PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.2. OAP SECTORIELLES ET RÈGLEMENTAIRES

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mai 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°1 approuvée le 14 octobre 2025

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°2 approuvée le 15 octobre 2026



SOMMAIRE

INTRODUCTION

LE CADRE JURIDIQUE DES OAP SECTORIELLES ET RÈGLEMENTAIRES 7

ATLAS DES OAP SECTORIELLES ET RÈGLEMENTAIRES

BRY-SUR-MARNE 9

OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN 10

CHAMPIGNY-SUR-MARNE 13

OAP N°1 - REVITALISER LE CENTRE-VILLE, RETISSER UNE CENTRALITÉ 14

OAP RÈGLEMENTAIRE ANCIENNE GARE DU PLANT 16

OAP RÈGLEMENTAIRE BORDS DE MARNE 20

OAP N°2- AMÉNAGER LE BASSIN ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE - EX-VDO 24

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR LES LUATS 27

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR SIMONETTES NORD/MARAIS-DE-GAULLE 30

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR VOIE SONIA DELAUNAY 35

CHARENTON-LE-PONT 37

OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY 38

FONTENAY-SOUS-BOIS 46

OAP SECTORIELLE FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES 47

SOMMAIRE

OAP - FONTENAY EST : SCHÉMA DE COMPOSITION. 56
OAP - FONTENAY EST : ZOOM SECTEUR AUCHAN-GARE 57
OAP - FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO 58
OAP - FONTENAY EST : ZOOM LA POINTE - JONCS MARINS 61
OAP - FONTENAY EST : ZOOM ALOUETTES - EST. 62
OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY 64
OAP SECTORIELLE LARRIS-REDOUTE 76
OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE. 79
OAP SECTORIELLE MOREAU DAVID. 82
OAP SECTORIELLE RIGOLLOTS 85
JOINVILLE-LE-PONT 88
OAP SECTORIELLE SITE PATHÉ 89
LE-PERREUX-SUR-MARNE 92
OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC 93
OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX 97
OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE 101
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS 105
OAP SECTORIELLE BROSSOLETTE SPORT ET NATURE 106
OAP SECTORIELLE GARE DE CHAMPIGNOL 109

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLE ZAC DES FACULTÉS 112
OAP SECTORIELLE PONT DE CRÉTEIL 115
OAP SECTORIELLE LA PIE-GUYNEMER 119
OAP SECTORIELLE LA PIE-QUAI DE BONNEUIL 122
OAP SECTORIELLE PÔLE-GARE SAINT-MAUR - CRÉTEIL 125
SAINT-MAURICE 128
OAP SECTORIELLE HÔPITAUX DE SAINT-MAURICE 129
VILLIERS-SUR-MARNE 134
OAP SECTORIELLE FRANGE NORD - BOULEVARD GEORGES MÉLIÈS 135
OAP SECTORIELLE ENTRÉE DE VILLE NORD 139
OAP SECTORIELLE ROUTE DE BRY 143
OAP SECTORIELLE RUE DES PIERRES/RUE JEAN JAURÈS 147
OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS ET DE GAULLE/TROTTIN 151
OAP SECTORIELLE REMOIVILLE 158
OAP SECTORIELLE COURTS SILLONS 162
OAP SECTORIELLE ENTRE-DEUX FERROVIAIRES - BOUTAREINES 166
OAP SECTORIELLE LECLERC/CŒUILLY 170
OAP SECTORIELLE MARNE EUROPE - NORD DES BOUTAREINES 174
OAP SECTORIELLE MENTIENNE / BERTEAUX 179

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLE **PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN** 182

INTRODUCTION

LE CADRE JURIDIQUE DES OAP SECTORIELLES ET RÈGLEMENTAIRES

Préambule

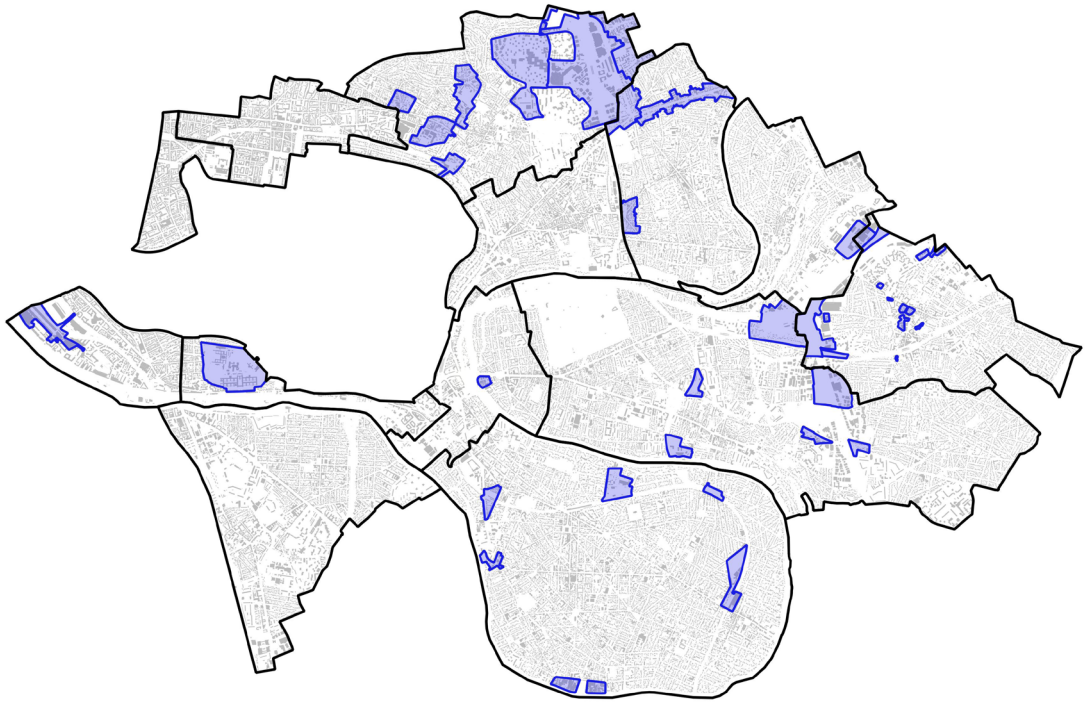
Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définissent, dans des secteurs de projet délimités, des principes d'aménagement et d'organisation urbaine avec lesquels les projets qui s'y développent doivent être compatibles. À la différence des pièces opposables dans un rapport de conformité (règlement écrit et zonage graphique), le rapport de compatibilité des OAP est plus souple et s'apprécie comme un principe de non-contrariété entre les orientations définies dans un projet et celles déclinées dans les OAP du présent document.

Les OAP qui suivent sont composées de dispositions écrites, organisées par chapitres thématiques, et d'un schéma d'aménagement accompagné d'une légende commune à l'ensemble du territoire (qui est précisée au besoin directement sur le schéma).

Article R151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

Chaque secteur concerné par des orientations est également compris dans une zone du règlement du PLUi. Il y a donc lieu de se référer au règlement écrit et graphique du PLUi, qui comprend les règles applicables à chaque secteur selon sa zone de référence.



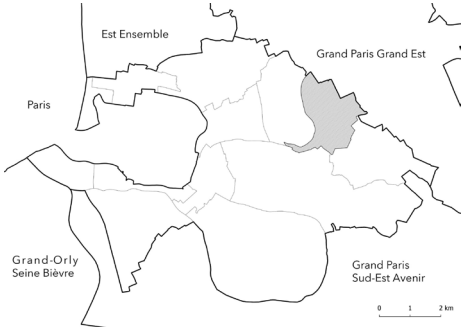
Le Plan local d'urbanisme intercommunal compte 39 secteurs d'OAP (dont une OAP dont le périmètre s'étend sur deux communes : l'OAP Pôle image de l'est francilien à Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne). Parmi ces OAP, certaines sont dites « règlementaires » : elles s'appliquent sur des secteurs non règlementés dans le règlement écrit et le zonage graphique. Sur ces secteurs spécifiques, ce sont les dispositions inscrites dans les OAP dites « règlementaires » qui ont pour fonction d'encadrer les opérations urbaines qui s'y développeront.

ATLAS DES OAP SECTORIELLES ET RÈGLEMENTAIRES

OAP SECTORIELLES

BRY-SUR-MARNE

OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN

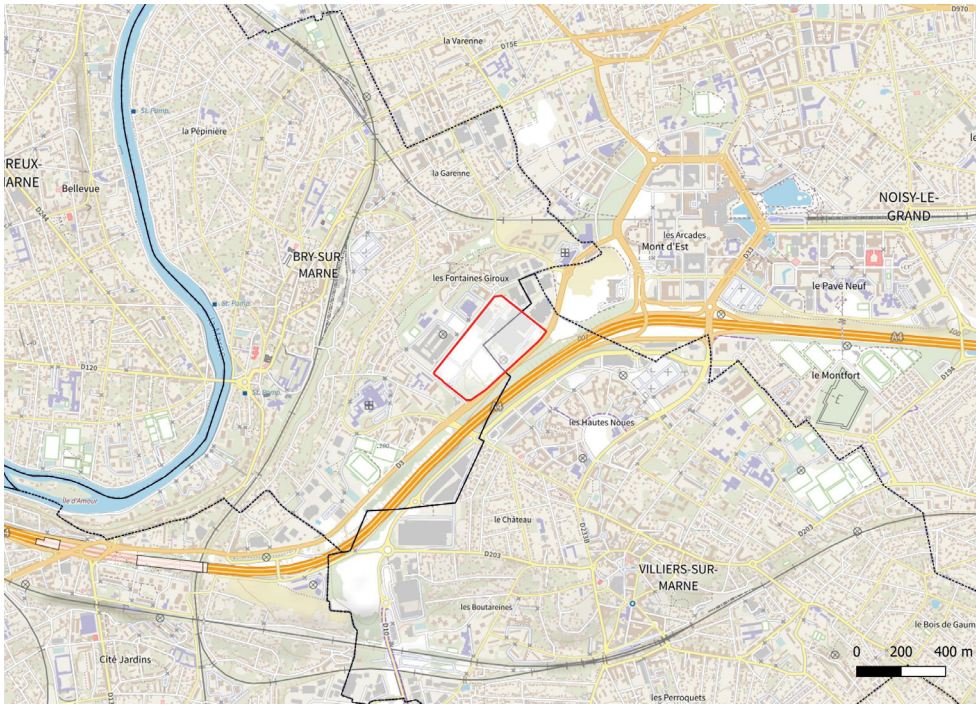


Localisation et contexte

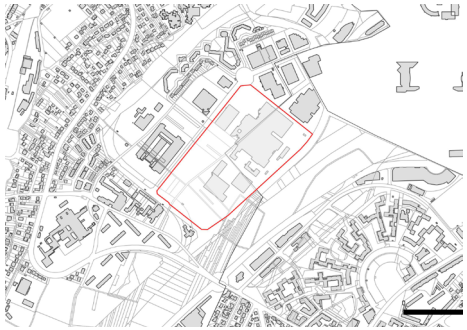
Ce secteur est situé à la fois sur les communes de Bry-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne où il occupe une position d'entrée de ville, le long du Boulevard Georges Méliès et à proximité de la gare RER A Noisy-le-Grand-Mont d'Est comme de la future gare de Villiers-Champigny-Bry (Grand Paris Express).

Ce projet concerne directement le site des « Pôle image de l'Est francilien » dont il vise à anticiper le réaménagement et l'extension de ses activités, notamment sur la section concernant Bry-sur-Marne.

La pleine réussite de cette OAP nécessite le déplacement de l'emplacement réservé situé sur la commune de Villiers-sur-Marne auprès de l'autorité compétente.







OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN

Enjeux et objectifs

Le projet de cette OAP est de permettre l'extension et la redynamisation des studios de cinéma situés sur les hauteurs de Bry-sur-Marne avec la création d'un pôle audiovisuel d'envergure ancré dans un tissu urbain mixte, à proximité du site stratégique de la gare de la ligne 15 Sud « Villiers-Champigny-Bry ».

Insertion architecturale et urbaine

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 25 mètres, sans distinction de leur destination, afin d'être en concordance avec les hauteurs des studios déjà existants.

L'implantation des constructions permettra de mettre en œuvre des percées visuelles entre l'Avenue des Frères Lumières et l'accès aux studios qui sera réalisé à l'intérieur de l'ensemble urbain programmé.

Diversité de l'habitat et des usages

Un « secteur à vocation mixte » est représenté au schéma d'OAP. Il accueillera un espace public qualitatif aménagé et aura vocation à accueillir de l'habitation, du commerce, des activités de service, d'enseignement, de formation, d'évènementiel et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le nouveau quartier aura vocation à offrir un espace de qualité et ouvert à tous au travers d'un ensemble programmatique constitué de studios de cinéma, d'activités économiques, d'entrepôts, d'un centre de données, d'un pôle formation, de résidences étudiantes, de résidences séniors services, de résidences hôtelières, de logements et de commerces.

La part de logements familiaux présents sur site est plafonnée à 200. En complément de ces logements, 30% de logements répondant aux objectifs de mixité sociale seront réalisés dans le périmètre du projet.

Qualité environnementale et prévention des risques

Un parc urbain sera aménagé au cœur du nouveau quartier afin de lier les nouvelles programmations et d'offrir un espace extérieur qualitatif.

Afin de permettre l'accès des services d'incendie et de secours à l'ensemble des constructions et d'en assurer la sécurité, l' accès aux studios devra être en permanence accessible aux services d'incendie et de secours et à leurs véhicules d'intervention.

Le projet pourra étudier l'opportunité de créer un site de production d'énergie propre.

Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments.

Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

L'ensemble urbain programmé sera organisé autour des voiries existantes.

Un nouvel accès au studio sera créé. Cet accès sera un passage privé réservé à la seule desserte interne des studios.

OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN

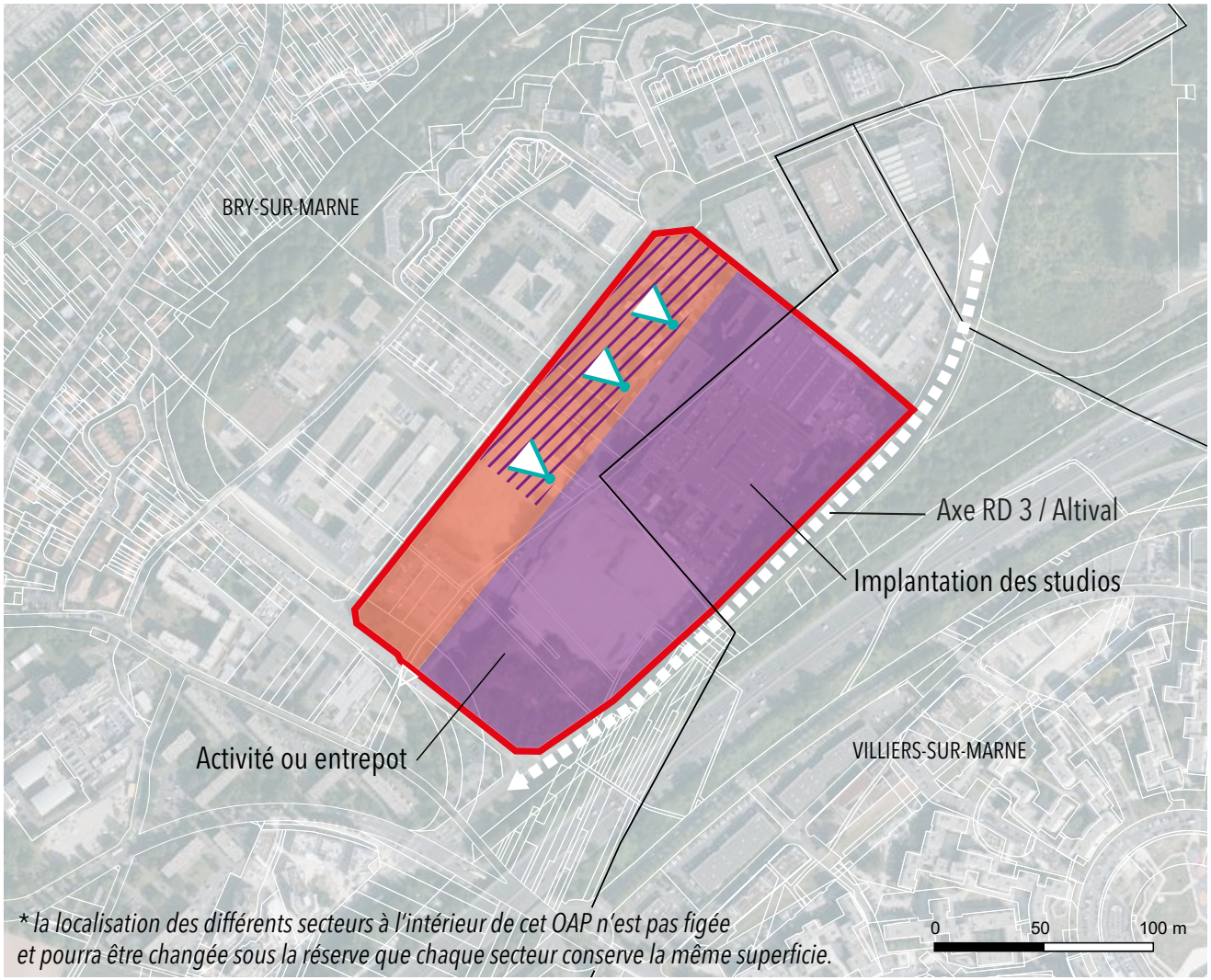
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



** la localisation des différents secteurs à l'intérieur de cet OAP n'est pas figée et pourra être changée sous la réserve que chaque secteur conserve la même superficie.*

OAP SECTORIELLES RÈGLEMENTAIRES

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Les OAP présentées ci-après pour la commune de Champigny-sur-Marne sont élaborées au titre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Elles concernent des secteurs pour lesquels peu ou pas de règlementation est prescrite dans le règlement.

Ces OAP « de secteur d'aménagement » viennent compléter le règlement écrit sur leur périmètre en définissant les orientations d'aménagement et les principales caractéristiques d'organisation spatiale applicables sur ces secteurs.

Par conséquent, les projets de construction de tous types situés dans les secteurs suivants doivent :

- Être conformes avec les dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire ;
- Être compatibles avec les prescriptions définies dans les OAP sectorielles suivantes.

OAP N°1 - REVITALISER LE CENTRE-VILLE, RETISSER UNE CENTRALITÉ

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Le contexte du projet

Le centre-ville de Champigny-sur-Marne s'étend sur un périmètre large, compris entre la Marne au sud et la voie ferrée à l'ouest qui constituent deux contraintes naturelles et topographiques à son développement, la Gare du Plant et le boulevard de Stalingrad au Nord et l'hôpital Paul d'Égine à l'Est.

Il s'est historiquement développé autour de l'actuelle Place Lénine et du bourg ancien autour de l'église Saint Saturnin, de part et d'autre de la RD4.

Malgré une concentration importante d'équipements et de commerces, il reste peu habité et n'est pas suffisamment vécu par les campinois comme une véritable centralité à l'échelle de la commune.

Un centre-ville à conforter

Le tissu du centre-ville de Champigny présente de réelles qualités urbaines et patrimoniales dans le centre historique (bourg ancien et îlot de l'Église), mais qui ne sont pas assez mises en valeur.

Il se caractérise également par une hétérogénéité du bâti sans réelle structuration le long des axes majeurs et autour de la Place Lénine : alignements discontinus, dents creuses, constructions de différentes hauteurs, etc.

L'offre commerciale est assez développée en hypercentre, avec notamment le marché de la Place Lénine relativement fréquenté. Néanmoins, elle mérite d'être confortée et diversifiée, notamment en ce qui concerne l'offre alimentaire, perçue comme insuffisante et de qualité moyenne.

Les espaces publics y sont nombreux, mais n'ont pas suffisamment d'usages spécifiques et manquent de convivialité, ce qui nuit à une réelle appropriation du centre-ville par les habitants. La place dédiée aux piétons et aux cyclistes est très réduite alors que la circulation routière est importante.

Enfin, le quartier bénéficie d'un atout paysager et naturel majeur avec la proximité immédiate de la Marne et de ses berges, mais leur présence n'est ni perceptible ni visible depuis le centre-ville.

Les éléments générateurs d'une nouvelle attractivité

L'arrivée programmée du Métro du Grand Paris Express et de la nouvelle gare de Champigny Centre va considérablement améliorer l'accessibilité du centre-ville et ainsi renforcer son attractivité vis-à-vis des autres quartiers et des communes voisines.

Cette évolution qualitative d'un centre-ville dynamique, attractif et assurant de réelles fonctions corresponds à une demande très forte des habitants de la commune.

Les orientations d'aménagement

• Intensifier et structurer le centre-ville, affirmer le caractère central de la Place Lénine

La structuration et l'animation du centre-ville, indispensables à sa redynamisation, passent par une requalification de l'espace public urbain.

Les dispositions règlementaires de la zone correspondant au centre-ville traduisent cet objectif d'intensification urbaine et d'offre supplémentaire de logements. Le bâti doit ainsi être structuré le long des grands axes et positionné à l'alignement, permettant la constitution d'un réel front bâti, entrant en résonance avec l'espace public. À cela s'ajoute la nécessité d'une offre commerciale importante et diversifiée le long des axes majeurs du centre-ville (comme la RD4).

La mixité systématique des opérations le long des linéaires commerciaux de la zone à travers la construction de locaux d'activités adaptés en rez-de-chaussée, ainsi que la localisation du renforcement de l'offre commerciale dans la carte générale de l'OAP centre-ville, traduisent cette orientation. La programmation des activités aux abords de la future gare (Champigny-Centre), située en lisière ouest du centre historique, devra être complémentaire et ne pas entrer en concurrence avec ce dernier.

Offrir une nouvelle dynamique résidentielle au centre-ville passe avant tout par le développement

OAP N°1 - REVITALISER LE CENTRE-VILLE, RETISSER UNE CENTRALITÉ

et la diversification de l'offre en logements.

Plusieurs interventions pourront être envisagées au niveau de la Place Lénine afin de la rendre plus accueillante et d'affirmer son rôle d'espace public de centralité. Le renouvellement urbain des îlots Verdun et Carnot, qui ne permettent pas une structuration urbaine de la place, pourra être envisagé.

L'îlot Verdun accueillera une opération immobilière comportant une programmation de logements et l'animation de rez-de-chaussée commerciaux. L'îlot Carnot accueillera une halle gourmande afin de conforter le rôle du marché aux comestibles, tout en dynamisant l'offre commerciale et en la diversifiant.

• Assurer une plus grande visibilité des équipements

La restructuration du bâti et les aménagements de l'espace public doivent contribuer à mettre en valeur les équipements existants (Hôtel de Ville, Maison des Arts Plastiques, etc.).

De nouveaux équipements viendront également compléter et diversifier l'offre en centre-ville. La médiathèque existante sera reconstruite quai Victor Hugo, dans un nouvel équipement signalant l'entrée de ville, ancrant le centre-ville vers la Marne.

• Rompre avec le caractère routier, organiser et partager l'espace public pour favoriser son appropriation par les habitants

Un travail de hiérarchisation des voies devra être mené, avec pour objectif de concilier au mieux transit et desserte du centre ; des dispositifs pour contraindre la vitesse pourront également contribuer à apaiser le centre et rompre avec son caractère routier.

Sera également engagée une réflexion sur la structuration de l'offre en stationnement, notamment sur la Place Lénine et ses abords. Cette offre pourra être développée, tout en disparaissant partiellement de l'espace public aérien (parking souterrain).

La requalification de l'espace public doit permettre l'affirmation d'usages spécifiques. Une politique de partage de l'espace public sera mise en œuvre, notamment au travers d'aménagements sécurisés pour favoriser l'utilisation des modes doux (sous réserve que ce projet n'entrave pas la circulation des transports collectifs). De nouvelles liaisons pourront être créées afin de désenclaver certains îlots.

• Ouvrir le centre-ville sur la Marne et développer la présence du végétal

L'ensemble des interventions sur le faisceau urbain situé entre la Place Lénine et la Marne doivent contribuer à les connecter et les faire dialoguer davantage, comme par exemple la requalification des rues de l'Église et du Marché. Le paysage des berges, le long desquelles les usages de promenades et de loisirs seront développés, doit impérativement pénétrer plus loin dans le centre-ville pour contribuer à une perception moins minérale du centre-ville et à une valorisation de cet atout naturel.

Dans cette optique, le réaménagement de la rue de la Plage (sous réserve que ce projet n'entrave pas la circulation des transports collectifs) semble nécessaire afin de rendre encore davantage accessibles et attrayantes ces berges depuis la future gare, via le talus SNCF bénéficiant par ailleurs d'un verdissement déjà existant, à conforter.

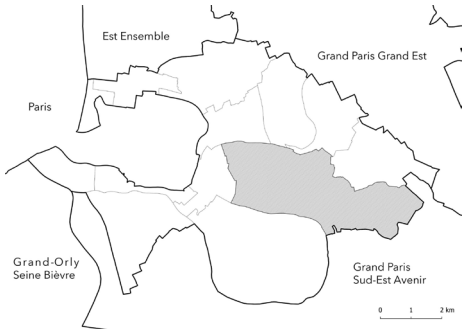
Le square de l'Église est peu visible et ne bénéficie actuellement pas d'un usage important du fait de son aménagement le rendant peu attractif ainsi que peu sécuritaire. Cet ensemble paysager remarquable doit donc être préservé et mis en valeur. Le franchissement d'une rive à l'autre de la Marne doit être préservé avec un intérêt d'amélioration de la qualité/sécurité du passage des piétons et vélo.

• Préserver le patrimoine bâti historique et paysager, marqueurs d'identité du centre-ville

Une partie du bâti ancien présente de réelles qualités paysagères et patrimoniales, et constitue un précieux témoignage du développement urbain historique de la ville. Ainsi, sur le secteur de l'Église et du bourg ancien, une sous-zone spécifique permet de conserver les cœurs d'îlots verts et de conditionner toute évolution du bâti à la préservation de l'ambiance du secteur au travers de gabarits adaptés et d'une écriture architecturale de qualité.

OAP RÈGLEMENTAIRE ANCIENNE GARE DU PLANT

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

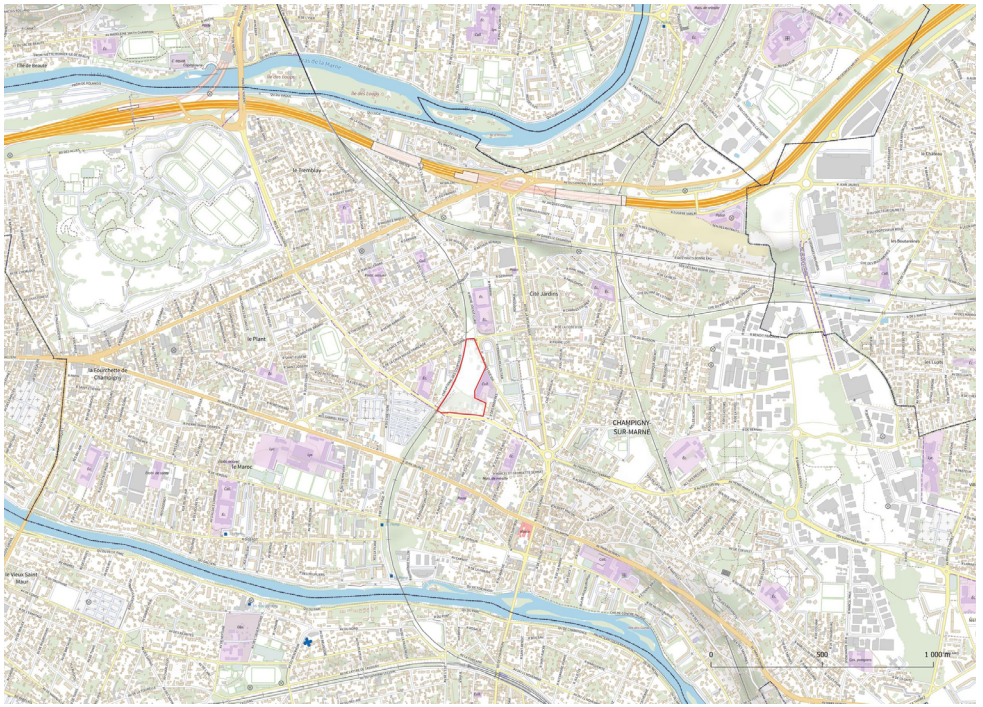


Localisation et contexte

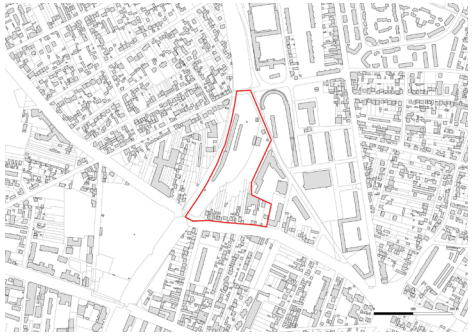
Ce secteur occupe une position stratégique en limite nord du centre-ville et à proximité immédiate de la future gare de Champigny-Centre.

Compris entre la voie ferrée à l'ouest, le boulevard Jules Guesde au nord-est et le boulevard Stalingrad au sud, il est aujourd'hui majoritairement constitué d'activités provisoires, de friches industrielles et d'une bande urbanisée le long du Boulevard.

Il fait partie du périmètre d'intervention de l'Établissement Public Foncier Île-de-France, dont la vocation est d'acquérir, d'assurer le portage et de remembrer le foncier nécessaire à la réalisation de projets de logements ou d'activités engagés par la Ville.







OAP RÈGLEMENTAIRE ANCIENNE GARE DU PLANT

Périmètres et phasages

Le secteur de l'ex-gare du Plant est bordé par :

• Le collège Lucie Aubrac, au nord-est ;

• Une construction de type collectif, en retrait du boulevard de Stalingrad, au sud-est ;

• Le talus SNCF à l'ouest.

Insertion architecturale et urbaine

De part et d'autre du secteur et sur l'autre rive du Boulevard de Stalingrad, l'aménagement est encadré par un zonage spécifique et une règlementation qui visent à créer un front urbain discontinu et paysager, à dominante d'habitat collectif.

Les hauteurs maximales autorisées sont un rez-de-chaussée plus 6 étages sauf pour les parties en contact avec le tissu pavillonnaire et où les hauteurs sont plus limitées (2 étages en moins). L'implantation se fait en recul par rapport à l'alignement, sauf très ponctuellement le long des linéaires commerciaux.

À l'extrême nord du site sera créé un espace public. Cet espace sera aménagé de telle manière à constituer une entrée privilégiée et visible de la promenade plantée le long du talus SNCF.

Ainsi, afin que les futures constructions du secteur du projet s'intègrent avec le tissu environnant, celles-ci devront être implantées en retrait par rapport à la voie nouvelle N/S, le boulevard de Stalingrad, la voie plantée et en limite Nord. Ce retrait devra être identique à celui imposé dans la zone.

Les constructions donnant à l'ouest sur le talus SNCF devront être tournées et adressées vers la promenade plantée, afin de lui donner une réelle structuration urbaine.

Il en sera de même pour les constructions le long du Boulevard de Stalingrad et celles implantées de part et d'autre de la voie nouvelle nord-sud, qui devront être adressées sur ces voies.

De plus, leur hauteur, s'élevant à R+6 maximum, devra être dégressive depuis le talus SNCF, jusqu'à R+4. Les constructions en limite sud-est du périmètre de la zone devront avoir une hauteur permettant leur bonne intégration avec le quartier environnant, soit identique à la zone d'habitat collectif voisine.

De plus, les retraits seront supérieurs ou égaux à 5 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 % pour les constructions à destination de logements. Elle n'est pas règlementée pour les constructions à destination d'activités économiques.

Pour éviter la création d'un effet de « barre », préjudiciable à l'objectif de couture urbaine avec les quartiers adjacents, des failles visuelles seront recherchées.

Enfin, certaines des constructions existantes adressées sur le Boulevard, au sud du périmètre, devront nourrir le projet et être éventuellement conservées.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres. Les règles transversales s'appliquent en complément des règles exprimées dans les OAP.

Diversité de l'habitat et des usages

Des activités tertiaires seront localisées préférentiellement au sud du périmètre de la zone. Quant aux constructions à vocation d'habitat, elles seront préférentiellement situées au centre de la zone encadrée par la promenade plantée, la zone dédiée à des équipements au nord, et la nouvelle voie Nord/Sud.

Au sud-est, en lien avec le tissu existant, l'îlot adressé sur le Boulevard accueillera également préférentiellement des constructions à usage d'habitat.

Il s'agira de tendre vers 40% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées dans le secteur.

OAP RÈGLEMENTAIRE ANCIENNE GARE DU PLANT

L'aménagement du secteur devra par ailleurs assurer la mise en valeur du collège Lucie Aubrac.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le long du boulevard Stalingrad, les projets de constructions intègreront des principes portant sur la préservation et le développement de la trame végétale et paysagère, notamment au sujet de l'armature paysagère est-ouest : fractionnement du bâti, généralisation des retraits, végétalisation des terrasses et façades, traitement de la marge de recul.

Les cœurs d'îlots devront être végétalisés et des ouvertures visuelles vers ces derniers seront aménagées pour accroître la perception d'un tissu urbain aéré et paysagé.

Une promenade piétonne sera aménagée le long de la voie ferrée, tout en préservant la fonction de corridor écologique du talus.

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.

Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

Le projet prévoira des isolations acoustiques et des systèmes de filtration d'air performants.

Il privilégiera une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers

Il s'agira d'éviter la destruction des espaces végétalisés présents sur le secteur.

Dans le cas où le projet exige l'imperméabilisation d'une partie du site, il s'agira de réduire la surface imperméabilisée et un principe de compensation pourra être étudié : désartificialisation et végétalisation d'une parcelle de surface équivalente à celle imperméabilisée.

Aussi, le projet pourra utilement intégrer des toitures végétalisées et des dispositifs de récupération d'eau.

Accès et desserte

L'aménagement de ce secteur repose sur la liaison nécessaire entre le centre-ville, au sud de l'ancienne gare du Plant et le quartier des 4 cités au nord, via la création d'une voie longeant le nouveau collège Lucie Aubrac.

La perméabilité de ce secteur est également rendue nécessaire avec l'arrivée à proximité du métro du Grand Paris Express (Gare Champigny-Centre), dont la mise en service est prévue pour 2025-2026.

Aussi, ce secteur devra être structuré autour de voiries permettant sa perméabilité et le lien possible au Boulevard de Stalingrad :

- Par une voie Nord/Sud reliant le Boulevard Stalingrad et le Boulevard Jules Guesde ;

- Par une promenade plantée le long du talus SNCF, à l'ouest du site ;

- Par des voies horizontales de desserte des îlots entre la voie Nord/Sud et la promenade plantée.

Les voies à créer, et plus particulièrement le barreau Nord-Sud et la promenade plantée le long du talus SNCF, permettront de faciliter l'accès à la future gare Grand Paris Express de Champigny-Centre.

OAP RÈGLEMENTAIRE ANCIENNE GARE DU PLANT

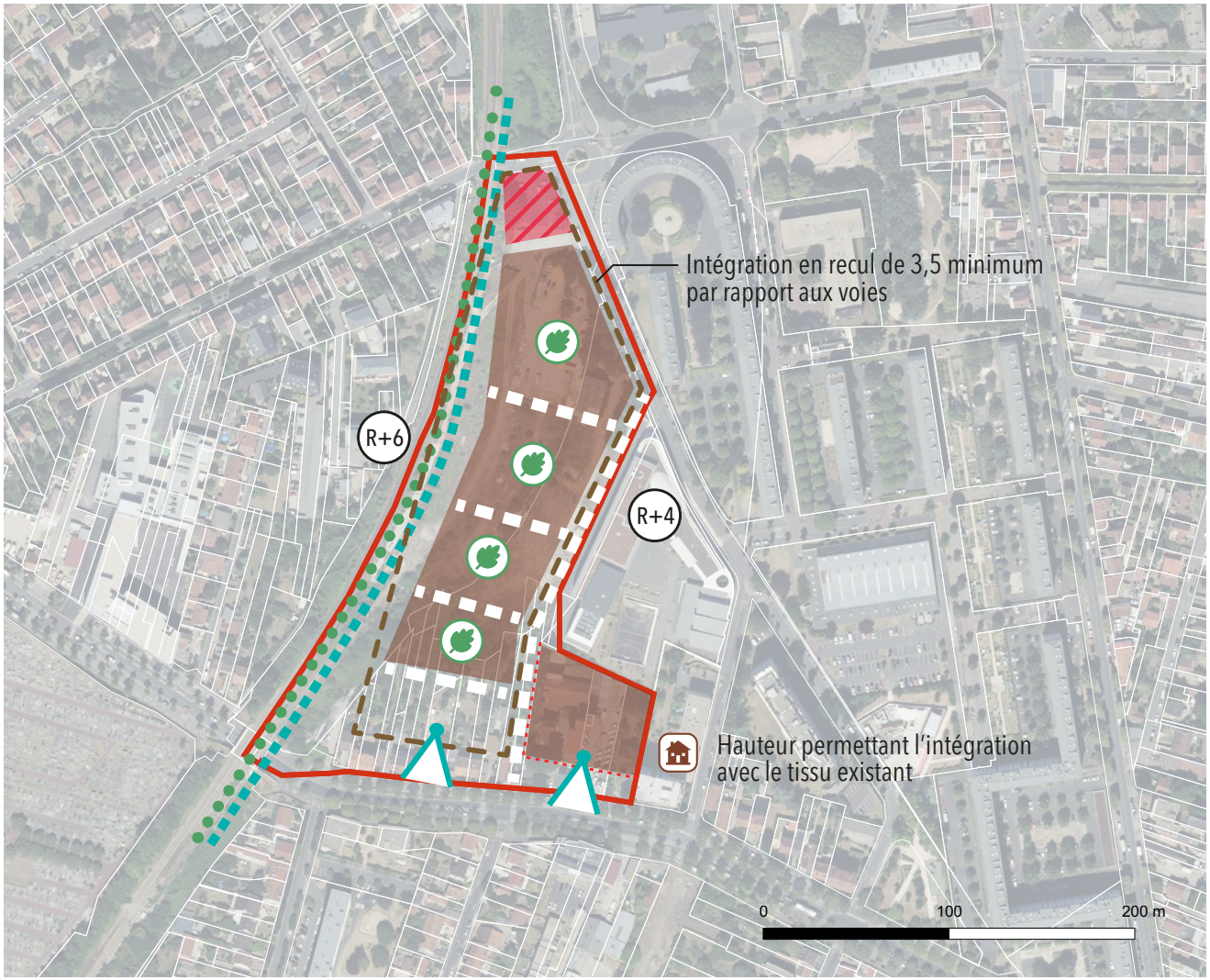
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

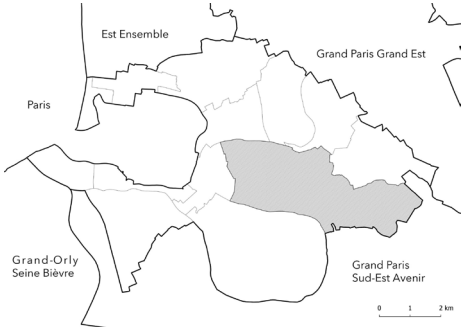
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP RÈGLEMENTAIRE BORDS DE MARNE

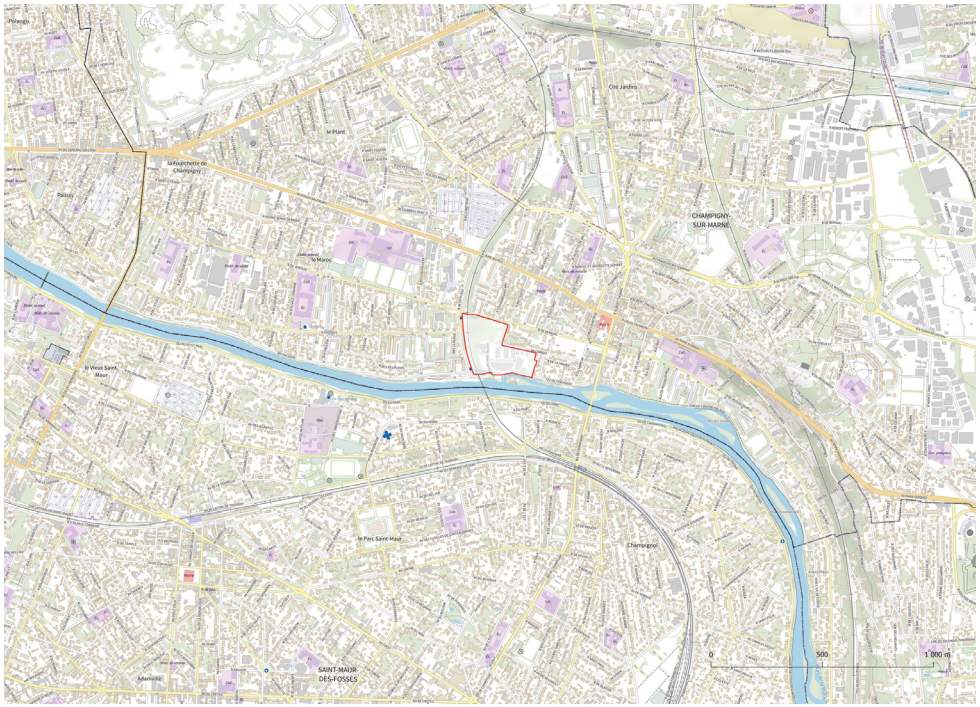
CHAMPIGNY-SUR-MARNE



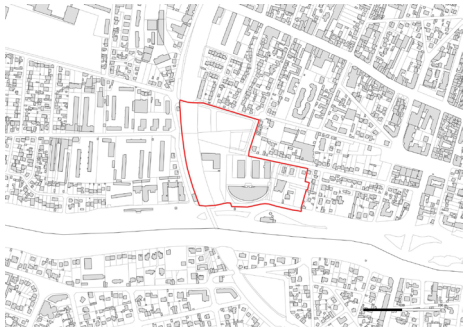
Localisation et contexte

La ZAC des Bords de Marne a été créée par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 1993, qui en a confié l'aménagement à la SADEV 94 par convention de concession signée le 9 juillet 1993 pour une durée de six ans prorogée par avenants successifs jusqu'au 31 décembre 2016.

La ZAC couvre un territoire de 4,7 hectares correspondant aux emprises des anciens ateliers d'Air Liquide. Le programme de la ZAC prévoit la réalisation de 60 000 m² d'activité, de stationnements et d'un réseau de voirie intégrant un ouvrage d'art creusé sous le talus SNCF.







OAP RÈGLEMENTAIRE BORDS DE MARNE

À ce jour, la ZAC a vu la réalisation :

• D'un programme de bureaux de 15 000 m², dont une extension de 5000 m² livrés en 2006. Ces bureaux répondent aux besoins de la société Air Liquide qui les occupe en totalité ;

• Du Centre Départemental de Documentation Pédagogique (CDDP) livré en 2008, mais amené à déménager prochainement et dont le bâtiment accueillera le Musée de la Résistance Nationale ;

• De la Maison des Arts plastiques, équipement communal réalisé en 2004 dans le cadre du GPV (Grand Projet de Ville) ;

• De 7 500 m² de voirie et de stationnement provisoire (300 places environ) ;

• Du siège social d'IDF Habitat (livraison fin 2016).

Enjeux et objectifs

Trois îlots restent encore à aménager :

• Nord, entre la rue de Verdun et l'avenue Carnot ;

• Sud-ouest, entre le siège IDF Habitat et la Marne ;

• Sud-est, en bords de Marne à proximité du tissu pavillonnaire.

Insertion architecturale et urbaine

Les quartiers environnants au Nord et à l'Est du secteur des Bords de Marne sont constitués d'un tissu pavillonnaire peu dense. La présence du talus SNCF de grande hauteur en limite ouest des terrains à aménager constitue cependant une barrière naturelle visuelle depuis la rue de la plage.

Ainsi, afin de permettre la bonne intégration des constructions nouvelles entre ce talus et le tissu pavillonnaire environnant, la hauteur des projets, règlementée à 21 mètres maximum pour de l'activité et à 15 mètres maximum pour du logement, devra être dégressive depuis la voie ferrée.

Les constructions en limite du périmètre de la zone devront avoir une hauteur permettant leur bonne intégration avec les quartiers environnants, soit 15 mètres maximum dans une bande de 15 mètres en bordure du tissu existant pavillonnaire.

Afin que les futures constructions du secteur du projet s'intègrent avec le tissu environnant, celles-ci devront être implantées en retrait par rapport aux voies. Ce retrait devra être identique à celui imposé dans la zone.

Seul l'îlot au sud-ouest pourra bénéficier d'une implantation possible à l'alignement à l'est, compte tenu de la largeur déjà très restreinte de la parcelle entre le talus SNCF et la voie nouvelle nord-sud.

Les deux îlots au sud devront être aménagés de telle manière que les futures constructions soient tournées vers le quai Victor Hugo, afin de bénéficier de la vue vers la Marne.

Une implantation en retrait permettra la transition avec le secteur pavillonnaire. Ces retraits seront supérieurs ou égaux à 5 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et fond de parcelle).

L'emprise au sol des constructions sera limitée à 50 % pour les constructions à destination de logements. L'emprise au sol pour les constructions à destination d'activités ne sera pas règlementée.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres. Les règles transversales s'appliquent en complément des règles exprimées dans les OAP.

Diversité de l'habitat et des usages

Le site accueillera une programmation à dominante d'activités économiques, qui s'implanteront dans la partie ouest du secteur, le long du talus SNCF.

Du logement sera construit préférentiellement dans

OAP RÈGLEMENTAIRE BORDS DE MARNE

les parties nord-est et sud-est, en limite du tissu pavillonnaire. Une localisation préférentielle est définie pour un équipement public ou d'intérêt collectif le long du talus SNCF au nord-ouest, à proximité immédiate de la future gare.

Les nouvelles constructions devront permettre d'améliorer la visibilité des équipements existants.

Qualité environnementale et prévention des risques

La végétation présente sur le talus longeant la voie ferrée sera préservée et entretenue de façon à conforter sa fonction de corridor écologique, en cohérence avec les orientations de l'OAP portant sur la préservation et de développement de la trame végétale et paysagère.

La proximité immédiate de la Marne imposera aux projets sur les différents îlots la prise en compte des mesures du PPRI en vigueur. Les cœurs d'îlots devront être végétalisés.

Enfin, le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.

L'usage industriel antérieur du site et les conséquences de cette activité sur les terres impliquent des mesures de gestion de la pollution.

Ainsi, chacun des projets du secteur des Bords de Marne devra, par les choix architecturaux et techniques détaillés dans le dossier de demande de permis de construire, garantir la sécurité des futurs utilisateurs, en conformité avec la règlementation en vigueur.

Accès et desserte

Le secteur des bords de Marne souffre aujourd'hui de son manque d'accessibilité, que ce soit depuis le centre-ville historique, ou encore depuis la RD4 et la future gare du Grand Paris Express.

Aussi, ce secteur devra être structuré autour de voiries permettant sa perméabilité et le lien à la Marne:

• Par une voie Nord/Sud reliant la voie nouvellement créée Nord/Sud et la rue de Verdun ;

• Par le prolongement l'avenue Carnot au-delà de la voie ferrée jusqu'à la rue de la Plage.

Le percement du talus SNCF permettant le prolongement de l'avenue Carnot s'accompagnera de la création d'un espace public, vers lequel seront tournées les constructions de l'îlot Nord qui le bordent et le siège d'IDF Habitat.

OAP RÈGLEMENTAIRE BORDS DE MARNE

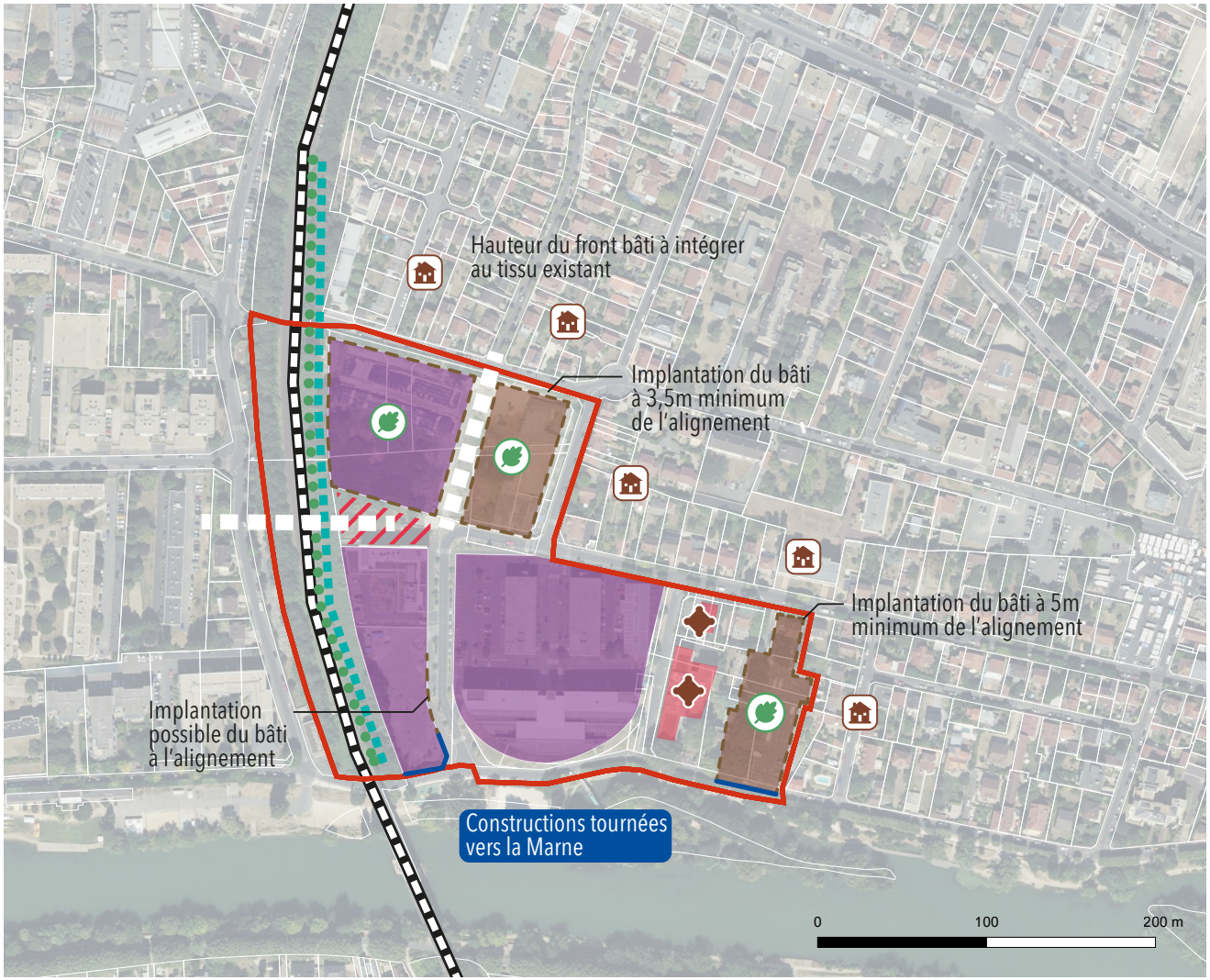
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP N°2- AMÉNAGER LE BASSIN ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE - EX-VDO

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Contexte du projet

Les emprises foncières réservées initialement par l'État pour la réalisation de la Voie de Desserte Orientale (VDO), projet de liaison autoroutière entre l'A4 et l'A6 aujourd'hui abandonné, constituent une friche de près de 100 ha répartis entre les villes d'Ormesson-sur-Marne, Sucy-en-Brie, Chennevières-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Champigny-sur-Marne.

Ces emprises regroupent en majorité des zones d'activité, des espaces naturels laissés vacants faisant l'objet à certains endroits de mésusages (occupations illicites, dépôts sauvages), et des pavillons abandonnés. Le tout intégré dans un corridor écologique et formant une continuité verte nord-sud à l'échelle intercommunale.

Sur le territoire campinois, elles représentent une emprise foncière globale disponible de plus de 20 ha à urbaniser. Cette friche est bordée par des ensembles urbains hétérogènes qui offrent également des opportunités de développement. Ces abords peuvent être considérés comme partie prenante du projet de développement urbain qui s'engage.Parmi ces secteurs peuvent être identifiés les suivants :

• Les zones d'activités existantes (45 ha) : développées dans les années 1980, ce tissu d'entreprises, essentiel au dynamisme économique de la Ville, devra s'adapter sur un plan urbain et environnemental au projet de ville qui se dessine pour la VDO ;

• Le secteur Marais - de Gaulle (3 ha) : ce secteur comprend un espace d'activité, quelques pavillons et des espaces délaissés en bordure de l'autoroute ;

• Les Simonettes Nord (5 ha) : ce secteur situé entre l'A4, les voies ferrées du RER E et une zone pavillonnaire très peu dense, est aujourd'hui en friche ;

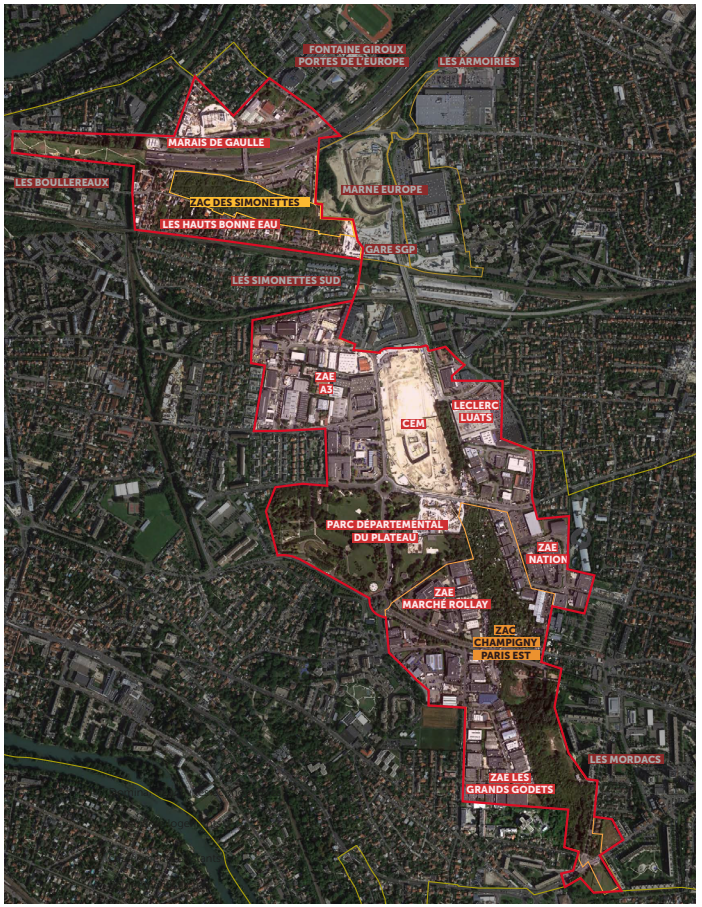
• Les grands quartiers d'habitat collectif qui jouxtent la friche : Boullereaux, Mordacs et Plateau ;

• Le parc départemental du Plateau (17 ha), prolongé à l'ouest par le Groupe Scolaire Eugénie Cotton.

L'ex-VDO est un espace quasiment inoccupé qui forme une coupure urbaine entre l'Est et l'ouest de la commune avec seulement quatre voies de liaison sur un linéaire de deux kilomètres. Cet espace favorise partiellement l'enclavement des secteurs qui la bordent (zones d'activité et espaces résidentiels).

Considérant son ampleur, elle représente une opportunité majeure pour la ville de développer un tissu urbain à dominante d'activités économiques dont le rayonnement s'étendra sur tout l'est francilien.

L'urbanisation de la friche de l'ex-VDO, notamment pour le sud du secteur est tributaire de l'aménagement du boulevard urbain (inhérent au projet Altival), et de la création de nouveaux réseaux. Ces conditions devraient être réunies à l'horizon 2025.



Le périmètre du plan-guide du « Bassin écologique et économique de l'ancienne voie de desserte orientale »

OAP N°2- AMÉNAGER LE BASSIN ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE - EX-VDO

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

La friche offre également un cadre paysager et environnemental constituant une richesse territoriale dont le projet veillera à préserver les atouts.

Les éléments générateurs du projet

Le développement du réseau de transport

La création de la gare du Grand Paris Express (15 Sud) « Villiers-Champigny-Bry » à l'horizon 2025 offre un point d'ancrage important pour la commune. Il participe à l'émergence de projets d'aménagement dans les secteurs situés à proximité du site. Ce dernier sera également interconnecté au RER E.

La commune accueillera par ailleurs, sur 8 ha, le Site de Maintenance et de Remisage (SMR) et le Poste de Contrôle et de Commandement (PCC) de toute la ligne 15 du métro. Cet équipement est emblématique de la vitalité économique souhaitée pour la ville et se positionnera comme catalyseur pour le développement économique de la VDO.

Le projet Altival, porté par le Conseil départemental du Val-de-Marne dont la livraison est prévue horizon 2025, rendra possible la réalisation du projet.

La création du boulevard urbain inhérent au projet constituera le principal axe Nord-Sud de la future VDO. Ce boulevard fera le lien entre la majeure partie des composantes du site et la future gare de « Villiers-Champigny-Bry ».

Les orientations d'aménagement

• **Accueillir de nouvelles activités sur l'ex-VDO**. Ses vastes emprises représentent une des dernières grandes opportunités foncières pour le développement de la commune. 75% des emprises seront réservées pour le développement économique ; les 25% restants pourront accueillir du logement.

• **Moderniser les zones d'activités existantes**. La Ville souhaite optimiser et requalifier les zones d'activités existantes parmi lesquelles : ZI A3, ZAE des Nations, du Marché Rollay, des Grands Godets.

• **Promouvoir l'éco construction**. La modernisation des zones d'activités existantes et la création des nouvelles passeront par une recherche de qualité environnementale, notamment sur le bâti. Seront prévus des dispositifs permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbain et gérer les eaux pluviales.

• **S'articuler avec le tissu urbain environnant**. Des prescriptions particulières seront imposées aux parcelles d'activité en vis-à-vis de quartiers d'habitat. L'objectif est que les façades au sens large et les aménagements paysagers bénéficient de traitements particuliers afin d'offrir des transitions douces entre les différents tissus. La hauteur du bâti sera limitée en interface avec le tissu pavillonnaire.

• **Définir un principe de liaison verte sur l'ex-VDO**
Afin d'assurer le maintien d'une continuité écologique, dans le respect du Schéma Régional de Cohérence écologique, le rôle de continuité végétale de l'ex-VDO devra être conforté grâce à un traitement du domaine public et privé, participant ainsi pleinement à la structure paysagère de la ville.

La desserte et le maillage viaire

Le projet s'appuie sur le développement de la trame viaire, selon la hiérarchie suivante :

• Le prolongement de la RD10 de la rue de Fourny à la RD4, qui permettra la desserte du projet et le rabattement des bus à la nouvelle gare grâce au site propre Altival qui empruntera notamment ce nouvel axe. Ces projets (prolongement RD10 et site propre Altival) sont portés par le Conseil Départemental du Val-de-Marne. Un emplacement réservé est inscrit au zonage, avec une largeur de principe fixée à 30m ;

• Un maillage est-ouest complémentaire à l'existant, pour relier au boulevard urbain les zones adjacentes à la friche. Ce nouveau maillage, indispensable pour désenclaver les zones d'activités, fait l'objet d'emplacements réservés au bénéfice de la Ville inscrits sur le plan de zonage ;

• Un maillage plus fin, complémentaire au précédent, sur le périmètre large : il s'agit de se saisir de l'opportunité du projet de prolongement de la RD10

OAP N°2- AMÉNAGER LE BASSIN ÉCONOMIQUE ET ÉCOLOGIQUE - EX-VDO

pour revoir en profondeur le fonctionnement viaire des zones d'activités et d'habitat sur le périmètre de projet, dans la logique d'amélioration du fonctionnement et de création d'ilots de taille plus urbaine. Ce maillage, qui reste à préciser en fonction des projets, fait l'objet d'inscription dans le plan joint sous forme de « principes de nouvelles liaisons ».

Ces liaisons seront aménagées dans le cadre du projet. Elles pourront être ouvertes à la circulation ou uniquement piétonnes. Leur dimensionnement devra néanmoins permettre une évolutivité future.

La fonction commerciale

Elle est concentrée sur trois sites du nord au sud :

• Le pôle gare, à Villiers et aux Simonettes Nord ;

• Les Luats et le RDC du programme du SMR ;

• Le cœur de quartier des Mordacs.

Le rapport à la trame végétale et paysagère

L'ex-VDO participe pleinement à la structure paysagère communale. À une autre échelle, la friche constitue une continuité végétale majeure de la Région Île-de-France, identifiée au Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) qui a, de ce fait, vocation à être maintenue et protégée.

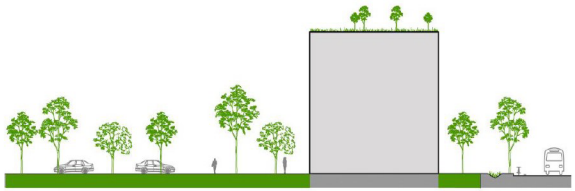


Illustration du principe de continuité verte en front et en fond de parcelle

L'objectif porté dans le cadre de l'aménagement de l'ex-VDO est de maintenir cette continuité en s'appuyant sur des modes d'interventions particuliers, dans le domaine public comme privé.

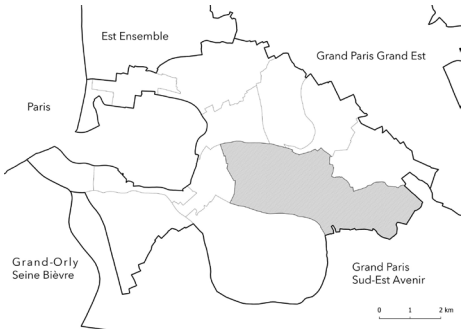
• Sur le domaine public, il s'agira de structurer une continuité végétale efficiente par des interventions simples (alignements d'arbres à haute tige dont les ramages se touchent, aménagements de continuités au sol, noues, etc.) . Ces espaces pourront être le support d'usages adaptés à leur configuration et à l'environnement immédiat : squares, aires de jeux, promenade, parcours de santé… ;

• Sur le domaine privé, on cherchera à faire vivre la continuité sur les limites de parcelle (fonds de parcelle et avec le domaine public). Ces dispositions seront renforcées par un travail sur support architectural : toitures et murs végétalisés, continuités végétales, zone non aedificandi, clôtures poreuses…

La toiture végétalisée du SMR et le Parc du Plateau participeront aussi au maintien de cette continuité.

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR LES LUATS

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

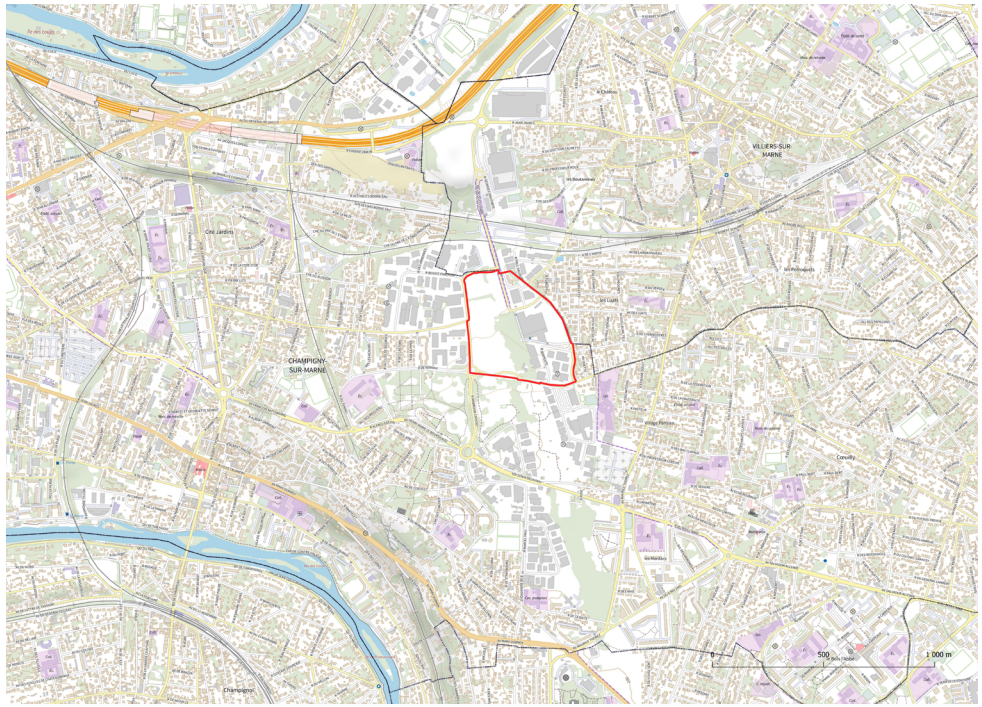


Localisation et contexte

Le site des Luats s'articule de part et d'autre de la RD 10, principal axe Nord-Sud de la VDO.

Ce secteur comprend sur sa frange est une zone commerciale et, sur sa frange ouest, le futur Site de Maintenance et de Remisage de la ligne 15 (SMR).

* Les préconisations incluses dans cette OAP ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Ces dernières sont soumises à des règles particulières précisées dans le règlement du PLUi.







OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR LES LUATS

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions édifiées se feront à l'alignement des linéaires d'implantation d'alignement, notamment le long du boulevard. En dehors de ces linéaires d'implantation d'alignement, figurés sur le plan, ces constructions observeront un retrait de 3,50 mètres.

En limites séparatives, ces constructions devront s'implanter sur les limites ou en retrait de 5m minimum. Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, devront être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10m.

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière pour le logement. Pour les bâtiments à vocation d'activité économique, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder 21 mètres pour l'activité. Pour le logement, les constructions en surplomb des commerces ne pourront excéder 4 niveaux. Aux abords du SMR, cette hauteur maximale de construction de logement, sera fixée à 23 mètres à l'acrotère, soit un RDC et 7 niveaux dont le dernier sera en comble ou en attique avec un recul de 1,40 mètre minimum.

Afin de permettre la bonne intégration des constructions nouvelles avec le tissu pavillonnaire environnant, dans une bande de 15 mètres en contact avec ce tissu, la hauteur des constructions à vocation d'activités économiques et de logement est portée à 15 mètres, soit pour le logement, un RDC et 4 niveaux dont le dernier sera en comble ou en attique avec un recul de 1,40 mètre minimum.

Pour éviter la création d'un effet de « barre », des failles visuelles seront recherchées pour des linéaires de façades de logements supérieures à 30 mètres.

Diversité de l'habitat et des usages

La zone commerciale présente des enjeux forts de restructuration. Le développement global du secteur est l'occasion d'y favoriser une mutation qualitative, en conservant une vocation dominante d'activités économiques tout en développant également une nouvelle offre en logements au sud de la rue de Fourny. Cette nouvelle offre s'effectuera uniquement dans des opérations mixtes, où la surface utile aujourd'hui affectée à l'activité sera préservée.

Ainsi, du logement pourra être construit en superstructure des commerces à la condition que la vocation économique soit maintenue.

En face des Luats se trouve le futur Site de Maintenance et de Remisage du Grand Paris Express. Il s'étend sur 8 ha. La partie sud du site, à partir de la rue de Fourny, comprend une toiture végétalisée de plus de 2000 m2 ainsi que des espaces, situés sur la périphérie du site de maintenance, dédiés à des programmes de valorisation foncière portés par la Société du Grand Paris.

Ces programmes ont vocation à accueillir :

- Un socle d'activités et/ou commerces, dont la programmation sera élaborée en lien avec celle de la zone commerciale des Luats ;

- Des logements.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum. Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments. De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments. Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « niveau fort » sur le secteur, il s'agira, dans la mesure du possible, d'éviter toute construction. En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA.

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR LES LUATS

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

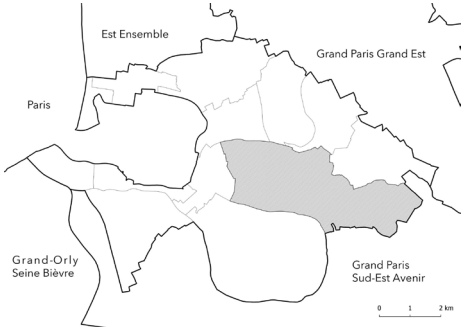
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



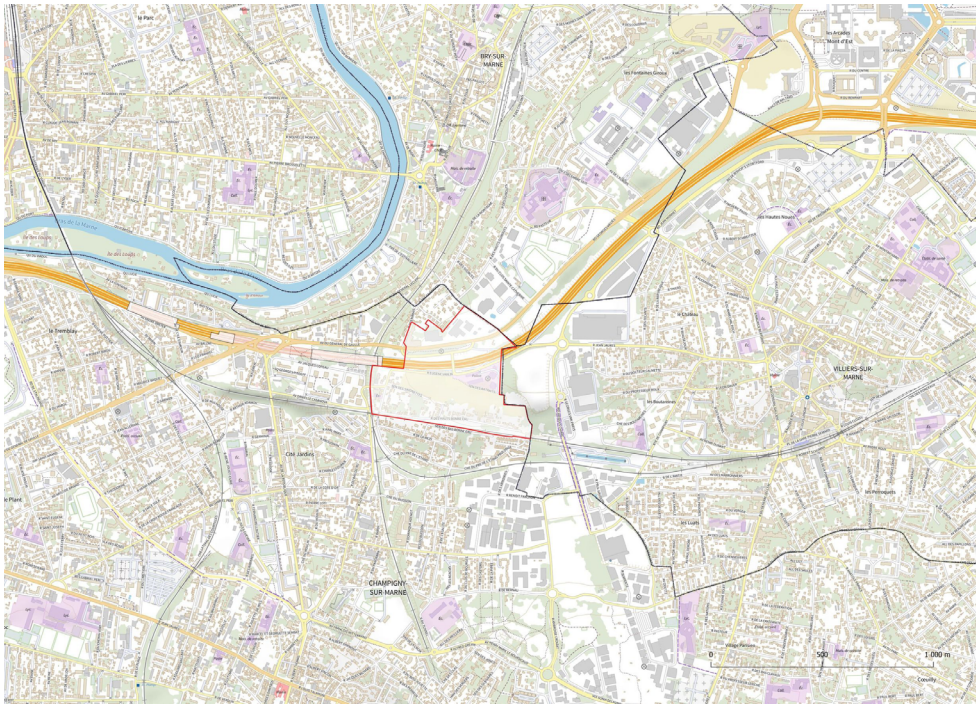
OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR SIMONETTES NORD/MARAIS-DE-GAULLE

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

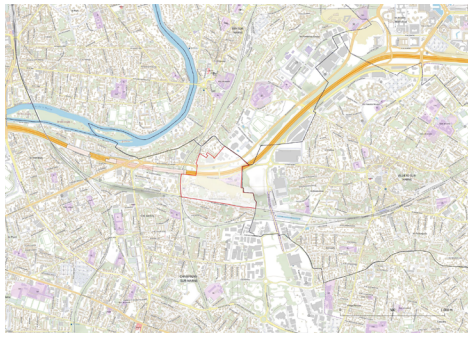


Localisation et contexte

Les secteurs Marais de Gaulle et Simonettes Nord se situent sur les franges nord-est de la commune de Champigny-sur-Marne. Ils s'articulent de part et d'autre de l'autoroute A4 et à proximité immédiate du futur pôle-gare Villiers-Champigny-Bry du Grand Paris Express (ligne 15 Sud).







OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR SIMONETTES NORD/MARAIS-DE-GAULLE

SIMONETTES-NORD

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des bâtiments devra se faire à l'alignement ou en retrait de 3,50 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait. Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, devront être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soitau moins égale à 10 mètres.

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière pour les logements et l'activité.

Pour les bâtiments à vocation d'activité économique l'emprise au sol n'est pas règlementée. Les hauteurs maximales des constructions à usage d'activité ne pourront excéder 21 mètres.

Néanmoins considérant le profil des constructions envisagées dans le cadre du projet Marne Europe, situé autour de la gare Villiers-Champigny-Bry, à Villiers, et afin de garantir une certaine cohérence urbaine, la hauteur des bâtiments d'activités tertiaires, à l'est du site pourront dépasser 21 mètres.

La hauteur maximale de construction de logement, sera fixée à 22 mètres à l'égout et 23 mètres à l'acrotère, soit un RDC et 6 niveaux dont le dernier sera en comble ou en attique avec un recul de 1.40 mètre minimum.

La topographie du site offre par ailleurs des perspectives visuelles riches qu'il conviendra de préserver. La composition morphologique et spatiale des programmes de logements développés devra également offrir des perméabilités. La qualité, paysagère sera aussi recherchée, à travers la création d'une trame paysagère le long d'un axe est-ouest faisant la liaison entre l'esplanade Bazin et le parvis de la future gare BVC.

À noter que la frange sud du secteur des Simonettes nord, comprise entre la friche et la voie ferrée, constitué aujourd'hui d'un tissu pavillonnaire, a vocation à muter, à moyen et long terme. Le tissu urbain pourra s'intensifier suivant les mêmes principes que ceux de la frange nord pour favoriser une certaine unité urbaine.

Ce secteur sera cependant fortement impacté par le projet de gare routière et celui d'élargissement des voies du RER E. La trame viaire pourrait être interrompue et serait alors à revoir.

En conséquence, un périmètre est inscrit au titre du PLU en tant que périmètre d'études, dans l'expectative de la définition d'un projet d'aménagement.

Diversité de l'habitat et des usages

Le futur pôle gare Villiers-Champigny-Bry constitue le point d'accroche d'une polarité urbaine nouvelle. Le secteur des Simonette Nord, situé à l'interface directe avec la ZAC Marne Europe (Villiers-sur-Marne) participera à la construction d'un véritable quartier autour du parvis de la future gare.

La programmation implantée au sein de ce secteur de projet sera à dominante d'activités économiques, mais des programmes de logements pourront être ponctuellement développés.

Il s'agit de favoriser une certaine mixité urbaine, cohérente avec le fonctionnement urbain du futur quartier de gare qui se dessine notamment sur le territoire de Villiers (Marne Europe).

Qualité environnementale et prévention des risques

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express, le coefficient de biotope n'est pas réglementé.

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR SIMONETTES NORD/MARAIS-DE-GAULLE

MARAIS – DE GAULLE

Insertion architecturale et urbaine

Les constructions devront être édifiées en retrait de 3,50 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions devront obligatoirement être implantées en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 5 mètres.

Les bâtiments non contigus, situés sur une même unité foncière, doivent être implantés de telle manière que la marge de retrait de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à 10 mètres.

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière pour les logements et l'activité. Les hauteurs maximales des constructions ne pourront excéder 21 mètres pour l'activité.

Les hauteurs maximales des constructions de logement ne pourront excéder 15 mètres à l'égout et 16 mètres à l'acrotère, soit un RDC et 4 niveaux dont le dernier sera en comble ou attique avec un retrait d'un 1,40 mètre minimum.

Sur les parties de terrains en limite avec les zones pavillonnaires, la hauteur des constructions sera est limitée à 15 mètres dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite de zone, afin d'assurer une transition acceptable.

Diversité de l'habitat et des usages

Ce secteur conservera la vocation dominante d'activité économique qui est la sienne aujourd'hui. Les projets développés participeront donc également à la vitalité économique de la VDO.

Les délaissés entre le futur tracé du projet Est TVM et l'autoroute A4 accueilleront de l'activité. Ponctuellement une programmation logement sera développée le long de la rue des Marais afin notamment de maintenir une certaine cohérence avec le tissu existant et adjacent au secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le coefficient de biotope fixé pour ce secteur s'élèvera à 0,3 minimum.

POUR L'ENSEMBLE DU SECTEUR

Qualité environnementale et prévention des risques

Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

Le projet prévoira des isolations acoustiques et des systèmes de filtration d'air performants.

Il privilégiera une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « niveau fort » sur le secteur, il s'agira, dans la mesure du possible, d'éviter toute construction. En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA.

Le projet devra être adapté afin de minimiser le

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR SIMONETTES NORD/MARAIS-DE-GAULLE

risque de destruction des espaces végétalisés existants sur le secteur.

Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire la surface imperméabilisée et de prévoir un principe de compensation : désartificialisation et végétalisation d'une parcelle de surface équivalente à celle imperméabilisée, assurant une continuité écologique sur le secteur.

Accès et desserte

Ce futur pôle sera desservi par la ligne 15 du Grand

Paris Express, par le RER E, par Altival, et par le réseau de bus. À plus long terme le tracé du projet Est TVM devrait aussi participer à positionner ce pôle comme un nœud structurant dans le maillage de l'est francilien. Les projets Marais/de Gaulle et Simonettes Nord bénéficieront donc à court et moyen terme d'un haut potentiel d'accessibilité.

Les deux sites sont néanmoins bordés par des coupures urbaines fortes constituées principalement par les emprises autoroutières et les voies ferrées. Le maillage viaire déployé et/ou requalifié dans le cadre des projets inhérents pour chacun de ces secteurs devra donc favoriser leur désenclavement ainsi que celui des tissus environnants. Ainsi, un axe est-ouest structurera la dynamique de projet spécifiquement dans le secteur de projet des Simonettes Nord. Il favorisera notamment la liaison entre le quartier des Boullereaux et le futur quartier Marne Europe, aménagé autour de la gare Villiers-Champigny-Bry.

Le renforcement du pont des Ratraits, lien majeur entre les deux secteurs de projets, mais également porte d'accès routier au futur pôle gare constitue également un enjeu majeur pour le développement urbain de cette portion de la VDO.

Enfin le traitement de la problématique de mobilité, et d'accessibilité au sein et autour de ce site passera par l'établissement d'un réseau de circulation douce structurant.

OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR SIMONETTES NORD/MARAIS-DE-GAULLE

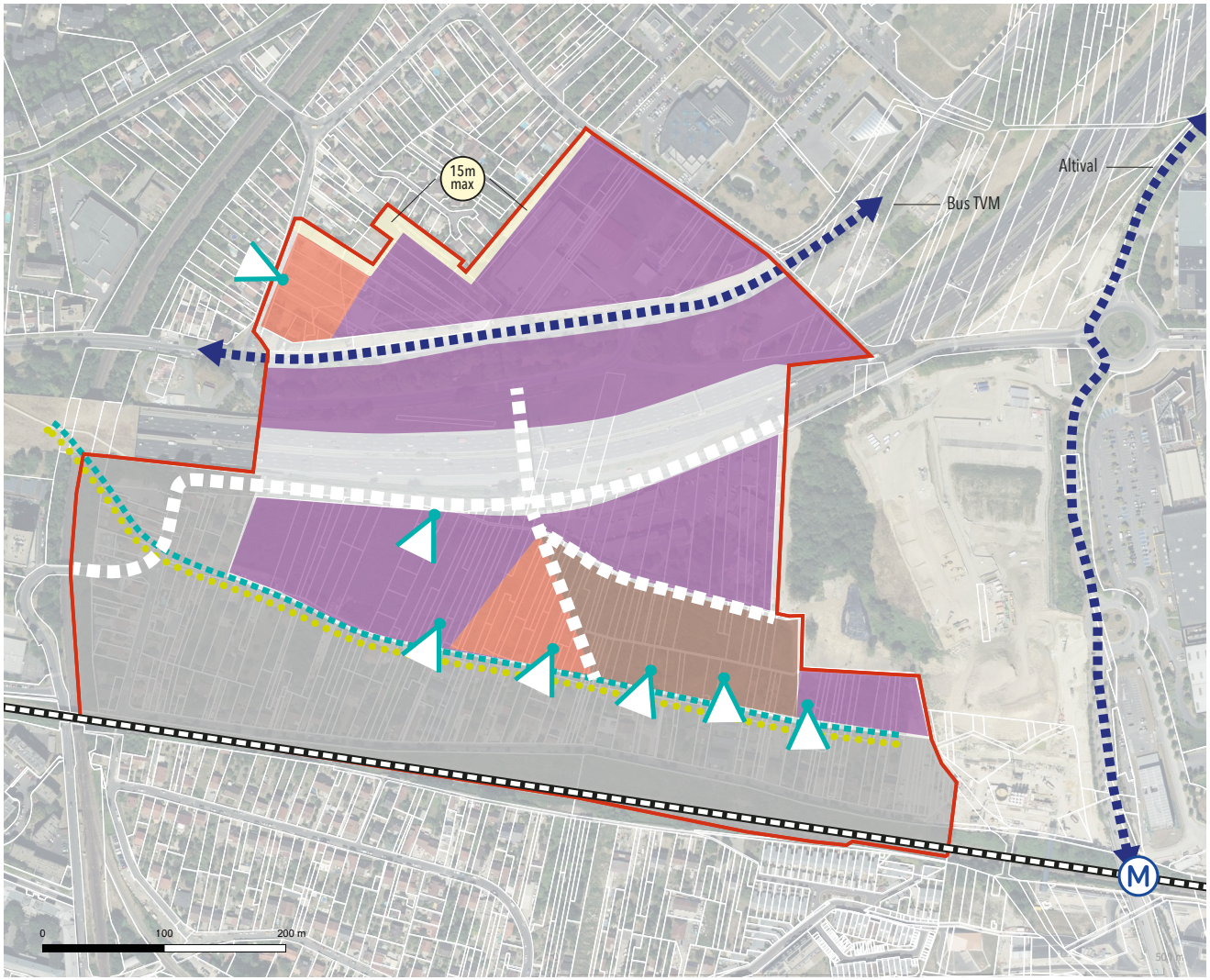
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

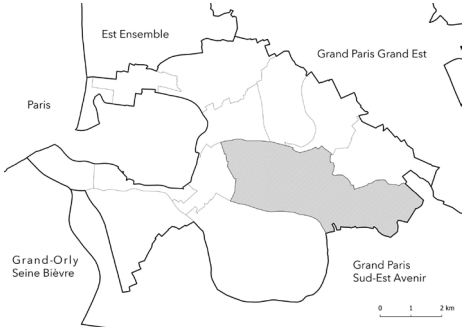
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR VOIE SONIA DELAUNAY

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



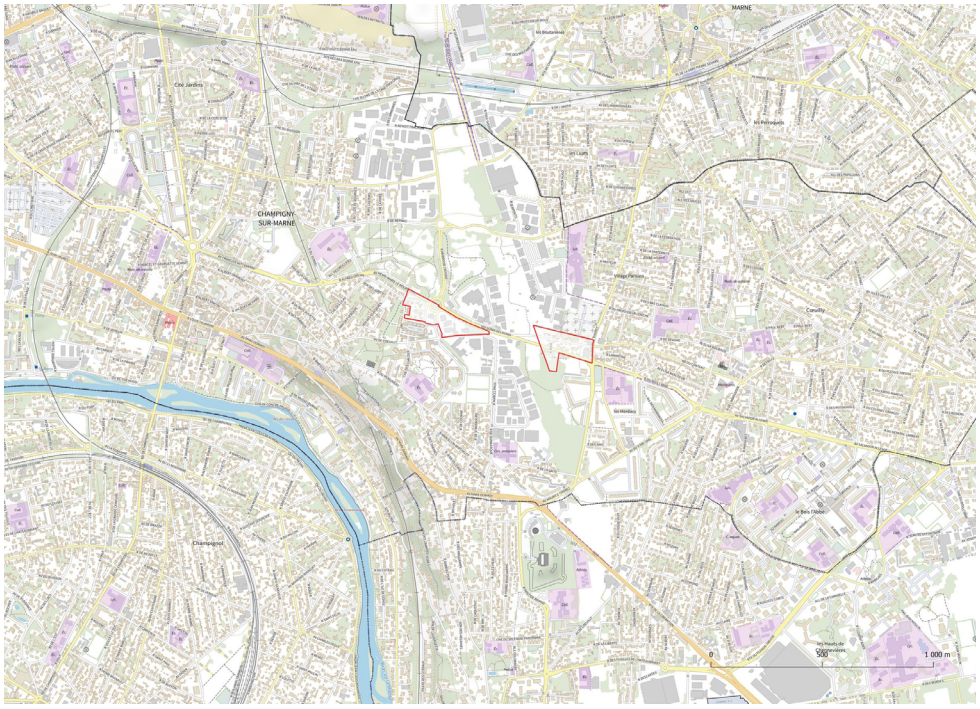
Localisation et contexte

Au sein de ce secteur, pour les secteurs à requalifier le long de la voie Sonia Delaunay dont la destination privilégiée est identifiée sur le schéma de l'OAP :

- Les règles de la zone UC (habitat collectif) s'appliqueront pour le logement ;
- Les règles de la zone UX (activité économique) s'appliqueront pour l'activité.

Pour réduire l'impact environnemental des programmes immobiliers prévus sur le site, il s'agira de promouvoir leur raccordement au réseau de chaleur.

Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « niveau fort » sur le secteur, il s'agira, dans la mesure du possible, d'éviter toute construction. En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA.







OAP RÈGLEMENTAIRE ZOOM : SECTEUR VOIE SONIA DELAUNAY

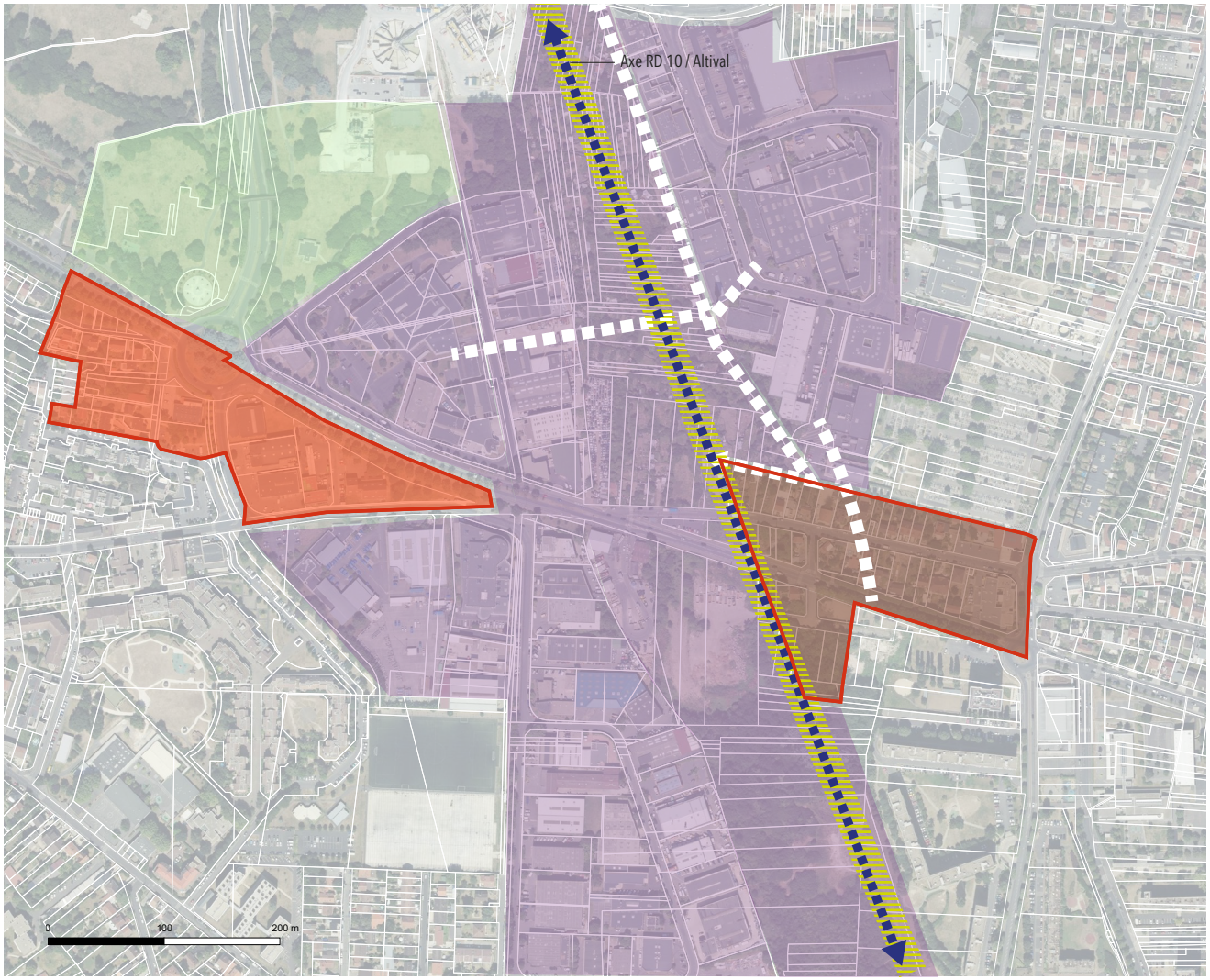
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

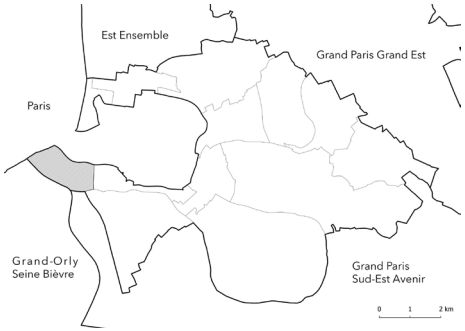


OAP SECTORIELLES

CHARENTON-LE-PONT

OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

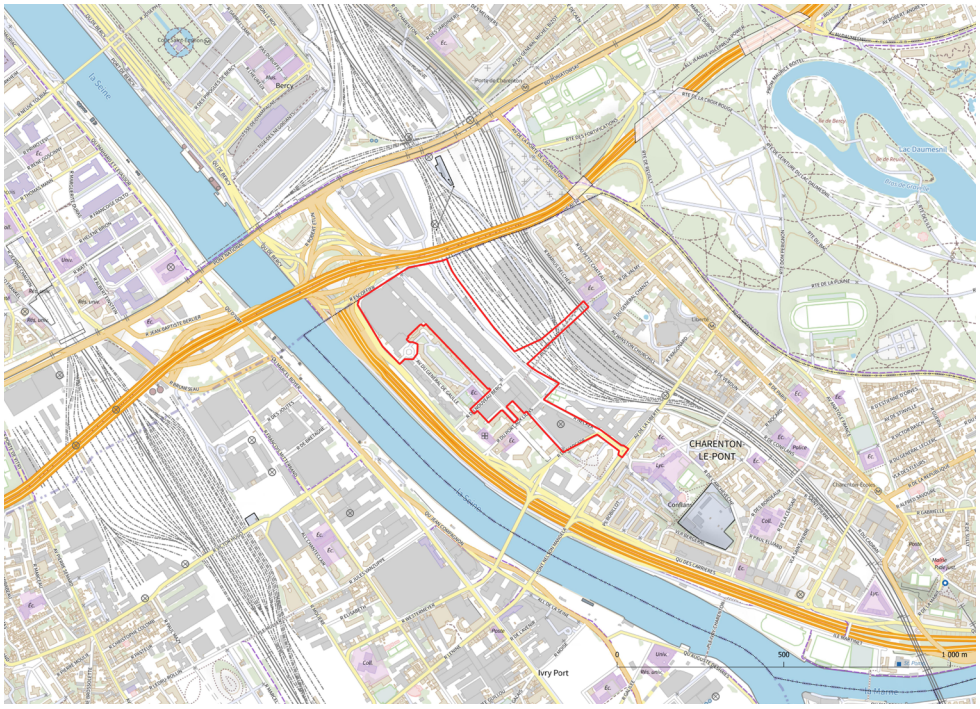
CHARENTON-LE-PONT



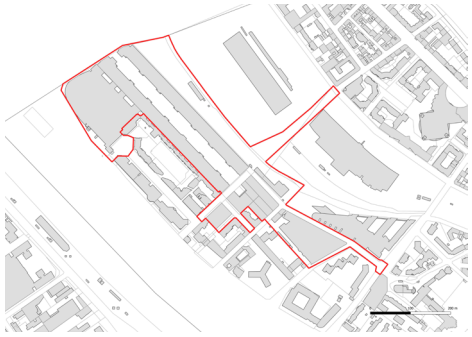
Localisation et contexte

Situé aux portes de Paris, le quartier de Charenton-Bercy est un site clé (10 % environ du territoire communal de Charenton-le-Pont) et de la Métropole du Grand Paris. Ce quartier est concerné par un projet d'envergure exposé dans le cadre de cette OAP. Il consiste en la mutation de plusieurs îlots : la parcelle Escoffier; les parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP et enfin, le réaménagement de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2.

Le quartier présente un profil métropolitain exceptionnel : directement connecté à l'A4, au périphérique et aux boulevards des Maréchaux via l'échangeur de Paris Bercy, le site est voisin du 12e arrondissement et d'équipements phares de la capitale comme le parc de Bercy, le cours Saint-Émilion, Bercy-Village ou encore l'AccorHotels Arena.

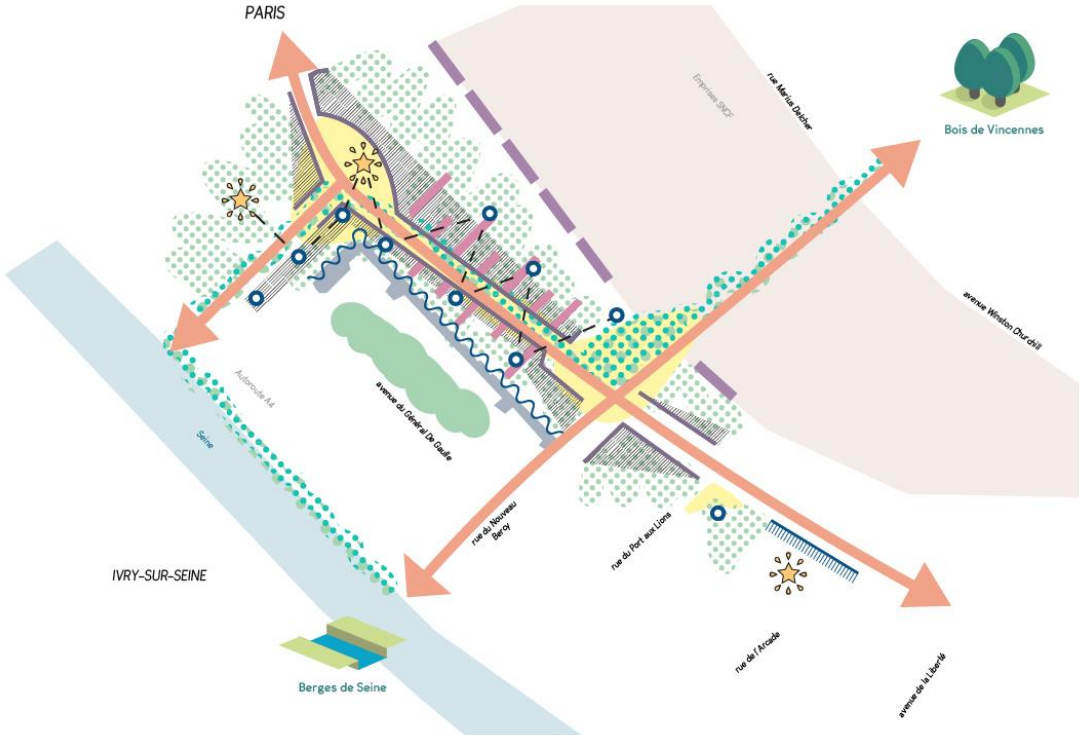






OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

L'organisation générale du projet



Déplacements et mobilités

Ouvrir le site et le reconnecter à Paris et aux autres quartiers de Charenton.

Préserver le faisceau ferroviaire et ses activités de transport de voyageurs et de fret, de maintenance et de remisage des trains, ainsi que le potentiel de développement du transport fer-route

Organisation urbaine

Créer une continuité urbaine et bâtie le long de la future avenue Baron Leroy, cœur du futur quartier

Qualité de vie

S'accrocher respectueusement aux constructions existantes (principe)

Marquer les centralités par des espaces publics généreux et animés

Nature dans le quartier

Favoriser la végétalisation de l'espace public.

Privilégier la végétalisation des toitures terrasses et des dalles des îlots pour retrouver la nature en ville et lutter contre la création d'îlots de chaleur

Bois de Vincennes

Berges de Seine

Permettre la présence d'une continuité verte, trame paysagère et support de mobilités douces, allant du Bois de Vincennes aux berges de Seine et pouvant relier les différents espaces verts du quartier.

Equipements publics, animation et vie de quartier

Créer des lieux emblématiques support de l'identité et contribuant à l'animation du futur quartier.

Qualité urbaine et architecturale

Au-dessus **du gabarit de base** , **les volumes intermédiaires** sont majoritairement disposés de manière à ne pas créer de front bâti continu et de rythmer le paysage urbain.

Organiser les **émergences** selon un principe de variations en « dents de scie » (Deux **émergences** ne doivent pas être en vis-à-vis de part et d'autre de la future rue Baron Leroy).

Réaliser une nouvelle façade qualitative face au quartier Charenton-Liberté en évitant l'effet de mur.

Façade à préserver. Inscrire les extensions et/ou les nouvelles constructions dans le respect de la volumétrie du bâtiment principal de l'APHP.

OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

Périmètre et phasages

Le projet comprend trois secteurs distincts :



Secteur 1 : Mutation de la parcelle Escoffier

- Réalisation d'un quartier mixte : commerces, bureaux, logements, équipements, etc. ;
- Réalisation de la plus grande partie de l'avenue Baron Leroy ;
- Réalisation du franchissement piéton vers Charenton-Liberté ;
- Réalisation d'une ligne de transport à haut niveau de service (LHNS) permettant une jonction du quartier avec Paris ;
- Prendre en compte les activités ferroviaires ;

Secteur 2 : Mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP

- Poursuite de l'aménagement de l'axe de l'Av. Baron Leroy jusqu'au pont de la Liberté ;
- Jonction LHNS au centre-ville ;
- Poursuite de la programmation du secteur 1 par de nouveaux programmes mixtes ;
- Préservation de la façade du bâtiment Byhrr/APHP, qui incarne la dimension patrimoniale du projet ;
- Prendre en compte les activités ferroviaires ;

Secteur 3 : Mutation de l'actuelle emprise du Centre Commercial Bercy 2

- Restructuration/démolition de Bercy 2 ;
- Programmation tertiaire, commerciale, de logements et de loisir, ouverte sur les espaces publics du quartier ;
- Principe de liaison avec la Seine.

Enjeux et objectifs

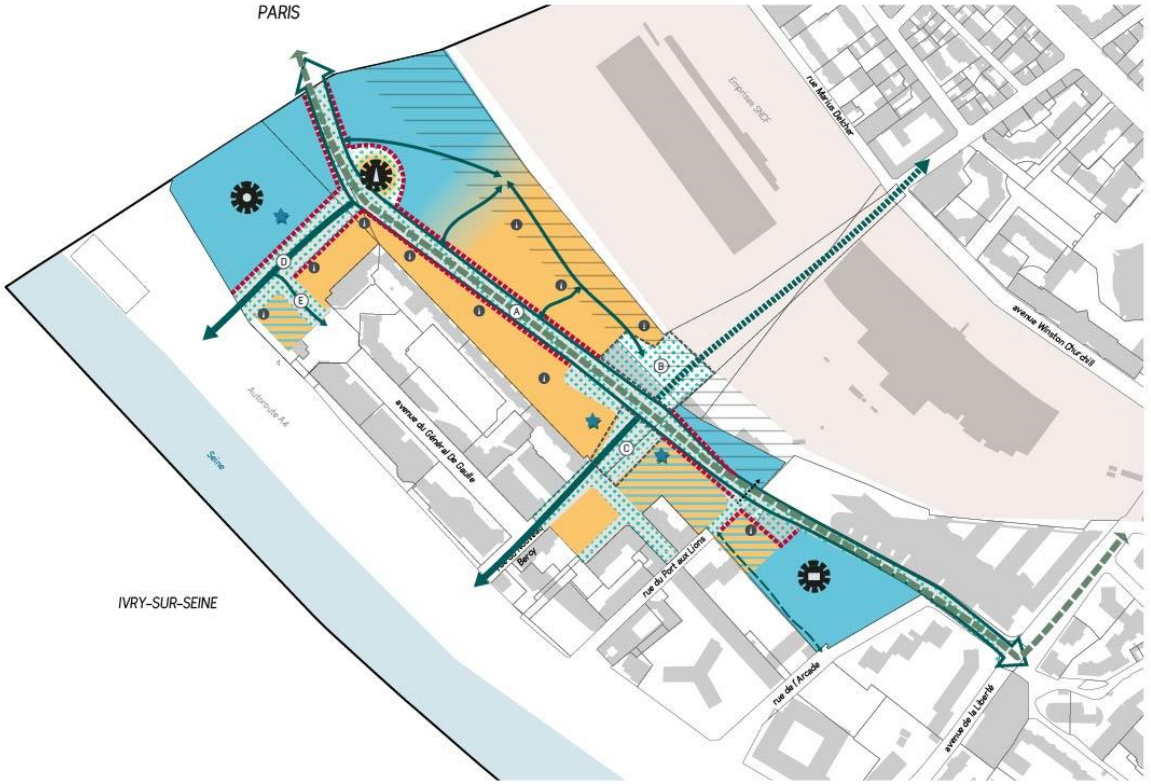
Ce secteur d'OAP porte toute une série d'objectifs d'aménagement thématiques, affirmés dans le cadre du projet de ZAC Charenton-Bercy.

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- Ouvrir le site et le reconnecter à Paris et aux autres quartiers de Charenton-le-Pont ;
- Créer une continuité urbaine et bâtie le long de l'Avenue Baron Leroy, cœur du futur quartier ;
- Favoriser la végétalisation de l'espace public comme des toits-terrasses et des dalles d'îlots ;
- Créer des lieux emblématiques, support de l'identité et de l'animation du futur quartier ;
- Réaliser une nouvelle façade face au quartier Charenton-Liberté en évitant l'effet de mur ;
- Inscrire les extensions et/ou les nouvelles constructions dans le respect de la volumétrie du bâtiment principal de l'APHP.

OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

Le parti d'aménagement et les éléments de programmation



Légende

Déplacements

- Développement d'une LHNS

Lieux emblématiques

- Implantation d'équipements publics
- Réalisation d'un bâtiment signal de grande hauteur
- Restructuration/démolition du centre commercial Bercy 2.
- Requalification du site de l'APHP et préservation de la façade du bâtiment Byhrr/APHP

Espaces publics

- A — Rue Baron Leroy (largeur 25 m)
- B — Place haute (loisirs, jeux , détente, dominante piétonne)
- C — Amphi vert (largeur 30 m, détente, dominante piétonne)
- D — Mail Seine (largeur 30 m)
- E — Jonction place de l'Europe (largeur 25 m)

Trame verte et liaisons douces

- Espace public planté et paysagé
- Voie structurante
- Liaison structurante principalement dédiée aux modes actifs
- Passerelle végétalisée *(largeur minimum : 12 mètres)*
- Liaison paysagère à créer (largeur minimum de 14 mètres) tracé indicatif
- Liaison piétonne à créer (largeur minimum de 12 mètres) tracé indicatif

Mixité fonctionnelle et insertion architecturale

- Secteur à dominante d'activités, de services et d'équipements
- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur Mixte

Dominante : destination représentant plus de 50% de la SDP totale de l'îlot

- RDC actifs (présentant une hauteur libre d'au moins 4 mètres) qui contribuent à l'animation de l'espace public (sauf pour les constructions SNCF)
- Émergences (localisation indicative)
- Possibilité d'implanter des constructions et installations liées à l'exploitation, à la maintenance et au développement ferroviaires (emprises SNCF)
- Maintien d'un accès aux infrastructures ferroviaires depuis la rue du Port-aux-Lions

OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

Les thématiques spécifiques

1. La nature en ville

Les modalités de réalisation des espaces verts hors espaces de pleine terre

Une partie importante du projet se développe sur dalle. Les orientations ci-dessous visent à encadrer le développement des espaces de nature dans cette configuration, en tenant compte des différents besoins, fonctions et contraintes de chaque espace.

Recréer une « trame brune » support de biodiversité à l'échelle du quartier :

Afin de permettre la circulation des eaux pluviales et de la pédofaune, les substrats devront être connectés les uns aux autres. La création d'une véritable trame brune sur le projet est un élément de base pour une meilleure résilience de l'ensemble des écosystèmes qui seront mis en place.

Ainsi les terres végétales des îlots privés devront être en contact des terres végétales des espaces privés ouverts aux publics et des espaces publics.

Ces espaces pourront être développés sur dalle ou en toiture. Le coefficient de biotope par surface (CBS) présent dans le règlement du présent PLUi sera appliqué pour le calcul des superficies.

Réaliser des aménagements pérennes, résilients et qualitatifs :

Il sera privilégié les aménagements en dalle et toitures avec des hauteurs de substrat généreuses permettant le développement d'une diversité d'espèces. La composition des sols sera à adapter en fonction des écosystèmes attendus. Les murs végétalisés devront être conçus de manière pérenne et la plus autonome possible. Il sera donc privilégié les murs à substrats horizontaux, et les substrats de type terre végétale ou technosols.

Permettre le retour de la biodiversité et de la petite faune à l'échelle du quartier :

Afin de permettre la renaturation du site par les espèces cibles, des aménagements pour la faune devront permettre leur circulation et leur refuge.

Les partis-pris architecturaux et paysagers devront veiller à favoriser la biodiversité et à créer des espaces favorables à l'accueil d'habitats et d'enveloppes réduisant risques et nuisances sur la faune.

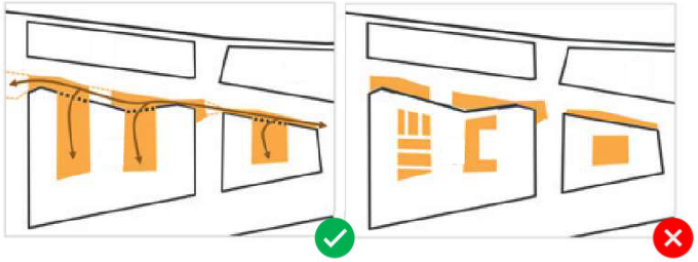
Les espèces préconisées:

Les espèces plantées doivent être majoritairement issues de la région Île-de-France, mais devront également être adaptées aux effets du réchauffement climatique, notamment les plus pérennes. Ainsi, une partie de ces espèces sera adaptée au climat aquitain et méditerranéen.

Les espèces allergènes de classe 5 sont interdites. Chaque typologie support d'accueil d'espaces verts devra respecter des conditions de développement adaptée à sa configuration, dans l'objectif de développer la biodiversité, de gérer les eaux pluviales et de lutter contre les îlots de chaleurs urbain.

Le choix des essences plantées sur la passerelle devra être compatible avec l'activité ferroviaire.

Ci-dessous, un schéma de principe d'une trame brune fonctionnelle à privilégier dans le projet (à g.) favorisant des tranchées continues même ponctuellement recouvertes et d'une configuration en fosses non-connectées (à d.).



2. Principes de composition des hauteurs et des volumétries

A - Les éléments « signaux » et la composition générale des hauteurs

Les émergences du projet seront organisées selon un principe de variations en « dents de scie » de part et d'autre de la future rue Baron Leroy.

Cette organisation d'émergences « décalées » préserve un ensoleillement optimal de l'ensemble

OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

des constructions, tout en permettant de donner un rythme architectural au quartier. Le schéma ci-dessous illustre ce principe :

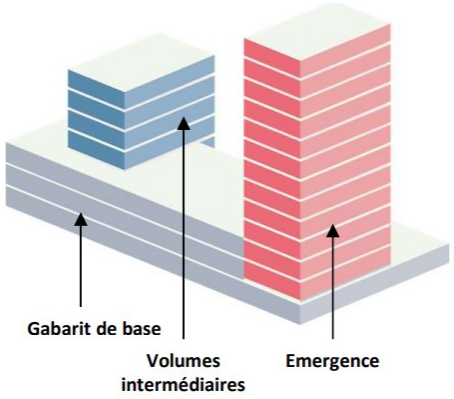


B. Les principes de composition et de variation des hauteurs

LE LONG DE LA RUE BARON LEROY :

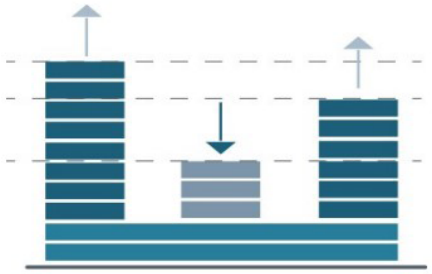
1. Il est préconisé de souligner l'alignement à la rue par un gabarit bas (R+2/3) au rez-de-chaussée actif.

2. Ce gabarit de base sera rythmé et séquencé par des volumes plus hauts implantés de manière discontinue, pour partie à l'alignement et pour partie en retrait, même léger, par rapport à l'alignement sur la rue, et/ou par des volumes observant un épannelage pour adoucir la perception visuelle.



SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP :

Une variation et des jeux de hauteurs sont préconisés afin de créer des séquences de façades vivantes, de diversifier les orientations et niveaux d'ensoleillement des programmes et de découper la ligne de ciel.



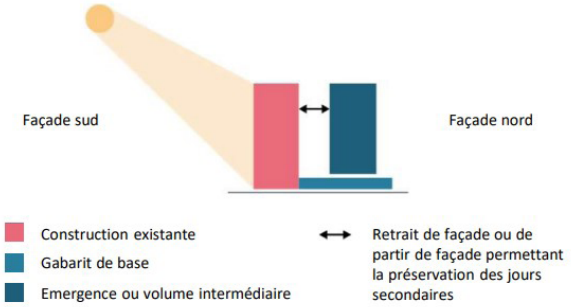
Les nouvelles constructions devront s'implanter en respect des constructions existantes.

Les rez-de-chaussée actifs des constructions - en particulier ceux situés le long du linéaire actif défini dans le document graphique en partie 3 de la présente OAP, qui ont pour objectif d'animer l'espace urbain, devront développer des hauteurs libres devant garantir la création de locaux confortables et modulables, pour accueillir des activités diverses en lien direct avec les espaces de circulation publique (minimum 4 mètres).

3. L'accroche aux bâtiments existants

L'implantation des constructions nouvelles devra préserver l'ensoleillement des façades sud des constructions existantes.

Le retrait et la hauteur de la construction la plus proche doivent permettre de préserver la lumière naturelle sur les jours secondaires.

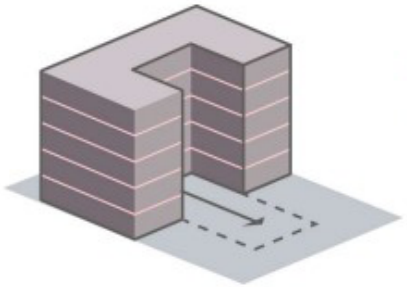


OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

Principes d'accroches aux constructions de la zone UA3b :

- La préservation des courettes :

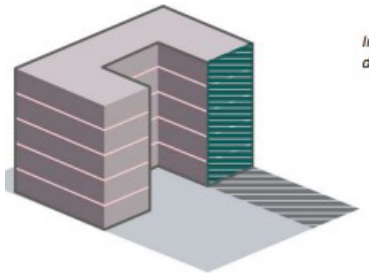
Au-dessus de la toiture du RDC commercial augmenté de la hauteur de terre végétale présente en toiture, l'accroche des nouvelles constructions sur les bâtiments existants se doit de préserver les courettes en observant un retrait permettant de recréer une « cour » en vis-à-vis (schéma ci-dessous).



Principe de retrait par rapport aux courettes existantes

- Accroche possible ponctuellement uniquement sur des pignons aveugles :

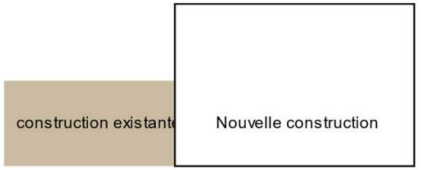
Au-dessus du gabarit de base, l'accroche aux bâtiments existants ne pourra se faire que sur des pignons aveugles, dans la limite de la largeur de la façade pour les constructions hautes et dans un principe de prolongement des pignons (schéma ci-après).



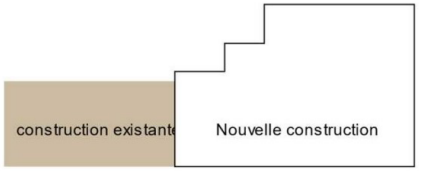
Implantation possible sur des pignons aveugles

Principes d'accroches aux constructions de la zone UA3a :

En cas d'accroche sur un pignon aveugle, la nouvelle construction devra prendre en compte l'épaisseur du bâtiment sur lequel elle vient s'accoler, afin de garantir une bonne intégration dans son environnement urbain.



Exemple d'implantation ne prenant pas en compte l'épaisseur de la construction existante.



Exemple d'implantation prenant en compte l'épaisseur de la construction existante.

Par ailleurs, les futures constructions devront, s'il y a lieu, respecter le principe des cours en cœur d'îlot en termes de volumétries. Elles devront donc être implantées de manière à venir préserver ou compléter ces cours intérieures (cf. schéma n°1). Le respect de ce principe n'interdit pas cependant pas la création de différences de niveau sur l'emprise de la cour (cf. schéma n°2).

Schéma n°1 – vue en plan

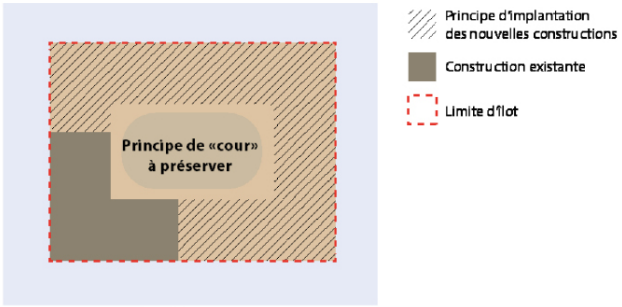


Schéma n°2 – vue en coupe



OAP SECTORIELLE CHARENTON-BERCY

4. Résilience du projet

A. Résilience face à la crue

Au-dessous de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC – crue centennale), estimée entre 35,07 NGF à l'ouest et 35,10 NGF à l'Est de la ZAC, le principe est que les seuls usages autorisés sont le stationnement et la livraison ainsi que les locaux annexes liés à ces usages. Les halls d'entrée sont également autorisés sous réserve qu'il existe un second hall d'entrée dont le plancher est situé au-dessus des PHEC. Ces espaces peuvent être inondés en période de crue.

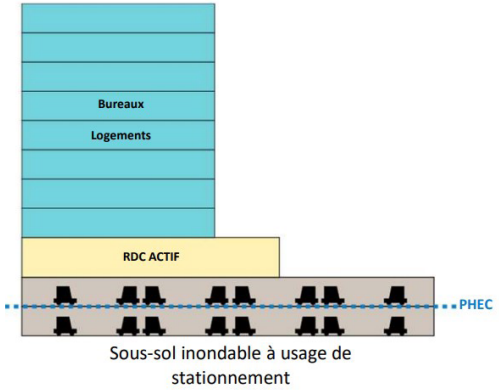


Illustration de principe

Au-dessus de la cote PHEC, les niveaux peuvent accueillir tous les usages urbains, tant résidentiels que d'activités.

B. Résilience face aux eaux pluviales

Les eaux pluviales sont à gérer à la parcelle. Cela implique, pour les pluies courantes, c'est-à-dire de précipitation inférieure à 10 mm, de les contenir in situ dans des substrats végétalisés, en pleine terre ou non, pour assurer leur évacuation par percolation ou évaporation. Pour les pluies de précipitation supérieure, le rejet des eaux pluviales au réseau public est autorisé (à un débit régulé maximal de 10 litres /seconde /hectare jusqu'aux pluies de fréquence 20ans).

Par souci de fiabilité et durabilité :

- La circulation des eaux pluviales est gravitaire ;

- Le stockage des eaux pluviales doit être à ciel ouvert, pour au moins 2/3 des volumes à stocker.

Dans les dispositifs de gestion à ciel ouvert sont inclus tous les ouvrages visibles (noue, jardin humide, jardin inondable …) ou les dispositifs directement connectés à des ouvrages visibles et alimentés exclusivement par infiltration diffuse (tranchée drainante ou mélange terre pierre sous espace inondable ou noue, structure alvéolaire légère sous espace végétalisé, etc.).

Seront tolérés les ouvrages enterrés si :

- Leur alimentation se produit par surverse des ouvrages de stockage à ciel ouvert ;

- Leur capacité totale est inférieure à un tiers de la capacité totale à prévoir pour le bassin versant concerné ;

- Le rejet au réseau public sera effectué prioritairement en surface dans les caniveaux du trottoir.

Ces orientations ne concernent pas les rénovations, réhabilitations ou remises aux normes de constructions existantes.

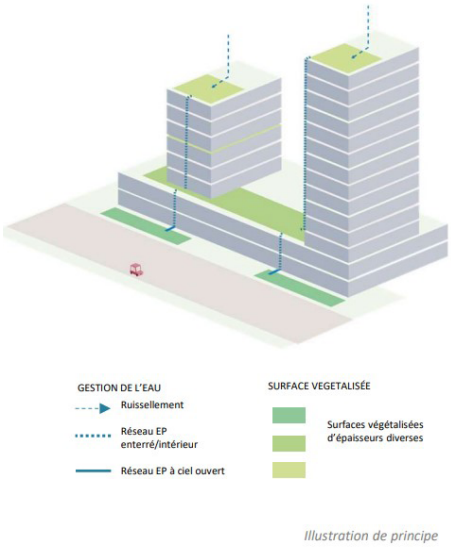


Illustration de principe

C. Résilience des réseaux

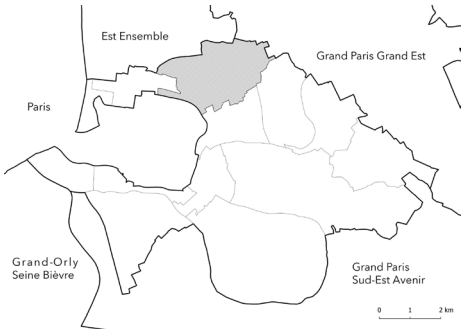
La résilience des réseaux doit répondre aux obligations inscrites dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation du Val-de-Marne, zonage rose.

OAP SECTORIELLES

FONTENAY-SOUS-BOIS

OAP SECTORIELLE FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

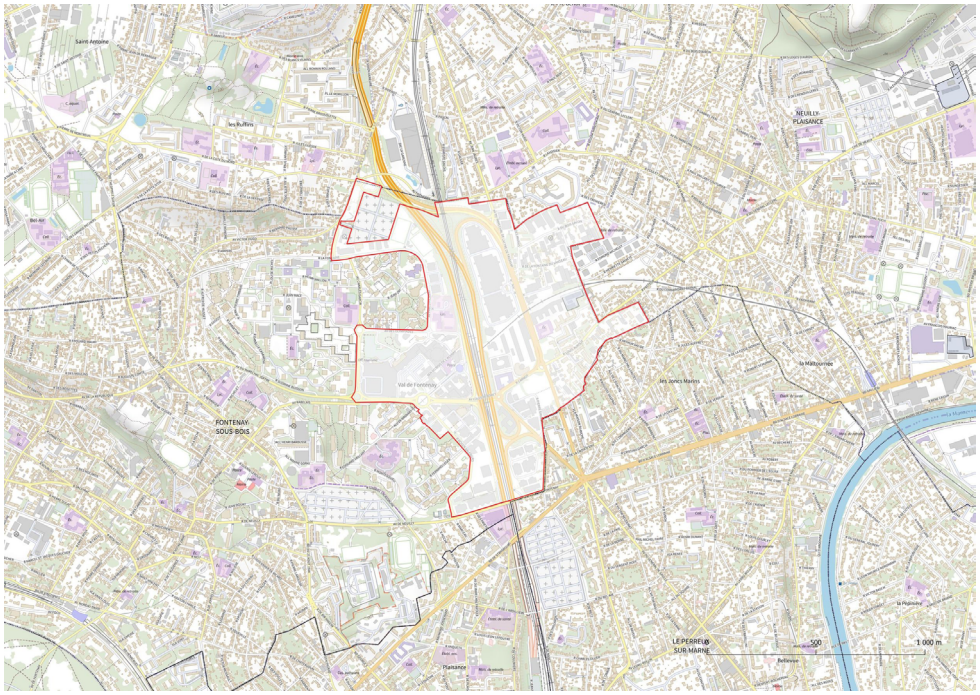
FONTENAY-SOUS-BOIS



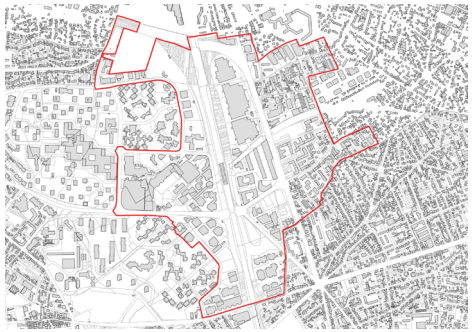
Localisation et contexte

Le secteur d'OAP « Fontenay Est : Val-de-Fontenay et quartier des Alouettes » correspond aux périmètres des concessions d'aménagement Val-de-Fontenay-Alouettes, Alouettes Est, Alouettes Sud et Tassigny Auroux et couvre pour partie l'ancienne ZUP du Val-de-Fontenay, à Fontenay-sous-Bois.

Sur ce territoire en mutation, cette OAP entend porter plusieurs principes d'aménagement qui devront être déclinés au sein des différents secteurs opérationnels. Parmi ces partis-pris, le fait de conserver une partie de l'héritage du secteur et de s'appuyer sur ses qualités urbaines pour diversifier ses fonctions sans pour autant s'engager dans une logique de table rase qui n'est pas souhaitable, ni au plan urbain, ni au plan de la transition énergétique.







OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

PRÉAMBULE

Cette OAP doit se lire avec les approches complémentaires de trois OAP thématiques du PLUI.

L'OAP Marne et Coteaux

Celle-ci souligne les enjeux de patrimoine paysager et de prise en compte des grands écosystèmes.

Le maintien des vues - vers les coteaux et dans l'axe de la vallée - constitue un point de vigilance, en particulier dans la construction du secteur du Péripole.

L'OAP Construction durable

La zone de projet Fontenay Est fait l'objet d'un projet d'aménagement qui conduit à renouveler l'Est fontenaysien et à faire évoluer de manière plus mixte des plaques monofonctionnelles.

Il constitue ainsi une des zones de développement les plus dynamiques du territoire. Les objectifs de construction durable fixés à l'échelle du territoire et dans l'OAP trouvent dans la présente OAP un terrain d'application privilégié.

Ainsi, le Val de Fontenay et le quartier des Alouettes se positionnent comme des sites pilotes de la construction durable à l'échelle du territoire.

Compte tenu de l'histoire de ce secteur, et de sa transformation depuis les Trente Glorieuses, on sera ici particulièrement attentifs ici aux prescriptions qui ont trait au rapport au sol, au maintien de surfaces perméables, au caractère planté des espaces libres, qu'ils soient ou non en contact avec l'espace public.

L'OAP Quartiers de Gare

Cette OAP propose une vision globale sur les centralités dynamiques, existantes ou à venir qui s'articulent autour des pôles de transport. Les éléments indiqués ici sur les enjeux des espaces publics de mobilité à Val de Fontenay, de part et d'autre du faisceau ferré et autoroutier, sont également présents dans l'OAP quartiers de gare.

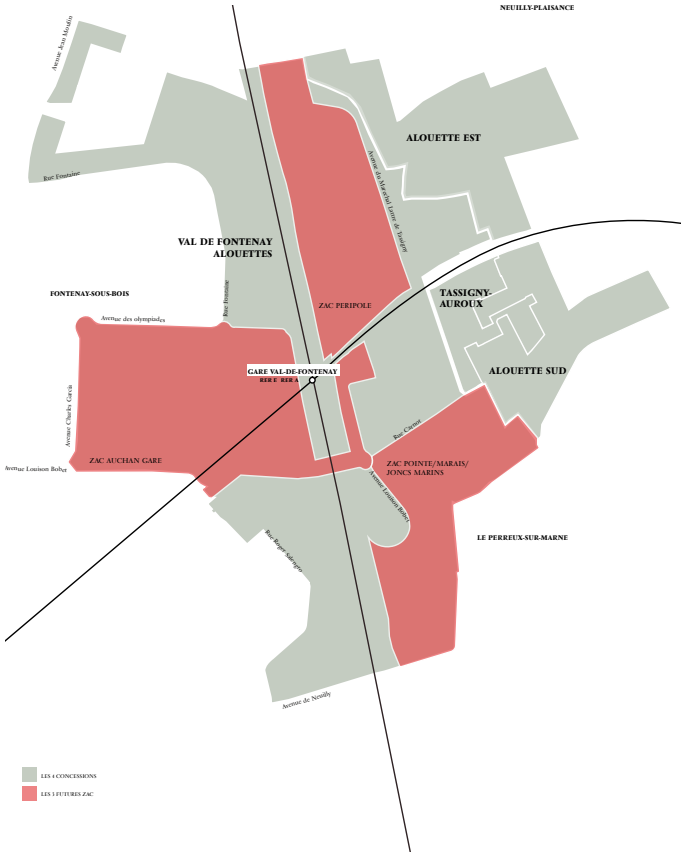


Figure 1 : Plan de repérage des secteurs de projet de l'Est Fontenaysien

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

L'EST DE FONTENAY, PÔLE TERTIAIRE FRANCILIEN ET QUARTIER À VIVRE

La Plaine, les champs, la ZUP : héritage d'une forme urbaine et d'un rapport au sol

À l'origine plaine maraîchère fertile, le quartier du Val-de-Fontenay est à la croisée de grands ensembles conçus dans les années 1960 autour d'une idée commune : la ville parc.

Depuis leur origine sous maîtrise publique, les espaces extérieurs de cette ancienne ZUP révèlent aujourd'hui pleinement leurs qualités. Le fonctionnement de ces différents quartiers de grands ensembles est celui d'un campus : le paysage développé permet de circuler à pied au sein d'espaces verts de qualité qui constituent la trame unificatrice d'ensembles architecturaux divers.

Ce patrimoine jouxtant le Val-de-Fontenay d'une part, et les qualités de la ville-jardin du quartier des Alouettes d'autre part, constitue une inspiration urbaine pour les projets développés dans le cadre des concessions d'aménagement du présent secteur.

Ainsi, dans le cadre de cette OAP, il s'agira pour les porteurs de projet de démontrer que le projet s'inscrit dans la géographie et retrouve autant que possible le sol naturel.

Les enjeux de transition écologique : fil rouge de l'action publique locale

L'histoire de Fontenay-sous-Bois est marquée par des engagements et des actions en faveur de la préservation de l'environnement, plus particulièrement par la recherche de formes urbaines qui équilibrent les volumes bâtis et les espaces ouverts plantés.

Dès 1965, le « parc habité » a constitué le projet politique de la ZUP de Fontenay-sous-Bois, qui forme aujourd'hui la lisière ouest du secteur de la présente OAP.

Dans les quartiers pavillonnaires de Fontenay-sous-Bois, semblables aux lisières Est de la présente OAP, la culture des jardins est encouragée et développée.

À l'inverse, le secteur de l'Est Fontenaysien a été marqué par les infrastructures qui ont engendré des nuisances nombreuses (pollutions atmosphériques et sonores), et par des modes d'occupation du sol qui ont imperméabilisé des surfaces importantes.

Aujourd'hui, les porteurs de projets sont invités à chercher les déclinaisons formelles de ce qui peut constituer des façons d'habiter la « ville-parc », à l'échelle territoriale comme à l'échelle de l'ilot.

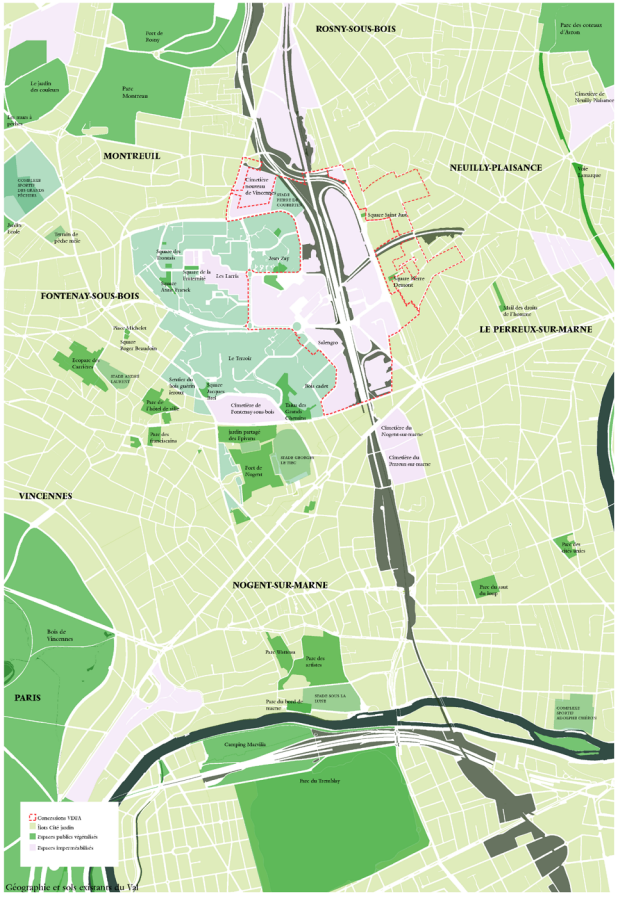


Figure 2 : Géographie et sols du Val

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

STRATÉGIE BAS CARBONE

RÉ-EMPLOI

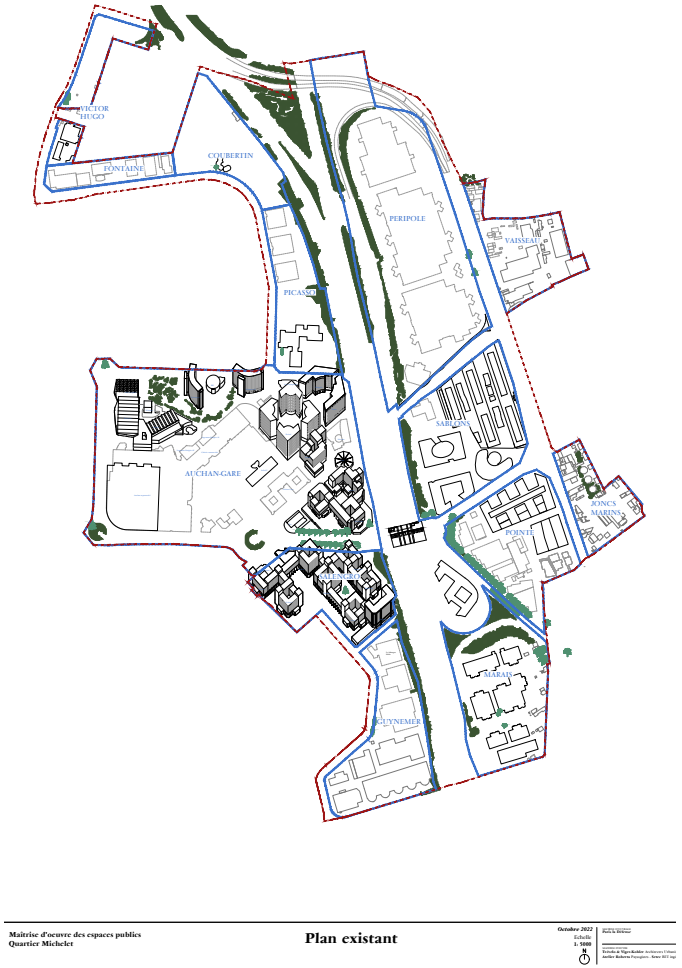
Certains des quartiers de Fontenay Est sont hérités d'une façon de faire la ville que nous ne reproduirions pas aujourd'hui. Mais **la trajectoire à prendre pour réduire les émissions carbone enjoint à privilégier la réhabilitation, le réemploi, des matériaux et la desartificialisation des sols.**

C'est ainsi que les différents secteurs opérationnels de Fontenay Est sont travaillés dans un respect de l'existant, une attention au contexte, et un souci de faire muter les ensembles bâtis en partant de leurs qualités.

Les projets portant sur le quartier des Alouettes s'appuient sur le parcellaire existant, support d'une ville-jardin et d'une sédimentation qui permet la cohabitation de densités faibles et moyennes ainsi qu'une mixité fonctionnelle.

Dans le quartier de Val de Fontenay, aux lisières de la ZUP historique conçue comme une « ville - parc », les bâtiments tertiaires ont été repérés pour leur potentiel de réhabilitation. **La création d'un secteur spécifique dédié à la réhabilitation permettra de créer les conditions au déploiement de la stratégie bas carbone dans ses différentes dimensions.**

Figure 3 : Secteur à réhabiliter dans le quartier du Val de Fontenay



En outre, afin de favoriser la réhabilitation, au sein du périmètre «Emprise de projet» indiqué sur le schéma général de l'OAP sectorielle Val de Fontenay Alouettes, il s'agira pour les projets concernant des constructions existantes, d'atteindre le niveau de labellisation BBCA Rénovation V1.1.

Cet objectif s'appliquera aux travaux correspondants aux critères de l'article 1 de l'arrêté du 13 juin 2008 : des travaux de réhabilitation portant sur l'enveloppe , les installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, d'éclairage ou les équipements utilisant les énergies renouvelables d'un bâtiment, pour un coût total supérieur à 25% de la valeur du bâtiment concerné.

Pour les constructions neuves, des normes de performances environnementales et énergétiques renforcées sont exigées, comme suit :

- Pour les constructions soumises à la Règlementation environnementale, il est attendu :

– Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique des constructions (IC, construction maximum moyen) par rapport au seuil en vigueur à l'année de dépôt du permis de construire. Pour les constructions à destination d'habitation de la 4e famille ou pour les constructions à destination de bureaux dont la hauteur est supérieure ou égale à R+8, le temps d'avance n'est pas exigé mais constitue un objectif ;

- Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique de l'énergie (Ic, énergie maximum moyen) par rapport au seuil en vigueur à l'année de dépôt du permis de construire.

- Pour les constructions nouvelles non encore soumises à la Règlementation environnementale, tant que cette dernière ne s'applique pas, les exigences de la labellisation BBCA V3.2 sont attendues.

Le raccordement des constructions neuves et existantes implantées au droit du Réseau de Chaleur Urbain est obligatoire et doit être anticipé dès la conception du projet (chauffage collectif hydraulique, local dédié à la sous-station...).

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

ZOOM SUR LE SECTEUR DE LA CONCESSION VAL DE FONTENAY - ALOUETTES

La prise en compte des enjeux climatiques dans la concession Val de Fontenay Alouettes vise à atteindre la neutralité carbone (sous-entendu dans la suite du texte "équivalent carbone", considérant donc l'ensemble des gaz à effet de serre) à 2050, à travers un cadre de projet dit « boussole carbone ».

Il s'agit d'une déclinaison opérationnelle des engagements de réduction des émissions de gaz à effet de serre ratifiés dans les Accords de Paris et traduits dans la Stratégie nationale bas carbone (SNBC) adoptée par l'État : un abattement des émissions de GES par rapport à 2015 de 49% pour les bâtiments, 28% pour les transports et zéro artificialisation nette pour l'urbanisme et l'aménagement.

L'approche environnementale à l'échelle de la concession est structurée autour de deux stratégies complémentaires :

- Une stratégie d'Atténuation, démarche de définition d'un budget carbone visant à limiter les EGES liées à l'opération aux seuils fixés par les Accords de Paris d'une part et de réduction de l'impact de l'homme sur les ressources et les écosystèmes ;
- Une stratégie d'Adaptation, qui consiste à adresser de manière locale les enjeux liés aux changements climatiques en considérant l'humain, et à considérer également toutes les dimensions du confort des usagers et de santé des populations ;

Ces deux stratégies permettent d'adresser un grand nombre d'enjeux à l'échelle du périmètre. Cette stratégie d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre (EGES), adossée à une stratégie d'adaptation, se décline sur 4 grandes thématiques : construction/réhabilitation des bâtiments et énergie / mobilité / usages et alimentation / aménagements extérieurs.

Sur chacun des secteurs géographiques du projet, des seuils d'émissions de GES ont ainsi été définis selon la méthode de calcul BBCA (un niveau supérieur au seuil BBCA niveau base est en effet exigé). Ainsi, dans le secteur Val de Fontenay – Alouettes, les porteurs de projet devront se référer à la déclinaison opérationnelle de la boussole carbone dans les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères ainsi que dans les fiches de lots.

Dans la mesure du possible, les nouveaux aménagements prévus au sein du projet ne devront pas engendrer d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire au maximum la surface des aménagements prévus.

De préférence, il s'agira de compenser les m² imperméabilisés par de la désimperméabilisation sur des espaces déjà artificialisés du secteur.

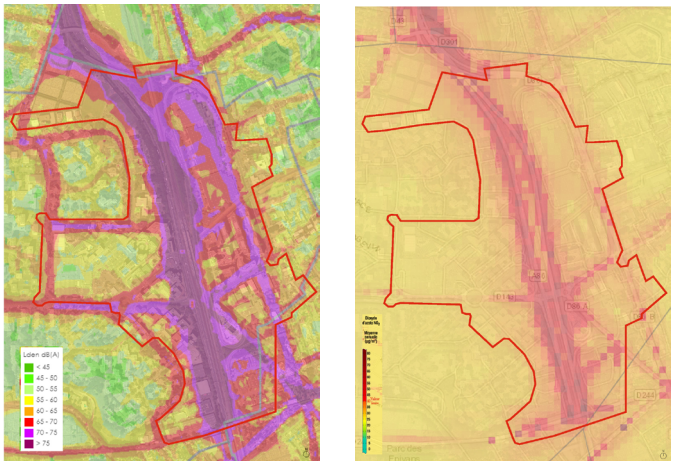


Figure 4 : Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète. (source : Bruitparif)

Figure 4bis : Dioxyde d'Azote - Concentration moyenne annuelle (2020) – Source : Airparif

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

DES QUARTIERS MONO-FONCTIONNELS À DIVERSIFIER

Les quartiers de l'Est Fontenaysien sont des quartiers de ville avant d'être des quartiers de gare ou des emprises tertiaires ou artisanales.

Cela suppose une programmation mixte à l'échelle des secteurs comme à l'échelle de l'îlot. Sans remettre en cause la vocation d'accueil des bureaux et de la ville productive, de nouvelles façons de cohabiter sont à imaginer. Ainsi, la transformation des emprises monofonctionnelles doit s'envisager, pour certaines par une transformation résolue, pour d'autres en permettant des mutations progressives.

Dans le cadre de cette OAP, il s'agira pour les porteurs de projet de démontrer que les projets tertiaires ou artisanaux se montrent attentifs à leur environnement et contributifs de la qualité de vie des usagers comme des riverains.

La qualité de l'habitat à préserver

Dans le nouveau quartier à vivre, une attention particulière sera portée à la programmation en matière d'habitat, notamment au regard des nuisances liées aux infrastructures routières et ferroviaires. Afin de garantir la qualité de vie des habitants, il est attendu que les logements soient implantés en dehors des zones de nuisances et qu'ils bénéficient de dispositifs de protection nécessaires.

LA VILLE PRODUCTIVE

Tout en veillant d'abord à permettre aux quartiers de l'est de Fontenay de devenir des quartiers à vivre, il est souhaité que soit maintenu le caractère productif de ce secteur. Ainsi, certains secteurs, en particulier Les Marais, Péripole et Alouettes Est continuent d'accueillir de l'artisanat et de la petite industrie, compatible avec un voisinage résidentiel. Les programmations sont donc particulièrement attentives : à la programmation des socles, à l'accompagnement des entreprises qui doivent déménager afin de les reloger sur place, à la gestion économe et responsable des déplacements et livraisons.



Vu du ciel, secteur Guynemer en haut à gauche, ZA des marais en bas à droite. @AtlasCity 2018

QUELQUES REPÈRES SUR LA VILLE PRODUCTIVE

Entre 1990 et 2020, en grande couronne francilienne, les surfaces d'activités productives ont augmenté de 207 ha par an. Dans le même temps, la petite couronne a perdu près de 30 ha par an de foncier productif. Ainsi, la participation de l'Est Fontenaysien à la production en ville est un enjeu d'aménagement du territoire.

Définitions utiles :

L'économie productive relève autant de la production de biens matériels, de l'assemblage, de la distribution, de la réparation, de l'entretien, de l'entreposage ou du nettoyage, du dépannage que de la construction, de la distribution et de l'installation de matériels divers.

La ville productive est celle qui organise le maintien de l'emploi lié aux activités productives, qu'elles soient artisanales ou industrielles, sur le territoire métropolitain.

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

Faire la ville productive signifie donc travailler à la fois à une mission de développement économique que de rénovation/reconversion urbaine.

C'est aussi lutter contre l'obsolescence des zones d'activités, pour permettre leur mutation vers plus de qualité urbaine tout en y conservant une vocation à dominante d'activité.

LA VILLE MARCHABLE

Dans l'ensemble de l'OAP, il conviendra de veiller à garantir une diversité des pieds d'immeubles afin de rendre la ville appréhendable pour le piéton et de créer les conditions d'une animation urbaine qui bénéficie à tous, usagers et riverains.

L'organisation et la programmation des rez-de-chaussée ont en effet vocation à favoriser l'animation et l'intensité des espaces publics et à concourir à leur confort et à la richesse spatiale et de perception, offrant des profondeurs, des transparences et des perméabilités.

La qualité de l'animation de la rue par les socles actifs dépendra de principes que les porteurs de projet devront veiller à respecter :

- Diversifier les gabarits des locaux de rez-de-chaussée afin de favoriser l'émergence de types de commerces et d'activités variés. (Services, économie sociale et solidaire, commerces de proximité) ;
- Souligner et faire vivre les porosités des îlots par des socles actifs répartis finement ;
- Sur les immeubles de bureaux, prévoir une offre programmatique en rez-de-chaussée destinée autant aux actifs qu'aux habitants, où commerces et services sont adressés sur la rue, visibles et accessibles par tous ;

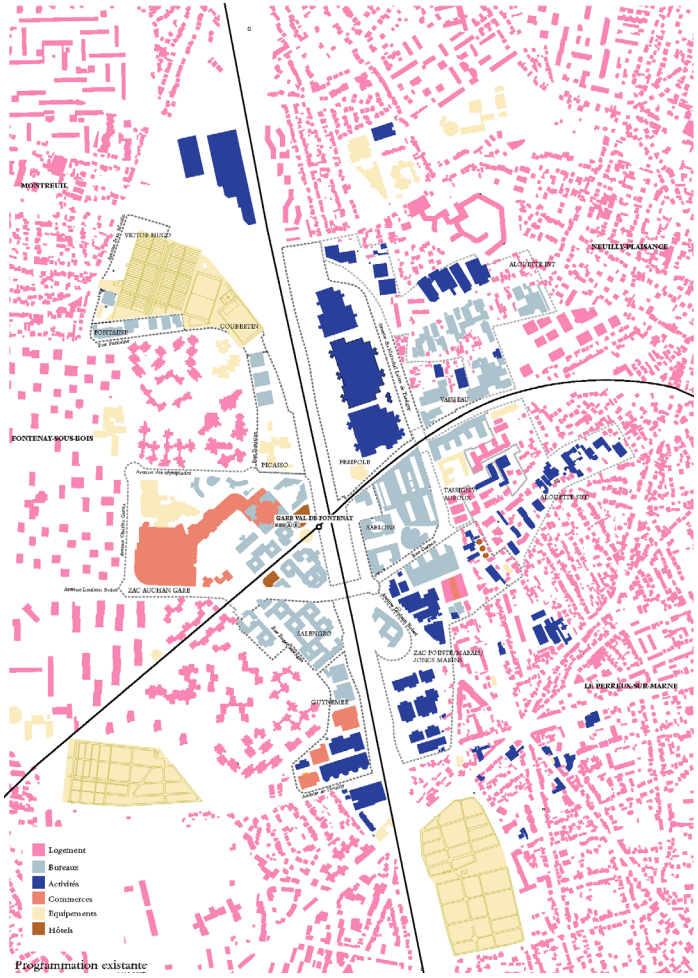


Figure 5 : Un quartier monofonctionnel

OAP - FONTENAY EST : VAL-DE-FONTENAY ET QUARTIER DES ALOUETTES

ARRIVÉE DU PÔLE DE TRANSPORTS DANS LES ANNÉES 1970 ET BESOINS COMPLÉMENTAIRES AUJOURD'HUI

Les perspectives de développement des infrastructures de transport en commun visent à faire de Val de Fontenay un des principaux pôles de transports franciliens. La fréquentation de ce pôle va être amenée à considérablement augmenter dans les décennies à venir. En 2023, le pôle de transport de Val-de-Fontenay est de 115 000 voyageurs par jour. Les prévisions de fréquentation font état d'une augmentation de +115 % à l'horizon 2035, qui nécessitera le développement d'une capacité de transports sur site de plus de 150.000 personnes.

Sur le pôle, deux nouveaux passages souterrains sous les voies des RER A et E sont prévus, ainsi que deux nouveaux bâtiments voyageurs.

Au-delà des grandes infrastructures (RER A et E, M15, M1), le prolongement du Tramway T1, du Bus Bords de Marne et le renforcement du réseau de bus local vont permettre de renforcer les liens de proximité.

Le développement effectif du pôle est attendu à l'horizon 2035. L'ouverture du PASO Nord et les travaux de mise aux normes d'accessibilité des quais du RER E permettront de multiplier les accès et de limiter les phénomènes de saturation. Cette situation de transition impose le défi d'une stratégie de mobilité ambitieuse, préfigurant la qualité de l'intermodalité attendue sur le site.

Dans le cadre de cette OAP, il s'agira pour les porteurs de projet de démontrer que le projet contribue à développer ou à qualifier une trame d'espaces publics continus et confortables comme première contribution à la fois au fonctionnement du pôle de transport et à la qualité de vie dans les quartiers.

• Une attention sera portée au dimensionnement et au confort des trames piétonnes, notamment à leur rafraichissement par les plantations et la présence de pleine terre d'une part ;

• D'autre part, le projet global vise à développer un réseau cyclable confortable. Il doit assurer à la fois le rabattement vers le pôle de transport de Val de Fontenay, mais aussi contribuer à assurer un maillage à l'échelle régionale ;

Le développement de la marche et du vélo s'accompagne dans les programmes des opérations développées dans le cadre des projets concernés par cette OAP : qualité et dimensionnement des stationnement vélos, qualité des cheminements piétons, programmes des rez-de-ville. Ainsi, les porteurs de projets devront démontrer que les principes de programmation et d'implantation urbaine de leurs projets favorisent une ville accueillante aux modes de déplacement actifs.

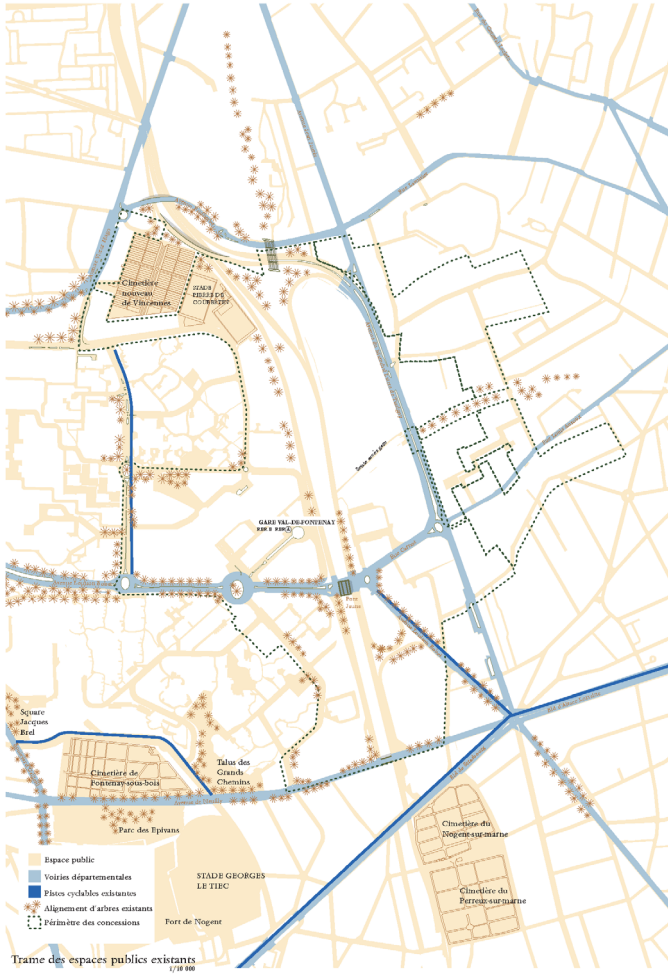


Figure 6 : Trame des espaces publics existants

OAP – FONTENAY EST : SCHÉMA DE COMPOSITION

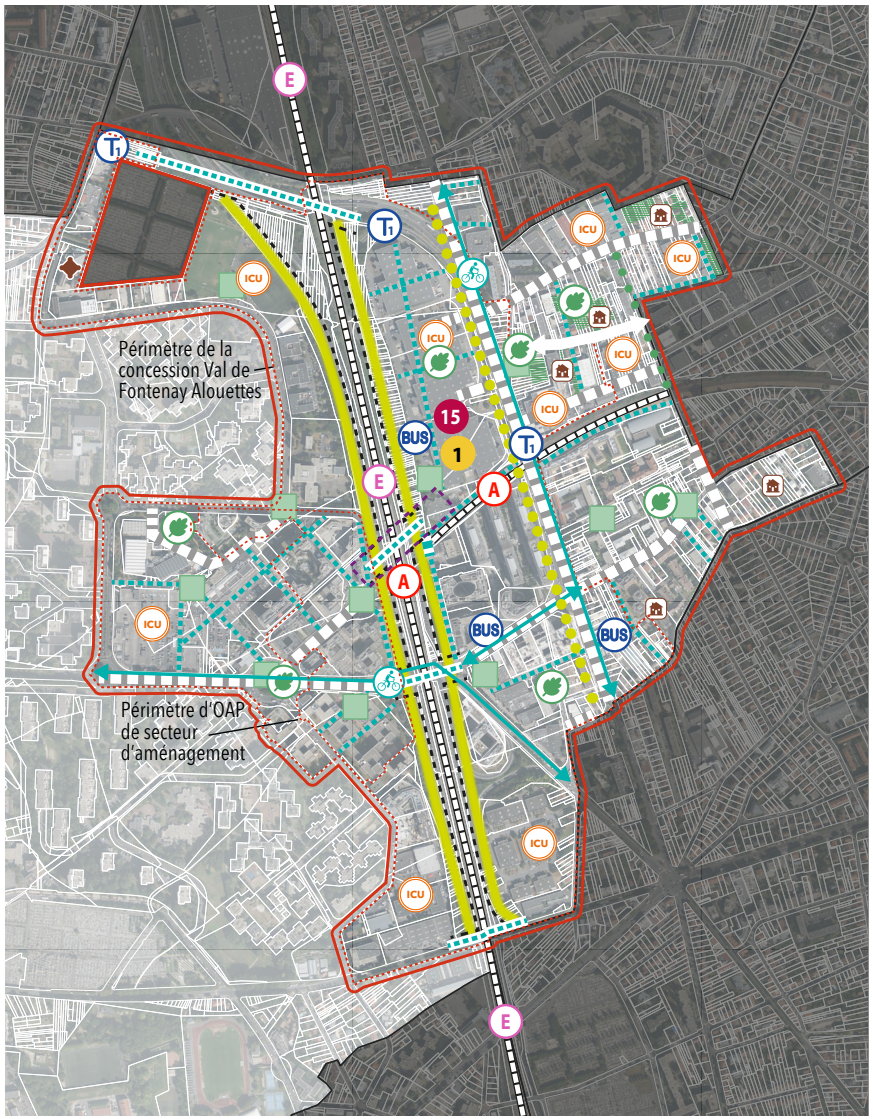
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP - FONTENAY EST : ZOOM SECTEUR AUCHAN-GARE

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- P Stationnement existant à conserver
- P Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP – FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO

SALENGRO

Le site de Salengro est un ensemble tertiaire en renouvellement. Son architecture proliférante, inscrite dans une trame à 45 degrés, caractérise l'urbanisme du quartier d'affaires développé entre les années 1970 et 1980.

Les cours et terrasses qui en résultent développent un rapport singulier à l'espace public et ménagent des ambiances privilégiées en cœur d'ilot. Le site constitue une rotule urbaine entre le pôle gare et les quartiers d'habitations du sud de la ZUP.

Dans le cadre de la démarche bas carbone selon laquelle est conduit le projet Val de Fontenay-Alouettes (voir zoom dans l'OAP générale), la réhabilitation de cet ensemble est privilégiée.

Il s'agit de faire évoluer le bâti pour lui permettre de connaître un nouveau cycle d'usages qui réponde aux objectifs du projet urbain à la fois en termes de qualification de l'espace public, et de mixité fonctionnelle.

Au sein de l'ensemble Salengro, le périmètre dénommé «Ecrins-Forez-Grisons» et matérialisé sur le schéma d'orientations fait l'objet d'ambitions spécifiques dans le cadre de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Il est rappelé que le principe dominant présidant à l'aménagement de ce secteur est la réhabilitation, afin de préserver l'intégrité urbaine et architecturale de l'ensemble Salengro et d'en valoriser les qualités. Afin de faciliter la reconversion du site Ecrins-Forez-Grisons, il pourra néanmoins être envisagé la démolition du bâtiment Écrins situé au nord du secteur de projet, la construction d'un nouveau bâtiment en lieu et place ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment situé au sud du secteur de projet.

- Le bâtiment construit en lieu et place du bâtiment Écrins a vocation à constituer une émergence ponctuelle, permettant de rythmer le paysage de la place du Général de Gaulle et de libérer de l'espace au sol.

- La hauteur du bâtiment construit au sud du secteur de projet ne sera pas supérieure à celle des bâtiments réhabilités et s'élèvera au maximum à R+5, comme figuré sur le schéma d'orientations.

Par leur implantation, par leur architecture et par leur volumétrie (notamment la hauteur du bâtiment situé au sud du secteur de projet), ces deux nouvelles constructions devront s'insérer de façon harmonieuse au sein de l'ensemble Salengro.

La construction de ces deux bâtiments s'accompagnera d'un traitement qualitatif et végétalisé des espaces libres au sein du périmètre dénommé Ecrins-Forez-Grisons. Ces espaces (y compris les dalles et toitures des constructions existantes et projetées) devront permettre de contribuer au rafraîchissement d'un secteur fortement imperméabilisé et d'implanter une végétalisation pérenne, à même de favoriser la gestion des eaux pluviales sur le site et d'apporter de nouvelles fonctions écosystémiques aux sols présents dans le périmètre.

Par ailleurs, le périmètre Ecrins-Forez-Grisons est situé à proximité de l'A86, source de nuisances sonores et de pollution atmosphérique identifiée. Le projet veillera donc à mettre en œuvre les mesures suivantes, destinées à mitiger l'impact des pollutions et nuisances sur la santé humaine :

- Des mesures d'isolement acoustique des constructions seront prises dans le cadre de la réhabilitation comme de la construction des nouveaux bâtiments projetés ;

- Dans la limite des règles définies par le règlement écrit de la zone et la présente OAP, la hauteur des bâtiments situés à proximité des sources des nuisances pourra être modulée afin de favoriser l'effet écran ;

- La programmation des différents bâtiments sera ajustée afin d'éviter l'implantation d'activités recevant des publics sensibles (enfants, malades, personnes âgées) à proximité des sources de nuisances ;

- Une attention particulière sera portée à la

OAP – FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO

conception intérieure des constructions à réhabiliter et à construire : disposition des pièces dans les logements éloignées par rapport aux sources de bruit ; ventilation des bâtiments en fixant les apports d'air extérieur à l'opposée des sources de pollution ; choix des matériaux de construction permettant d'assurer une qualité optimale de l'air intérieur.

La présente OAP insiste donc sur l'adressage des bâtiments sur l'espace public, sur l'accompagnement de nouveaux cheminements doux à travers les quartiers, sur la valorisation du patrimoine végétal présent et son renforcement, ainsi que sur l'animation des rez-de-chaussée qui constitue un enjeu déterminant à la fois pour les futurs usagers du quartier, mais aussi pour les habitants déjà présents.

OAP – FONTENAY EST : ZOOM SALENGRO

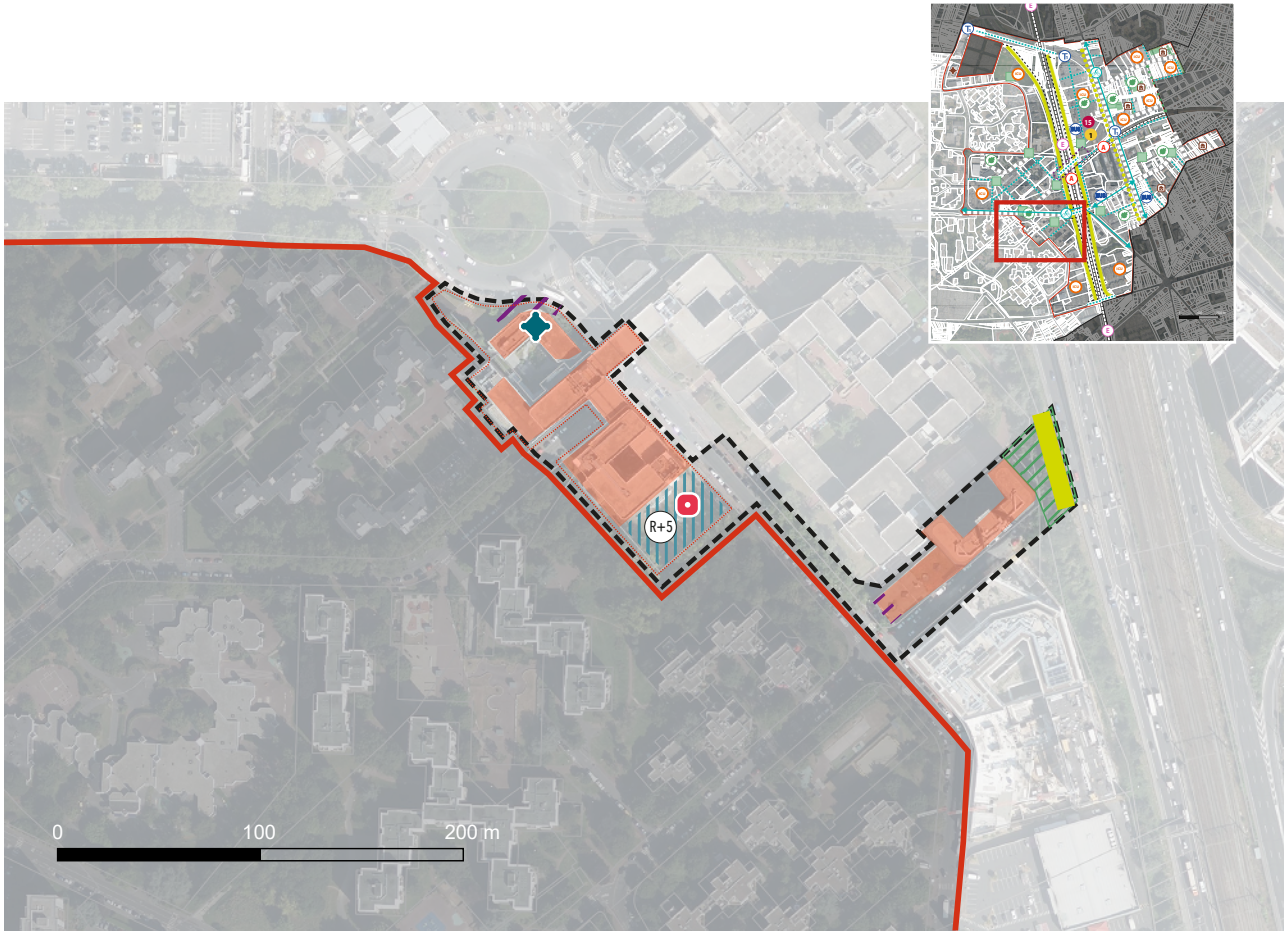
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Localisation préférentielle pour l'implantation d'une nouvelle construction
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP – FONTENAY EST : ZOOM LA POINTE – JONCS MARINS

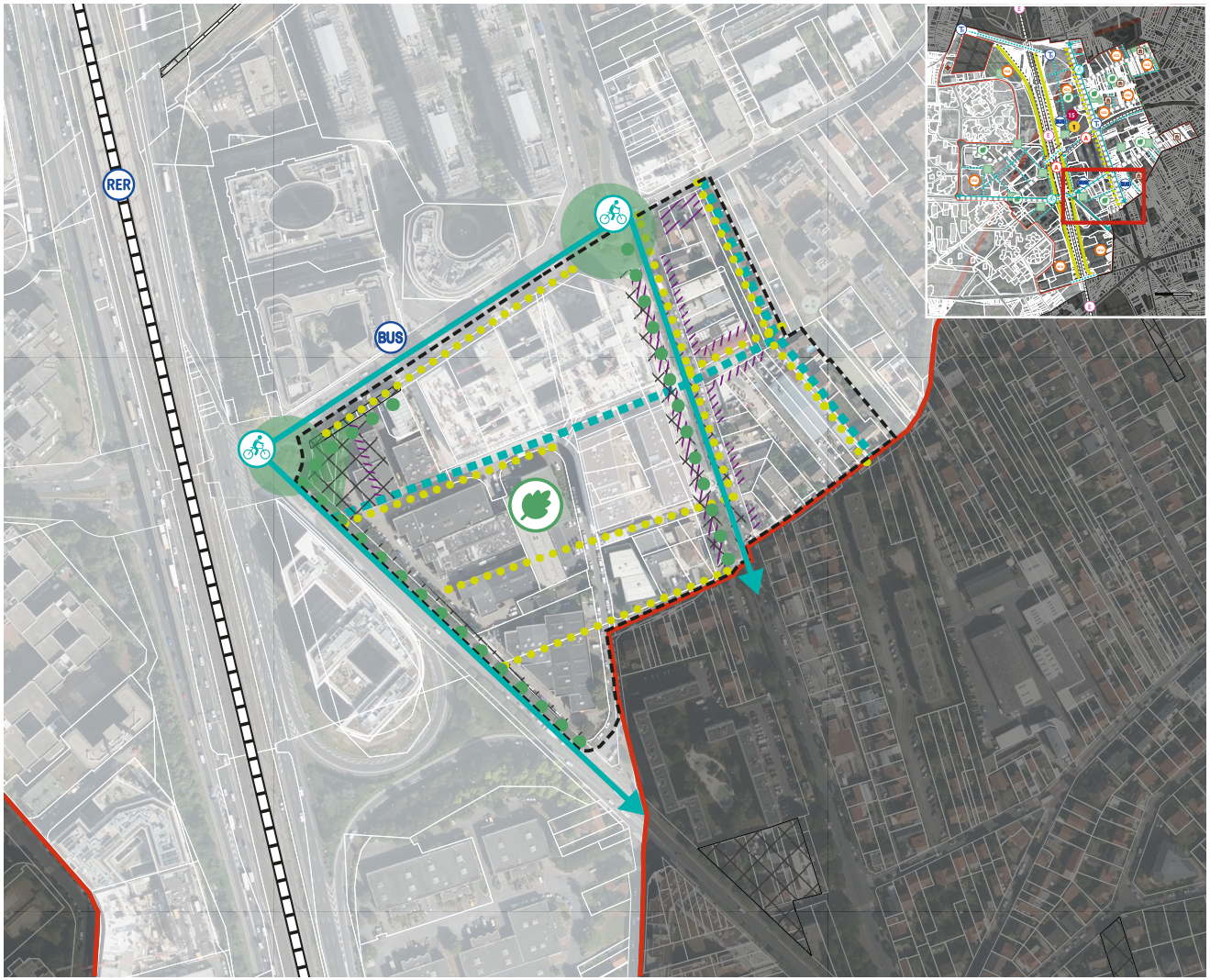
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP – FONTENAY EST : ZOOM ALOUETTES – EST

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- P Stationnement existant à conserver
- P Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP - FONTENAY EST : ZOOM ALOUETTES-EST

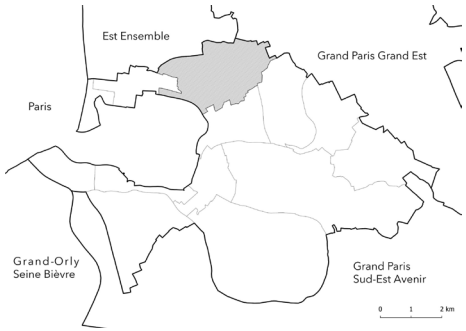
ALOUETTES-EST

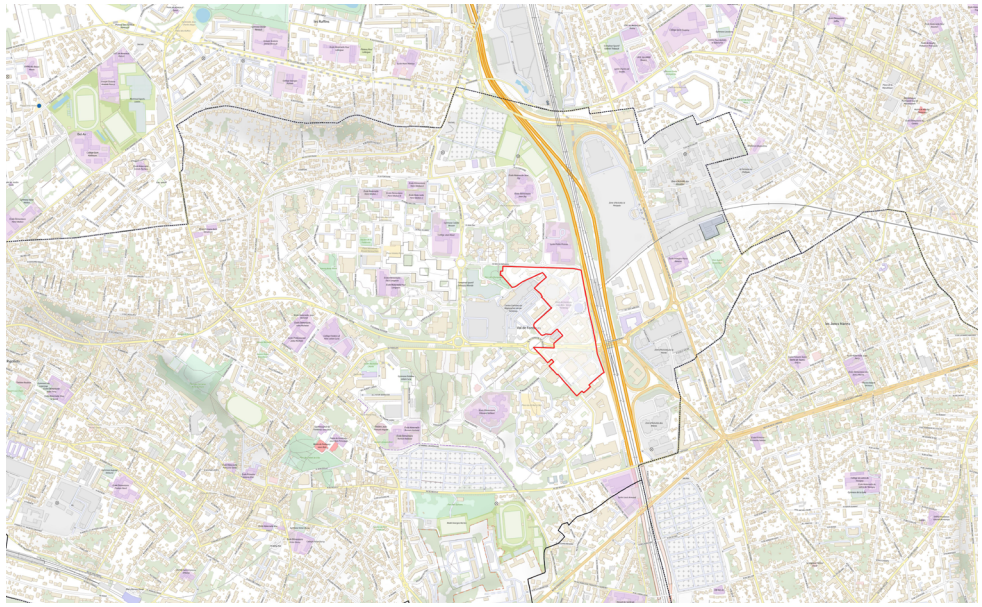
En cas de réalisation d'un nouvel accès au niveau du square Saint-Just, les arbres comportant un intérêt patrimonial et/ou contribuant à la biodiversité devront faire l'objet d'une conservation et être intégrés au projet.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

L'OAP présentée ci-après est élaborée au titre de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Cette OAP « de secteur d'aménagement » remplace les dispositions du règlement écrit. Elle traite de l'ensemble des thématiques listées à l'article R.151-8 et comporte un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Attention, les prescriptions graphiques matérialisées sur le plan de zonage (emplacements réservés) restent applicables au sein du secteur de l'OAP.

FONTENAY-SOUS-BOIS





LOCALISATION ET CONTEXTE

Le secteur est situé au centre de la concession Val de Fontenay Alouettes. Il s'étend de l'avenue des Olympiades et de l'ensemble de constructions dessiné par Oscar Niemeyer aux bâtiments érigés entre les années 1950 et 1970 qui bordent la rue Roger Salengro, au sud du secteur de projet. Le secteur est délimité par les voies suivantes :

- L'avenue des Olympiades au nord ;
- L'A86 à l'est ;
- La rue Roger Salengro à l'ouest ;
- La limite sud de l'ensemble Salengro.





OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

Il est composé de plusieurs ensembles architecturaux et urbains :

- L'ensemble Oscar Niemeyer, du nom de l'architecte qui a dessiné les trois immeubles ;
- Les ensembles Péripolis/Xylo et Périval, pensés selon le même plan (îlot fermé implanté sur une dalle composé de traverses) et dessinant un axe vers l'A86 ;
- Les ensembles immobiliers « Copropiscine » et «Triangle-Gare» construits en 1985 et en 1981. Ces bâtiments-plot accueillent en rez-de-chaussée des locaux commerciaux et comprennent respectivement 7 et 8 étages de bureaux ;
- L'hôtel Mercure construit dans les années 1990 ;
- La gare de Val de Fontenay, surmontée du « Carrousel », bâtiment d'accueil et d'entrée du pôle-gare ;
- L'ensemble Salengro, aujourd'hui composé de bureaux, construit entre les années 1970 et 1980 selon une trame à 45 degrés.

Au centre du secteur, se trouve la gare du Val de Fontenay, station qui accueille aujourd'hui les RER A et E et qui a vocation à accueillir la ligne 15 du Grand Paris Express, ainsi que potentiellement, à terme, le prolongement de la ligne 1 du métro. À proximité, mais en dehors du secteur d'OAP, se trouve également l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny qui accueillera à terme le passage du tramway T1, ainsi que le passage du Bus Bords de Marne.

Ce secteur se caractérise par son unité architecturale et urbaine. Il s'agit d'un témoignage du patrimoine moderniste fontenaysien qui comprend entre autres des réalisations d'architectes tels qu'Oscar Niemeyer et qui se situe dans la continuité géographique de la Zone d'Urbanisation Prioritaire (quartier des Larris, Bois Cadet et Jean Zay).

Néanmoins, le secteur est en rupture avec la «ville-parc» environnante : la majorité des constructions se déploient sur des dalles assurant la desserte des immeubles et surplombant des espaces de stationnement, témoignant d'une ville et d'un quartier de bureaux pensés pour la circulation automobile, en bordure de l'A86.

ENJEUX ET OBJECTIFS

Aujourd'hui, le secteur se compose en majorité de bureaux accueillant des activités tertiaires (principalement des activités bancaires et d'assurance). Néanmoins, l'évolution des pratiques de travail, la vacance des bureaux et l'obsolescence des immeubles du secteur ainsi que le renforcement programmé du pôle-gare de Val-de-Fontenay nécessitent de reconsidérer la vocation de ce quartier et ses usages.

Ce secteur a vocation à accueillir une mixité de fonctions, incluant notamment un renforcement de l'offre de logements et des équipements, des commerces et des autres activités répondant aux besoins des habitants et usagers du territoire.

Le secteur d'OAP constitue le « cœur battant » de la concession Val de Fontenay Alouettes, à l'interface entre les quartiers d'habitation du sud de la ZUP et l'est de la concession.

L'enjeu principal de l'OAP est d'y encadrer la réhabilitation de l'ensemble architectural et urbain remarquable tout en permettant des constructions nouvelles ponctuelles permettant d'assurer la pérennité de ces constructions et de créer de nouveaux usages.

Il s'agit également de repenser le rapport à l'espace public et de végétaliser le quartier, aujourd'hui très artificialisé, tout en composant avec l'urbanisme de dalle et en réemployant les espaces de stationnement souterrains existants.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur se compose majoritairement d'ensembles de bureaux construits dans la seconde moitié du 20e siècle sur des dalles de parkings. Le projet vise à la réhabilitation et la transformation des constructions existantes et à accueillir ponctuellement des constructions neuves.

En tirant parti de l'urbanisme «proliférant» des dalles et en tenant compte des contraintes qu'il génère, il s'agit également de prolonger et d'étirer au sein du futur quartier la ville-parc mise en œuvre dans la ZUP.

Insertion architecturale et urbaine, aspect des constructions

Le principe dominant de l'aménagement de ce secteur d'OAP est la réhabilitation, la restructuration et la transformation des constructions existantes.

Pour les constructions existantes, la réhabilitation, la restructuration et la transformation des ensembles bâtis est privilégiée afin d'adapter ces ensembles aux usages projetés. La démolition complète de constructions existantes est proscrite.

Des constructions nouvelles et annexes peuvent néanmoins être envisagées dès lors que l'opération reste à dominante de réhabilitation et qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans l'environnement paysager urbain.

Plusieurs constructions à caractère patrimonial sont identifiées sur le schéma d'aménagement et doivent être conservées et mises en valeur.

Dans tous les cas, les projets de réhabilitation comme de construction neuve sont conçus pour permettre une insertion harmonieuse au sein du secteur au regard des caractéristiques architecturales et urbaines des ensembles existants.

La conception des projets s'inscrira en particulier dans la continuité des principes fondateurs de la «ville-parc», modèle qui a présidé à l'aménagement de la ZUP de Fontenay-sous-Bois.

Il s'agira donc pour les porteurs de projet de proposer des déclinaisons formelles des façons d'habiter la ville-parc à l'échelle du secteur de projet et des différentes opérations. En particulier :

- Dans la préservation et la mise en valeur des spécificités urbaines du secteur tels que les cœurs d'îlot aménagés sur dalle et la trame viaire quadrillée entre les îlots ;
- Dans le traitement des limites et la suppression des clôtures pour favoriser les porosités à l'échelle du secteur ;
- Dans la conception des circulations à l'échelle des opérations et l'aménagement de percées et de continuités piétonnes afin d'éviter la fermeture des îlots ;
- Dans l'aménagement et le traitement paysager des espaces libres, en offrant de multiples strates végétales et en recréant un véritable socle paysager.

L'implantation des constructions réhabilitées comme des constructions neuves par rapport aux espaces publics comme aux limites séparatives assurera une intégration harmonieuse de l'ensemble bâti, en tenant compte des retraits des constructions environnantes et des enjeux de végétalisation des espaces publics comme privés.

Sur une même unité foncière, des retraits adaptés aux usages projetés seront mis en œuvre entre les constructions neuves et les constructions existantes au regard des hauteurs et des vis-à-vis créés (avec 8 mètres minimum lorsqu'une ou les deux façades comportent des baies).

Principes de volumétrie des constructions

Pour les constructions existantes, les projets de surélévation s'inscriront dans les hauteurs moyennes des constructions existantes environnantes en limitant la surélévation à 1 ou 2 niveaux supplémentaires maximum.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

Des agrandissements des constructions existantes pourront également être envisagés dans la limite de la hauteur de la construction existante après surélévation.

La hauteur des constructions neuves visera en premier lieu à favoriser leur intégration harmonieuse dans l'environnement et ne dépassera pas une hauteur de 35 mètres.

Diversité de l'habitat et des usages

Le quartier a vocation à accueillir une mixité de fonctions importante, adaptée à la proximité du pôle-gare et aux besoins des habitants et usagers actuels et futurs du site.

La mixité fonctionnelle et l'animation du quartier

Dans le secteur de la gare du Val de Fontenay, il s'agit de renforcer la mixité fonctionnelle par :

- Le renforcement de l'offre de logements ;
- Le développement de l'offre d'équipements ;
- Le maintien des activités économiques ;
- Le renouvellement de l'offre commerciale et de services à destination des habitants et des usagers.

Ces orientations se traduisent par :

- Plusieurs linéaires commerciaux et de services destinés à la population matérialisés sur le schéma d'aménagement (dans l'ensemble Oscar Niemeyer, le long de l'Avenue du Val de Fontenay …) ;
- Des orientations portant sur la diversité de l'habitat.

En outre, toutes les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat, entraînant des nuisances ou des risques pour la santé humaine sont à proscrire, telles que les ICPE qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou qui sont incompatibles avec le voisinage. Les affouillements et exhaussements de sols sont à limiter aux cas où ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Pour rappel, les dispositions dites «d'ordre public» du règlement national d'urbanisme restent applicables au sein du périmètre d'OAP (articles R.111-2 ; 4, 26 et 27 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs pour l'habitat

En matière de mixité sociale, les programmes comprenant des logements familiaux respecteront les seuils suivants :

- Un seuil minimum de 10 logements locatifs sociaux ou en accession sociale maîtrisée ;
- Un minimum de 33% des logements familiaux seront affectés à des catégories de logements familiaux locatifs sociaux ou en accession sociale maîtrisée.

Enfin, chaque programme comportant du logement familial comprendra des typologies de logements diversifiées.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Qualité environnementale des espaces libres et gestion des risques

Sont ici entendus comme des espaces végétalisés, les espaces aménagés sur terre végétale ou substrat qui peuvent être situés au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation) ou en toiture. Au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement, ces espaces végétalisés comportent au moins :

- ***50 cm d'épaisseur de substrat au-dessus d'un ouvrage enterré ;***
- ***30 cm d'épaisseur de substrat en toitures.***

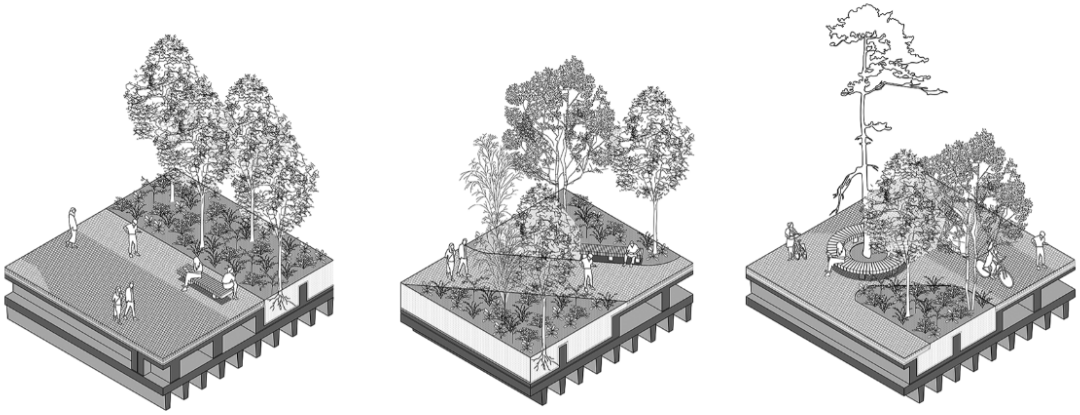
Le secteur est composé de constructions dont la majorité sont implantées sur des dalles recouvrant de vastes espaces de stationnement. L'objectif du projet d'aménagement de ce secteur est de limiter les émissions carbones induites par les projets de démolition-reconstruction en favorisant

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

la réhabilitation, la réutilisation et la transformation des constructions existantes, y compris les dalles et espaces de stationnement souterrains.

Les espaces de pleine terre constituent une des conditions nécessaires au rafraîchissement des espaces urbains. Aussi, les projets d'aménagement doivent maintenir et développer les espaces de pleine terre existants, en créer lorsque c'est possible, en particulier dans les cas où les dalles et les espaces de stationnement souterrains sont supprimés.

Les projets d'aménagement comportent le maintien et/ou la création d'espaces végétalisés d'un seul tenant, en continuité d'espaces végétalisés situés dans d'autres opérations et/ou sur le domaine public. Les opérations d'aménagement devront atteindre une augmentation de 10% minimum de la superficie existante des espaces végétalisés rapportée à la superficie du terrain.



Coupes de principe pour l'implantation d'arbres de grand développement sur des espaces de dalle, projet du Cours Michelet, la Défense, source : TVK

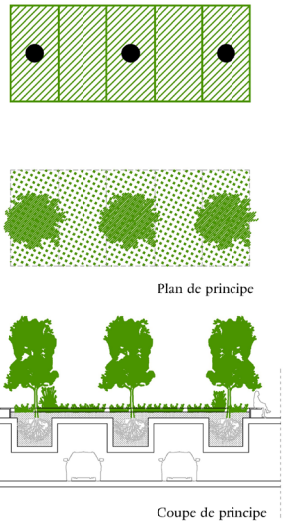


Illustration de principe pour la création de fosses à arbres sur des espaces de stationnement souterrains, source : TVK

Pour ce faire, les surfaces seront désartificialisées et/ou végétalisées avec un traitement de qualité comprenant plusieurs strates de végétation, en particulier des arbres de haute tige. L'épaisseur du substrat sera déterminée en fonction des plantations projetées, de manière à garantir leur bon développement et leur pérennité.

Compte-tenu des enjeux de rafraîchissement et de rétention des eaux pluviales du secteur, les projets comprendront l'implantation d'arbres de haute tige associés à des fosses ou tout autre dispositif (talus, buttes …) permettant de garantir leur pérennité à hauteur d'1 arbre tous les 150 m² d'espaces verts (soit les espaces végétalisés et les espaces de pleine terre). Les fosses ou autre dispositif équivalent (talus, buttes...) auront une épaisseur minimale de substrat d'1,20m et/ou un volume de 6m3 au moins, en fonction notamment des caractéristiques techniques et contraintes des sols. Elles pourront notamment être créées en supprimant des espaces de stationnement dans les parkings souterrains, comme illustré ci-contre et ci-dessus.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY







Végétalisation de la dalle Beaugrenelle à Paris sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM PariSeine, maîtrise d'oeuvre : Urbanica, SLG Paysage, source : SEM PariSeine, crédits photos : Pariseine, Franck Badaire, Emeric Fohlen, Sarah Vervisch, SLG Paysage

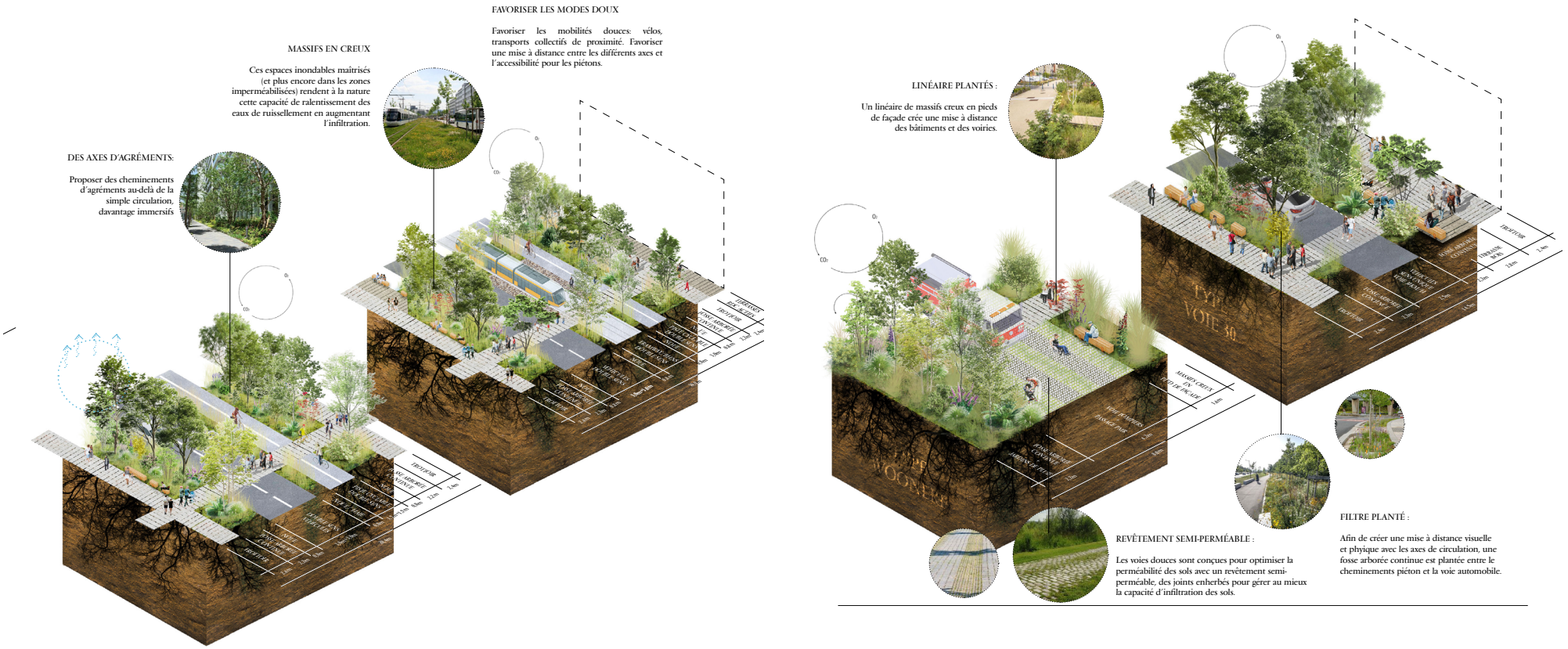
La végétalisation des espaces privés du secteur permettra d'accompagner la végétalisation des espaces publics, envisagée dans le cadre du projet de réhabilitation du Val de Fontenay. Les espaces publics constitueront plusieurs trames végétales au sein du quartier, permettant de relier le Parc des Olympiades (au Nord) et la Place du Général de Gaulle aux espaces végétalisés de la ZUP (au sud) en passant par le talus autoroutier de l'A86. Ces espaces publics végétalisés sont de plusieurs types :

- Les surfaces du talus de l'A86. Ces espaces végétalisés constituent la lisière paysagère du projet. Cet « ourlet forestier » permettra d'atténuer les nuisances sonores et paysagères liées aux infrastructures de transport et contribuer au rafraîchissement du quartier. Ces espaces ont également vocation à accueillir des réserves, interdites d'accès, favorables à la biodiversité et une diversité de milieux (dont milieux en eaux). D'autres usages (loisirs, sports, cheminements) pourraient y être implantés ;

- Avenues Jardins (Avenue du Maréchal Joffre, Avenue Louison Bobet). Ces avenues intègrent, dans des espaces dédiés, des aménagements favorables aux modes actifs et des infrastructures de transports en commun. Elles font l'objet d'un traitement paysager qui favorise une végétalisation dense et accueillent des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

- Les « continuités végétales » ou allées arborées de quartier (rue de la Mare à Guillaume, le sentier du Bois de l'Aulnay ou encore l'Avenue du Val de Fontenay) : elles intègrent en priorité des aménagements favorables aux modes actifs, des plantations et du mobilier. Elles ont vocation à diffuser le paysage de la lisière forestière et des parcs vers les quartiers. Elles font l'objet d'un traitement végétal et accueillent des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY



Planches 17 et 18 du Plan Guide d'aménagement de la concession Val de Fontenay Alouettes. A gauche, représentation schématique en coupe des Avenues jardins et à droite des allées arborées, source : TVK

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

Qualité environnementale des constructions

Les projets de réhabilitation, comme les projets comprenant des constructions neuves devront renforcer la qualité environnementale des constructions. En matière de qualité environnementale des constructions, les projets devront :

- Proposer des logements qui bénéficient d'orientations multiples afin de favoriser les vues dégagées et d'assurer la ventilation naturelle des logements ;
- Proposer des logements conçus en s'appuyant sur des principes de conception bioclimatique ;
- Mettre en œuvre des solutions et matériaux pérennes, garantissant la santé des futurs habitants : qualité de l'air intérieur, essences végétales non allergènes, dispositif d'occultation et de protection solaire, dispositifs de rafraîchissement de type brasseurs d'air ;
- Recourir à des énergies naturelles et renouvelables ;
- Les toitures-terrasses seront végétalisées et/ou accueilleront des dispositifs de production d'énergie ou d'autres types d'usages lorsqu'elles sont accessibles.
- Les revêtements des toitures-terrasses seront conçus avec des matériaux à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire (albédo supérieur à 0,4) afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.

En matière de performance environnementale des constructions, pour les constructions soumises à la Réglementation environnementale 2020 (RE2020), les projets devront atteindre les objectifs suivants :

- Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique des constructions (Ic, construction maximum moyen) par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du permis de construire ;
- Le respect d'un temps d'avance sur l'indicateur d'impact sur le changement climatique de l'énergie (Ic, énergie maximum moyen) par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année du dépôt du permis de construire.

Pour les constructions nouvelles non encore soumises à la RE2020, tant que cette dernière ne s'applique pas, les projets devront atteindre la labellisation BBCA V3.2.

Pour les constructions existantes dont le projet de réhabilitation répond aux critères de l'article 1 de l'arrêté du 13 juin 2008, les projets devront atteindre la labellisation BBCA Rénovation V1.1.

Gestion des risques et prise en compte des nuisances

Le secteur de réhabilitation du Val de Fontenay est situé à proximité d'infrastructures de transport sources de nuisances sonores et de pollution atmosphérique.

Les projets mettront donc en œuvre les mesures suivantes, destinées à mitiger l'impact des pollutions et nuisances sur la santé humaine :

- Adapter l'isolement acoustique des constructions réhabilitées comme des constructions neuves ;
- Moduler les hauteurs des constructions afin de favoriser l'effet écran ;
- Adapter la conception intérieure des constructions : dispositions des pièces de vie éloignées par rapport aux sources de bruit, ventilation des bâtiments en fixant des apports d'air extérieur à l'opposé des sources de pollution, choix de matériaux de construction permettant d'assurer une qualité optimale de l'air intérieur.

L'implantation de logements familiaux et d'équipements accueillant des publics sensibles dans les secteurs affectés par des dépassements des valeurs seuils de l'OMS concernant les nuisances sonores et les polluants atmosphériques sont à proscrire.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

Les mobilités et les espaces publics

Aujourd'hui, le quartier est marqué par la juxtaposition de différents ensembles urbains reliés les uns aux autres par des circulations difficilement lisibles et aménagées en premier lieu pour la circulation automobile.

Il bénéficie néanmoins d'une excellente desserte en transports en commun puisque la gare du Val de Fontenay est aujourd'hui desservie par les RER A et E et, à terme, par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express ainsi que potentiellement, le prolongement de la ligne 1 du métro.

La desserte en transports en commun va également être renforcée par l'arrivée du Tramway T1 (Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny) et le Bus des Bords de Marne.

L'objectif de l'OAP est donc de créer des continuités accessibles pour les piétons et les modes actifs permettant de rejoindre le pôle-gare. Les espaces publics ont également vocation à être végétalisés, afin de contribuer à la désimperméabilisation et au rafraîchissement du quartier.

Principes d'aménagement des espaces publics et de structuration viaire

Dans le secteur d'OAP, les trames viaires sont hiérarchisées selon deux catégories :

- Les « avenues jardins », soit l'Avenue du Maréchal Joffre, grande traversante et voie principale de desserte du secteur ;
- Les «allées arborées», soit la rue de la Mare à Guillaume, le sentier du Bois de l'Aulnay ou encore l'Avenue du Val de Fontenay.

L'aménagement des voies tiendra compte du niveau de desserte attendue et des enjeux de cohabitation entre les différents modes de transports. Ainsi, sur les avenues jardins, il sera prévu des aménagements en site propre pour les cyclistes et la réalisation de trottoirs confortables pour les piétons. La place de la voiture sera strictement limitée aux besoins de desserte et aux services publics (secours, incendie). Les allées arborées accueilleront, quant à elles, des aménagements favorables aux modes actifs où les piétons seront prioritaires. Ces allées permettront également la desserte des riverains ainsi que l'accès des services publics et de secours.

Concernant les voies nouvelles aménagées, celles-ci seront réalisées de telle sorte à s'intégrer dans le maillage viaire environnant, assurer une bonne desserte du quartier et à permettre la circulation et si besoin le retournement des véhicules des services publics.

Les projets veilleront à ce que les accès créés ou utilisés dans le cadre de l'opération soient adaptés à leur nature, aux usages envisagés et aux normes de sécurité applicables, de telle sorte à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les futures voies seront ponctuées par des espaces publics végétalisés structurants, dont certains sont partiellement ou entièrement compris dans le périmètre de la présente OAP :

- Le Parc Augmenté ;
- La Place du Général de Gaulle ;
- Le Parvis de l'ensemble Péripolis/Xylo ;
- Le Parvis de la Gare du Val de Fontenay.

Les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés

Le quartier dispose d'un nombre de places de stationnement existantes très important, principalement localisées en sous-sol, dans des espaces privés. L'objectif principal de cette OAP est le réemploi de ces espaces de stationnement sous-occupés afin de libérer le domaine public et de répondre aux besoins de stationnement futurs, permettant ainsi de limiter la création de nouveaux espaces de stationnement et, de fait, de diminuer la place de la voiture dans l'espace public.

L'offre de stationnement sera déterminée selon les besoins des opérations et en prenant en compte la destination, le type d'affectation et la fréquentation

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

attendue.

Dans les projets, il s'agira de répondre aux besoins de stationnement en s'appuyant sur l'offre existante sur l'emprise du terrain ou à défaut dans un terrain à proximité immédiate (500 mètres tout au plus), en recourant à des solutions de mutualisation, de foisonnement ou de banalisation et en visant un minimum de 0,5 place de stationnement par logement (y compris logements familiaux et logements sociaux).

Pour les autres destinations, il s'agira d'atteindre les seuils suivants :

- Constructions à destination d'hébergement : 1 place pour 10 unités ;
- Bureaux : au maximum 1 place pour 300 m² ;
- Commerces et artisanat : au delà de 200 m² de surface de vente ou d'activités : 1 place par tranche de 150 m² ;
- Hébergements hôteliers : 1 place pour 20 unités
- EICSP : selon les besoins du projet.

Des espaces de stationnement seront maintenus sur l'emprise de chaque opération afin de répondre à des besoins ponctuels (visiteurs, usagers quotidiens, personnes en situation de handicap) en conformité avec les normes applicables en la matière. Les activités prévoient des aires de livraison internes.

Les besoins en stationnement pour les véhicules non motorisés

Afin de favoriser l'usage du vélo au quotidien, l'OAP comporte des orientations favorisant l'aménagement d'espaces publics favorables aux mobilités douces.

Outre le respect des dispositions du Code de la Construction et de l'habitation applicables en la matière, les projets devront comporter les caractéristiques suivantes :

- Les locaux de stationnement pour les vélos seront sécurisés et intégrés au bâti, positionnés dans la mesure du possible au rez-de-chaussée et bénéficiant d'un éclairage naturel. Si les contraintes du bâti ne permettent pas un positionnement de ces locaux au rez-de-chaussée, ils devront être accessibles via des rampes confortables et/ou des ascenseurs d'une profondeur permettant l'accès d'un vélo ;
- Les locaux de stationnement pour les vélos comprendront également des espaces de stationnement pour les vélos spéciaux (de type vélo-cargo) ainsi que des dispositifs d'accroche.

Équipements et réseaux

Afin que l'ensemble des constructions nouvelles ou réhabilitées soient desservies par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement) les projets comprendront le raccordement aux réseaux publics existants ou à créer. Les règlements territoriaux et départementaux de gestion des eaux et des autres réseaux s'appliquent à l'ensemble des projets. Tout raccordement / déversement devra respecter les préconisations du gestionnaire du réseau sur lequel ce raccordement sera effectué.

A toutes fins utiles, il est rappelé que le périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement est concerné par une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau dont la référence est N°2026/DRIEAT/SPPE/018 du 19 mars 2026.

Les eaux usées

Concernant la gestion des eaux usées, toutes les constructions neuves ou existantes, faisant l'objet d'une réhabilitation ou de travaux d'amélioration, d'agrandissement ou de changement de destination devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et de toutes nouvelles réglementations.

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

En fonction des caractéristiques des projets, quelle que soit leur destination, ainsi que de la nature des activités, des traitements et prescriptions particuliers peuvent être imposés, notamment pour les rejets non domestiques.

Les eaux pluviales

Concernant les eaux pluviales, les projets devront préserver et développer les capacités d'infiltration et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant les rejets au réseau et en opérant une déconnexion des pluies courantes. La désimperméabilisation des sites devra permettre d'atteindre une neutralité hydraulique pour les pluies fortes jusqu'à la trentennale.

Dès leur conception, les projets devront prendre en compte la problématique de la gestion des eaux pluviales. Aussi, les projets devront :

- Limiter, voire réduire les surfaces imperméabilisées (réflexion sur les emprises du projet, le choix des revêtements au sol et sur toiture...). Les sols minéraux seront autant que possible perméables : stabilisés, rythmés de bandes de pavés de pierre naturelle ou de brique, pavages ou dallages disjoints avec joints gazon, sols béton de petite surface pour les sols piétons ;

- Privilégier la gestion à la source des eaux pluviales par la mise en œuvre de techniques alternatives et autant que possible à ciel ouvert ;

- Assurer l'abattement des pollutions avant rejet des eaux pluviales, par tout dispositif adapté à la situation et à l'usage du site (simple rétention dans des espaces végétalisés, filtres plantés, filtres à sable, voire décanteurs) ; les performances et les modalités d'entretien devront être décrites pour garantir la pérennité et la fonctionnalité des dispositifs mis en place. Sauf cas particulier, la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures est à proscrire.

- Prendre en compte dans les aménagements, le cas échéant, les caractéristiques du sol et du sous-sol… ou tout autre risque ou aléa à l'appui d'études préalables.

Dans le respect des législations applicables en la matière (arrêté du 21 août 2008 sur la récupération et la réutilisation des eaux de pluie des bâtiments, décret n°2024-796 et arrêté du 12 juillet 2024 sur l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine pour certains usages domestiques) et à l'appui des études préalables nécessaires, les projets pourront notamment comporter une réflexion sur la récupération et la réutilisation des eaux pluviales.

Conformément au schéma de distribution d'eau potable et au règlement du service public de l'eau potable :

- Il est interdit de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec le réseau d'eau potable ;

- Il est obligatoire de mettre en place des systèmes de sécurité lors de l'existence, dans une installation privée, d'un réseau d'eau non potable qui pourrait être en contact avec le réseau du SEDIF.

Le réseau de chaleur urbain

Le secteur de réhabilitation du Val de Fontenay est concerné par l'extension du Réseau de Chaleur Urbain de Fontenay-sous-Bois.

Le raccordement des constructions neuves comme des constructions existantes implantées au droit du Réseau de Chaleur Urbain sera donc anticipé dès la conception du projet (chauffage collectif hydraulique, local dédié à la sous-station...).

OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT – SECTEUR DE RÉHABILITATION DU VAL DE FONTENAY

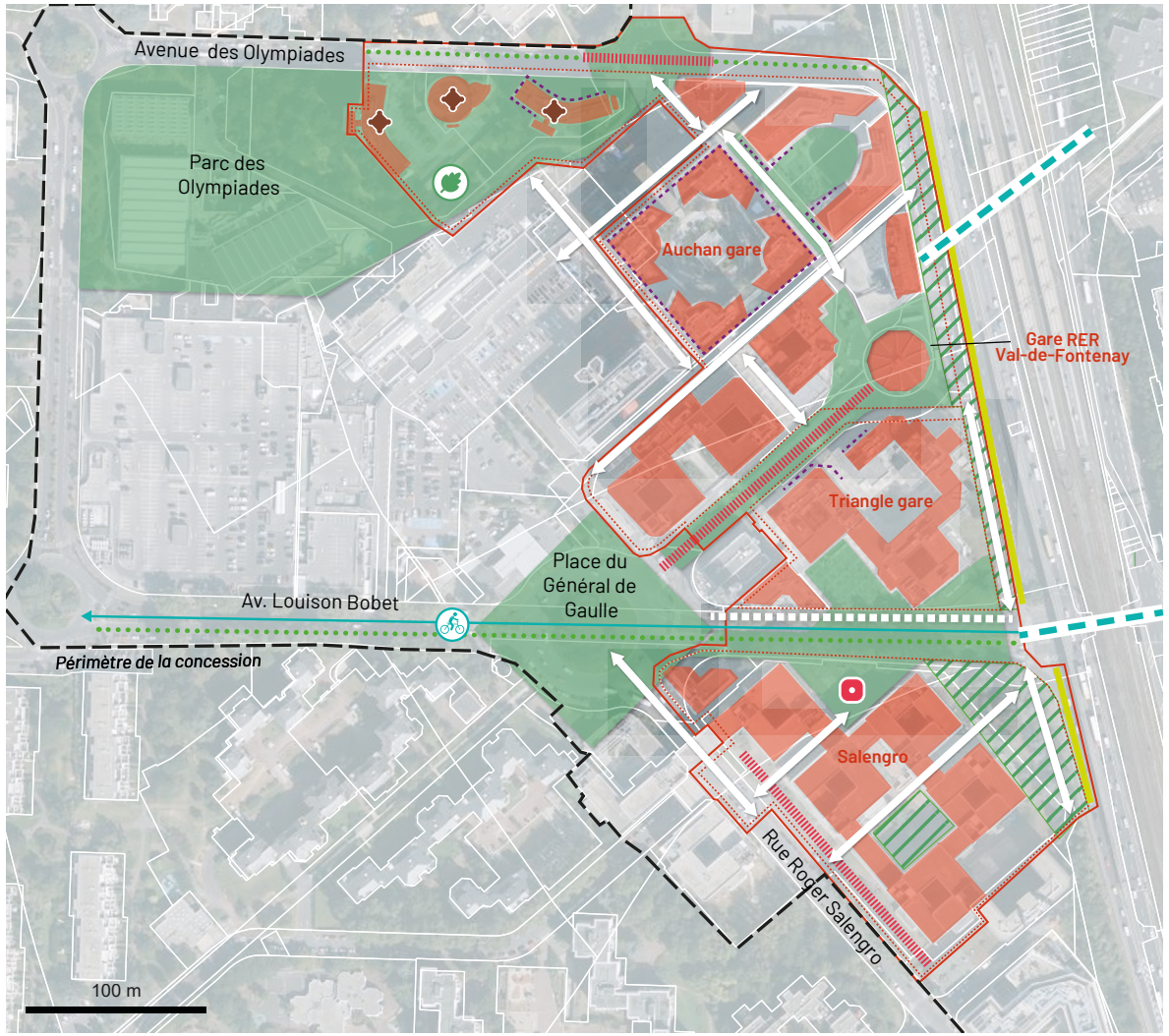
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

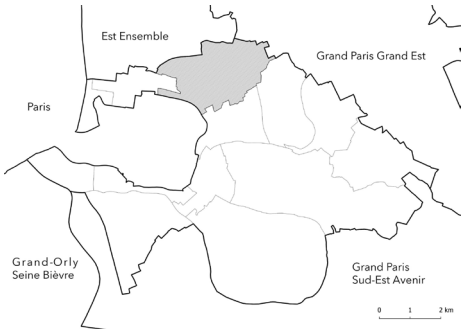
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE LARRIS-REDOUTE

FONTENAY-SOUS-BOIS

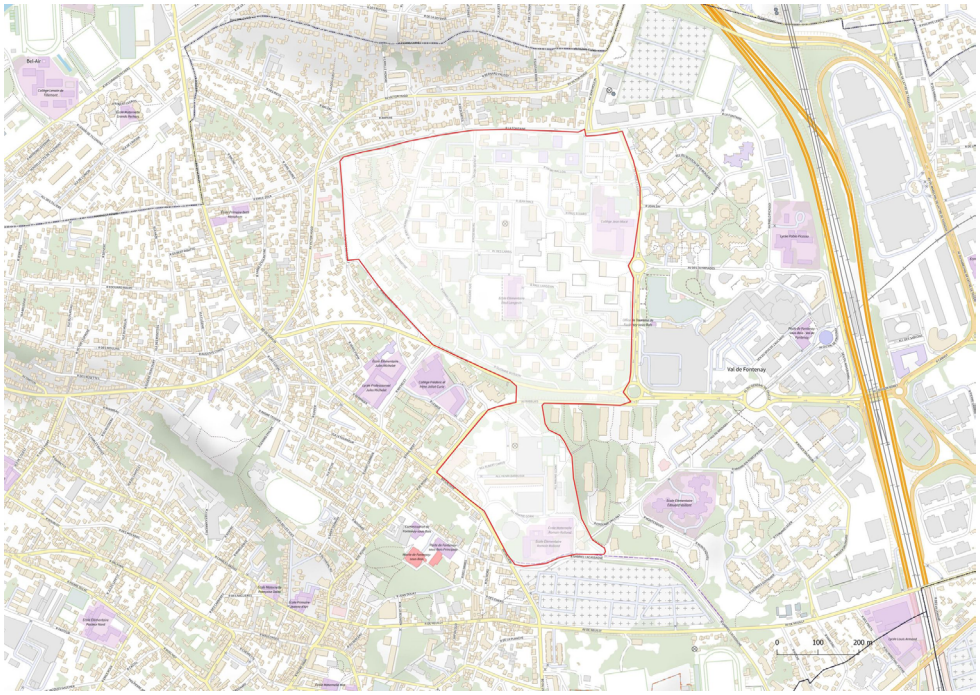


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP « Larris - Redoute » recouvre deux quartiers de grands ensembles situés sur le périmètre de l'ancienne ZUP de Fontenay-sous-Bois :

- Les Larris au nord du secteur ;
- La Redoute au sud du secteur.

La présente OAP permettra d'encadrer les projets de renouvellement urbain sur ces quartiers.







OAP SECTORIELLE LARRIS-REDOUTE

Enjeux et objectifs

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

Permettre le projet de renouvellement urbain du secteur par divers moyens, parmi lesquels :

- Un travail sur les espaces publics du quartier qui allie désenclavement, réhabilitation, amélioration et augmentation de la part des espaces publics ;

- La création d'une liaison entre le quartier de la Redoute et le quartier des Larris.

Insertion architecturale et urbaine

L'OAP n'énonce pas de préconisations particulières en matière architecturale ou urbaine, mais souhaite que les constructions nouvelles comme les réhabilitations soient pensées avec l'objectif d'améliorer la qualité d'usage des logements et leur insertion dans leur environnement immédiat. Sur le quartier des Larris, la volonté n'est pas de densifier.

Diversité de l'habitat et des usages

L'objectif est de développer une programmation mixte alliant des projets d'équipement public (centre municipal de santé, théâtre et nouvelle médiathèque à l'emplacement de l'ancienne dans le quartier de la Redoute) ainsi qu'une offre de commerces et de services en rez-de-chaussée le long de l'Av. Rabelais.

Du côté des Larris, l'objectif est de renforcer/valoriser l'offre existante en équipement public et de valoriser et animer les espaces publics.

La démolition-requalification du centre commercial devra être mise en œuvre avec pour objectif de repenser la circulation et le stationnement dans le quartier ainsi que de revégétaliser les espaces publics.

La crèche départementale et le centre de protection maternelle et infantile permettront de compléter l'offre en services de proximité dans le quartier.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le potentiel paysager du quartier des Larris devra être valorisé et l'offre en espaces verts prolongée. La place des Larris sera requalifiée et végétalisée.

Dans la mesure du possible, les nouveaux aménagements prévus au sein du projet ne devront pas engendrer d'imperméabilisation supplémentaire.

Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire au maximum la surface des aménagements prévus.

De préférence, il s'agira de compenser les m² imperméabilisés par de la désimperméabilisation sur des espaces déjà artificialisés du secteur.

Accès et desserte

L'objectif central de cette OAP est d'améliorer les cheminements doux au sein des quartiers et notamment sur et autour de la dalle des Larris afin de fluidifier les circulations internes. Les liaisons physiques entre les quartiers des Larris et de la Redoute.

Les cheminements pour les modes doux seront améliorés sur et autour de la dalle des Larris et de la Redoute seront améliorés afin de fluidifier et faciliter les circulations internes aux quartiers.

OAP SECTORIELLE LARRIS-REDOUTE

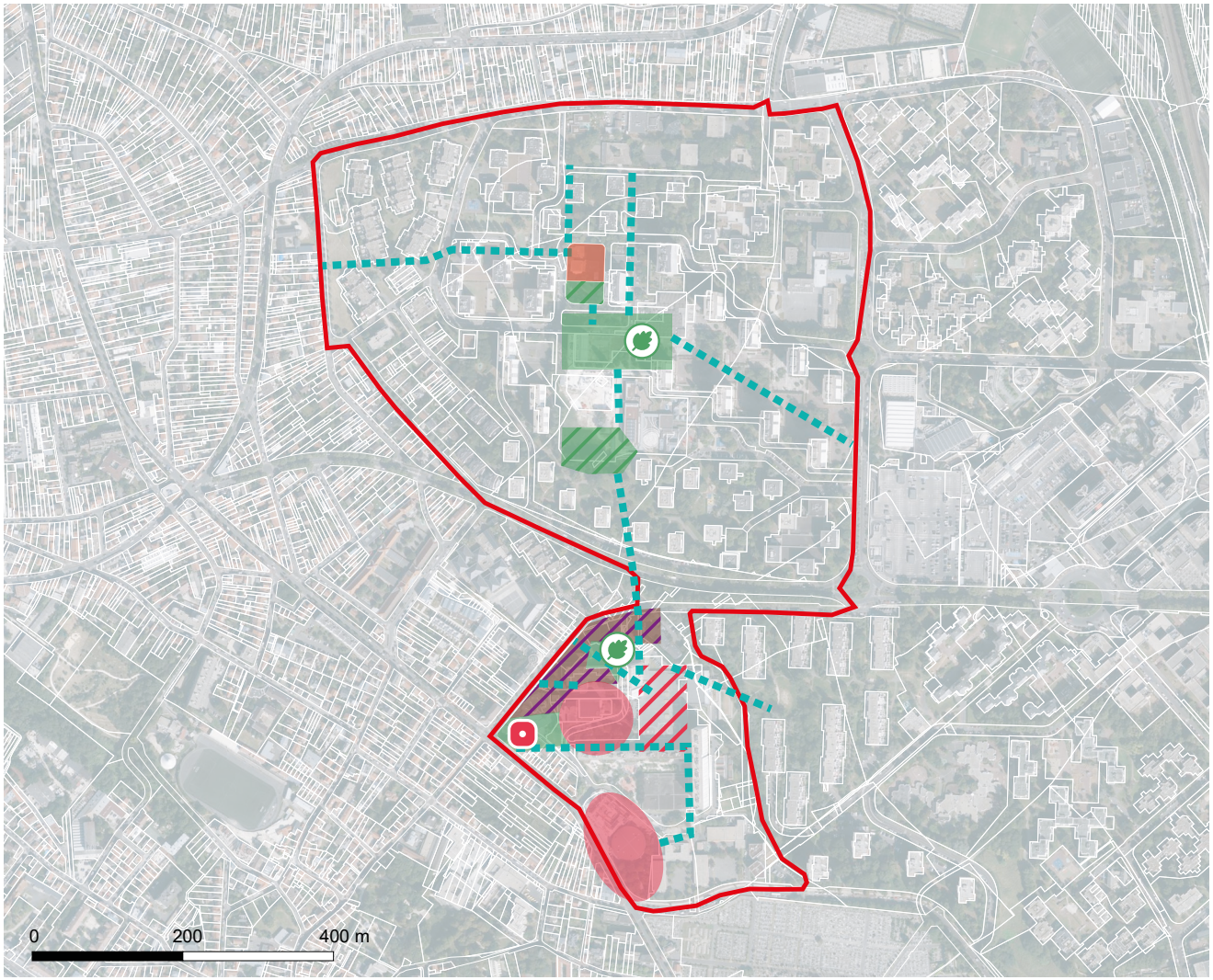
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- P Stationnement existant à conserver
- P Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

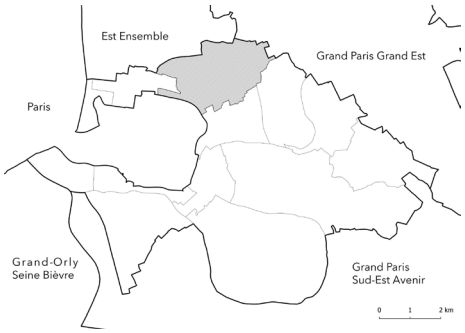
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE

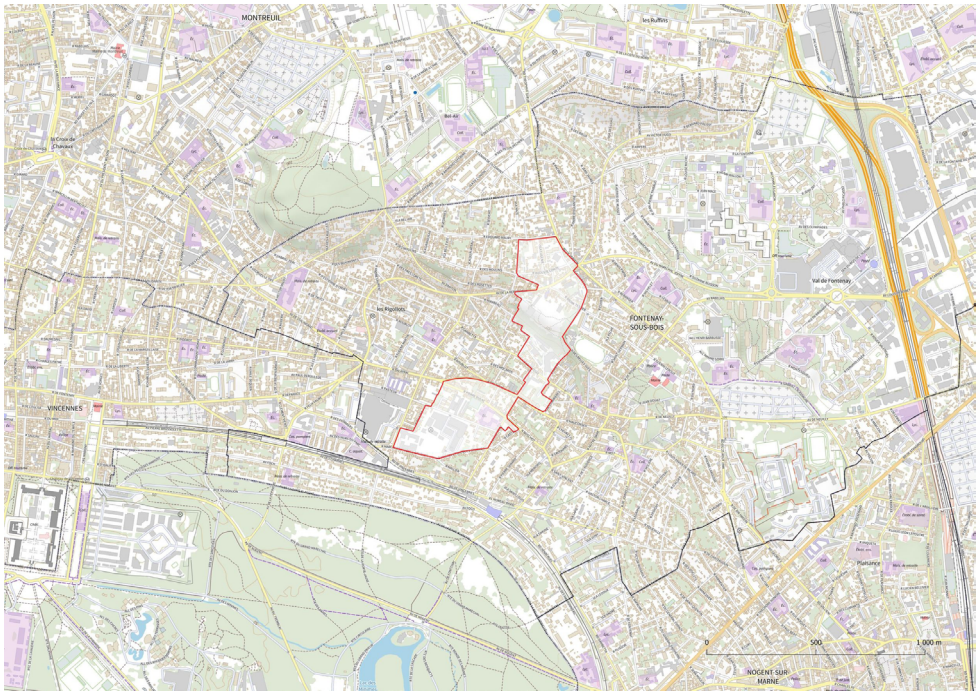
FONTENAY-SOUS-BOIS



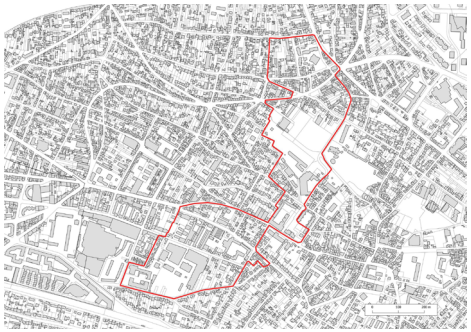
Localisation et contexte

L'OAP « Pasteur Cenexi - Plateau Carrière » couvre une partie de l'ouest fontenaysien en partant, au sud, du quartier Pasteur-Rousseau (à proximité de la gare RER A de Fontenay-sous-Bois), jusqu'au nord vers la rue Matène et l'éco-parc des Carrières.

Ces deux ensembles urbains nécessitent d'être ouverts et reconnectés physiquement afin de laisser davantage de places aux déplacements doux, à de la végétation ou encore à des programmes mixtes d'équipement. C'est le cas dans le quartier Pasteur-Rousseau avec le projet de réaménagement de la halle Gaveau et d'ouverture du site Cenexi qui permettront d'améliorer l'urbanité du quartier.







OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE

Périmètres et phasages

L'aménagement du secteur sera réalisé en 2 phases,- suivant les indications reportées au schéma ci-après.

Enjeux et objectifs

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- Créer des liaisons douces entre le Bois de Vincennes et l'écoparc des Carrières ;
- Désimperméabiliser les espaces publics ;
- Maîtriser les développements fonciers du secteur et adapter l'offre en équipements publics ;
- Préserver et accompagner l'évolution des activités économiques.

Insertion architecturale et urbaine

- La construction de petits collectifs sera permise sur le secteur, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine industriel et à la mise en valeur des maisons repérées au SPR ;
- La valeur architecturale du patrimoine industriel présent sur site, notamment de la halle Gaveau, devra être prise en compte dans les projets.

Diversité de l'habitat et des usages

- L'ancienne manufacture de piano Gaveau et une partie du site Cenexi, située à la pointe sud-ouest du secteur, feront l'objet d'une étude visant à la préservation et la redynamisation de la zone d'activité à travers une programmation mixte incluant équipement public, bureaux et commerces ou activités ;
- Les linéaires de commerce situés sur l'Avenue de la République seront maintenus et protégés.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Des espaces verts seront à constituer au niveau des rues Émile Roux et Dalayrac et à connecter à l'éco-parc des Carrières ;
- Le réaménagement d'une partie du site Cenexi permettra de diminuer le risque d'effet d'îlot de chaleur urbain par des actions de désimperméabilisation et de végétalisation du secteur ;
- L'ouverture de ce secteur et les porosités acquises par les aménagements réalisés devront permettre de créer des liaisons douces entre le Bois de Vincennes et l'écoparc des Carrières ;
- Dans la mesure du possible, les nouveaux aménagements prévus au sein du projet ne devront pas engendrer d'imperméabilisation supplémentaire. Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire au maximum la surface des aménagements prévus ;
- De préférence, il s'agira de compenser les m² imperméabilisés par de la désimperméabilisation sur des espaces déjà artificialisés du secteur ;
- En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA ;
- Il s'agira également de prévoir des aménagements spécifiques sur les sites d'anciennes carrières afin de réduire le risque d'effondrement.

Accès et desserte

- Un système de cheminements adaptés aux modes doux sera aménagé, notamment le long de la rue Jean-Jacques Rousseau et au niveau du site Cenexi afin de l'ouvrir sur le quartier.

OAP SECTORIELLE PASTEUR CENEXI - PLATEAU CARRIÈRE

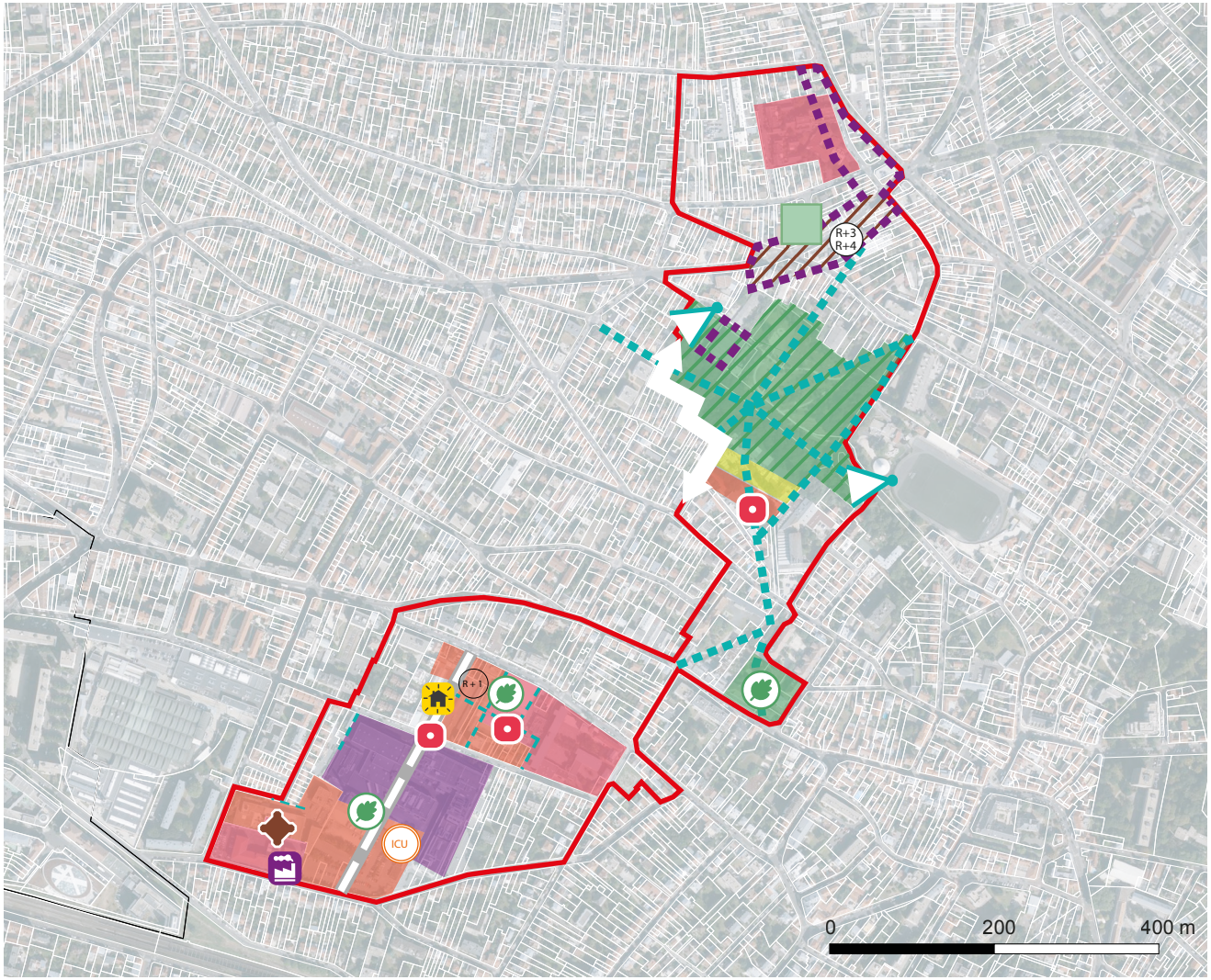
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

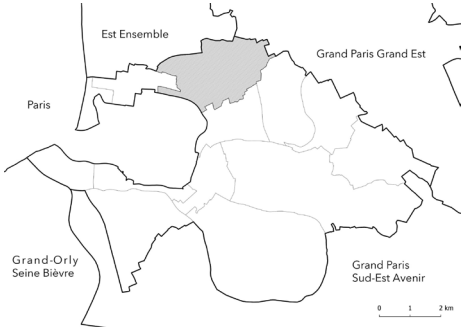
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE MOREAU DAVID

FONTENAY-SOUS-BOIS



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP Moreau David est situé au sud de la commune de Fontenay-sous-Bois, sur les franges du Bois de Vincennes et à proximité immédiate de la gare RER A de Fontenay-sous-Bois.

Enjeux et objectifs

L'objectif de l'OAP est de venir travailler l'inscription du quartier dans son environnement

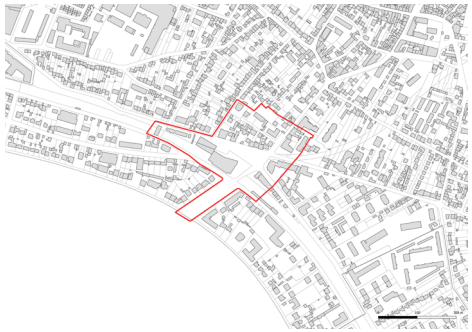












OAP SECTORIELLE MOREAU DAVID

Insertion architecturale et urbaine

• Valoriser cette entrée de ville majeure.

Diversité de l'habitat et des usages

• Renforcer la polarité commerciale au croisement de l'avenue Victor Hugo et du boulevard de Verdun.

Qualité environnementale et prévention des risques

• Créer un maillage accompagnant les cheminements doux entre les différents espaces verts du quartier ;

• Conforter les alignements d'arbres et les espaces boisés existants, poursuivre le maillage des arbres ;

• Pacifier la rue du Commandant Jean Duhail et de l'Avenue du Président Roosevelt ;

Les caractéristiques des futurs espaces verts aménagés devront être précisées dans le projet afin de favoriser la conception d'espaces verts ayant une valeur écologique importante ;

Accès et desserte

• Renforcer les liaisons douces existantes à travers le quartier en confortant les voies cyclables existantes aux alentours du site, notamment rue du Commandant Jean Duhail et Boulevard de Vincennes ;

• Il s'agira de favoriser des revêtements de sols poreux et perméables dans les aménagements cyclables.

OAP SECTORIELLE MOREAU DAVID

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

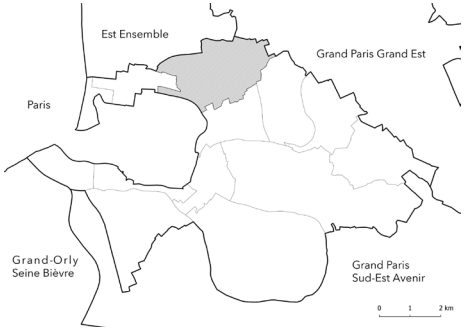
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



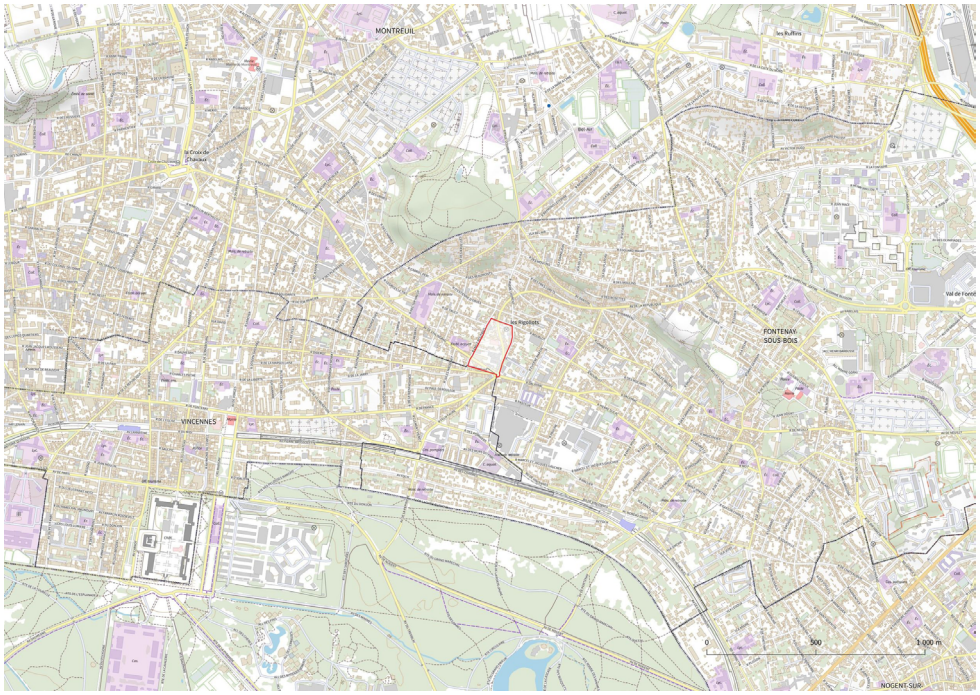
OAP SECTORIELLE RIGOLLOTS

FONTENAY-SOUS-BOIS



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP des Rigollots est situé au nord-ouest de Fontenay-sous-Bois, en limite avec la commune de Vincennes. Il est prévu pour accueillir une station de la ligne 1 du métro dans le cadre du prolongement de ce dernier à l'horizon 2035.

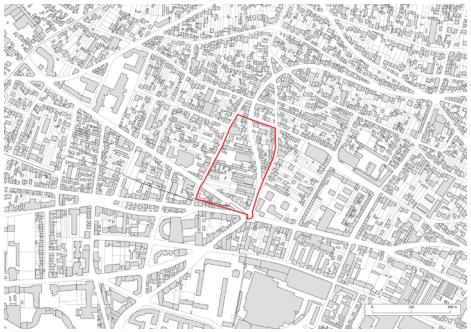












OAP SECTORIELLE RIGOLLOTS

Enjeux et objectifs

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- Mettre en place, au plan urbain, toutes les conditions d'accueil de la future station du M1 ;
- Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle présente sur site ;
- Maîtriser les projets de construction et les mutations potentielles afin de garantir une évolution qualitative du secteur au plan urbain et architectural.

Insertion architecturale et urbaine

- Réguler les hauteurs maximales des nouvelles constructions afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale sur le secteur.

Diversité de l'habitat et des usages

- Les aménagements prévus sur le secteur d'OAP devront permettre de conserver et de renforcer la mixité des fonctions présentes sur site ;
- Les linéaires de commerce présents sur l'Avenue Stalingrad et l'Avenue de la République seront maintenus et renforcés dans leur fonction.

Qualité environnementale et prévention des risques

- Tirer parti de l'arrivée du M1 et des évolutions liées au plan urbain afin de renforcer la place de la végétation et diminuer les effets liés aux îlots de chaleur urbain sur un secteur minéral ;

  Pour ce faire, il s'agira de prévoir la réalisation d'espaces végétalisés lors des nouveaux projets ;
- En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA. ;
- De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments. ;

Accès et desserte

- Anticiper sur les besoins en espaces de déplacement et de stationnement pour les modes doux dans la perspective de l'arrivée du M1 et des évolutions de la fréquentation du secteur ;

OAP SECTORIELLE RIGOLLOTS

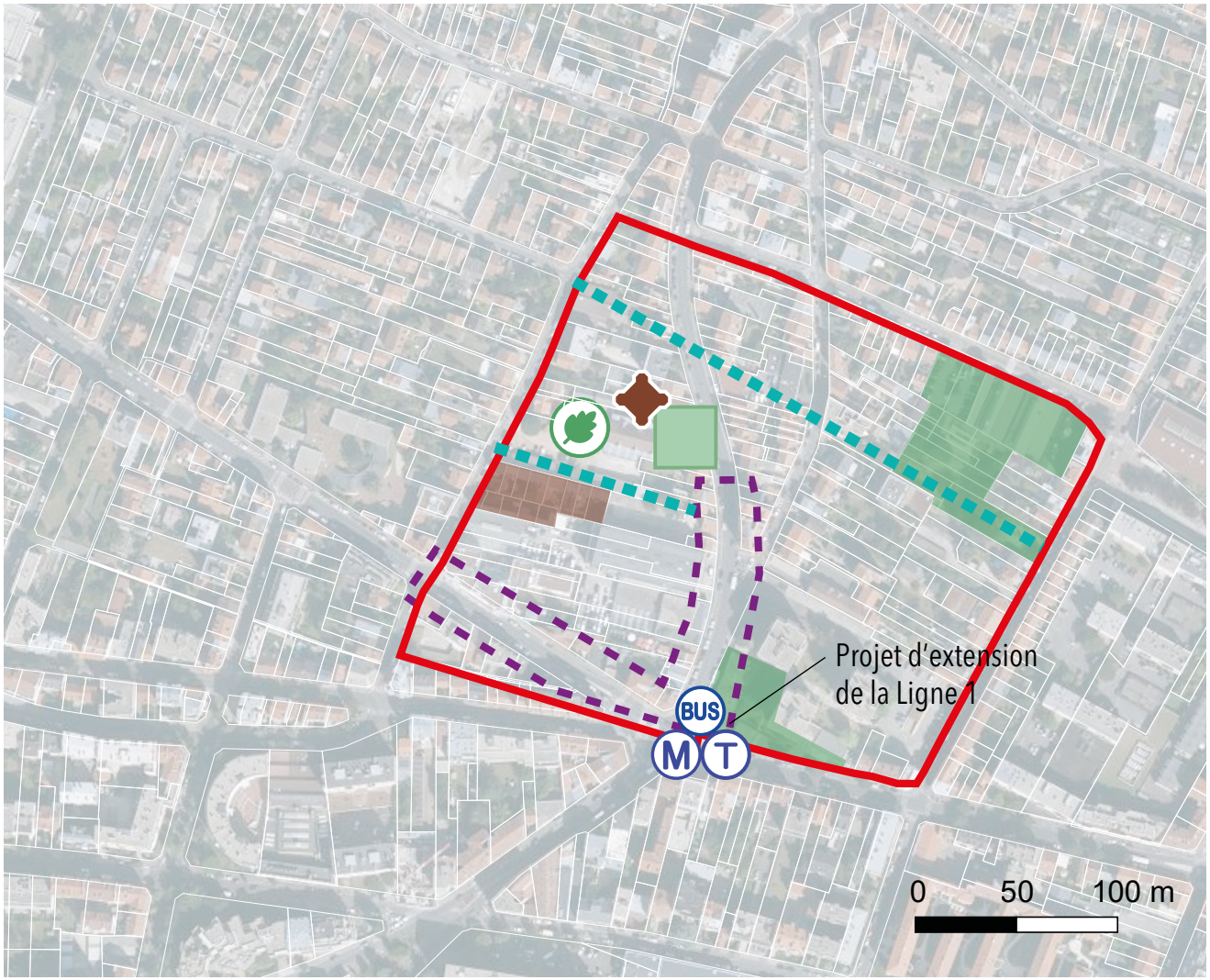
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

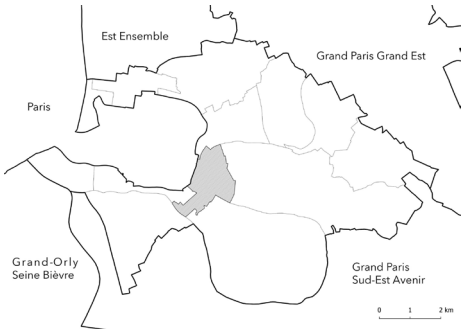


OAP SECTORIELLE

JOINVILLE-LE-PONT

OAP SECTORIELLE SITE PATHÉ

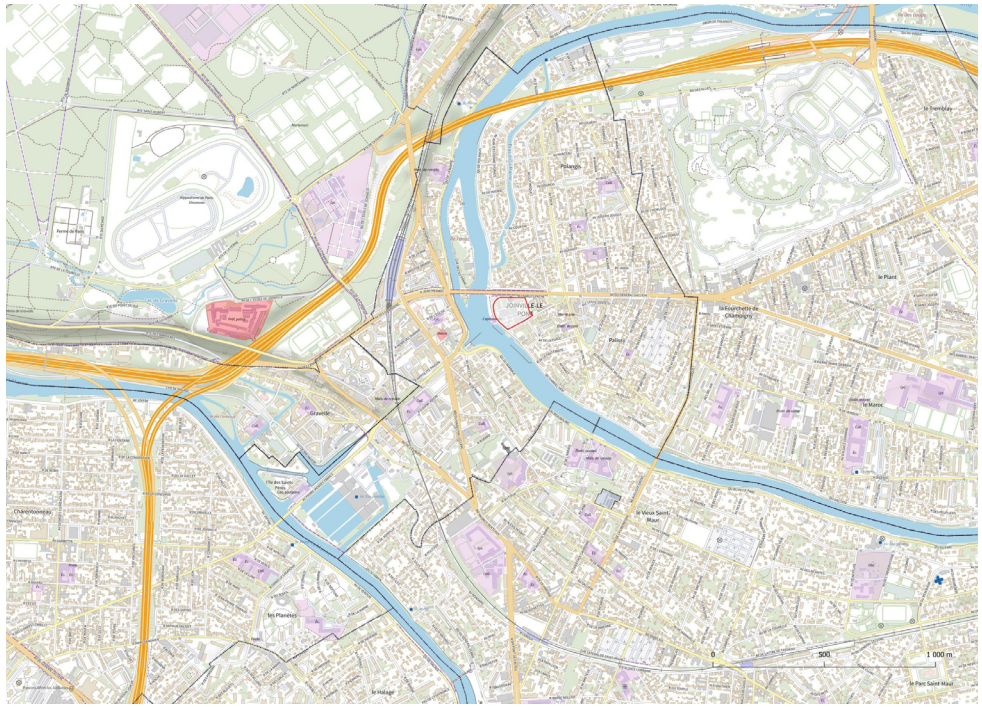
JOINVILLE-LE-PONT



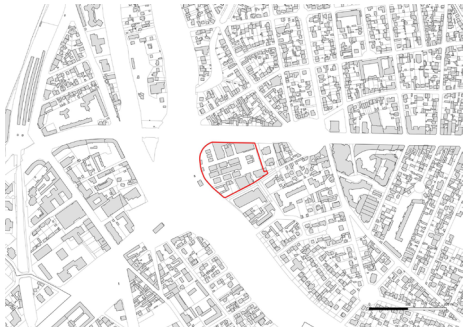
Localisation et contexte

Le site est constitué par les anciens locaux des industries cinématographiques fondées par Charles Pathé à Joinville-le-Pont. Ce secteur est situé à environ 500m de la gare RER de Joinville-le-Pont, au débouché du Pont-de-Joinville en rive gauche de la Marne. Il constitue l'extrémité de l'avenue Gallieni, axe commercial majeur des quartiers de Polangis et Palissy dans le bas de Joinville.

De très nombreux films marquants de l'histoire cinématographique française ont été tournés à Joinville-le-Pont jusqu'aux années 1980. En 1987, les activités du site déménagent vers Bry-sur-Marne.







OAP SECTORIELLE SITE PATHÉ

Périmètres et phasages

L'ensemble architectural aujourd'hui conservé est situé en bordure de la Marne au débouché du Pont de Joinville. Il se compose d'une série de bâtiments d'architecture de type industriel de différents gabarits dont l'ensemble paysager a été conservé et préservé.

Il est dominé par une ancienne cheminée d'usine, marqueur paysager qui confère son identité au site. Le site accueille aujourd'hui dans sa plus grande partie des activités économiques tertiaires, avec notamment le siège de plusieurs entreprises d'envergure nationale. Il présente un parc de bureau de très grande qualité, situé dans un cadre paysager remarquable en bords de marne.

L'offre constituée par ces locaux tertiaires atypiques constitue un atout important pour le rayonnement du parc de locaux d'activités de la commune.

En accord avec le PADD, l'OAP entend répondre à deux enjeux pour l'aménagement de ce secteur :

• La préservation du cadre patrimonial et architectural de ce site, qui constitue un témoignage exceptionnel de l'activité industrielle et culturelle cinématographique à Joinville-le-Pont ;

• Le développement de la mixité fonctionnelle pour permettre la diversification des usages du site et sa réappropriation par les Joinvillais.

Insertion architecturale et urbaine

La préservation des bâtiments principaux et de l'agencement général du site constitue le premier objectif de la présente OAP.

La préservation du site présente également un aspect paysager, qui se décline en deux composantes : l'interface avec les bords de la Marne d'une part, et les perspectives visuelles à l'intérieur du site créées par l'alignement des façades.

Diversité de l'habitat et des usages

Les activités économiques présentes sur le site Pathé sont aujourd'hui diversifiées et de qualité.

Toutefois, les locaux actuels ne sont pas toujours adaptés aux usages et certains bâtiments du secteur, ne présentant pas de caractéristiques architecturales remarquables, pourront faire l'objet d'extensions ou de requalification afin de permettre le maintien de l'activité actuelle et l'augmentation du nombre d'emplois hébergés sur le site.

Le secteur présente aujourd'hui un potentiel de développement pour de l'habitat en bord de Marne sur sa partie Sud. Cette diversification des fonctions urbaines permettrait une réappropriation du site par les habitants de Joinville-le-Pont, tout en participant au développement de l'offre de logements différenciés sur le territoire communal.

Les constructions nouvelles à destination de logement devront respecter la qualité architecturale et paysagère du site et s'intégrer en harmonie avec les constructions voisines.

Qualité environnementale et prévention des risques

La proximité immédiate de la Marne imposera aux projets sur les différents îlots la prise en compte des mesures du PPRI en vigueur. Si les aménagements paysagers prévoient des travaux de remblaiement, ils ne peuvent être autorisés en zone rouge du PPRI.

Afin de ne pas exposer davantage de population au risque d'inondation, les modes constructifs doivent tenir compte du risque présent sur le secteur (zone rouge du PPRI), par exemple en limitant la construction de logements en RDC.

OAP SECTORIELLE SITE PATHÉ

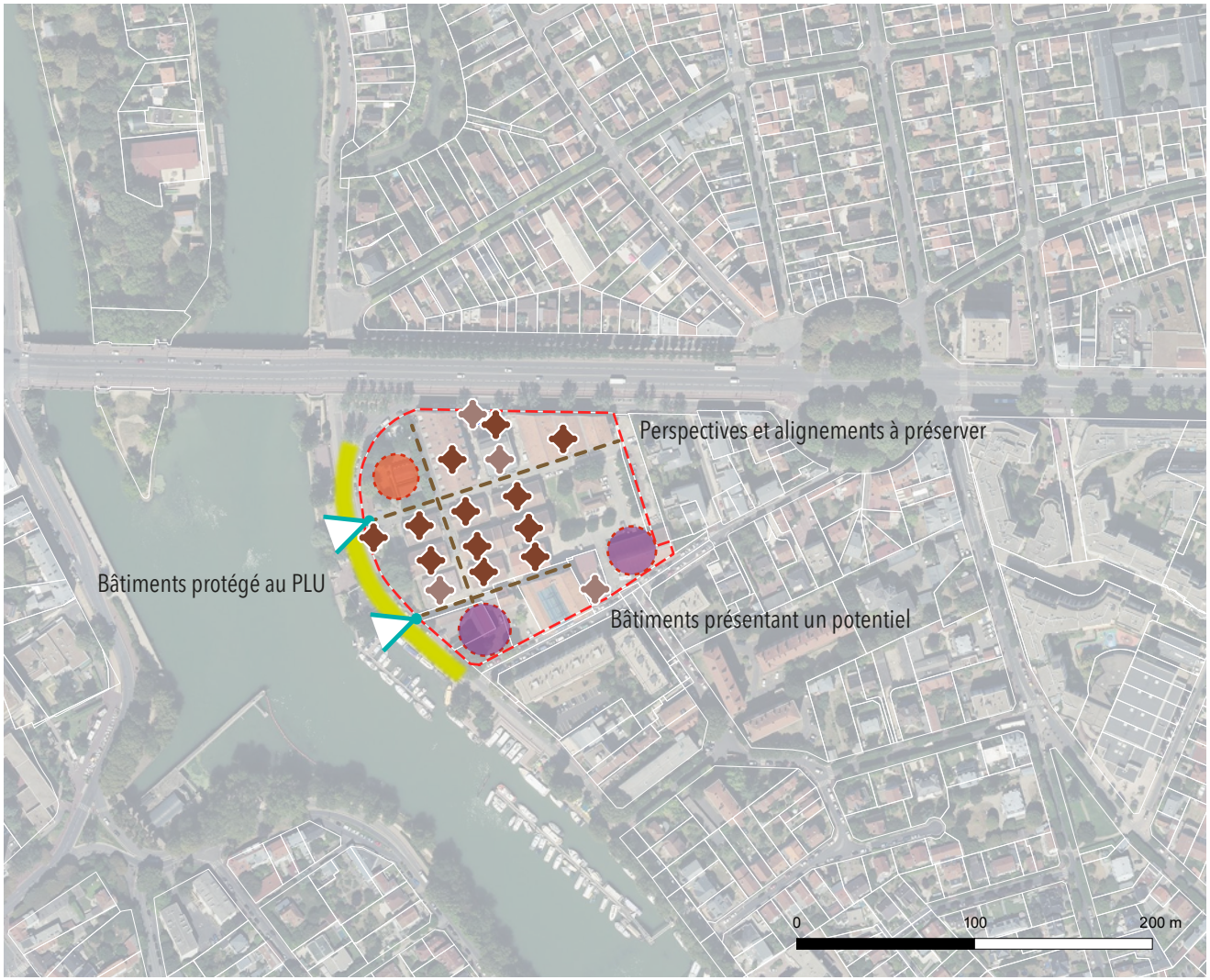
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

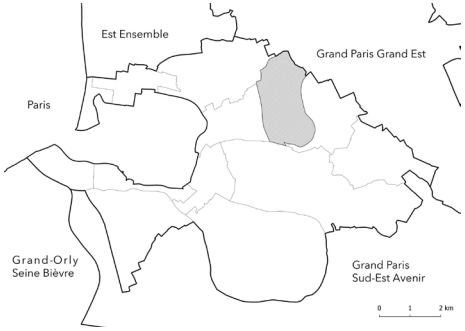


OAP SECTORIELLES

LE-PERREUX-SUR-MARNE

OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

LE PERREUX-SUR-MARNE

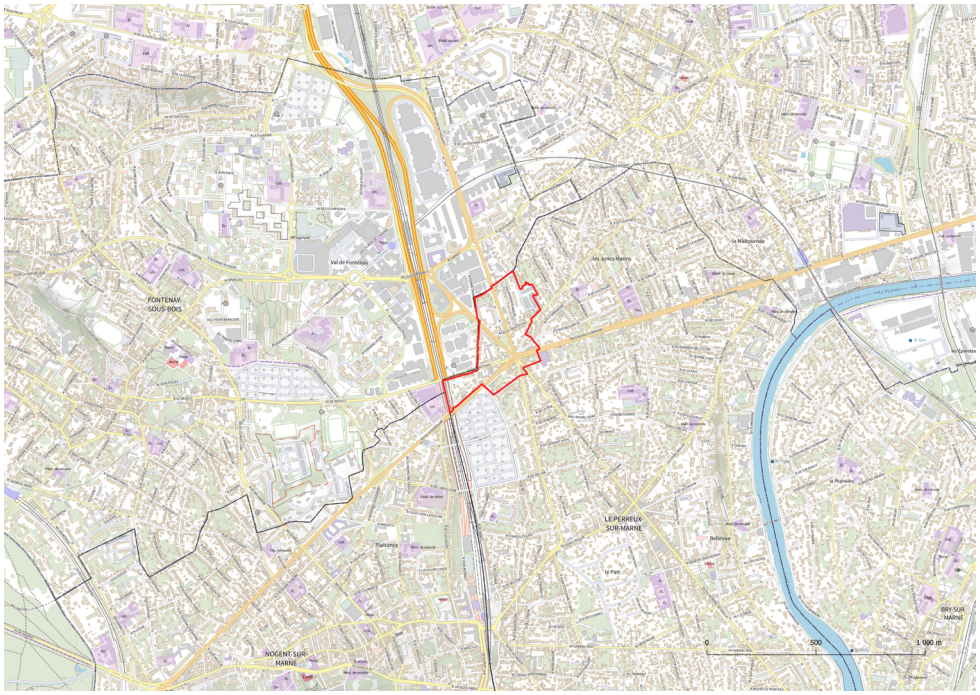


Localisation et contexte

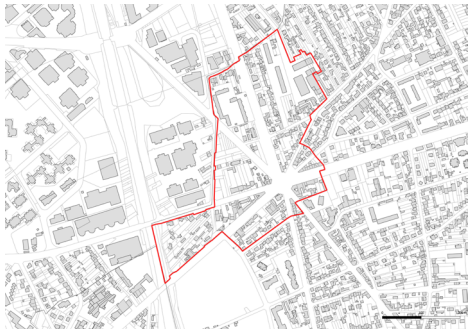
Situé sur une entrée de ville en limite nord-ouest du Perreux-sur-Marne, à proximité du pôle économique du Val-de-Fontenay, le secteur dispose d'une localisation stratégique à proximité de grands axes de communication de l'est parisien (A86).

Cette entrée de ville routière est difficilement lisible et praticable pour les piétons. Le site présente une morphologie hétérogène avec un tissu mixte à dominante d'activités et de logements (individuels et collectifs) du R+1 au R+5.

Une offre de commerces de proximité est présente, mais il n'existe pas d'espace public de rencontre. L'implantation des constructions est hétérogène et se fait aussi bien à l'alignement qu'en recul des voies.







OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

Enjeux et objectifs

Le secteur est au cœur des dynamiques de développement de la Métropole, notamment de par sa proximité avec le pôle-gare de Val-de-Fontenay, qui accueillera la ligne 15 du Grand Paris Express. Le secteur est aussi concerné par le prolongement de la ligne 1 du Métro et du Tramway T1.

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

- S'inscrire dans la dynamique de développement du pôle tertiaire du Val de Fontenay et développer le tissu économique du Perreux-sur-Marne ;
- Affirmer la mixité fonctionnelle des quartiers ;
- Garantir l'accessibilité piétonne à travers la création d'espace public de qualité ;
- Permettre une liaison avec le nouveau pôle multimodal de la gare de Val-de-Fontenay ;
- Améliorer la qualité urbaine du secteur d'entrée de ville ;
- Valoriser les vues vers la butte de Neuilly-Plaisance ainsi que vers la Vallée de la Marne.

Insertion architecturale et urbaine

En termes de traitements paysagers et environnementaux, les aménagements devront, tant que possible :

- Valoriser la qualité patrimoniale et architecturale qui caractérise la ville en :

- Assurant la bonne intégration des futures constructions et le dialogue avec le patrimoine de la ville : matériaux, codes architecturaux… tout en permettant l'expression architecturale contemporaine dans la logique des villas qui ponctuent le paysage urbain perreuxien.

- Favoriser les concepts de la ville durable en :

- Appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud de plusieurs îlots à valoriser, effets d'ombres à limiter, simple exposition nord à éviter

- Développant des aménagements de gestion des eaux pluviales en lien avec les enjeux de trame verte et bleue : noues, bassin, espaces enherbés…

Diversité de l'habitat et des usages

Le réaménagement du secteur doit permettre d'insuffler une nouvelle image au quartier en requalifiant les espaces publics et le tissu urbain, afin de développer la mixité des fonctions et la diversité des usages dans le quartier qui a vocation à devenir plus animé et vivant. L'amélioration du cadre de vie urbain sera recherchée à travers les objectifs suivants :

- Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction du territoire ;
- Tendre vers 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;
- Marquer l'entrée de ville par une implantation des constructions nouvelles à l'alignement par rapport à la voirie et constituer un front bâti, pour une meilleure lisibilité du tissu urbain ;
- Permettre l'aménagement de zones mixtes (habitat et activité) s'inscrivant en cohérence avec le tissu urbain existant ;
- Faciliter l'implantation de zones d'activités autour du rond-point du Général Leclerc et le long du boulevard d'Alsace-Lorraine ;
- Valoriser l'appareil commercial.

OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

Qualité environnementale et prévention des risques

Renforcer la trame verte structurante en :

- Préservant le corridor écologique de la voie ferrée ;
- Conservant les principes d'alignement d'arbres ou de végétalisation dense le long des principaux axes ;
- Renforçant les cœurs d'îlot participant aux corridors écologiques en pas japonais, dans le quartier des Joncs-Marins et aux abords du cimetière ;
- Développant une végétalisation optimale des liaisons douces, voire du bâti, afin de faire émerger un quartier agréable en entrée de ville.

Accès et desserte

Ce secteur présente un profil très routier, offrant un accès à l'autoroute à valoriser. Le rond-point et les artères principales devront donc faire l'objet de réaménagement favorisant le partage modal de l'espace public : création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons…

Des liaisons douces favorisant les liens entre le quartier des Joncs-Marins et le futur pôle Gare de Val-de-Fontenay seront également aménagées.

Il s'agira aussi de pacifier les axes de circulation et encourager les déplacements cyclables, à travers :

- Le développement des pistes cyclables ;

- La création de franchissements sécurisés sur les principaux axes RD86, RD34, et au niveau du carrefour du Général Leclerc ;

- Le développement de stationnements vélos.

L'aménagement du secteur sera réalisé en lien avec le développement d'un boulevard urbain sur la RD34, qui permettra de contribuer à la pacification des axes et d'améliorer les liaisons entre quartiers.

OAP SECTORIELLE ROND-POINT DU GÉNÉRAL LECLERC

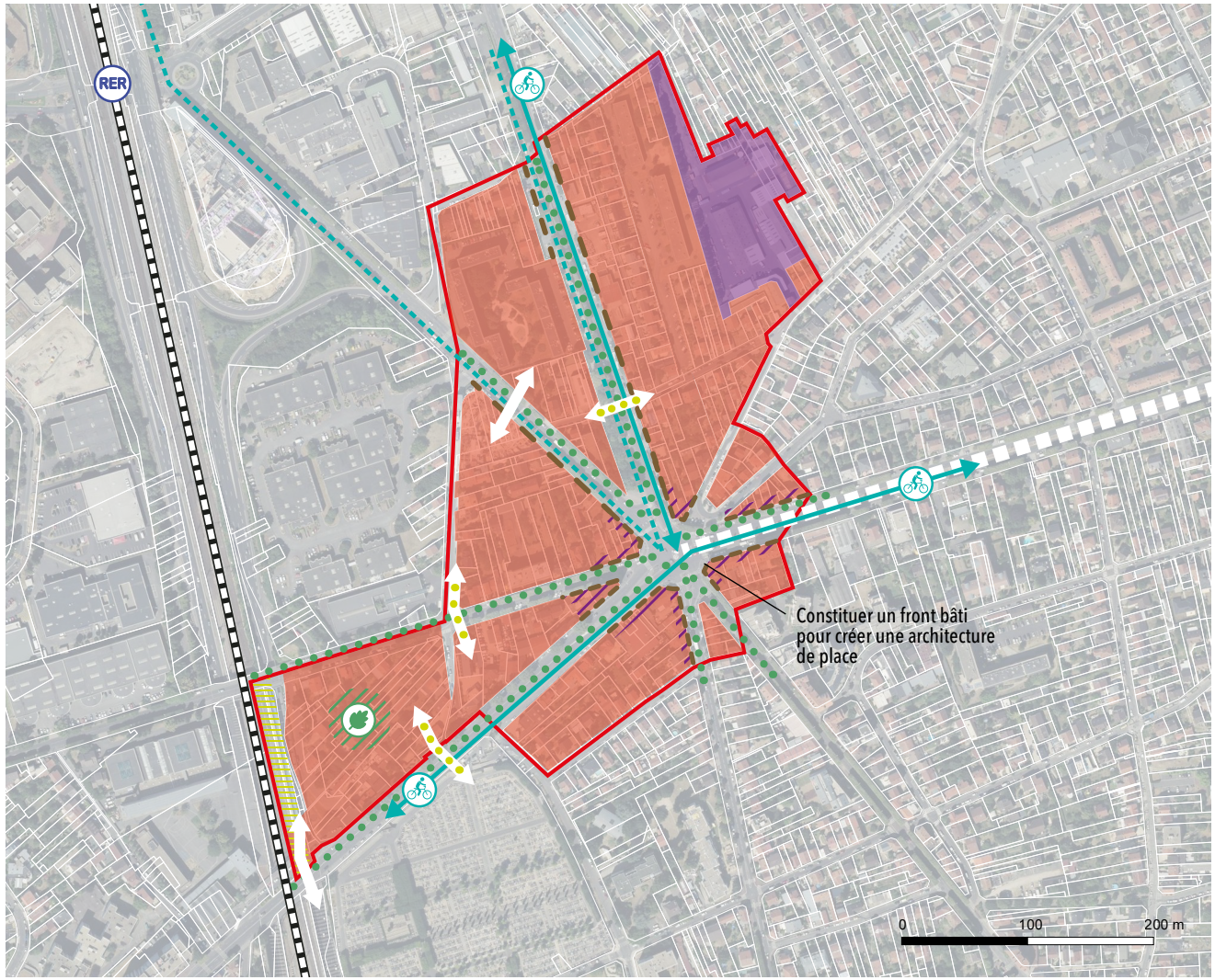
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

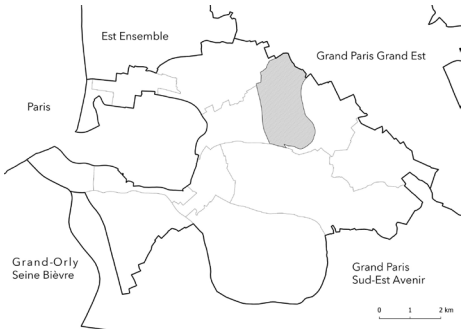
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

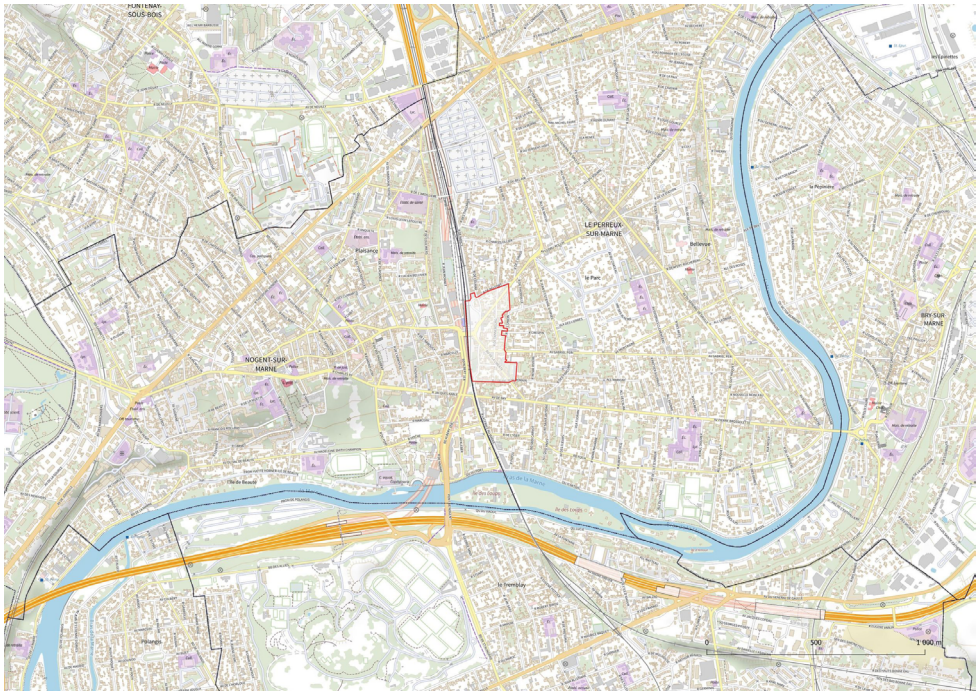
LE PERREUX-SUR-MARNE



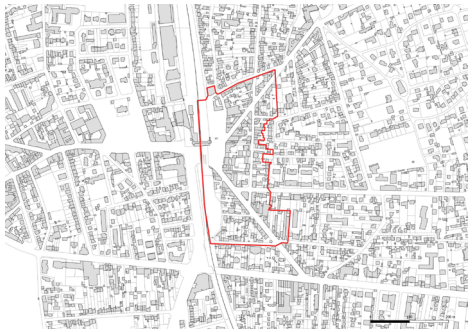
Localisation et contexte

La gare de Nogent-le Perreux, qui sera desservie par la ligne 15 Est du Grand Paris Express, est identifiée comme un lieu stratégique de développement urbain et économique de la ville. Déjà support de nombreux commerces et services, le secteur présente un fort potentiel de développement économique du fait de la dynamique liée à la forte accessibilité offerte par la présence de la gare.

* Les préconisations incluses dans cette OAP ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.







OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

Enjeux et objectifs

La mise en place d'un outil opérationnel pourrait permettre à la commune de travailler notamment sur la constitution d'une enveloppe foncière cohérente pour l'élaboration d'un projet d'envergure.

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

- Participer à l'équilibre emploi/habitat ;
- Développer les transports en commun métropolitains ;
- Offrir un espace public de qualité, structurant le secteur et marquant l'image d'entrée de ville ;

Insertion architecturale et urbaine

Le secteur de la gare de Nogent-Le Perreux, entrée de ville, s'inscrit au sein d'un environnement très urbain, mais qui révèle une certaine qualité paysagère et environnementale, notamment grâce au corridor de la voie ferrée ou des alignements d'arbres, aujourd'hui non mis en valeur.

La morphologie urbaine du secteur offre des opportunités d'évolution du bâti à travers sa restructuration. En effet, des différences de hauteur remarquables façonnent des dents creuses au sein du tissu.

Le réaménagement de ce secteur permettra de :

- Renforcer la trame verte structurante en :
- Renforçant les principes d'alignement d'arbres ou de végétalisation dense des axes boulevard de la Liberté et avenue Gabriel Péri, tout en développant la végétalisation des autres axes ;
- Renforçant la trame de cœurs d'îlot verts, participant aux corridors écologiques en pas japonais, notamment aux abords du corridor écologique de la voie ferrée et à proximité des vignes ;
- Renforçant la qualité paysagère de l'espace public au niveau de la gare.

Valoriser la qualité patrimoniale et architecturale qui caractérise la ville en :

- Préservant les éléments de patrimoine remarquables (6, 8 et 10 place Robert Belvaux) ;
- Signalant la présence de la butte paysagée près du viaduc (vignes, …) en améliorant son accessibilité ;
- Assurant la bonne intégration des futures constructions et le dialogue avec le patrimoine local : matériaux, codes architecturaux… tout en permettant une expression architecturale contemporaine dans la logique des villas ponctuant le paysage perreuxien.

Diversité de l'habitat et des usages

L'arrivée de la gare du Grand Paris Express, en interconnexion avec le RER E représente une opportunité pour le développement du Perreux-sur-Marne.

Le secteur de la gare de Nogent-Le Perreux devra répondre à de nombreux enjeux parmi lesquels :

- Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction de logement du territoire ;
- Tendre vers 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;
- Maintenir une implantation des constructions à l'alignement des voies pour structurer l'espace public ;
- Définir un épannelage qui s'inscrive en cohérence avec le tissu environnant ;
- Faciliter l'implantation d'activités au sein des îlots situés à proximité directe de la voie ferrée afin de créer des zones tampons ;
- Favoriser l'évolutivité et la diversité des fonctions le long de la voie ferrée ;
- Valoriser l'appareil commercial, afin de créer une atmosphère de quartier pour les habitants et ac-

OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

tifs du secteur ;

- Valoriser l'espace public, parvis du pôle multimodal de la future gare de Nogent-Le Perreux, fédérateur de rencontres ;

- Créer une véritable centralité autour de la place de la gare, grâce à l'accueil d'une diversité de fonctions, vecteur d'animations.

Qualité environnementale et prévention des risques

Concevoir des aménagements en faveur de la ville durable et notamment en :

• Appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud de plusieurs îlots à valoriser, effets d'ombres à limiter, simple exposition nord à éviter.

Accès et desserte

La présence de la gare de RER E Nogent-Le Perreux et l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express (GPE) font du secteur un nœud urbain stratégique, dont l'aménagement devra permettre de répondre à plusieurs enjeux :

- Accueillir la future gare Nogent-Le Perreux de la ligne 15 Est du Grand Paris Express ;

- Réaliser un pôle multimodal d'échanges, assurant l'interconnexion RER E, GPE, réseau de bus, liaisons douces ;

- Favoriser les liens entre le pôle gare Nogent-le-Perreux et le centre-ville du Perreux-sur-Marne, à travers la création de voies partagées sur l'avenue Ledru Rollin ;

- Favoriser le partage modal de l'espace public : création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons sur l'espace public faisant face à la gare, mais également en lien avec le centre-ville du Perreux et la commune de Nogent-sur-Marne ;

- Encourager les déplacements cyclables, à travers :

  - L'amélioration et le développement de pistes cyclables,

  - La création de stationnements vélo à proximité des gares ;

- Optimisation de l'espace de stationnement.

OAP SECTORIELLE GARE NOGENT-LE-PERREUX

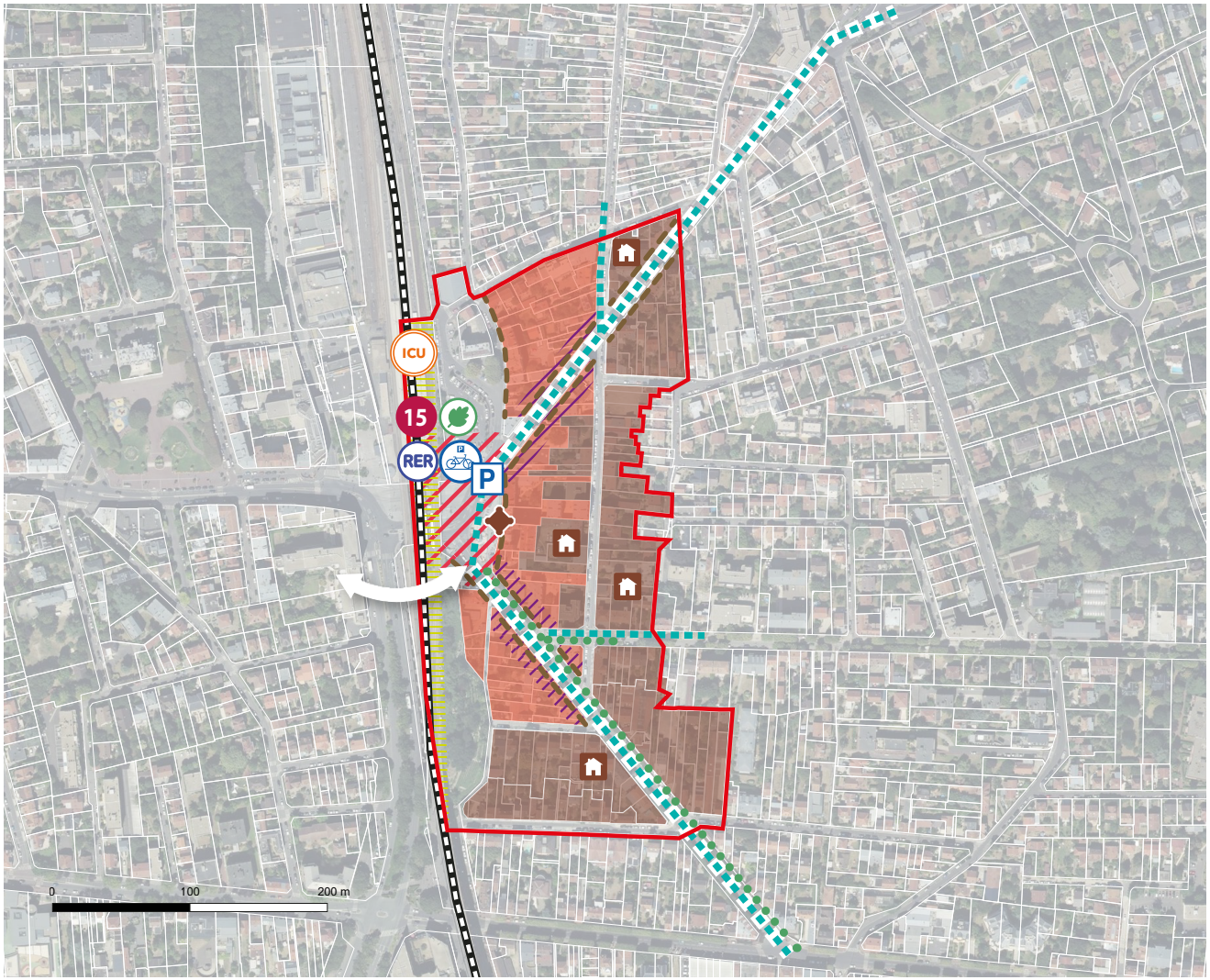
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

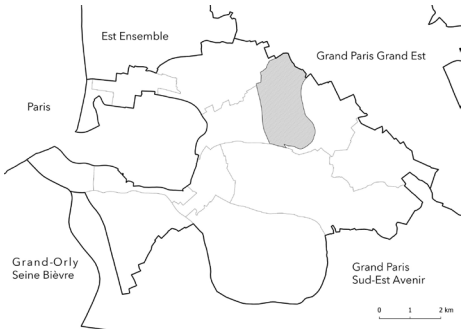
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

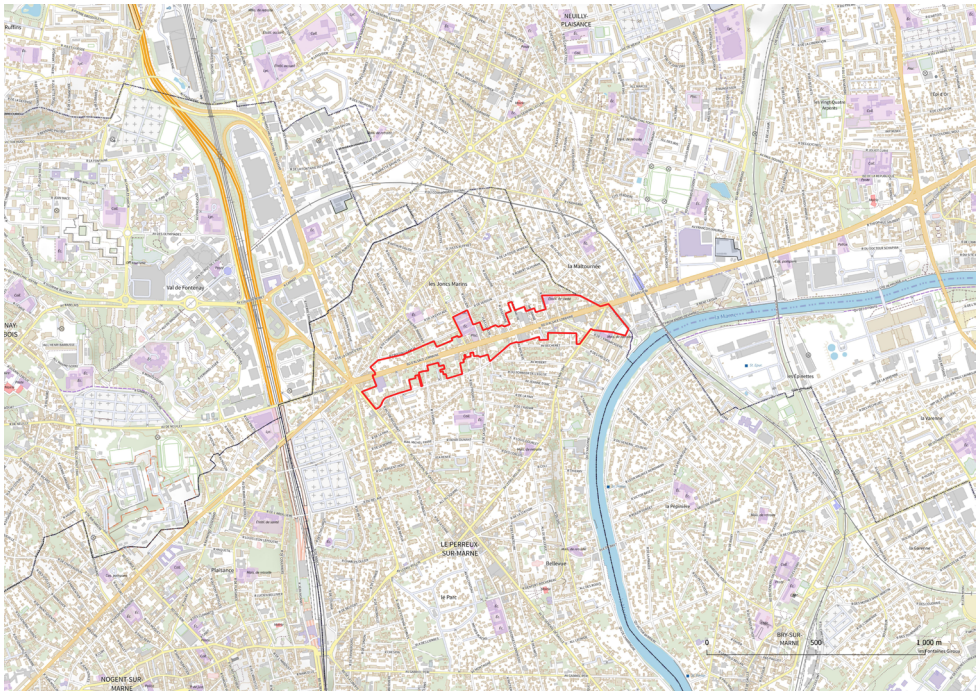
Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



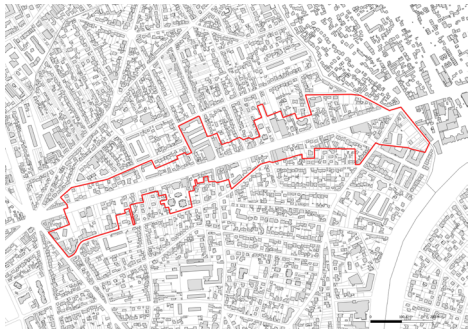
OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

LE PERREUX-SUR-MARNE









Localisation et contexte

Le boulevard d'Alsace-Lorraine (RD34), axe traversant la commune d'Est en Ouest au nord du territoire, accueille un flux de déplacements important, du fait de son profil en deux fois deux voies. C'est néanmoins un axe stratégique de la commune qu'il s'agit de valoriser.

Ce secteur est stratégique en termes d'affichage et d'image de la ville (entrée de ville, accès à la gare du RER A, accès au Val de Fontenay, etc.). Le traitement disparate du front bâti conditionne une forte impression de césure et d'axe de transit.

OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

Enjeux et objectifs

Une requalification de l'axe est nécessaire afin de pallier le manque d'organisation urbaine. En outre, le projet de création d'un BBM porté par le département devrait participer à la dynamique de revalorisation du boulevard. Le secteur présente diverses discontinuités :

• Une discontinuité de formes urbaines et de hauteurs ;

• Une discontinuité de vocation : des logements individuels, collectifs, commerces et activités se côtoient sans pour autant former de tissu clairement défini ;

• Une discontinuité en termes d'alignement : des pavillons individuels en retrait par rapport à la rue côtoient des fronts bâtis denses alignés sur la rue, etc.

Ces discontinuités sont aujourd'hui porteuses de contrastes forts qui occasionnent un manque concernant la fonction urbaine de cet axe. En effet, l'axe constitue notamment une rupture de la circulation cyclable puisqu'aucun aménagement n'y est dédié contrairement aux rues transversales.

Par ailleurs, des carrefours et nœuds routiers très fréquentés proposent des fronts bâtis plus denses avec des commerces en rez-de-chaussée. Le tissu urbain irrigué par le boulevard s'est densifié par poche depuis les carrefours (R+5, R+6), et l'épannelage diminue rapidement à la fois sur le boulevard et les rues transversales (R+1, R+2), occasionnant des différences de hauteurs importantes.

La mise en valeur de l'image du territoire communal passe par cet axe stratégique en marquant les entrées de ville, en optimisant le potentiel foncier à proximité de la gare de Neuilly-Plaisance dans la continuité de la dynamique de la ZAC du Canal.

Dans le respect du PADD, l'OAP vise à :

• Œuvrer en faveur d'un traitement plus urbain permettant de reconnecter le quartier des Joncs-Marins avec le reste de la commune et d'améliorer l'image de la ville depuis cet axe fréquenté ;

• Intégrer l'ensemble des modes de déplacement en vue d'un espace public plus confortable et agréable : bandes cyclables piétonnes, BBM, organisation des traversées piétonnes sur les carrefours majeurs ;

• Gérer les différences de gabarit et d'échelle afin d'améliorer la qualité du front de rue ;

• Maintenir la présence d'une mixité fonctionnelle.

Insertion architecturale et urbaine

La requalification de l'image de la ville, passe par une requalification du tissu urbain de ce secteur. Ainsi, sera-t-il important de :

• Requalifier les espaces publics et le tissu urbain en lien avec les constructions en R+4+a en front de rue ;

• Favoriser une implantation des bâtiments à l'alignement le long du boulevard.

Diversité de l'habitat et des usages

La requalification du secteur passe par un travail sur sa programmation avec les objectifs suivants :

• Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction de logement du territoire ;

• Tendre vers 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;

• Faciliter l'implantation d'activités économiques (bureaux pour l'accueil de PME/TPE ou espaces de coworking) au sein des séquences situées à proximité du Rond-Point du Général Leclerc et de la gare RER A Neuilly-Plaisance ;

• Valoriser l'appareil commercial, afin de créer une atmosphère de boulevard urbain.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le Bd d'Alsace-Lorraine s'inscrit dans un environnement paysager hétérogène. La trame verte est peu présente, à l'exception d'alignements

OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

d'arbres le long de l'axe et sur le terre-plein central dans certains secteurs. La création d'un boulevard urbain sur cette artère majeure est l'opportunité de structurer la morphologie urbaine et paysagère générale de l'axe tout en affirmant la présence de la TVB, et en maîtrisant les nuisances sur cet axe de transit. Il s'agira donc de :

Renforcer la trame verte structurante en :

• Conservant les principes d'alignement d'arbres de part et d'autre du boulevard d'Alsace-Lorraine et la végétalisation, dans la mesure du possible de la partie centrale de l'axe. Si la réalisation de certains projets de part et d'autre de la voie devait entraîner la suppression de certains sujets, le principe de végétalisation des axes devra être retrouvé par la suite ;

• Renforçant la trame de cœurs d'îlot verts, participant aux corridors écologiques en pas japonais et constituant des zones de calme, à l'arrière des îlots bordant le boulevard ;

• Développant une végétalisation optimale des liaisons douces à créer entre le quartier des Joncs-Marins et les quartiers sud.

Valoriser la qualité paysagère et architecturale qui caractérise la ville du Perreux-sur-Marne en :

• Préservant et en valorisant la vue vers la Butte de Neuilly-Plaisance (Coteau d'Avron) ;

• Favorisant dans la mesure du possible l'ouverture de nouvelles perspectives depuis cet axe important vers le Beffroi qui constitue un repère perreuxien ;

• Préservant les éléments de patrimoine (bâtiment remarquable situé au 26 rue Cristino Garcia) ;

• Assurant la bonne intégration des futures constructions et le dialogue avec le patrimoine de la ville (matériaux, codes architecturaux) tout en permettant l'expression architecturale contemporaine dans la logique des villas qui ponctuent le paysage urbain perreuxien.

Concevoir des aménagements en faveur de la ville durable et notamment en :

• Appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception urbaine : exposition sud de plusieurs îlots à valoriser, effets d'ombres à limiter, simple exposition nord à éviter ;

• Développant des aménagements de gestion alternative des eaux pluviales, en lien avec les enjeux de trame verte et bleue : noues, bassin, espaces enherbés… Il sera nécessaire de prévoir la vidange de ces aménagements dans des délais acceptables pour rétablir rapidement leurs de capacités de rétention ;

La proximité immédiate de la Marne imposera aux projets sur les différents îlots la prise en compte des mesures du PPRI en vigueur. Les modes constructifs doivent tenir compte du risque, par exemple en limitant la construction de logements en RDC.

Le projet prévoira des isolations acoustiques et des systèmes de filtration d'air performants.

Accès et desserte

Le maintien et la création de liaisons douces sur le Bd d'Alsace-Lorraine et sur les rues perpendiculaires permettront de favoriser les liens entre le quartier des Joncs-Marins et le reste de la ville afin de réduire la fracture due à cet axe de transit important.

Dans l'idée de pacifier l'axe et de le rendre plus urbain, le boulevard devra faire l'objet de réaménagements favorisant le partage modal de l'espace public : création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons en lien avec la gare RER A Neuilly-Plaisance. La pacification de l'axe, notamment aux abords des carrefours, et l'encouragement à une mobilité cyclable se fera à travers :

- L'amélioration et le développement de pistes cyclables ; le développement de stationnements pour les vélos. Par ailleurs, une restructuration de la voirie permettra l'implantation du projet de BBM le long du Bd d'Alsace-Lorraine, projet inscrit au SDRIF et soutenu par le CD 94.

OAP SECTORIELLE BOULEVARD D'ALSACE-LORRAINE

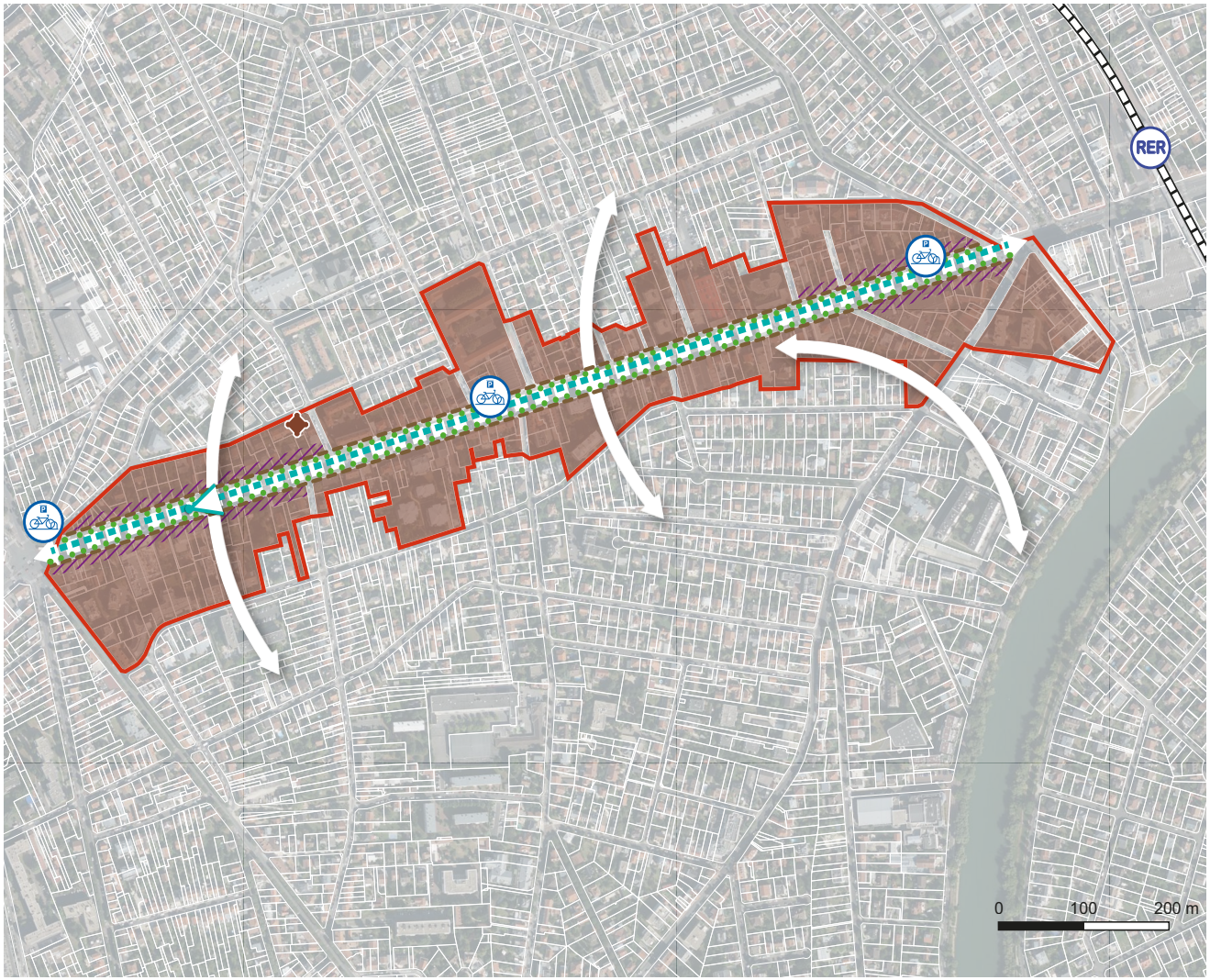
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

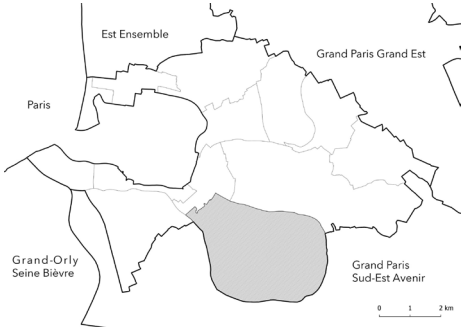


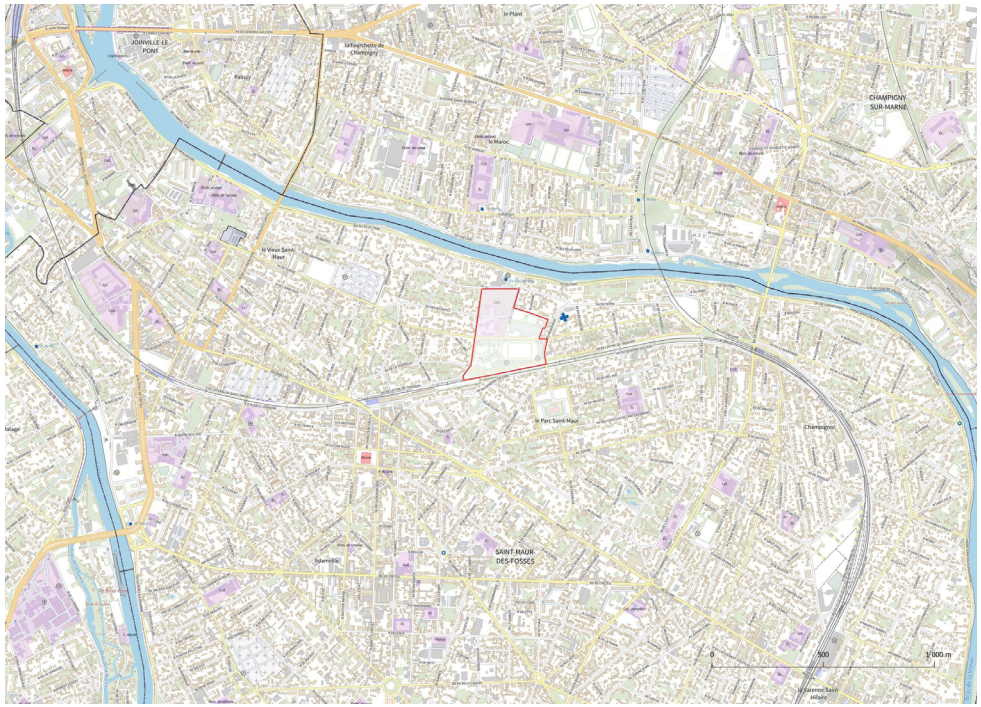
OAP SECTORIELLES

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

OAP SECTORIELLE BROSSOLETTE SPORT ET NATURE

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS





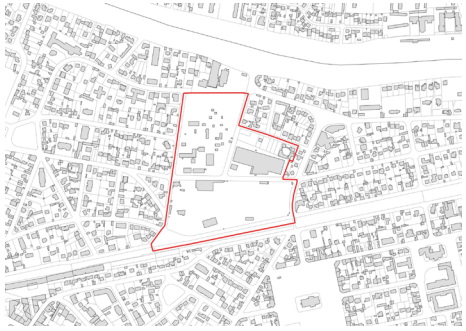
Localisation et contexte

Le secteur est situé à proximité de la Marne qui est ponctuellement perceptible et facilement accessible. Il est longé, plus au sud, par la voie de chemin de fer, barrière physique, mais non-visuelle grâce à sa situation en remblais ; une passerelle piétonne permet de traverser les voies pour desservir le site.

Au sud-est, l'avenue des Marronniers offre un accès direct à la polarité de la place des Marronniers et une perspective visuelle sur l'église. Occupé par l'Observatoire et des équipements sportifs, le site est caractérisé par une forte présence d'espaces verts et arborés parfois inaccessibles et peu valorisés.

Il regroupe des entités (gymnase, stade, observatoire…) qui dialoguent peu entre elles, et accompagnées d'espaces publics peu qualitatifs. Dernière spécificité, plusieurs de ces entités ont pour enceinte des murs de pierres qui ont parfois une valeur patrimoniale, mais qui ont l'inconvénient d'induire des barrières physiques et visuelles.





OAP SECTORIELLE BROSSOLETTE SPORT ET NATURE

Enjeux et objectifs

La vocation de cette OAP est de constituer un espace naturel, largement animé par la pratique du sport et des loisirs.

Insertion architecturale et urbaine

• Réaliser un espace public ouvert sur la pointe sud-ouest, dans la continuité du square existant, en intégrant la chaussée dans le plateau de l'espace public ;

• Améliorer les cheminements et les parcours pour les modes doux (piétons, vélos), notamment en direction des berges de la Marne et en se raccrochant à l'itinéraire cyclable départemental en bordure de rivière ;

• Aménager une perspective visuelle et paysagère avenue de Lattre de Tassigny, avec l'éventuelle ouverture partielle du mur d'enceinte du stade ;

• Valoriser le bâtiment d'accueil comme élément de patrimoine ;

Diversité de l'habitat et des usages

• Conforter la vocation du site en tant qu'espace naturel et sportif ;

• Créer de nouveaux équipements sportifs.

Qualité environnementale et prévention des risques

• Créer un Espace Vert Protégé au nord du terrain de l'observatoire. Il s'agira d'y privilégier la protection de la biodiversité ; à ce titre, cet espace ne pourra avoir de vocation de loisirs et fera l'objet d'une gestion protectrice ;

• Concilier l'aménagement du site avec des pratiques favorables à une gestion optimum et directe des eaux pluviales, avec des noues végétales par exemple, ou autres systèmes favorables à l'infiltration des eaux ;

• Afin de limiter le risque d'imperméabilisation d'une partie des surfaces présente sur le site, il s'agira d'imposer l'intégration de revêtements poreux ou perméables et le respect d'un coefficient minimum de pleine terre dans les projets ;

OAP SECTORIELLE BROSSOLETTE SPORT ET NATURE

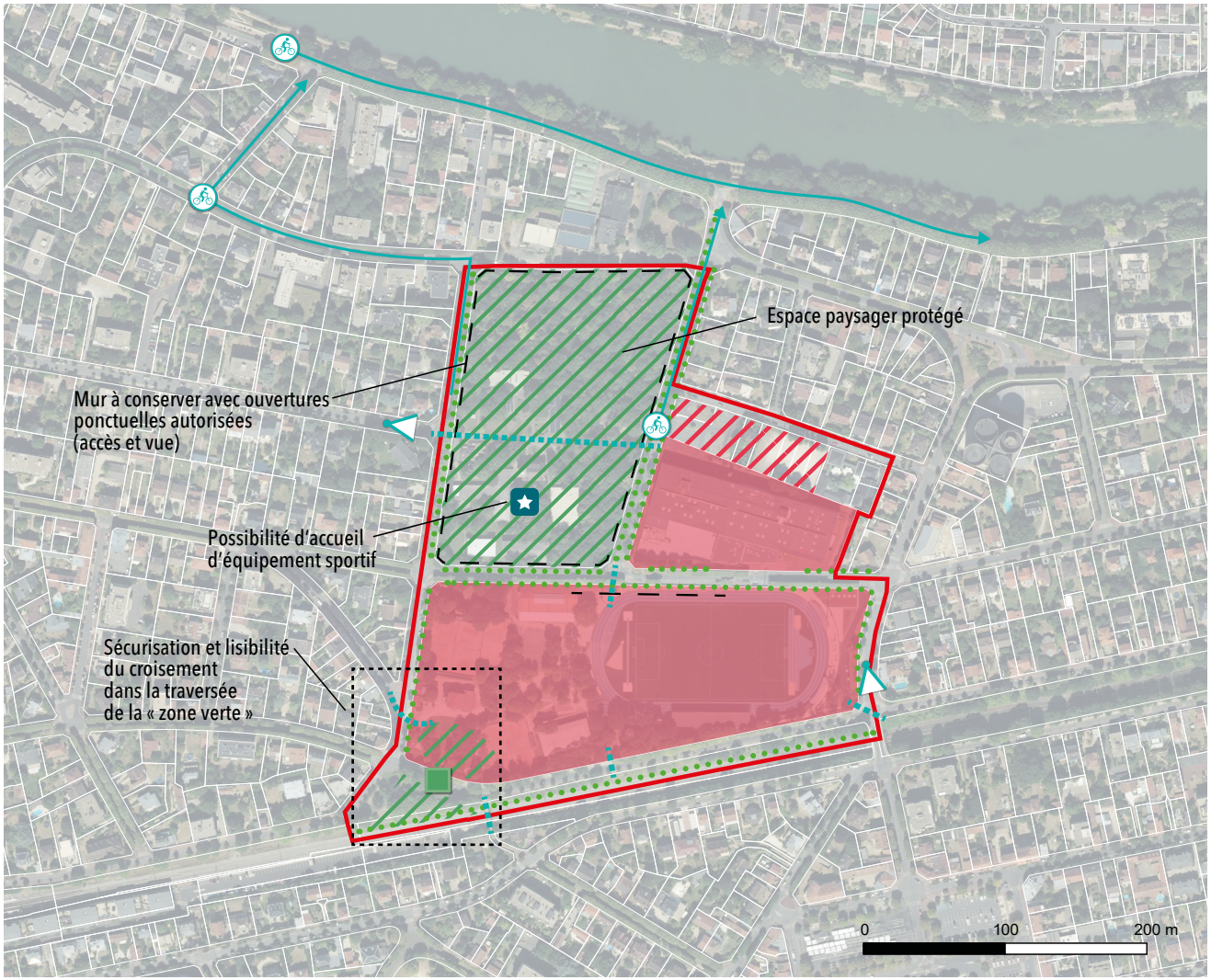
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

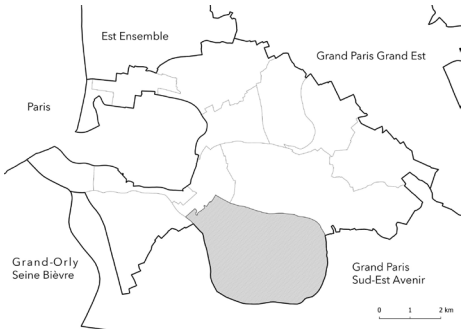
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE GARE DE CHAMPIGNOL

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

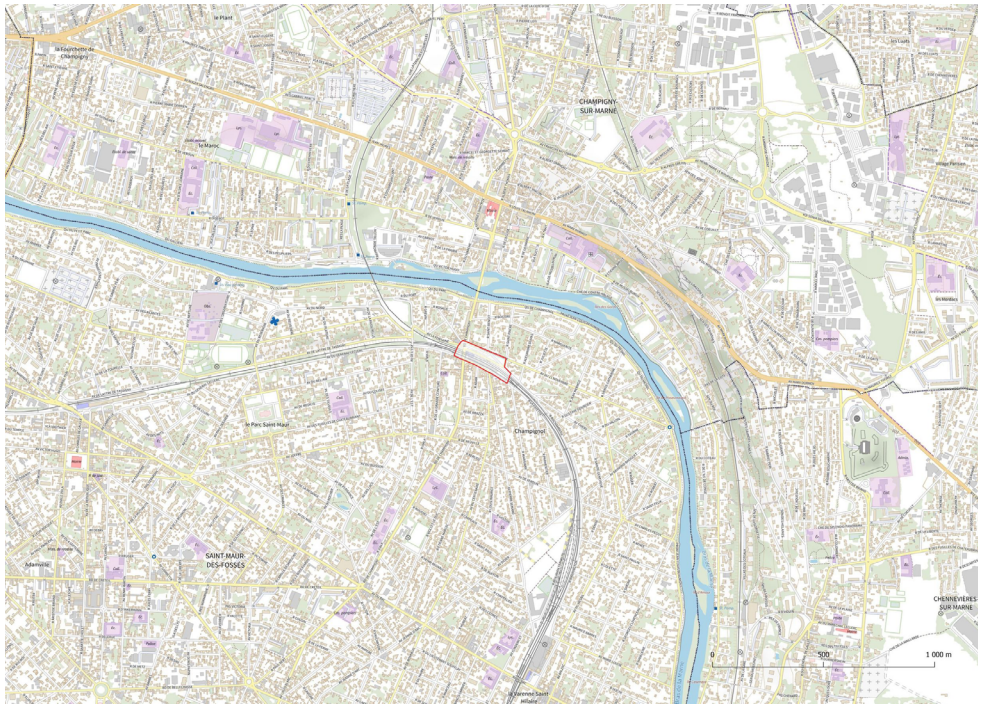


Localisation et contexte

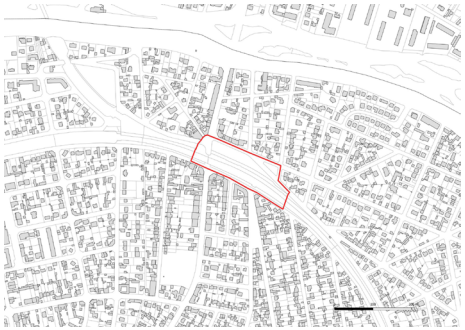
Situé à proximité d'une entrée de ville Nord, et en bordure d'un carrefour structurant dans le fonctionnement de ce lieu de vie, le secteur se positionne aussi devant la gare RER Saint-Maur-Champigny.

Toutefois, ce site offre aujourd'hui peu d'espaces publics confortables, en particulier pour les modes actifs (piétons et cyclistes), confrontés aux circulations automobiles et à celles des bus.

Il est constitué d'une nappe de parking et de voies de circulations occupées par la voiture et les bus qui y effectuent aussi leurs déposes. L'ambiance du secteur est très routière. Seuls un petit square et un alignement d'arbres peu présents dans le paysage apportent un caractère modestement végétalisé.







OAP SECTORIELLE GARE DE CHAMPIGNOL

Enjeux et objectifs

L'OAP a pour but, de tirer parti de la proximité immédiate de la gare, de valoriser ses abords, et de conforter ce « lieu de vie » en permettant un programme mixte trouvant sa place dans une nouvelle configuration de l'espace public.

L'objectif est de permettre de requalifier l'espace public, d'apporter une nouvelle offre de commerces/services/activité et de logements dans le respect des gabarits alentour et d'améliorer le fonctionnement des circulations des bus, des piétons et des vélos.

Diversité de l'habitat et des usages

• Conforter la vocation résidentielle du secteur en valorisant un espace aujourd'hui exclusivement dédié au stationnement automobile de surface ;

• Tendre vers 40% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur ;

• Pour aller vers une mixité verticale des vocations : favoriser les parkings en sous-sol, les commerces et services en rez-de-chaussée, les logements en étages ;

• Envisager la création d'une centaine de logements ;

• Maintenir une offre de stationnement public à hauteur d'une centaine de places ;

• Créer de nouveaux immeubles, sous forme de plots bordés d'espaces publics de qualité.

Qualité environnementale et prévention des risques

• Travailler et valoriser la perspective visuelle en direction du coteau boisé (vers l'avenue du Onze Novembre) : prévoir des plantations structurées (de type arbres ou arbustes) ;

• Compenser l'éventuelle disparition du square par l'aménagement de connexions végétalisées vers le corridor SNCF ou devant la gare ou sur l'avenue du Onze Novembre ;

• Performance des constructions et confort des résidents : les constructions devront faire l'objet d'exigences renforcées en matière d'isolations thermiques et acoustiques, par rapport aux normes en vigueur ;

• Concilier l'aménagement du site avec des pratiques favorables à une gestion optimum et directe des eaux pluviales, avec des noues végétales par exemple, ou autres systèmes favorables à l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales.

Accès et desserte

• Réaménager l'espace public et la voirie, en prenant en compte un fonctionnement optimum de la gare routière et les exigences de giration des bus et un parvis de gare de qualité, favorable à la performance de l'intermodalité (passage du RER aux bus, au vélo, etc.) et au confort des usagers ;

Le réaménagement de la voirie devra notamment permettre un partage multimodal de la voirie favorable aux modes actifs et accompagné d'espaces de stationnement suffisants et sécurisés pour les vélos permettant un rabattement facilité sur la gare ;

• Restructurer le carrefour Bd de Champigny / Place de la gare Saint-Maur-Champigny : plus structuré, plus confortable pour les piétons. L'objectif sera d'articuler les différents modes de transports de façon pertinente sur l'ensemble de l'espace public ;

• Aménager des traversées plus confortables de la voie ferrée pour les modes actifs de déplacement (piétons et cyclistes) ;

• Poursuivre les rues existantes dans les nouveaux aménagements : rue Saint-Benoit, rue Saint Fiacre, par des rues, passages ou sentes.

OAP SECTORIELLE GARE DE CHAMPIGNOL

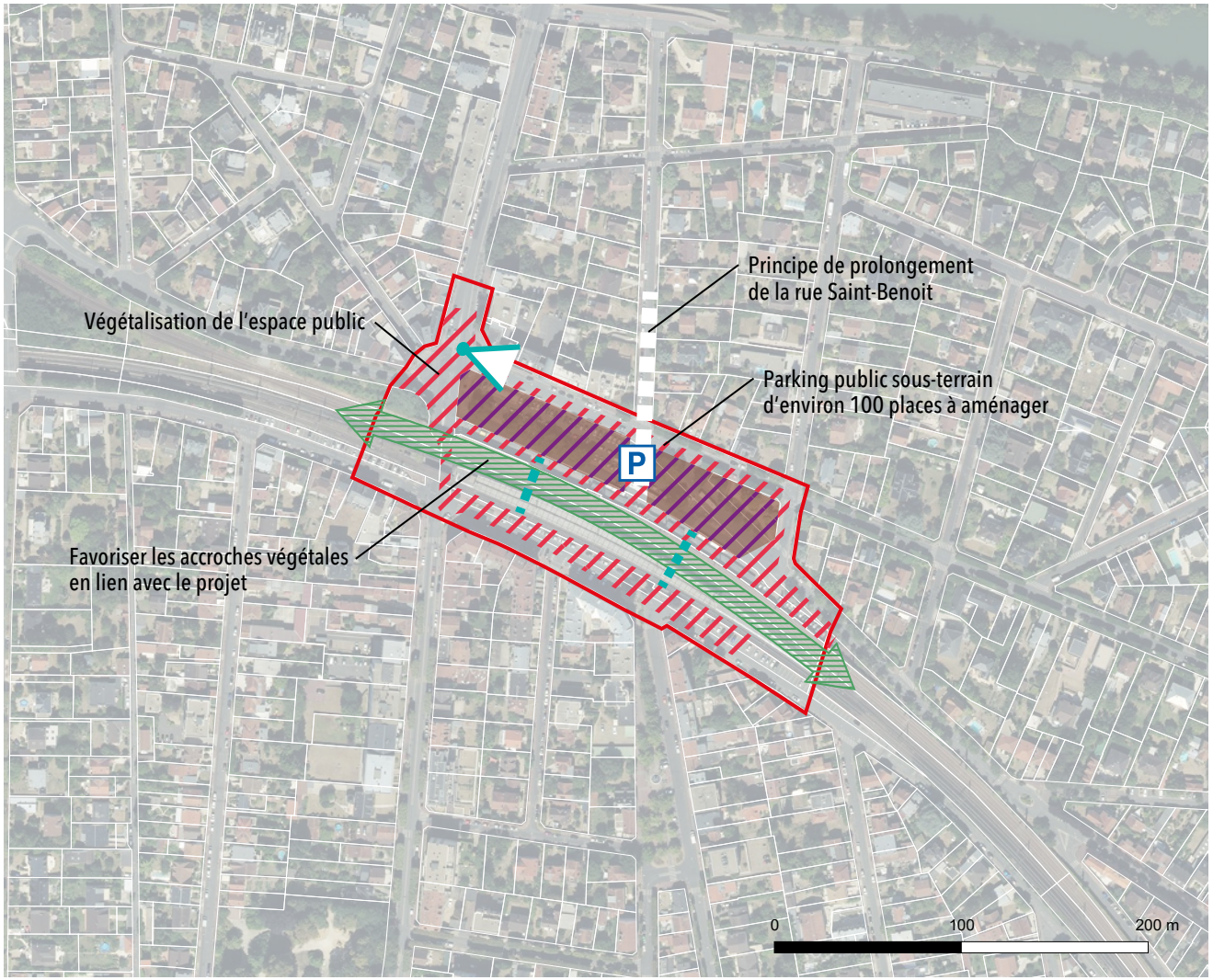
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

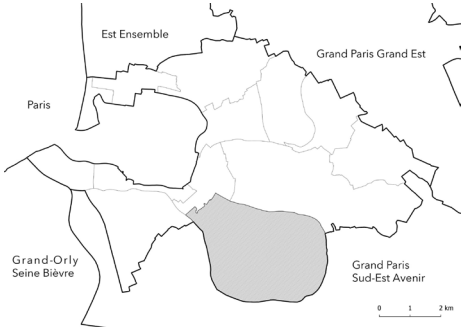
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

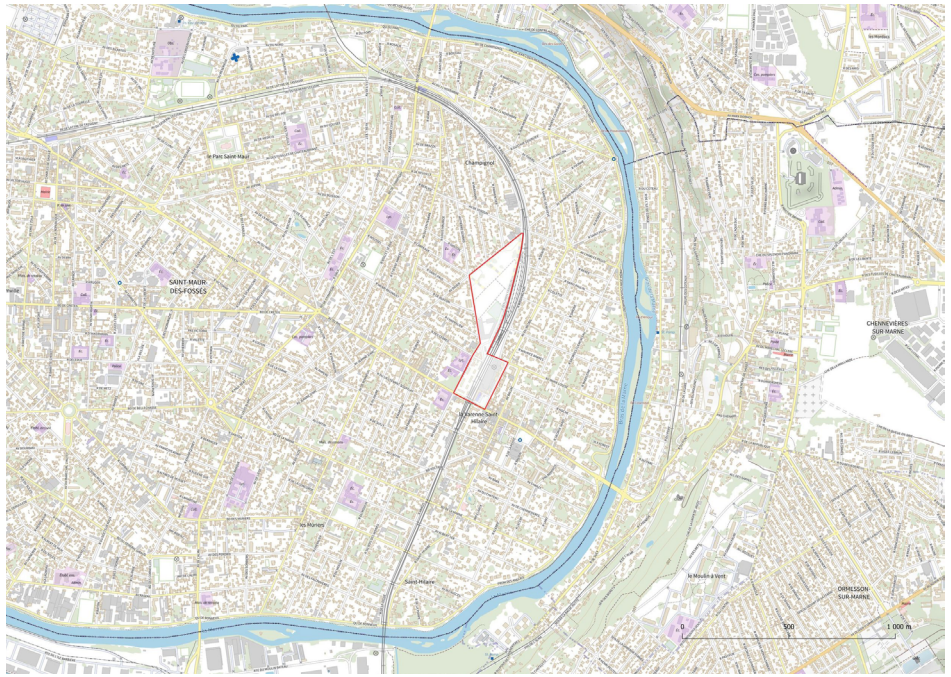
Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE ZAC DES FACULTÉS

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



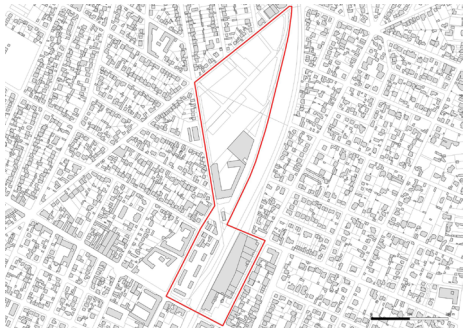


Localisation et contexte

L'OAP « ZAC des Facultés » correspond, pour la majorité du secteur, à l'opération d'aménagement engagée depuis 2016 pour la réalisation d'un éco-quartier de 6 hectares.

L'objectif de cette opération d'ensemble consiste à réaménager et à valoriser des espaces aujourd'hui délaissés par la réalisation d'un quartier conçu selon les principes du développement durable et de la qualité urbaine. L'aménagement respectera la trame urbaine des quartiers environnants et facilitera la vie au quotidien des riverains et des usagers du site.





OAP SECTORIELLE ZAC DES FACULTÉS

Enjeux et objectifs

Les objectifs de l'OAP sont de permettre une revalorisation des qualités urbaines, paysagères et environnementales du secteur. À ce titre, l'OAP propose des orientations qui ne s'imposent pas à l'existant, mais permettent de donner une vision future cohérente et globale, qu'il ne faut pas dénaturer, mais intégrer.

Diversité de l'habitat et des usages

Cette ZAC permet à la fois de répondre à la politique de l'habitat en respectant le caractère résidentiel du secteur par une densité d'habitations respectueuse des alentours, et d'apporter des équipements et des commerces de proximité nécessaires à la vie de tous les jours. Elle intègre la reconstruction aux normes de qualité actuelles d'un collège d'enseignement public et d'un centre sportif municipal. Ainsi, la ZAC répond au programme suivant :

• **Logement** :

32 400 m² de surface de plancher de logement (comprenant une résidence pour étudiants) dont 150 logements sociaux à minima et 1 résidence pour personnes âgées de 7 000 m² de SDP environ

Activités et commerces (chiffres approximatifs) :

- 500 m² de bureaux et 2 500 m² de commerces

Équipements (chiffres approximatifs) **:**

- Un centre aquatique, une crèche de 60 berceaux, la reconstruction du Collège Pissarro, la reconstruction du Centre sportif communal Gilbert Noël

Stationnement :

- 680 places (dont 650 en sous-sol)

Espaces libres :

- 18 000 m² d'espaces verts publics et privés

À cette ZAC, s'ajoute un îlot au sud, occupé par des logements sociaux de la Sablière. L'intérêt de l'OAP sur cet espace est d'accompagner une reconstruction tout en reconfigurant leur environnement.

Qualité environnementale et prévention des risques

En tant qu'écoquartier résidentiel, la ZAC intègre des caractéristiques et des qualités environnementales qui vont dans ce sens, avec notamment « zéro voiture » en surface, des bâtiments économes en énergie, des espaces verts propices à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Une transition avec la voie ferrée sera assurée et cette dernière sera aménagée sous la forme d'un « corridor biologique » : favoriser les accroches végétales en lien avec le projet (végétalisation de l'espace public, toitures végétalisées, etc.).

Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments. De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments.

Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

• Un grand mail piéton animera le site et sera bordé de constructions variées : logements, services, commerces en pied d'immeuble, etc. ;

• Un réseau de cheminements réservés aux modes doux maillera le site en créant des voies de desserte internes dans le prolongement des voies existantes désenclavant le site ;

• L'emprise de la voie publique sera élargie sur l'actuelle Avenue Condorcet afin d'accueillir des mobilités douces (aménagements cyclables, etc.) ;

• L'accès au RER et la liaison vers la centralité et la gare du RER « La Varenne - Chennevières » seront à renforcer dans le cadre du projet urbain ;

OAP SECTORIELLE ZAC DES FACULTÉS

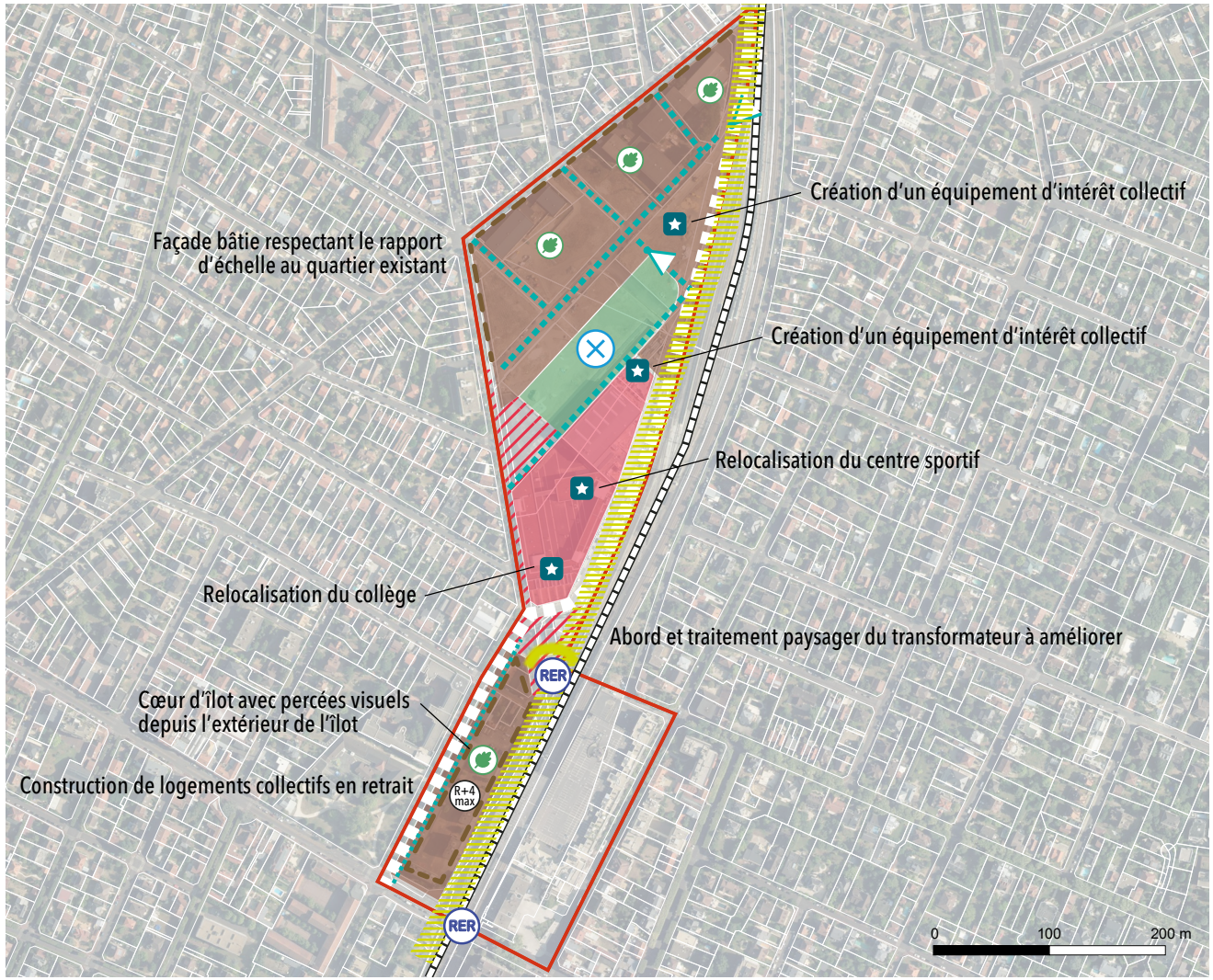
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

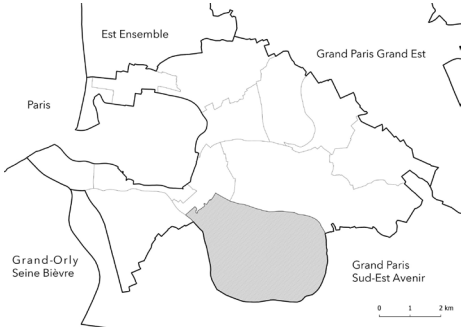
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE PONT DE CRÉTEIL

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS





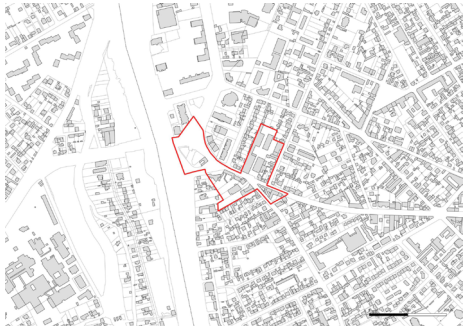
Localisation et contexte

Aujourd'hui, le site du Pont de Créteil se présente comme une entrée de ville non qualitative du point de vue des paysages urbains, avec un bâti dégradé, manquant de cohérence et de lisibilité dans ses espaces publics.

La voiture monopolise l'ambiance urbaine et les espaces publics ne prennent pas suffisamment en compte les déplacements des piétons et cyclistes.

Les usages se superposent et s'entremêlent, tandis que les gabarits disparates et l'implantation des bâtiments ne permettent pas une forme urbaine cohérente.





OAP SECTORIELLE PONT DE CRÉTEIL

Enjeux et objectifs

L'objectif de cette OAP est donc d'accompagner la requalification de ce secteur, pour donner à cette entrée de ville une image cohérente et accueillante, passant notamment par la recomposition de l'espace urbain et un développement résidentiel de qualité, favorisant les accroches vers les quartiers limitrophes et les Quais de la Marne.

Insertion architecturale et urbaine

• Requalifier l'entrée de ville, notamment en prévoyant de réaménager l'îlot en tête de pont avec un traitement architectural et esthétique particulier ;

• Réhabiliter ou restructurer les terrains bordant la rive sud du Boulevard de Créteil avec la possibilité d'y intégrer une marge de recul végétalisée ;

• Traiter le mur pignon de l'immeuble existant au milieu du carrefour, avec l'obligation pour les futures constructions de s'implanter en mitoyenneté et d'être traitée en harmonie (sans interdire les architectures contemporaines) ;

• Réorganiser la pointe de l'îlot Boulevard de Créteil/ Général Giraud en liaison avec l'aménagement du domaine public.

Diversité de l'habitat et des usages

• Conforter la vocation résidentielle du secteur, soit par de l'habitat collectif ou de l'habitat intermédiaire ;

• Développer de l'activité économique et commerciale en rez-de-chaussée d'immeuble en lien avec une requalification de l'espace public, voire sa réorganisation, notamment entre le Boulevard de Créteil et le Quai du Port au Fouarre.

Qualité environnementale et prévention des risques

• Création d'une trame verte, en accompagnement des mobilités des piétons et cyclistes et en lien avec les espaces verts privés et publics existants ;

Cet objectif pourrait par exemple, se traduire par une continuité de maillage vert interne dans l'ilot, depuis l'impasse « villa Louise Maria » en direction de la Marne ;

• Sur l'ensemble du site, la surface d'espaces verts de pleine terre devra être équivalente à au moins 30% de la surface totale. Favoriser les accès courts, confortables et sécurisés vers les quais de la Marne ;

• Prendre en compte le relief pour ménager des vues vers la Marne, notamment par des constructions « en terrasses » tournées vers la rivière ;

• Prendre en compte le relief pour ménager des vues vers la Marne depuis l'espace public ;

• Les cheminements, le maillage de l'espace libre par des plantations et des espaces verts de pleine terre devront être accompagnés d'aménagement facilitant la gestion sur site des eaux pluviales et contribuant à la qualité paysagère de l'opération ;

• Concilier les opérations d'aménagement avec des pratiques favorables à une gestion optimum et directe des eaux pluviales (sur site), avec des noues végétales par exemple, ou autres systèmes favorables à l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales ;

• Respecter les prescriptions du PPRI. La requalification de l'espace public devra améliorer et préserver l'écoulement de l'eau. Les berges de la Marne sont situées en aléas fort (zone rouge du PPRI). La partie Ouest du site est également soumise à des aléas limités sur lesquels de nouvelles implantations peuvent être admises sous certaines conditions (voir prescriptions du PPRI du Val-de-Marne) ;

• Afin de ne pas exposer davantage de population au risque d'inondation, les modes constructifs doivent tenir compte du risque présent sur le secteur (zone rouge du PPRI), par exemple en limitant la construction de logements en RDC ;

• Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments ;

OAP SECTORIELLE PONT DE CRÉTEIL

De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments.

- Afin de minimiser le risque de destruction d'un espace végétalisé, la construction prévue sur le secteur pourra utilement être programmée sur un emplacement déjà artificialisé ;

- Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire la surface imperméabilisée et de prévoir une gestion des eaux pluviales à la parcelle et une végétalisation de la construction ;

- Enfin, un principe de compensation pourra être étudié : désartificialisation et végétalisation d'une parcelle de surface équivalente à celle imperméabilisée ;

Accès et desserte

• Améliorer la gestion et l'organisation des flux et de la circulation des différents modes de déplacement en tête de pont ;

• Donner plus d'ampleur à l'espace public en le reconfigurant pour l'amélioration du cadre paysager, le confort et la sécurisation des circulations des piétons et cyclistes. La reconfiguration devra permettre un partage de la voirie favorable aux modes actifs.

OAP SECTORIELLE PONT DE CRÉTEIL

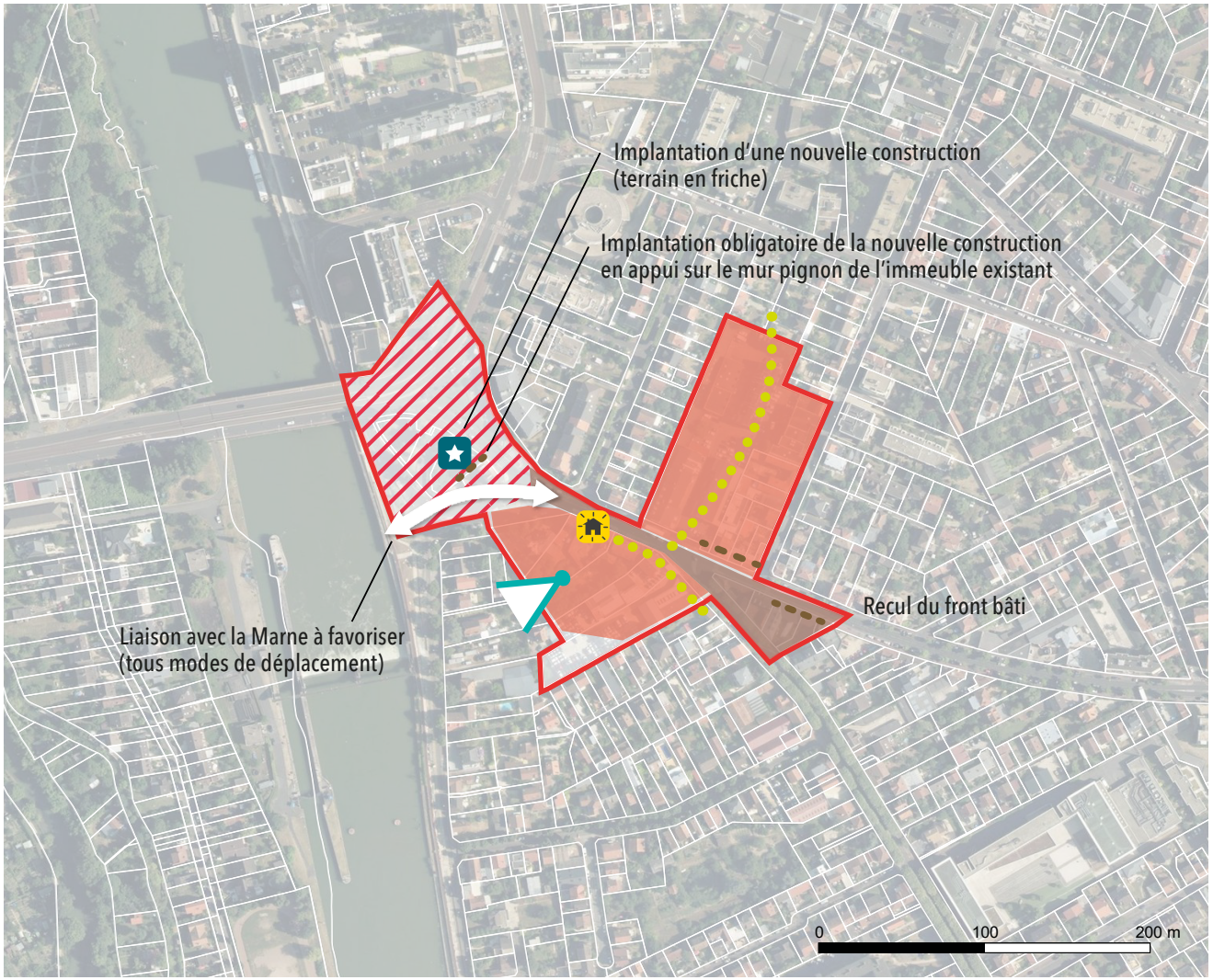
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

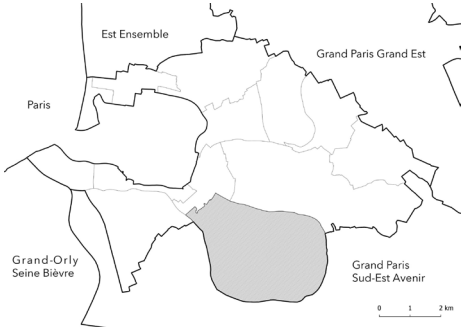
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE LA PIE-GUYNEMER

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

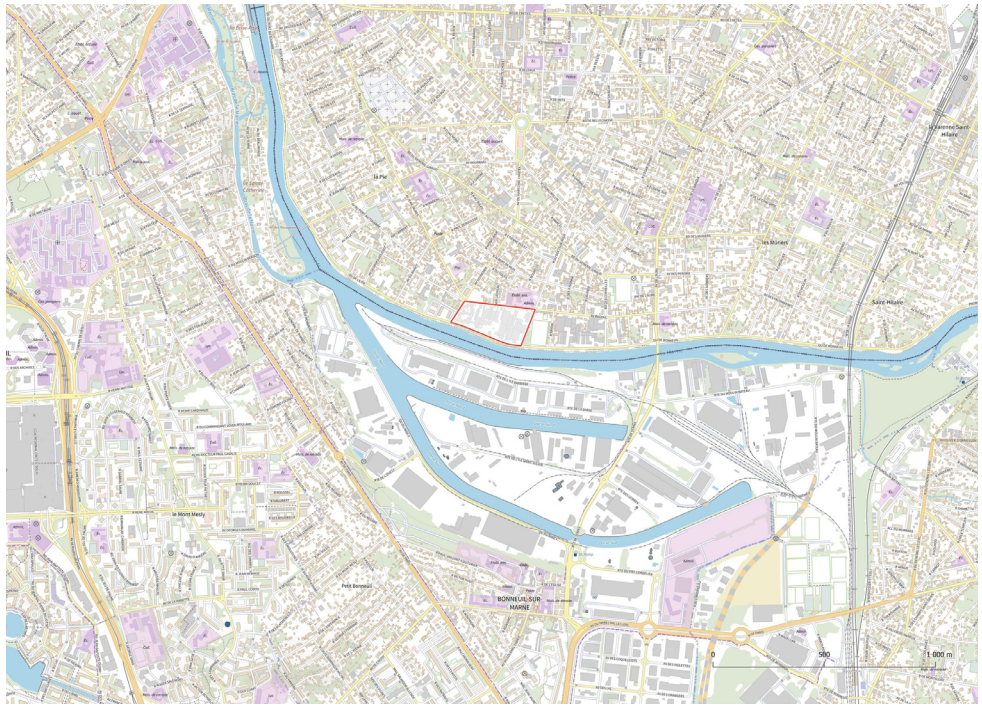


Localisation et contexte

Situé à l'Ouest du stade Fernand Sastre, l'îlot concerné par l'OAP de « La Pie-Guynemer » est en grande partie occupé par des activités désaffectées, et de l'habitat sous forme pavillonnaire.

Actuellement, le bâti y est plutôt dense et l'imperméabilisation du sol variable, allant parfois jusqu'à recouvrir la quasi-totalité de certains terrains.

Toutefois, la présence de la Marne apporte une qualité paysagère en bordure sud du site.







OAP SECTORIELLE LA PIE-GUYNEMER

Périmètres et phasages

L'objectif de cette OAP est d'encadrer l'évolution résidentielle du secteur, avec le possible accompagnement d'activités en lien avec la Marne du côté du Quai de la Pie.

Le rappel et la présence de la Marne devront s'inscrire dans la transformation du site notamment pour revégétaliser les espaces libres, renforcer la perméabilité des sols et la présence de l'eau et poursuivre le réaménagement des quais.

Les gabarits, l'épannelage, l'orientation des nouvelles constructions, devront permettre à une majorité de logements de profiter de la vue et du paysage de la rivière.

Insertion architecturale et urbaine

• Sur les autres axes existants desservant le site, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 3 m ;

• Ce recul est porté à 7 m à partir de l'emprise publique du Quai de la Pie ;

• Les constructions pourront atteindre une hauteur totale maximum de 13 m (R+3) au nord du site, et de 10 m (R+1+Combles), dans une bande sud de 25 m comptés depuis l'emprise des quais. Les transitions de hauteurs entre le nord et le sud devront être gérées en profitant de la topographie pour favoriser des terrasses et vues vers la Marne ;

• Permettre des constructions en terrasses avec des coupures, des dégagements, des vues, et des perspectives vers la Marne.

Diversité de l'habitat et des usages

• Conforter la vocation résidentielle du secteur ;

• Autoriser également l'artisanat ayant un lien avec une activité commerçante ;

• Permettre le développement d'activités tournées vers la Marne.

Qualité environnementale et prévention des risques

• Faire respecter les prescriptions du PPRI ;

• Privilégier les logements bioclimatiques, en utilisant au mieux les bénéfices de l'ensoleillement, et la qualité paysagère du site avec des terrasses ;

• Sur l'ensemble du site, la surface d'espaces verts de pleine terre devra être équivalente à au moins 30% de la surface totale ;

• Concilier les aménagements vers la Marne avec ceux favorables à une gestion optimum et directe des eaux pluviales avec des noues paysagères ;

• Faire rentrer la trame verte dans les espaces publics et privés en lien avec la Marne ;

• Favoriser la restauration de la nature et de la présence de l'eau en bords de Marne, avec des aménagements adaptés des espaces libres et marges de recul des constructions ;

• Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

Accès et desserte

• Favoriser les accès sur la Marne :

• En favorisant un découpage de l'îlot par le prolongement des voies existantes (nord-sud)

• En développant des traversées du site pour les modes actifs (traversées piétonnes, sentes…)

OAP SECTORIELLE LA PIE-GUYNEMER

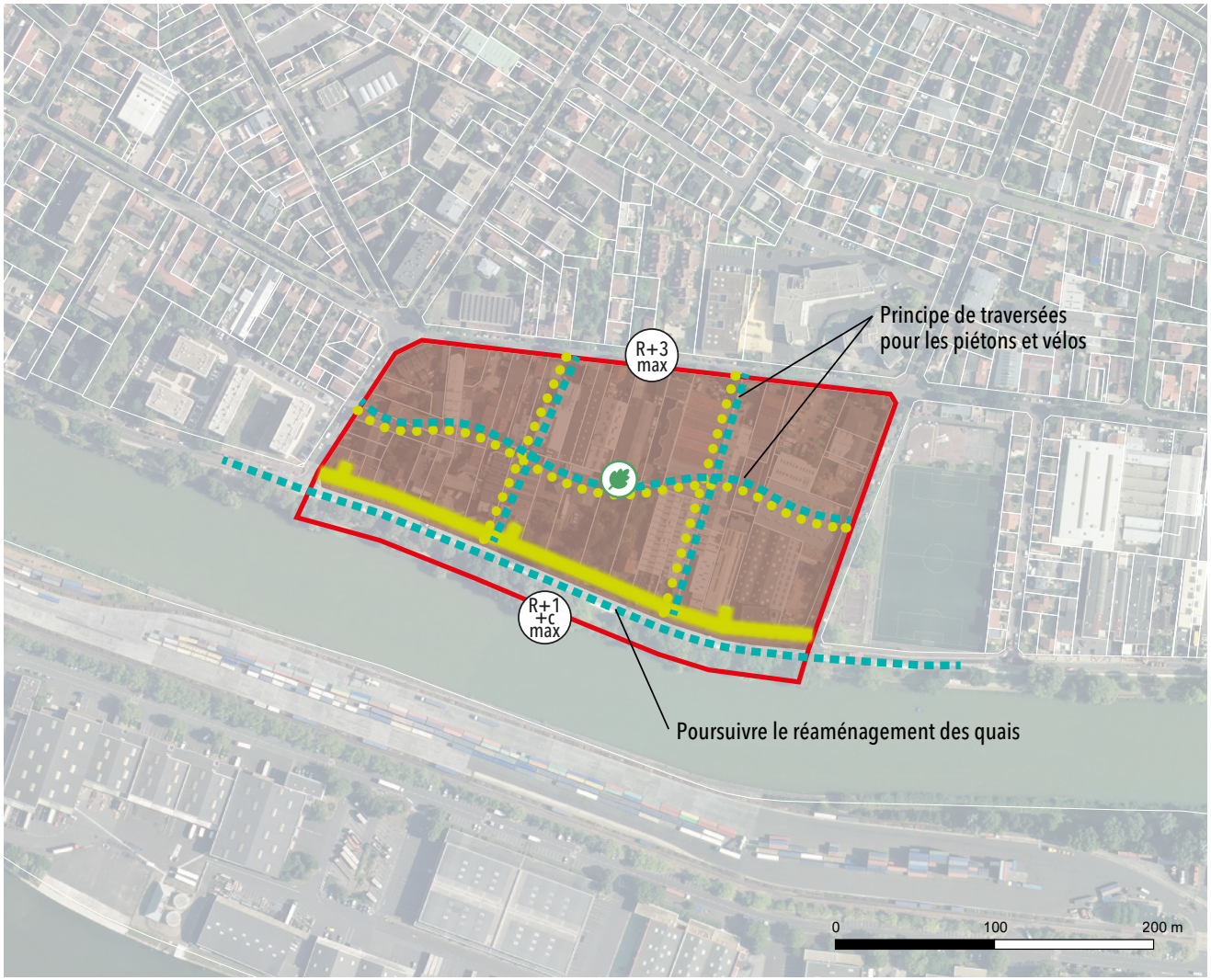
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

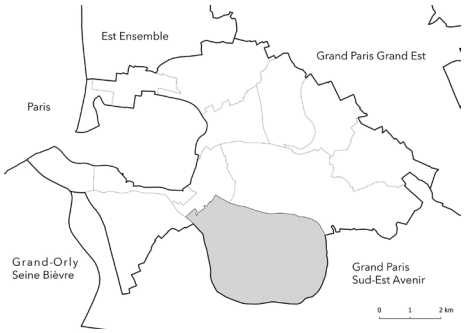
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE LA PIE-QUAI DE BONNEUIL

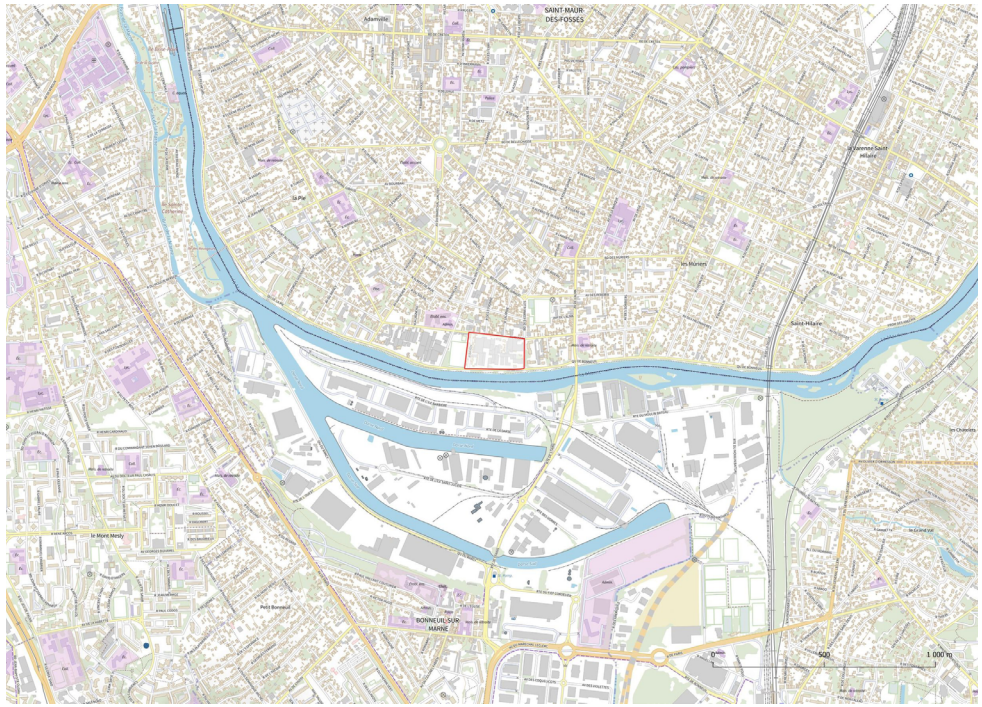
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



Localisation et contexte

Situé à l'Est du stade Fernand Sastre, l'îlot concerné par l'OAP de « La Pie-Quai de Bonneuil » est en grande partie occupé par des activités désaffectées, et de l'habitat sous forme pavillonnaire.

Actuellement, le bâti y est dense et l'imperméabilisation du sol quasiment totale. Toutefois, la présence de la Marne apporte une qualité paysagère en bordure sud du site.







OAP SECTORIELLE LA PIE-QUAI DE BONNEUIL

Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à encadrer l'évolution du secteur, en partie par la résidentialisation et par le développement d'une petite polarité commerciale au nord, du côté de l'Avenue Raspail. Cette nouvelle polarité commerciale viendra combler un manque pour les habitants de ce quartier et répondre aux besoins des habitants des futurs logements.

Le rappel et la présence de la Marne devront s'inscrire au cœur de la transformation du site, notamment pour revégétaliser, renforcer la perméabilité des sols et la présence de l'eau dans les traitements paysagers des espaces libres, poursuivre le réaménagement des quais et trouver des vues intéressantes sur la rivière depuis les nouvelles constructions.

Enfin, l'OAP vise à poursuivre le réaménagement des quais de Marne et à conserver la présence d'activités sportives (nautiques) en lien avec la Marne.

Insertion architecturale et urbaine

• Sur l'Avenue Raspail, seules les constructions comportant des locaux d'une destination différente du logement pourront s'implanter à l'alignement et sans dépasser un linéaire continu de plus de 30 mètres ;

• Sur les autres axes existants desservant le site, les constructions devront s'implanter en respectant un recul de 3 m minimum. Ce recul est porté à 7m à partir de l'emprise publique du Quai de Bonneuil ;

• Les constructions pourront atteindre une hauteur totale maximum de 13 m (R+3) au nord du site, et de 10 m (R+1+Combles), dans une bande sud de 25 m comptés depuis l'emprise des quais ;

• Les transitions de hauteurs entre le nord et le sud devront être gérées en profitant de la topographie pour favoriser des terrasses et vues vers la Marne ;

• Permettre des constructions en terrasses avec des coupures, des dégagements, des vues, et des perspectives vers la Marne.

Diversité de l'habitat et des usages

• Conforter la vocation résidentielle du secteur ;

• Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité en rez-de-chaussée sur l'Avenue Raspail, non seulement pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et de ceux du quartier ;

• Autoriser l'artisanat en lien avec le commerce ;

Qualité environnementale et prévention des risques

• Faire respecter les prescriptions du PPRI

• Privilégier les logements bioclimatiques, en utilisant au mieux les bénéfices de l'ensoleillement, et la qualité paysagère du site avec des terrasses ;

• Sur l'ensemble du site, la surface d'espaces verts de pleine terre devra être équivalente à au moins 30% de la surface totale ;

• Concilier les aménagements vers la Marne avec ceux favorables à une gestion optimum et directe des eaux pluviales avec des noues paysagères ;

Faire rentrer la trame verte dans les espaces publics et privés en lien avec la Marne. Favoriser la restauration de la nature et de la présence de l'eau en bords de Marne, avec des aménagements adaptés des espaces libres et marges de recul des constructions.

• Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

Accès et desserte

• Favoriser les accès sur la Marne en favorisant un découpage de l'îlot par le prolongement des voies existantes (nord-sud) et en développant des traversées du site pour les modes actifs (traversées piétonnes, sentes…).

OAP SECTORIELLE LA PIE-QUAI DE BONNEUIL

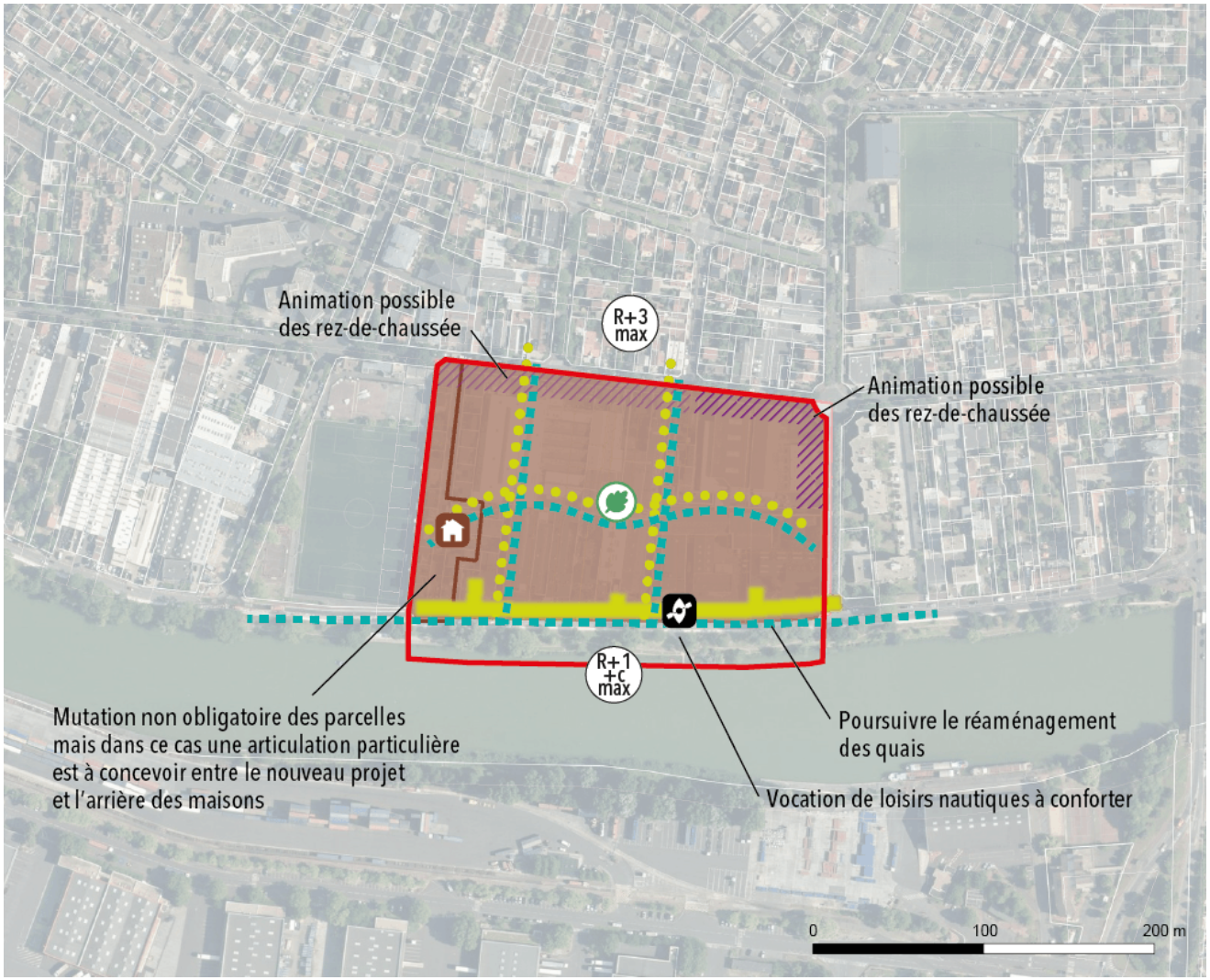
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

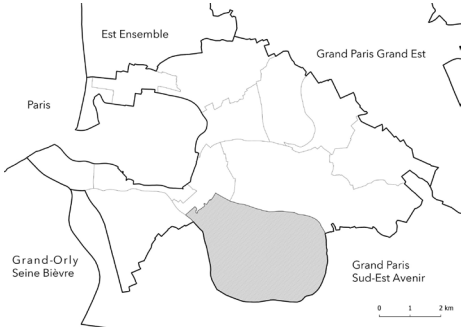
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

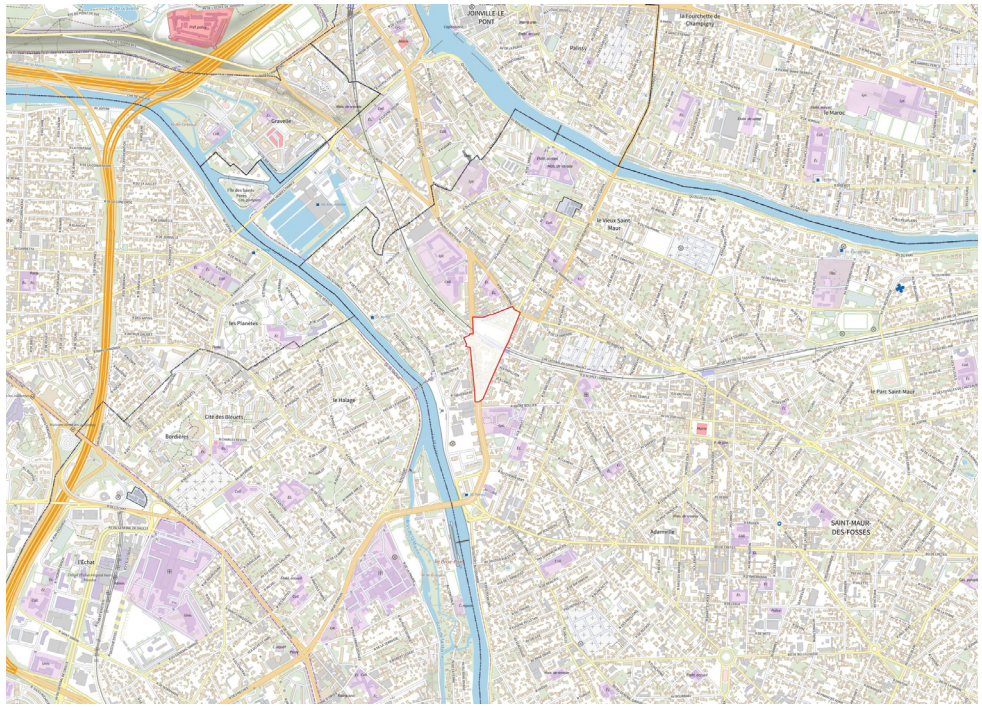
Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE PÔLE-GARE SAINT-MAUR - CRÉTEIL

SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS



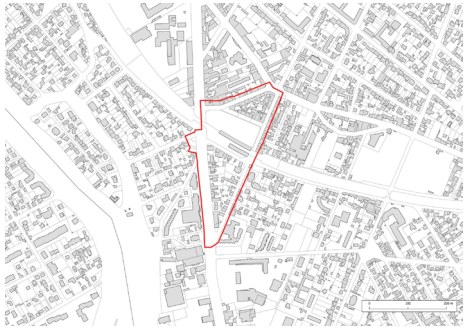


Localisation et contexte

Le secteur d'OAP est situé au nord-ouest de la commune, autour du pôle-gare de Saint-Maur - Créteil qui accueille actuellement le RER A et disposera prochainement d'une station de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express.

S'y sont développés, particulièrement dans la partie nord du quartier, des emprises et linéaires commerciaux qui font de ce quartier une centralité locale. Cette dernière est renforcée par la présence, le long du boulevard Berteaux, de nombreux équipements scolaires. Au nord-ouest, le secteur du Vieux Saint-Maur correspond à un centre ancien, paisible et animé.





OAP SECTORIELLE PÔLE-GARE SAINT-MAUR - CRÉTEIL

Enjeux et objectifs

Cette OAP vise à encadrer l'évolution du pôle-gare en développant sa vocation résidentielle et sa vocation économique autour de la gare. L'objectif est de structurer une polarité d'envergure locale autour d'espaces publics généreux qui seront réhabilités au travers de l'aménagement d'un parvis polyvalent et planté. Le linéaire commercial et les rez-de-chaussée actifs au nord du pôle-gare seront conservés et soutenus.

Insertion architecturale et urbaine

• Une continuité urbaine sera prévue au nord du secteur au niveau de la rue de la Varenne, ainsi qu'à l'ouest, de part et d'autre de la rue du Pont de Créteil.

Diversité de l'habitat et des usages

Les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur d'OAP en matière de programmation urbaine sont les suivantes :

- Développer la vocation résidentielle ;
- Développer la vocation économique ;
- Développer une programmation immobilière avec RDC actifs sur le parvis de gare ;
- Tendre vers 40% de logements locatifs sociaux dans les opérations réalisées au sein du secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

• En s'appuyant sur le « corridor biologique » de la voie ferrée, l'objectif des aménagements prévus sur le secteur du pôle-gare sera de favoriser les accroches végétales en lien le quartier (végétalisation de l'espace public, cœur d'îlot, murs et toitures végétalisées, etc.) ;

• Les cœurs d'îlot verts des îlots situés au nord et au sud du pôle-gare seront préservés. Des percées visuelles vers ces cœurs d'îlot seront développées ;

• Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

- L'objectif est de constituer un pôle multimodal permettant d'accueillir et de faire cohabiter qualitativement plusieurs modes de déplacement : RER A, M15, bus, modes actifs ;
- Les aménagements prévus sur le secteur devront permettre de requalifier la RD86 afin de supprimer les fractures urbaines et d'offrir un meilleur partage de la voirie entre les différents modes ;
- Les aménagements de voirie réalisés sur ce secteur devront permettre un renforcement du partage de la voirie et un réaménagement des espaces publics en faveur des modes actifs ;
- Des principes de liaison à améliorer et à sécuriser pour les modes actifs sont représentés dans le schéma ci-après. Ils devront permettre une amélioration globale des déplacements ;
- Des stationnements pour les vélos seront prévus et renforcés dans le cadre du réaménagement du pôle-gare. Le stationnement public des véhicules sera également prévu ;
- Les aménagements prévus sur le secteur devront permettre d'assurer une « continuité naturelle » des sols, notamment entre le parvis polyvalent-planté et le parvis Sud (gare routière). Enfin, l'objectif sera de redonner de l'espace aux piétons sous le pont.

OAP SECTORIELLE PÔLE-GARE SAINT-MAUR - CRÉTEIL

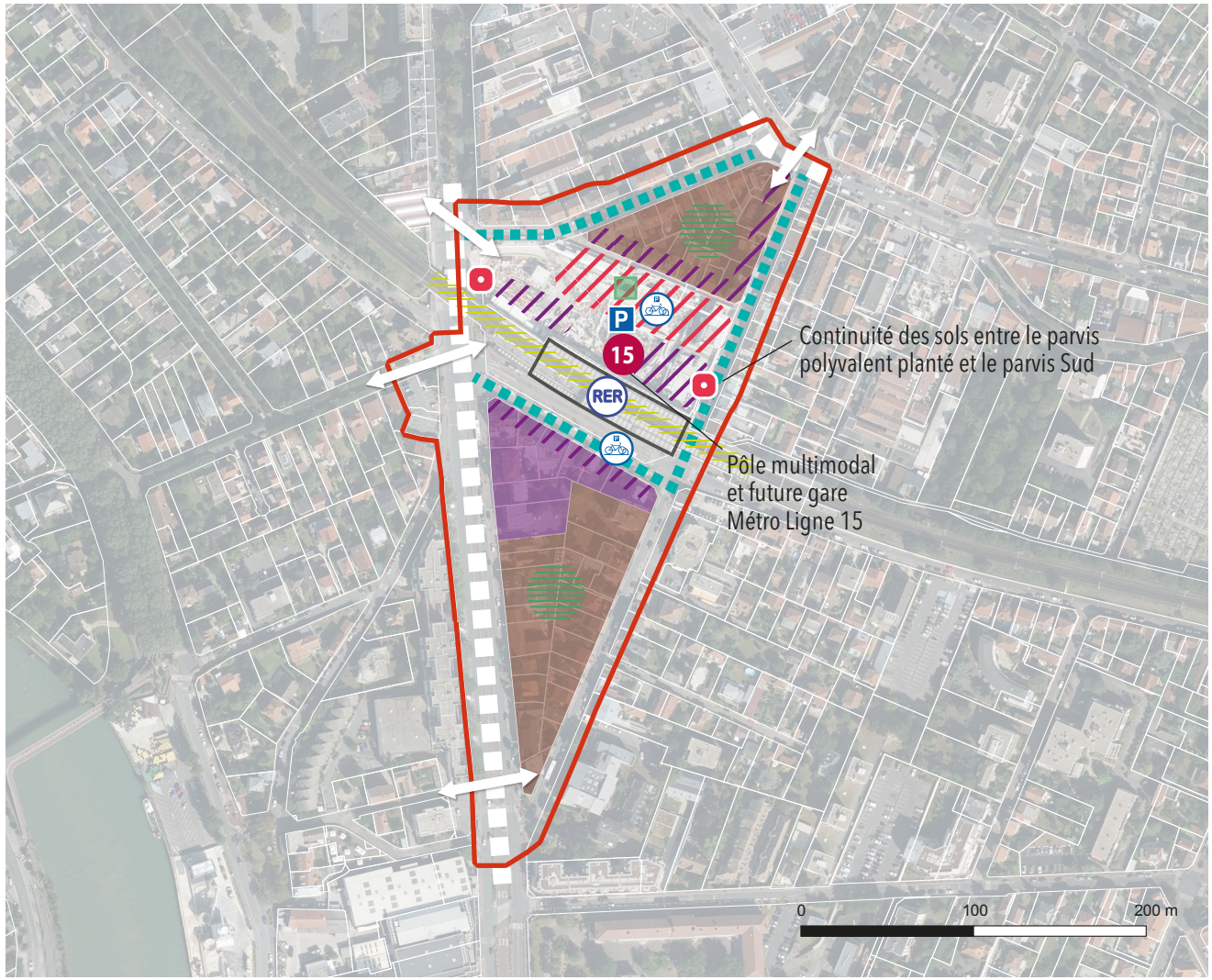
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

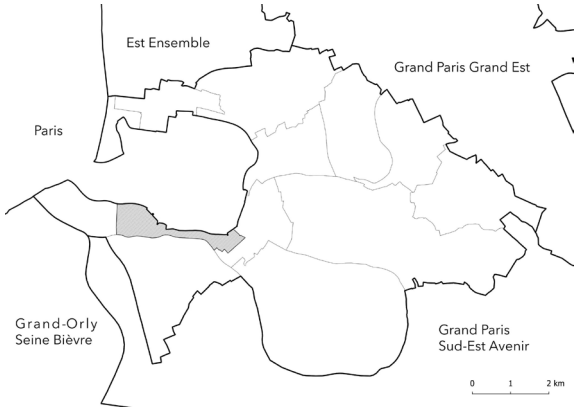


OAP SECTORIELLE

SAINT-MAURICE

OAP SECTORIELLE HÔPITAUX DE SAINT-MAURICE

SAINT-MAURICE

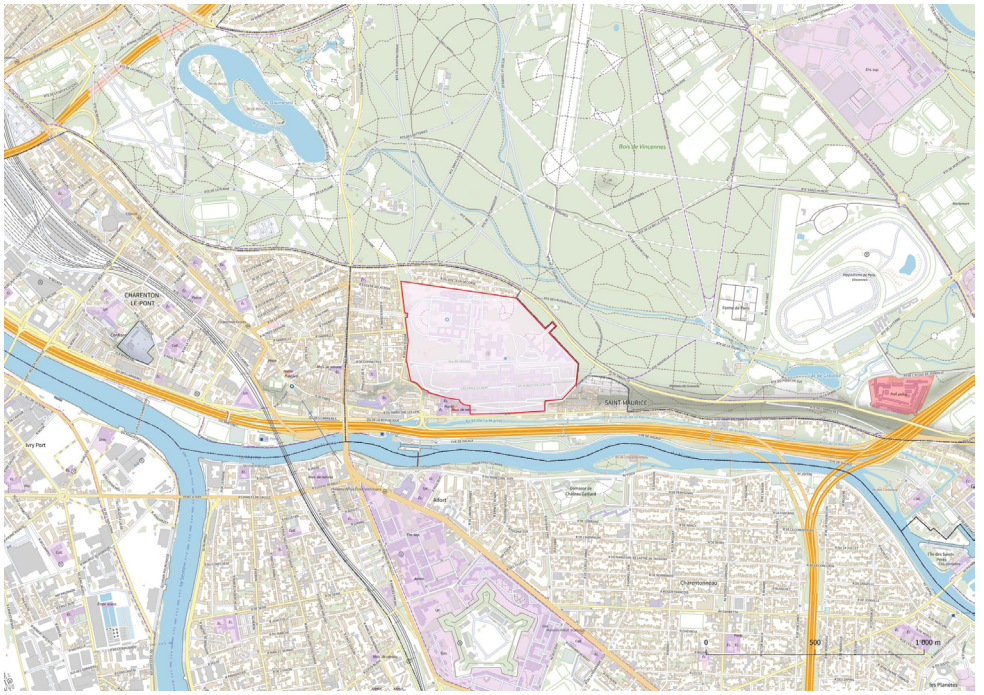


Localisation et contexte

Autrefois intégrés à la partie méridionale du Bois de Vincennes, les hôpitaux de Saint-Maurice occupent 36 ha, soit un quart de la superficie communale. Ils sont concernés par la servitude de protection des sites et monuments classés et inscrits au titre du site inscrit « Franges du bois de Vincennes ».

Bien que regroupé sous une même dénomination, le secteur des Hôpitaux est à l'origine composé de trois secteurs distincts : l'hôpital Esquirol, l'hôpital national et le bâtiment Vacassy.

Chacune de ces entités dispose d'une mise en scène du bâtiment, plus ou moins bien mise en valeur, dont les traces historiques subsistent. Les espaces







OAP SECTORIELLE HÔPITAUX DE SAINT-MAURICE

extérieurs, bien qu'occupés partiellement par des parcs de stationnement, sont en grande partie composés d'espaces verts et de masses arborées, vestiges du Bois de Vincennes. Ils représentent un « poumon vert » très important pour Saint-Maurice.

L'hôpital Esquirol, classé aux monuments historiques, implanté sur la partie sud et en contrebas du site, constitue l'édifice le plus magistral et le plus ancien des hôpitaux. Datant du milieu du 19e siècle, la composition d'ensemble du bâtiment est organisée de façon géométrique, parallèle à l'axe de communication de la rue Maréchal Leclerc. Il surplombe la rue du Maréchal Leclerc, avec une succession de bâtiment « en terrasse ». L'ancienne séparation de l'ensemble Esquirol est encore matérialisée par un mur en pierre au nord du bâtiment, en bordure de l'allée Vacassy.

L'hôpital national est quant à lui orienté vers l'ouest, parallèle à la rue du Val d'Osne. De style néoclassique, ce bâtiment possède une entrée monumentale qui le met en scène, au travers d'une vue dégagée sur le bâtiment et des jardins « à la française ». À l'arrière de l'hôpital national ont été construits plus récemment plusieurs bâtiments, sur d'importantes emprises, sans véritable réflexion d'ensemble.

Le bâtiment Vacassy, construit à l'origine pour assurer des fonctions d'asile, accueille aujourd'hui l'agence Santé publique France dédiée à l'amélioration et à la protection de la santé des populations et née du regroupement de quatre organismes (l'Institut de Veille Sanitaire, l'Institut National de Prévention et d'Éducation pour la Santé, l'Établissement de Préparation et de Réponse aux Urgences Sanitaires et le groupement d'intérêt public Adalis).

De la même manière que les deux autres secteurs (Esquirol et hôpital national), Vacassy est implanté par rapport à un axe de communication au nord-est du site, l'avenue de Gravelle. Cette entrée historique a été restaurée, mais un accès par l'arrière du bâtiment, depuis l'allée Vacassy, subsiste.

Enjeux et objectifs

La ville de Saint-Maurice souhaite conforter le rayonnement de ses Hôpitaux qui constituent un équipement d'envergure régionale, autant dans ses aspects bâtis et paysagers que dans ses fonctions.

En effet, le site de l'hôpital Esquirol est protégé au titre des monuments historiques et plusieurs bâtiments sont également protégés au titre du patrimoine bâti de la commune. Outre leur intérêt patrimonial, les Hôpitaux constituent aussi le poumon vert de la ville grâce à une surface importante d'espaces boisés et paysagers.

L'objectif de cette OAP est d'affirmer la vocation des Hôpitaux de Saint-Maurice – en permettant des évolutions du site nécessaires à leur fonctionnement – tout en maintenant autant que possible les éléments constitutifs de leur prestige

En effet, les hôpitaux de Saint-Maurice ambitionnent un important projet de santé structurant. L'enjeu majeur concerne l'adaptabilité de son patrimoine vétuste pour répondre aux nouvelles exigences de l'offre de soins, notamment en psychiatre et en soins de suite et de réadaptation. Ce projet de santé pérennisera à long terme les activités hospitalières sur le territoire communal.

Afin d'anticiper ces évolutions, la présente OAP distingue deux sous-secteurs : l'un en partie nord des hôpitaux de Saint-Maurice et le second en partie sud (voir carte ci-après).

La partie nord des Hôpitaux concentrera alors la majeure partie des activités hospitalières, de nouveaux équipements de santé seront construits tels que le SSR adultes/enfants et des unités psychiatriques, certains en lieu et place d'Espaces Boisés Classés qui seront alors compensés sur des espaces verts à protéger. Toutes ces nouvelles constructions ne porteront pas préjudice à la cohérence de l'ensemble du site.

La partie sud des Hôpitaux – qui concerne la partie basse du site Esquirol – fera quant à elle l'objet d'une valorisation foncière, indispensable à l'équilibre financier du projet de santé des Hôpitaux. Pour autant, il sera considéré la grande intégrité de l'ensemble du site Esquirol, classé au titre des Monuments historiques, qui imposera à tous les projets une forte dimension patrimoniale, culturelle et paysagère.

OAP SECTORIELLE HÔPITAUX DE SAINT-MAURICE

Insertion architecturale et urbaine

Les aménagements futurs respecteront la composition d'ensemble des hôpitaux.

Les perspectives, depuis ces axes de communication vers les bâtiments et leurs parcs, seront maintenues, en préservant voire en valorisant leur mise en scène : conservation du dessin des espaces extérieurs (jardins à la française, ordonnancement géométrique), limitation de la visibilité des stationnements, …

En sous-secteur nord, les hôpitaux de Saint-Maurice projettent de retravailler l'entrée principale sise 14 rue du Val d'Osne ainsi que la cour d'honneur afin d'offrir un cadre d'embellissement et d'épanouissement qui rompt avec les codes hospitaliers, et ce, tout en repensant les aménagements en faveur de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La création de jardins thérapeutiques permettrait de proposer un éventail d'ambiances et de pratiques pour accompagner les longs séjours de rééducation.

Le parc du site devra être préservé au maximum.

L'hôpital Esquirol est un édifice classé à l'inventaire des Monuments Historiques, bénéficiant d'une protection spécifique comme servitude d'utilité publique.

Ainsi, en sous-secteur sud, la création de nouveaux usages (logements, bureaux, activités tertiaires et équipements publics) n'est autorisée que dans le cadre de changements de destination afin de permettre la mutation des locaux existants sans densifier davantage le site.

L'hôpital national, tout comme le bâtiment Vacassy, participent tous deux du patrimoine bâti de la commune. D'autres constructions (École nationale de santé publique et les pavillons d'entrée) présentent aussi des qualités architecturales, que le PLUi entend préserver.

D'une manière générale, les évolutions du site des hôpitaux participeront à son rayonnement, tout en conservant les qualités architecturales et historiques du bâti, l'hôpital Esquirol étant un bâtiment classé.

Mixité fonctionnelle et sociale

Les Hôpitaux de Saint-Maurice se sont donc engagés dans une opération d'envergure de recomposition hospitalière, d'humanisation et modernisation de ses locaux vétustes, de rationalisation de ses activités supports et de valorisation de son patrimoine.

L'objectif est de mettre à disposition des patients et des professionnels un outil de soins adapté aux nouvelles organisations de la prise en charge.

Cette restructuration recentre le cœur de l'hôpital sur le plateau haut en s'inscrivant harmonieusement dans l'ensemble du patrimoine immobilier du site.

Ainsi, la partie basse du site Esquirol constituera à terme un nouveau quartier de la ville de Saint-Maurice tout en préservant la singularité, le calme, l'harmonie et la sérénité qui s'en dégagent.

Ce sous-secteur possède de forts atouts pour y réaliser un aménagement répondant aux enjeux sociaux et environnementaux de la ville de Saint-Maurice. Les objectifs poursuivis dans ce cadre sont les suivants :

- Créer un quartier ouvert sur la ville et favorisant la mixité sociale et professionnelle ;
- Engager une démarche environnementale ambitieuse ;
- Conserver et réhabiliter le patrimoine bâti existant pour permettre d'y accueillir différentes activités
- Valoriser le patrimoine historique en donnant de nouvelles destinations aux bâtiments existants, dans le respect des différentes règlementations et tout particulièrement celles applicables dans le cadre de la classification « Monuments Historiques ».

Des changements de destination seront donc permis ainsi que des travaux de modernisation, notamment sur le site haut d'Esquirol. Cette action a pour objectif la rénovation, l'extension et la mise aux normes des bâtiments de santé afin de pérenniser les activités hospitalières et d'améliorer la qualité de l'accueil des patients.

OAP SECTORIELLE HÔPITAUX DE SAINT-MAURICE

Qualité environnementale et prévention des risques

L'aménagement et les nouvelles constructions au sein de l'ensemble des hôpitaux de Saint-Maurice respecteront les prescriptions de l'OAP « Trames écologiques, risques et modes doux ».

Les règles suivantes s'appliquent :

Pour reconquérir la nature au rythme de l'évolution du site :

• Toutes les toitures-terrasses libres seront végétalisées avec un substrat minima de 20 cm ;

• Les stationnements enterrés sous bâtiments seront privilégiés ; si des stationnements aériens doivent être réhabilités ou créés, ils le seront dans un revêtement perméable (pavés enherbés, stabilisé…) ;

• Les massifs boisés répondront à la définition suivante du ministère de l'agriculture : « est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 % ». Ils devront être libres de toutes occupations au sol et avoir un taux de recouvrement de 100 % ;

• Les espaces paysagers sont des prolongations végétalisées des massifs boisés existants qui permettent d'assurer des continuités écologiques. Dans ces espaces le taux de recouvrement minimal est de 80 %.

Pour prévenir la fragmentation écologique du territoire, à petite et grande échelle

• En cas de réfection des murs périmétriques et intérieurs, et dans le respect de l'identité architecturale du site, des percements en pied de murs d'une largeur de 15 cm sur une hauteur de 15 cm seront créés tous les 20 m au minimum pour permettre le passage de petits mammifères ;

• Les alignements d'arbres et d'arbustes constituent un habitat pour la faune et la flore. Ils permettent également l'interconnexion des espaces boisés, qui au-delà de la biodiversité contribuent à améliorer le paysage et sa perception par les usagers. Les alignements d'arbres et d'arbustes sont des éléments de structuration des hôpitaux, à l'origine notamment de plusieurs perspectives visuelles. Ces alignements existants et à créer sont repérés dans le plan ci-après.

Accès et desserte

La desserte actuelle du secteur des hôpitaux est assurée par quatre entrées : deux entrées depuis la rue du Val d'Osne à l'ouest (l'entrée principale face à l'hôpital national et l'entrée par l'allée de Vacassy), une entrée depuis la rue du Maréchal Leclerc au sud (entrée réservée au personnel) et une entrée avenue de Gravelle à l'est (entrée historique du bâtiment Vacassy).

La réouverture de l'entrée depuis l'avenue de Gravelle a permis de créer un accès direct au secteur Est des Hôpitaux tout en recréant la perspective monumentale du bâtiment Vacassy. La desserte du site des Hôpitaux est également facilitée pour les professionnels de santé depuis les pistes cyclables et les arrêts des navettes en provenance du métro et du RER.

De nouvelles dessertes seront peut-être à étudier au regard du projet de valorisation foncière de la partie basse d'Esquirol.

Enfin, une attention particulière devra être portée sur les stationnements futurs pour les véhicules motorisés et non motorisés. Pour les véhicules motorisés les stationnements souterrains seront privilégiés. Les stationnements en surface devront être aménagés suivant un traitement paysager qualitatif.

OAP SECTORIELLE HÔPITAUX DE SAINT-MAURICE

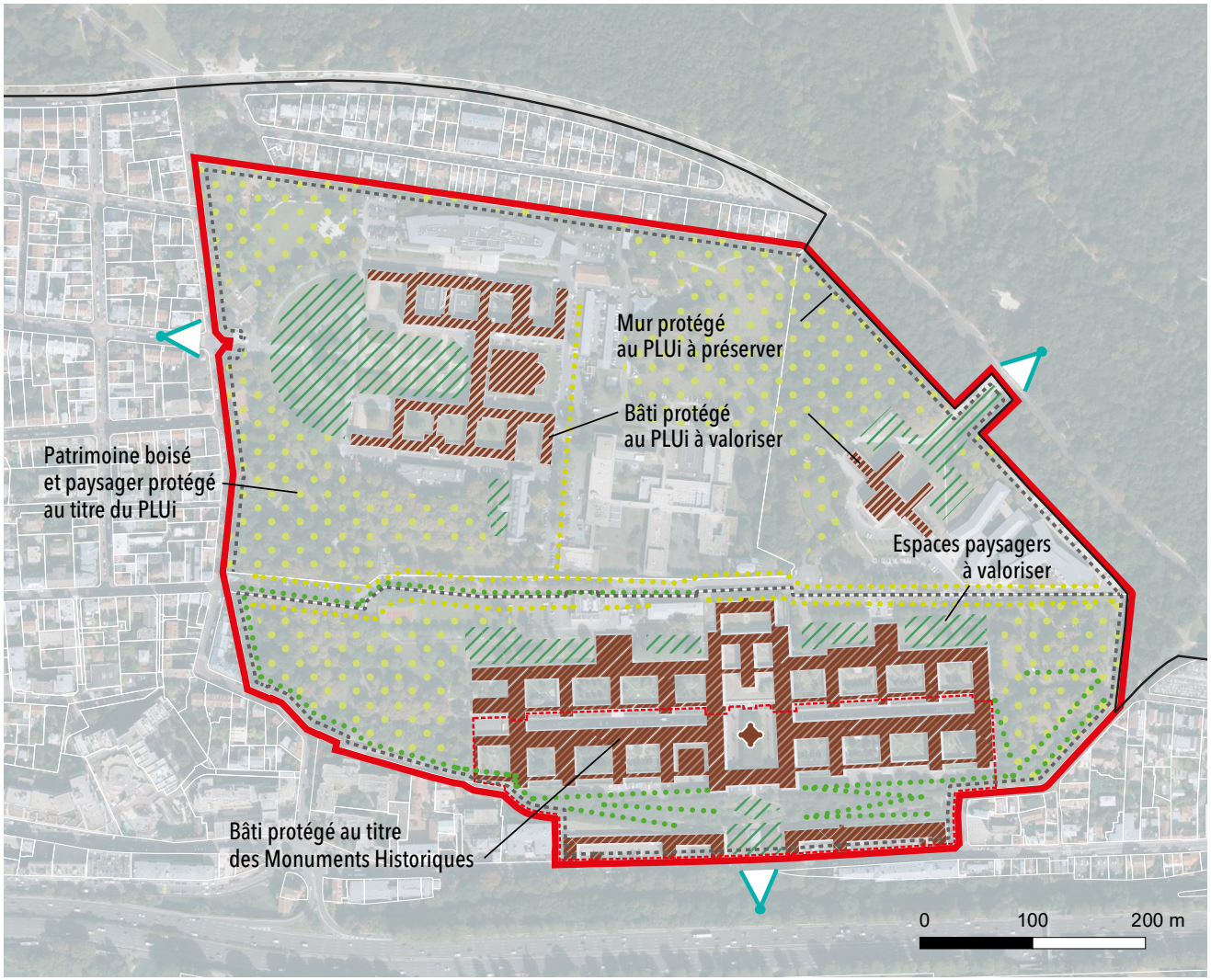
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux

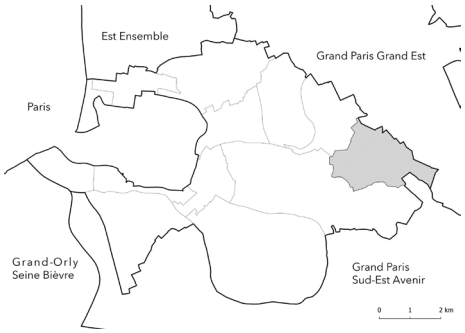


OAP SECTORIELLES

VILLIERS-SUR-MARNE

OAP SECTORIELLE FRANGE NORD - BOULEVARD GEORGES MÉLIÈS

VILLIERS-SUR-MARNE

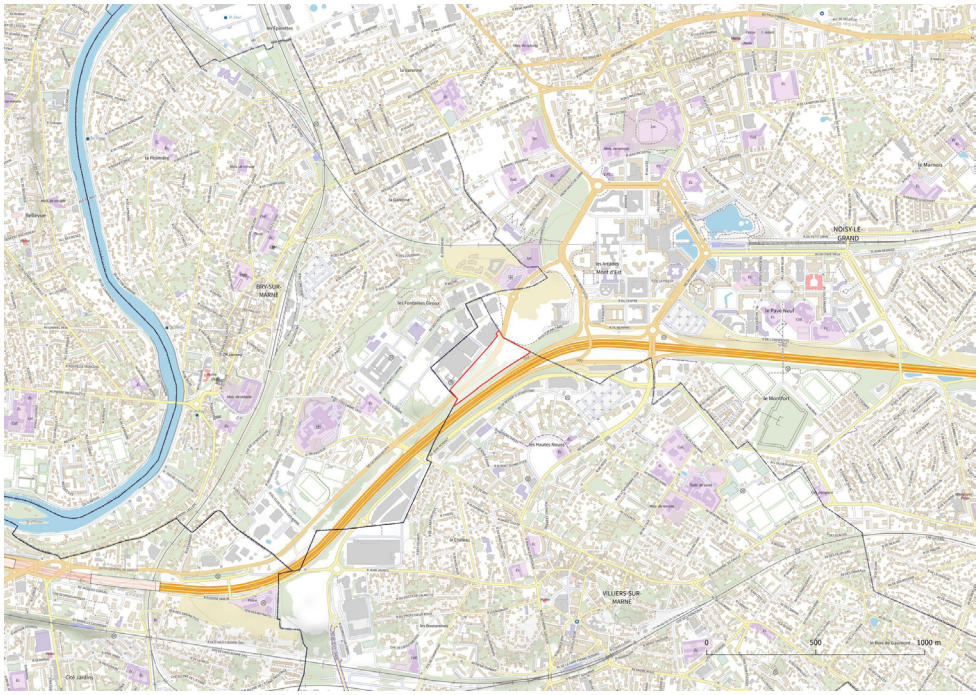


Localisation et contexte

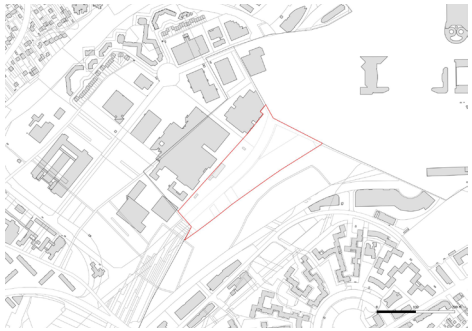
Situé en limite communale, au nord de Villiers-sur-Marne, le secteur « Frange nord - Boulevard Georges Méliès » est compris entre le Bd G. Méliès et l'A4.

Il s'agit d'une friche urbaine de 2 hectares environ, en lien direct avec la zone d'activités économiques existante à Villiers-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

Occupant une position stratégique en vitrine sur l'A4, ce secteur offre l'opportunité d'une opération de revalorisation d'une importance stratégique pour la commune et a pour but de créer une façade urbaine de qualité permettant de valoriser le site et l'image de la commune à l'échelle régionale.







OAP SECTORIELLE FRANGE NORD - BOULEVARD GEORGES MÉLIÈS

Enjeux et objectifs

Dans un objectif de cohérence urbaine, les franges sud des parcelles nord bordant le boulevard Georges Méliès sont intégrées au périmètre d'OAP.

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'OAP vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de :

- Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne en favorisant l'optimisation du foncier dans les zones d'activités à urbaniser ;

- Valoriser l'entrée de ville en la qualifiant selon sa fonction : la définition d'une entrée d'agglomération visible depuis l'A4 qui permet de mettre en valeur les entrées de ville de Marne-la-Vallée en tant que vitrine du développement économique ;

- Conduire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, ici sur une friche.

Insertion architecturale et urbaine

L'implantation des activités et des bureaux en bordure d'autoroute constituera un écran antibruit pour les activités présentes sur le site et permettra d'améliorer l'attractivité de la zone.

Les justifications vis-à-vis de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui s'imposent aux secteurs de projets situés dans une bande de moins de 100m des voies classées à grande circulation sont présentes dans le RP2. Les implantations devront créer des façades urbaines structurantes et de qualité le long de l'A4 afin de marquer l'entrée d'agglomération aux abords de l'autoroute et fonder une image plus urbaine du site.

Diversité de l'habitat et des usages

L'urbanisation du secteur a pour objectif de développer un espace d'activités à vocation économique pouvant notamment accueillir du tertiaire.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions donneront des réponses aux problématiques environnementales et affirmeront le caractère « écoresponsable » de l'opération de renouvellement avec :

- Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

- La conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

- L'isolation phonique des bâtiments le long de l'A4 sera primordiale, etc. ;

Le nouveau boulevard Georges Méliès devra être ponctué par des plantations et des aménagements paysagers qualitatifs, dans l'objectif de créer des espaces agréables de vie. Au même titre :

• Les parcelles existantes reconfigurées devront proposer un aménagement des espaces extérieurs le long du boulevard qualitatif, paysager, et cohérent entre les différentes parcelles ;

• Les parcelles de constructions nouvelles devront proposer des espaces extérieurs plantés et une intégration qualitative des espaces de services et stationnement ;

• La frange d'urbanisation non construite le long de l'autoroute devra également faire l'objet d'un traitement paysager soigné et adapté (éviter l'effet de friches par des plantations peu invasives, favoriser des essences qui nécessitent peu d'entretiens…) ;

- Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments ;

- De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments ;

OAP SECTORIELLE FRANGE NORD - BOULEVARD GEORGES MÉLIÈS

- Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers ;

- Afin de minimiser le risque de destruction d'un espace végétalisé, la construction prévue sur le secteur pourra utilement être programmée sur un emplacement déjà artificialisé ;

- Dans le cas où le projet l'exige, il s'agira de réduire la surface imperméabilisée, de prévoir un coefficient minimum de pleine terre, une gestion des eaux pluviales à la parcelle et une végétalisation de la construction. Un principe de compensation pourra être étudié : désartificialisation et végétalisation d'une parcelle de surface équivalente à celle imperméabilisée ;

- Enfin, le projet pourra utilement intégrer des toitures solaires végétalisées ou biosolaires.

Accès et desserte

Le projet de transport Altival, porté par le Conseil départemental du Val-de-Marne et dont la livraison est prévue à l'horizon 2025, rendra possible l'évolution de la RD 3 afin de lui donner un caractère plus urbain et agréable.

L'accès aux nouvelles parcelles de constructions bordant l'autoroute se fera depuis cette nouvelle voie.

OAP SECTORIELLE FRANGE NORD - BOULEVARD GEORGES MÉLIÈS

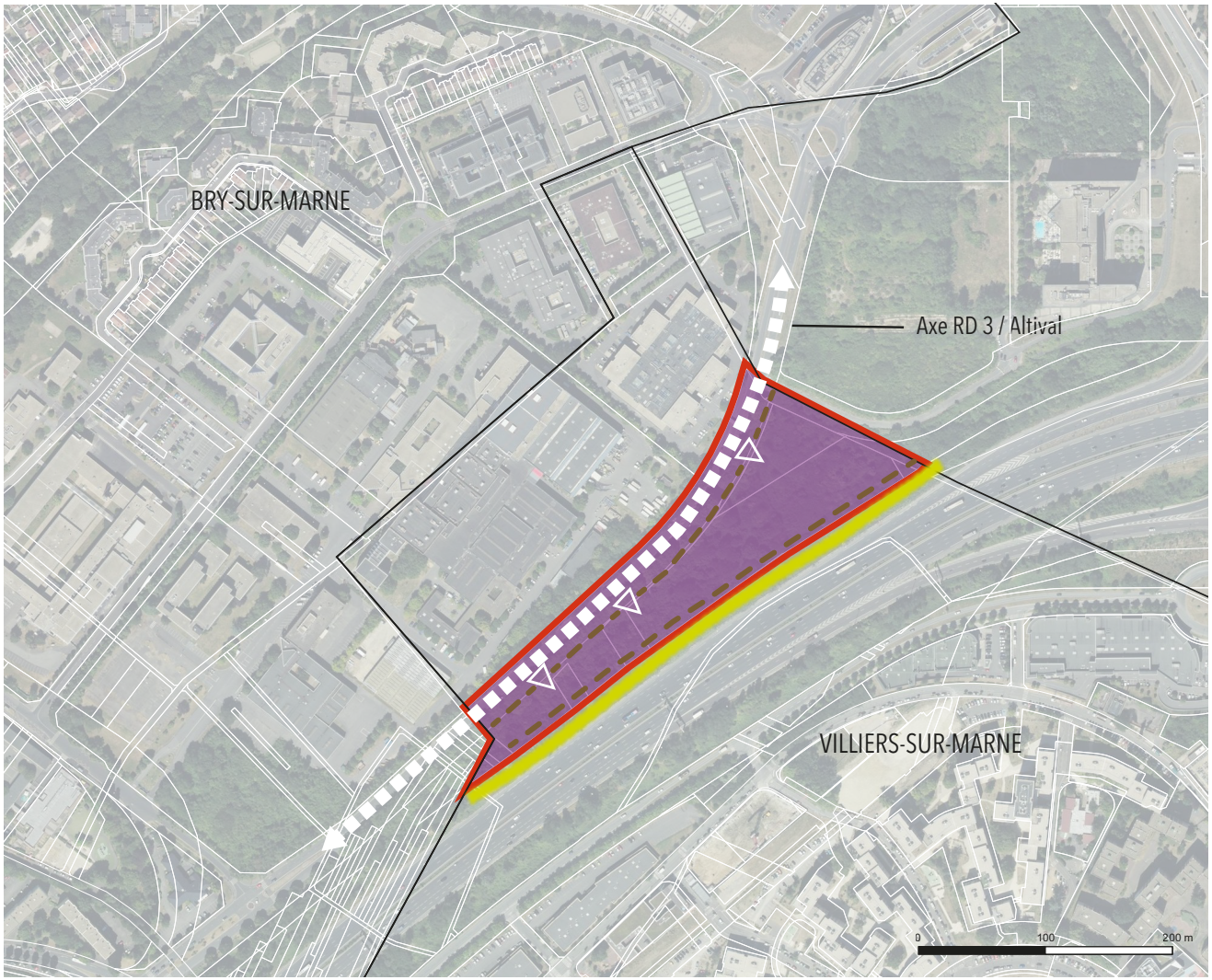
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

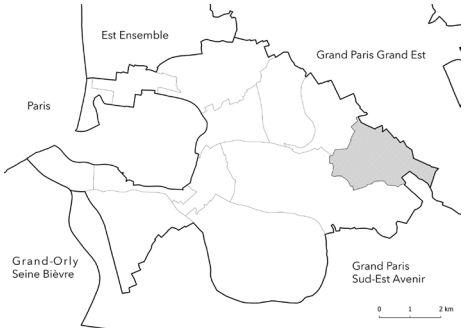
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE ENTRÉE DE VILLE NORD

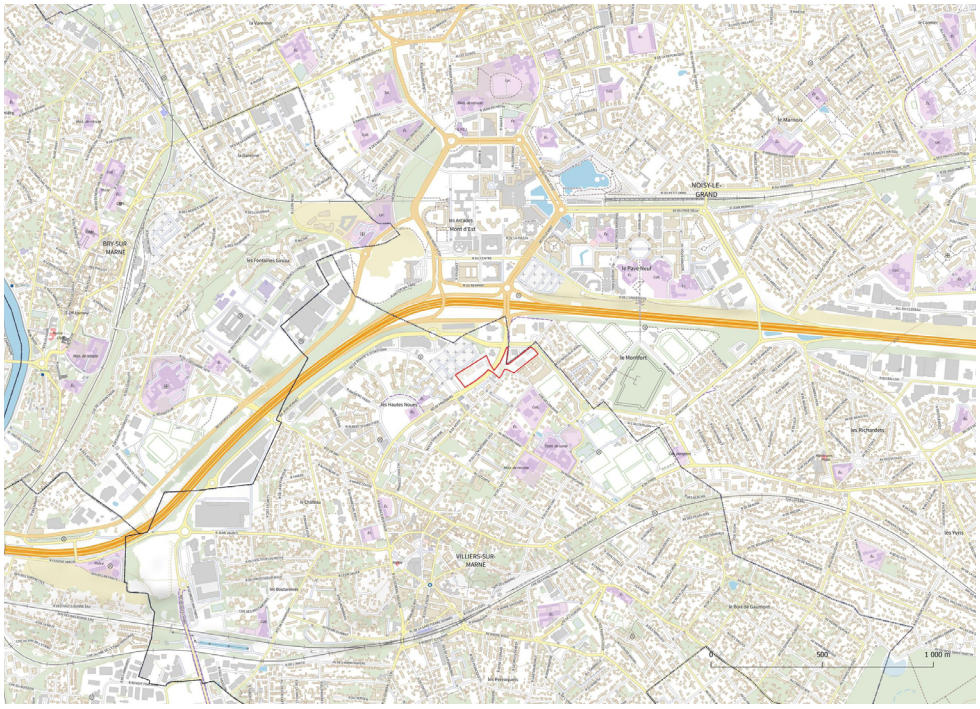
VILLIERS-SUR-MARNE



Localisation et contexte

Situé en entrée de ville Nord-Est, le secteur d'OAP s'inscrit aux abords du boulevard de Friedberg, en limite avec Noisy-le-Grand.Il se compose d'activités économiques et commerciales (loueur de voitures, supermarché, assureur) et d'habitat, dont une offre résidentielle spécifique via la présence du foyer Adoma, le long du boulevard de Friedberg, et du foyer de la Croix-Rouge. Le site d'OAP s'inscrit le long de ce boulevard et du chemin des Prunais. Il bénéficie de la proximité d'équipements scolaires (collège des Prunais et école Jeanne et Maurice Dudragne) ainsi que de commerces et services aux abords du boulevard de Friedberg et dans le quartier des Portes de Villiers.

Le boulevard de Friedberg constitue l'un des axes majeurs d'entrée dans la commune de Villiers-sur-Marne qui a connu, ainsi que ses abords, une mutation ces dernières années, vers la réalisation d'opérations à vocation résidentielle : nouvelles constructions du foyer Adoma, résidences étudiantes chemin des Prunais, construction récente de logements collectifs chemin des Prunais.







OAP SECTORIELLE ENTRÉE DE VILLE NORD

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué ;

• Requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées dans le respect des tissus urbains environnants et en valorisant la localisation stratégique du site sur l'axe d'entrée de ville du boulevard de Friedberg. Un dialogue urbain et architectural sera à rechercher avec les aménagements récents réalisés chemin des Prunais.

Il s'agira également de porter une attention particulière aux constructions réalisées le long du boulevard de Friedberg, qui constitueront une vitrine d'entrée de ville.

Diversité de l'habitat et des usages

Urbanisation du site

Pour la partie Sud du boulevard de Friedberg et le long du chemin des Prunais, l'aménagement du site est prévu à vocation résidentielle, en lien avec les opérations récentes de mutation des terrains situés le long de cette même voie.

Dans la partie Nord du boulevard de Friedberg, en revanche, une vocation mixte (résidentielle et équipement) est affirmée, en lien avec l'existant (foyer Adoma notamment).

L'offre résidentielle nouvellement créée permettra de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et de contribuer à la réalisation des parcours résidentiels pour les Villiérains et au renforcement de la mixité sociale. Un minimum de 70 logements sera réalisé sur le secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Constructions et performance énergétique :

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Les toitures-terrasses seront à végétaliser.

Traitement paysager et espaces publics :

L'interface entre l'espace du boulevard et les abords des terrains privés immédiats, spécifiquement ceux situés au nord de l'axe est à requalifier : des aménagements urbains et paysagers qualitatifs sont à prévoir.

De l'autre côté du boulevard de Friedberg, sur la partie Sud du secteur d'OAP sont à inscrire dans les aménagements :

- La réalisation d'un espace vert en entrée de ville, le long du boulevard, assurant la qualité du paysage et constituant un espace tampon entre le boulevard de Friedberg et les futures constructions résidentielles du chemin des Prunais ;

- La préservation des alignements d'arbres existants (sauf pour des motifs de sécurité publique, d'état phytosanitaire des arbres ou de nécessité d'accès pour les futures constructions) ;

OAP SECTORIELLE ENTRÉE DE VILLE NORD

- La constitution d'un nouvel alignement d'arbres, marquant le carrefour boulevard de Friedberg / rue de Noisy.

Accès et desserte

L'amélioration du traitement de l'espace public du boulevard de Friedberg est à rechercher : renforcement du partage de la voirie entre les différents modes, développement d'aménagements paysagers...

OAP SECTORIELLE ENTRÉE DE VILLE NORD

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

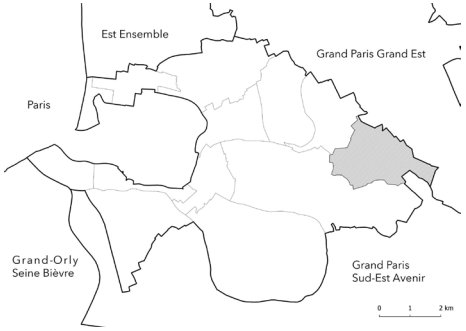
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE ROUTE DE BRY

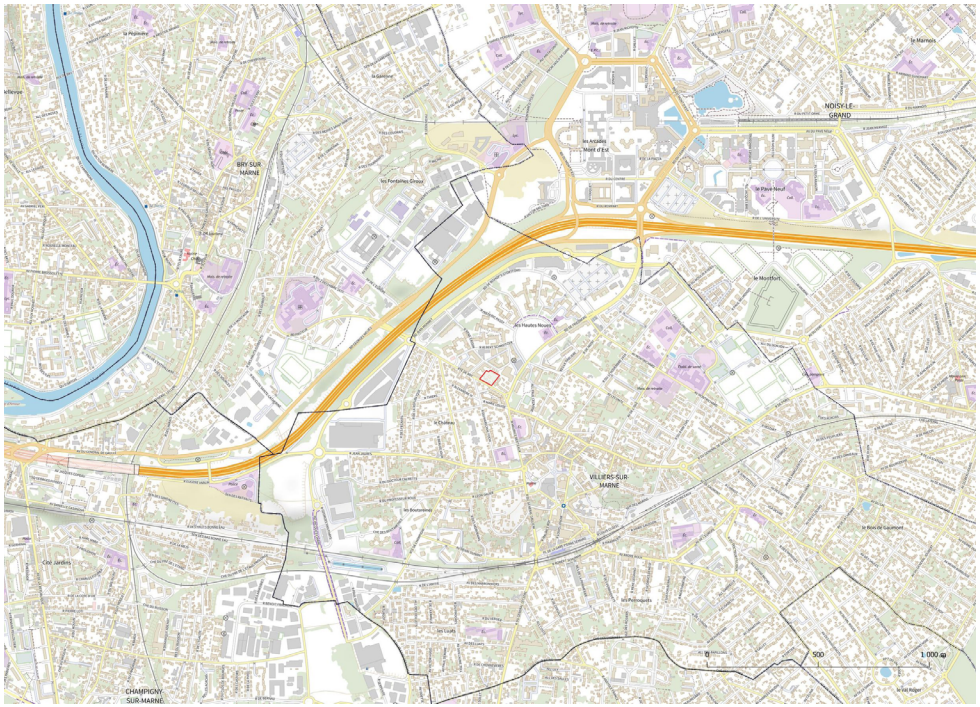
VILLIERS-SUR-MARNE



Localisation et contexte

Situé au nord-ouest de Villiers-sur-Marne, le secteur constitue un ensemble de terrains localisés route de Bry, entre le chemin des Hautes Noues et la rue Théophile Gautier. Majoritairement résidentiel, le site s'inscrit à l'interface entre le quartier des Portes de Villiers, au nord de la route de Bry, et de tissus à dominante pavillonnaire, au sud. Il bénéficie de la proximité de commerces, services, équipements et espaces verts, notamment situés Boulevard de Friedberg.

Le site structure une entrée de ville majeure qui a connu une relative mutation ces dernières années avec la réalisation d'opérations d'habitat collectif aux abords du chemin des Hautes Noues ainsi qu'avec la mise en œuvre du projet ANRU sur le quartier.







OAP SECTORIELLE ROUTE DE BRY

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué ;

• Requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées dans le respect des tissus environnants et en valorisant la localisation stratégique du site sur l'axe d'entrée de ville de la route de Bry, à l'articulation entre le quartier des Portes de Villiers et des tissus pavillonnaires.

Un dialogue urbain et architectural sera à rechercher avec les aménagements récents réalisés dans le cadre du projet ANRU sur les Hautes Noues.

Diversité de l'habitat et des usages

L'aménagement du site est prévu avec une vocation résidentielle. L'offre nouvellement créée permettra de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs, d'accompagner le parcours résidentiel des Villérains et de renforcer la mixité sociale. Un minimum de 100 logements sera réalisé sur le secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Ce secteur entend participer à la réalisation d'un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• La conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Afin de favoriser l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain déjà constitué, des transitions paysagères soignées sont à prévoir entre les futures constructions et les espaces de jardin situés en limites du secteur de l'OAP.

Elles permettront de ménager des retraits des constructions, suffisamment significatifs pour constituer des espaces de respiration avec le bâti environnant et pour assurer la constitution d'espaces végétalisés aux fonctions paysagères et écologiques.

- Afin de minimiser le risque de destruction d'un espace végétalisé sur le secteur, il s'agira de prévoir un coefficient minimum de pleine terre avec obligation de végétalisation dans les projets ;

- Dans le cas où le projet exige l'imperméabilisation d'une partie du site, il s'agira de réduire la surface imperméabilisée et de prévoir un principe de compensation pourra être étudié : désartificialisation et végétalisation d'une parcelle de surface équivalente à celle imperméabilisée ;

- Aussi, le projet pourra utilement intégrer des toitures solaires végétalisées ou biosolaires ;

- Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « ni-

OAP SECTORIELLE ROUTE DE BRY

veau fort » sur le secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA ;

- Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

  Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

L'enjeu sur le secteur sera de requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville.

Le projet intégrera la possibilité d'accès à la construction d'habitat collectif récente située route de Bry.

OAP SECTORIELLE ROUTE DE BRY

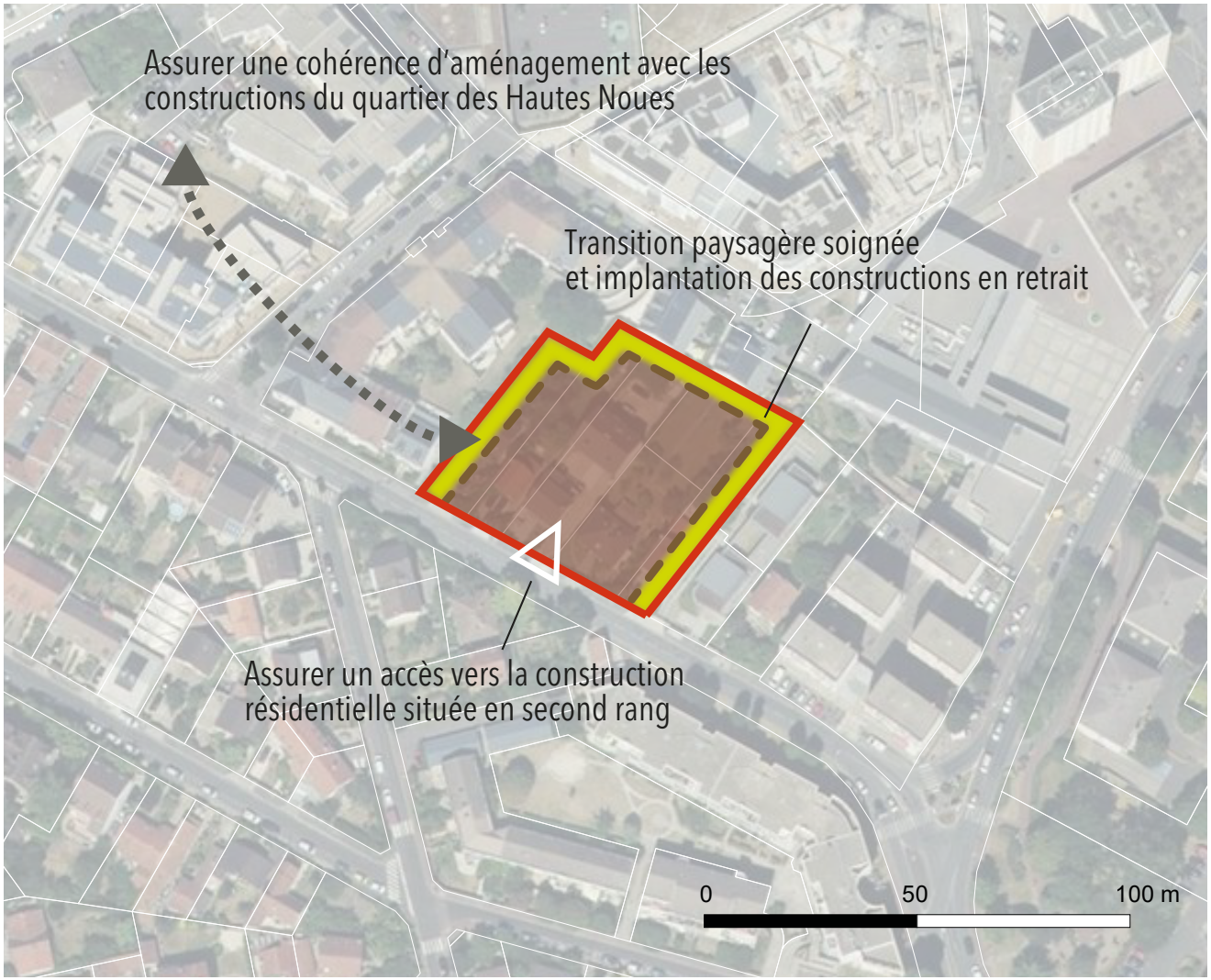
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

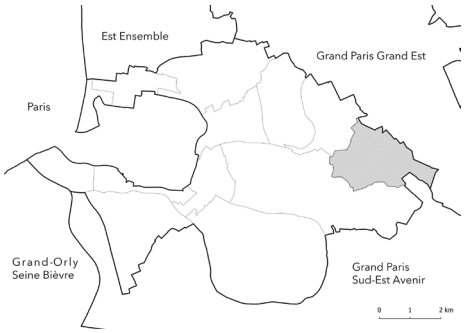
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE RUE DES PIERRES/RUE JEAN JAURÈS

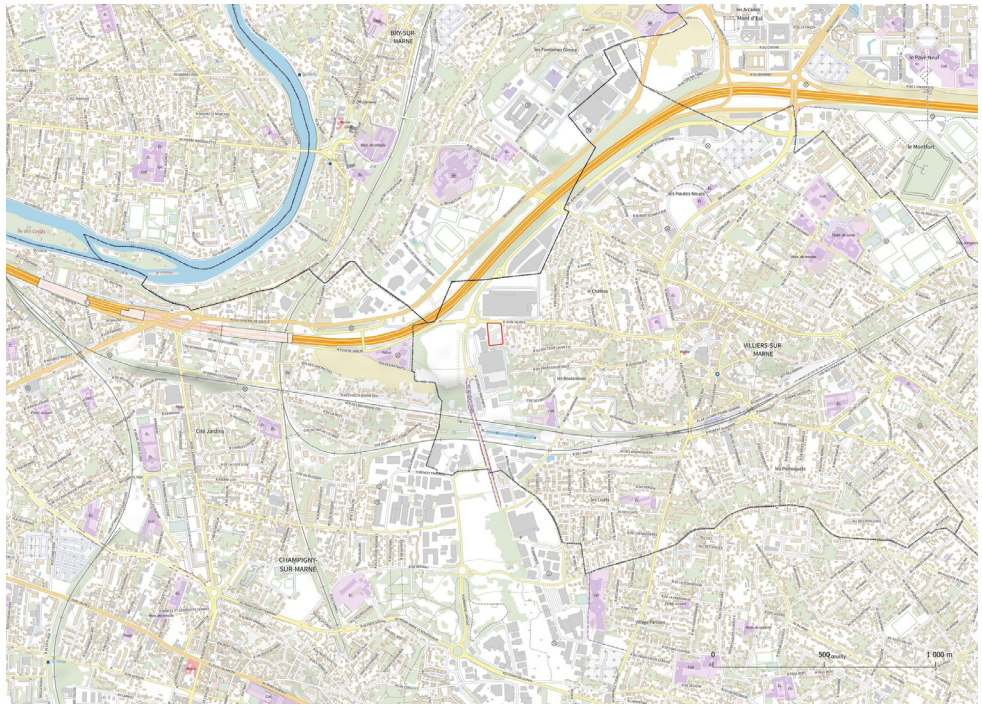
VILLIERS-SUR-MARNE



Localisation et contexte

Situé en entrée de ville Est, le secteur d'OAP s'inscrit à l'articulation entre tissu résidentiel et secteurs d'activités (IKEA, Bricorama notamment).

Il se compose d'activités économiques et d'une habitation.







OAP SECTORIELLE RUE DES PIERRES/RUE JEAN JAURÈS

Périmètres et phasages

Le site d'OAP est bordé par la rue Jean Jaurès au Nord et la rue des Pierres à l'ouest. La rue Jean Jaurès constitue l'un des axes majeurs d'entrée dans la commune ; elle permet de relier le centre-ville et traverse la commune d'Est en Ouest.

Dans le respect des orientations énoncées dans le PADD, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué ;

• Requalifier les abords des grands axes et redonner des caractéristiques plus urbaines aux axes d'entrée de ville ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées dans le respect des tissus urbains environnants. Pour tenir compte de la position d'interface du secteur, à l'articulation entre espaces d'activités économiques et tissu d'habitat individuel, il s'agira de prévoir une progressivité des hauteurs de l'est vers l'ouest du secteur, avec des hauteurs comprises de R+2+combles à R+4+combles ou R+5.

Cette organisation permettra également de « faire écran » aux nuisances sonores de l'autoroute A4 située à proximité du secteur.

En outre, il s'agira de porter une attention particulière aux constructions réalisées qui constitueront une vitrine d'entrée de ville.

Afin de favoriser l'intégration des futures constructions dans le tissu constitué, des transitions paysagères soignées sont à prévoir entre les futures constructions et les limites du secteur d'OAP.

Ces transitions permettront de ménager des retraits des constructions, suffisamment significatifs pour constituer des espaces de respiration avec le bâti environnant et pour assurer la constitution d'espaces végétalisés aux fonctions paysagères et écologiques.

Il s'agira ainsi de permettre une amélioration de la qualité urbaine de la rue Jean Jaurès et d'assurer une bonne intégration entre espaces d'activités économiques, nouvelles constructions et tissu d'habitat individuel.

Diversité de l'habitat et des usages

La vocation du site d'OAP est mixte. Le projet s'organisera autour d'une pluralité de fonctions : habitat, activités économiques compatibles avec la proximité d'habitations (exemple : bureaux, espaces de co-working, co-living, etc.). Un minimum de 120 logements dont 15 en co-living sera réalisé sur le secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

OAP SECTORIELLE RUE DES PIERRES/RUE JEAN JAURÈS

• La conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

L'angle Nord-Ouest du secteur de l'opération sera traité dans un objectif de végétalisation renforcée.

En outre, il s'agira d'assurer l'aménagement d'un espace vert en cœur d'ilot contribuant à la qualité paysagère du secteur et au renforcement de la trame verte communale (articulation avec les cœurs d'ilots pavillonnaires environnants notamment).

- Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « niveau fort » sur le secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA.

Accès et desserte

Pas d'orientations particulières

OAP SECTORIELLE RUE DES PIERRES/RUE JEAN JAURÈS

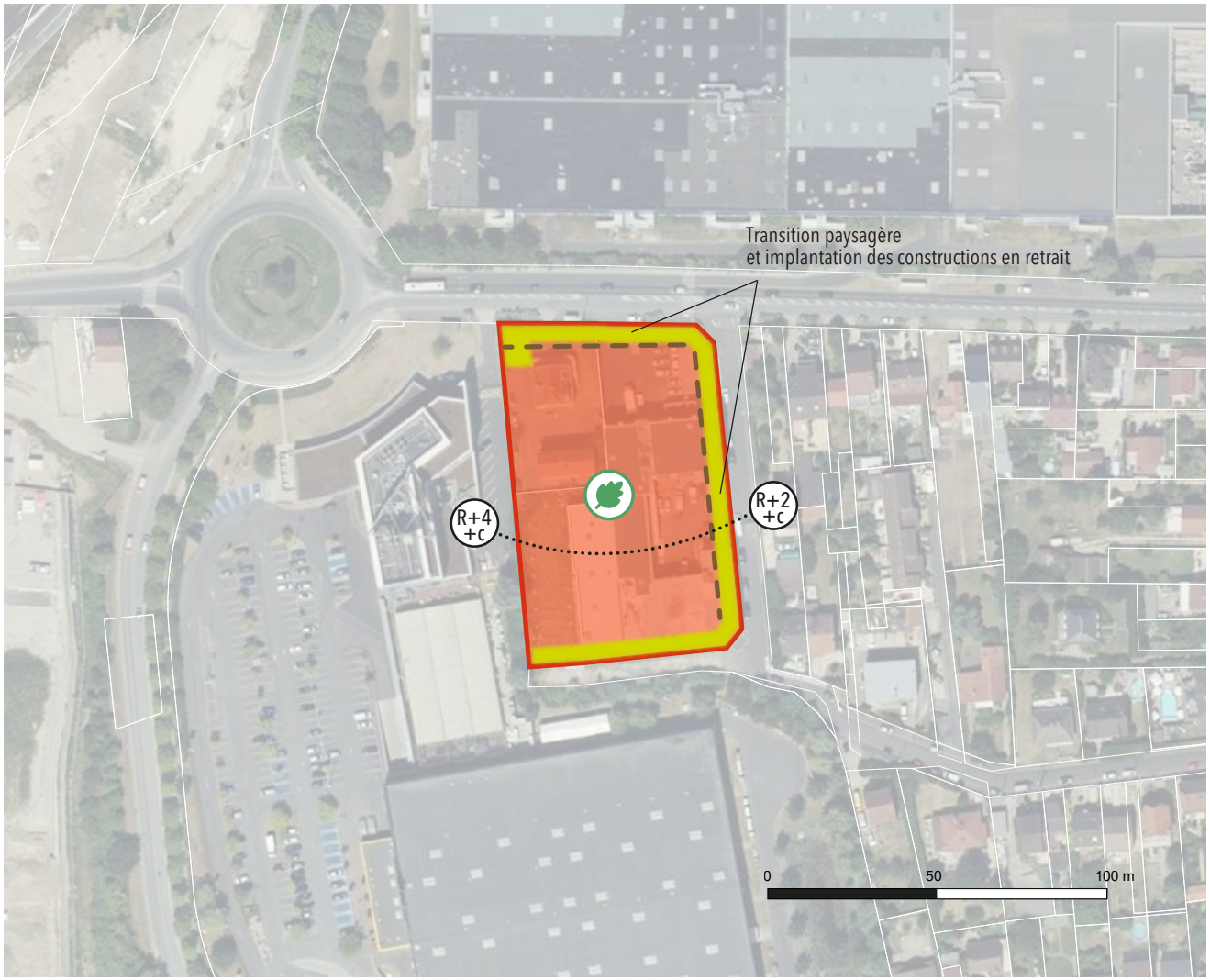
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

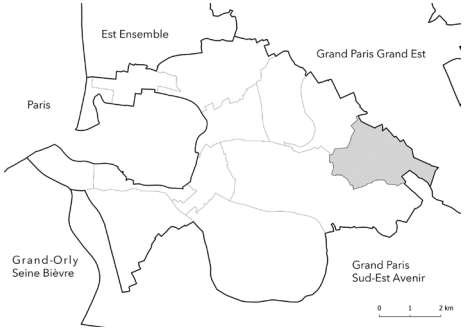
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

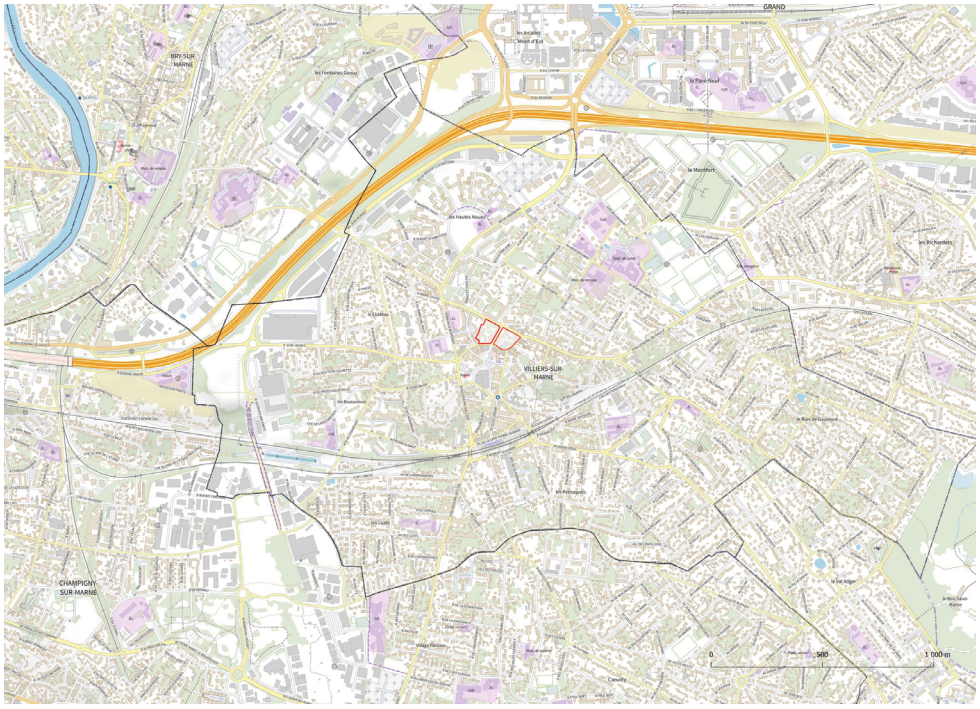
Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS ET DE GAULLE/TROTTIN

VILLIERS-SUR-MARNE





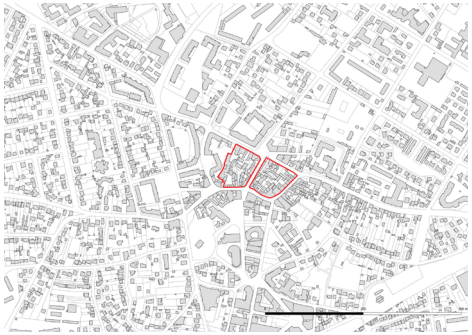
Localisation et contexte

Situé en cœur de ville, à proximité d'équipements, commerces et services, le secteur est composé d'un îlot nommé De Gaulle-Fossés. Le site est constitué d'un bâti ancien à vocation principale d'habitation.

Cette zone est formée d'un îlot réparti entre la rue du général de Gaulle et la rue des Fossés. Elle appartient au noyau dur de l'habitat ancien et traditionnel avec ses rez-de-chaussée commerciaux de Villiers-sur-Marne, comme en témoigne le tissu urbain

Les îlots De Gaulle-Fossés et De Gaulle-Trottin partagent des objectifs d'aménagement communs et d'autres plus singuliers qui sont détaillés ci-après.





OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS ET DE GAULLE/TROTTIN

Diagnostic du site

Cette zone est caractérisée par une organisation en îlot desservi par des venelles au bâti ancien, hétérogène, souvent vétuste. Le parcellaire y est complexe, la construction pouvant occuper 100% de la parcelle. On a souvent des constructions mitoyennes sur leurs 3 cotés. Se mêlent aux habitations d'anciens bâtiments artisanaux ou d'entrepôts en cœur d'îlot.

Les immeubles collectifs ont une hauteur variant de R+1 à R+3 exceptionnellement. Ils sont implantés en façade de rue tandis que l'habitat individuel à R+1 occupe les intérieurs d'îlots délimitant les venelles.

Quelques maisons bénéficient de jardin. La densité et la compacité du bâti sont des caractéristiques de ces quartiers. Du fait de l'étroitesse de certaines venelles, le bâti n'est pas accessible aux véhicules, mais uniquement aux piétons. Ces venelles sont cadastrées appartenant à un ensemble de propriétaires. Les venelles de formes très variées sont pour ces 2 îlots au nombre de six.

Elles sont pour la majorité connectées à la rue du Général de Gaulle et participent à l'ambiance de la rue. En effet cette dernière qui a la particularité d'être relativement étroite trouve des espaces de respirations par le biais de ces échappées visuelles. Certaines venelles permettent de traverser les îlots qu'elles occupent (grâce à une dimension suffisante permettant d'en faire de vrais passages publics) et d'autres qui ne permettent qu'aux riverains d'accéder chez eux à cause de la présence de resserrements trop importants ou de passage par des espaces déjà très largement privatisés.

Le projet porte sur la requalification de ce tissu vernaculaire, en permettant aux venelles de conserver un statut de passage public, développant ainsi les liaisons douces tout en conservant un caractère commun apportant une identité forte à l'ensemble.

Afin de renforcer le rôle de passage public de certaines venelles, le projet prévoit des emplacements réservés pour connecter les venelles et assurer une porosité de l'îlot, un désenclavement piéton nord-sud ou est-ouest.

Le caractère vernaculaire des venelles doit être renforcé et accompagné grâce à des traitements de qualité liés à leurs fonctions futures: fonction de traversée d'îlot ou fonction d'espaces de respiration pour la rue du Général de Gaulle. Ce travail permettrait de retrouver une image globale cohérente pour l'ensemble des venelles.

Il existe encore un bâti ancien individuel, à l'intérieur des îlots qui est une illustration de la maison traditionnelle, briarde, urbaine.

Néanmoins il reste peu de bâtis vraiment authentiques, les maisons ayant souvent subi des transformations au cours du XXe : architecture des années 30, 40, 50, 60, 80, 2000.

Dans les années 2000, un nouvel habitat collectif, ou semi collectif sous forme de maisons de ville, a pu se construire sur les parcelles les plus grandes desservies par les venelles. Mais ces îlots sont vieillissants, certaines venelles concentrent un bâti vétuste en mauvais état.

Si l'enjeu de protection du caractère de ces îlots est important pour la ville, il s'avère que la réalité de l'état de certains bâtis pose question et que les besoins de la région Île-de-France en matière de régénération de l'habitat particulièrement dans un secteur stratégique de centre-ville desservi par une gare sont majeurs.

L'ensemble de ces éléments de contexte explique qu'aujourd'hui, ces îlots du centre-ville font l'objet d'un projet de renouvellement urbain qui conserve l'esprit venelle, l'esprit d'habitat familial, le maintien des commerces en façades de certaines rues.

Enjeux et objectifs communs

• Améliorer les déplacements en privilégiant les mobilités durables par le maintien des venelles, leur requalification pour assurer une connexion entre elles et jouer réellement leur rôle de chemins doux publics ;

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-

OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS ET DE GAULLE/TROTTIN

sur-Marne en développant un quartier traditionnel à la forte mixité fonctionnelle, qui bénéficie d'une bonne proximité avec la gare de Villiers-sur-Marne ;

• Valoriser le cœur de ville en permettant le renouvellement urbain du bâti le plus vétuste tout en maintenant l'échelle des venelles et l'architecture vernaculaire ;

• Veiller sur le parc de logement existant pour lutter contre les problèmes de dégradation ;

• Conduire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement ;

• Permettre la protection des espèces de biodiversité réellement existantes dans la zone en maintenant ou créant les espaces verts, les arbres existants.

Insertion architecturale et urbaine

Le renouvellement urbain de ces îlots devra se faire dans un souci d'intégration urbaine et paysagère avec les îlots environnants du centre-ville, en tenant compte des contraintes identifiées :venelles, rues étroites, échelle villageoise.

Le renouvellement urbain du bâti vétuste doit se faire soit par rénovation du bâti ancien soit par démolition reconstruction, l'objectif étant de préserver l'esprit, l'identité et l'homogénéité des venelles.

Les espaces maintenus et créés seront valorisés par des plantations, intégreront des liaisons douces (piétons, cycles) et valoriseront les arbres les plus remarquables. Les venelles assureront un lien qualitatif.

Les constructions nouvelles et existantes devront respecter les dispositions suivantes :

• Respecter le tissu existant et accompagner les caractéristiques du centre-ville ancien (cours de ferme, venelles, gabarits) qu'elles soient de style briard ou traditionnel ;

• Si une nouvelle construction est située dans un environnement dominé par les constructions à dominante de pierre de meulière, celle-ci devra respecter et accompagner ce caractère « meulière » par des constructions avec enduits à l'ancienne ;

• Elles ne devront pas rompre l'équilibre urbain par une modification lourde menaçant l'ensemble de l'entité du centre-ville de type « petit village ».

D'une manière générale, il conviendra d'éviter de procéder à des transformations majeures de la volumétrie des bâtiments.

Pour les extensions :

• Il faudra veiller à toujours respecter le caractère local en s'inspirant des formes existantes anciennes pour dimensionner, situer et formaliser les agrandissements envisagés.

Pour la restauration ou la rénovation :

• Il convient de choisir des enduits compatibles et respirant, tels que le plâtre ou plâtre et chaux.

Les enduits-ciments qui se sont généralisés tout au long du XXe siècle sont trop imperméables, enfermant l'eau dans les murs ou vers l'intérieur entraînant de graves dégâts sur les maçonneries anciennes.

Les enduits devront s'adapter au support pour garantir une bonne prise sans aggraver l'imperméabilisation du mur. Il s'agit d'étudier au cas par cas.

Les volumes

Ils devront rester simples et compacts, et ils devront s'apparenter à des petites maisons de ville.

Ils éviteront de comporter de petits bâtiments ou dépendances accolés, à l'exception de certains appentis dans la largeur du corps de bâtiment principal qui s'appuient sur un des pignons.

Les toitures

Elles auront des pentes d'environ 35° à 45°, et seront couvertes de petites tuiles plates ou « mécaniques » et exceptionnellement d'ardoise. La tuile plate ancienne, irrégulière et imparfaite, en plus de ces qualités esthétiques de couleurs s'adapte aux défor-

OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS ET DE GAULLE/TROTTIN

mations des charpentes et favorise la ventilation des toits.

Les baies

Elles devront être plus hautes que larges et pourront être cintrées quand elles sont entourées de briques. Elles seront géométriquement réparties suivant des rythmes simples et les descentes de charge.

Les lucarnes seront de types variés à l'exception des « chiens-assis » et « lucarnes rampantes » qui seront interdites.

Les murs

Les enduits peuvent être teintés, de jaune, de gris, de beige et de blanc. Les modénatures sont organisées selon un système de corniche, appuis, soubassements.

La pierre calcaire devra apparaitre en tant que pierre tendre pour certains détails tels que chainage, encadrements et moellons grossiers dans la maçonnerie des habitations. Le grès sera à utiliser comme pierre dans les pavages des espaces publics, d'une couleur allant du gris au brun et au rouge lie de vin.

La brique devra se limiter, comme dans la typologie briarde, aux souches de cheminée, aux soubassements et quelques fois aux encadrements des fenêtres.

Diversité de l'habitat et des usages

Les deux îlots de la rue du Général de Gaulle accueilleront un programme mixte à dominante résidentielle avec le maintien d'un linéaire commerçant sur l'axe Général de Gaulle.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques.

• La conception de façades et des toitures qualitatives sur un mode traditionnel briard, notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces végétalisés permettant de créer des zones vertes de biodiversité urbaine ;

• Une requalification du bâti par traitement des façades ou recomposition du bâti pour ceux en trop mauvais état en s'appuyant sur les caractéristiques de la volumétrie, des matériaux de la maison traditionnelle briarde. Pour toute rénovation il sera recherché si possible les caractères d'origine du bâti afin de mettre en valeur l'authenticité du bâti ;

- Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments ;

  De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments.

- Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

Le site reste essentiellement desservi par la rue Général de Gaulle, la rue des fossés et la rue Claude Trottin, la rue Marthe Debaize avec une intégration des liaisons douces qui irriguent les îlots.

Les venelles seront qualifiées et rendues plus perméables pour servir de liaisons entre le nord et le sud des îlots permettant ainsi de descendre vers le pôle commerçant et administratif ainsi que vers la gare de Villiers-sur-Marne.

OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS ET DE GAULLE/TROTTIN

Orientations spécifiques au secteur De Gaulle-Fossés

• La connexion entre les 2 venelles nord-sud existantes afin de développer le maillage, de fluidifier la circulation piétonne entre les venelles en impasse ;

• la qualification des espaces verts en cœur d'îlot pour créer une respiration verte dans un tissu bâti ne bénéficiant pas toujours de jardins privatifs ;

• la rénovation des bâtis vétuste afin de qualifier l'image globale du centre ancien ;

• une attention portée à toutes les façades pour maintenir l'identité briarde du centre-ville ;

• Le maintien du linéaire commerçant sur la rue du Général de Gaulle au plan de zonage.

Orientations spécifiques au secteur De Gaulle-Trottin

- La recherche d'ouverture et de lien entre la rue de Gaulle et la rue Claude Trottin afin de favoriser les déplacements doux vers la rue commerçante, le centre administratif ;

- La recherche de lien entre la rue Marthe Debaize et la rue Général de Gaulle : lien est – ouest ; Ce lien se réalisera au rythme des opportunités de l'évolution du parcellaire et du renouvellement urbain du bâti ;

- La démolition du bâti en ruine afin de créer du stationnement paysager public à destination des commerces de la rue Général de Gaulle : création de liens piétons parking rue commerçante ;

- La démolition du bâti en ruine afin de créer du stationnement paysager public à destination des commerces de la rue Général de Gaulle : création de liens piétons parking rue commerçante ;

- La qualification des venelles par le paysagement, la qualification des façades, la démolition du bâti en ruine, l'acquisition publique de certaines venelles et donc leur gestion par la collectivité. Ainsi, des emplacements réservés pour le maintien des venelles sont implantés ;

- Le maintien du linéaire commerçant sur la rue Général de Gaulle au plan de zonage ;

- La rénovation des bâtis vétustes afin de qualifier l'image globale du centre ancien.

Schéma des secteurs ci-après

OAP SECTORIELLE DE GAULLE/FOSSÉS

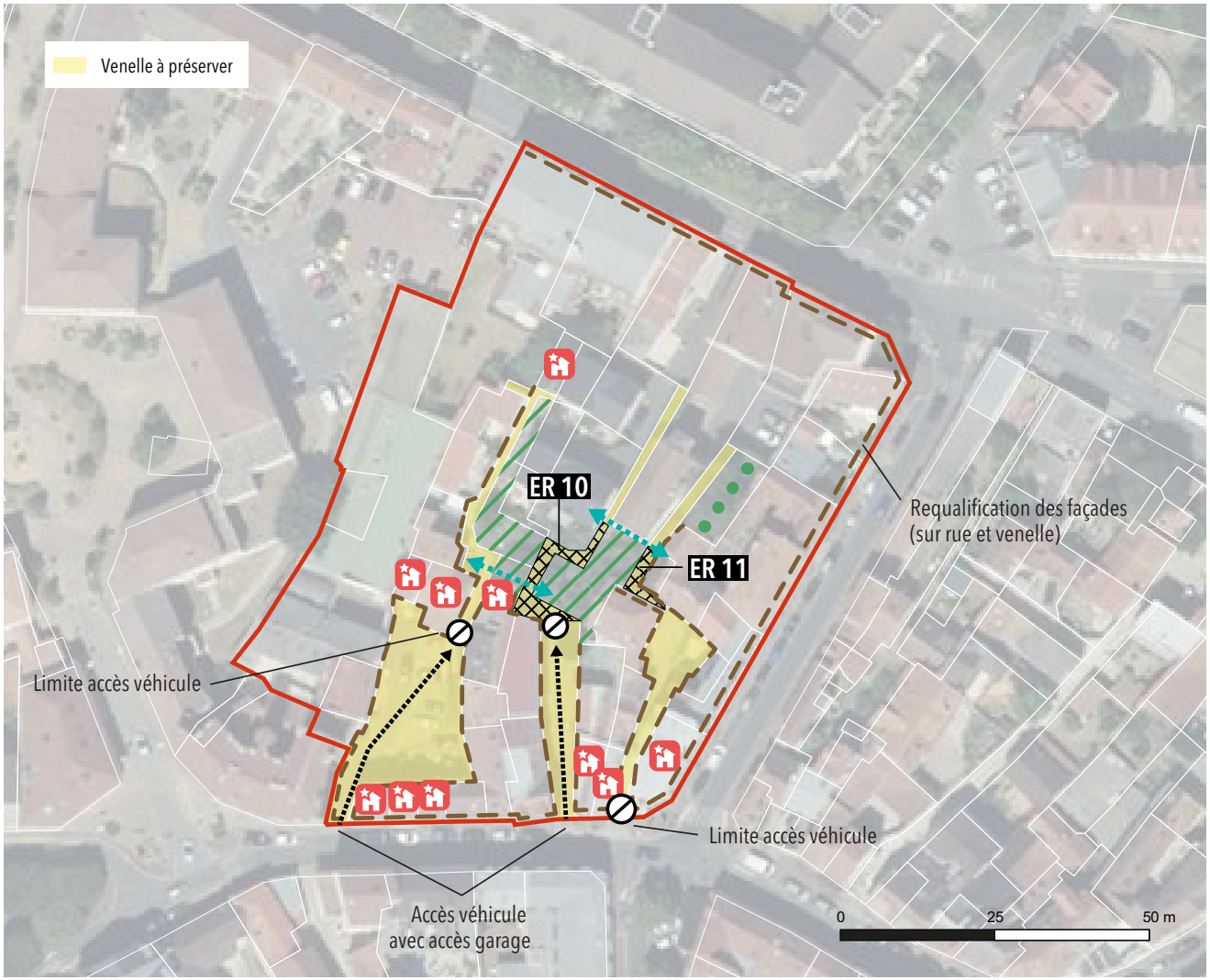
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 / R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE DE GAULLE/TROTTIN

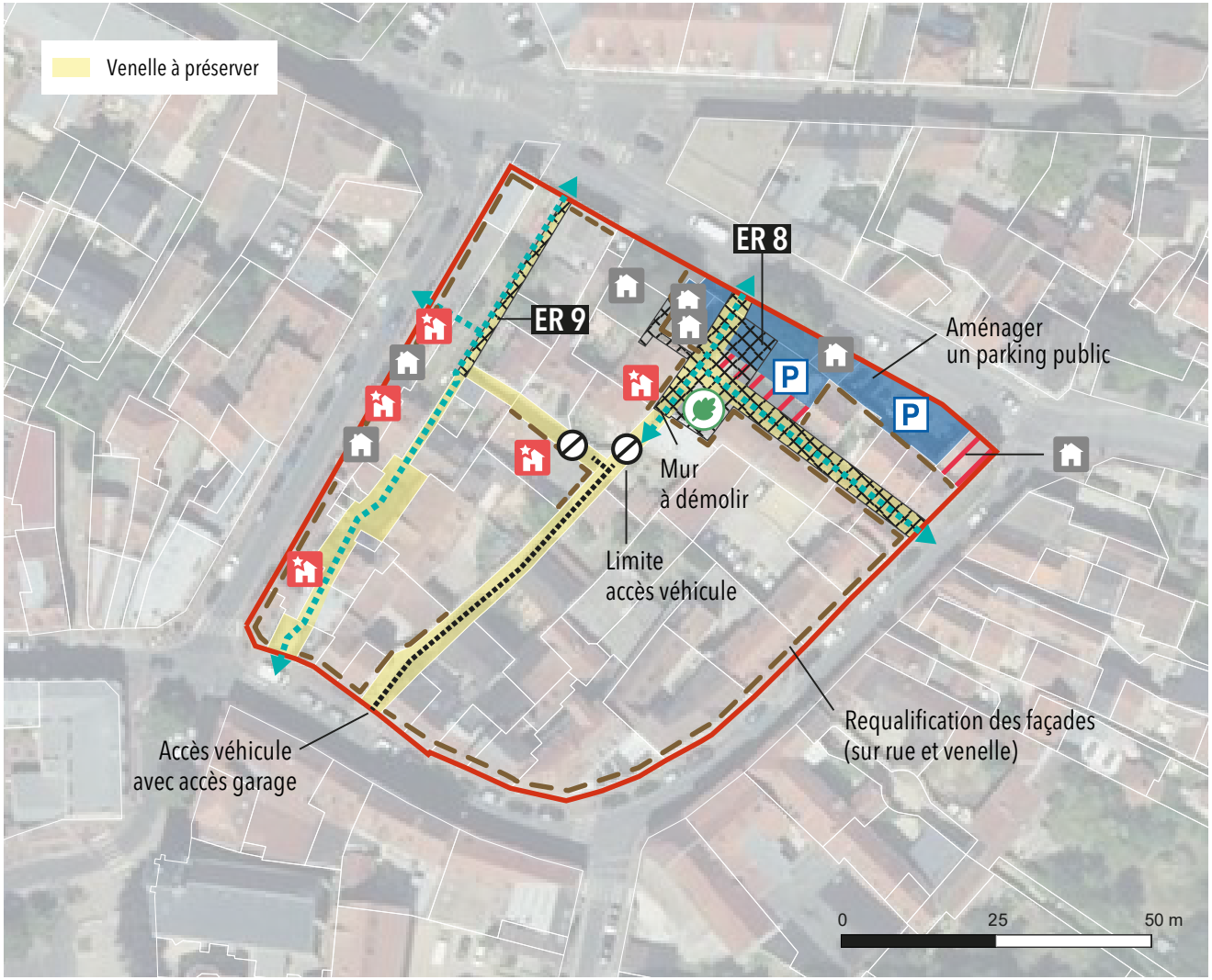
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- P Stationnement existant à conserver
- P Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

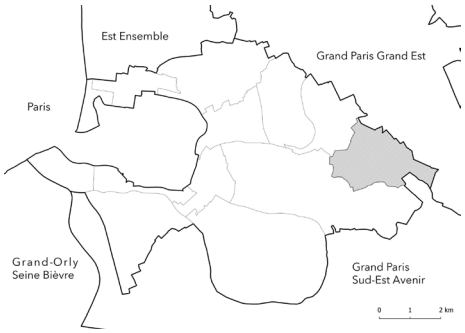
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE REMOIVILLE

VILLIERS-SUR-MARNE

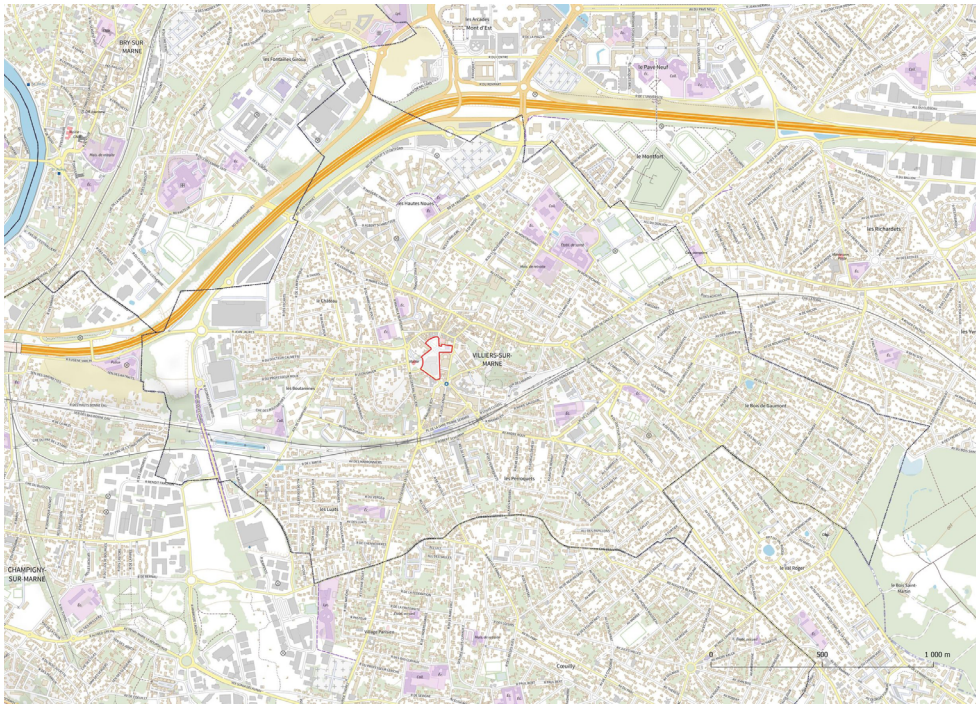


Localisation et contexte

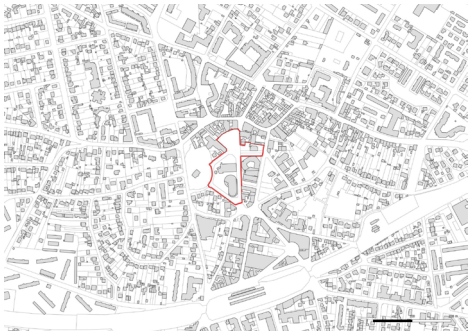
Correspondant à l'une des places majeures de la commune, le secteur d'OAP couvre la place Remoiville et ses abords immédiats partiellement non bâtis.

Cette place s'inscrit en plein centre-ville de la commune. Bordée par la Mairie, des équipements culturels, des logements et des commerces, elle accueille une partie du marché du centre-ville deux fois par semaine.

Structurée par une sculpture en son centre, la place est entourée d'arbres.







OAP SECTORIELLE REMOIVILLE

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations énoncées dans le PADD, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Valoriser le cœur de ville et renforcer l'attractivité d'une de ses places majeures, en améliorant le traitement de l'espace public de la place et en renforçant sa structuration, via la réalisation de nouvelles constructions mixtes (logements et commerces en rez-de-chaussée notamment) ;

• Soutenir la qualité urbaine du centre-ville ;

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué, et qui bénéficient des commerces et services du centre-ville et d'une proximité immédiate avec la gare RER ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futurs bâtis s'inscriront dans la morphologie et les caractéristiques architecturales qui fondent l'identité du centre-ville. L'architecture créée proposera des façades, sur la place, de qualité, afin de participer au renforcement de son attractivité et au renouvellement d'image du centre-ville.

Concernant les locaux commerciaux en rez-de-chaussée, une attention toute particulière est à porter au traitement des façades (composition de la façade et de la vitrine, choix des enseignes).

En outre, afin d'assurer l'intégration des constructions et de valoriser les éléments de patrimoine existant (église, mur et belvédère du musée), la hauteur est limitée à 10 m à l'angle de la place Remoiville et de la rue du Belvédère.

Le kiosque existant, constituant l'un des éléments de l'identité de la place Remoiville, sera valorisé dans le cadre des futurs aménagements.

L'amélioration du traitement de l'espace public et une articulation soignée entre espaces privé et public sont à rechercher. À ce titre, les arbres existants aux abords du parking sont à valoriser dans le cadre des futurs aménagements.

Diversité de l'habitat et des usages

Le site accueillera deux nouveaux ensembles de constructions en optimisation des espaces libres sur la partie Sud et Est de la place, dans le prolongement de la salle Georges Brassens d'une part et de la dernière construction rue du Belvédère, d'autre part.

Les nouvelles constructions contribueront au renforcement de la mixité des fonctions sur la place via la réalisation de logements, mais également de commerces et services en rez-de-chaussée, permettant d'animer le secteur.

L'offre résidentielle nouvellement créée permettra de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et de contribuer à la réalisation des parcours résidentiels pour les Villérains et au renforcement de la mixité sociale. Environ 20 logements seront réalisés sur le secteur.

OAP SECTORIELLE REMOIVILLE

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• La conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Accès et desserte

La valorisation de la place Remoiville passera par une amélioration de la fluidité des déplacements, notamment automobiles, et l'apaisement des flux.

À ce titre, aucune entrée / sortie de véhicules ne sera prévue rue Guillaume Budé dans le cadre de la future opération Située au nord de la salle Georges Brassens. L'accès se fera côté Av. Boieldieu. Il s'agira en outre de valoriser les liaisons douces vers le centre-ville et la gare RER, au Sud du secteur d'OAP.

OAP SECTORIELLE REMOIVILLE

Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

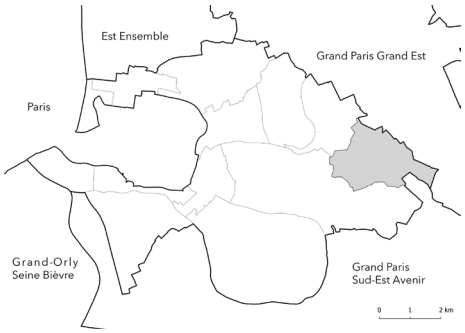
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE COURTS SILLONS

VILLIERS-SUR-MARNE

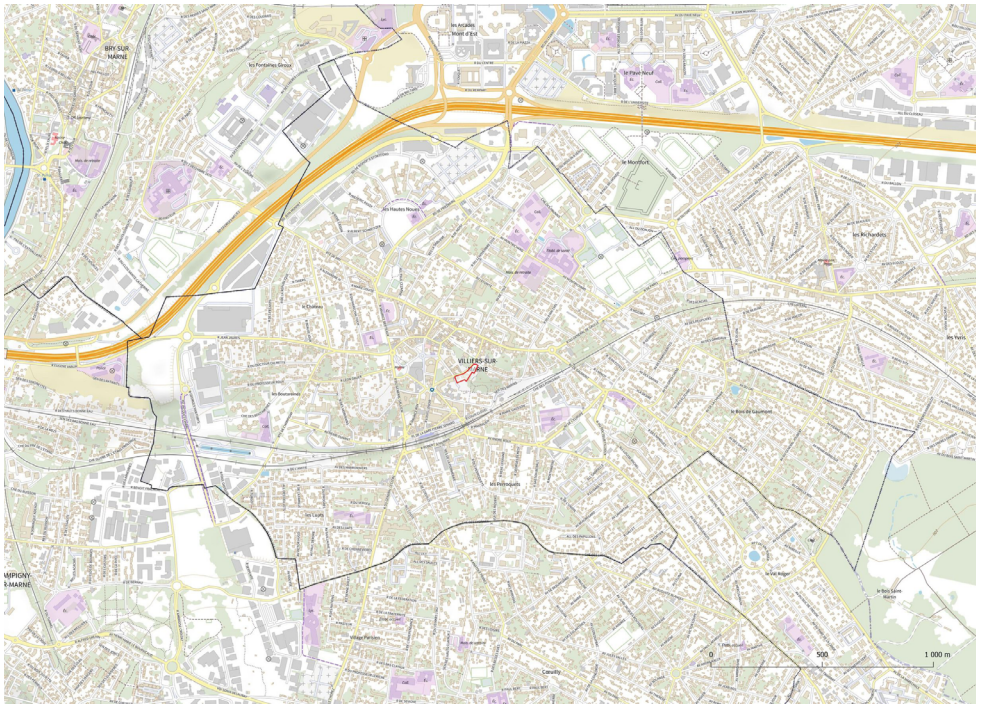


Localisation et contexte

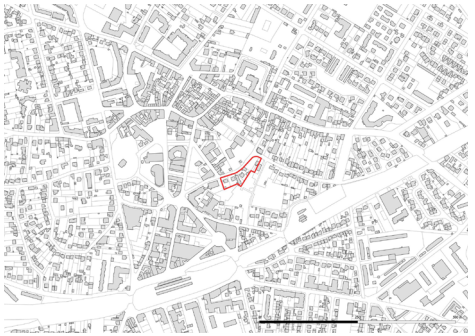
Situé en limite du centre ancien et du parc du Bois Saint-Denis, le site d'OAP s'étend le long de la rue des Courts Sillons sur une surface de 0,3 ha.

Occupant une position stratégique à l'interface entre tissu du centre-ville et tissus résidentiels, espaces bâtis et non bâtis (parc du Bois Saint-Denis), ce secteur offre une opportunité de valorisation urbaine importante pour la commune.

Le site actuellement occupé par de l'habitat et un parking bénéficie en outre de la proximité à la gare RER de Villiers-sur-Marne.







OAP SECTORIELLE COURTS SILLONS

Enjeux et objectifs

Le secteur d'OAP est marqué par une relative déclivité, dans le sens de la rue des Courts Sillons vers le centre-ville et offre des vues lointaines depuis le haut de la rue.

Le site s'inscrit dans un contexte plus large d'évolutions urbaines déjà observables sur le bas de la rue des Courts Sillons où des opérations résidentielles relativement récentes ont contribué à la constitution d'une offre d'habitat collectif dont la forme urbaine annonce le tissu du centre-ville.

Dans le respect des orientations énoncées dans le PADD, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Améliorer les déplacements en privilégiant les mobilités durables par la valorisation du chemin existant, au Sud du secteur d'OAP, permettant l'accès au parc du Bois Saint-Denis ;

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué, et qui bénéficie d'une proximité avec le centre-ville et ses aménités (commerces, services…) et avec la gare RER ;

• Valoriser le cœur de ville élargi en permettant le renouvellement urbain aux abords des tissus du centre historique et permettant une transition avec les tissus résidentiels pavillonnaires ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées dans le respect de caractéristiques architecturales des bâtiments en centre-ville avec des hauteurs similaires pouvant aller jusqu'à R+2+C

Il s'agira également de veiller à aménager des perméabilités entre les futures constructions, afin d'éviter la constitution d'un linéaire bâti le long de la rue des Courts Sillons, masquant les vues vers le parc du Bois Saint-Denis. L'aménagement du site visera ainsi la réalisation de plusieurs constructions, séparées les unes des autres.

La préservation de percées visuelles vers les vues lointaines, depuis le haut de la rue des Courts Sillons, est à intégrer dans la conception des aménagements.

Le long de la rue des Courts Sillons, il s'agira également d'aménager une marge de recul visant à la fois à :

• Assurer l'implantation des constructions en retrait depuis la voie, et, ainsi de favoriser leur insertion urbaine ;

• Et à contribuer au paysagement du secteur via le caractère végétalisé de cette marge de recul.

Enfin, l'angle rue des Courts Sillons / rue des Chapelles fera l'objet d'un aménagement paysager qualitatif, permettant de contribuer à l'intégration urbaine des constructions, spécifiquement depuis le point haut du secteur, et à « annoncer » le parc du Bois Saint-Denis.

Diversité de l'habitat et des usages

Le site accueillera un programme à dominante résidentielle, pouvant être accompagné par un équipement destiné à l'hébergement des personnes âgées, dans le prolongement de la structure existante rue des Courts Sillons (résidence personnes âgées).

Un logement de gardien sera par ailleurs prévu. Le renouvellement du secteur se fera dans un souci d'intégration urbaine et paysagère avec les tissus alentour.

OAP SECTORIELLE COURTS SILLONS

L'offre résidentielle nouvellement créée permettra de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et de contribuer à la réalisation des parcours résidentiels pour les Villérains et au renforcement de la mixité sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• la conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Une attention sera portée à la gestion de l'interface entre les futures constructions et le parc du Bois Saint-Denis via l'aménagement de franges paysagères soignées, répondant à la fois à des objectifs d'intégration paysagère et de renforcement d'une trame verte fonctionnelle à l'échelle communale.

- Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « niveau fort » sur le secteur, il s'agira, dans la mesure du possible, d'éviter toute construction. En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA.

Accès et desserte

L'accessibilité en centre-ville est rendue difficile par des trottoirs existants étroits. Il s'agira de la faciliter par l'élargissement du trottoir à une largeur permettant également l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite par la mise en place d'un emplacement réservé.

L'aménagement du site intégrera la nécessité de ménager un accès vers le cheminement existant menant au parc du Bois Saint-Denis. Il pourra, par exemple, prendre la forme d'un accès sous porche.

OAP SECTORIELLE COURTS SILLONS

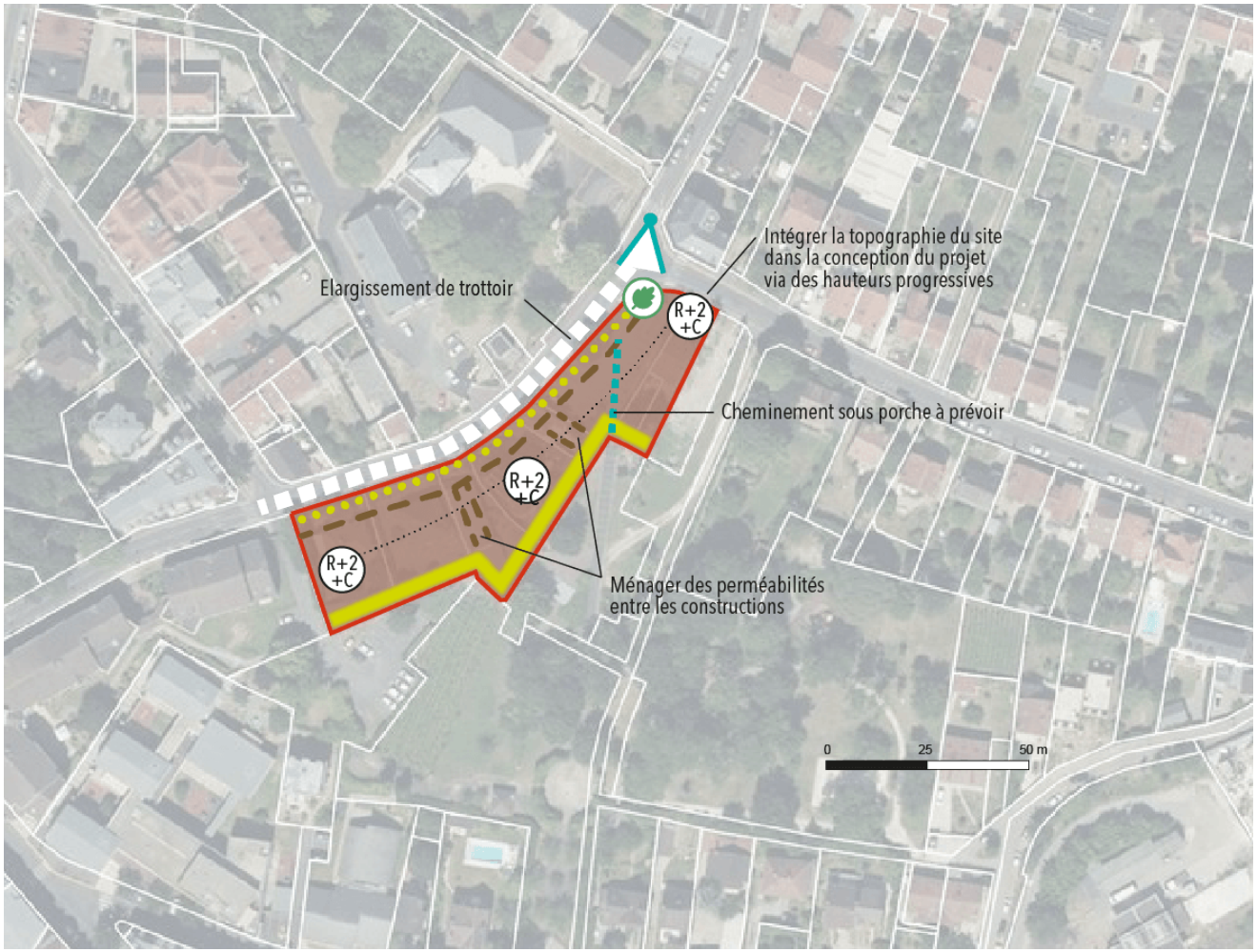
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

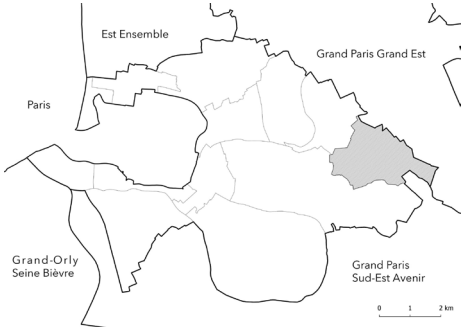
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE ENTRE-DEUX FERROVIAIRES - BOUTAREINES

VILLIERS-SUR-MARNE

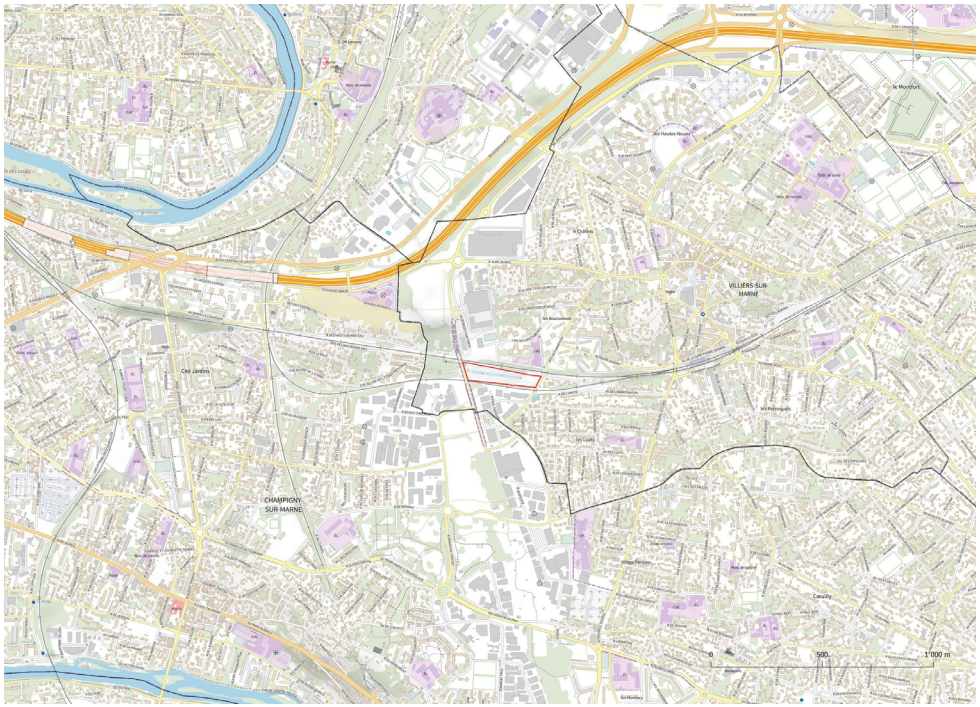


Localisation et contexte

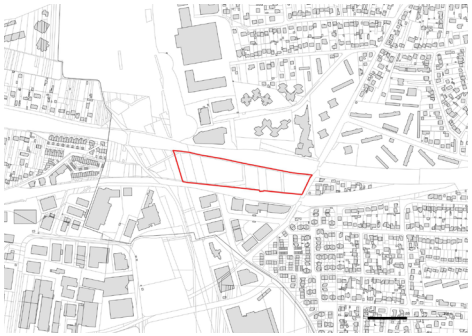
Situé en limite communale, à l'ouest de Villiers-sur-Marne entre les deux voies ferrées, le secteur « Entre-deux ferroviaires - Boutareines » constitue un site stratégique faisant partie de la ZAC des Boutareines depuis 1999.

Le site de 2 hectares est à proximité immédiate du futur quartier Marne Europe (cf. OAP Marne Europe) qui accueillera une gare du Grand Paris Express ainsi qu'une gare d'interconnexion SNCF.

Au sud, le site jouxte une zone d'activités et, à l'est, une zone pavillonnaire. Encaissé entre deux emprises du domaine public ferroviaire et traversé par la RD 10, le site présente un environnement contraint.







OAP SECTORIELLE ENTRE-DEUX FERROVIAIRES - BOUTAREINES

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Améliorer les déplacements en privilégiant les mobilités durables par l'aménagement d'une zone à proximité directe de la future gare du Grand Paris Express ;

• Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne en développant une zone mixte, qui bénéficiera d'une certaine proximité avec la future gare du Grand Paris Express ;

• Créer une continuité urbaine avec Champigny-sur-Marne (quartier pavillonnaire à l'ouest du site) ;

• Valoriser l'entrée ouest du territoire en réinvestissant les friches ;

• Conduire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement ;

• Permettre la protection des espèces de biodiversité réellement existantes dans la zone ou leur transfert dans un environnement aux qualités écologiques adaptées à leurs besoins.

Insertion architecturale et urbaine

Le site accueillera un programme mixte à dominante économique.

L'urbanisation de ces friches devra se faire dans un souci d'intégration urbaine et paysagère avec les secteurs alentour, en tenant compte des contraintes identifiées (site encaissé, voies ferrées) et des qualités écologiques d'une partie de la zone (ZNIEFF de type I).

Les voies créées seront valorisées par des plantations et intégreront des liaisons douces (piétons et cycles).

Diversité de l'habitat et des usages

L'urbanisation de ces friches devra se faire dans un souci d'intégration urbaine et paysagère avec les secteurs alentour, en tenant compte des contraintes identifiées (site encaissé, voies ferrées) et des qualités écologiques d'une partie du site (ZNIEFF type I).

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

- Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

- La conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

- Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Précisions sur la ZNIEFF

Le site est marqué par la présence d'une partie de la ZNIEFF de type I « Friche de la Bonne Eau » qui se poursuit à l'ouest de la RD10. Cet inventaire repose sur des analyses de terrain de 2005 qui avaient permis de recenser, principalement à l'ouest de la RD10, c'est-à-dire au centre de la ZNIEFF, la présence d'une végétation mixte (« mosaïque ») support d'un développement d'insectes protégés (mante religieuse notamment).

Toutefois, une visite en 2009 (OGE – Source Fiche ZNIEFF) a relevé une réduction des habitats présents qui laisse imaginer une réduction des espèces écologiques. Si l'enjeu de protection de la biodiversité est important pour la ville qui a d'ailleurs choisi de ne pas ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la RD10 dans l'immédiat (centre de la ZNIEFF), il s'avère que la réalité de la persistance d'espèces remarquables,

OAP SECTORIELLE ENTRE-DEUX FERROVIAIRES - BOUTAREINES

à ce jour, sur le site de projet, reste à démontrer et que les besoins de la région Île-de-France en matière de développement urbain et particulièrement de création d'emplois dans un secteur stratégique (gare du Grand Paris Express) sont majeurs.

En outre, les insectes qui se sont développés jusqu'alors ont pu être recensés en lien avec le caractère urbain de la zone.

L'ensemble de ces éléments de contexte explique qu'aujourd'hui, l'entrée de territoire ouest fait l'objet d'un projet de développement économique qui doit s'articuler autour de la future gare du GPE et prévoir les moyens de la préservation de la biodiversité réellement existante sur le site ou de son transfert dans un environnement adéquat, notamment à l'ouest où un bassin de rétention doit être réalisé avec un aménagement paysager permettant la préservation de l'intérêt écologique du secteur.

Il sera nécessaire de prévoir la vidange de cet aménagement dans des délais acceptables pour rétablir rapidement ses capacités de rétention.

Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments.

Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

Le site sera essentiellement desservi par un axe routier est-ouest s'appuyant notamment sur la route de Champigny à l'est, et intégrant des liaisons douces. Une aire de retournement adaptée aux besoins devra être trouvée à l'ouest de la ZAC des Boutareines. Les liaisons avec la gare du Grand Paris devront être travaillées afin qu'elles soient agréables et pratiques.

De plus des cheminements, notamment des liaisons douces, devront être réalisés pour permettre un accès aisé à la gare du Grand Paris Express.

OAP SECTORIELLE ENTRE-DEUX FERROVIAIRES - BOUTAREINES

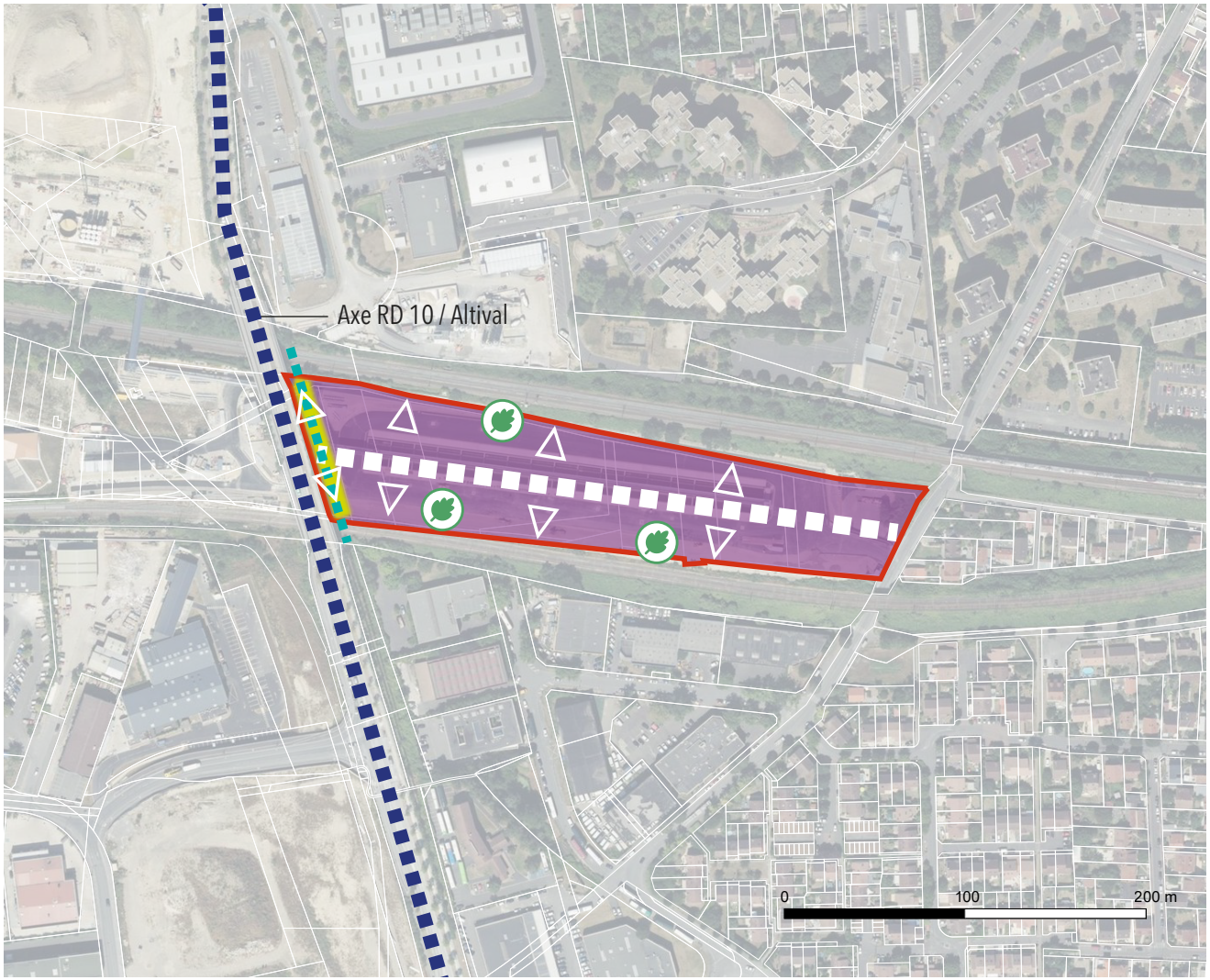
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

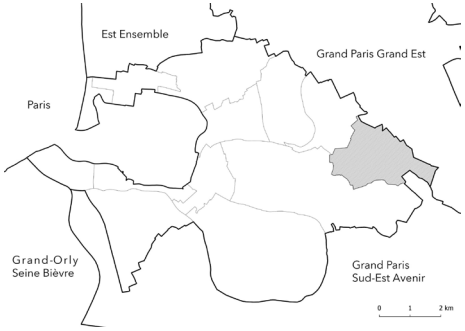
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE LECLERC/CŒUILLY

VILLIERS-SUR-MARNE

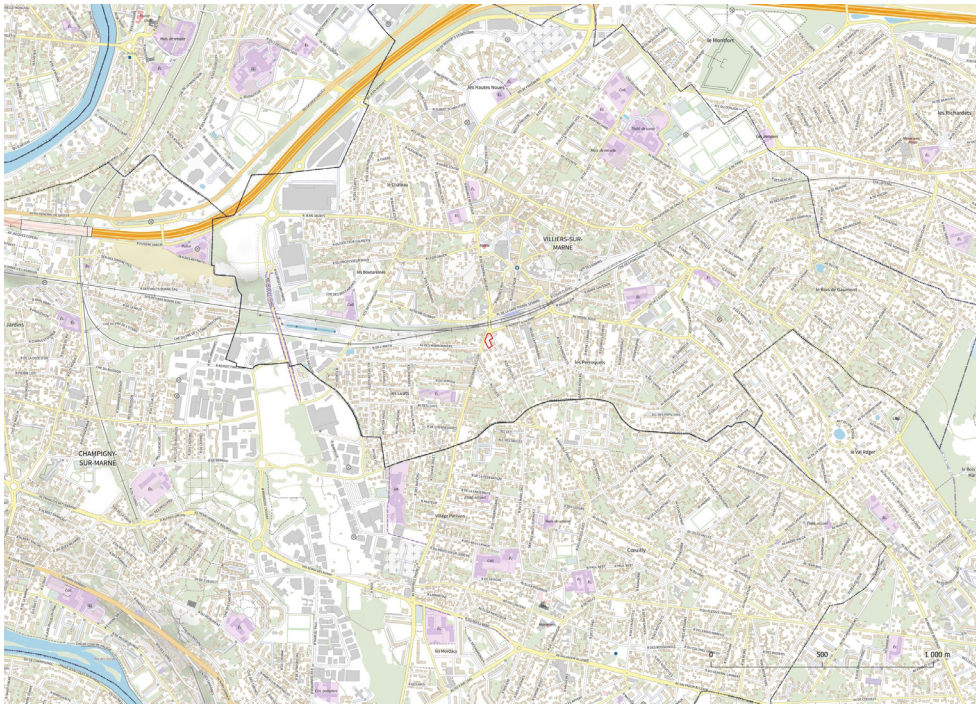


Localisation et contexte

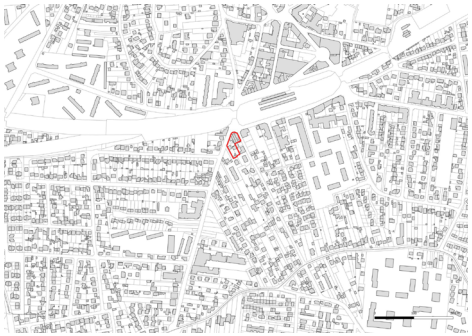
Situé au Sud des voies ferrées, à proximité immédiate de la gare RER, le secteur d'OAP correspond à l'angle formé par les rues du Général Leclerc et de Coeuilly.

Le site est composé de constructions majoritairement résidentielles, marquées par une relative dégradation, et de quelques locaux commerciaux, dont certains sont vacants.

Les abords du secteur ont connu des mutations récentes, dont la réalisation de nouveaux logements entre la rue de Coeuilly et l'allée de la Justice.







OAP SECTORIELLE LECLERC/CŒUILLY

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations énoncées dans le PADD, l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué, et qui bénéficient des commerces et services du centre-ville et d'une proximité immédiate avec la gare RER ;

• Veiller sur le parc de logements pour lutter contre les problèmes de dégradation, d'insalubrité et d'habitat indigne ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées dans le respect des tissus urbains environnants et en valorisant la localisation stratégique du site aux abords immédiats de la gare. Ainsi les hauteurs moyennes des bâtis s'inscriront dans des gabarits de type R+3+combles, avec une possibilité de prévoir un niveau supplémentaire pour des constructions implantées à l'angle (afin de constituer un repère dans le tissu) et le long de la rue du Général Leclerc, au regard de la largeur de la voie.

Une attention particulière sera à porter à l'intégration urbaine des futures constructions, particulièrement celles à l'angle du secteur d'OAP, situées dans l'axe de la RD 233, assurant une liaison avec le centre-ville.

Afin de favoriser l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain déjà constitué, une transition paysagère soignée est à prévoir entre les futures constructions et les espaces de jardin situés à l'arrière du secteur d'OAP.

Diversité de l'habitat et des usages

L'aménagement du site est prévu à vocation dominante résidentielle spécifique, à destination des étudiants, mais une mixité des fonctions, notamment via le développement de commerces en rez-de-chaussée, est à rechercher, en lien avec l'activité commerciale présente aux abords du rond-point. Une résidence étudiante de 200 chambres sera réalisée.

L'offre résidentielle nouvellement créée permettra de répondre aux besoins des jeunes ménages (étudiants) et de contribuer à la réalisation des parcours résidentiels pour les Villiérains et au renforcement de la mixité sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• la conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Compte tenu de la présence d'une zone d'aléa de retrait gonflement des argiles (RGA) de « niveau fort » sur le secteur, il s'agira, dans la mesure du possible, d'éviter toute construction. En cas de programmes immobiliers sur ce secteur, il s'agira de promouvoir des modes constructifs résilients à l'aléa de RGA.

Afin de favoriser la présence de nature dans le secteur, il s'agira de prévoir un coefficient minimum de pleine terre avec obligation de végétalisation.

Aussi, le projet pourra utilement intégrer des toi-

OAP SECTORIELLE LECLERC/CŒUILLY

tures solaires végétalisées ou biosolaires.

Accès et desserte

La desserte du secteur d'OAP sera facilitée via l'élargissement des rues du Général de Leclerc et de Coeuilly. En outre, pour des motifs de sécurité et d'intégration urbaine, un pan coupé sera à aménager à l'angle du secteur de projet.

Les aménagements du secteur permettront de faciliter l'accès à la gare RER pour les piétons et la sécurisation des déplacements pour tous (personnes à mobilité réduite spécifiquement).

OAP SECTORIELLE LECLERC/CŒUILLY

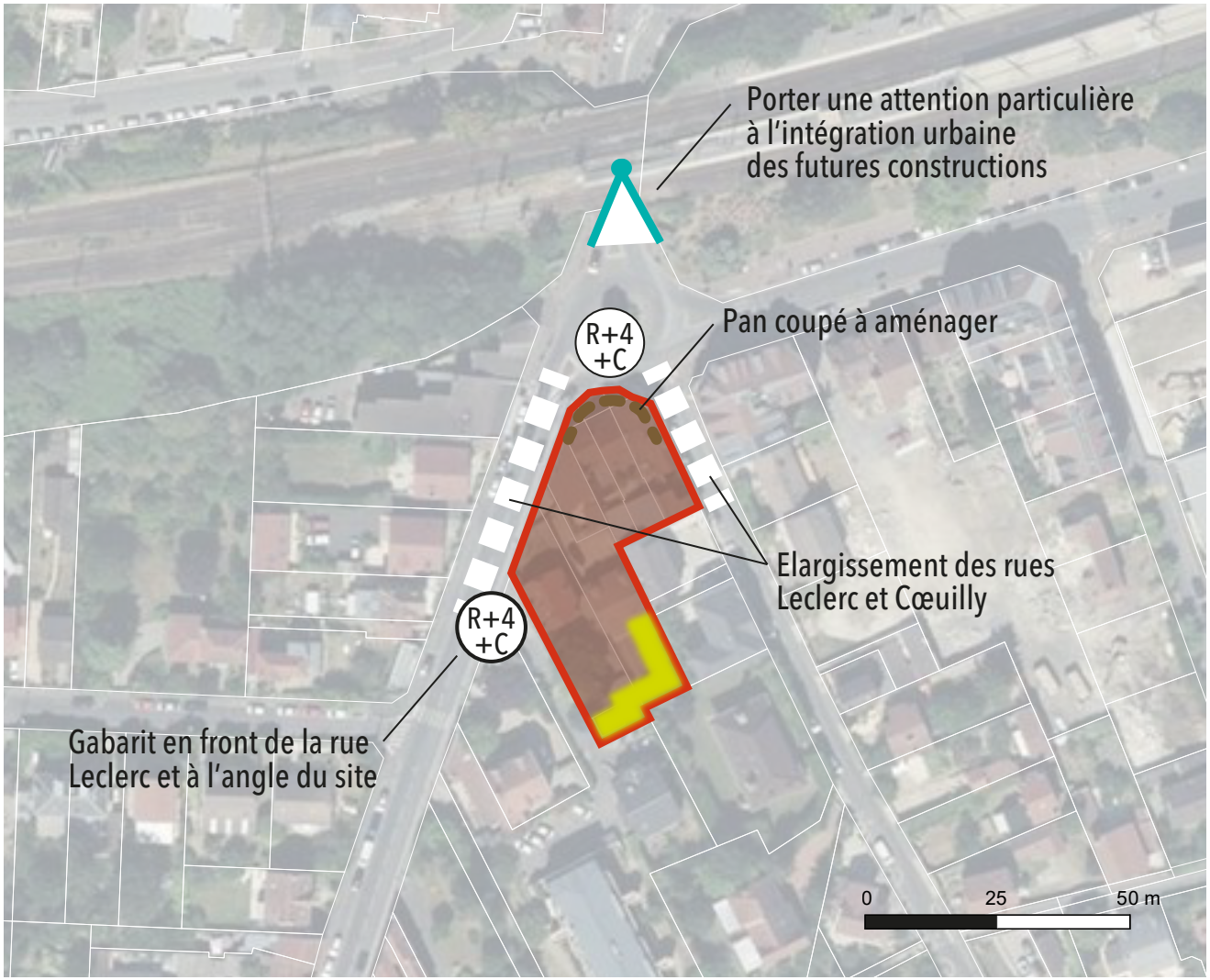
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

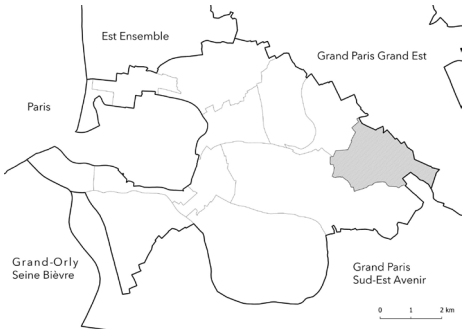
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE MARNE EUROPE - NORD DES BOUTAREINES

VILLIERS-SUR-MARNE

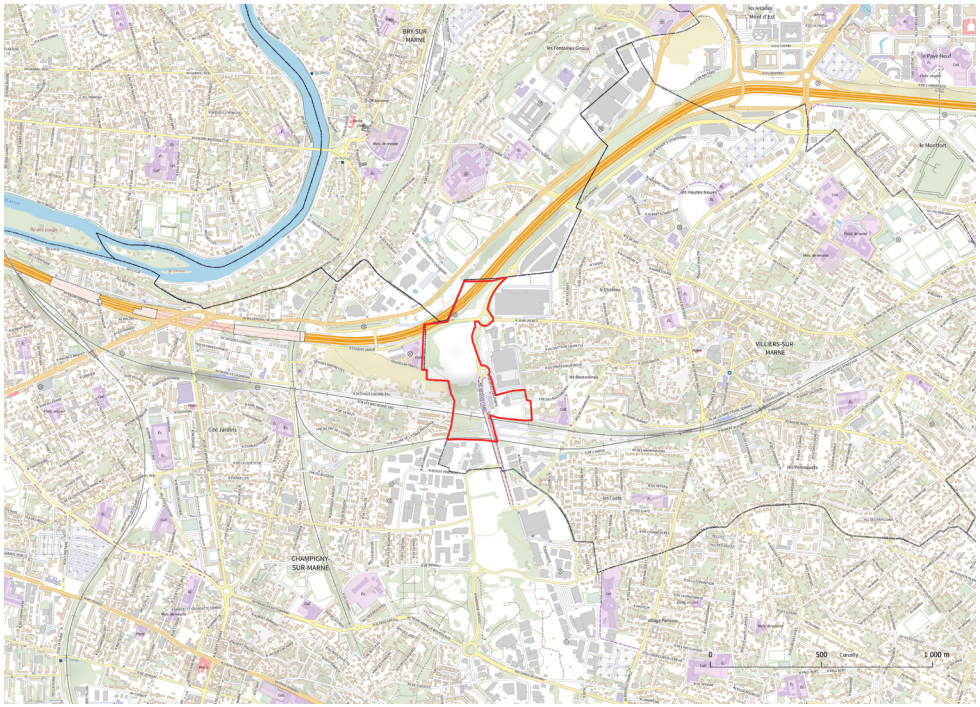


Localisation et contexte

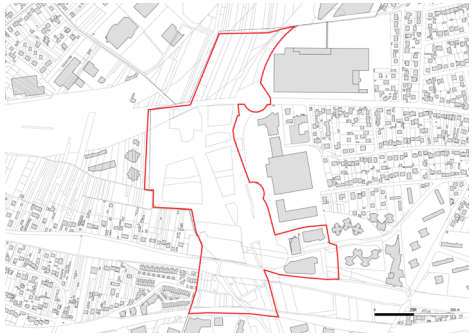
Situé sur la frange ouest de Villiers-sur-Marne, l'OAP constitue un secteur stratégique de développement urbain de 11 ha à l'échelle communale, intercommunale et pour la proche couronne parisienne. Ce terrain a accueilli sur une grande partie un golf puis a été laissé en friche et utilisé comme lieu de décharge sauvage.

Le site est ensuite retenu pour accueillir la gare Villiers-Champigny -Bry de la ligne 15 du Grand Paris Express qui permettra d'accompagner la reconquête urbaine des emprises de l'ex-A87 et de créer une nouvelle centralité à la limite de ces trois communes.

Grâce à l'arrivée de la gare et de l'interconnexion RER E, le quartier Marne Europe deviendra un véritable hub métropolitain entre Paris et Marne-la-Vallée, Roissy et Orly. Ce futur quartier tirera parti de la topographie naturelle du territoire, en belvédère sur le Grand Paris.







OAP SECTORIELLE MARNE EUROPE - NORD DES BOUTAREINES

Enjeux et objectifs

L'ambition autour de ce nouveau quartier est de renforcer le rayonnement de la commune et notamment son rayonnement économique et d'en faire un quartier durable :

• Desservi par les transports collectifs ;

• Mettant en avant les modes doux ;

• Prônant la mixité fonctionnelle ;

• Assurant une mixité sociale au sein du quartier et de la commune.

Les enjeux de l'urbanisation de cette zone sont multiples, à l'échelle de la commune, l'échelle intercommunale et l'échelle régionale. Dans le respect des orientations du PADD, l'OAP vise à orienter l'aménagement de ce secteur afin de :

• Soutenir l'amélioration des infrastructures de transport à l'échelle supra-communale en permettant la construction de cette nouvelle gare du réseau du Grand Paris Express de la ligne 15 Sud, Villiers-Champigny-Bry et la gare d'interconnexion du RER E ;

• Structurer l'espace autour de 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun : le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe qui doit être un nouveau quartier de la commune ;

• Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne en développant une zone mixte autour de la gare du Grand Paris Express ;

• Valoriser les entrées du territoire. La nouvelle gare Villiers-Champigny-Bry constituera une nouvelle entrée de ville pour la commune de Villiers-sur-Marne. Ce nouveau quartier aura un rôle majeur dans le rayonnement de la commune, c'est pourquoi il devra mettre en valeur le territoire communal ;

• Conduire un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales (ici sur une friche), tout en limitant les impacts sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Par son architecture puissante, audacieuse et innovante et sa position en vitrine de l'autoroute A4, le Palais des Congrès et les hôtels donneront une identité forte et de la lisibilité à l'ensemble de l'opération.

Les émergences du quartier entrent en résonance avec le point haut du Palais des Congrès. Ces bâtiments, dédiés aux logements, dialogueront les uns avec les autres, tant par leurs formes que par les matériaux utilisés.

Les hauteurs des bâtiments dans le quartier vont s'échelonner de moins de 35m à 100m, point culminant du Palais des Congrès (cf. schéma de l'OAP). Le choix de la hauteur sur la Palais des Congrès s'explique par la volonté de créer un élément phare, un bâtiment d'exception porteur de nouvelles synergies sociales, culturelles et économiques qui sera visible depuis la gare du Grand Paris Express et depuis l'A4.

Les équipements créés proposeront des façades sur rue dynamiques et de qualité afin de participer au renouvellement d'image pour le site.

Il s'agira donc d'un signal urbain et contemporain qui symbolisera le dynamisme de la ville et la porte d'entrée à l'Est du Grand Paris.

Diversité de l'habitat et des usages

Le site sera urbanisé afin de s'intégrer aux zones déjà urbanisées alentour et d'être bien connecté aux tissus urbains et aux réseaux viaires de Villiers-sur-Marne, de Champigny-sur-Marne et Bry-sur-Marne.

Le dossier de réalisation de la ZAC Marne Europe précisera la programmation sur les bases suivantes :

• 80 000 m² de SDP de bureaux ;

• 65 000 m² de SDP habitat, soit 1000 logements ;

OAP SECTORIELLE MARNE EUROPE - NORD DES BOUTAREINES

• 10 000 m² de SDP résidence, soit 350 unités de résidences ;

• 25 000 m² de SDP de commerces et services ;

• 30 000 m² de SDP pour le Palais des Congrès/Hôtel/Cinéma.

Ce quartier a vocation à devenir un marqueur métropolitain à l'architecture ambitieuse, un point de repère visible dans le Grand Paris.

Il s'agira également de développer l'offre entrepreneuriale et économique en faisant de ce nouveau quartier un moteur économique pour la commune avec la création d'un pôle tertiaire pour favoriser l'innovation, faire naître des idées et pour attirer près de 3000 travailleurs sur le secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions donneront une image « écoresponsable » à l'opération avec :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• La conception de façades qualitatives (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration.

Marne Europe sera conçu comme un quartier exemplaire utilisant des matériaux biosourcés dont le bois occupe une part significative. Pour des raisons d'économie, d'écologie ou d'évolution architecturale, les immeubles d'aujourd'hui utilisent de moins en moins de produits de finition. L'usage du bois révèle la volonté d'insérer le quartier dans le processus de virage énergétique.

Les avantages de la construction bois : le bois est un matériau de qualité possédant de hautes performances techniques. Par ses qualités intrinsèques, son aspect, son toucher, ses senteurs, il permet d'offrir un écrin de bien-être extrêmement chaleureux.

Il est renouvelable, stocke le dioxyde de carbone, permet d'alléger les descentes de charges, de réduire la dépense énergétique et les nuisances des chantiers et accroît la vitesse de construction. En conclusion, la construction bois permet de stocker du CO^2 au lieu d'en émettre.

Précisions sur la ZNIEFF

Le site est marqué par la présence d'une partie de la ZNIEFF de type I « Friche de la Bonne Eau » qui se poursuit à l'ouest de la RD10. Cet inventaire repose sur des analyses de terrain de 2005 qui avaient permis de recenser, principalement à l'ouest de la RD10, c'est-à-dire au centre de la ZNIEFF, la présence d'une végétation mixte (« mosaïque ») support d'un développement d'insectes protégés (mante religieuse notamment).

Toutefois, une visite en 2009 (OGE – Source Fiche ZNIEFF) a relevé une réduction des habitats présents qui laisse imaginer une réduction des espèces écologiques. Si l'enjeu de protection de la biodiversité est important pour la ville qui a d'ailleurs choisi de ne pas ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la RD10 dans l'immédiat (centre de la ZNIEFF), il s'avère que la réalité de la persistance d'espèces remarquables, à ce jour, sur le site de projet, reste à démontrer et que les besoins de la région Île-de-France en matière de développement urbain et particulièrement de création d'emplois dans un secteur stratégique (gare du Grand Paris Express) sont majeurs.

Une étude d'impact réalisée par EPAMARNE a été versée au dossier de création de la ZAC en 2015 et une évaluation environnementale du projet a été conduite et versée au dossier d'enquête publique.

Traitement paysager et espaces publics :

Les voies douces créées seront valorisées par des plantations de qualité. Par ailleurs, des espaces de repos et de pause seront réalisés.

Un jardin métropolitain de 2ha (env.) sera réalisé

OAP SECTORIELLE MARNE EUROPE - NORD DES BOUTAREINES

au cœur du quartier permettant un parcours piéton entre la gare et le Palais des Congrès et des axes végétaux le long des trames viaires seront réalisés.

Le jardin métropolitain s'échelonne suivant un jeu de terrasses, d'escaliers, de placettes qui rythment le parcours du piéton. La végétation changeante selon les différentes strates du jardin donne des identités spécifiques aux différents points du parcours. Il mettra en scène une nature qui s'inspire des haies généreuses bocagères structurant la campagne du Val-de-Marne.

Accès et desserte

Le nouveau quartier Marne Europe doit être connecté au tissu existant de la commune. Il doit s'intégrer harmonieusement aux autres quartiers de la commune. La trame viaire a été spécialement conçue afin d'intégrer le quartier au réseau viaire existant avec des axes Nord-Sud et Est-Ouest.

Ces axes ouverts aux véhicules motorisés auront une largeur minimale de 15m afin de permettre une ouverture visuelle sur les rez-de-chaussée et socles des bâtiments. 2 axes spécifiques pour les liaisons douces seront réalisés, avec une largeur minimale de 11m.

Cette trame viaire sera doublée d'une trame verte avec la mise en place de linéaires arborés le long des voies. Cette nouvelle centralité sera un nouveau pôle d'attractivité de la commune grâce notamment à la gare du Grand Paris Express, qui viendra compléter le réseau de transport collectif. Cette gare ne se substituera pas à la gare de Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévise qui dessert le centre-ville, mais viendra bien compléter la desserte de la commune grâce à la gare d'interconnexion avec le RER E qui se situera au Sud de la gare du Grand Paris Express.

De même, ce quartier devra être connecté aux communes de Champigny-sur-Marne et de Bry-sur-Marne qui sont directement concernées par la gare du Grand Paris Express. Le futur réseau de bus via l'Altival relira le pôle gare de Noisy-Mont d'Est (RER A) aux quartiers denses de Chennevières et de Champigny en passant par la future gare du Grand Paris Express, (RER E et ligne 15) et assurera l'essentiel des rabattements vers ces gares.

La future gare routière viendra compléter l'interconnexion Métro/RER et constituera le pôle multimodal de Marne Europe. Une piste cyclable en lien avec l'Altival et les parkings à vélos compléteront le pôle multimodal.

Le quartier Marne Europe sera très bien desservi en matière de transports collectifs. Dans un souci de mise en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains en Île-de-France approuvé en 2014, les règles relatives au stationnement dans ce quartier évoluent afin de laisser la place à l'utilisation des transports en commun et des modes doux, plutôt qu'à la voiture.

Il est proposé la mise en place de parkings avec foisonnement des places. Quand un projet comporte plusieurs destinations, ou plusieurs projets concomitants comportant plusieurs destinations, la mutualisation du stationnement est possible sur le terrain d'assiette et /ou sur les autres terrains d'assiette.

OAP SECTORIELLE MARNE EUROPE - NORD DES BOUTAREINES

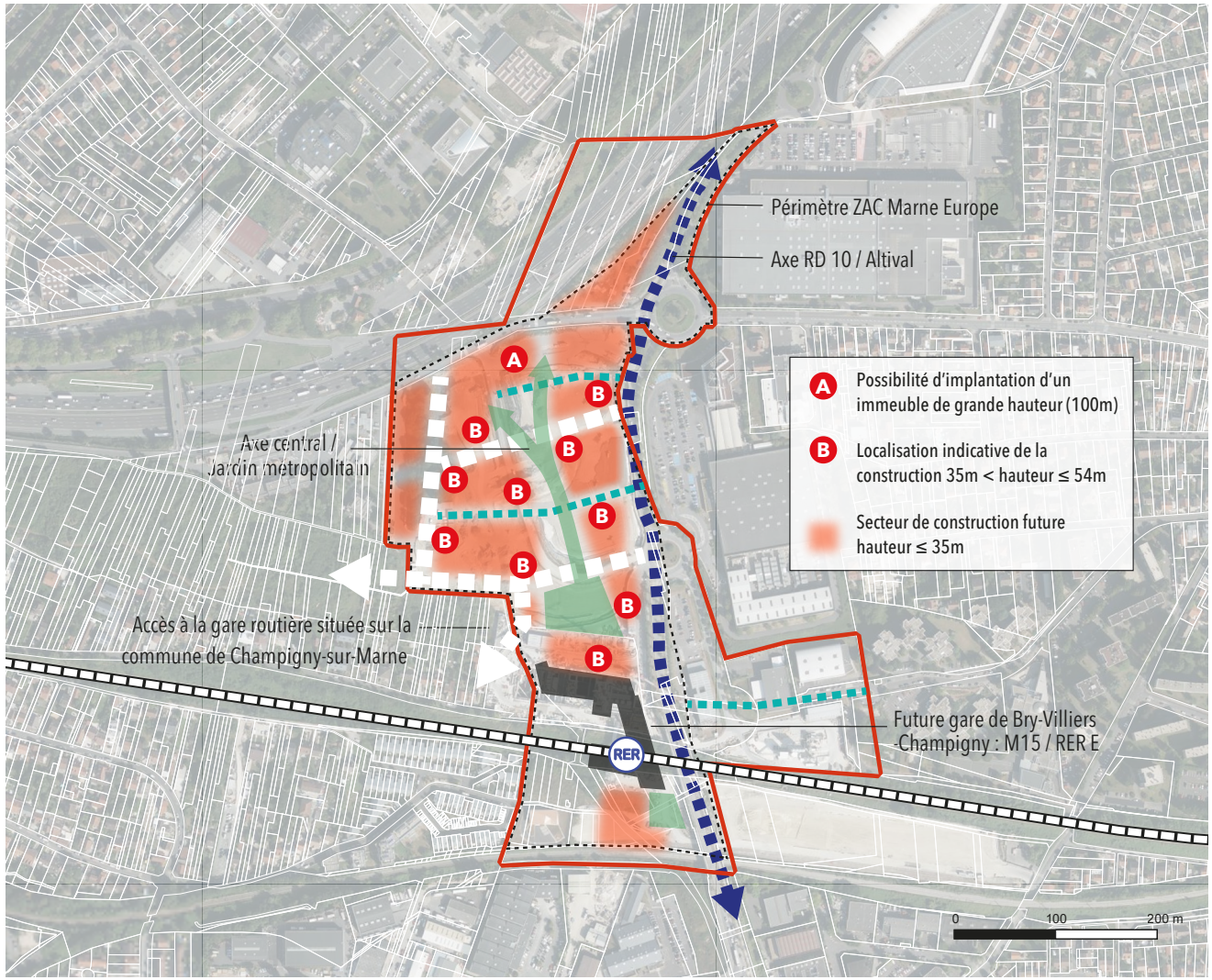
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- P Stationnement existant à conserver
- P Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

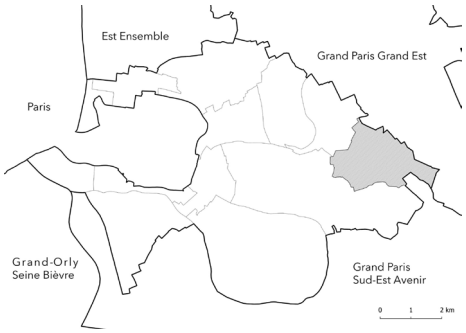
Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE MENTIENNE / BERTEAUX

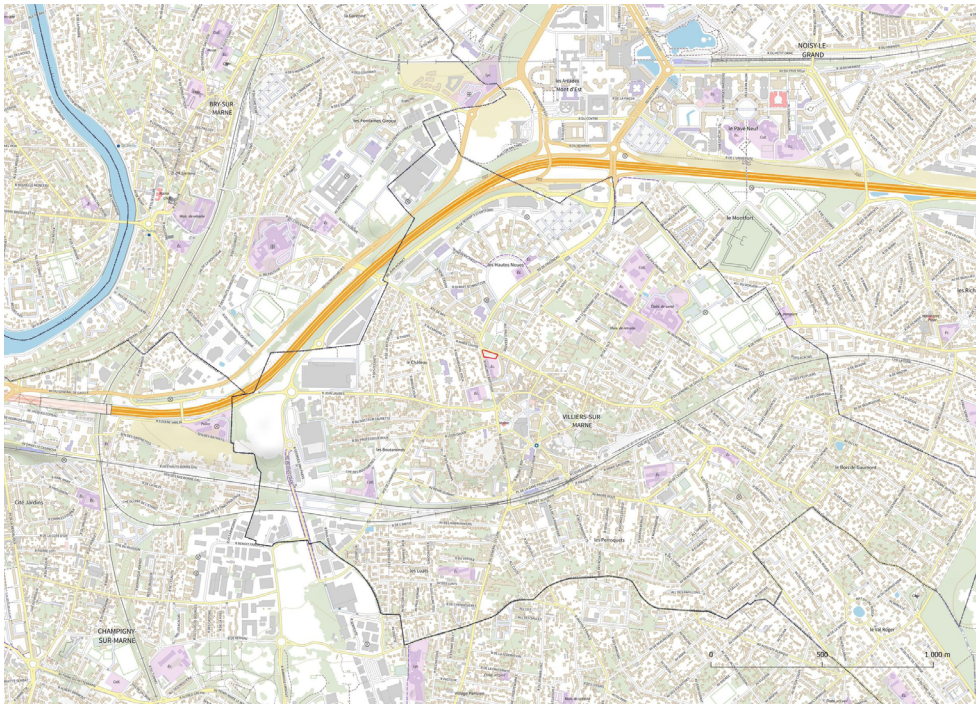
VILLIERS-SUR-MARNE



Localisation et contexte

Le secteur d'OAP s'inscrit aux abords de la rue Adrien Mentienne et de la rue Maurice Berteaux, à l'articulation entre le centre-ville et le quartier des Hautes Noues.

Il se compose de constructions résidentielles et d'un commerce en rez-de-chaussée. Le site d'OAP bénéficie de la proximité des aménités du centre-ville (environ 5 minutes à pied) et de la gare du RER (environ 10 minutes à pied). Il bénéficie en outre de la proximité d'équipements scolaires et petite enfance et des commerces et services du quartier des Portes de Villiers.







OAP SECTORIELLE MENTIENNE / BERTEAUX

Enjeux et objectifs

Dans le respect des orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'OAP vise à orienter les aménagements de ce secteur afin de :

• Renforcer le rayonnement résidentiel de Villiers-sur-Marne en permettant le développement de nouveaux logements, en optimisation du tissu urbain déjà constitué ;

• Conduire à un projet de ville visant la performance environnementale en privilégiant des formes urbaines et des implantations de constructions neuves optimales, tout en limitant les pressions sur l'environnement.

Insertion architecturale et urbaine

Les futures constructions seront réalisées dans le respect des tissus urbains environnants et en valorisant la localisation stratégique du site à proximité immédiate du centre-ville.

La bonne intégration des constructions sera assurée, notamment, par un jeu de hauteurs, permettant, sur certains tronçons ponctuels, situés sur la rue Adrien Mentienne et à l'angle des rues Mentienne / Berteaux de monter à R+4+combles.

Afin de favoriser l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain déjà constitué, une transition paysagère soignée, spécifiquement composée de jardins, est à prévoir entre les futures constructions et l'école Léon Dauer (au Sud du secteur d'OAP).

En outre, il s'agira de prévoir la végétalisation de la marge de recul entre la rue Berteaux et les futures constructions, dans un souci d'intégration urbaine.

Diversité de l'habitat et des usages

L'aménagement du site est prévu à vocation résidentielle. Un minimum de 50 logements sera réalisé sur le secteur.

L'offre résidentielle nouvellement créée permettra de répondre aux besoins des ménages actuels et futurs et de contribuer à la réalisation des parcours résidentiels pour les Villiérains et au renforcement de la mixité sociale.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les nouvelles constructions seront « éco-responsables » en assurant :

• Le recours au bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et d'avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques ;

• La conception de façades et des toitures qualitatives notamment pour les bâtiments visibles depuis les voies (matériaux pérennes, couleurs agréables, jeu avec les ouvertures, etc.) ;

• Un aménagement qualitatif des espaces extérieurs à travers, notamment, des espaces permettant de créer des zones de respiration ;

- Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments ;
- Le projet prévoira des isolations acoustiques et des systèmes de filtration d'air performants ;
- Il privilégiera une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers ;
- Afin de minimiser le risque de destruction d'un espace végétalisé sur le secteur, il s'agira de prévoir un coefficient minimum de pleine terre avec obligation de végétalisation dans les projets.

Accès et desserte

Le projet intégrera l'élargissement futur de la rue Maurice Berteaux

OAP SECTORIELLE MENTIENNE / BERTEAUX

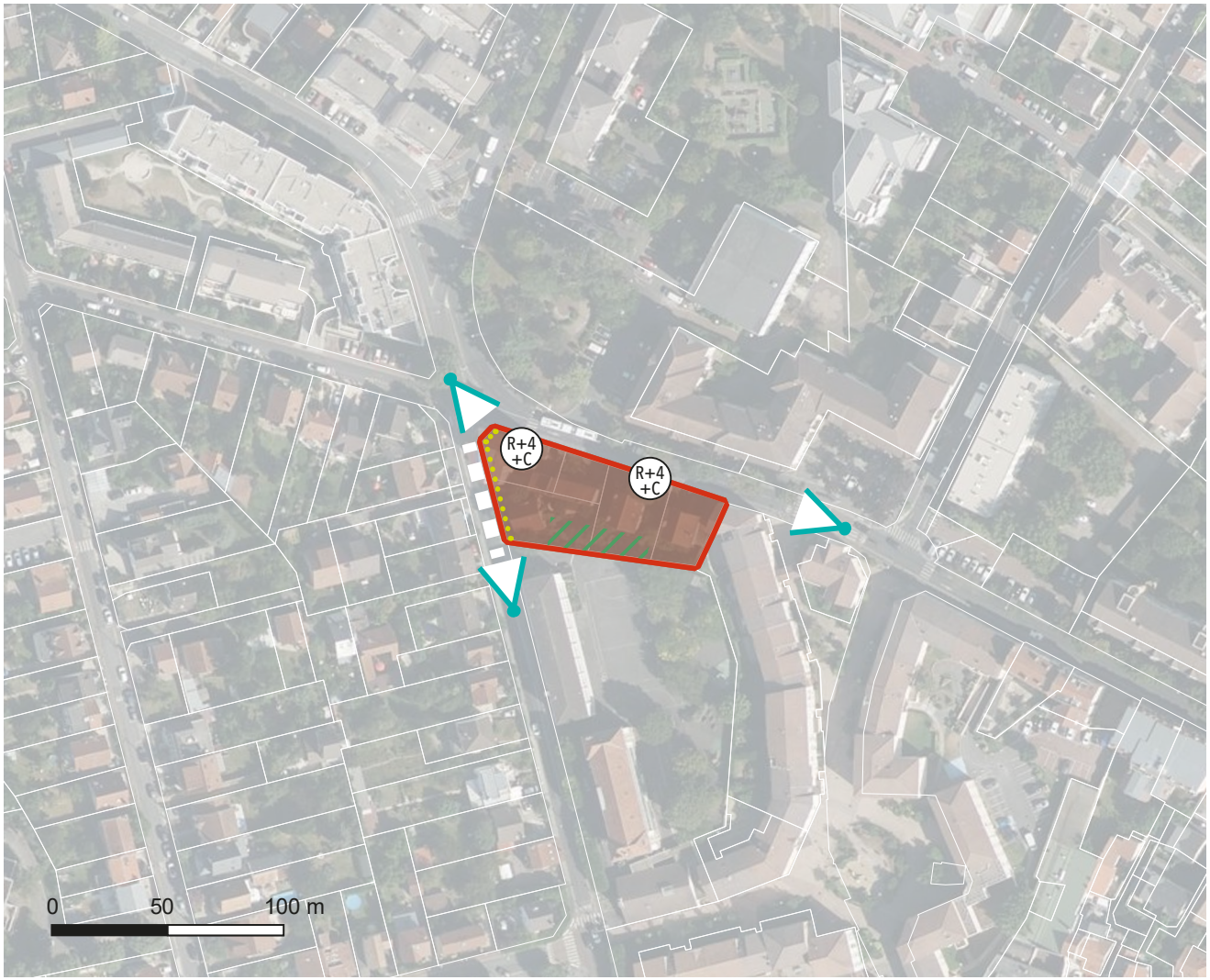
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- 1 2 Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- P Stationnement existant à conserver
- P Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- RER M T Pôle majeur de transport en commun

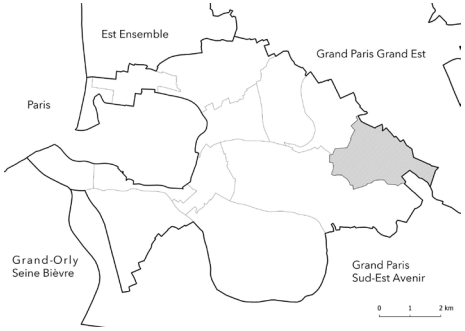
Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- R+3 R+4 Hauteurs maximale à respecter
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- ICU Limiter les îlots de chaleur urbain
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN

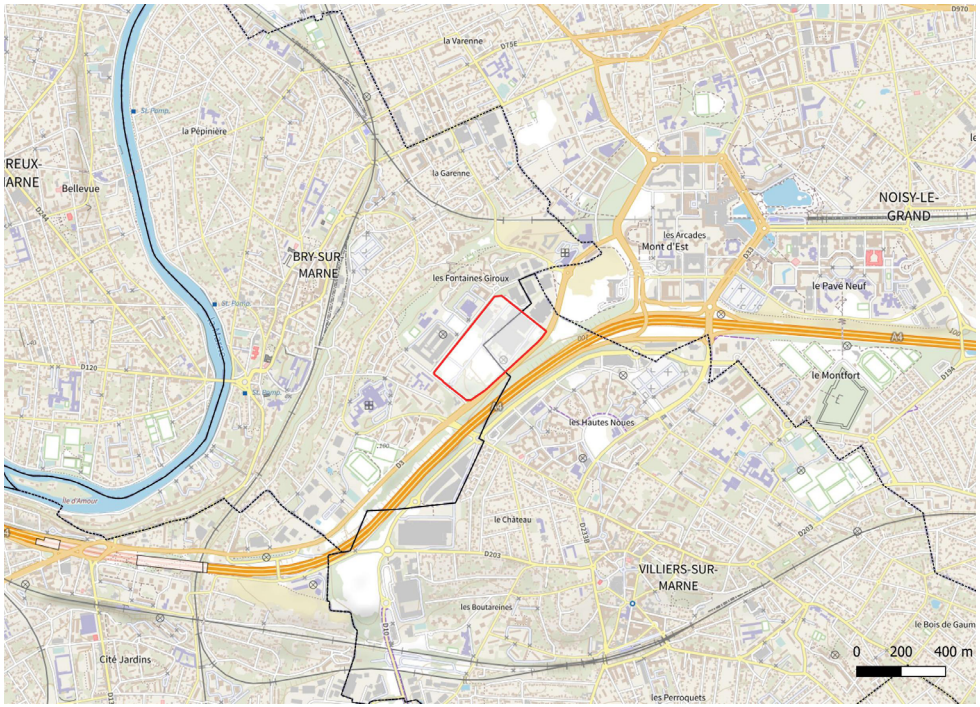


Localisation et contexte

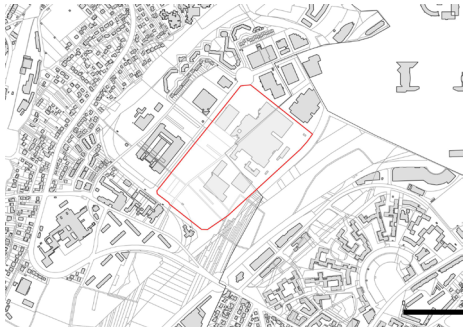
Ce secteur est situé à la fois sur les communes de Bry-sur-Marne et de Villiers-sur-Marne où il occupe une position d'entrée de ville, le long du Boulevard Georges Méliès et à proximité de la gare RER A Noisy-le-Grand-Mont d'Est comme de la future gare de Villiers-Champigny-Bry (Grand Paris Express).

Ce projet concerne directement le site des « Pôle image de l'Est francilien » dont il vise à anticiper le réaménagement et l'extension de ses activités, notamment sur la section concernant Bry-sur-Marne.

La pleine réussite de cette OAP nécessite le déplacement de l'emplacement réservé situé sur la commune de Villiers-sur-Marne auprès de l'autorité compétente.







OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN

Enjeux et objectifs

Le projet de cette OAP est de permettre l'extension et la redynamisation des studios de cinéma situés sur les hauteurs de Bry-sur-Marne avec la création d'un pôle audiovisuel d'envergure ancré dans un tissu urbain mixte, à proximité du site stratégique de la gare de la ligne 15 Sud « Villiers-Champigny-Bry ».

Insertion architecturale et urbaine

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 25 mètres, sans distinction de leur destination, afin d'être en concordance avec les hauteurs des studios déjà existants.

L'implantation des constructions permettra de mettre en œuvre des percées visuelles entre l'Avenue des Frères Lumières et l'accès aux studios qui sera réalisé à l'intérieur de l'ensemble urbain programmé.

Diversité de l'habitat et des usages

Un « secteur à vocation mixte » est représenté au schéma d'OAP. Il accueillera un espace public qualitatif aménagé et aura vocation à accueillir de l'habitation, du commerce, des activités de service, d'enseignement, de formation, d'évènementiel et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le nouveau quartier aura vocation à offrir un espace de qualité et ouvert à tous au travers d'un ensemble programmatique constitué de studios de cinéma, d'activités économiques, d'entrepôts, d'un centre de données, d'un pôle formation, de résidences étudiantes, de résidences séniors services, de résidences hôtelières, de logements et de commerces.

La part de logements familiaux présents sur site est plafonnée à 200. En complément de ces logements, 30% de logements répondant aux objectifs de mixité sociale seront réalisés dans le périmètre du projet.

Qualité environnementale et prévention des risques

Un parc urbain sera aménagé au cœur du nouveau quartier afin de lier les nouvelles programmations et d'offrir un espace extérieur qualitatif.

Afin de permettre l'accès des services d'incendie et de secours à l'ensemble des constructions et d'en assurer la sécurité, l' accès aux studios devra être en permanence accessible aux services d'incendie et de secours et à leurs véhicules d'intervention.

Le projet pourra étudier l'opportunité de créer un site de production d'énergie propre.

Afin de minimiser l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, il s'agira de prévoir des bandes de recul suffisantes dans l'implantation des bâtiments.

De même, le projet pourra prévoir des isolations acoustiques suffisantes et des aménagements pour réduire l'exposition au bruit des bâtiments.

Il s'agira enfin de privilégier une implantation des bâtiments à destination autre qu'habitation en première ligne par rapport aux axes routiers.

Accès et desserte

L'ensemble urbain programmé sera organisé autour des voiries existantes.

Un nouvel accès au studio sera créé. Cet accès sera un passage privé réservé à la seule desserte interne des studios.

OAP SECTORIELLE PÔLE IMAGE DE L'EST FRANCILIEN

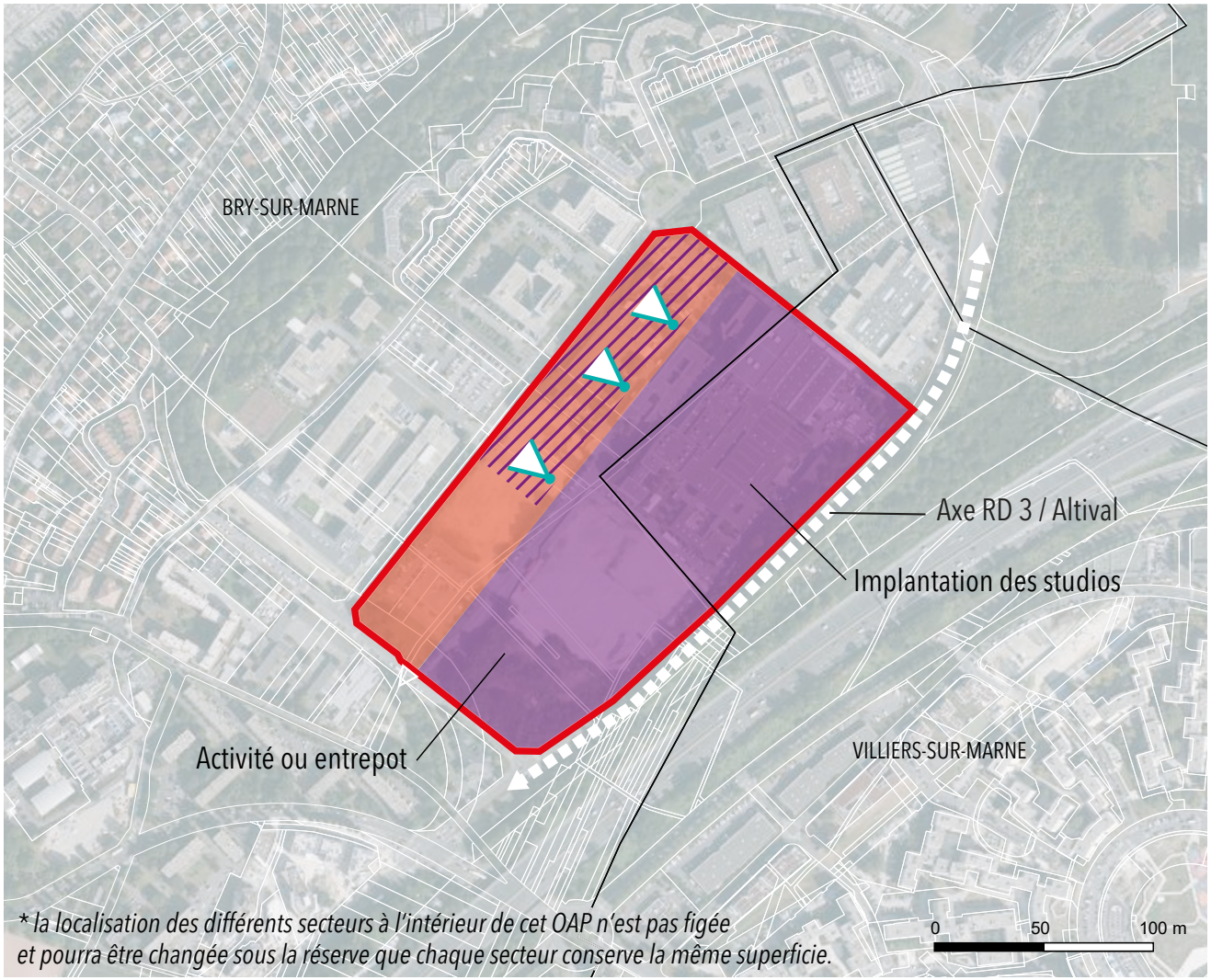
Périmètres et phasage
- Périmètre d'OAP
- Emplacement réservé
- Phasage
- Emprise de projet

Accès et desserte
- Voie à aménager / requalifier / à créer
- Accès depuis voirie existante / à créer
- Principe de liaison douce à requalifier / à créer
- Voie cyclable à aménager / à créer
- Cheminement doux à aménager / à valoriser / à créer
- Infrastructure à intégrer
- Stationnement vélo à aménager
- Parking relais à aménager
- Stationnement existant à conserver
- Stationnement à créer
- Voie ferrée de transport en commun
- Pôle majeur de transport en commun

Diversité de l'habitat et des usages
- Secteur à vocation mixte
- Secteur à vocation première d'habitat
- Secteur à vocation agricole
- Espace public qualitatif aménagé
- Secteur d'équipement public
- Secteur à vocation première économique
- Secteur à vocation d'enseignement, de formation, d'événementiel, de tourisme
- Commerces et services en rez-de-chaussée
- Offre commerciale à maintenir / développer
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Espace public à requalifier
- Principe d'espace et/ou d'équipement public structurant de qualité à positionner

Insertion architecturale et urbaine
- Alignement d'arbres existant à valoriser
- Continuité végétale à créer
- Vues à préserver/créer
- Espace paysager à valoriser
- Principe de structuration du front bâti
- Principe de retrait par rapport aux limites séparatives
- Traitement des franges paysagères
- Hauteurs maximale à respecter (R+3 R+4)
- Études, création ou relocalisation d'un équipement d'intérêt collectif
- Bâtiment existant à mettre en valeur
- Bâtiment en mauvais état à rénover
- Bâtiment abandonné à démolir
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Prise en compte du caractère industriel de l'existant
- Principe d'émergence
- Repère visuel ou élément patrimonial
- Périmètre des abords des monuments historiques

Qualité environnementale et prévention des risques
- Hydrographie
- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridor de biodiversité à valoriser
- Principe de cœur d'îlot ou d'espace vert à positionner
- Limiter les îlots de chaleur urbain (ICU)
- Risque fort PPRI
- Ecoulement des eaux
- Récupération / gestion des eaux



** la localisation des différents secteurs à l'intérieur de cet OAP n'est pas figée et pourra être changée sous la réserve que chaque secteur conserve la même superficie.*