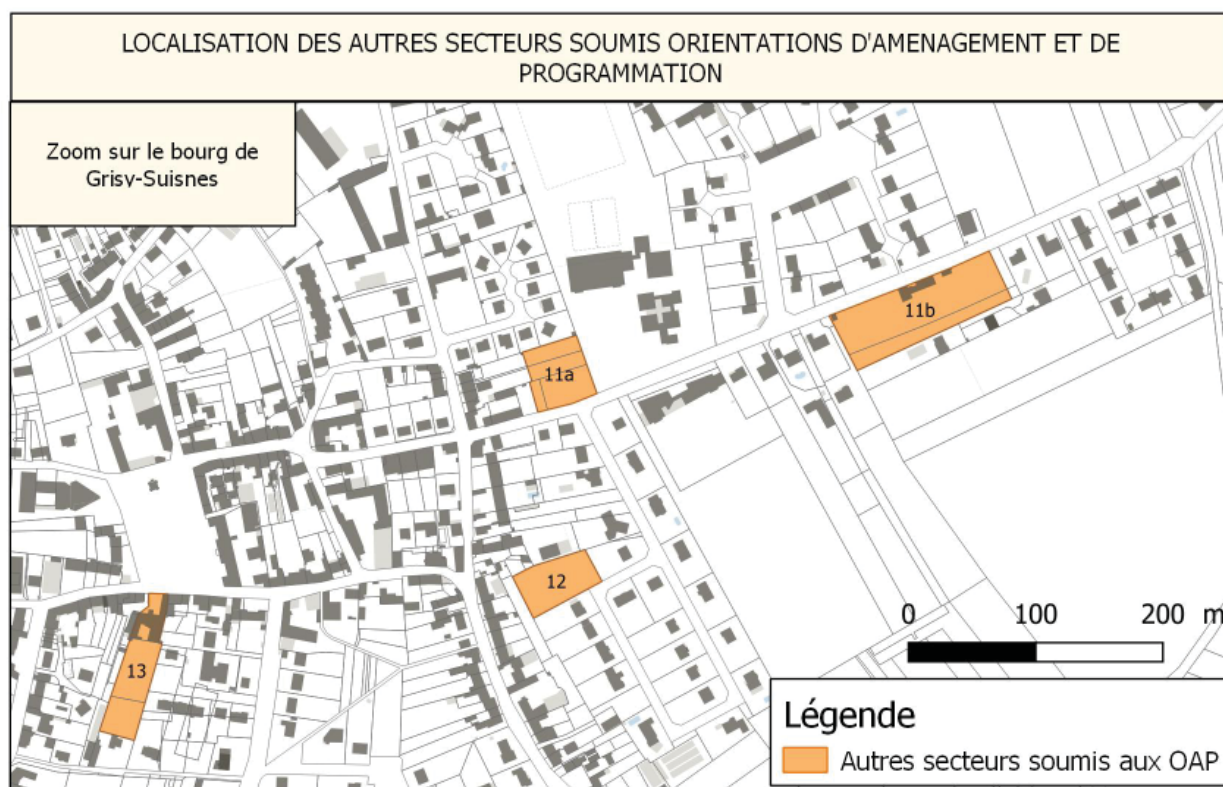
- Aménager un accès au droit de la rue Mme Hégot et créer ainsi un effet « porte d'entrée » dans le futur quartier par un traitement paysager et urbain favorisant la qualité du cadre de vie et la sécurité pour tous les usagers.
- Conserver les itinéraires doux existants, reliant la rue Mme Hégot à la rue de la Libération et à l'avenue du Maréchal Joffre (avec la possibilité de modifier marginalement l'itinéraire ou de le doubler d'une voie).

### **C. PROGRAMMATION**

Le programme devra comprendre des typologies de logements diversifiées (collectif, individuel, intermédiaire,...).

La reconversion du bâti agricole permettra la réalisation d'environ 2 à 3 logements.

Sur le reste du secteur, une densité d'environ 20 logements/ ha est imposée, soit la réalisation de 10 à 11 logements environ.



L'aménagement des secteurs situés au sein des hameaux de Suisnes et de Cordon est conditionné à leur raccordement préalable à la nouvelle station d'épuration de Soignolles-en-Brie.

## XII. LES AUTRES SECTEURS SOUMIS A OAP

L'aménagement de ces secteurs se fera via une opération d'aménagement d'ensemble par secteur portant sur les périmètres définis sur le schéma ci-contre, à l'exception du secteur n°16 (Suisnes Bougainville) sur lequel une ou plusieurs opérations d'ensemble peuvent être envisagées.

Pour toute opération de construction, devront être respectés :

<b>Pour les secteurs :</b>	<b>Surface (m²)</b>	<b>Une densité d'environ :</b>	<b>Soit environ :</b>
11a Rue des Bois Nord	2100	20	4 logements
11b Rue des Bois Sud	5957	35	21 logements
12 Rue Rose Vilain	2043	15	3 logements
13 Sud Centre-Ville	2778	35	10 logements
14 École Cordon	1647	20	3 logements
15 Cordon	6242	25	16 logements
16 Suisnes Bougainville	9842	25	25 logements