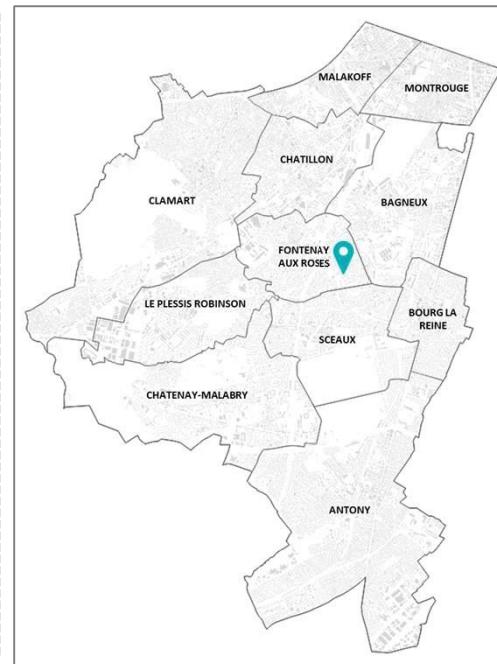




## OAP Ilot Lombart

Le renouvellement de l'îlot Lombart permet la requalification du gymnase en un développement mixte intégrant de nouveaux logements.

Le parc de la Roseraie est prolongé et ouvert sur le nouveau quartier dans lequel les espaces verts sont en grande partie préservés et confortés.



### OAP Lombart

#### Le site et les enjeux

Le secteur de projet est situé au sud-est de la ville, à proximité immédiate de la gare RER, dans une zone à dominante résidentielle, en bordure du parc de la Roseraie. Le site comprend aujourd’hui un gymnase vétuste, les espaces publics attenants (espace de stationnement, cheminement piétons...) et des pavillons.

Le projet prévoit de ***requalifier l'îlot grâce à un programme mixte, comprenant la réalisation d'un nouveau gymnase, de commerces, de logements et d'un jardin suspendu***. Cette évolution vise la redynamisation du quartier et la réaffirmation du rôle structurant et attractif de l'équipement sportif par sa mise en réseau avec les espaces-verts limitrophes (Roseraie, square des Anciens combattants) et les futurs commerces.

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Valoriser un foncier bien situé à proximité du centre et du RER B et diversifier le parc de logements ;
- Améliorer le cadre de vie et l'accès aux équipements en requalifiant le gymnase et les espaces publics ;
- Renforcer les continuités paysagères et environnementales et améliorer la nature en ville ;
- Intégrer une mixité fonctionnelle, permettant de renforcer la vie de quartier, en lien avec l'attractivité du gymnase ;
- Faciliter les mobilités actives par le renforçant des liaisons douces.

#### Déplacements

Situé au sud-est du territoire communal, à proximité immédiate de la gare et de l'entrée-de-ville, le renouvellement de l'îlot Lombard doit répondre à de plusieurs enjeux :

- ***Favoriser les liens*** entre l'îlot Lombard et le centre-ville de Fontenay-aux-Roses, la gare RER et le centre-ville de Sceaux ;
- ***Valoriser et renforcer la trame de liaisons piétonnes*** : des réorganisations seront possibles mais le même niveau de desserte est attendue (lien à la gare, lien entre le gymnase et l'avenue Lombard, création d'un accès au square ou à la

Roseraie depuis le cœur d'îlot) ;

***Répondre aux besoins de stationnement*** induits par la présence de l'équipement et les nouveaux logements, tout en assurant la qualité des espaces publics (optimisation des espaces de stationnement extérieurs, prise en compte des mobilités actives, traitement paysager...).

#### Développement urbain

La redynamisation du quartier doit répondre à de nombreux enjeux en matière d'aménagement urbain et paysager, d'habitat, de développement économique et d'équipements publics :

Aménagement urbain et paysager :

- ***Insuffler une nouvelle image au quartier*** en intégrant l'équipement sportif au sein d'un programme innovant mêlant une diversité d'usages (habitat, jardin public suspendu). Un dépassement de hauteur sera autorisé pour permettre l'émergence d'un « bâtiment signal », rythmant le paysage urbain et contribuant à l'identité renouvelée de l'îlot ;
- ***Favoriser l'insertion architecturale et urbaine*** des nouvelles constructions en veillant à l'étagement des hauteurs et aux variations de volumes (derniers étages en attique etc.) ;
- Ménager des espaces de transition ***adaptés en bordure*** de la ligne RER ou des pavillons limitrophes, par d'amples retraits comportant un traitement paysager et végétalisé de qualité.
- ***Veiller à l'implantation des constructions*** au sein de l'îlot afin d'éviter au maximum les vis-à-vis et rechercher le maximum d'orientations doubles ou multiples ;
- Privilégier, d'une manière générale, une ***orientation architecturale autour de matériaux pérennes et éviter la monotonie d'une architecture « en bloc »***.

#### Habitat :

- Répondre aux besoins de logement par la création de logements collectifs qualitatifs.
- Développement économique :
- Proposer une nouvelle offre diversifiée à travers la création de locaux dédiés aux commerces et services, afin de développer un quartier vivant et multifonctionnel ;

### OAP Lombart

Equipements publics :

- Moderniser le gymnase et répondre aux besoins en équipements attractifs à l'échelle du quartier et de la ville.

- ***Engager une gestion des eaux pluviales*** permettant de réduire les rejets dans les réseaux d'assainissement et de réutiliser la ressource pour des usages appropriés.

#### Répondre aux enjeux de développement durable

Profiter du projet pour renforcer la présence de la Trame Verte et Bleue à travers :

- La ***création d'un jardin suspendu***, espace-relais prolongeant la continuité verte constituée par les espaces verts limitrophes (la Roseraie et le square) et les jardins privés en cœur d'îlot ;
- ***La mise en valeur de la continuité écologique*** de la voie ferrée ;
- Le ***développement de la trame bleue*** dans le cadre du projet, en lien avec la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, ...);

Améliorer la qualité des espaces verts de quartier pour les habitants et renforcer leur intérêt écologique :

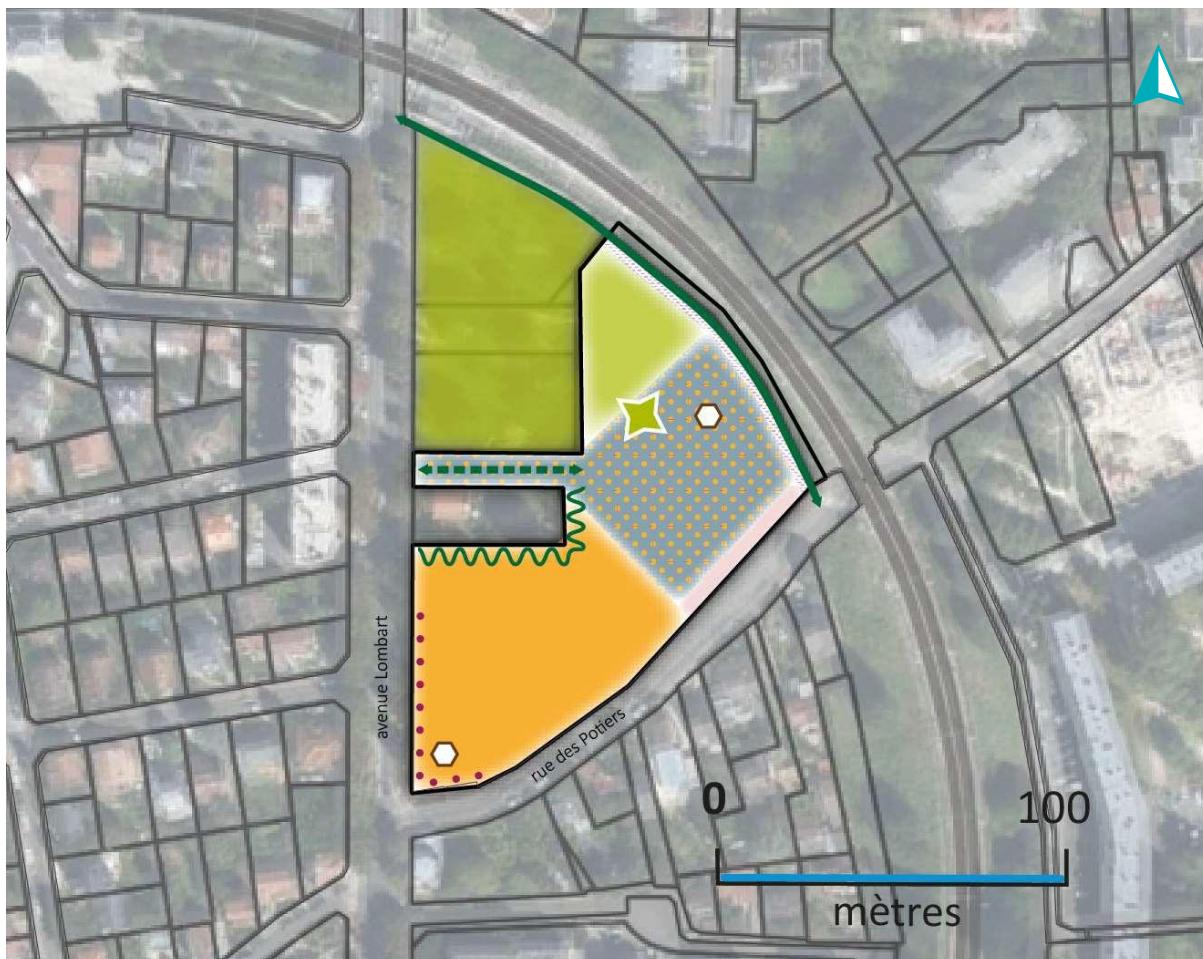
- ***Maintenir les espaces verts du quartier*** ;
- ***Assurer la végétalisation et la qualité paysagère de la rue des Potiers***, et particulièrement le traitement des espaces publics le long du gymnase (espaces extérieurs, traitement des stationnement) ;
- ***Développer des plantations favorables*** à la biodiversité urbaine ;
- ***Favoriser l'accès aux habitants à des espaces extérieurs privatifs*** au sein des programmes de logements collectifs.
- ***Maîtriser les risques et nuisances par la prise en compte des nuisances sonores*** liées notamment à la proximité de la voie ferrée.

Développer des dispositifs innovants concourant à la prise en compte du développement durable et à l'exemplarité environnementale, notamment à travers :

- ***Encourager les constructions à faible empreinte environnementale*** ;

### OAP Ilot Lombart

#### Cartographie de l'OAP :



#### Légende :

	Périmètre de l'OAP
	<b>LOGEMENTS ET AMENITÉS</b>
	Secteur de logements collectifs
	Secteur mixte logements / équipements collectifs et services publics
	Espaces publics à créer ou à requalifier
	Bâtiement marqueur / émergence ponctuelle
	<b>ENVIRONNEMENT</b>
	Espaces verts existants, à restaurer / protéger
	Espaces verts existants à requalifier ou à créer (position indicative)
	Traitement paysager des franges et lisières
	Protection contre les nuisances sonores
	<b>MOBILITÉS</b>
	Liaison douce existante ou à requalifier
	Liaison douce à créer