

Département de la Seine et Marne

Commune de Chevry-Cossigny

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU
Document arrêté le : 6 novembre 2017

Document approuvé le :

SOMMAIRE

I.	Mise en valeur de l'entrée de ville et préservation du patrimoine bâti	
1.	Les enjeux et objectifs.....	5
2.	Le parti d'aménagement	6
a)	Secteur 1.....	6
b)	Secteur 2.....	8
c)	Secteur 3.....	10
d)	Secteur 4.....	12
3.	Programmation de logements	12
II.	Vers un nouveau quartier résidentiel	
1.	Les enjeux et objectifs.....	14
2.	Le parti d'aménagement	14
3.	Programmation de logements	15
III.	Le renforcement de l'emploi et de l'activité économique	
1.	Les enjeux et objectifs.....	16
2.	Le parti d'aménagement	18
3.	La desserte de l'opération	18

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune.

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

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone à urbaniser, ces 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 aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Sur la commune de Chevry-Cossigny, le diagnostic a conduit à mettre en évidence plusieurs secteurs à enjeux :

- l'entrée de ville Sud, en venant de Brie-Comte-Robert, par la RD216. Elle constitue la porte d'entrée dans la commune. Elle présente un caractère « rural » par la présence des terres et des bâtiments agricoles et une faible densité bâtie. Le végétal y est très présent dans les parcs et les jardins ;
- les grandes propriétés qui s'inscrivent historiquement dans la ville et dont il est nécessaire d'organiser un renouvellement urbain afin d'assurer la mise en valeur et d'entretenir le patrimoine ;
- Les secteurs d'urbanisation situés dans le périmètre de la ZAC approuvée des « Nouveaux horizons ». Pour l'habitat, ils concernent des terrains enclavés dans l'urbanisation, au Sud-Ouest. Pour l'activité économique, ils s'établissent dans la continuité des zones d'activités existantes, vers l'Est ;
- Ces diverses opérations d'aménagement peuvent se réaliser à plus ou moins long terme, et en plusieurs phases, en fonction :
 - des initiatives publiques ou privées,
 - de l'avancement de la maîtrise foncière,
 - de la réalisation des équipements de desserte.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent, par secteur, des échéances de réalisation, pour permettre une bonne insertion dans le bourg et pour tenir compte de la création ou de la saturation des équipements publics (réseaux, écoles...).

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble et de veiller, dans un rapport de compatibilité, au respect des prescriptions.

MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

I. Mise en valeur de l'entrée de ville et préservation du patrimoine bâti

1. LES ENJEUX ET OBJECTIFS

L'entrée de ville au Sud constitue l'une des portes d'entrée privilégiée et la vitrine de la commune. C'est probablement cette localisation qui a favorisé l'implantation de grandes demeures bourgeoises implantées au sein de vastes parcs arborés et plantés.

Elle se compose aujourd'hui d'une double fonctionnalité, avec d'un côté de la RD 216, des activités économiques et commerciales ; et de l'autre, de l'habitation.

Les activités économiques ne sont pas remises en cause et seront complétées par l'urbanisation de la zone AUXa, détaillée ci-après, proposant un aménagement qualitatif de l'entrée de ville.

Les enjeux se concentrent donc sur l'autre versant de la RD 216, avec pour objectif de conforter sa vocation résidentielle.

Il s'agit de :

- conforter le caractère aéré et verdoyant de l'entrée de ville, en proposant notamment un paysagement particulier des franges en contact avec les espaces agricoles et une ouverture sur l'espace public,
- organiser le renouvellement urbain à l'échelle de chaque propriété, en veillant à s'harmoniser avec le bâti avoisinant,
- sauvegarder le patrimoine bâti et naturel remarquables.

La vocation privilégiée sur ces secteurs est l'habitat. Des structures d'intérêt collectif sont ponctuellement acceptées. L'objectif est de conserver un caractère résidentiel.

Chaque propriété composant cet ensemble dispose de ces propres particularités. Le parti d'aménagement est donc détaillé par opération.

MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

a) SECTEUR 1

Ce secteur fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre.

Les constructions actuelles ne présentant pas d'intérêt architectural (hangar agricole et pavillon), elles peuvent donc être démolies.

Les nouvelles constructions doivent être orientées parallèlement à la RD 216. Un traitement architectural particulier doit être réalisé sur les façades visibles depuis cette voie. En effet, ces façades présenteront un aspect brique afin de proposer une harmonie des architectures avec l'ancienne sucrerie (sise rue Charles Pathé) et la maison bourgeoise située sur la propriété voisine, lesquelles sont inscrites historiquement dans la ville.

L'ouverture sur l'espace public et le caractère aéré du secteur seront affirmés par un recul des constructions. Le stationnement ne doit pas être organisé sur cet espace de dégagement.

L'entrée principale est maintenue à son emplacement actuel. Elle doit cependant être aménagée et mise en valeur pour affirmer son rôle de porte d'entrée dans l'opération. Elle doit servir de point de départ à la desserte interne de l'opération.

Il sera maintenu la possibilité d'une connexion viaire ultérieure vers le Sud de l'opération.

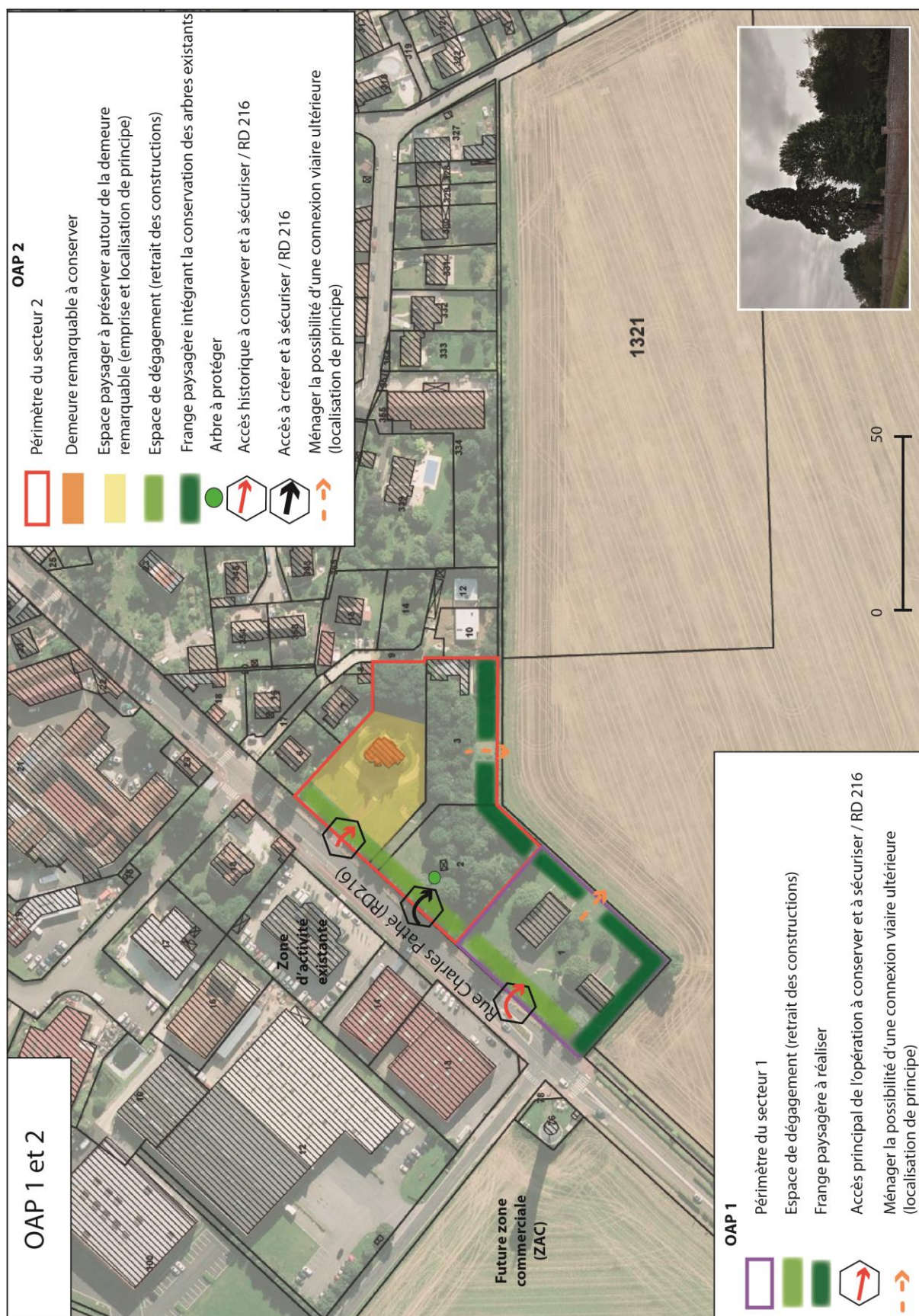
A la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

Une frange paysagère d'au moins 4 m de profondeur doit être créée au Sud et à l'Ouest, pour des motifs écologiques et paysagers. Les arbres existants dans cette bande en frange de l'opération doivent être conservés, et s'il n'en existe pas, des plantations seront réalisées.

En bordure de la RD, la clôture doit être minérale. Elle doit s'harmoniser et s'inscrire dans la continuité de la clôture sur les parcelles voisines, notamment au niveau des matériaux et de la volumétrie. La clôture doit être constituée d'un muret de 80 cm de hauteur, surmonté d'une grille.

Les piliers doivent être en brique et surmontés d'un chapeau. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI



MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

b) SECTEUR 2

Ce secteur fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre.

En particulier, la construction de nouveaux bâtiments est conditionnée à la réhabilitation de la demeure bourgeoise. Ces deux opérations ne pourront être engagées séparément.

La belle demeure bourgeoise, bâtie en brique, présente un intérêt architectural et patrimonial. Elle est protégée au titre des éléments remarquables. Elle sera réhabilitée et reconvertie en logements collectifs.

Parce que sans être accompagnée d'un parc, cette bâtisse ne présente que peu d'intérêt, les abords de la construction sont protégés. Ils doivent conserver un aspect de parc ouvert et continuer à participer à la mise en valeur paysagère et patrimonial du site. Cet espace pourra cependant accueillir des aires de stationnement paysagées.

Sur le reste de la propriété, les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la demeure bourgeoise existante, mais également avec le reste du bâti avoisinant (sucrierie). Les façades visibles depuis la RD 216 et les voies de desserte interne à l'opération doivent donc présenter un aspect brique. La forme urbaine recherchée sur ce secteur est la construction de petits îlots bâtis.

En termes de desserte, l'entrée historique est maintenue à son emplacement actuel. Elle peut cependant être aménagée et mise en valeur pour sécuriser les déplacements.

Un second accès sera créé Rue Charles Pathé, son traitement paysager et en termes de sécurité devra permettre d'affirmer son rôle de porte d'entrée dans l'opération.

Il sera maintenu la possibilité d'une connexion viaire ultérieure vers le Sud de l'opération.

A la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

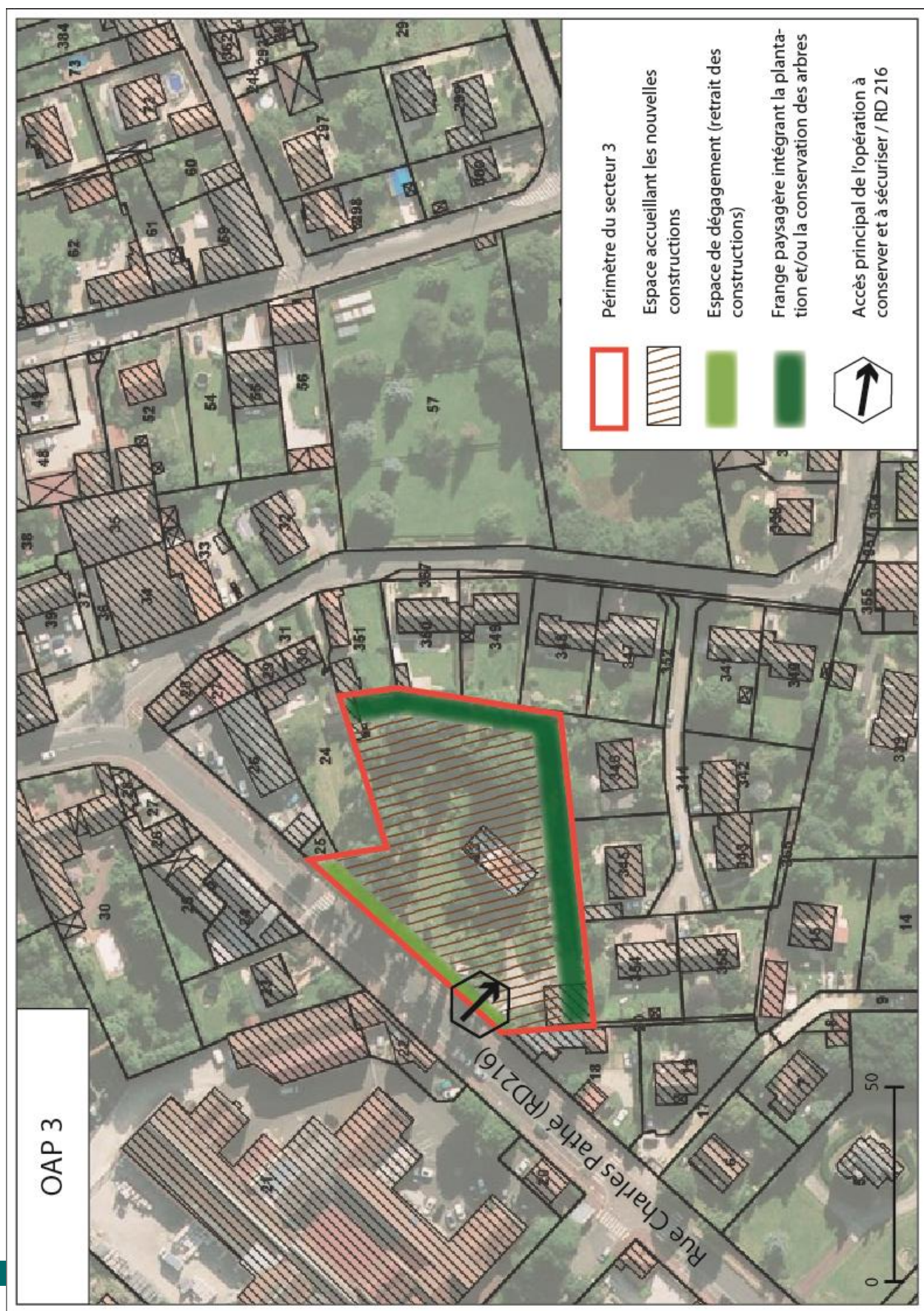
Comme dans le secteur précédent, l'ouverture sur l'espace public et le caractère aéré du secteur sont affirmés par un recul des constructions. Le stationnement ne doit pas être organisé sur cet espace de dégagement.

Le mur de clôture doit être préservé ou reconstruit à l'identique. Il pourra être surmonté d'une grille. Les piliers doivent être en brique et surmontés d'un chapeau.

Une bande végétalisée devra être conservée sur une largeur d'au moins 4 m d'épaisseur, en limites Sud de l'opération pour des motifs écologiques et paysagers. Les arbres existants dans cette bande en frange de l'opération doivent être conservés, et s'il n'en existe pas, des plantations seront réalisées.

L'arbre remarquable (sequoia) matérialisé sur le schéma et les documents graphiques doit être protégé.

MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI



MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

c) SECTEUR 3

Ce secteur fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre.

Afin de conserver un environnement aéré en entrée de ville, les nouvelles constructions devront s'implanter en recul par rapport à la RD 216. Le stationnement reste interdit sur cet espace de dégagement. L'entrée actuelle est conservée.

Les façades des constructions orientées vers la RD216 doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier visant à s'harmoniser avec l'ancienne sucrerie. Elles devront pour cela intégrer des éléments d'aspect brique.

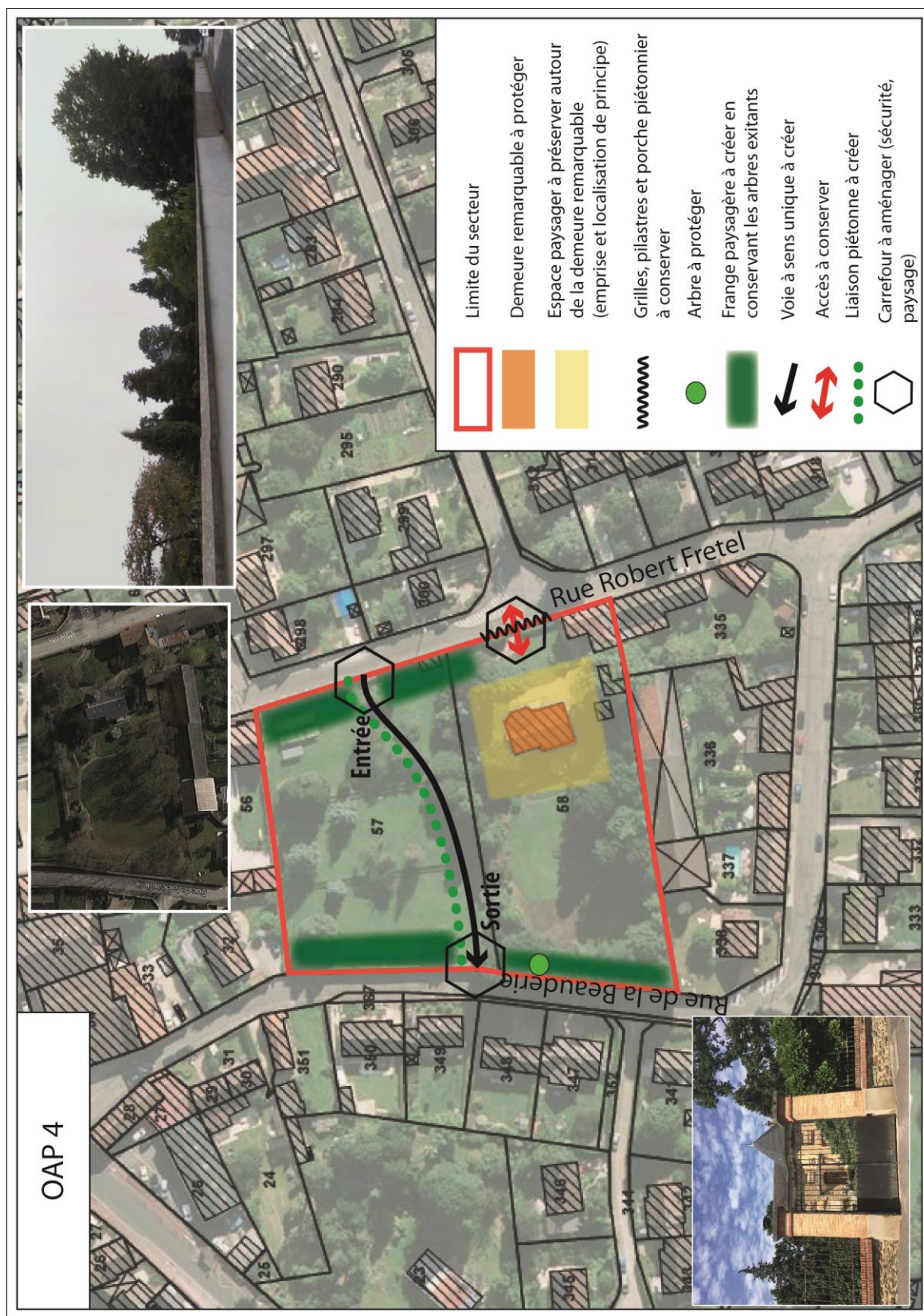
En bordure de la RD216, la clôture doit conserver sa minéralité.

Le mur doit être préservé ou reconstruit à l'identique. Il pourra dans ce cas être surmonté d'une grille. Une ouverture supplémentaire et/ou l'élargissement du portail existant pourront être pratiqués de manière à créer une sortie vers la RD 216.

Le site s'inscrit dans un ensemble pavillonnaire dont les fonds de parcelle, en limite de propriété, sont occupés par des jardins. Pour maintenir cette végétalisation et conserver un cœur d'îlot vert entre les constructions, une bande végétalisée devra être conservée voire aménagée (plantations à réaliser s'il n'en existe pas) sur une largeur d'au moins 4 m d'épaisseur, en limite de l'opération pour des motifs écologiques et paysagers. Les arbres existants dans cette bande en frange de l'opération doivent être conservés.

A la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI



MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

d) SECTEUR 4

Ce secteur fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre. Ce périmètre inclut la préservation de la demeure bourgeoise qui pourra être divisée en plusieurs logements ou non.

La propriété recèle en effet une belle demeure bourgeoise accompagnée d'un petit pavillon ancien qui marque l'entrée. La grande bâtisse présente un intérêt patrimonial et culturel. Elle doit donc être préservée et un espace paysager suffisant doit être conservé à ses abords. Les aires de stationnement et voiries sont toutefois autorisées au sein de cet espace.

L'arbre remarquable présent dans le parc doit être protégé.

L'unique accès à la propriété fait face à la grande demeure. Il doit être conservé et réservé à la grande demeure. Dès lors, un nouvel accès sera créé sur la rue de la Beauderie et un second sur la rue Frétel afin de desservir les nouvelles constructions. Une connexion viaire sera prévue au sein de l'opération entre ces deux accès, à sens unique et d'accès réservé aux résidents. Ainsi, l'entrée se fera par la rue Robert Fretel et la sortie par la rue de la Beauderie. Une liaison piétonne sera également réalisée.

Pour des motifs d'ordre culturel et paysager, les franges de l'opération en limite avec les voies doivent être plantées.

L'entrée existante de la propriété, composée de grilles, pilastres et d'un porche piétonnier doivent être conservés.

En outre, les portions de mur en pierre (meulière ou moellons sur la rue de la Beauderie) doivent être préservées. Le reste de la clôture devra être démoli et reconstruit sous la forme d'un muret d'aspect similaire à la clôture en pierre conservée : moellons rue de la Beauderie et meulière surmonté d'une grille rue Robert Frétel). Les piliers doivent être en meulière et surmontés d'un chapeau.

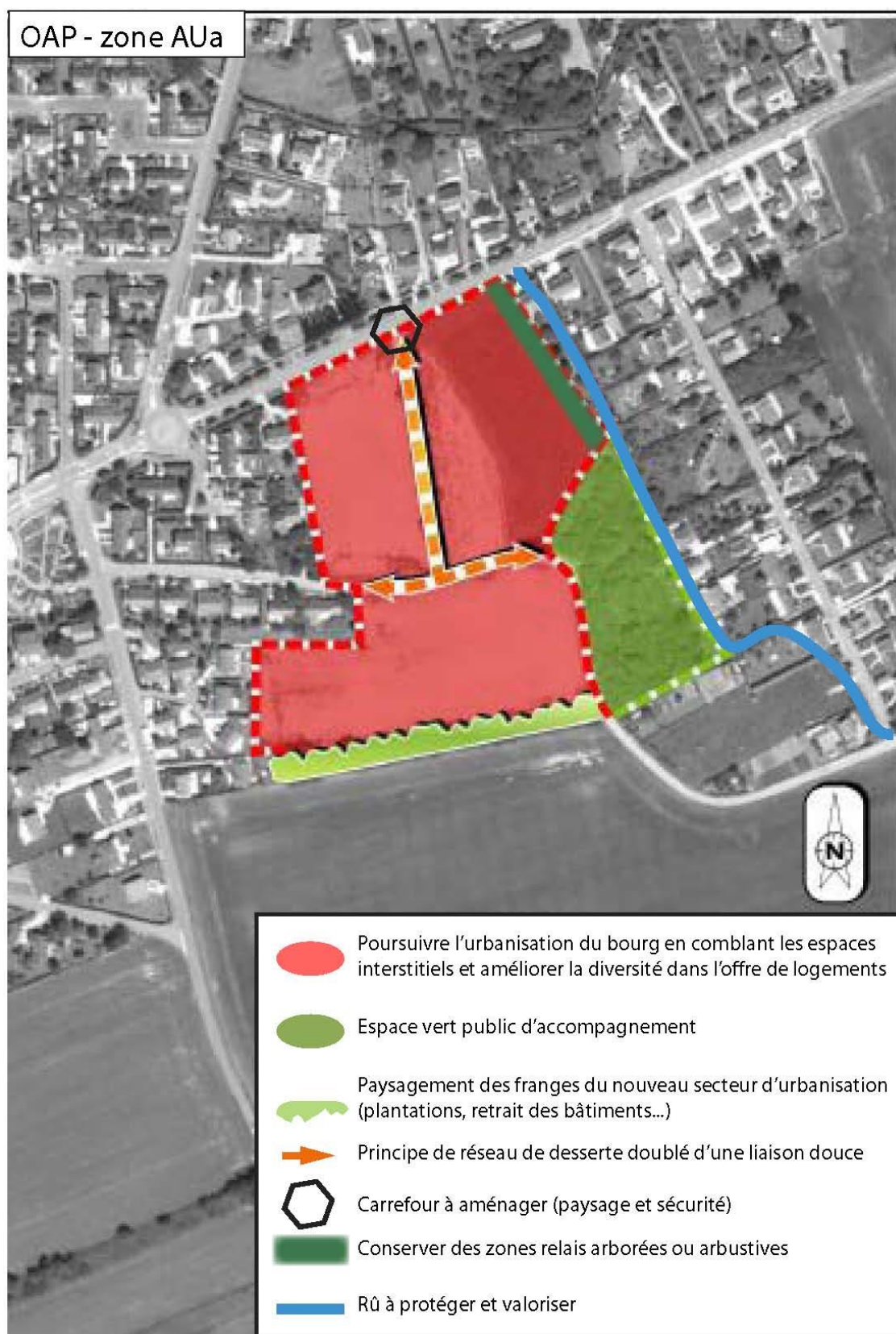
3. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Sur les secteurs 1, 2 et 3 la densité moyenne de logements sera de 80 logements / ha, appliquée à la totalité du périmètre d'OAP. Sur le secteur 4, la densité moyenne sera de 90 logements / ha.

Cette densité comprend les logements à créer au sein des bâtisses à préserver ou à reconstruire à l'identique. Au sein de ces demeures, les logements auront une taille correspondant au T2 ou T3.

Chacune de ces opérations comprendra en outre entre 25 % et 50 % de logements locatifs sociaux.

VERS UN NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL



II. Vers un nouveau quartier résidentiel

1. LES ENJEUX ET OBJECTIFS

La zone AUa, inscrite au P.L.U. et créée par la ZAC des nouveaux horizons approuvée en 2008, a pour objectif de permettre le développement de logements sur la commune, en réponse :

- à la mise en œuvre de prescriptions déjà inscrites dans le précédent P.L.U. et découlant de la création de la ZAC,
- au comblement urbain d'un espace interstitiel entre deux entités bâties,
- aux besoins de mixité et de diversité du logement sur la commune.

Les enjeux de ce site sont de développer l'offre de logements, de façon diversifiée et complémentaire avec les renouvellements urbains qui s'opèrent spontanément et au gré des initiatives privées dans les quartiers résidentiels existants.

La position de ce site, en bordure de l'axe principal de la commune et proche de l'entrée de ville Ouest, renforce la nécessité d'y inscrire un objectif de qualité et de cohérence. Ces attentes liées au projet devront se traduire par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble, cette zone étant comprise dans le périmètre du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « des Nouveaux Horizons ». Cette ZAC précise les principes d'aménagement d'ensemble et un phasage cohérent.

Le site est localisé en bordure Sud de la RD 216 (rue Charles Pathé / route de Gretz-Armainvilliers). Il s'étend en continuité des secteurs pavillonnaires (lotissements) dans le bourg de Chevre-Cossigny, mais doit renforcer l'urbanisation aux abords de la voie principale conformément aux orientations du P.A.D.D.

La vocation de cette opération vise à l'implantation de logements et éventuellement de constructions ou d'installations d'intérêt collectif. Elle s'accompagnera d'un aménagement paysager qui permettra aux futurs habitants de bénéficier d'une aire de détente. Cet espace paysager fera aussi le lien avec le quartier pavillonnaire voisin à l'Est. Il est lui aussi dans le périmètre de la Z.A.C.

Enfin le secteur écologique mis en évidence dans l'étude d'impact de la création de la Z.A.C., devra être préservé et les modalités de gestion de l'espace paysager devront organiser son maintien.

2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

La fonction dominante de ce secteur est celle de l'habitat, avec un accompagnement possible pour des constructions ou installations d'intérêt collectif. Dans l'objectif de diversité, il est prévu d'accueillir sur ce site :

- en terme de types d'habitat : des logements individuels et des logements collectifs,
- en terme de statut d'occupation : des logements en accession et des logements locatifs ; avec une part de logements sociaux afin de permettre de répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées notamment (mixité sociale).

VERS UN NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL

Les formes urbaines doivent être cohérentes avec le contexte bâti du bourg : en terme de hauteur, les constructions ne peuvent dépasser R + 1 niveau + combles.

Les franges de l'opération, en limite avec la zone agricole, doivent faire l'objet d'un traitement paysager, intégrant des plantations. Les végétaux de basses tiges sont à privilégier.

Le réseau de desserte en voirie automobile doit permettre de desservir les nouvelles constructions et assurer le maillage entre le chemin de la Butte et la rue Charles Pathé. Ce maillage inclura une liaison douce.

Un aménagement du carrefour avec la RD 216 sera réalisé afin de sécuriser au mieux les déplacements des différents usagers et de créer un effet porte d'entrée au quartier (aménagement paysager).

Il s'agira également de conserver des zones relais ou tampons arborées et/ou arbustives entre les cultures, la zone d'habitat et le projet : s'appuyer sur la liste de flore locale pour renforcer les haies existantes ou pour en concevoir.

A la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

3. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Sur cette zone, la programmation de logement sera conforme à celle prévue au sein de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 120 logements.

Cette opération comprendra en outre entre 25 % et 50 % de logements locatifs sociaux.

LE RENFORCEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

III. Le renforcement de l'emploi et de l'activité économique

1. LES ENJEUX ET OBJECTIFS

Les zones AUX ont pour objectif de permettre le développement d'activités économiques sur la commune, en réponse :

- à la préservation d'un équilibre « habitat-emploi » sur la commune,
- à la mise en œuvre de prescriptions déjà inscrites dans le précédent P.L.U. (il s'agit de la poursuite et de l'extension de l'aménagement de zones à vocation économique),
- à la répartition de la nature des activités entre le secteur Nord et le secteur Sud pour prendre en compte la qualification de l'entrée de ville,
- aux besoins des populations et demandes des entreprises,
- à la nécessité de mettre en place une structure et un fonctionnement global satisfaisant l'ensemble des secteurs économiques à long terme, notamment en termes de desserte et de réseau viaire. Il s'agit notamment de réduire les nuisances liées aux circulations des poids lourds pour les secteurs d'habitations traversés.
- la satisfaction des besoins en commerces en complément de ceux existants sur le centre-ville.

Les enjeux de cette zone sont de développer l'offre pour l'accueil d'entreprises, de façon qualitative en termes de paysagement et en continuité et complémentarité avec les secteurs existants limitrophes. Ceci est particulièrement important dans la mesure où la zone AUX se répartit de part et d'autre du ru du Réveillon et de la zone UX existante, occupée en grande partie.

Cette recherche de la qualité et de la cohérence du projet devra donc se traduire par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble et pour cela cette zone est comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite «des Nouveaux Horizons» approuvée en 2008, intégrant les principes d'aménagement d'ensemble et un phasage cohérent notamment vis-à-vis du programme de logement de la zone AUa.

La vocation de cette opération vise à l'implantation exclusive d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales. Ne sont donc pas autorisées des constructions à usage essentiel d'entrepôt ni de logement, hormis lié au fonctionnement des activités qui s'implanteront sur cette zone et dans des proportions qui restent marginal par rapport à l'activité.

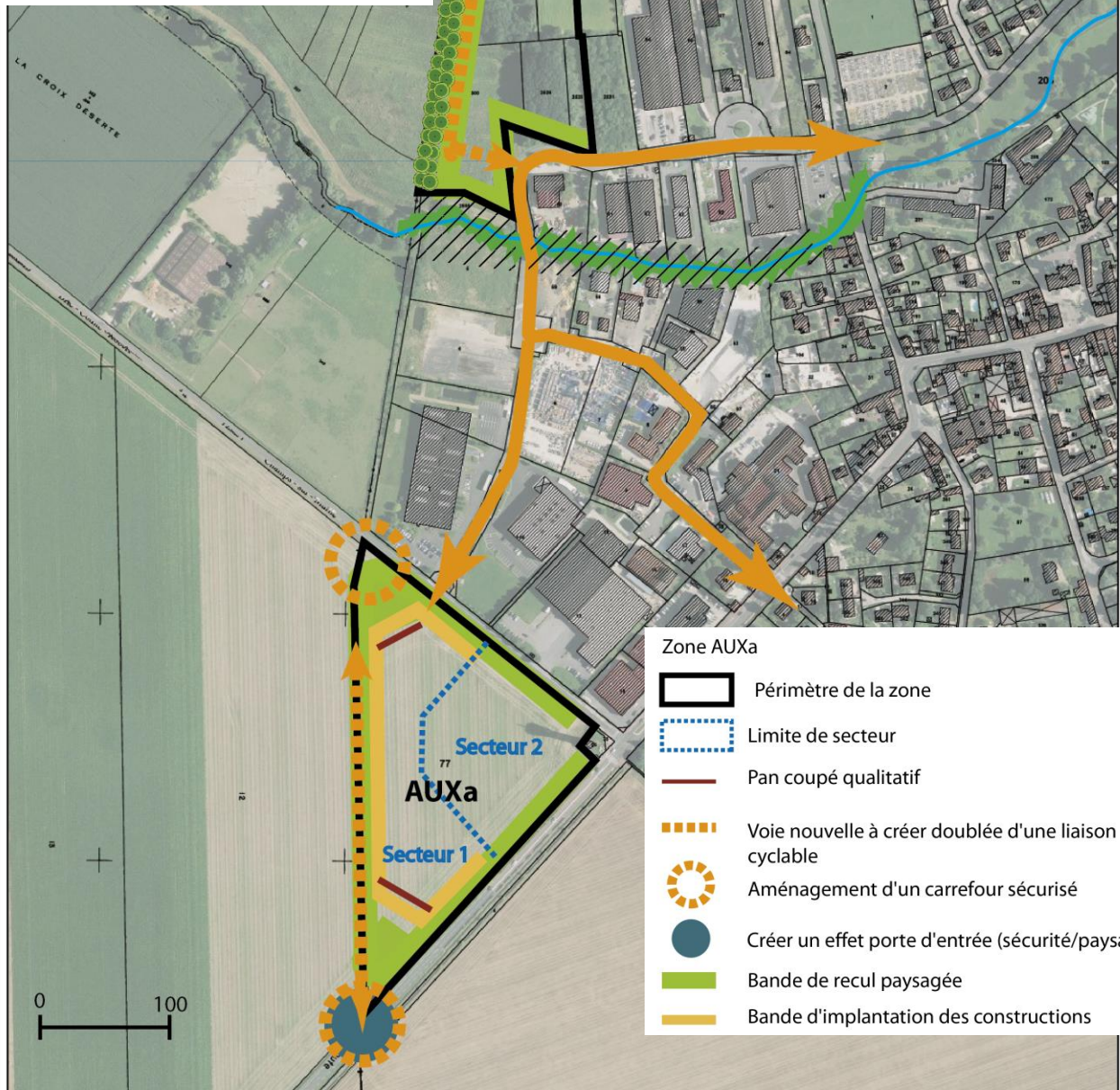
L'emprise de la zone AUX est répartie en deux sites distincts de part et d'autre du ru du Réveillon et des espaces économiques existants : AUXa au Sud et AUXb au Nord. De plus la zone AUXa est répartie en deux secteurs : le secteur 1 qui englobe les espaces qui sont le plus visibles et qui vont composer le front urbain de l'entrée de ville et le secteur 2 qui sera moins visible, dissimulé par le secteur 1.

LE RENFORCEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

OAP - Zones d'activités AUXa et AUXb

Zone AUXb

-  Périmètre de la zone
-  Reconstituer un habitat favorable au Conocéphale gracieux et au Phanéoptère méridional
-  Planter une haie arbustive
-  Protéger et valoriser l'Espace Boisé Classé
-  Protéger les rives du Réveillon
-  Bande de recul paysagée
-  Bande d'implantation des constructions
-  Voie nouvelle paysagée à créer
-  Espace Boisé Classé à créer ou à préserver



Zone AUXa

-  Périmètre de la zone
-  Limite de secteur
-  Pan coupé qualitatif
-  Voie nouvelle à créer doublée d'une liaison cyclable
-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Créer un effet porte d'entrée (sécurité/paysage)
-  Bande de recul paysagée
-  Bande d'implantation des constructions

LE RENFORCEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

La mixité économique est inscrite sur ce site : artisanale, industrielle, tertiaire (bureaux) et commerciale. Le projet d'ensemble implique une cohérence dans l'aménagement de ce site afin de :

- poursuivre et achever l'aménagement de ces quartiers économiques dans des conditions de paysagement et de traitement des franges satisfaisantes, en interface avec les espaces agricoles et naturels adjacents et le long de la RD216 (bandes de recul paysager et gestion de l'implantation du bâti aux sites clés de l'aménagement),
- organiser de façon adaptée la desserte de l'ensemble de la zone d'activité (existante et à créer) et la répartition des activités sur les deux sites « Nord » et « Sud »,
- inscrire un réseau de desserte le plus opérationnel possible et cohérent avec l'objectif global de modifier les conditions d'accès à l'ensemble des sites économiques de la commune, desserte interne, mais aussi gestion de croisement des deux RD 51 et 216 au droit du quartier économique et sur un site appelé donc à connaître une augmentation de la circulation de poids lourds.

3. LA DESSERTE DE L'OPERATION

Les accès à la zone se feront par la RD 216 et par la RD 51 conformément au schéma figurant sur le document graphique ci-après.

Le réseau viaire proposé suit une logique visant à supprimer l'accès aux secteurs économiques par le croisement rue Charles Pathé / rue Aman Jean, en plein bourg.

L'entrée dans le secteur est prévue par :

- la RD 216 par le biais d'un carrefour aménagé du type giratoire en emprise sur la zone AUX et l'actuel domaine public ; cet aménagement devra créer un effet « porte d'entrée » en termes de sécurité et de paysage
- la RD 51 par le biais d'un carrefour qui permettra de relier cette route départementale, la partie de la voie Nord-Sud reliant la rue René Cassin et la future voie de desserte de la partie Sud de la future zone d'activités.
- pour la partie Nord (AUXb) par une greffe sur l'actuelle rue de l'Industrie.

Les nouvelles constructions ne pourront avoir d'accès direct sur la RD 216.

Dans la partie Nord, la voie nouvelle devra permettre de relier la rue de l'industrie à sa jonction avec la voie de passage au-dessus du Réveillon, jusqu'à la rue Aman Jean, via le chemin rural.

LE RENFORCEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1.1. LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le propos, pour l'architecture, est de ne pas entraver l'expression individuelle des entreprises économiques tout en organisant le paysage d'entrée de ville.

La gageure consiste à conjuguer la diversité des impératifs fonctionnels des entreprises. Il n'est pas aisé, en effet, de gérer les différences de tailles, de besoins, de produits, d'image de marque des bâtiments supports d'activités.

Pour atteindre cet objectif, on recherche :

- la création d'une bande de recul paysager qui pourra intégrer quelques stationnements accompagnés de plantations et des dessertes et qui donc laissera une place importante au paysagement,
- une organisation de l'implantation du bâti sur les secteurs les plus visibles et donc en partie Sud et sur les espaces face à l'espace agricole et aux entrées de ville depuis les RD 216 et 51,
- la création d'une architecture de «têtes de pont» aux points les plus marquants de l'entrée de ville et pour que les bâtiments en continuité de ces têtes de pont soient les plus significatifs dans le paysage,
- gérer l'orientation des bâtiments pour que la façade principale et valorisante se tourne sur les parties les plus visibles en pourtour du site,
- en revanche, une plus grande liberté de composition est offerte pour les traitements architecturaux qui pourront ainsi être l'occasion d'exprimer une créativité originale recourant largement à toute la diversité du registre architectural contemporain.

Ainsi, on veillera à utiliser toutes les ressources décoratives qui peuvent résulter d'un traitement soigné des éléments fonctionnels saillants des bâtiments : portiques des entrées, éléments de liaison entre deux bâtiments distincts, accompagnement végétal des entrées principales, etc.

De plus sur les deux angles les plus visibles, un traitement architectural hautement qualitatif devra jouer un rôle de signal et de vitrine de l'opération sur les pans coupés.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions et les clôtures doivent être choisis dans le souci de discrétion dans le paysage.

Les traitements architecturaux surtout à l'intérieur d'une même unité foncière doivent être conçus dans le souci de conserver un caractère harmonieux. De façon générale, les façades doivent être tournées vers la voie desservant la parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles.

LE RENFORCEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les enseignes doivent s'intégrer aux volumes bâtis. Tout projet d'enseigne fera l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la réglementation nationale sur la publicité.

Les toitures pourront être des toitures terrasses ou seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants. Les toitures de faible pente, si elles existent, doivent être masquées à la vue par un acrotère périphérique horizontal.

1.2. LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions d'aménagement attendues s'appuient sur une organisation corrélant bâti et trame verte à créer. Elles traduisent la recherche d'un paysage urbain conservant son caractère « économique » mais assurant un paysage de qualité surtout en front urbain.

Cet espace est structuré par des trames vertes, douces, fonctionnelles et bâties qui s'appuient sur l'étude d'impact du dossier de création de la Z.A.C. et affirme une démarche d'aménagement durable.

Les espaces verts seront répartis :

- sur les espaces publics en accompagnement de la voie : surfaces dédiées aux espaces verts communs, aux liaisons douces et à la gestion des eaux de ruissellement sous la forme de noues,
- sur le traitement des abords du Réveillon, par la création d'un site de gestion des eaux de ruissellement et une obligation de recul des constructions par rapport à ses rives,
- sur les espaces privés au sein de chaque lot par la création d'une bande de recul paysager. C'est principalement par l'obligation de marges de recul par rapport aux voies que la mise en œuvre de qualité des espaces verts et non bâtis pourra trouver sa place.
- Conformément à l'étude d'impact de la ZAC, afin de conserver un habitat favorable au Conocéphale gracieux et au Phanéoroptère méridional, la friche à hautes graminées et hautes herbes tout au Nord du site doit être reconstituée. Actuellement en limite Nord mais au centre d'un terrain, elle sera reconstituée toujours en frange Nord mais totalement accolée à la plaine agricole. Cette friche constituera une frange paysagère pérenne sur une partie de la limite Nord. Elle sera séparée à l'Est des constructions par une haie arbustive.
- Il conviendra également de conserver ou recréer un espace boisé à l'Ouest de la zone AUXb, d'une largeur d'environ 10 m, pour créer une zone tampon arborée entre les cultures, la zone d'activité et le projet. De plus, une lisière herbacée sera conservée le long de la zone tampon à l'Est de 2 à 3 m de large.
- Enfin, il s'agira de protéger et valoriser les boisements présents aux abords du ru, et de préserver le ru du réveillon lui-même.