



Commune du Département de  
Seine et Marne

# GRETZ-ARMAINVILLIERS



# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 02 décembre 2015 approuvant la révision  
du P.L.U



Le Maire,  
Jean-Paul GARCIA



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

Elles sont obligatoires dès lors que dans une zone AU (A Urbaniser) les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui est le cas ici.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir des actions et des 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.

Sur la commune de Gretz-Armainvilliers le diagnostic a conduit à mettre en évidence les enjeux du quartier d'activité en cours de réalisation au sud de la RN4.

Les enjeux de ce site sont de développer l'offre pour l'accueil d'entreprises, de façon qualitative en terme de paysage et d'architecture et en complémentarité avec les quartiers existants limitrophes mais aussi ceux de centre ville.

De plus les orientations d'aménagement et de programmation doivent répondre aux exigences générées par la proximité d'une voie classée à grande circulation et exprimées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont la poursuite des démarches engagées sur les bases des orientations d'aménagement exprimées dans le précédent P.L.U. et dont une partie a d'ores et déjà été mise en œuvre.

*Les présentes orientations d'aménagement et le document graphique ont été adaptés à partir des documents établis par le bureau d'études CODRA*

## 1 LA VOCATION DE L'OPÉRATION

La vocation de cette opération vise à l'implantation exclusive d'activités tertiaires, artisanales, commerciales ou hôtelières dans une recherche de mixité tant interne au quartier qu'au regard des activités économiques à dominante industrielle des quartiers limitrophes.

Ce quartier d'activité se compose de trois secteurs :

- Le long de la RN4 ; les secteurs tertiaires et hôteliers (comprenant l'hôtellerie et la restauration) visent à donner une image « vitrine sur la ville » attrayante. A cet effet, les façades donnant sur la RN4 et la RD32 doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager particulièrement soigné, et seront implantées en retrait de la RN4.
- Le secteur tertiaire, occupant la partie centrale de l'opération mais aussi et surtout la façade le long de la RD32, route de Presles.
- Le secteur artisanal éloigné des routes principales et donc des zones de visibilité.



Localisation de la Zone AU

## 2 LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

Les voies et les principaux équipements de réseaux étant en partie réalisées la suite de l'aménagement pourra se réaliser au coup par coup et sans qu'un échancier ne s'impose.

Le plan de composition s'articule à partir d'axes de dessertes non rectilignes, afin de ménager des variations dans la courbure des voies, le traitement des espaces publics, la mise en valeur de noues, etc...

Les bureaux le long de la RD32 seront propices à la création d'un effet «vitrine» par l'implantation de façades et d'espaces verts.

L'espace est structuré par des trames vertes, douces, fonctionnelles et bâties qui marquent les modalités favorables à un cadre de vie durable.

Les espaces verts seront répartis sur les espaces publics :

- en accompagnement de la voirie : les surfaces dédiées aux espaces verts communs et aux liaisons douces représenteront près de 2 ha,
- au sein de chaque lot une limitation des emprises au sol assorties d'exigences de plantation des espaces non bâtis.

Les profils en travers des espaces publics doivent respecter les principes suivants :

- une chaussée minimum : 6,50 m de largeur,
- des noues, ou fossés paysagers pour l'évacuation des eaux pluviales : 2 à 4 m de largeur,

- une emprise publique dédiée aux cheminements doux (marche, vélo) et aux espaces verts : de 8,50 à 10 m selon les cas.

A cette bande végétale s'ajoutent les espaces privatifs en façade des constructions générés par l'obligation de marges de recul par rapport aux voies. Si ces espaces intègrent des stationnements, des écrans plantés devront être aménagés à leur pourtour ou en accompagnement des aires de stationnement.

Les accès à l'opération se font par la RD32 pour des questions de sécurité : il n'est pas envisageable de créer des accès sur la RN4, ni par le chemin de terre marquant la limite Est de l'opération et qui doit rester un chemin réservé aux modes doux. De façon globale, le principe de contre-allées traitées en mail planté protège les cheminements par mode doux de la chaussée « routière ».

Toutes les voies nouvelles seront assorties de cheminements pour modes doux (2 m de largeur minimum) et seront paysagées. La RD32 sera doublée en partie Est par la création d'une liaison douce permettant le bouclage de l'opération et les accès vers le centre-ville et par la plantation d'alignements d'arbres, servant d'écran aménagé le long de la voirie.

### 3 LE PARTI ARCHITECTURAL

Le propos, pour l'architecture est de ne pas entraver l'expression individuelle des entreprises économiques tout en imposant une thématique fédératrice. Il s'agit de conjuguer la diversité dans l'unité afin de gérer les différences de tailles, de volumétrie, de matériaux, d'image de marque des bâtiments supports d'activités.

Pour atteindre cet objectif, les traitements architecturaux suivants sont préconisés :

- Recherche d'une très grande simplicité des volumes de base : ceux-ci devront reprendre les lignes directrices de la trame orthogonale en plan et en élévation. Le vocabulaire volumétrique sera donc fondé principalement sur des cubes ou des parallélépipèdes.
- En revanche, une plus grande liberté de composition est offerte pour les traitements architecturaux des détails de superstructure 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, coursives et escaliers, auvents....

Ces éléments gagneront notamment à être utilisés pour assurer l'effet de façade souhaité par le projet en parallèle à la RD32 (route de Presles), afin d'assurer un marquage qualitatif contrastant par sa qualité avec les façades existantes sur la rive ouest de cet axe (entrepôts, parkings...).

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages.

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux. De façon générale, les façades doivent être tournées vers la voie

desservant la parcelle : les murs pignons tournés sur rue sont interdits. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. La même qualité que les façades principales. Comme pour les entrées publiques, ces façades, orientées à l'ouest, gagneront à être agrémentées d'éléments architecturaux en saillie portant ombre (également portiques, auvents, pergolas, ...). Les enseignes doivent s'intégrer aux volumes bâtis.

### 4 LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS




Ils doivent assurer la transition entre le quartier d'activités économiques et les terres agricoles et naturelles.

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures et notamment leur aspect doit s'harmoniser avec la façade du bâtiment et régner à 2 mètres. La clôture ne pourra être constituée de partie pleine et devra laisser apparente une haie bocagère composée d'essences végétales hydrophiles (ayant une forte capacité absorption d'eau par les racines), afin de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales.

Cependant, le long des voiries internes, des parties pleines pourront accompagner les dispositifs d'accès aux parcelles et peuvent servir de support à la signalétique de l'entreprise.

Les dépôts et stockages de résidus industriels, ainsi que les aires de ramassage des déchets seront localisés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## 5 PRESCRIPTION SYNTHÈSE

-  Vocation économique à dominante hôtelière / commerces
-  Vocation économique à dominante bureaux
-  Vocation économique à dominante artisanat
-  Déchetterie existante
-  Paysagement des abords de la déchetterie existante
-  Principaux accès au site
-  Amélioration des liaisons piétonnes
-  Principe de structure viaire interne (automobiles / liaisons douces)
-  Projet d'équipement lié à l'adduction en eau potable (réservoir, station de remise en pression)
-  Principe de franges vertes paysagères
-  Frange verte renforcée en bordure de RN4



0 500m  
Echelle 1:10000