



# 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**

# SOMMAIRE

---

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RETENUES DANS LE PLU DE FLEURY-MEROGIS</b>	<b>5</b>
<b>1. LE QUARTIER DES RESIDENCES</b>	<b>7</b>
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT	7
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
<b>2. LE CŒUR HISTORIQUE</b>	<b>10</b>
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT	10
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
ÉLÉMENTS PRÉSENTÉS À TITRE INDICATIF	13
<b>3. L'ENTRÉE DE VILLE NORD</b>	<b>15</b>
LES ENJEUX D'AMENAGEMENT	16
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16
<b>4. LE QUARTIER DES JONCS-MARINS</b>	<b>18</b>
LES ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	18
<b>5. LE QUARTIER DU TOTEM</b>	<b>20</b>
LES ENJEUX ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	20



*« 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)



# 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.





# 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.

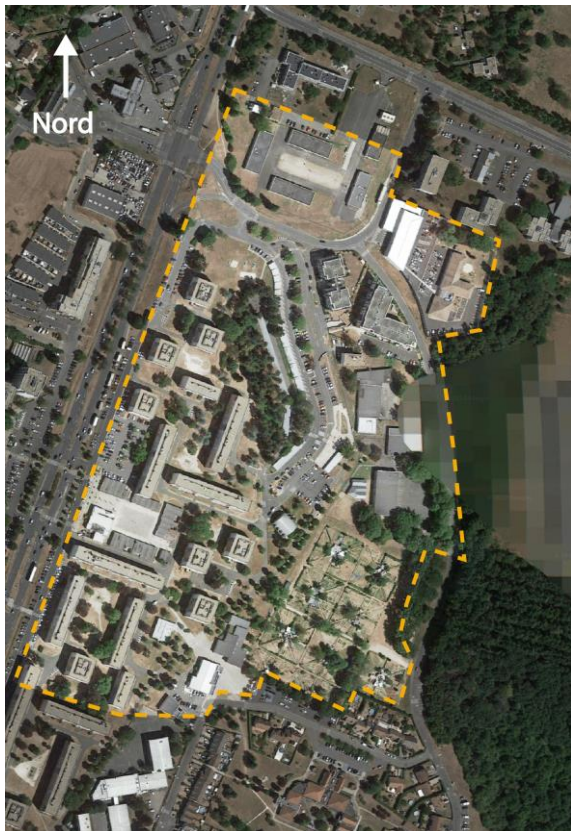
Le développement programmé de la ville lui donne aujourd'hui une situation de « centre-ville », en face du secteur commercial du nouveau quartier des Joncs-Marins et de vitrine le long de la RD445 qui doit être transformée en avenue urbaine.

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

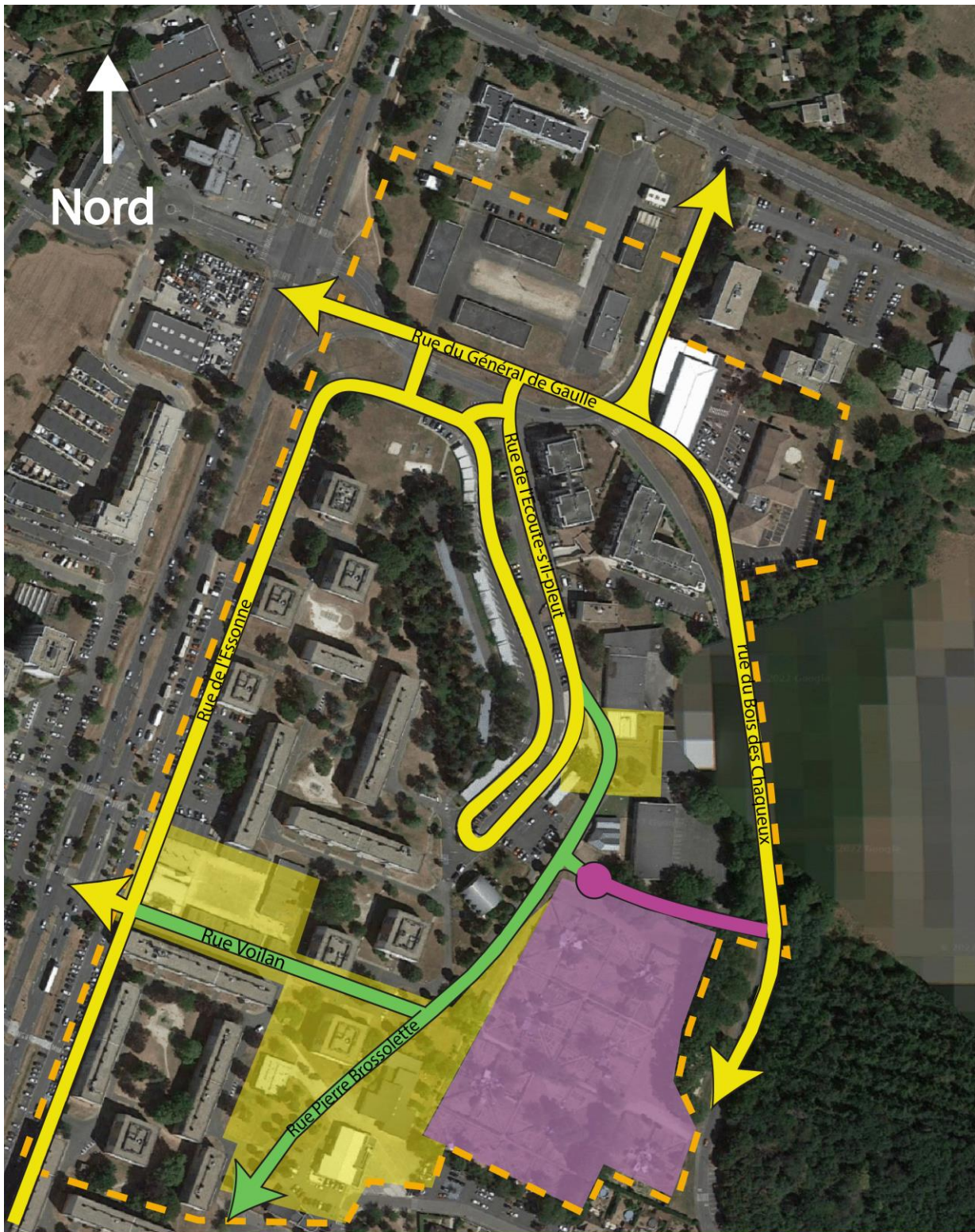
l'artificialisation du sol, à la préservation de la biodiversité et du peuplement arboré du site et des espaces voisins, à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur lié à l'augmentation du bâti, à la limitation de la consommation supplémentaire d'énergie.



## 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.
- 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.

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



**Espaces publics**

■ Espace public à créer ou valoriser

**Equipements publics**

■ Equipement public à créer

**Déplacements**

- ↔ Principe de voirie
- ↔ Axe structurant de liaison douce
- ↔ Principe de voie partagée

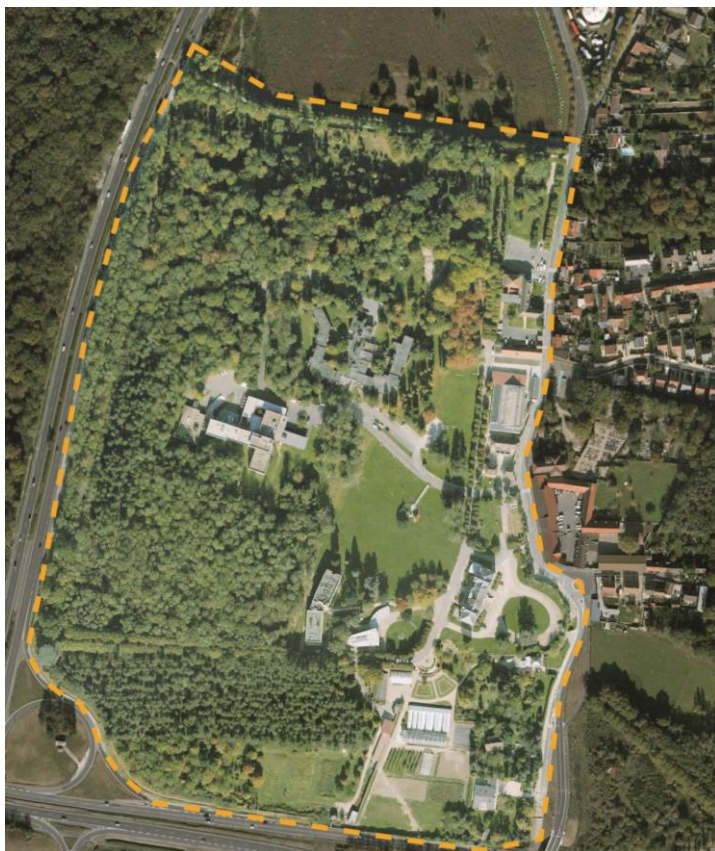
**Autres**

■ Espace concerné par l'orientation d'aménagement



## 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 Troues. 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 Trous.



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**









### 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



## 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.

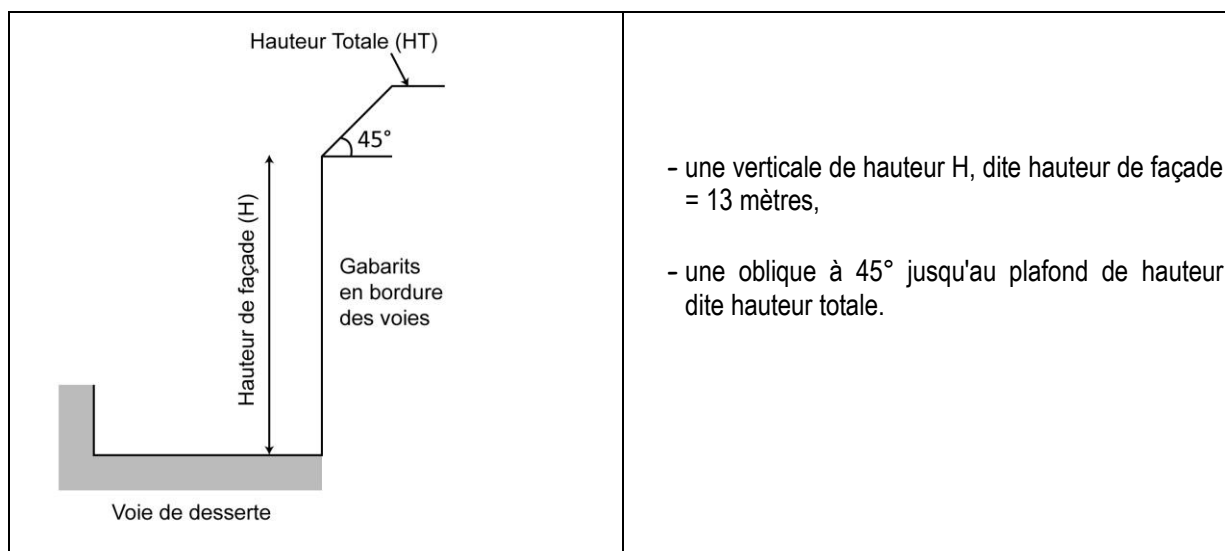
### Les enjeux et principes d'aménagement

#### 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.

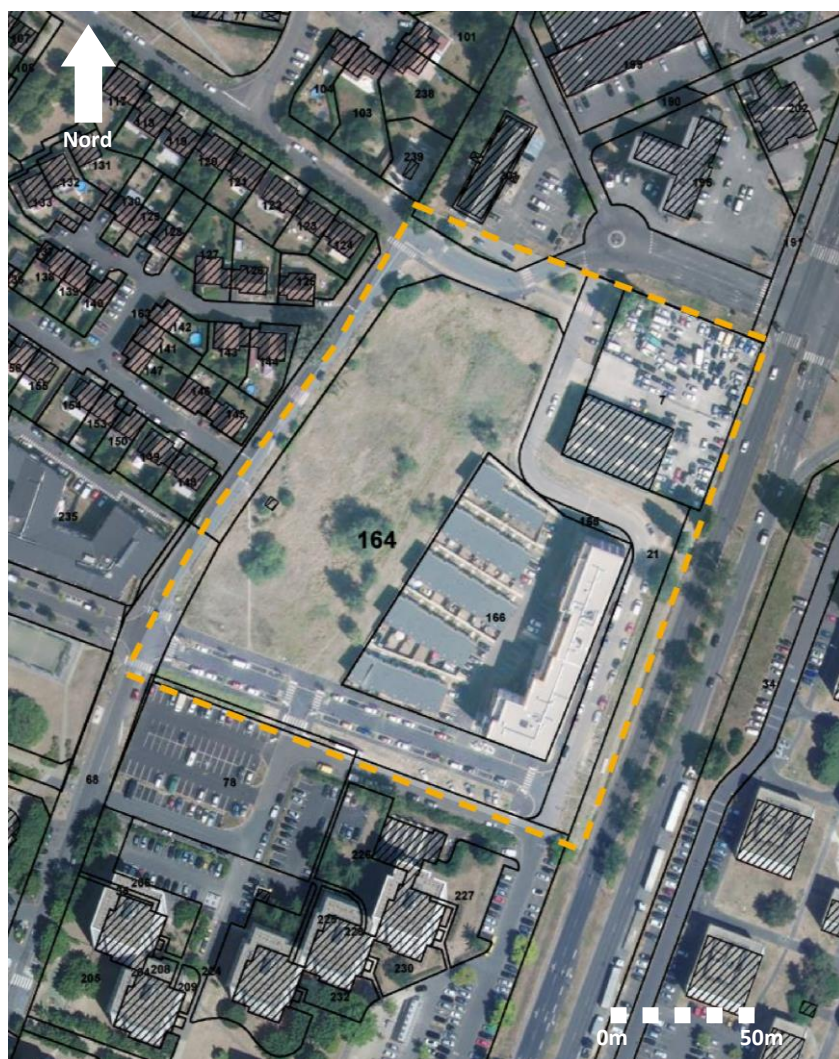
Des cotations délimitent les secteurs concernés. Les règles qui y sont applicables sont définies par un code couleurs.



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

## 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),



- 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).

