



Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 8 février 2019

LES OAP LIEES AU RENOUVELLEMENT URBAIN

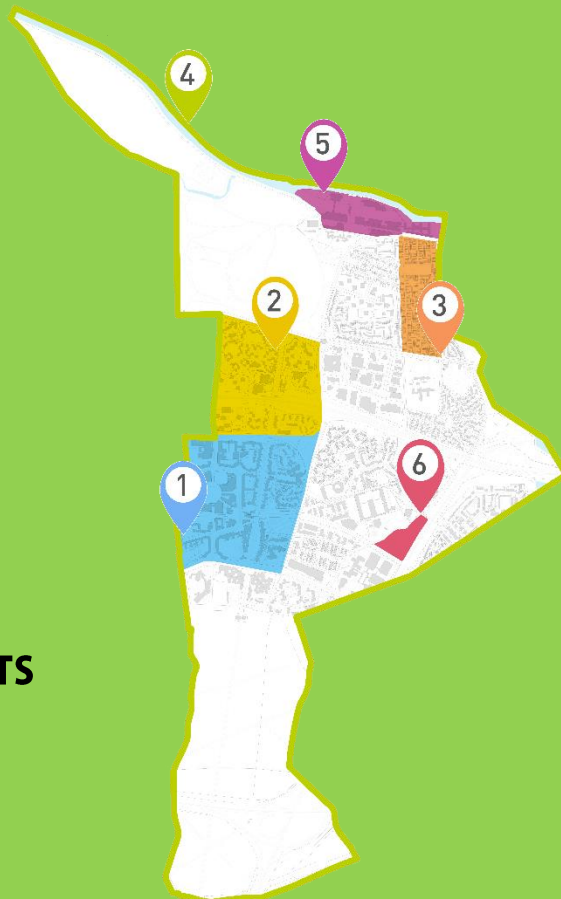
1. Lizard-Gare et Nœud routier
2. Deux-Parcs

LES OAP LIEES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

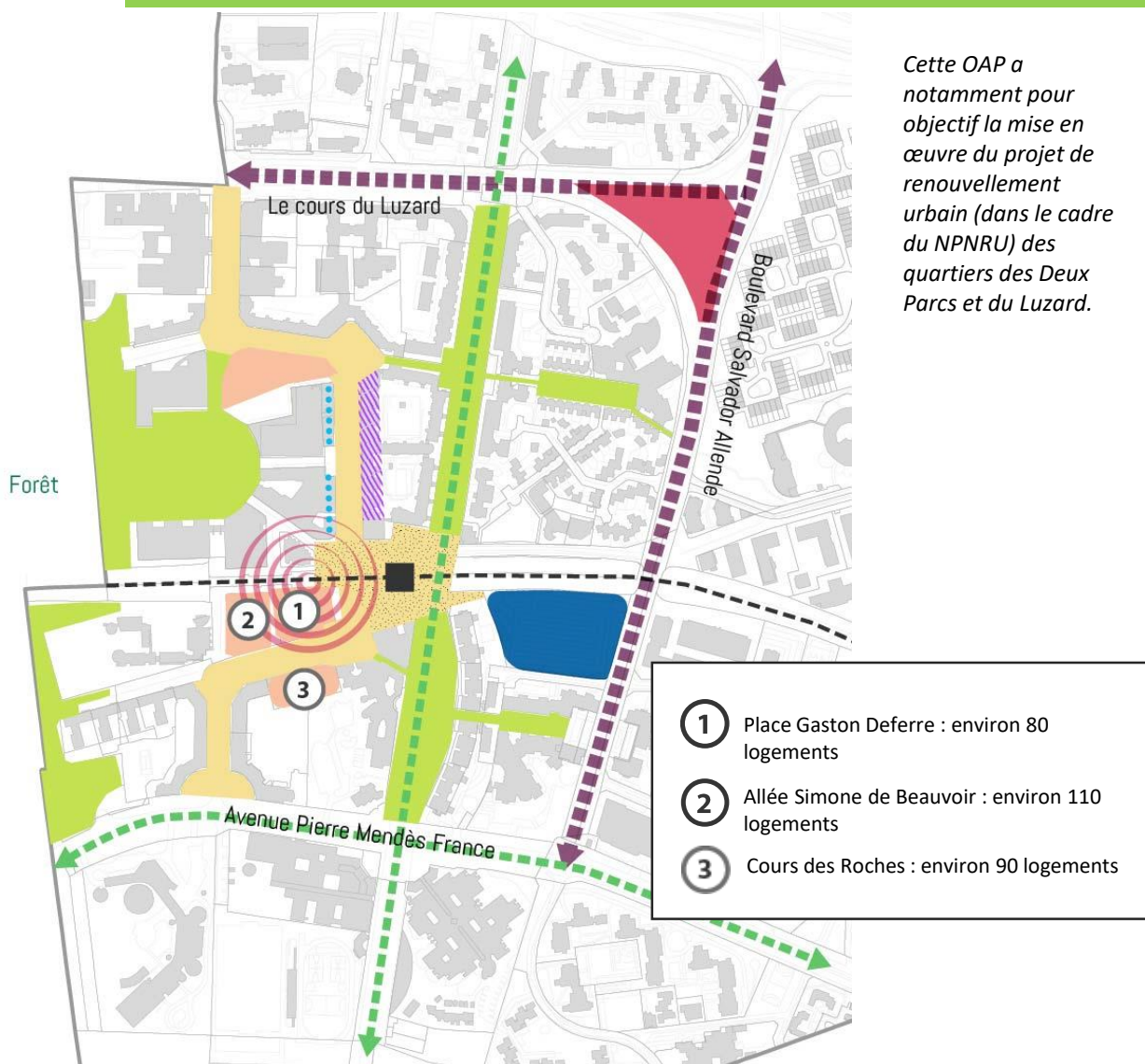
3. Cité Menier
4. Trame verte et bleue
5. Chocolaterie

LES OAP LIEES AUX NOUVEAUX PROJETS

6. Terrain Malvoisine



OAP Lizard-Gare



Restructurer le tissu urbain à travers le développement d'une nouvelle offre de logements et de commerces en pied d'immeubles



Développer une nouvelle offre de logements



Mise en valeur de l'offre commerciale du Cours des Roches



Finaliser la requalification de l'espace public autour du pôle gare



Requalifier le cours des Roches



Reconquérir le parking de la gare afin d'y réaliser potentiellement un parking silo, des logements voire des bureaux.



Améliorer la visibilité des équipements structurants (COSOM, Auditorium)



Assurer un traitement plus urbain de ces axes structurants du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces



Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)



Lancer une réflexion sur la restructuration de ce carrefour et le développement d'une offre de logements

OAP Luzard-Gare

Mobilité



Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces



Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)



Requalifier le Cours des Roches



Développer et valoriser les circulations douces



Espace de centralité à conforter



Valoriser et marquer l'entrée de quartier



Autre place à retraiter

OAP nœud routier



Développement

Réorganiser les emprises de voirie et aménager une entrée de quartier qualitative et paysagère

Réaliser un programme de logements avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 3 étages.

Qualité paysagère



Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces



Maintenir et développer les alignements d'arbres



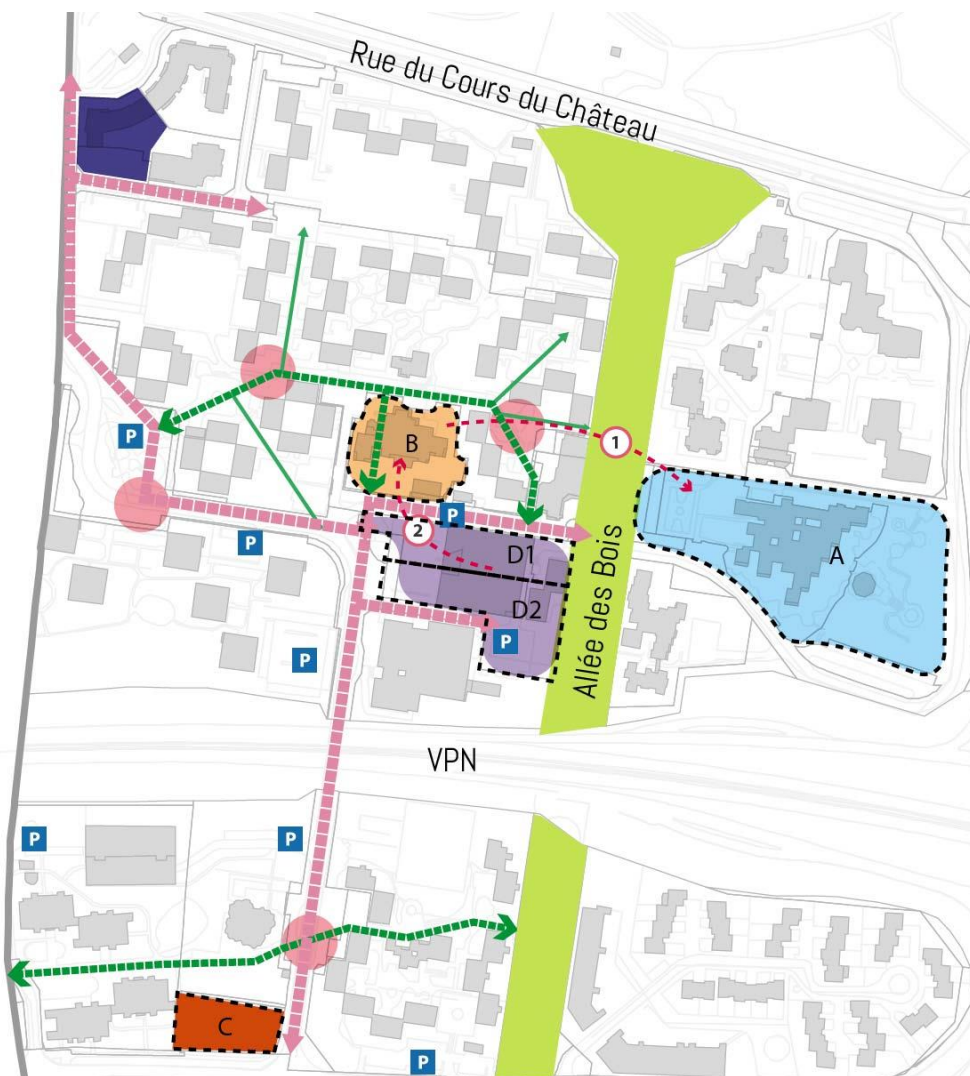
Faciliter l'accès au groupe scolaire les Tilleuls (localisation de principe).



Traiter l'interface entre le quartier de la Ferme du Buisson et le boulevard urbain

OAP des Deux Parcs

Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Luzard.

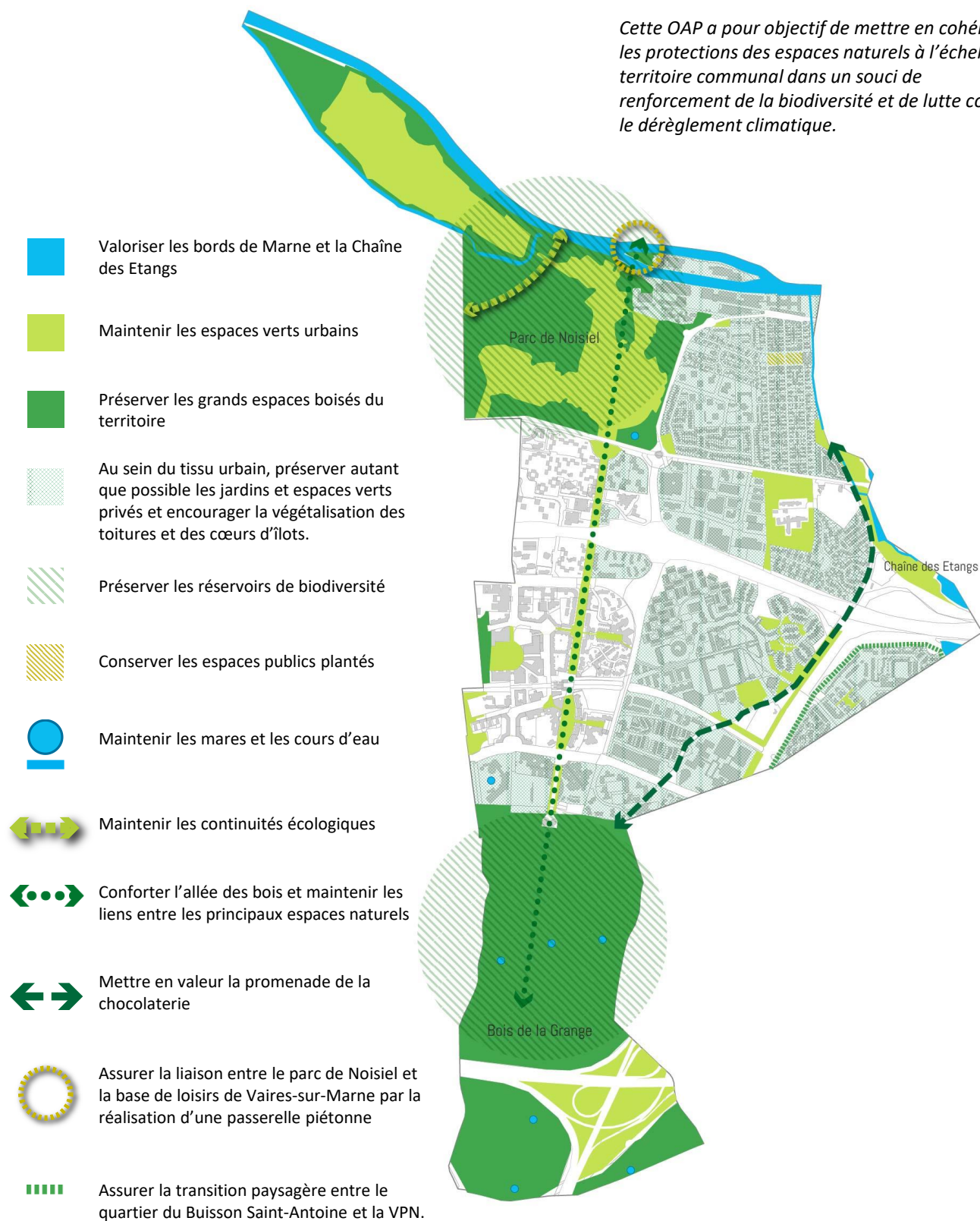


- Secteur au sein duquel sera relocalisée l'école maternelle de l'allée des Bois
- Déplacer le centre commercial des Deux Parcs en cœur de quartier et réaliser une nouvelle offre de logements (environ 30 logements)
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 90) et environ 500 m² de commerces
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 50) avec une antenne du commissariat de police en rez-de-chaussée
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 90)
- A Secteurs de hauteurs spécifiques

- 1 Première phase
- 2 Deuxième phase
- Valoriser et aménager le réseau de voirie structurant
- P Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement
- Structurer l'espace public autour de places et placettes
- Développer les circulations douces.
- Conforter les liaisons douces existantes

OAP Trame verte et bleue

Cette OAP a pour objectif de mettre en cohérence les protections des espaces naturels à l'échelle du territoire communal dans un souci de renforcement de la biodiversité et de lutte contre le dérèglement climatique.

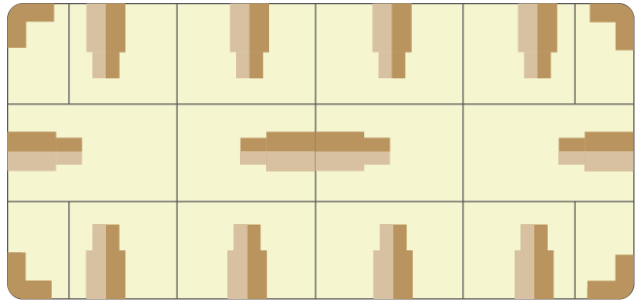


OAP Cité Menier

Cette OAP a pour objectif de protéger les caractéristiques architecturales et paysagères de la cité Menier en organisant les évolutions possibles des constructions existantes.

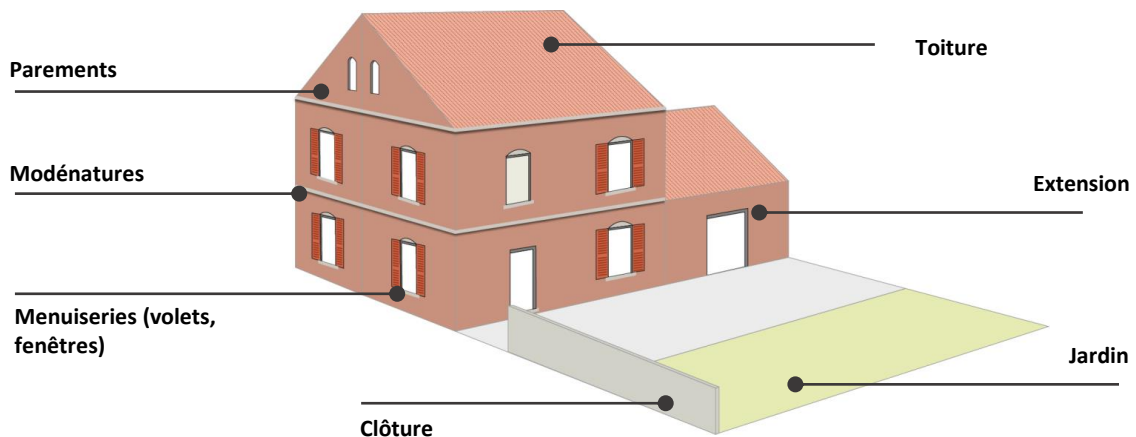
Les enjeux patrimoniaux

- Préserver la composition initiale des bâtiments
- Protéger les composants urbains et architecturaux
- Préserver l'identité de la trame urbaine
- Permettre les évolutions du bâti



Les éléments à préserver ou à restituer :

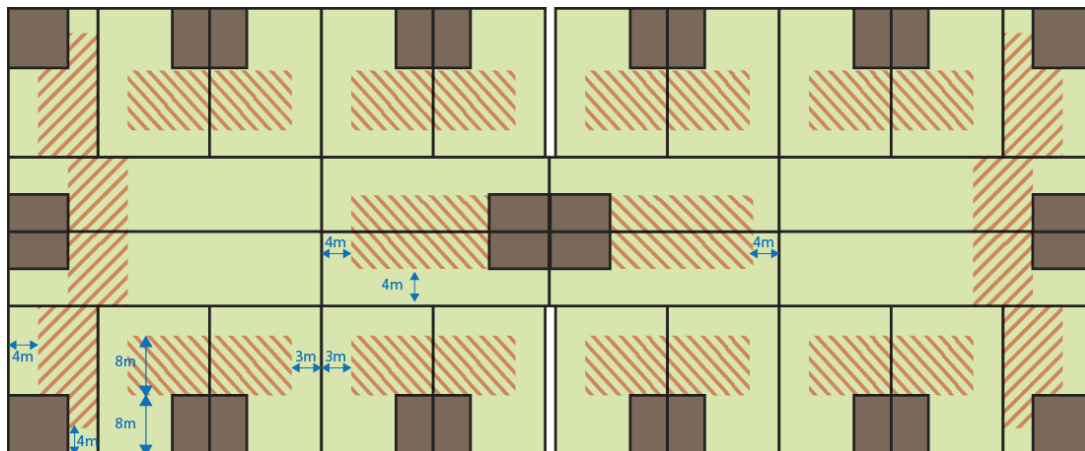
Des fiches détaillées sur chaque élément viendront compléter l'OAP, en lien avec les recommandations de l'ABF.



OAP Cité Menier

Préserver l'organisation bâtie :

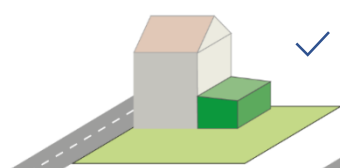
- L'implantation des extensions :



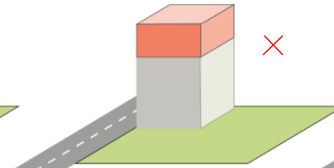
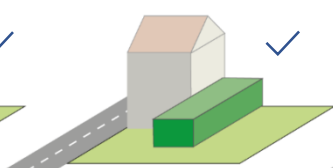
Secteur d'implantation possible des extensions.

Privilégier l'implantation des extensions au sein d'une bande constructible située en retrait de 8 mètres des voies et d'une profondeur de 8 mètres comptée perpendiculairement à la voie. Pour les terrains situés en cœur d'îlot, l'extension devra se faire en prolongement de la maison d'origine.

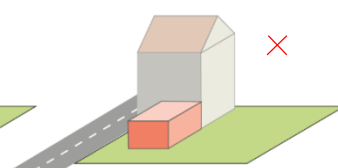
Les extensions seront limitées à un RDC + combles. Elles devront respecter une logique d'implantation en respect de la construction d'origine.



Les extensions et constructions sont autorisées, elles doivent être réalisées à l'arrière de la construction.



Les surélévations sont interdites.



Les extensions dans le prolongement de la façade donnant sur le jardin sont interdites.

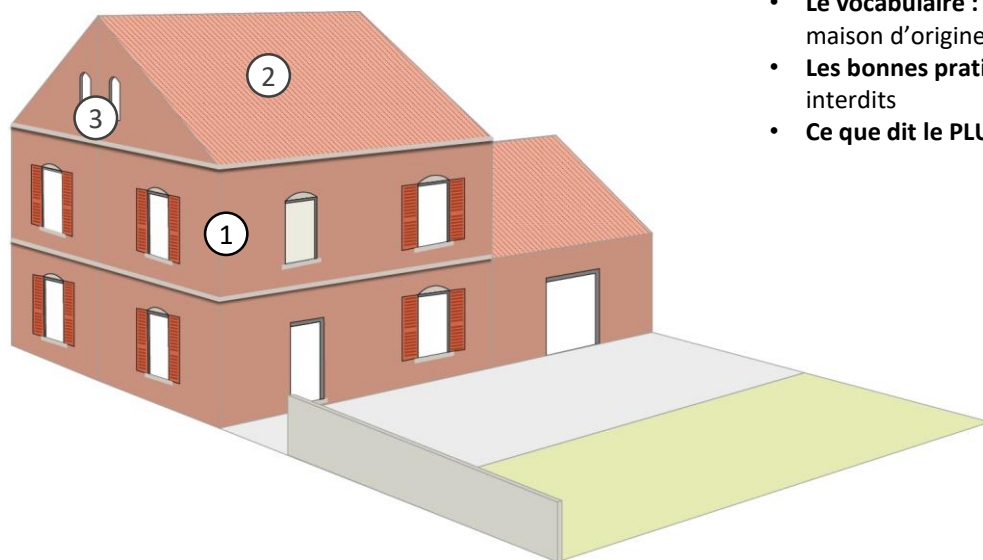
OAP Cité Menier

Préserver le patrimoine bâti* :



*Chaque numéro renvoie également à une fiche de préconisation annexée au PLU. Chaque fiche présente les éléments suivants :

- **Bon à savoir** : informations à caractère historique, urbain et/ou architectural
- **Le vocabulaire** : descriptif architectural de la maison d'origine
- **Les bonnes pratiques** : préconisations et interdits
- **Ce que dit le PLU** : résumé de l'OAP



① Les façades :

Les façades en brique ne peuvent pas être enduites.

Pour les façades enduites, une réfection de l'enduit existant est autorisée dans des tons couleurs pierre ou ocre.

Pour le retour à la brique si le piochement des enduits met à jour un support récupérable, les façades seront restaurées en veillant à restituer leur aspect originel.

② Les toitures :

Les toitures devront respecter les pentes, formes et matériaux des constructions d'origine.

Aucune protubérance de type « lucarne » ne sera autorisée.

La pose de fenêtres de toit est tolérée. La suppression des souches de cheminées est autorisée.

Pour les extensions en continuité du bâtiment principal, les pentes de toiture doivent être les mêmes que celles des bâtiments d'origine. La couverture doit être en tuiles rouges, ou légèrement vieilles, à côtes.

Dans tous les cas, les toitures terrasses sont autorisées.

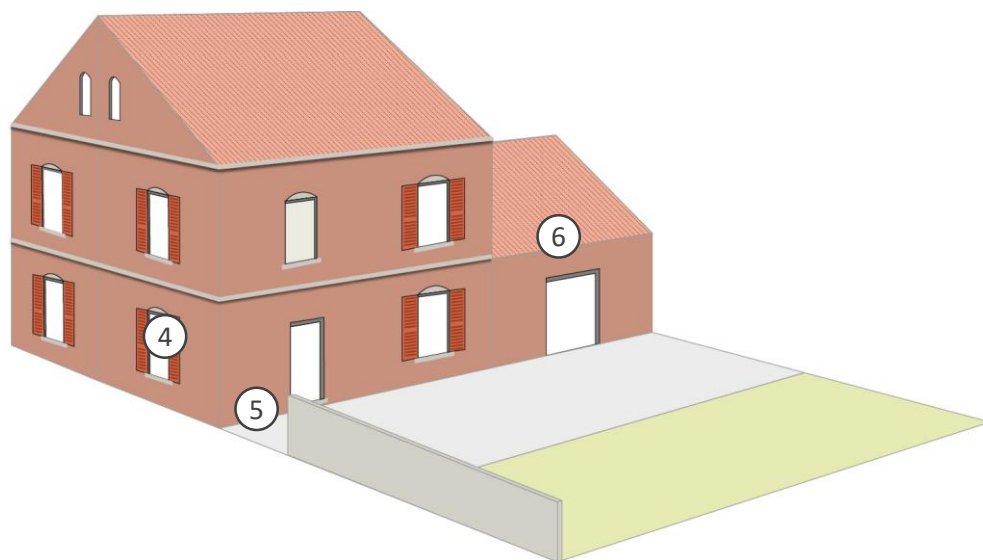
③ Les percements :

Aucune modification des baies ne sera autorisée sur les constructions initiales, à l'exception de la création d'une seconde porte-fenêtre en rez-de-chaussée de la façade sur jardin et sous réserve qu'elle présente les mêmes dimensions que la porte-fenêtre existante.

Lors d'opérations lourdes de ravalement des façades des volumes principaux, les percements modifiés seront obligatoirement restitués dans leurs formes originelles (mêmes proportions, linteaux cintrés, etc.).

OAP Cité Menier

Préserver le patrimoine bâti* :



④ Les Menuiseries :

Les croisées (fenêtres et portes-fenêtres) en bois seront obligatoirement peintes, de la même couleur pour tout le logement.

Les croisées devront être dans des tonalités claires.

Les volets seront obligatoirement à deux vantaux cintrés, avec lames persiennées en partie haute pour les baies des rez-de-chaussée et sur toute la hauteur pour les baies en étage.

⑤ Les ferronneries :

Les portails sur rue permettant le passage d'une voiture seront métalliques et à deux vantaux, avec allège pleine et barreaudage droit en partie haute.

Les portails et portillons seront peints dans une tonalité foncée ou de même couleur que les volets.

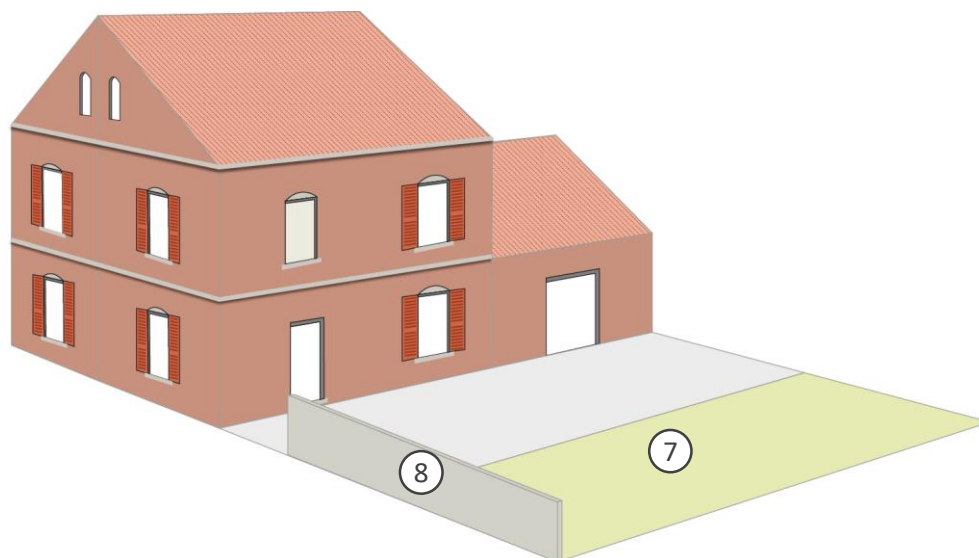
⑥ Les extensions :

Les extensions seront réalisées de préférence en briques, ou en parpaings recouverts de plaquettes de parement, dites « moulées main », en harmonie avec l'aspect des briques des volumes d'origine.

Toutefois, les façades enduites seront autorisées, dans la mesure où les éléments de modénature (bandeaux, linteaux ...) seront réalisés en briques ou en plaquettes de parement dites « moulées main ».

OAP Cité Menier

Préserver le patrimoine bâti* :



7 Les jardins :

Toute plantation devra être conservée ou replantée en nombre au moins identique en cas de destruction.

8 Les clôtures :

Les clôtures en béton sur rue ou sur les chemins d'accès aux maisons en cœur d'îlots ne devront pas être modifiées. Elles seront entretenues et peintes dans des tonalités claires.

En cas de restauration, elles devront être remplacées par des modèles proches des modèles d'origine.

Elles pourront reprendre le modèle d'origine : mur bahut de briques rouges de 90 cm de hauteur maximum surmonté d'un barreaudage métallique de couleur foncée, vertical. La clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 2 m maximum.

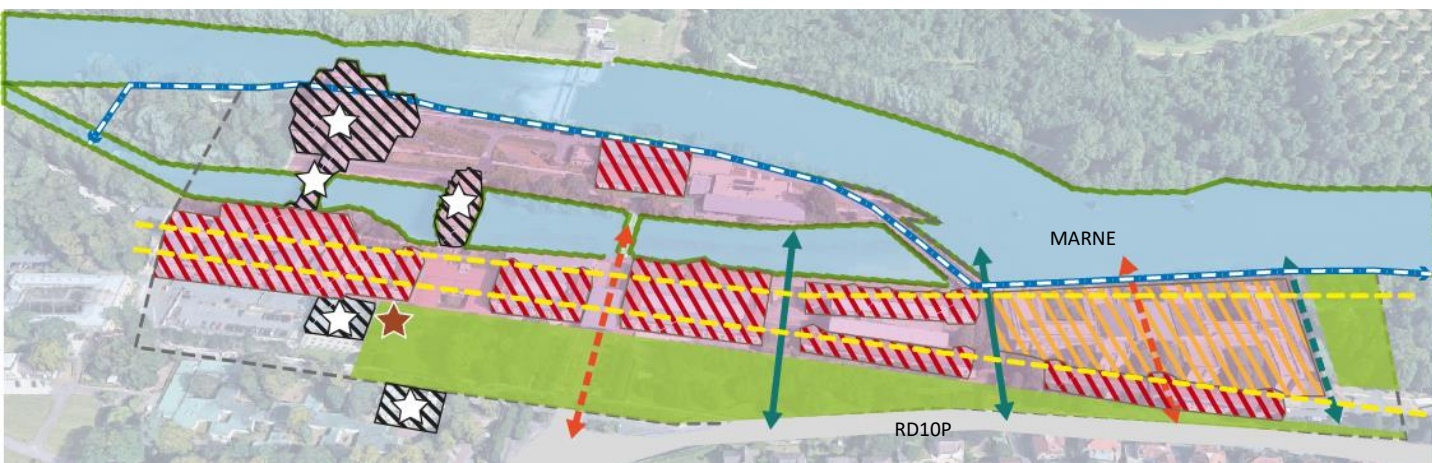
Lors des réfections des clôtures en fond de parcelles ou en limites séparatives, les choix se porteront soit vers une réfection à l'identique, soit vers des clôtures constituées d'une allège pleine surmontée d'une grille ou d'un grillage avec piquets métalliques, et doublées d'une haie vive. Elles auront une hauteur limitée à 1,80 mètre et ne pourront comporter de partie pleine que sur une hauteur de 80 cm mesurés à partir du sol naturel.

Les remplissages de clôtures seront métalliques, festonnés et de même couleur que les portails.

OAP Chocolaterie

L'enjeu sur ce site emblématique de la commune est la préservation de son patrimoine exceptionnel, et l'encadrement des possibles évolutions.

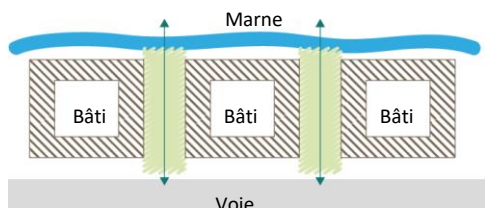
Au-delà de la préservation du patrimoine, l'ouverture du site sur la ville et notamment sur la cité Menier doit rester un prérequis incontournable pour les évolutions du site.



Conserver la vocation d'activité économique du site

Secteur présentant un potentiel de recomposition urbaine

Préserver l'organisation historique du site:



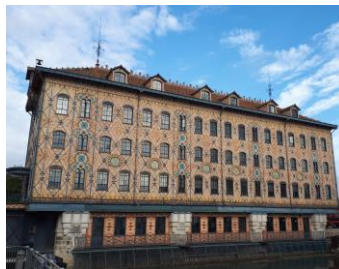
Conserv. le principe d'implantation et le rythme des constructions

Maintenir les césures existantes

Recréer les césures disparues en cas de renouvellement du site

Créer de nouvelles césures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

Protéger le patrimoine :



Bâtiment inscrit ou classé

Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.

Autre patrimoine remarquable

Valoriser le site :



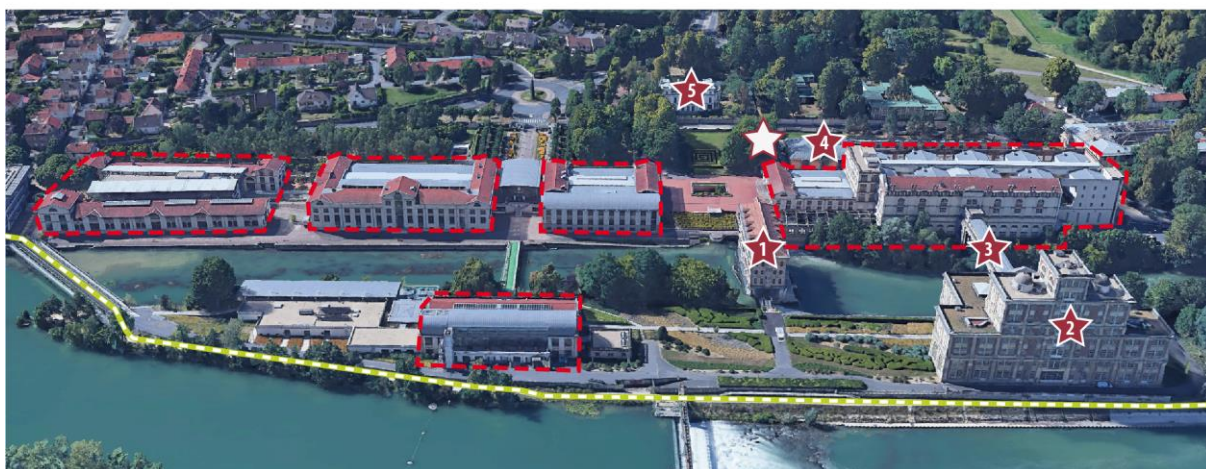
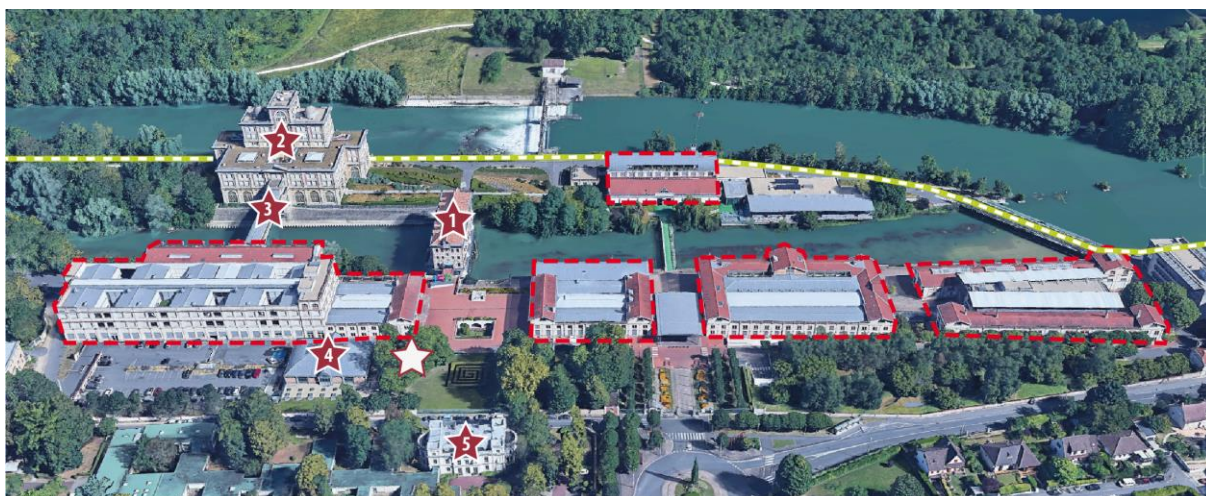
Préserver les espaces libres paysagers

Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

Maintenir la liaison douce existante ouverte au public

OAP Chocolaterie

Les éléments de patrimoine détaillés :



Bâtiment inscrit ou classé

1. Le Moulin Saulnier
2. Bâtiment dit « La Cathédrale »
3. Pont en béton fretté de l'usine Menier
4. Les refroidissoirs
5. Petit château de Noisiel



Autre patrimoine remarquable : Grotte en rocaille

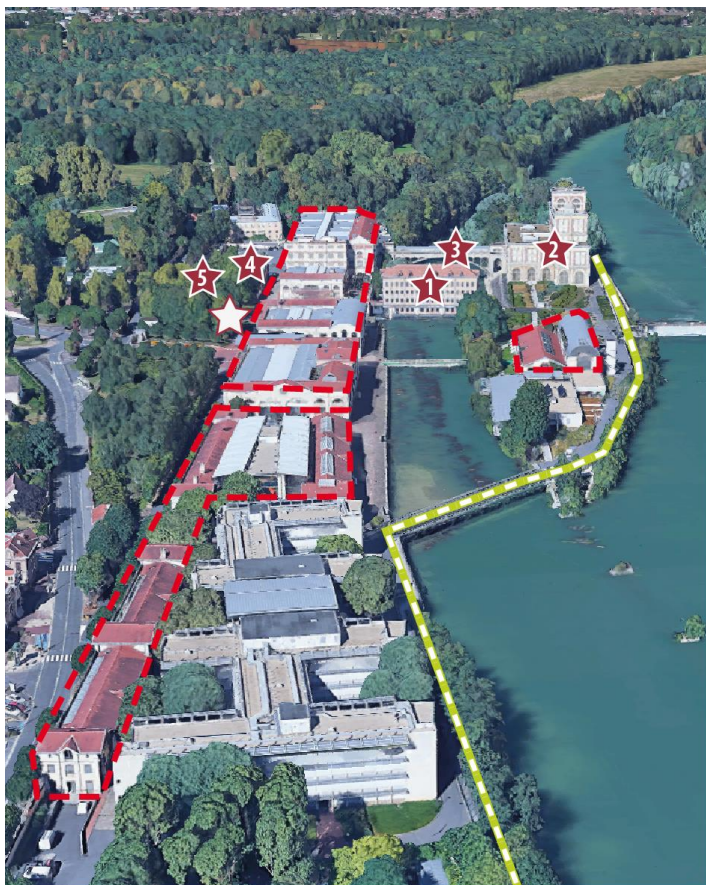


Maintenir la liaison douce existante ouverte au public



Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.

OAP Chocolaterie

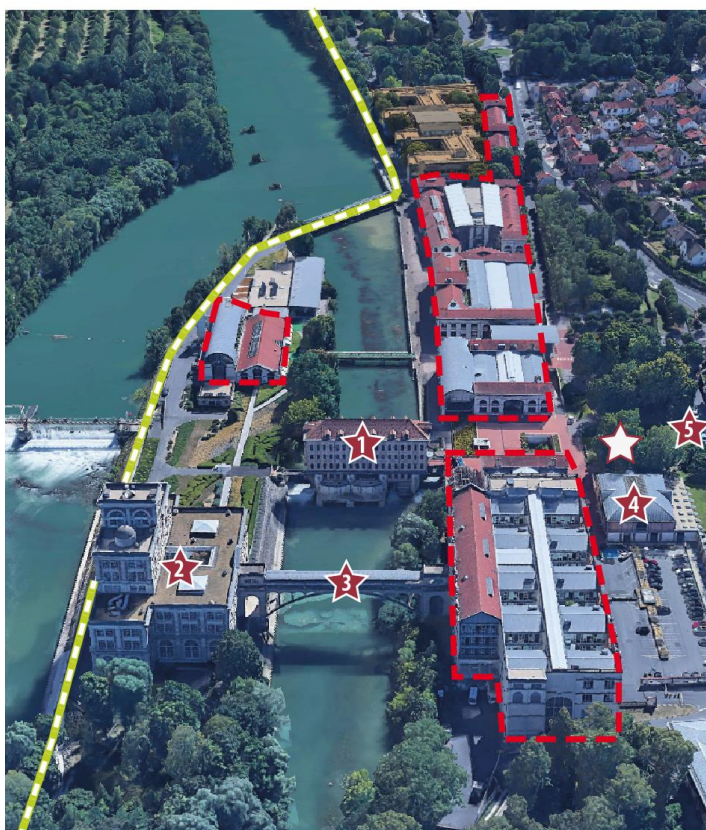


Bâtiment inscrit ou classé

1. Le Moulin Saulnier
2. Bâtiment dit « La Cathédrale »
3. Pont en béton fretté de l'usine Menier
4. Les refroidissoirs
5. Petit château de Noisiel



Autre patrimoine remarquable :
Grotte en rocaille



Bâtiments de l'usine Menier dont les
murs de façades doivent être
préservés.



Maintenir la liaison douce existante
ouverte au public

OAP Terrain Malvoisine

Enjeu :

- Ce site appartenant à la commune accueille un terrain de football aujourd'hui sous utilisé. L'objectif de la Ville est de valoriser ce secteur à proximité immédiate de la Ferme du Buisson en y accueillant une offre de logements diversifiés. L'accès au site, depuis le cours du Buisson, devra faire l'objet d'un recalibrage pour permettre une desserte à l'échelle du programme.
- Ce projet devra anticiper la requalification de la D499 dans l'objectif de pouvoir éventuellement s'y raccrocher ultérieurement.



Programmation :



- Environ **200 logements** qui participent à la réponse aux besoins, notamment en terme de rééquilibrage de l'offre vers des logements en accession de taille moyenne (majoritairement T2 et T3). Cette programmation pourra intégrer du logement et de l'hébergement spécifique (maison de retraite et résidence étudiante).



- Maintenir ou reconstituer un espace de stationnement en entrée de site.

Parti d'aménagement :



- Création d'un accès depuis le cours du buisson (localisation de principe)



- Maintien du talus anti-bruit le long de la D499 dans l'attente du projet de requalification des emprises de la VPN / VPO et de leur reconquête urbaine.



- Traitement paysager des franges du site.