

4. OAP N°4 : L'AVENUE DE FONTAINEBLEAU

Localisation et caractéristique du site :

Situé au centre nord de la commune, le site est desservi par la D152, axe majeur de la commune de La Chapelle-la-Reine.

Enjeux et objectifs :

Par sa localisation centrale au sein de la commune, l'ambition portée, pour ce secteur de projet, est

- De conforter l'offre en activités économiques pour développer une offre de proximité.
- De développer l'offre de services stationnement à destination des équipements implantés à proximité directe (Maison de retraite).
- De permettre l'implantation de nouveaux logements, en densification, au sein de l'enveloppe urbanisée existante.

4.0. Principes relatifs à la programmation et à la qualité de l'insertion architecturale des formes urbaines

Vocation prévisionnelle des espaces :

Cette emprise sera réaménagée pour développer la mixité fonctionnelle : logements, activités économiques, services et des aménagements de plein air (aire de stationnement). L'emprise dédiée aux activités économiques et à leur possible extension est de 0,19 hectare. Elle est localisée au Nord-Est du projet sur une emprise actuellement occupée par un garage. Le projet prévoit la réalisation ou l'extension de nouvelles activités économiques et un espace dédié au développement de l'habitat.

Qualité urbaine du projet :

Les nouvelles constructions devront adopter des principes architecturaux destinés à assurer leur insertion de façon harmonieuse dans l'environnement urbain déjà constitué.

Les porteurs du projet devront s'assurer de la cohérence dans le choix des matériaux et des couleurs pour que les constructions participent à la qualité urbaine du secteur.

Espaces publics :

Le programme prévoit la réalisation d'une aire de stationnement pour les employés et les visiteurs de la Maison de retraite existante.

Formes urbaines :

L'emprise dédiée au développement d'une nouvelle construction à destination d'habitat individuel est de 0,05 hectare.

Echéancier et phasage :

L'urbanisation du site est à prévoir à court terme.

4.1.Principes relatifs à qualité environnementale, paysagère et à la prévention des risques

Espaces verts / espaces naturels :

Le périmètre d'OAP est entièrement localisé au sein du « Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ». Le porteur de projet devra alors prendre en compte les orientations de cette Charte et en appliquer les mesures.

L'implantation ou l'accueil des nouvelles activités devra se faire en limitant au maximum l'urbanisation sur les espaces libres.

Le futur site dédié aux activités économiques devra faire l'objet d'intentions renforcées en termes de végétalisation et de mise en valeur des trames jardinées situées sur les bordures du périmètre.

Paysage :

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec le paysage et le patrimoine.

Toutefois, les futures constructions devront s'inscrire en cohérence avec le paysage local.

La végétation devra également être renforcée pour accompagner l'intégration paysagère des futures constructions. Dans cette perspective, des arbres devront être plantés.

L'interface entre le parc de la maison de retraite et l'aire de stationnement / emprise de la nouvelle construction sera assurée par la plantation d'une haie composée d'une variété d'essences locales.

Continuités écologiques (TVB)

Le périmètre ne présente pas d'enjeu notable en lien avec la Trame Verte et Bleue. Toutefois, le futur projet devra conserver des espaces favorables à la biodiversité afin de permettre aux espèces présentes au sein des grands réservoirs de biodiversité situés à proximité de circuler. Les orientations suivantes devront alors être prises en compte :

- Respecter les coefficients de pleine terre et de biotope surfacique (cf. OAP thématique « Trame Verte et Bleue » ;
- Préserver la végétation et les arbres existants ;
- Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée ;
- Planter des arbres et végétaliser les espaces communs ;
- Mettre en place des aménagements légers à destination des espèces tels que des perchoirs, hôtels à insectes, clôtures perméables etc.

Gestion des eaux pluviales : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Performance énergétique : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Gestion des déchets : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».

Risques naturels et technologiques

Le site n'est exposé à aucun risque naturel. Toutefois, face au contexte de changement climatique, et au développement de l'imperméabilisation, qui vont entraîner une accentuation du phénomène de

ruissellement urbain, l'imperméabilisation devra être limitée au strict nécessaire. Le coefficient de pleine terre et le coefficient de biotope devront être respectés, et la végétalisation sera encouragée pour favoriser la rétention des eaux dans le sol.

Aussi, les futures constructions devront être implantées de manière à ne pas entraver les axes d'écoulements des eaux pluviales.

Nuisances sonores :

Par ailleurs, le Sud du périmètre est situé au sein de la zone tampon de la route départementale D152, venant ainsi exposer les futurs usagers du site aux nuisances (sonores, olfactives, visuelles), générées par le trafic routier de cette infrastructure. Ce paramètre devra être pris en compte dans la réalisation des futures constructions, qui devront assurer une isolation adaptée et qualitative. De plus, des arbres pourront être plantés entre la route et les constructions, pour atténuer les nuisances.

4.2. Principes relatifs à l'accessibilité, la desserte et le stationnement

Accès et réseau viaire :

L'accès au site se fera depuis la RD 152 par l'aménagement d'une voie de desserte interne permettant d'accéder au futur parking.

La sécurisation du carrefour sur la RD 152, à la charge de l'aménageur, sera à travailler en concertation avec l'ARD, et devra recevoir l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

Mode doux :

Autour du périmètre on retrouve un trottoir au niveau de la RD152. Aucun aménagement pour les cyclistes n'est présent, mais les voies restent praticables pour ces usagers et un partage de la voie s'opère.

Au sein du projet, un cheminement sera mis en place afin de garantir une accessibilité sécurisée aux piétons et aux cyclistes. L'itinéraire, identifié dans le schéma de principe, pour les modes actifs devra être aménagé autour de l'emprise de la voie de desserte par des aménagements propices à la cohabitation des différents usages.

Desserte par les transports en commun :

Le secteur de l'OAP est situé à proximité d'un arrêt en transport en commun sur la rue du château d'eau (Arrêt de transport « Château d'eau »). Aucun aménagement n'est programmé en ce qui concerne les transports en commun.






Besoin en matière de stationnement :

Le programme prévoit, comme indiqué sur le schéma de principe la réalisation d'une aire de stationnement pour les employés et les visiteurs de la maison de retraite existante. Ainsi, le principe de mutualisation du stationnement devra être recherché.



L'aire de stationnement devra être perméable.

Desserte par les réseaux : Se référer aux « *Principes communs aux OAP sectorielles* ».



-  Gestion des eaux pluviales à organiser
-  Voirie de desserte à créer
-  Liaison douce (piétons, vélos) à créer
-  Haie paysagère à préserver, renforcer ou à créer
-  Habitat individuel
-  Secteur d'activités mixtes
-  Stationnement paysager perméabilisé

Référentiels

-  Bâtiments
-  Parcelles