

Commune de Crosne



Département de l'Essonne



Plan Local d'Urbanisme

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
En date du 27 mai 2025

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

1 - PRÉSERVATION ET VALORISATION DU TISSU PAVILLONNAIRE

1.1 - Contexte et objectifs

Le tissu pavillonnaire recouvre près de 45% de la superficie de la commune de Crosne et participe donc activement à son identité. Par ses jardins privés, il contribue grandement à la trame verte de la ville. Aujourd'hui, face à une urbanisation croissante qui entraîne la raréfaction de ce type d'habitat, la protection de ces secteurs pavillonnaires constitue un enjeu fort de la commune.

Par le biais de son Plan local d'Urbanisme, et plus précisément avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique, Crosne souhaite préserver ces espaces afin de conserver cette identité et son cadre de vie agréable.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Préservation et valorisation du tissu pavillonnaire crosnois" prend son fondement dans l'ambition affichée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal de préserver une diversité urbaine qui doit nécessairement passer par la protection du tissu pavillonnaire. Cette préservation permet ainsi de répondre au constat que le tissu pavillonnaire doit conserver sa place dans le développement urbain communal et qu'il n'est pas incompatible de le faire cohabiter avec un habitat collectif, qui, parfois, peut être dense.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique doit ainsi être vue comme une démarche permettant à la fois de porter le développement et l'évolution de la commune tout en lui permettant de conserver son identité propre.

Ainsi, la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire local doit permettre d'asseoir, voire de renforcer, non seulement un type d'architecture et d'habitat témoin de l'histoire communale, mais également la diversité urbaine qui est source de mixité sociale.



Rue du Vieux Château



Rue des Beautés



Rue Colbert

C'est pourquoi, cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique prend la forme d'une déclinaison d'orientations ayant comme visée finale la qualité de vie et le bien être des Crosnois.

En effet, les habitations individuelles ont souvent une histoire et une identité architecturales uniques qui contribuent à donner à une ville un caractère distinctif. La protection de ses bâtiments préserve ainsi cette identité pour les générations futures.



Rue de la Guette



Rue de la Cerisaie



Rue de l'Oiseau

De plus, les jardins associés à ce bâti pavillonnaire offrent aux habitants un environnement verdoyant qui facilite la connexion avec la nature en milieu urbain. Ces espaces verts privatifs ont une véritable valeur environnementale qu'il s'agit non seulement de préserver, mais également de développer puisqu'ils hébergent une biodiversité urbaine qui tend à disparaître, participent activement aux îlots de fraîcheur dans les périodes aujourd'hui récurrentes de fortes chaleur, favorisent l'absorption de l'eau de pluie à la parcelle dans des secteurs où les sols sont très majoritairement imperméables et améliorent la qualité de l'air là où des pics de pollution sont souvent relevés.

Enfin, le tissu pavillonnaire joue un rôle de modérateur de croissance urbaine. Ainsi, en conservant des secteurs à plus faible densité, l'environnement global communal apparaît plus paisible, moins pollué et par conséquent entraîne nécessairement les habitants à adopter des pratiques plus durables qui réduiront, de ce fait, l'empreinte écologique de la commune pour, au final, améliorer de manière significative la qualité de vie générale.

1.2 - Orientations

Aujourd'hui la commune compte de nombreux projets immobiliers collectifs et les constructions modernes ont pris le pas sur les quartiers pavillonnaires historiques et les maisons individuelles. Cependant, ces derniers sont les témoins d'une histoire et le gage d'une qualité de vie qu'il convient de ne pas faire disparaître mais au contraire de préserver et de mettre en valeur. Ainsi, le tissu pavillonnaire crosnois doit faire l'objet :

✓ *de zones protégées clairement identifiées et délimitées :*

Cette orientation se traduit par un travail spatial sur le plan de zonage. C'est pourquoi des secteurs, aujourd'hui occupés principalement par le tissu pavillonnaire, ont été délimités afin de pouvoir identifier clairement les zones qu'il s'agit de préserver. Il s'agit des zones UB. Ce zonage spécifique, lié à un règlement propre, permet de protéger et de mettre en valeur des secteurs particuliers sur la commune qui concentrent des maisons de faible hauteur, majoritairement R+1 et de taille variable. Des styles architecturaux et des époques de construction différentes se mélangent. Les maisons sont implantées en retrait de la rue. Chaque maison dispose d'un jardin privé

souvent non visible depuis la rue et d'un petit jardin devant plus ou moins perceptible depuis l'espace public, en fonction des clôtures ajourées ou non.

✓ ***d'une incitation à la rénovation plutôt qu'à la démolition des bâtiments existants :***

La rénovation de bâtiments existants, plutôt que leur démolition, présente en effet de nombreux avantages tant pour les habitants que pour l'environnement. D'une part, cela permet de préserver l'histoire et la culture du lieu, et d'autre part, cela encourage une démarche plus écologique et durable en participant à user moins de ressources et à produire moins de déchets dans le cadre des démolitions / reconstructions.

Elle permet bien évidemment d'améliorer la qualité de vie des résidents en leur fournissant des logements plus sains, plus confortables et plus adaptés à leurs besoins.

Il est important de sensibiliser les propriétaires aux avantages de la rénovation plutôt que la démolition afin d'encourager, mais surtout de privilégier cette démarche.



Rue de l'Oiseau

✓ ***d'actions de sensibilisation des propriétaires à respecter les normes de qualité architecturale et le caractère unique de leurs habitations :***

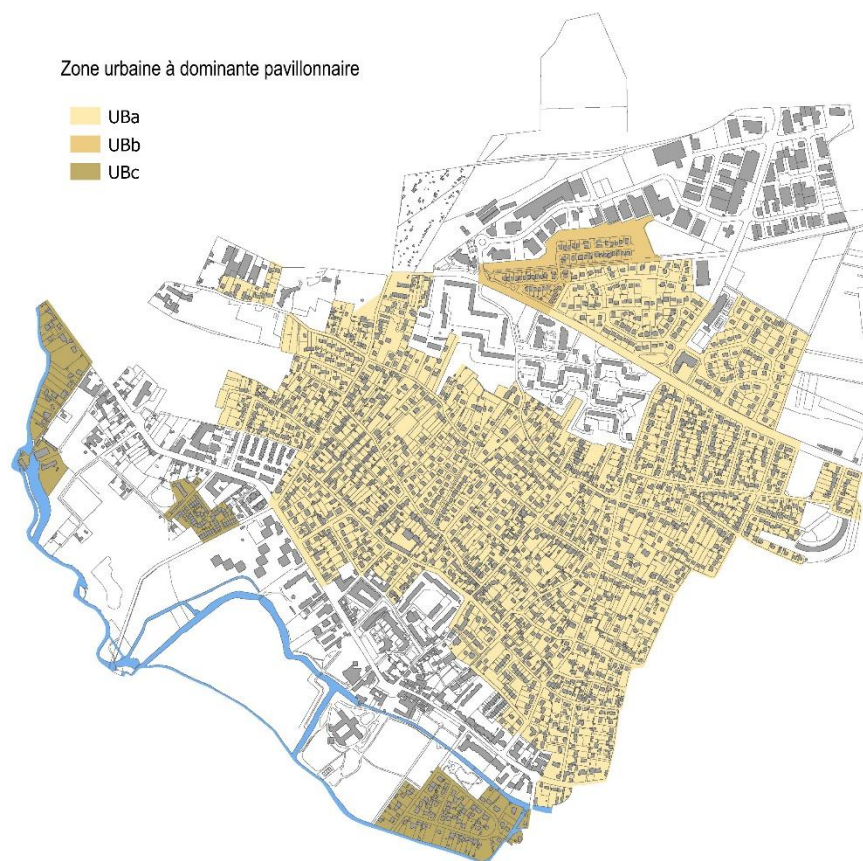
Le respect des normes de qualité architecturale et la préservation du caractère unique des habitations sont deux éléments essentiels pour le maintien de la valeur et de l'attrait des pavillons, ainsi que pour la préservation du patrimoine identitaire de la commune. Il peut être cependant parfois difficile pour les propriétaires de comprendre l'importance de ces normes et de savoir comment les respecter. C'est pourquoi les actions de sensibilisation jouent un rôle de toute première importance.

✓ ***de règles strictes pour les nouvelles constructions au sein de ces quartiers pavillonnaires, telles que des limites de hauteurs et des exigences en matière de matériaux et d'éléments d'architecture pour s'harmoniser avec les bâtiments existants :***

Un ensemble de règles ont ainsi été édictées dans les secteurs où le tissu pavillonnaire doit être préservé et protégé. L'objectif est ici de conserver une homogénéité du tissu urbain existant sans pour autant obérer son évolution. En effet, la préservation du tissu pavillonnaire ne signifie pas de figer l'habitat concerné dans le temps, mais bien au contraire de lui permettre d'évoluer, sans le défigurer, pour répondre aux nouveaux besoins des habitants.

Ainsi, pour protéger ce tissu pavillonnaire inscrit dans les zones UB sur le plan de zonage, le règlement du Plan Local d'Urbanisme encadre l'aspect et la couleur des matériaux, fixe un ensemble de règles visant à limiter l'emprise au sol des constructions, à définir la hauteur des constructions ou encore à imposer des retraits minimums par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Ces règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions visent à accompagner les divisions parcellaires. Il s'agit de s'assurer que l'insertion des nouvelles constructions se fasse de manière harmonieuse au sein du tissu pavillonnaire existant pour éviter un effet de surdensification et de grignotage des espaces de jardin qui assurent plusieurs fonctions primordiales telles que la lutte contre les îlots de chaleur ou la perméabilité des sols.



2- BIODIVERSITÉ, NATURE EN VILLE ET QUALITÉ DU CADRE DE VIE

2.1 - Contexte et objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" a pour objectif de placer la responsabilité environnementale au cœur des projets d'aménagement en protégeant les espaces verts tant publics que privés pour favoriser la biodiversité, renforcer la perméabilité des sols, limiter les îlots de chaleur et préserver la qualité du cadre de vie.

Avec une situation géographique privilégiée, entre rivière et bois, Crosne offre de nombreux espaces verts publics implantés au sein de son tissu urbain auxquels viennent s'ajouter des espaces naturels en périphérie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal fait déjà référence à la nécessité de garantir une qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal en proposant plusieurs mesures.



Square



Sentier dans le bois Colbert

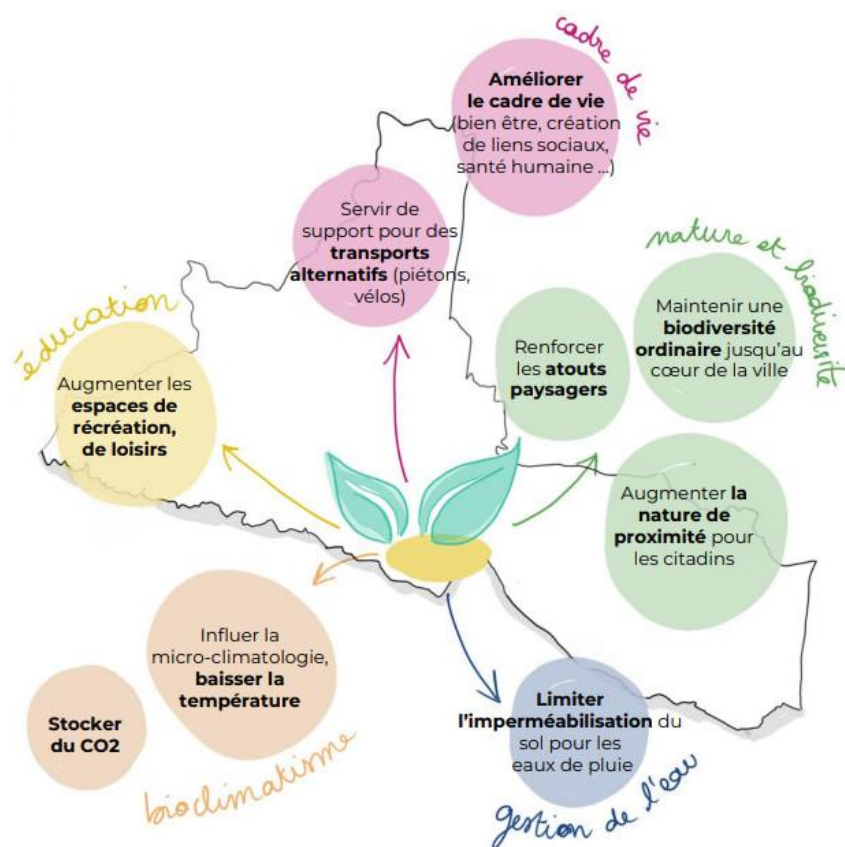
L'intérêt de cette nouvelle Orientation d'Aménagement est d'allier, de manière réglementaire, le renforcement de la végétalisation de la ville, la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques tout en multipliant les bienfaits que procure la nature en ville pour ses habitants :

- ✓ **Bien-être et santé des Crosnois :** rafraîchissement grâce à la végétation, calme, fixation des polluants atmosphériques, développement d'une agriculture de proximité.
- ✓ **Support de biodiversité :** si la grande majorité des espèces inventoriées sont issues de la biodiversité ordinaire, plusieurs espèces d'oiseaux et d'insectes - considérées comme espèces protégées et menacées - ont été recensées.
- ✓ **Lien social et récréatif :** les espaces de nature en ville constituent des espaces de loisirs, d'activités en plein-air et de respiration.
- ✓ **Cycle de l'eau :** les aménagements préconisés vont dans le sens d'une gestion intégrée des eaux pluviales et visent à limiter le ruissellement à la parcelle.
- ✓ **Attractivité de la ville, valorisation immobilière, paysage urbain :** la nature contribue à la qualité de l'espace urbain.

La présence de la nature est une force pour l'image de la ville. Elle doit s'inviter aussi bien dans les espaces verts privés que dans les espaces publics. Cette nature est un véritable atout qu'il convient de pérenniser mais également de promouvoir.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a certes une portée réglementaire, mais elle a surtout une visée pédagogique afin que l'ensemble des usagers puissent disposer d'une solide base leur permettant de mieux appréhender l'aménagement de leurs propres propriétés et plus largement de leur commune.

La nature à Crosne, quels bénéfices ?



Crosne s'inscrit dans les paysages de la Brie et appartient à l'unité paysagère de la vallée de l'Yerres. Son territoire est délimité :

- ❖ par un plateau occupé par de l'habitat et la zone d'activités de la Plaine Haute au Nord ;
- ❖ par des coteaux urbanisés au centre ;
- ❖ par une plaine occupée par de l'habitat ainsi que par des espaces naturels avec l'Yerres, le parc du Moulin, l'île des Prévôts, ... au Sud.

Le paysage communal est majoritairement urbain avec deux grandes poches naturelles : la forêt domaniale de la Grange à l'Est et la rivière Yerres au Sud.

Crosnes présente une juxtaposition d'îlots urbains avec des façades à l'alignement sur rue, de grandes emprises foncières affectées à des immeubles d'habitat collectif, et de l'habitat pavillonnaire qui privilégie une implantation au centre de parcelle. Cet ensemble fabrique des paysages urbains marqués par le caractère composite de leur organisation et offre une diversité d'ambiances.

Au sein de ce paysage urbain, le végétal apparaît à travers les jardins privés, les différents parcs et squares de la ville, et les rues plantées.

Les jardins privatifs font partie intégrante du patrimoine naturel communal. Ils agrémentent l'espace urbain. En raison de l'importance du tissu pavillonnaire, ces jardins prédominent dans la ville, offrant un cadre végétal varié le long des voies ainsi qu'à l'arrière des constructions. La présence de ces nombreux jardins crée une ambiance changeante au fil des saisons, et très variée grâce à la diversité des plantations.



Rue des Pinsons



Rue Edouard Branly

Crosne offre également de nombreux espaces verts publics implantés au sein de son tissu urbain auxquels viennent s'ajouter des espaces naturels en périphérie.

Plusieurs squares sont ainsi répartis sur tout le territoire communal avec le square Crosne Soleil, le square de la Paix, le square Maybole, le square Jean-Moulin, le square du 18 juin 1940 ou encore le square Monet.

Sur le plateau, au Nord-est du territoire communal, le chemin piétonnier du grand Haha, le Petit Bois, le Bois de la Grange et le Jardin des Uselles offrent de véritables espaces de respirations.

Toujours au Nord de la commune, au carrefour de la rue Remonteru et de l'avenue de l'Abbé Sieyès, le Verger Auguste-Pailleux offre, là aussi, un lieu de promenade, de loisirs et de cueillette.

Au Sud, au niveau de la vallée, se trouve le parc du Moulin, lieu privilégié pour la promenade. Né de la désurbanisation de 10 ha en centre-ville, le parc du Moulin est classé en Espace Naturel Sensible départemental.

Plus au Sud, se trouve l'île des Prévôts. Encerclée par l'Yerres, cet espace de plus de 10 hectares, classé depuis 1982 pour la richesse de sa biodiversité, est un véritable sanctuaire pour la faune et la flore locale.

Autre lieu de respiration, le Jardin Médiéval. Situé à proximité de l'église Notre Dame de Crosne, ce jardin a une fonction pédagogique. Sur une superficie de 3 200 m² se dresse un potager parsemé de variétés anciennes de fruits et de légumes. Il accueille également des plantes médicinales, des céréales anciennes, une roseraie et un rucher pédagogique.



Square



Sentier dans le bois Colbert

C'est dans ce cadre, avec une politique verte déjà très favorable à une végétalisation de qualité, que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie" fixe trois objectifs :

- ✓ **Axe 1 : La ville nature - renforcer et connecter le maillage vert**
- ✓ **Axe 2 : La ville éponge - retrouver le sol naturel**
- ✓ **Axe 3 : La ville urbaine paysagère - développer les aménités urbaines**

AXE 1 : LA VILLE NATURE RENFORCER ET CONNECTER LE MAILLAGE VERT

L'objectif de ce premier axe est de conforter les espaces naturels et la biodiversité en renforçant les fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire.

Entre le Sud de la commune - avec l'Yerres, l'île des Prévôts, le parc du Moulin classé Espace Naturel Sensible - et le Nord - avec le chemin piétonnier du grand Haha, le Petit Bois, le Bois de la Grange et le Jardin des Uselles - une liaison verte est offerte par l'ensemble des squares publics, renforcé par les espaces verts d'accompagnement de l'habitat. A cela s'ajoute les alignements d'arbres que l'on peut retrouver avenue Jean Jaurès ou du Président Mitterrand, mais également les arbres isolés qui parsème l'espace public.

Aujourd'hui, pour protéger ce maillage vert et le renforcer, le règlement du Plan Local d'Urbanisme a édicté plusieurs règles :

- ❖ pour les zones UA, UB et UC : l'espace compris dans la marge de recul des constructions doit être végétalisé et réalisé en pleine terre¹.
Ici, la commune impose la végétalisation des marges de recul le long des voies. Pour cela, elle exige que ces marges de recul

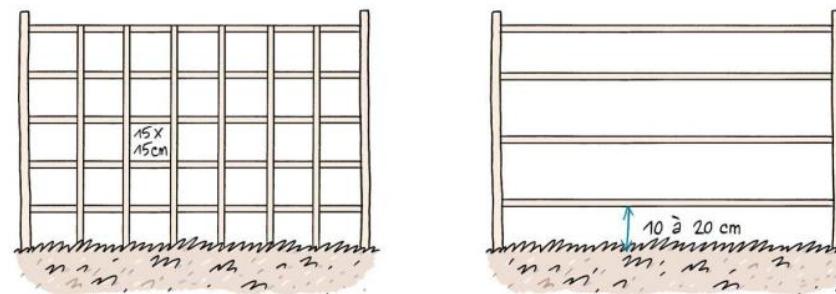
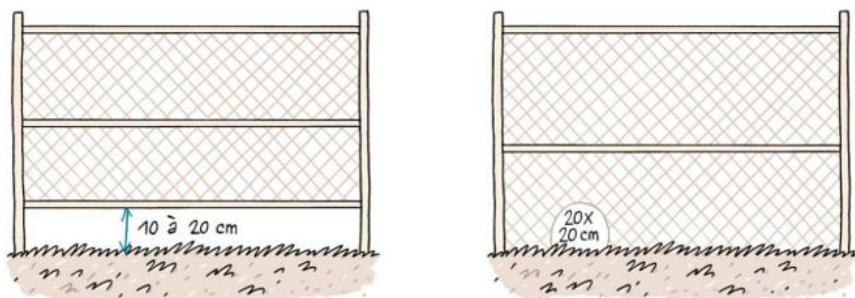
¹ Un espace de pleine terre ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol. C'est un espace vierge de toute construction au-dessus et en-dessous.

fassent l'objet d'aménagement paysager végétal avec de la pleine terre afin que ces espaces soient plantés d'arbres qui permettront de compléter le maillage vert communal sous forme de lien en pas japonais entre les différents espaces verts, de compléter l'offre d'habitat pour la biodiversité animale tout en permettant d'ombrager l'espace public en période estivale et ainsi de participer à la présence d'îlots de fraîcheur.

- ❖ en zone UBa : "La surface, correspondant à 50% du terrain, doit être aménagée en espace vert de pleine terre".

La commune veut préserver le caractère pavillonnaire de cette zone et donc la prégnance des jardins privatifs en pleine terre, et ainsi assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle. L'impact de cette mesure permettra encore de renforcer le maillage vert communal.

- ❖ pour favoriser la circulation de la microfaune au sein du tissu urbain, en limite séparative, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec des espaces de passage sur l'ensemble du linéaire de la clôture.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

De plus, pour renforcer et connecter le maillage vert, plusieurs actions doivent être respectées :

- ❖ favoriser les alignements d'arbres et ainsi permettre le verdissement et le développement de la biodiversité en ville. Ces aménagements doivent être réalisés en prenant en compte :
 - la diversification des essences plantées afin de réduire le risque de propagation de maladies ;
 - le choix des essences à enracinement profond pour éviter la détérioration des revêtements de chaussée ;
 - la largeur du houppier afin d'augmenter la valeur écologique de l'arbre ;
 - la taille raisonnée des arbres qui permettra notamment de ne pas nuire à la nidification.

- ❖ augmenter la diversité végétale de sa parcelle avec :
 - la diversification des types et les hauteurs de plantations ;
 - l'association des strates arborées, arbustives et herbacées pour favoriser la biodiversité et multiplier les cadres de vie pour la petite faune ou les ressources alimentaires pour les oiseaux et insectes par exemple.

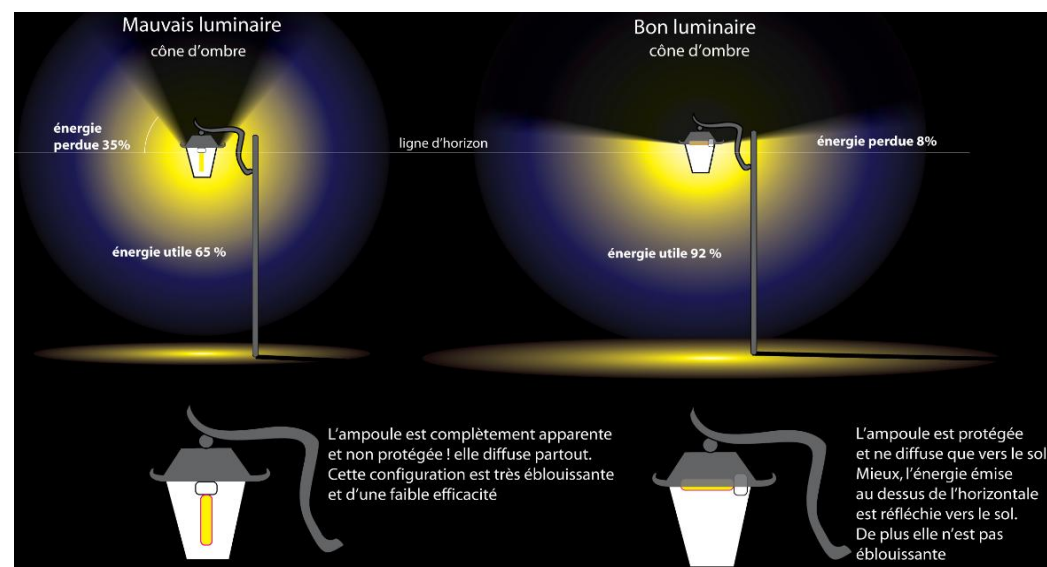
- ❖ porter attention à la palette végétale avec :
 - l'introduction des plantes mellifères utiles aux papillons et insectes pollinisateurs ;
 - la limitation des espèces allergènes et interdire les espèces invasives ;
 - le choix d'essences locales et adaptées aux changements climatiques.

- ❖ protéger les arbres isolés et les ensembles arborés qui sont des espaces d'intérêt écologique, paysager et climatique.

- ❖ favoriser une gestion écologique de son jardin avec :
 - la non utilisation de produits nocifs pour la biodiversité avec comme objectif le zéro phyto ;
 - l'installation de composteurs pour favoriser l'amendement du jardin ;
 - le paillage des massifs et la réutilisation des déchets de tonte ;
 - la pratique de la tonte tardive dans une partie du jardin pour favoriser la biodiversité.

- ❖ restaurer la "Trame noire"

La pollution lumineuse a de nombreuses conséquences sur la biodiversité. La lumière artificielle nocturne possède en effet un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivant la nuit. Ce phénomène impacte les populations et la répartition des espèces. Ainsi, certaines d'entre elles, attirées par les points lumineux, sont inévitablement désorientées voire piégées, quand d'autres, qui évitent la lumière, voient leur habitat disparaître. L'éclairage artificiel doit, quand cela est possible, être réduit grâce à l'installation de systèmes d'éclairage domotiques et orientés vers le bas et ainsi favoriser le développement de la Trame noire.



AXE 2 : LA VILLE ÉPONGE - RETROUVER LE SOL NATUREL

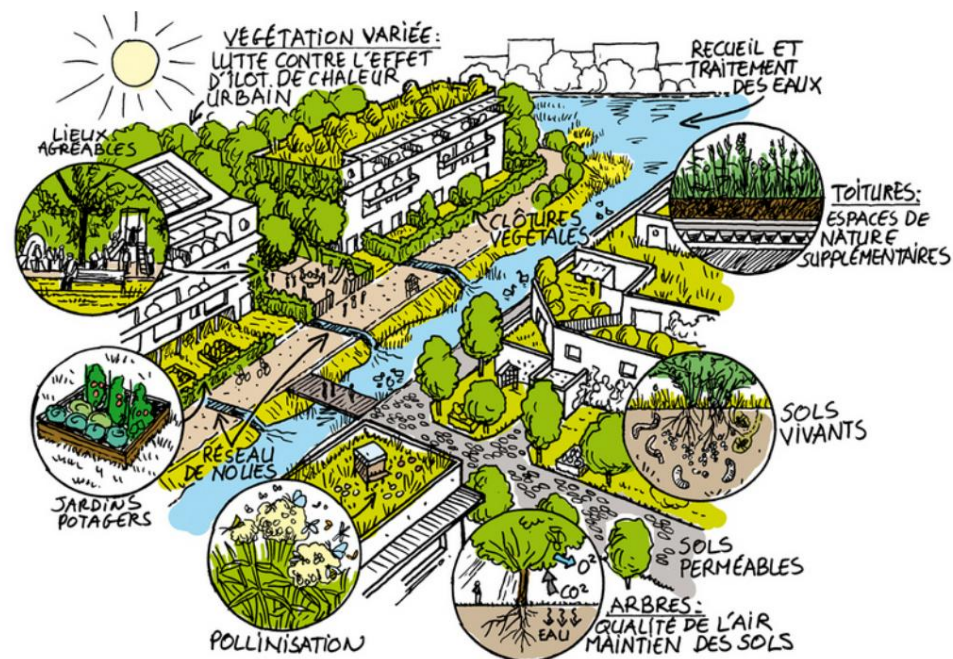
L'objectif de ce second axe est d'éviter l'imperméabilisation des sols qui induit des risques d'inondation, de ruissellement et de surcharge des réseaux d'assainissement et par conséquent de protéger et d'intensifier la place de la nature en ville.

En effet, l'artificialisation des sols perturbe le cycle naturel de l'eau. On parle d'ailleurs d'imperméabilisation des sols. Dans un contexte très urbanisé, l'absorption dans la terre et l'infiltration dans les nappes phréatiques est quasiment impossible. L'évacuation de l'eau se fait alors par un système de drainage dont la capacité est limitée par la taille des tuyaux.

En réponse à cela, une nouvelle forme d'urbanisme a vu le jour avec le principe de la "Ville éponge" qui vise à améliorer la résilience urbaine face aux inondations. En effet, plutôt que de contrer l'eau par un ensemble de moyens artificiels souvent dépassés, il s'agit de créer des espaces naturels que l'urbanisation a chassé afin de permettre d'absorber une partie des eaux et de ralentir son afflux dans les réseaux de la ville.

La ville éponge doit concevoir tous les aménagements urbains avec un double objectif :

- ❖ améliorer la résilience urbaine face aux risques d'inondations ;
- ❖ mieux gérer le cycle de l'eau.



Source : illustration Boris Transinne pour l'Institut Paris Région

C'est pourquoi tous les aménagements favorables à ce double objectif doivent être étudiés et réalisés lorsque la faisabilité et les conditions le permettent. Parmi les aménagements réalisables se trouvent les espaces verts de pleine terre, les toits végétalisés, les trottoirs et les chaussées facilitant le ruissellement de l'eau de pluie pour mieux la récupérer, ou encore les revêtements routiers poreux.

Pour favoriser la Ville éponge, le règlement du Plan Local d'Urbanisme impose que les places de stationnement situées en surface soient réalisées en surface drainante, c'est-à-dire avec un revêtement poreux permettant l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

Le règlement exige également que les marges de recul des zones destinées à l'habitat soient végétalisées mais surtout qu'elles soient traitées en pleine terre. Rappelons qu'un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol, en d'autres termes, il n'y a aucune construction, infrastructure ou superstructure sur et sous cet espace qui est par conséquent purement naturel. Ainsi, un espace vert sur dalle ou des aires de stationnement végétales avec, par exemple, des dalles alvéolaires engazonnées ne correspondent pas à des espaces de pleine terre.

La gestion des eaux doit être prise en compte en amont de la réalisation d'un projet de construction avec là encore une double volonté consistant à limiter au maximum les risques d'inondation et la pollution des eaux. C'est pourquoi le règlement du Plan Local d'Urbanisme exige que :

- ❖ les eaux pluviales collectées sur la parcelle doivent être gérées en zéro rejet. Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tous dispositifs appropriés tels que des puits d'infiltration, des tranchées drainantes, des fossés, des noues, des bassins, des toitures végétalisées, des revêtements perméables, ...

Il s'agit là de prévenir les risques d'inondation par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu existant et ainsi maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales vers le réseau public ou le milieu existant.

- ❖ les prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres, qui est un document supracommunal de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique, soient prises en compte.

A ce titre, le règlement du P.L.U. précise que dans le lit mineur de l'Yerres, sont interdits toutes installations, ouvrages, travaux ou activités susceptibles :

- de constituer un obstacle à l'écoulement des crues ou à la continuité écologique ;
- de modifier le profil en long ou le profil en travers du cours d'eau ou de conduire à sa dérivation ;
- d'avoir un impact sensible sur la luminosité nécessaire au maintien de la vie et de la circulation aquatique ;
- de consolider ou de protéger les berges par des techniques autres que végétales ;
- de détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens.

Il est également précisé dans le Règlement que, pour protéger et préserver l'espace de mobilité des cours d'eau, une bande 20 m de part et d'autre de la crête de la berge de l'Yerres, sera préservée de toutes installations, ouvrages, travaux ou activités.

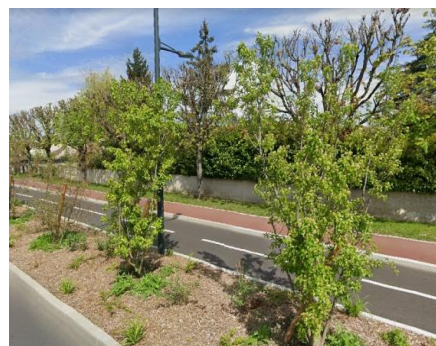
Sur une partie du territoire communal, la construction est soumise aux règles du Plan de Prévention du Risques Inondation de la Vallée de l'Yerres. Ainsi, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, doit respecter, outre les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Yerres.

La prise en compte de ce document supracommunal dans l'aménagement de la Ville renforce nécessairement l'idée de développer la Ville éponge pour favoriser la transparence hydraulique qui est une recommandation du PPRI.

De plus, pour développer la Ville éponge et ainsi garantir une perméabilité maximum des sols, plusieurs actions doivent être envisagées :

- ❖ définir un minimum d'espace de pleine terre dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser l'infiltration des eaux ;
- ❖ renforcer la végétalisation de l'espace public avec des plantations d'arbres et de massifs ;

- ❖ développer les éco-aménagements qui améliorent l'infiltration des eaux pluviales et alimentent la nappe phréatique ;
- ❖ favoriser l'aménagement végétalisé des toitures terrasses et des façades en prenant soin de choisir des végétaux compatibles avec ce type d'aménagement. Le choix des essences en fonction des contraintes d'exposition au vent, à l'humidité ou encore aux températures, et une épaisseur de terre satisfaisante pour participer à la rétention des eaux pluviales à la parcelle sont essentielles ;
- ❖ utiliser des matériaux perméables et naturels pour les cheminements, les stationnements mais aussi pour les terrasses ;
- ❖ privilégier une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle en intégrant des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui pourront servir à l'arrosage par exemple.



Avenue du Président Salvador Allende



Avenue Jean Jaurès

AXE 3 : LA VILLE URBAINE PAYSAGÈRE DÉVELOPPER LES AMÉNITÉS URBAINES

L'objectif est ici de valoriser et de développer l'ensemble des éléments du paysage perçus comme naturels et exerçant une attractivité résidentielle. Il s'agit par conséquent d'améliorer les conditions de vie dans la ville en créant des îlots de fraîcheur, en développant les mobilités actives, en insérant l'agriculture urbaine ou encore en renforçant la présence de l'eau et ce en intégrant la nature dans tous les projets.

L'espace public doit être considéré comme un espace de vie devant apporter un confort et une satisfaction de s'y trouver. C'est pourquoi, en cette époque de réchauffement climatique, le recours à la nature prend toute sa signification. Les alignements d'arbres, les arbres isolés et la végétalisation participent activement à augmenter les îlots de fraîcheur en été.

Les déplacements représentent un aspect fondamental de la qualité de vie des habitants. Les aménagements qualitatifs et sécuritaires permettant des déambulations piétonnes et cyclables fluides sont, sans aucun doute, un gage de bien-être. Déjà inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune étudie le développement de son plan de cheminements doux afin de réaliser un véritable maillage doux de la Ville.

Crosne - qui compte plus de 38 hectares de zones naturelles, agricoles et forestières, soit 15% de la superficie communale - bénéficie de bois, parcs, squares, jardins familiaux, d'un verger communal, ... qui sont de véritables espaces verts naturels participant pleinement à l'intégration de la nature dans la Ville. Si le chemin piétonnier du grand Haha, le Petit Bois, le Bois de la Grange, le parc du Moulin et les squares sont dédiés avant tout à la promenade, aux jeux et à la détente, le jardin des Uselles, le verger communal et le jardin potager des Abeilles Maraichères ouvrent à la pratique agricole et réinventent l'agriculture urbaine avec une sensibilisation à la consommation d'eau ou au recyclage des déchets verts. Le cycle vertueux de la gestion de l'eau et de la valorisation de la terre est enclenché.



Jardin des Uselles



Verger communal Auguste Pailleux

Comme précisé dans la partie "contexte et objectifs", Crosne bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre rivière et bois. Avec une forte présence de l'eau sur le territoire communal, l'aménagement et la valorisation des berges permettent aux promeneurs et aux utilisateurs de voies douces de profiter de la présence de l'Yerres. Un site, tout à fait particulier, contribue fortement à relier la commune avec cet élément naturel qui est l'eau : il s'agit du secteur qui s'articule autour du parc du Moulin. Avec ses aménagements paysagés de qualité et ses équipements attractifs, il incarne le lieu de rencontre le long des berges de l'Yerres.



La rivière Yerres



Chemin du bord de l'Yerres

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme propose des mesures pour développer ces aménités urbaines. Ainsi, dans toutes les zones :

- ❖ les espaces libres non bâtis et non occupés par des voies d'accès ou des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts ;
- ❖ un arbre, dont le diamètre du tronc doit être supérieur ou égal à 15 cm, doit être planté par tranche de 100 m² d'espace vert ;
- ❖ tout arbre abattu doit obligatoirement être remplacé ;
- ❖ les aires de stationnement au sol devront être réalisées sur un revêtement poreux ;
- ❖ les aires de stationnement aériennes, à partir de 4 places de stationnement, devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement. Le choix des essences devra être adapté aux conditions du sol, de l'ensoleillement du site et du type de l'enrobage au sol. Des protections de type tuteurs, potelets, ... devront être mises en place pour protéger les arbres de la circulation ou des chocs liés au stationnement.
- ❖ les clôtures en mur plein en bordure des voies publiques ou privées sont interdites sauf exceptions clairement cartographiées. Il s'agit de créer une transparence entre espace public et espace privé et ainsi renforcer la perception du végétal situées à l'arrière des clôtures.

De plus, dans les zones UA et UB :

- ❖ les espaces verts réalisés sur les toitures terrasses doivent avoir une épaisseur de terre d'au moins 40 cm, et 50 cm pour les toitures vertes intensives. Cette épaisseur de terre doit permettre à la végétation de se développer, d'avoir une capacité de rétention d'eau suffisante et enfin d'avoir un bon pouvoir drainant. De plus, elle permet la plantation de tout type de végétaux (herbacées, plantes grasses, bulbes, mousses, arbustes et arbres) tout en prêtant attention aux systèmes racinaires.

Afin de développer les aménités urbaines et ainsi renforcer le cadre de vie des Crosnois, plusieurs actions sont à mener :

- ❖ intégrer la nature dans tous les projets de la conception à la gestion ;
- ❖ valoriser les qualités environnementales du site dans le projet ;
- ❖ développer l'architecture bioclimatique
Les matériaux choisis devront permettre d'apporter au bâtiment tout le confort en termes de chauffage, de ventilation ou encore d'évacuation des eaux.
La construction d'un bâtiment bioclimatique nécessite de travailler non seulement sur des matériaux locaux, durables et naturels mais également sur le lieu où doit être construit le projet ainsi que sur sa forme. Il s'agit ainsi de s'inscrire dans une démarche de respect de la biosphère.

- ❖ conserver les arbres de grand développement présents sur la parcelle ;
- ❖ travailler les relations arbres-bâti en :
 - utilisant les arbres pour leurs qualités bioclimatiques : ils donnent de l'ombre l'été et laisser passer la lumière en hiver ;
 - pensant le bâti comme support pour la végétation avec des murs ou des toitures végétales

La toiture ne doit plus seulement être cantonnée dans sa mission originelle de couverture. Elle doit être utile et par conséquent cumuler d'autres fonctions que celle de l'étanchéité. Elle doit notamment être plantée de végétaux, en étant accessible ou pas, et ainsi contribuer à l'amélioration du climat tout en permettant d'absorber les eaux de pluie. Elle peut également être un support d'équipements techniques, tels que des panneaux solaires. C'est pourquoi l'on parle de "5ème façade" dans la mesure où elle participe activement aux aménités urbaines.

 - poursuivant la politique municipale et intercommunale consistant à concevoir un maillage de circulations douces à l'échelle de la ville et ainsi promouvoir des déplacements apaisés ;
 - utilisant des matériaux perméables et naturels pour les cheminements, les stationnements mais aussi pour les terrasses ;

- privilégiant une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle par l'intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie qui pourront servir à l'arrosage par exemple ;
- privilégiant les toitures terrasses végétalisées avec une épaisseur de terre satisfaisante.