



Le plan local d'urbanisme



Révision
approuvée le
25/02/2013

Mise en compatibilité
approuvée le
XX/XX/XXXX

5. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

Service Urbanisme
12 rue Roger Clavier
91 700 FLEURY-MEROGIS

Tel : 01.69.46.72.14
Fax : 01.69.46.72.13
E.mail : urbanisme@fleury-
merogis.fr

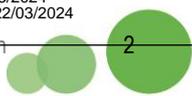
VISA

Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUES DANS LE PLU DE FLEURY-MEROGIS	5
1. LE QUARTIER DES RESIDENCES	7
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT	7
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
2. LE CŒUR HISTORIQUE	11
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT	13
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
ELEMENTS PRESENTES A TITRE INDICATIF	16
3. L'ENTREE DE VILLE NORD	18
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT	19
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19
4. LE QUARTIER DES JONCS-MARINS	21
LES ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	21
5. LE QUARTIER DU TOTEM	23
LES ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	23

Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024



« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.. »

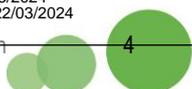
(Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme)

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

(Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme)

Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024



Les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le PLU de Fleury-Mérogis

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

Le Plan Local d'Urbanisme de Fleury-Mérogis a identifié cinq secteurs dont les mutations doivent être encadrées par une orientation d'aménagement.

- le quartier des Résidences (1) ;

Ce secteur est occupé par des logements collectifs construits dans les années 1960 afin d'accueillir les fonctionnaires du centre pénitentiaire. Sa situation est transformée par le projet de ville. Situé en face du quartier des Joncs-Marins et de la nouvelle centralité commerciale, il appartient désormais au centre urbain de Fleury-Mérogis. S'il n'est pas prioritaire pour l'accueil de logements, l'orientation d'aménagement doit toutefois permettre d'améliorer les liaisons internes et la lisibilité des équipements et placettes du quartier afin d'intégrer le quartier dans son nouveau contexte urbain de centre-ville.

- le cœur historique (2) ;

Le secteur comprend le parc du château, la Mairie et le parc de la Marquise. L'orientation d'aménagement indique les principes d'aménagement retenus pour mettre en valeur ce secteur historique et améliorer ses liaisons avec le reste de la ville.

- L'entrée de ville nord (3);

L'orientation d'aménagement comprend les terrains de l'entreprise Vernis-Soudée et le parc de la Greffière. Les terrains de l'entreprise Vernis-Soudée constituent un des secteurs prioritaires de renouvellement urbain de la commune. L'orientation d'aménagement prévoit les grandes lignes de son aménagement afin de le relier au reste de la ville et de mettre en valeur sa situation de belvédère par rapport au parc de la Greffière.

- le quartier des Joncs-Marins (4) ;

Situé à l'ouest de la RD445, embrassant le quartier des Aunettes, le quartier des Joncs-Marins est en cours de réalisation. L'orientation d'aménagement doit permettre d'accompagner les deuxième et troisième tranches d'aménagement de ce quartier.

- le quartier du Totem (5).

Ce secteur se situe au nord du quartier des Joncs-Marins, le long de la RD445. Tout comme le lotissement communal des Joncs-Marins, ce quartier est en cours de réalisation. L'orientation d'aménagement doit guider sa finalisation en termes de liaisons avec les autres quartiers de la ville. Son aménagement doit également signaler l'entrée dans le centre urbain de la ville.



Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024

1. Le quartier des Résidences

Le secteur des Résidences est le premier quartier moderne de Fleury-Mérogis. Il s'est construit suite à l'implantation du centre pénitentiaire dans les années 1960 afin d'accueillir les fonctionnaires qui y travaillaient. Le quartier s'est depuis progressivement ouvert à d'autres habitants de Fleury-Mérogis.

Le quartier porte les traces de son époque de construction : des bâtiments implantés dans de vastes espaces verts, un centre commercial de quartier, une large place dédiée aux déplacements piétons.

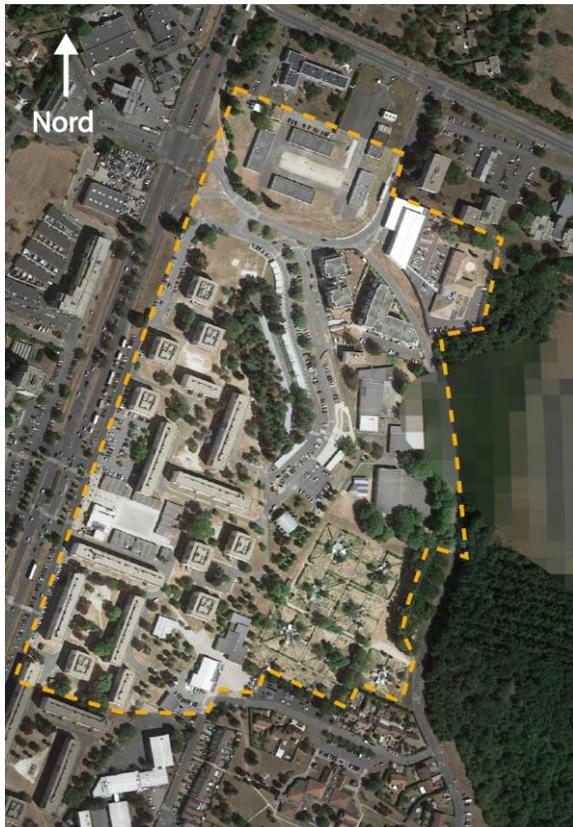
Le développement programmé de la ville lui donne aujourd'hui une situation de « centre-ville », en face du secteur commercial du nouveau quartier des Joncs-Marins et de vitrine le long de la RD445 qui doit être transformée en avenue urbaine.

Plusieurs éléments limitent l'intégration du quartier dans ce nouveau contexte :

- le tissu urbain a une organisation aujourd'hui trop lâche pour rendre visibles la centralité du quartier (équipements,...), la centralité principale de la place du 8 mai ou pour mettre en évidence les espaces publics existants ;
- l'accessibilité dans et vers le quartier des résidences est peu adaptée à sa situation de quartier central.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement est délimité à l'ouest par la RD445. Au nord, il ne comprend pas l'avenue des peupliers afin de ne pas empiéter sur une zone réservée au fonctionnement du centre pénitentiaire.

Les enjeux d'aménagement



- Participer à la création du centre urbain (place du 8 mai) ;
- Désenclaver l'ensemble du secteur pour mieux l'intégrer dans la ville ;
- Améliorer la lisibilité du quartier en créant des points de centralité (pôle d'équipement, parvis devant l'école, place du 8 mai) et en améliorant la qualité de l'espace public et de la composition urbaine (perspectives, cheminements,...) ;
- Offrir un traitement plus qualitatif et convivial des espaces publics et notamment réaménager l'ensemble boxes/stationnements attenant au quartier des Résidences, réaménager le secteur du centre commercial du 8 mai et réaménager un parvis devant l'entrée de l'école Curie et permettre son évolution/agrandissement;
- Construire un collège sur le site des jardins familiaux, en portant un soin particulier notamment à la qualité de son insertion urbaine, à l'articulation de son parvis avec l'allée Pierre Brossolette, à l'organisation de la voirie et des mobilités, à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, à la réduction de

l'artificialisation du sol, à la préservation de la biodiversité et du peuplement arboré du site et des espaces voisins, à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur lié à l'augmentation du bâti, à la limitation de la consommation supplémentaire d'énergie.

Les principes d'aménagement

- Construction d'un collège entre la rue du Bois-des-Chaqueux et l'avenue Pierre Brossolette et création d'un parvis au niveau de l'avenue Pierre Brossolette (voir principes constructifs ci-après).
- Création d'un tronçon de voirie avec aire de retournement au sud de l'école Joliot-Curie depuis la rue du Bois-des-Chaqueux ; Ce tronçon prendra la forme d'une voie partagée véhicules motorisés / modes doux. Il comprendra une aire de stationnement avec dépose-minute, et permettra la traversée des modes doux entre la rue du Bois-des-Chaqueux et l'allée Pierre-Brossolette. Cette traversée ne sera pas ouverte à la circulation automobile afin de préserver la sécurité des piétons, cyclistes et autres usagers locaux, en particulier le jeune public.
- Réaménagement de l'entrée nord du quartier :
 - déplacement de la rue du Général de Gaulle plus au nord et de la rue de l'Essonne plus au sud pour libérer de l'espace constructible ;
 - réalisation d'un carrefour/placette qui doit faciliter et fluidifier les déplacements, offrir de l'espace pour des places de stationnement publiques et permettre un accès aisé à la crèche pour déposer les enfants ;
- Réhabilitation de la place du 8 mai et de l'espace public autour du pôle d'équipement de la médiathèque, notamment par une ouverture de la place du 8 mai sur la RD445, un traitement qualitatif du sol, du mobilier urbain et de la liaison entre ces deux espaces publics (création de placettes intermédiaires, de cheminements piétons confortables,...);
- Création d'un parvis/espace public devant l'école Joliot Curie qui pourra intégrer un dépose-minute et sera relié à la place du 8 mai par une liaison douce confortable.

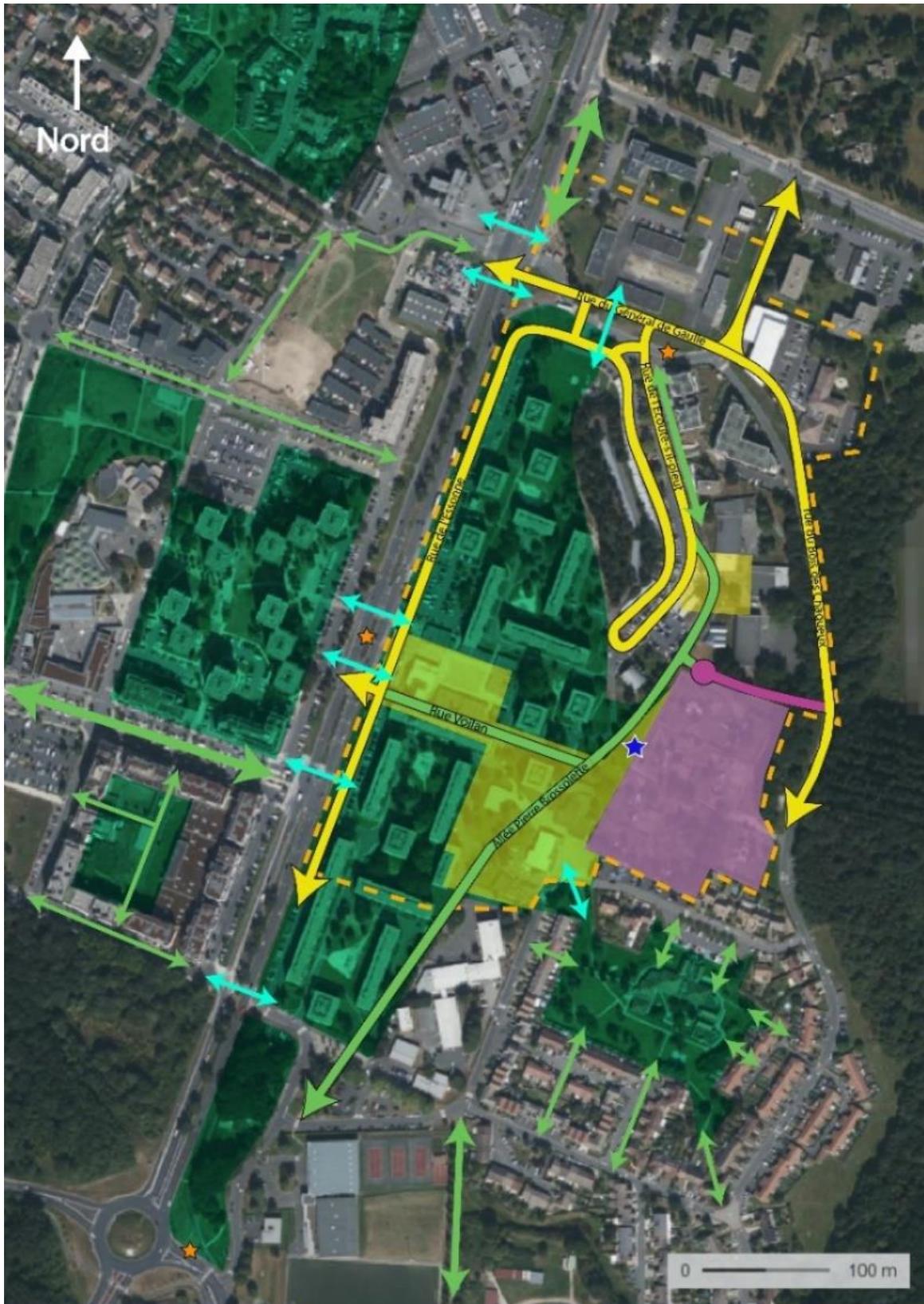
Les principes constructifs relatifs au projet de collège

Le projet de collège devra obligatoirement veiller au respect des prescriptions et objectifs suivants :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux de tout évènement pluvieux seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) ;
- Optimisation des coefficients de surface végétalisée au sol, et de surfaces plantées d'arbres de hautes tiges sur les cours et aires de stationnement ; Création de toitures végétalisées ;
- Conservation des surfaces végétalisées par type de strate (arborée, arbustive herbacée) ; Maintien d'espaces verts herbacés au sein du projet avec une gestion adaptée, permettant une continuité entre la forêt et la ville ; La gestion des espaces verts intégrera une grande partie en gestion douce/écologique laissant une place importante aux espèces spontanées (prairie, haies), ce qui permettra une biodiversité au moins aussi grande que dans les jardins actuels ; Utilisation d'une palette végétale locale présentant plusieurs strates ;
- Recherche du label BiodiverCity et mise en place le cas échéant des mesures correspondantes favorables à la biodiversité. Il s'agit d'un label privé développé par le CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier) qui concerne l'intégration de la biodiversité et la nature en ville dans les projets immobiliers neufs en associant vivant et construction ;
- L'implantation du collège veillera à préserver la majorité des arbres de hautes tiges présents sur le site. Le projet ne devra porter aucune atteinte aux arbres extérieurs à la parcelle, notamment : les arbres de l'espace vert boisé à protéger à l'Est, les arbres du groupe scolaire voisin au Nord, et les arbres de

l'alignement de l'allée Pierre-Brossolette à l'Ouest. Un justificatif des mesures prises en ce sens sera demandé ;

- Maintien d'un maximum de sujets arborés / arbustifs présents en limite de parcelle (hors espèces exotiques envahissantes) et recherche d'une interface paysagée et végétalisée ;
- Justification des compensations opérées en cas de suppression d'arbres, peuplements ou boisements ;
- Végétalisation de la cour suivant le concept de cour « oasis » ;
- Application du Référentiel énergie-environnement du Département pour les collèges neufs, qui s'appuie sur le référentiel NF HQE Bâtiment Durable national et qui a été adapté au enjeux du site de projet ;
- Atteinte de l'équivalence d'un niveau E3C1 du label E+C- (Energie plus, Carbone moins), qui sera transposé dans le cadre de la nouvelle Réglementation Environnementale 2020 ;
- Atteinte de l'équivalent du label BEPOS Effinergie 2017 (un bâtiment à énergie positive – BEPOS – est un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme pour son fonctionnement) ;
- Obtention du label Passivhaus pour les logements de fonction (l'habitat passif – Passivhaus – est une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au mètre carré est très basse, voire entièrement compensée par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes) ;
- Atteinte de l'équivalent du label biosourcé niveau 2. Il s'agit d'un label d'état visant à développer l'usage des produits de construction « biosourcé » (produit issu de la biomasse végétale ou animale) ;
- Raccordement au Réseau de Chaleur Urbain (RCU) en cours de déploiement sur la commune, et notamment le long de l'emprise projet ;
- Respect de prescriptions émises par un écologue, externe au maître d'œuvre, qui sera désigné pour le projet, et qui s'assurera du respect des prescriptions jusqu'à la réception du bâtiment.



Espaces publics	Equipements publics	Déplacements	Autres
<ul style="list-style-type: none"> Espace public à créer ou valoriser Plateau piétonnier (espace public ouvert) 	<ul style="list-style-type: none"> Collège à créer Principe de localisation du parvis du collège 	<ul style="list-style-type: none"> Principe de voirie Axe structurant de liaison douce Principe de voie partagée Traversée piétonne Principaux axes de bus 	<ul style="list-style-type: none"> Espace concerné par l'orientation d'aménagement

Accusé de réception en préfecture
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
 Date de télétransmission : 22/03/2024
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

Recommandations pour la gestion écologique du projet de collège

Principes

La gestion écologique dans le cadre du développement durable se traduit par les grands objectifs suivants :

- Préservation du sol vivant
- Développement du patrimoine végétal
- Soutien de la faune locale
- Réduction des impacts en matière d'utilisation des ressources et de l'énergie, de gestion des déchets, de lutte contre les aléas climatiques (réduction de l'effet îlot de chaleur, régulation de l'eau sur la parcelle pour réduire les inondations...)
- Préservation du paysage

Ces objectifs sont déclinés à l'échelle du site et sur la base de l'état de l'environnement.

Ils aboutissent aux recommandations détaillées ci-après.

Recommandations

- Adapter les constructions et aménagements au contexte du sol sur la base d'une étude géotechnique fine du site afin de :
 - o Concevoir des fondations tenant compte du retrait-gonflement des argiles et des niveaux sableux ;
 - o Préciser les capacités d'infiltration du sol pour la gestion de l'eau ;
- Veiller à intégrer autant que possible des énergies renouvelables dans le projet, en particulier ici la géothermie ;
- Ménager le plus possible de surface de pleine terre permettant de préserver un sol vivant contenant la matière organique et les micro-organismes nécessaires au bon développement de la faune et de la flore, capteur de CO₂, favorable à l'infiltration de l'eau et support de la biodiversité. Quand la pleine terre n'est pas possible pour les espaces extérieurs, aménager des surfaces filtrantes, de couleur claire et plantées d'arbres ;
- Recueillir les eaux pluviales via des noues ou mares avant leur infiltration dans le sol ;
- Bannir tout plastique et tout produit chimique de synthèse pour l'aménagement et la gestion des espaces extérieurs.

Le projet comportera notamment un effort pour conserver le plus possible d'espace en pleine terre et d'y inclure une prairie naturelle avec un calendrier de fauche adaptée, qui permettra de préserver et d'accueillir plus d'espèces végétales favorables aux insectes que les jardins actuels.

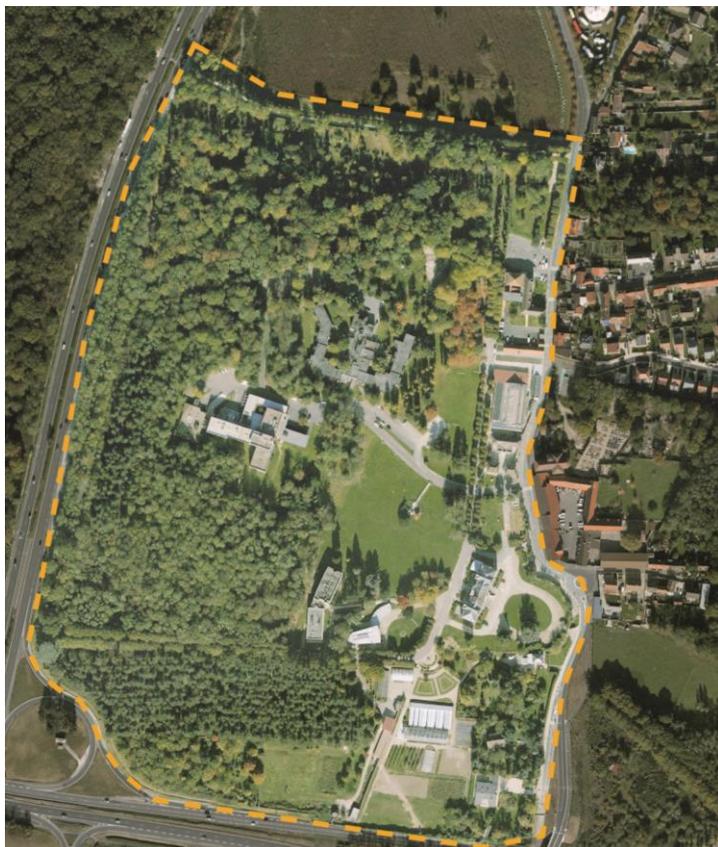
- Laisser autant que possible se développer la végétation naturelle, notamment herbacée, avec des espaces de prairie fauchés très tardivement. Ne planter que des espèces locales en veillant à la traçabilité des plants et semences et de la terre importée.
 - o Des espaces herbacés, comme des prairies de fauche, seraient préservés avec la mise en place d'une gestion différenciée favorable au développement des insectes (fauche tardive en rotation sur 2 ou 3 ans, en laissant des zones refuges afin de ne pas détruire toutes les populations d'insectes et en proscrivant tout produit chimique de synthèse). Les insectes sont l'une des principales ressources alimentaires de nombreuses espèces (oiseaux, chauves-souris et autres mammifères, reptiles, amphibiens) et que leur conservation est donc impérative pour la sauvegarde de toutes les espèces qui en dépendent.
 - o Dans la mesure du possible, les arbres déjà présents sur place seront maintenus, conservant ainsi leur rôle d'habitat d'espèces (arbres déjà âgés, plus propices à l'installation des espèces

Accuse de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024

que de nouveaux plants). Dans le cas où ces arbres ne pourraient être maintenus, ils seront remplacés par des espèces locales, conservant ainsi une strate arborée favorable pour l'avifaune et notamment le Verdier d'Europe, et pour les chauves-souris. Des gîtes à chauves-souris et des niochirs pour des espèces d'oiseaux cavernicoles (exemple des Mésanges) peuvent être installés sur les arbres, renforçant ainsi les potentialités d'accueil de la faune.

- Bannir toute espèce invasive et tout produit phytosanitaire. Eviter d'exporter les déchets végétaux (sauf en cas de présence d'invasive ou de pollution), les broyer et/ou les composter pour les utiliser sur place.
- Installer les points d'accueil pour la faune : niochirs, gîtes à chauves-souris, petits tas de branches au sol, et progressivement bois mort au sol et sur pied.
 - o Lors de la réalisation des plans du nouveau collège, il est possible d'intégrer directement des niochirs au bâti, à des endroits stratégiques pour éviter toute nuisance (dérangement de la faune, salissure, etc.) permettant à des espèces comme les Hirondelles, les Martinets ou les Moineaux de s'installer plus facilement, et de renforcer ainsi les potentialités d'accueil pour la faune. Il est possible aussi de mettre des gîtes à chauves-souris pour les espèces liées au bâti.
- Veiller au niveau des bâtiments et autres aménagements à supprimer tout piège pour la faune, concevoir des vitrages évitant les collisions pour les oiseaux.
- Concevoir l'éclairage extérieur de manière à impacter le moins possible la faune (orientation, nature des lumières), et le réguler pour ménager une période de noir complet.
 - o Pour limiter la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité, et en particulier sur les chauves-souris, l'éclairage nocturne autour du collège sera adapté. Seuls les secteurs de passages seront éclairés et pas toute la nuit. L'éclairage sera orienté vers le sol et utilisera des lampes de type LED à rayon focalisé, et d'une température de couleur de 2700 à 3000 °K maximum.
- Concernant le bâti, aménager autant que possible des toitures végétales et des terrasses et balcons végétalisés, prévoir des murs de couleurs claires et disposer les bâtiments de manière à ne pas renforcer les vents dominants.

2. Le cœur historique



Situé au sud de la commune, le secteur du parc du Château accueille la majeure partie du patrimoine historique bâti de Fleury-Mérogis : l'église, le château et son parc, quelques maisons rurales encore très bien conservées. Le patrimoine naturel est également important dans ce secteur. Le village est limité à l'est par la forêt régionale de Saint-Eutrope et à l'ouest par le bois des Trous, qui ont limité son développement. Enfin, on y trouve de nombreux équipements (mairie, église, cimetière, hôpital, maison de retraite...).

L'orientation d'aménagement comprend le parc du château, qui s'est développé suite à son achat par la Fédération Nationale des Déportés Internés Résistants et Patriotes (FNDIRP). Dès lors sont apparus un foyer, une maison de retraite, un hôpital et des salles de formation (dans le château et en bordure de la rue Rogier-Clavier). Cependant, le parc, propriété privée, s'est peu à peu coupé du reste du village. L'orientation d'aménagement comprend également la mairie, située au nord du parc du château et le parc de la Marquise, qui

appartient à la commune mais qui était auparavant partie intégrante du parc du château.

L'orientation d'aménagement précise les aménagements nécessaires pour conserver le caractère pittoresque du site, le mettre en valeur et lui conférer une véritable accessibilité depuis le nord de la commune.

Les enjeux d'aménagement

- Ouvrir le secteur *historique* de la ville de Fleury-Mérogis aux habitants et aux visiteurs, lui rendre son caractère attractif par la mise en place :
 - d'espaces publics
 - de circuits de promenades
 - d'un programme de découverte du patrimoine
- Organiser et mettre en évidence les liaisons entre le *village*, le *parc du château* et les bois alentours
- Proposer un traitement plus qualitatif des espaces publics :
 - requalifier l'espace des *jardins de la mairie*
 - entretenir/prolonger les allées plantées
 - réinventer l'espace public autour de l'église

Les principes d'aménagement

Le mur qui longe le parc de la Marquise présente un double intérêt :

- paysager : il structure l'espace et borne le chemin qui le longe
- patrimonial : il marque le tracé historique du parc du Château

A ce titre, le mur devra être conservé et intégré aux projets à venir. Des percements seront autorisés dans le cadre d'un projet paysager. Ce mur est indiqué en bleu sur le plan ci-dessous.

Le réaménagement du parvis de la Mairie.

Dans le cadre d'un aménagement qualitatif, deux types d'espaces sont envisagés :

- le parvis de la mairie, placette minérale,
- les jardins de la mairie, qui assureront une transition avec les espaces verts du parc de la Marquise et de la zone dite des « 7 hectares » en entrée de ville.

Ces espaces constitueront une ouverture sur les promenades plantées du parc du Château. Le site du village étant légèrement surélevé par rapport au nord de la commune, les aménagements du jardin et de la placette devront tirer avantage de cette position et ménageront des points de vue sur la zone dite des « 7 hectares ».

Le projet devra conserver le nombre de places de stationnement actuel (soit une quarantaine de places). Le parking pourrait être séparé du jardin par le mur existant implanté parallèlement à la rue Roger-Clavier. Ce mur sera conservé.

Les liaisons piétonnes

Le plan ci-dessous intègre les principes de liaisons douces à aménager qui permettraient d'améliorer les liaisons du parc avec le reste de la ville.

L'allée historique du Château est une allée plantée qui traversait, au XVIIIe siècle le domaine d'est en ouest jusqu'à l'actuelle grille située dans le bois des Trous. Des vestiges de cette enceinte sont toujours visibles. Les perspectives de l'allée historique apparaissent toujours, elles aussi. Cette construction paysagère historique sera à reconstituer et à inclure dans le plan de paysage du parc du Château. L'allée historique pourrait également retrouver son utilité en reliant le parc du château aux espaces boisés intercommunaux (Bois des trous).

L'ancienne grille du parc du château au bout de l'allée royale.



Les traces de l'ancienne allée royale sont encore perceptibles dans le bois des Trou.



Une continuité piétonne devra être créée depuis le parc de la Marquise jusqu'au château le long des alignements d'arbres existants.

Un circuit de promenade pourra être aménagé, à baliser dans et autour du parc du Château. Ce circuit pourra être intégré à un programme de découverte du patrimoine à destination du public (cf. parcours du patrimoine organisé par l'agglomération).

La protection des espaces verts

Le plan ci-dessous indique les espaces verts ouverts et les espaces boisés à conserver et, pour certains, à réaménager afin d'améliorer l'accueil du public.

Les perspectives créées par les allées plantées ménageront des vues vers les éléments remarquables du site. A ce titre, les alignements d'arbres identifiés sur le plan devront être conservés.

Le réaménagement du parvis de l'église

Dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau parvis de l'église, l'espace situé entre l'église et l'alignement d'arbres du parc du château devra s'ouvrir sur la rue par la suppression du mur de séparation entre la rue Clavier et la placette. L'ouverture de cet espace permettra la création d'un parvis pour l'église et rendra possibles les circulations entre le Village et la promenade du tour du parc du Château.

La protection du patrimoine remarquable

Le secteur du Château accueille plusieurs éléments d'intérêt patrimonial (le mur du parc de la Marquise, le Château, le foyer du centre Jean-Moulin, l'escalier droit du Château, l'église du Très-Saint-Rédempteur). Ce

patrimoine est à conserver, à entretenir et à valoriser dans le cadre, par exemple, d'un programme de découverte à destination du public.

L'espace vert longeant la Francilienne au sud du parc du château.

Cet espace libre pourrait être réaménagé. Il pourrait accueillir un cimetière paysager.

Éléments présentés à titre indicatif

Le mur construit entre le parc du château et le parc de la Marquise pourrait être partiellement ouvert afin de retrouver la continuité piétonne entre le nord de la commune et le parc du château, encore perceptible aujourd'hui par l'alignement d'arbres continu des deux côtés du mur.

Etat actuel



Possibilité d'aménagement



Un parvis pourrait être créé en face de l'église en abattant le mur qui sépare la placette du parc du château de la rue Roger Clavier.

Etat actuel



Possibilité d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024



Espaces non bâtis à conserver	Composition urbaine	Cheminements	Patrimoine remarquable
<ul style="list-style-type: none"> Espace vert à réaménager Espace vert ouvert à préserver Espace boisé à préserver Alignement d'arbres à conserver 	<ul style="list-style-type: none"> Parvis/espace public à valoriser 	<ul style="list-style-type: none"> Axe structurant à valoriser Allée historique à reconstituer 	<ul style="list-style-type: none"> Mur à conserver Patrimoine bâti à conserver
<ul style="list-style-type: none"> Zone de bruit Espace concerné par l'orientation d'aménagement 	0 100m		

Accusé de réception en préfecture
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
 Date de télétransmission : 22/03/2024
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

3. L'entrée de ville nord



Le secteur de Vernis-Soudée constitue aujourd'hui l'entrée de ville nord principale de Fleury-Mérogis. Il est marqué par la présence de la RD445. Les aménagements sont actuellement peu propices aux circulations douces. La délimitation entre les cheminements piétonniers et la route départementale n'est constituée que d'une simple ligne blanche tracée sur la chaussée. Plus généralement, le traitement de la RD 445 (terre-plein central, accotements), la vitesse des véhicules qui l'empruntent et la rareté des traversées piétonnes donnent l'impression d'un axe reliant un point à un autre sans générer un tissu urbain spécifique.

A l'ouest du secteur se situent le parc de la Greffière (espace vert naturel important à l'échelle de la commune), le quartier d'habitat de la Greffière ainsi qu'une zone commerciale qui y est accolée. Ici, les bâtiments sont implantés relativement loin de la route départementale, parfois selon une géométrie autonome

comme les locaux commerciaux de la zone d'activité. L'entreprise de peinture *Vernis-Soudée* est promise à un prochain déménagement car l'implantation de cette installation classée est peu adaptée au site actuel (entrée de ville, habitat et commerces, parc de la Greffière). La libération de ces terrains permettra le lancement de l'opération du renouvellement urbain du secteur.

Le secteur de Vernis-Soudée est donc un quartier d'entrée de ville aux enjeux importants en termes d'image et de développement urbain pour la commune. Il fera l'objet d'une importante restructuration et les axes développés au sein de l'orientation d'aménagement en donnent la teneur initiale.

Les enjeux d'aménagement

- Valoriser l'entrée de ville nord, en particulier d'un point de vue paysager afin de mieux signaler l'entrée dans la ville de Fleury-Mérogis et de souligner son entité de ville "verte";
- Construire de nouveaux logements ;
- Valoriser le parc de la Greffière ;
- Créer une nouvelle traversée sur la RD445 afin de limiter les vitesses et d'offrir une bonne desserte pour le quartier (voirie et bus) ;
- Mailler davantage l'ensemble du secteur à l'intérieur même du quartier et par rapport au reste de la ville (au sud et à l'est) ;
- Engager la dépollution des terrains ;
- Anticiper une éventuelle mutation du lotissement commercial de la Greffière

Principes d'aménagement

- Requalifier les abords du parc de la Greffière et ses entrées, notamment l'entrée nord, améliorer sa visibilité et ses accès, en particulier par la création d'accès supplémentaires ;
- Réorganiser les circulations autour de deux grands axes :
 - un axe nord/sud de déplacements doux, qui doit permettre de désenclaver le secteur et de créer une nouvelle liaison inter-quartier. Cette voie pourrait tirer avantage du relief existant et être aménagée le long du parc de la Greffière, sous forme de voie en belvédère offrant des points de vue sur le parc et son lac.
 - un axe nord/sud ouvert à la circulation automobile qui traversera le secteur afin de desservir l'ensemble des habitations et qui sera relié à la RD445. Cette voie devra être conçue pour une desserte de quartier.
- Permettre la requalification de la RD445 en aménageant des trottoirs, une piste cyclable et une traversée sécurisée de type parvis vers l'arrêt de bus ;
- Créer de nouveaux logements en veillant à la diversité des typologies bâties ;
- Préserver les arbres remarquables existants. Ces arbres seront à identifier et valoriser dans le cadre de l'aménagement du secteur.

Le plan ci-dessous précise ces principes dans l'espace.



Principes espaces verts	Principes déplacements	Autres
 Espace vert à valoriser  Espace où des arbres remarquables sont à identifier et valoriser	 Principe de voirie à créer  Principe de liaison douce à créer  Voie à requalifier	 Espace concerné par l'orientation d'aménagement

Accusé de réception en préfecture
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
 Date de télétransmission : 22/03/2024
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

4. Le quartier des Joncs-Marins

Le lotissement communal des Joncs-Marins est situé à l'ouest de la RD445. La première tranche du lotissement a déjà été viabilisée et les permis ont été déposés. Les deuxième et troisième tranches sont en cours de réalisation. L'orientation d'aménagement apporte des indications supplémentaires au plan de zonage afin de préciser les formes urbaines attendues.

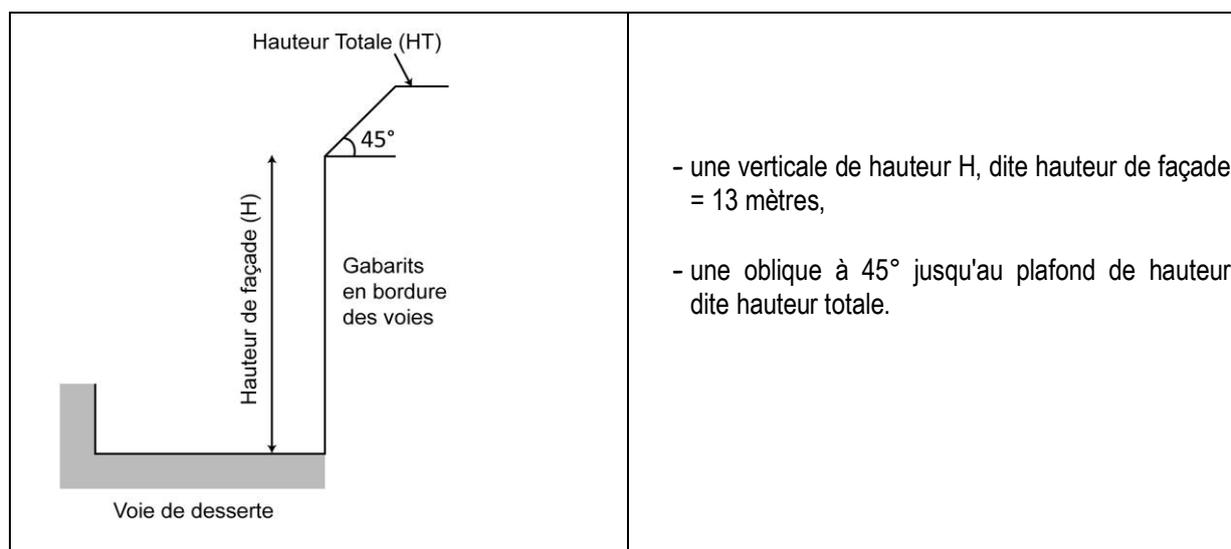
Les enjeux et principes d'aménagement

Les alignements

Le plan ci-dessous indique des implantations obligatoires à l'alignement sur certaines parcelles. Ces alignements devront être respectés. Ils permettront de constituer l'avenue de ville et l'avenue commerçante.

Les hauteurs

Des hauteurs maximum sont indiquées pour le secteur UCd à l'article 10 du règlement. Cet article autorise une hauteur égale à R+4 inscrite dans le gabarit suivant :

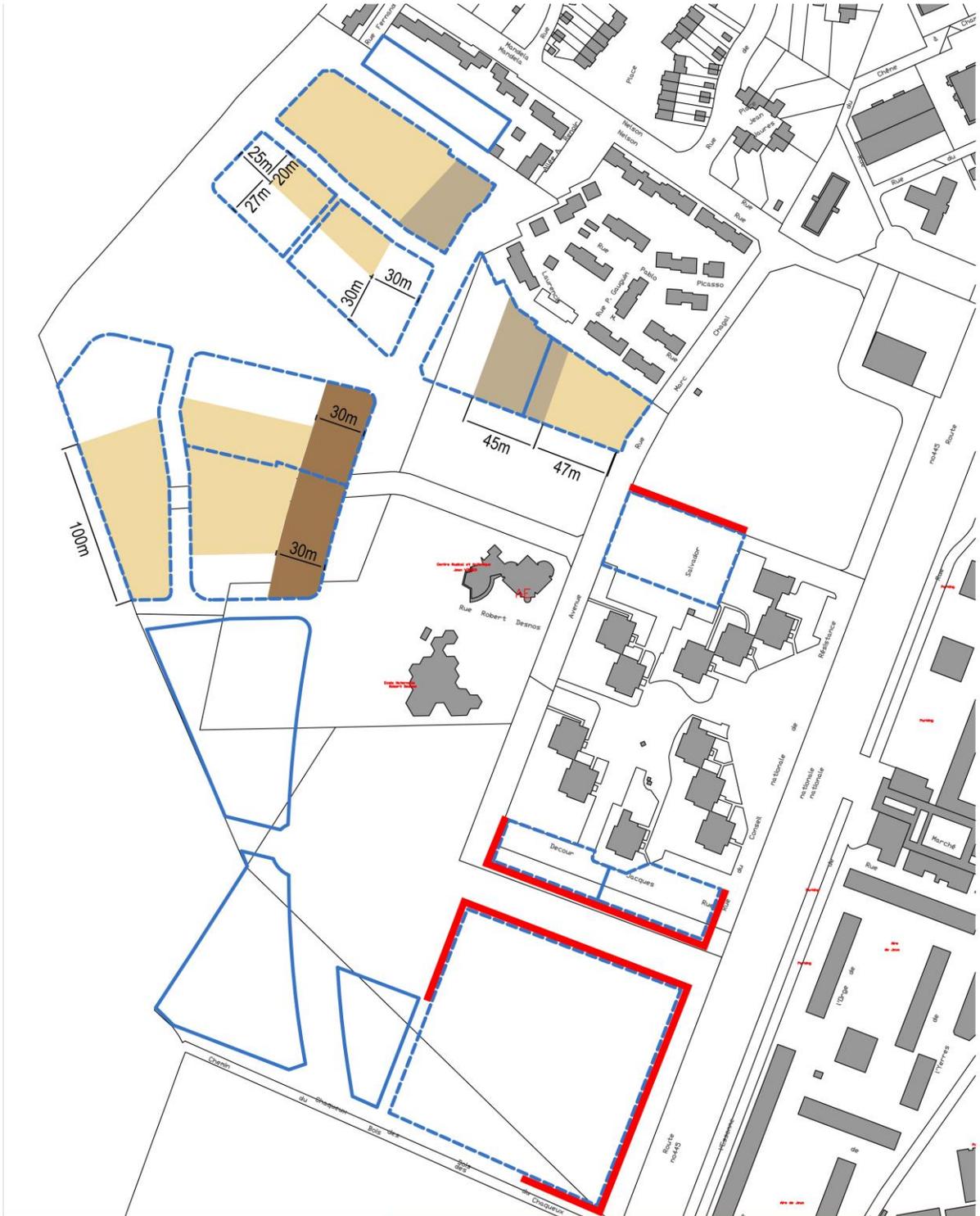


Afin d'assurer une transition harmonieuse entre les constructions du lotissement et les quartiers alentours, notamment en termes de vues et d'ensoleillement des habitations actuelles, ainsi que pour offrir une façade au parc central du quartier, l'orientation d'aménagement précise les hauteurs autorisées.

Ainsi, dans le secteur UCd, l'orientation d'aménagement détermine les secteurs où les constructions ne pourront pas dépasser trois ou quatre niveaux (R+2 ou R+3).

Au contraire, le long du parc central, les hauteurs pourront dépasser d'un niveau la règle inscrite dans le règlement (soit atteindre 6 niveaux, R+5). Le plan ci-dessous indique le secteur concerné. Le niveau supplémentaire ne devra pas dépasser 3 mètres.

Des cotations délimitent les secteurs concernés. Les règles qui y sont applicables sont définies par un code couleurs.

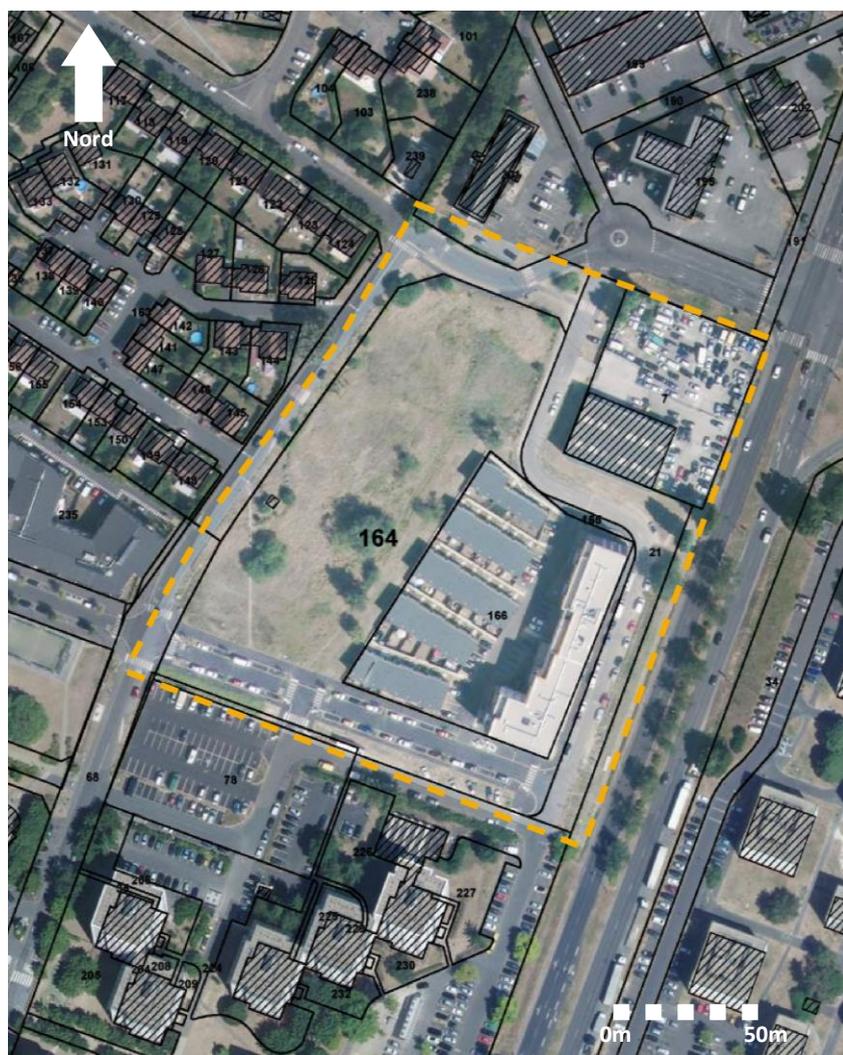


Eléments indicatifs		Composition urbaine	
	Parcelles du lotissement des Joncs-Marins		Hauteur R+2 maximum
	Parcelles concernées par l'orientation d'aménagement		Hauteur R+3 maximum
			R+5 autorisé (un niveau supplémentaire de 3 mètres par rapport aux règles du PLU est autorisé)
			Implantation obligatoire à l'alignement
			Cotation à respecter

Accusé de réception en préfecture
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
 Date de télétransmission : 22/03/2024
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

5. Le quartier du Totem

Le secteur du Totem est situé à l'interface des quartiers des Joncs-Marins et de la Greffière. Il s'agit d'un îlot dont le réaménagement doit annoncer le début du centre urbain et permettre de constituer l'avenue de ville. A noter que de nouveaux logements ont déjà été construits au sud-est de ce secteur, dans le cadre de l'opération de la Résidence des Peintres, et que par ailleurs une nouvelle artère permettant de desservir le nouveau centre urbain des Joncs Marins a été créée : la rue Marchand et Feraoun.

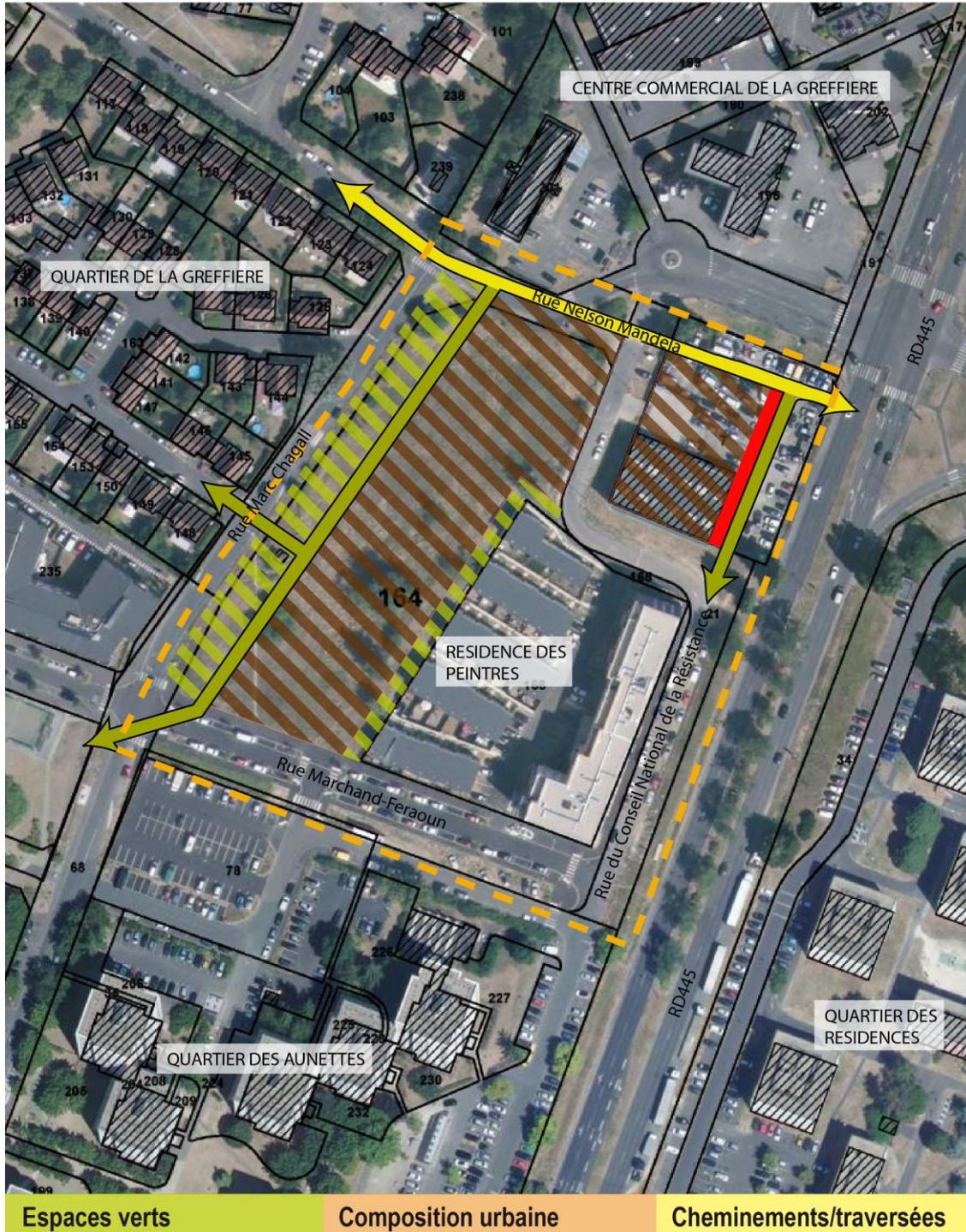


Les enjeux et principes d'aménagement

- Signifier l'entrée dans le centre urbain par une implantation obligatoire à l'alignement (cf. plan ci-dessous) et le réaménagement du carrefour,
- Permettre la continuité de l'urbanisation le long de la RD445 tout en assurant une transition entre l'échelle de la RD445 (grands gabarits) et celle des pavillons en arrière de quartier. L'opération de la Résidence des Peintres s'inscrit dans ce principe,
- Construire de nouveaux logements (le secteur où peuvent s'implanter les logements correspond à l'îlot en hachuré marron à l'est de la rue du Conseil National de la Résistance, cf. plan),

Accusé de réception en préfecture
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
Date de télétransmission : 22/03/2024
Date de réception préfecture : 22/03/2024

- Construire un nouvel équipement scolaire (le secteur où peut s'implanter l'équipement est indiqué en hachuré marron à l'ouest de la rue du Conseil National de la Résistance, cf. plan),
- Relier le centre commercial de la Greffière et le quartier des Aunettes en créant une nouvelle voie piétonne (cf. plan),
- Créer un nouvel espace vert paysagé (cf. plan).



Espaces verts	Composition urbaine	Cheminements/traversées
Espace vert à créer	Espace concerné par l'orientation d'aménagement	Voie à réaménager
	Espace constructible	Desserte piétonne à créer
	Implantation à l'alignement	

Accusé de réception en préfecture
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE
 Date de télétransmission : 22/03/2024
 Date de réception préfecture : 22/03/2024