Grand Paris Grand Est

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°3
Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.2 O.A.P sectorielles

Version pour approbation en conseil de territoire du 17 décembre 2024







Sommaire

Commune de Clichy-sous-Bois

- Cœur de ville élargi : p. 4

Commune de Coubron

- Aménagement du village ancien : p. 10
- Secteur d'activité économique et commerciale (ex ZAC des Prés) : p.13

Commune de Gagny

- Hôtel de ville – village : p. 18
- Secteur Gare du Chénay : p.22
- Jean Moulin : p. 26

Commune de Livry-Gargan

- Centre-Ville : p.31
- Chanzy : p. 35

Commune de Montfermeil

- Sept-Îles : p. 41
- Centre-Ville : p.45
- Côte du Change : p. 51
- Rue du Lavoir : p.54
- Vaucanson : p.58

Commune de Neuilly Plaisance

- Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux : p.63
- Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées : p.69

Commune de Neuilly-sur-Marne

- Secteur Auchan / Entrée de ville Ouest : p.85

Commune de Noisy-le-Grand

- Zone d'activités économiques des Richardets : p.90
- Centre-Ville : p.93
- Pôle Gare du Grand Paris Express : p.96
- Pôle Régional du Mont d'Est : p.100
- Secteur Maréchal Foch – Rue Carnot : p.104
- Secteur Gournay – Cossonneau : p.108
- Secteur Médéric : p.112
- Bois Saint-Martin : p.116
- Aménagement rue de la Passerelle : p.119

Commune des Pavillons sous-Bois

- Avenue Aristide Briand : p. 124

Commune du Raincy

- Secteur Gare : p. 129
- Secteur Valère Lefebvre : p. 132
- Rond-Point Thiers : p. 136
- Bd d'Aulnay/ Bd de l'Ouest : p. 139
- Boulevard de l'Est/Allée de l'église : p. 142

Commune de Rosny-sous-Bois

- Grand-Pré Ouest : p. 146
- 4ème Zouave : p. 150

Commune de Villemomble

- NPNRU Marnaudes / Fosse aux bergers : p. 155
- Commerce : p.159
- Secteur Guérin : p. 162
- Cœur-de-Ville - Outrebon - Secteur Gare : p. 166

OAP intercommunales

- Allée de Montfermeil : p. 171
- Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque : p. 178
- Pôle gare Clichy-Montfermeil : p.183
- Emprises de l'ex-A103 : p.188

Grand Paris Grand Est

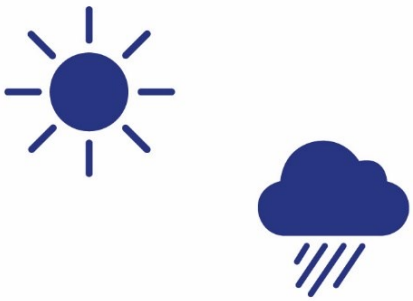
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Clichy-sous-Bois

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Cœur de ville élargi

Contexte :

Le périmètre « Cœur de ville élargi » des OAP déclinées ci-dessous correspond au quartier du Bas-Clichy (aussi appelé Cœur de ville) et au quartier des Bois du Temple.

Face à l'ampleur des problématiques d'habitat indigne, une ORCOD-IN, dispositif exceptionnel qui intervient spécifiquement sur les copropriétés dégradées, a été mise en place en 2015 sur le quartier du Bas Clichy. Avec près de 1500 logements dégradés, les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu n'offrent pas des conditions de vie décentes pour leurs habitants. Les 11 autres copropriétés du quartier sont également en très grande difficulté. Pour cela, tous les bâtiments de 10 étages ainsi que certains bâtiments de 4 étages des copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu vont être démolis après relogement des habitants. Sur les autres copropriétés, les résidences vont être réhabilitées grâce au programme de travaux de chacune.

Aussi, En 2018, le NPNRU de Clichy-sous-Bois, est passé en Comité d'Engagement pour deux quartiers clichois : le Bas Clichy et les Bois du Temple.

En parallèle, un projet urbain est travaillé dans le cadre d'une ZAC. En termes urbains, Clichy-sous-Bois n'a pas de centre-ville. Le Projet urbain en lien avec le Haut - Clichy et les Bois du Temple vise à créer une centralité sur le Bas Clichy : un Cœur de Ville.



Localisation du secteur

Le quartier du Bas Clichy bénéficie aujourd'hui d'une desserte par le tramway T4, qui constitue un levier fort de développement, à conjuguer avec les opérations majeures de restructuration qui sont en cours (ORCOD-IN, NPNRU...).

Le projet "Cœur de ville" est une opération qui se réalise par phases, sur la période 2015-2030. Il concerne 40% de la population de Clichy-sous-Bois, soit 12 000 habitants. À ce titre, l'État mobilise des moyens exceptionnels pour recycler les copropriétés dans le Bas-Clichy, en priorité pour les copropriétés du « Chêne Pointu » et de « l'Étoile du Chêne Pointu ».



Cœur de ville élargi

Situés à l'articulation entre le quartier du Bas Clichy, le quartier du Plateau et les secteurs pavillonnaires, les bâtiments de la résidence des Bois du Temple créent un effet bloc en rupture d'échelle avec leur environnement. L'enjeu du NPNRU est d'articuler ce quartier d'habitat social avec les autres quartiers de la ville et travailler à son désenclavement.

La totalité du périmètre ORCOD est incluse dans le périmètre du NPNRU, qui va cependant au-delà, puisqu'intégrant le quartier des Bois du Temple. Cette superposition de périmètres entre NPNRU et ORCOD-IN est exceptionnelle et présente des enjeux forts d'articulation des interventions.

Ce périmètre d'OAP Cœur de Ville élargi, composé du quartier du Bas Clichy ainsi que du quartier des Bois du Temple, se place donc à la croisée de l'Opération d'Intérêt National et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain en cours sur la ville de Clichy-sous-Bois.

Objectifs :

L'objectif à terme est de créer un Cœur de Ville qualitatif et vivant à Clichy-sous-Bois :

- En développant une nouvelle offre de logements diversifiée
- En développant de nouvelles polarités autour des stations du tramway
- En réhabilitant des constructions existantes et en améliorant la qualité des espaces publics
- En développant de nouveaux équipements publics et espaces verts
- En améliorant la desserte et l'accessibilité du site

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Parti d'aménagement :

Sur le **Bas Clichy,** le parti d'aménagement est d'abord de mettre fin aux situations d'indécence dans l'habitat privé. Cela se traduit par des opérations de démolition de l'habitat indigne puis reconstruction de logements neufs, mais aussi par des opérations de réhabilitation sur certaines copropriétés redressées. En parallèle, le projet urbain prévoit un futur quartier où la mixité fonctionnelle est recherchée pour créer une centralité : logements, desserte en transports, équipements et espaces verts, commerces et activités.

D'un point de vue urbain, il s'agit de retravailler une trame viaire et des espaces publics de qualité tout en laissant la place aux mobilités douces. Les espaces publics et les principaux espaces verts du quartier devront être mis en valeur et les continuités écologiques du quartier seront renforcées (boucle verte). Dans cet objectif, la création de nouveaux espaces publics ainsi que l'amélioration d'espaces publics existants sont prévues.

Les nouveaux programmes de logements (mixtes) comporteront des rez-de-chaussée commerciaux et d'activité pour une surface projetée de 6 000m² de RDC actifs. Il s'agira de constituer des ilots de logements neufs d'habitat mixte et de plus petite taille avec des limites privé/public claires pour faciliter la gestion future.

La programmation est complétée par les équipements publics neufs ou réhabilités dans les domaines du sport, de la culture et de l'éducation : conservatoire et pôle culturel, pôle sportif, pôle éducatif innovant et réhabilitation de groupes scolaires, etc.

Sur les **Bois du Temple,** la formalisation d'espaces publics pour désenclaver le quartier est nécessaire avec un travail sur la trame urbaine d'ensemble. Aujourd'hui, seule une voie piétonne interne permet de traverser l'îlot. La configuration du site nécessite la démolition de deux bâtiments pour permettre la constitution d'une véritable desserte interne du quartier.

Une reconfiguration des linéaires commerciaux et la création potentielle de nouveaux locaux de services en rez-de-chaussée d'immeubles sont prévues.

Enfin, il a été choisi de réhabiliter une part importante du parc de logements de Batigère, constituant une offre sociale indéniable pour le parcours résidentiel des ménages clichois très modestes.

Cœur de ville élargi

Volet Environnemental

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Allée De Gagny ;

- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols ;

- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque généré par le transport de gaz naturel du réseau GRTgaz.

Programmation :

DEMOLITIONS

- Bas Clichy : Démolition de 1 240 logements en copropriété CP/ECP
- Bois du Temple : Démolitions de 132 logements sociaux

RECONSTRUCTIONS

1765 logements reconstruits à terme sur les deux quartiers, dont 1322 dans le temps du NPNRU :

- Bas Clichy : 837 logements en accession sont programmés + 724 LLS construits (dont 580 en reconstitution de l'offre)
- Bois du Temple : 80 logements en accession sociale (dont 40 en contrepartie ALS)

REHABILITATIONS

655 LLS réhabilités sur les deux quartiers :

- Bas Clichy : 77 par Logirep
- Bois du Temple : 578 par Batigère

1 500 logements privés réhabilités (hors ANRU) via le dispositif ORCOD-IN

EQUIPEMENTS :

- Réalisation d'un Pôle sportif à proximité du parc de la Mairie : extension et réhabilitation du Gymnase Paul Vaillant Couturier et réalisation d'un terrain de sport.
- Nouveau conservatoire à proximité de l'espace 93
- Réhabilitation et extension du groupe scolaire Paul Vaillant Couturier en pôle éducatif ouvert et innovant
- Rénovation thermique pour les groupes scolaires Joliot Curie et Paul Eluard

COMMERCES ET ACTIVITÉS :

- Création d'un centre de santé à Madeleine Brès
- Commerces et activités en rez-de-chaussée, en particulier le long de l'allée Maurice Audin et le long de l'avenue de l'Avenir
- Création de nouveaux locaux en pied d'immeubles aux Bois du Temple
- Réflexion sur la requalification des rez-de chaussée des polarités commerciales existantes :
  - Polarité Marronniers : restructuration des espaces extérieurs et du bâti.
  - Polarité Sévigné/Coubron : maintien de l'offre commerciale existante en la modernisant et en améliorant le stationnement pour la clientèle.
  - Polarité Pelouse (allée de Gagny) : changement de programmation au profit de services et/ou associations.

ESPACES PUBLICS DE LOISIR REQUALIFIÉS :

- Grande Pelouse
- Parc du Bois de la Lorette
- Mail du Petit Tonneau
- Square du Chêne Pointu
- Parc de la Mairie

ESPACES PUBLICS DE LOISIRS CRÉES :

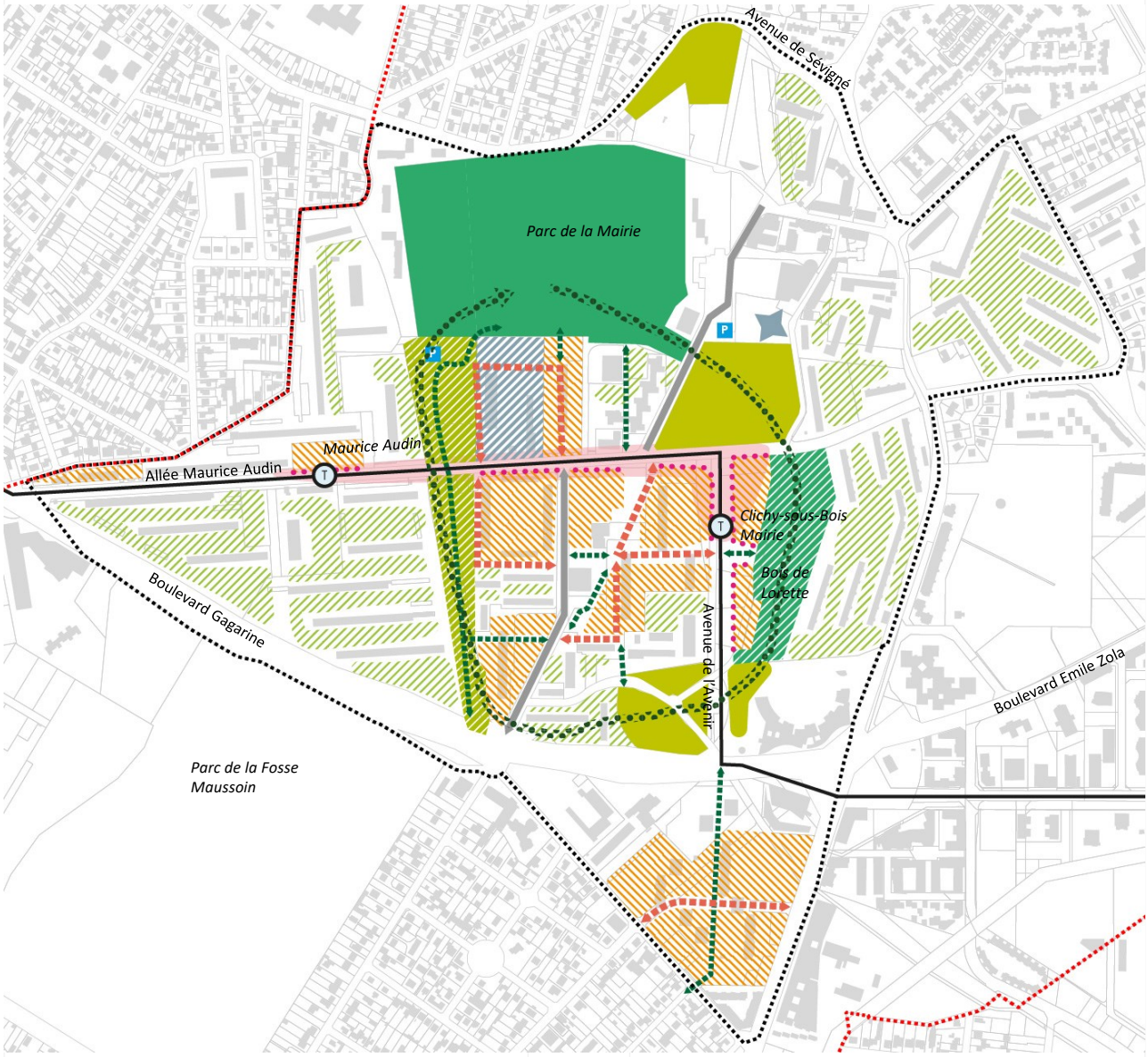
- Square de proximité attenant au centre social de l'Orange Bleue
- Square du Chêne pointu étendu sur le bassin de rétention recouvert

NOUVELLE TRAME VIAIRE :

- Nouvelles rues de desserte interne du quartier
- Venelles piétonnes
- Mail traversant est-ouest
- Nouvelle place
- Nouvelle voie est-ouest aux Bois du Temple desservant les nouveaux ilots autour des bâtiments résidentialisés.

Cœur de ville élargi

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Cœur de ville élargi

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Mettre en œuvre un large renouvellement urbain permettant la création d'une nouvelle offre qualitative de logements (pour un total d'environ 1 400 logements)

Construire le pôle éducatif Paul Vaillant Couturier et développer un nouvel équipement sportif

Construire un nouveau conservatoire

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Mettre en valeur les squares existants et en créer ponctuellement de nouveaux

Conforter les espaces verts existants dans leurs qualités paysagères et écologiques actuelles

Mettre en valeur le bois de La Lorette par une confortation des aménagements paysagers et une ouverture au public

Préserver et conforter les espaces paysagers et plantés des résidences

Préserver le parc inscrit monument historique sans exclure des activités légères de loisir

Garantir une « boucle verte »

Mobilités
Coupures urbaines

Déplacer la polarité commerciale entre les stations de tramway

Développer les cheminements piétons à travers le cœur de ville

Créer de nouvelles rues traversantes et de desserte

Requalifier les rues internes aux quartiers

Développer de nouvelles polarités autour des stations du tramway

P

Conforter l'offre en stationnement public à proximité des commerces et équipements

Économie
Commerces

Développer les linéaires commerciaux et d'activité le long de l'allée Maurice Audin et l'avenue de l'Avenir en rez-de-chaussée des constructions

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

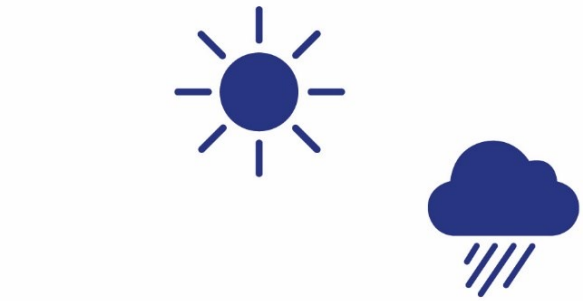
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Coubron

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Aménagement du village ancien



Localisation du secteur

Contexte :

La commune de Coubron est l'une des communes du Territoire à présenter un cœur de village rural, entouré de bois, d'espaces verts ou agricoles.

Ce cœur de ville apprécié des habitants est confronté aujourd'hui à une diminution de son animation liée notamment à la diminution de son offre de commerces de proximité et à des difficultés de circulation et de stationnement sur une voirie étroite.

Objectifs :

L'objectif est de renforcer l'attractivité du cœur de Ville de Coubron :

- En préservant la structure urbaine du village ancien : rues, places et venelles
- En mettant en valeur le bâti ancien, constitutif du patrimoine local
- En requalifiant les espaces publics et en facilitant les déplacements
- En maintenant et en restaurant les plantations qui définissent la trame végétale du centre.
- En préservant la qualité des espaces naturels

Parti d'aménagement

Le projet mis en place sur le cœur de ville devra permettre la mise en œuvre :

- D'une requalification de la rue de l'Eglise en faveur des mobilités actives et douces
- D'une amélioration et une sécurisation des circulations sur la rue Jean-Jaurès
- Le maintien et la dynamisation du commerce rue du Pressoir
- La valorisation des espaces verts de la place du Pâtis
- Le confortement des possibilités de stationnement en cœur de village

Programmation :

Logements :

Equipements :

- 1 médiathèque et 1 crèche rue Jean-Jaurès

Commerces :



Aménagement du village ancien

Cartographie de l'OAP :



Rappel : Les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques, d'un réservoir de biodiversité et d'un secteur de renforcement écologique.

Aménagement du village ancien

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Mettre en valeur le secteur de bâti ancien

Valoriser les principaux équipements du centre-village : mairie, écoles, bibliothèque, projet de médiathèque/centre de loisirs et crèche rue Jean Jaurès

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Valoriser le Jardin du Parc et son couvert arboré, notamment ses fonctions pédagogiques (verger, potager…)

Préserver et conforter les alignements d'arbres

Protéger les arbres remarquables

Préserver le caractère naturel et paysager de la couverture arborée des parcs privés et publics, en particulier lorsqu'ils sont classés Natura 2000 et inventoriés Znieff de type 2

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Préserver les vues

Protéger les bâtis anciens d'intérêt majeur

Mobilités
Coupures urbaines

Favoriser un réaménagement de la voirie rue Jean Jaurès, soit par l'aménagement d'un sens unique permettant un élargissement du trottoir, soit par un élargissement de la voie circulée.

Valoriser les liaisons piétonnes ; engager une requalification de la rue de l'église dans le sens d'une amélioration des circulations piétonnes et d'une réduction de la place de la voiture

Conforter les possibilités de stationnement en centre-village

Économie
Commerces

Conserver une offre commerciale de proximité en centre-village, en particulier sur le linéaire commercial existant

Prendre en compte le pôle commercial du Pâtis, développer une complémentarité avec les commerces en centre-village

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Secteur d’activité économique et commerciale (ex-ZAC des Prés)



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur de l'ex-ZAC des Prés est une zone d'activités mixte (commerces et services) qui s'inscrit en rive sud de la RD 136, à l'est du territoire communal. A proximité immédiate des secteurs pavillonnaires qui l'entourent, il offre des commerces et services aux coubronnais.

Objectifs :

L’objectif est de renforcer la polarité économique et commerciale du secteur :

- En requalifiant les activités de la ZAC des Prés,
- En dynamisant le petit commerce, boutique éphémère,…

Parti d’aménagement

Le projet mis en place devra permettre la mise en œuvre :

- D’une requalification des activités de la ZAC des Prés, notamment dans le sens d’une meilleure prise en compte de l’environnement (en visant une désimperméabilisation des parkings, des plantations nouvelles et une gestion paysagère des eaux pluviales) et en faveur d’une transition énergétique (par une potentielle valorisation des toitures pour la production d’énergie solaire),
- Du réaménagement de la rue de la Dhuys et de la Source (signalétique, stationnement, paysagement, plantations, éclairage public, …),
- De la sécurisation des livraisons d’Intermarché,
- De la sécurisation de la sortie de la rue de la Dhuys sur la RD 136
- D’une amélioration et une sécurisation des circulations sur la rue Jean-Jaurès
- Le maintien et la dynamisation du commerce rue du Pressoir
- La valorisation des espaces verts de la place du Pâtis
- Le confortement des possibilités de stationnement en cœur de village

Programmation :

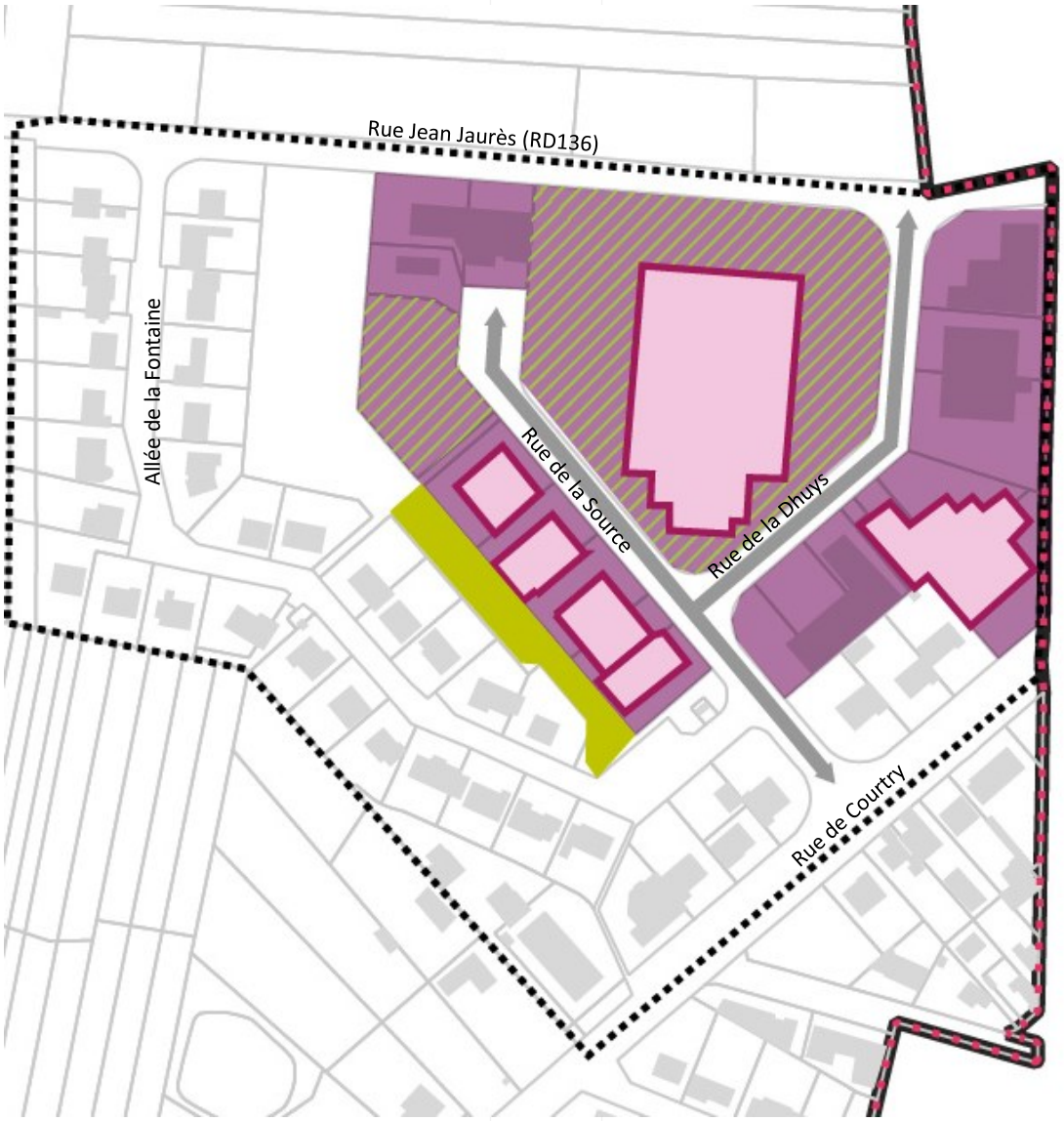
Equipements :

Commerces :



Secteur d’activité économique et commerciale (ex-ZAC des Prés)

Cartographie de l’OAP :



Rappel : Les prescriptions des OAP thématiques s’ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l’OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Secteur d’activité économique et commerciale (ex-ZAC des Prés)

Légende :

Mobilités
Coupures urbaines

Réaménager les rues de la Dhuys et de la Source (signalétique, stationnement, paysagement, plantations, éclairage public, …), sécuriser les livraisons d’Intermarché, …

Économie
Commerces

Requalifier les activités de la ZAC des Prés en prenant en compte les effets d’ilot de chaleur urbain et les objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la rue Jean Jaurès (D136)

Favoriser la valorisation des toitures pour de la production d’énergie solaire

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver l’espace vert existant

Favoriser une requalification des parkings permettant leur désimperméabilisation, leur végétalisation et une gestion paysagère des eaux pluviales

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l’OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

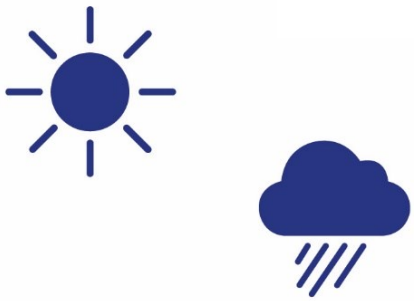
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Gagny

Orientations d'Aménagement et de Programmation

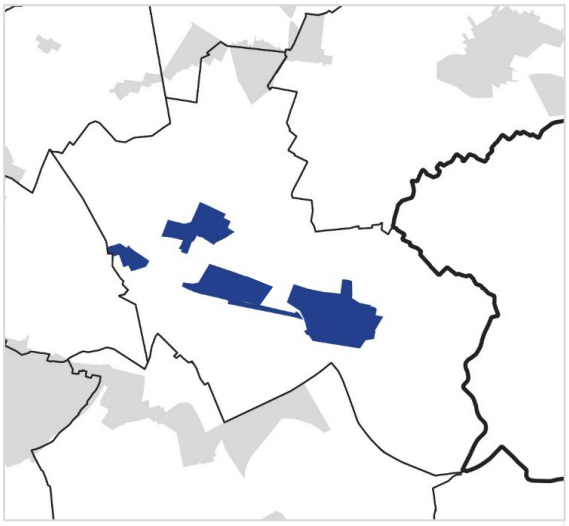
(O.A.P)



Introduction

Contexte :

Les OAP sectorielles s'inscrivent dans une logique raisonnée de développement et d'équipement de la ville de Gagny en lien avec les objectifs de préservation de la trame verte et de la mise en œuvre d'un bioclimatisme urbain.



Localisation des secteurs

Objectifs :

Les objectifs suivants ont été identifiés :

- maîtriser le développement du territoire communal en intégrant les caractéristiques environnementales afin de maximiser le confort de vie des habitants et usagers,
- structurer les centralités et conforter les polarités de proximité à l'échelle des quartiers
- revitaliser l'offre commerciale
- apaiser les flux et développer un réseau de connexions douces et alternatives entre les différentes polarités urbaines et "de nature«
- végétaliser/renaturer l'espace public et créer des ilots de fraicheur

Hôtel de ville - Village



Localisation du secteur

Contexte :

Le centre-ville de Gagny constitue l'une des centralités à structurer et à conforter. Elle s'étend de la rue du Général Leclerc jusqu'à l'Hôtel de Ville, à l'arrière de l'ex-RN 302. Ainsi, éloigné des nuisances sonores générées par l'ex-RN, ce secteur est maintenu dans un rôle secondaire.

Objectifs :

- conforter et requalifier le centre ancien en mettant en valeur ses atouts
- renforcer son attractivité par le développement d'une offre commerciale diversifiée et d'une offre tertiaire
- apaiser les flux et piétonniser certaines voies commerçantes afin de retrouver des continuités piétonnes et douces en cœur de ville ,
- apaiser et requalifier les rues Jules Guesde et du Général Leclerc
- requalifier l'espace public par la renaturation/désimperméabilisation/végétalisation

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.



Hôtel de ville - Village

Parti d'aménagement :

Le projet devra respecter les orientations suivantes :

- Mettre en œuvre un projet mixte (bureaux, logements, activités, services publics…) permettant d'animer le cœur de ville ;
- Préserver la morphologie de village-rue et la ligne architecturale du centre-bourg ;
- Requalifier le centre-ville, apaisement et mise à plat des villages-rue (plateau surélevé) ;
- Végétaliser, piétonniser et désimperméabiliser l'avenue Jean Jaurès et la place du Général de Gaulle ;
- Préserver le patrimoine bâti remarquable du XXème siècle : art déco, brutalisme, castors, les ambiances et les traces bourgeoises du tissu pavillonnaire : demeures, allées ;
- Requalifier l'espace public pour valoriser les commerces et linéaires commerciaux ;
- Privilégier la conception des bâtiments selon les principes de l'architecture bioclimatique ;
- Réaliser des aménagements paysagers de pleine terre, arborés et conçus en cohérence avec la dynamique de requalification des espaces publics, qui existent à proximité de l'hôtel de Ville (Place de l'hôtel de Ville, place Foch face à l'Eglise, ...) ;
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Prendre en compte dans la conception du centre de loisirs le risque de pollution des sols.

Programmation :

Logements :

- Privilégier des opérations mixtes logements/tertiaire et rez-de-chaussée actifs (commerces, services, ...)

Equipements :

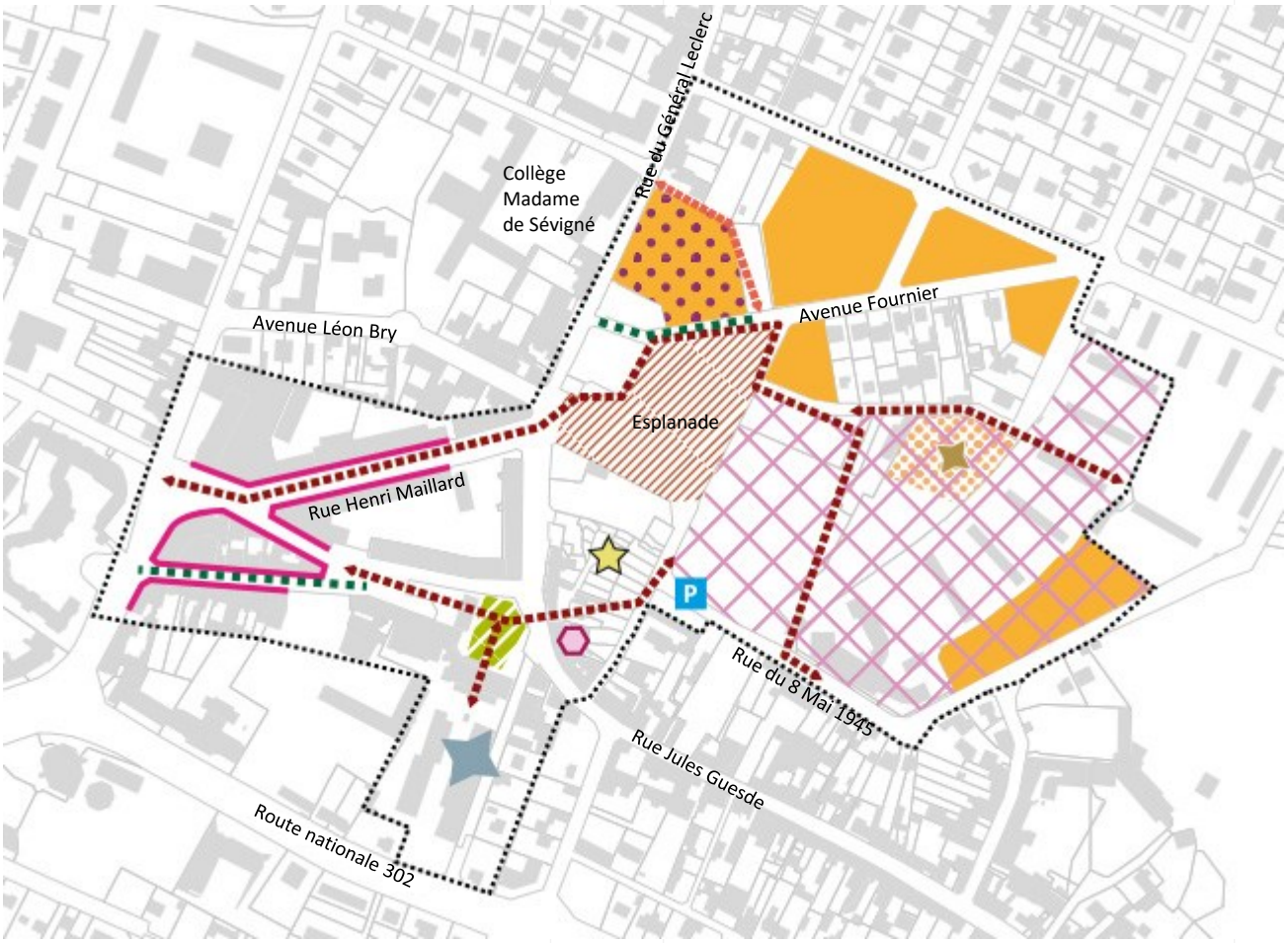
- Requalification et désimperméabilisation de l'espace public ;
- Réalisation d'un nouveau centre multiculturel, d'un pôle de solidarité et d'un nouveau centre de loisirs.

Commerces :

- Valoriser l'offre commerciale et les linéaires commerciaux existants;
- Créer une halle gourmande et des cafés en rez-de-chaussée ;
- Implanter ponctuellement des commerces de détail thématiques avec une restauration possible suivant les thèmes.

Hôtel de ville - Village

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Hôtel de ville - Village

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Opérations de logements en cours d'achèvement venant structurer l'entrée du cœur de Village

Développer une opération mixte comprenant des logements, bureaux, hôtels, activités, restaurants et un espace de coworking ainsi que le déménagement du centre de santé

Permettre la création d'une opération mixte : commerces, logements, services

Développer un pôle solidarité et multiculturel

Permettre la réalisation d'un centre de loisirs

Économie
Commerces

Valoriser les linéaires commerciaux existants

Développer un projet de Halle Gourmande et de verger/cueillette

Préserver la continuité d'activité de restauration existante

Mobilités
Coupures urbaines

Valoriser les aménagements de la place de l'Hôtel de ville, notamment en favorisant la présence de l'eau dans la ville

Piétonniser la rue Jean Jaurès et une partie de l'avenue Fournier

Préserver les continuités douces existantes et développer le réseau des liaisons douces à travers le centre-ville et leur connexion avec le reste de la ville

Créer une nouvelle voirie pour permettre la piétonnisation de l'avenue Fournier

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Végétaliser la place du Général de Gaulle

Prendre en compte le risque lié à la présence d'anciennes carrières (zone moyennement exposée identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune)

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Secteur Gare du Chénay



Localisation du secteur

Objectifs :

De nombreux enjeux ont été identifiés pour ce secteur. Il s'agit de conforter ce qui fait « centre », de requalifier la polarité du Chénay Gagny, d'en rendre plus accessibles les équipements et les lieux de vie collectifs existants et d'accompagner l'arrivée de nouvelles activités économiques et éducatives.

Il s'agit également de faciliter le déplacement des cyclistes et piétons dans la ville, d'apaiser et d'améliorer la qualité d'usage des espaces publics ainsi que leur lisibilité.

En outre, un des objectifs est de renaturer et valoriser les abords de la voie ferrée pour conforter la nature en ville.

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.



Secteur Gare du Chénay

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Réaliser un nouveau bâtiment tertiaire/pépinière d'entreprises et y réinstaller le centre d'action sociale et le studio d'enregistrement ;
- Rénover les logements existants ;
- Aménager une nouvelle place devant les arcades commerciales rénovées, et favoriser l'accueil d'un centre médical à proximité de la pharmacie ;
- Développer un parc urbain qualitatif avec des espaces de loisirs pour les familles ;
- Créer un parking sécurisé vélos avec des bornes de recharge électrique ;
- Créer une nouvelle voie à double sens ;
- Développer les circulations douces ;
- Réaliser un aménagement paysager du bassin de rétention d'eau.
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la N302 et le RER E.

Programmation :

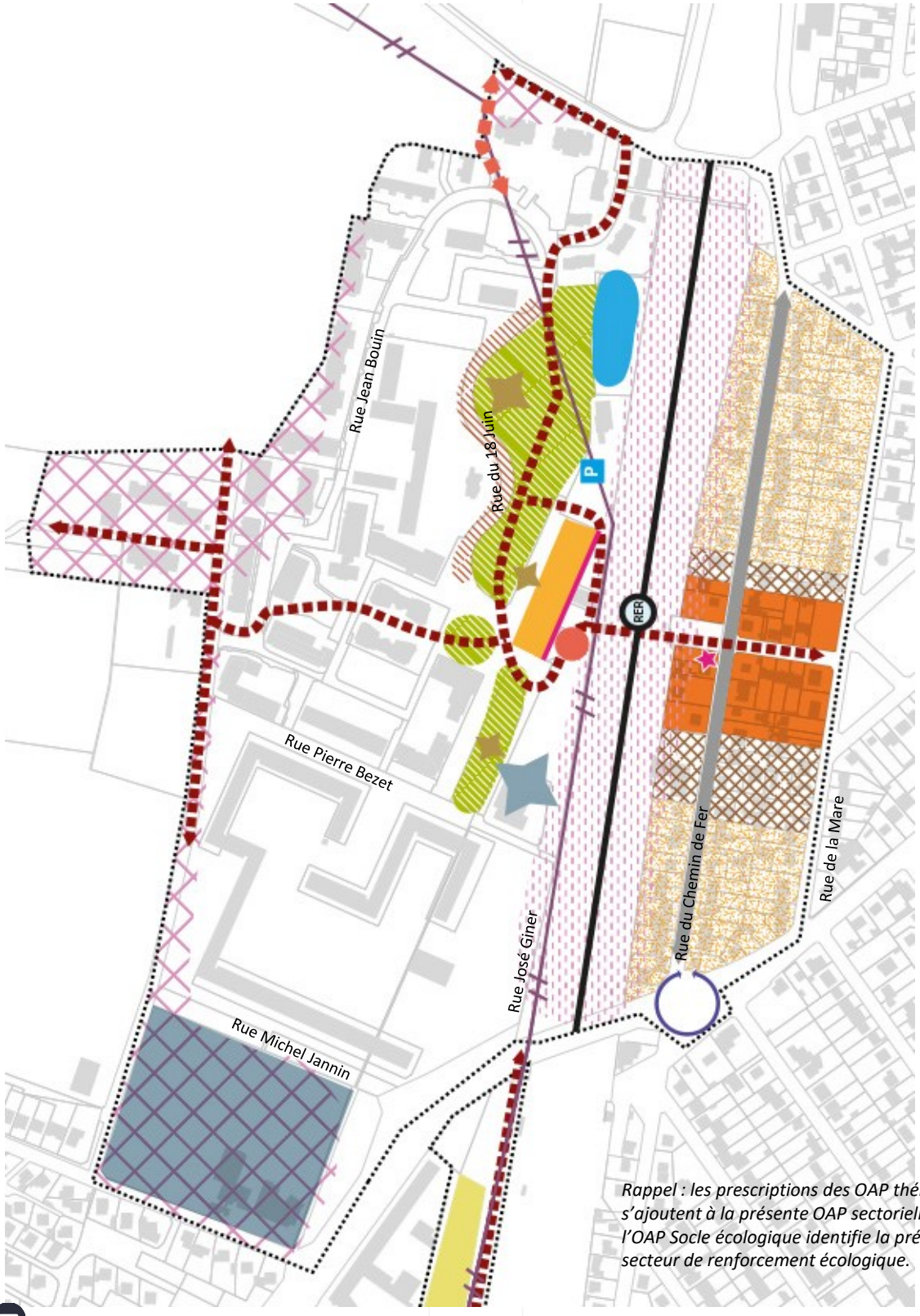
Logements :
- Rénovation de logements collectifs existants
- Encadrement du renouvellement urbain au sud de la gare

Equipements :
- Création de nouvelles places de stationnement
- Aménagement d'un parc urbain

Commerces et activités économiques :
- Réalisation d'un bâtiment dédié aux activités tertiaires
- Requalification des devantures des commerces existants

Secteur Gare du Chénay

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Secteur Gare du Chénay

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Accompagner la rénovation des logements

Assurer une symétrie des bâtiments à l'entrée de la gare afin de former une petite polarité urbaine

Préserver la forme urbaine pavillonnaire du quartier

Créer un centre culturel et sportif, et de la restauration, en lien avec l'Aréna et les autres équipements sportifs

Permettre l'implantation du complexe culturel en rez-de-chaussée. Revoir les possibilités d'agrandissement pour en faire un tiers-lieu.

Favoriser des espaces de loisirs (espaces de street work out, jeux pour enfants, balançoires, plan d'eau…)

Économie
Commerces

Permettre le développement d'une petite polarité de commerces de proximité, possible par l'aménagement d'une placette de sortie de gare

Valoriser les arcades commerciales

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Mettre en œuvre une transition entre les ensembles d'habitat collectifs et le tissu pavillonnaire par une modulation des hauteurs

Mobilités
Coupures urbaines

Aménager une nouvelle place devant les arcades commerciales rénovées

Apaiser la rue du Chemin de fer par des aménagements visant à une limitation de la vitesse

Développer de nouveaux accès

Développer des continuités douces à travers le secteur, en lien avec les quartiers alentours (Quartier des Peintres, lien piéton vers le Marché des Amandiers, lien avec le centre culturel, les équipements sportifs et les carrières de l'Est, …)

P

Maintenir le parking relais

Permettre la sécurisation du carrefour entre la rue du Chemin de fer et l'ex- RN302

Créer un parvis pour lier les équipements et le parc public

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Développer un parc urbain qualitatif

Valoriser les qualités paysagères du bassin de rétention d'eau

Limiter autant que possible les nuisances sonores, en particulier par la confortation de la végétalisation

Prendre en compte le risque lié à la présence d'anciennes carrières (Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune)

Prendre en compte la présence de la ligne haute-tension traversant le site

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Jean Moulin

Objectifs :

La mise en place de l'OAP permettra :

- d'accompagner la création d'un nouveau collège,

- de restaurer et conforter les jardins familiaux existants

- et de permettre la création d'une offre de logements, d'équipements et d'activités.



Localisation du secteur

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.



Jean Moulin

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Désimperméabiliser la dalle SNCF ;
- Renforcer les espaces de biodiversité ;
- Restaurer les jardins familiaux et créer un espace collectif de maraîchage urbain à la disposition des agriculteurs du territoire ;
- Favoriser les circuits courts notamment avec la halle gourmande ;
- Développer l'offre en équipements sportifs par la création d'un espace sportif intérieur/extérieur dépendant du collège avec des créneaux ouverts pour les associations, permettant de nouvelles pratiques sportives : rugby, badminton, … etc. ;
- Permettre d'accroitre l'offre en équipements lié à l'enseignement par la réalisation d'un collège ;
- Affirmer la connexion entre la RD 902 et les nouveaux espaces ;
- Favoriser et développer les circulations douces notamment en s'appuyant sur les chemins existants.
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées le RER E ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque généré par le transport de gaz naturel du réseau GRTgaz.

Programmation :

Logements :

- Permettre la création d'une nouvelle offre de logements

Equipements :

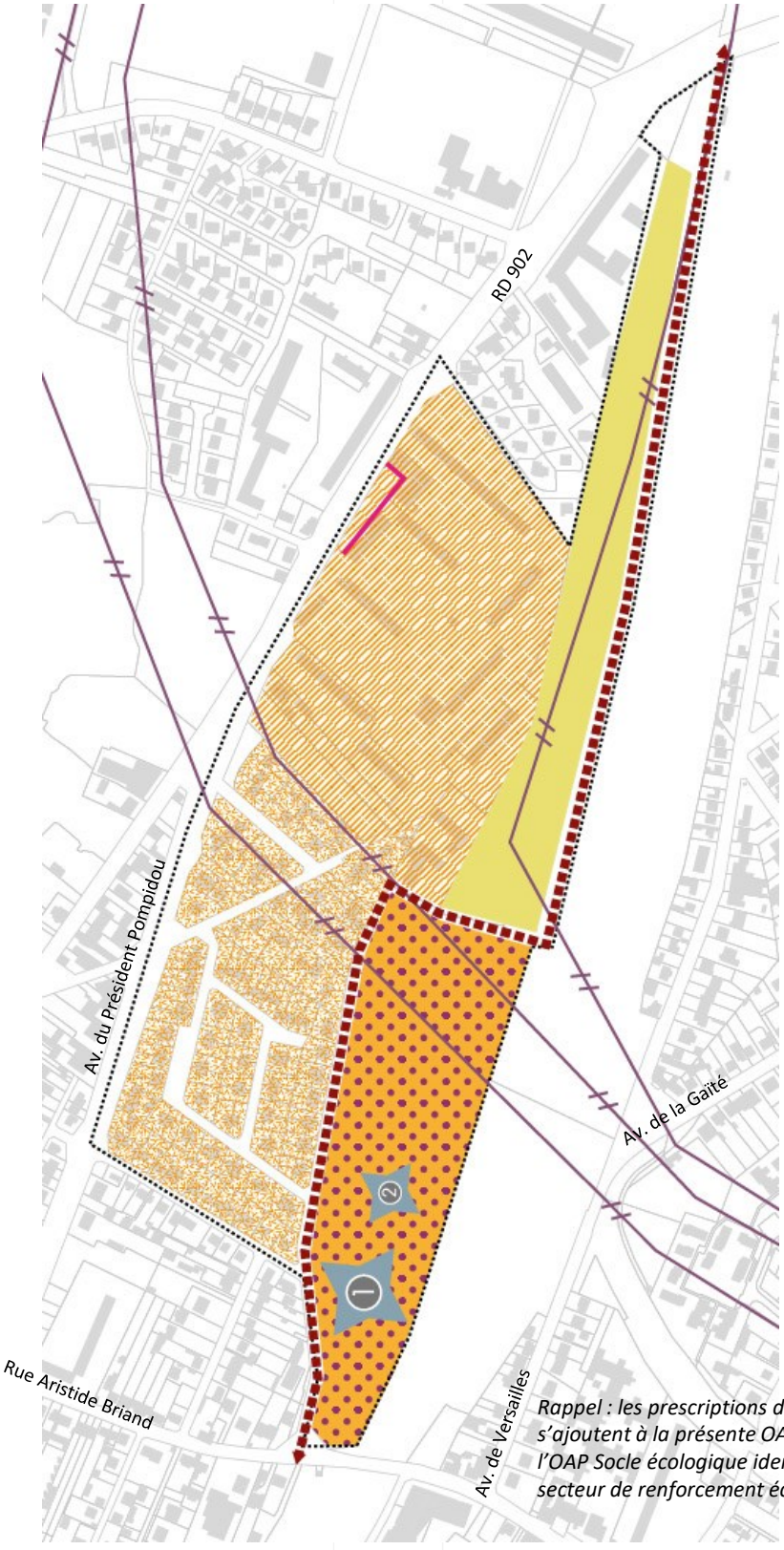
- Création de terrains d'un espace sportif intérieur/extérieur
- Création d'un nouveau collège
- Restauration des jardins familiaux

Commerces et activités économiques :

- Activités économiques ou de loisirs

Jean Moulin

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Jean Moulin

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Permettre la création d'une offre d'équipements, de logements et d'activités économiques ou de loisirs

Préserver la forme urbaine pavillonnaire du quartier

Réhabiliter la copropriété

Accompagner la création d'un nouveau collège (localisation indicative)

Prioriser la construction d'un espace sportif (localisation indicative)

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Conforter les jardins familiaux

Prendre en compte la présence des lignes haute-tension traversant le site

Mobilités
Coupures urbaines

Permettre la réalisation d'un chemin dédié aux modes actifs, dans le prolongement du chemin existant

Économie
Commerces

Préserver le linéaire commercial

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

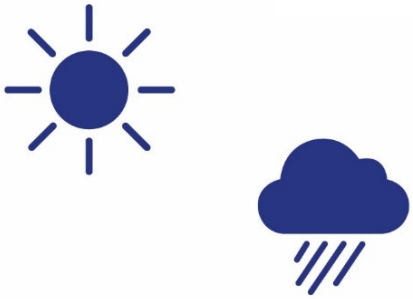
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Livry-Gargan

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Centre-ville

Contexte :

Aujourd'hui, le centre-ville souffre d'un déficit de visibilité : il s'agit de conforter le centre-ville pour que celui-ci soit à l'échelle d'une ville d'environ 45 000 habitants. La nouvelle centralité urbaine à développer sera articulée autour du pôle administratif (services municipaux notamment), du pôle culturel et d'un pôle santé doté de services adaptés aux séniors.

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre le développement de la centralité composée autour du pôle administratif existant dans un cadre maîtrisé.

Cette centralité jouera aussi un rôle de lien paysager et fonctionnel de part et d'autre de l'ex RN3 avec une accessibilité renforcée avec les pôles gares avoisinants.



Localisation du secteur

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.



Centre-ville

Parti d'aménagement

Le rayonnement métropolitain :

- Renforcer la centralité urbaine par la requalification de la place de la mairie et par le développement d'équipements publics et d'intérêt collectif (notamment dans le domaine de la santé) ;
- Favoriser les liens de transport et de déplacements doux entre le secteur de la mairie et les pôles gares (métro, TZen3, T4) ;
- Contribuer à la construction d'un poumon vert de l'Est parisien en favorisant les liens paysagers entre les principaux parcs du centre-ville (parc Lefèvre, parc de la mairie, parc Vincent Auriol).

Préservation du cadre de vie :

- Préserver les espaces verts remarquables ;
- Développer les liaisons douces entre les différents pôles constituant la nouvelle centralité urbaine en lien avec les quartiers à proximité (cheminements piétons, trottoirs élargis ou espaces dédiés aux vélos, tout en contribuant à valoriser les continuités écologiques) ;
- Assurer une transition urbaine et architecturale maitrisée et qualitative de part et d'autre de l'ex-RN3 ;
- Organiser le stationnement dans une logique d'intégration paysagère.

Développement urbain :

- Développer une nouvelle centralité urbaine autour de la place de la mairie intégrant d'autres secteurs centraux comme le secteur Benoît Malon et celui du lac de Sévigné selon une réorganisation spatiale globale et dans une logique paysagère d'ensemble ;
- Développer la partie Ouest de l'avenue Albert Thomas en assurant une transition urbaine, architecturale et paysagère avec les constructions existantes ;
- Permettre le développement du secteur du lac de Sévigné respectant les qualités paysagères et environnementales du site ;
- Favoriser les liens entre le parc Lefèvre et le secteur Benoit Malon.

Attractivité économique :

- Développer les commerces et services ;
- Faciliter le développement de nouveaux services dans le domaine de la santé ;
- Renforcer les micro-centralités existantes dans les secteurs concernés (ex-RN3, Sévigné, Mairie) en renforçant les commerces de proximité et en diversifiant l'offre de restauration.

Qualité environnementale :

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.

Programmation :

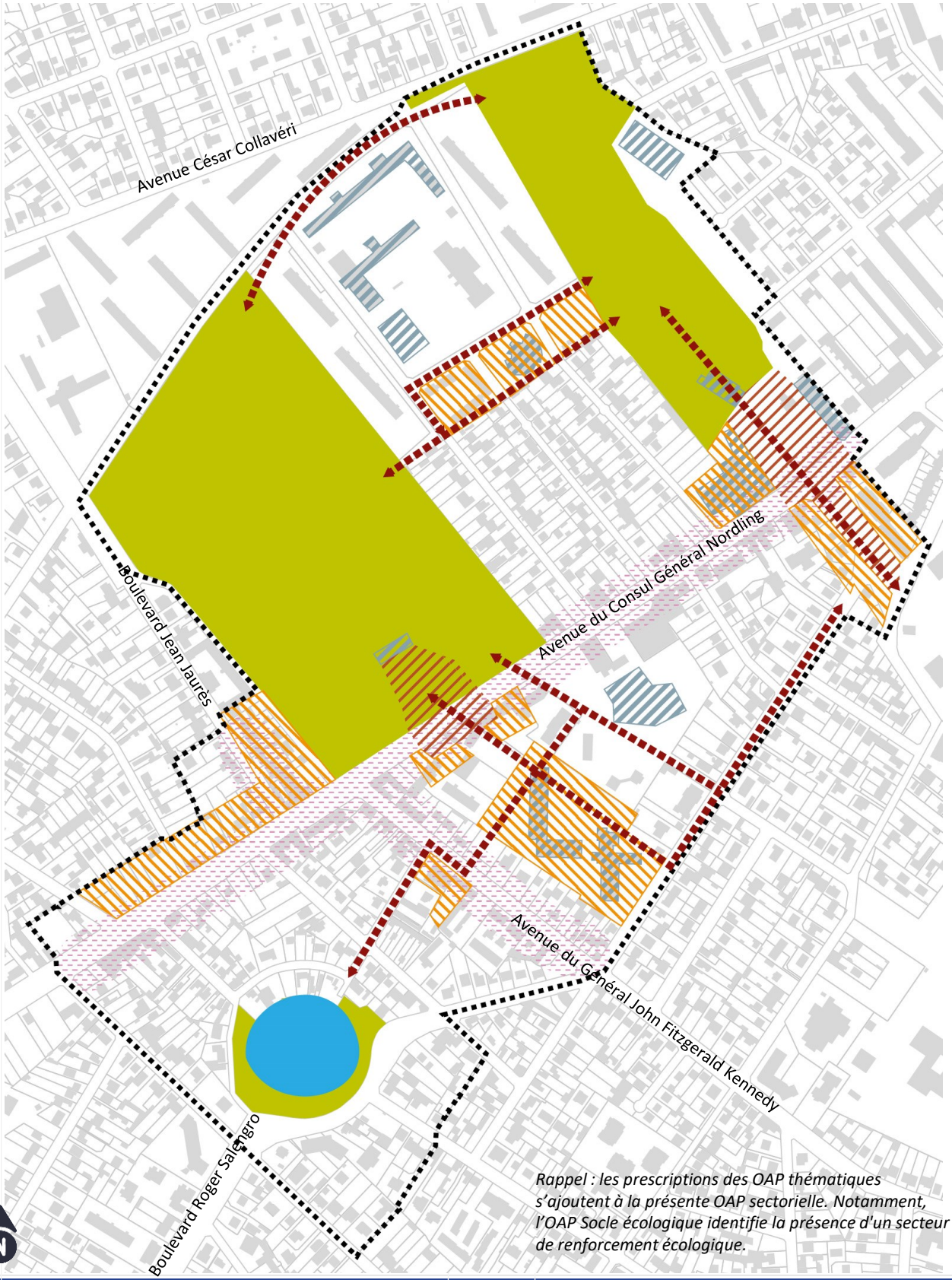
Logements :
- Environ 600 logements dont environ 100 logements sociaux

Equipements :
- Assurer les besoins en équipements publics et d'intérêt général

Commerces :
- Développer l'offre commerciale
- Implanter de nouveaux services dans le domaine de la santé
- Diversifier l'offre de restauration.

Centre-ville

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Centre-ville

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Assurer les besoins en équipements publics et d'intérêt général

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver les espaces naturels ou paysagers, tout en permettant la pratique des loisirs et activités de convivialité

Valoriser la présence du Lac de Sévigné en favorisant un aménagement de ses abords

Prendre en compte les nuisances sonores le long de l'Avenue du Consul Général Nordling, de l'Avenue du Général John Fitzgerald Kennedy et du Boulevard Jean Jaurès

Mobilités
Coupures urbaines

Développer les liaisons douces

Restructuration urbaine

Requalification urbaine du centre-ville

Fond de plan

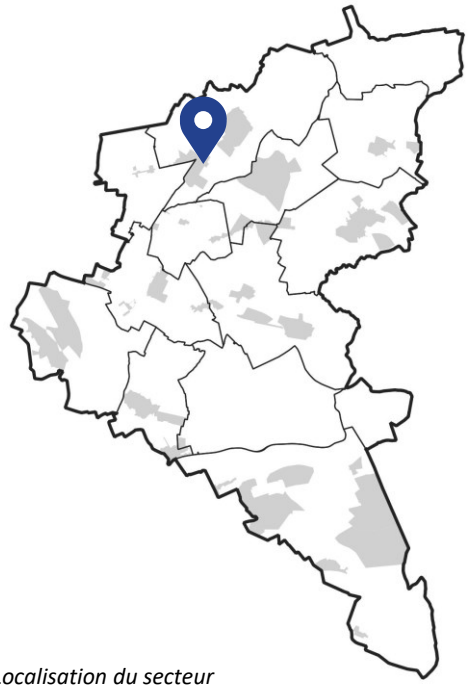
Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Chanzy



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur Chanzy, situé à l'ouest du territoire communal en limite des Pavillons-sous-Bois, est formé de deux grandes entités urbaines, localisées d'une part, à l'est du Boulevard Chanzy, et d'autre part, au nord de l'avenue Aristide Briand (ex-RN3). Sa position stratégique en entrée de ville, l'offre commerciale importante et complémentaire du secteur dit Libération, l'existence d'un patrimoine bâti remarquable sont des atouts à mettre en valeur dans le cadre de la requalification de ce quartier, qui souffre de nombreuses nuisances.

Il convient d'enrayer la dégradation du secteur et l'inscrire dans un développement durable tant sur le plan de l'habitat que des équipements publics de superstructures et d'infrastructures.

L'existence de logements et commerces fortement dégradés, l'absence d'équipements, un espace public très minéralisé, … sont des marqueurs de déclin du quartier, sur lesquels il est essentiel de travailler, en s'appuyant notamment sur le développement des transports en commun (extension du T4, prolongement du M16, requalification de la RN3).

Il convient également de prendre en compte les transitions avec la commune des Pavillons-sous-Bois pour valoriser les continuités entre les deux communes.

Un périmètre d'étude est instauré afin d'accompagner le développement urbain ainsi que d'assurer et promouvoir une meilleure cohérence et qualité urbaine entre les projets.



Chanzy

Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement et les enjeux de l'OAP Chanzy sont d'assurer une meilleure intégration du quartier grâce à l'arrivée de nouveaux transports en commun, en particulier sur l'ex-RN3, et d'améliorer le cadre de vie et son attractivité urbaine et commerciale.

Le pôle commercial de Chanzy (de niveau centre-ville) est à requalifier, à dynamiser et à diversifier. Il se compose d'un ensemble de commerces spécialisés et d'un marché à revaloriser. L'attractivité commerciale et de services sera également encouragée sur le Boulevard Gutenberg.

Les axes forts sont les suivants :

- Intensifier l'attractivité économique avec des cellules commerciales présentant des volumes (surface et hauteur) plus importants, en rez-de-chaussée des bâtis du boulevard Chanzy et du boulevard République ;
- Préserver le patrimoine bâti remarquable ;
- Construire des ensembles de logements de qualité avec une double exposition et y préserver des cœurs d'ilots végétalisés ;
- Permettre le logement de tous les habitants en contribuant au respect des objectifs de la loi SRU ;
- Créer des équipements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- Créer un poumon vert suffisamment conséquent pour offrir un cadre de vie agréable pour les habitants et usagers ;
- Développer une trame verte comme espace d'agrément et zone tampon avec les habitations ;
- Intégrer ce nouveau quartier au reste de la ville par un épannelage allant du R+5+C (boulevard Chanzy et boulevard République) au R+1+C (allée Michelet et allée Jeanne d'Arc) ;
- Créer des cheminements séparés des voies automobiles et en complément des transports en commun pour le développement des mobilités douces ;
- Créer des îlots de fraicheur ;
- Rendre poreux les îlots par la création de venelles ou voies piétonnes, permettant de reconnecter le tissu pavillonnaire de second rang aux grandes infrastructures;
- Préserver le tissu pavillonnaire, en agissant principalement sur les axes stratégiques (ex-RN3, boulevard Chanzy, boulevard C. Desmoulins) ;
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le Bd Marx Dormoy, l'Av. Camille Desmoulins, l'Av. Aristide Briand et la ligne du Tram T4 ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.

Programmation :

Logements :
- 800 logements environ ;

Equipements :
- 1 équipement scolaire de 12 classes à proximité d'un
- axe important (2 400 m² SDP)
- 1 équipement culturel (1 250 m² SDP)
- 1 parking mutualisé entre les équipements (3 500 m²)
- 1 parking à créer sur l'ilot POINT S

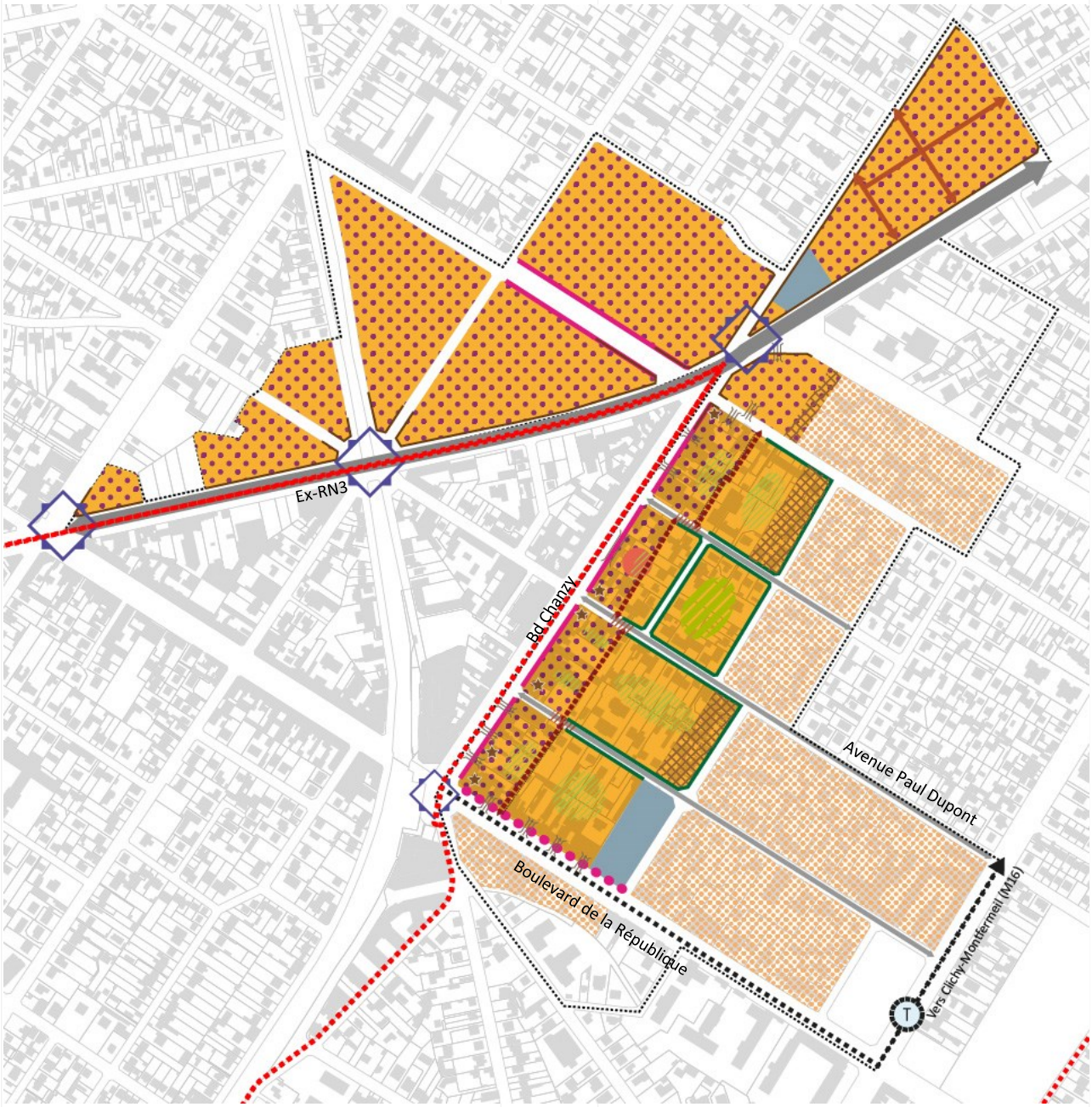
Commerces :
- Environ 5 000 m² de surface de plancher de développement de l'offre commerciale.

Santé :

- Implantation de nouveaux services dans le domaine de la Santé

Chanzy

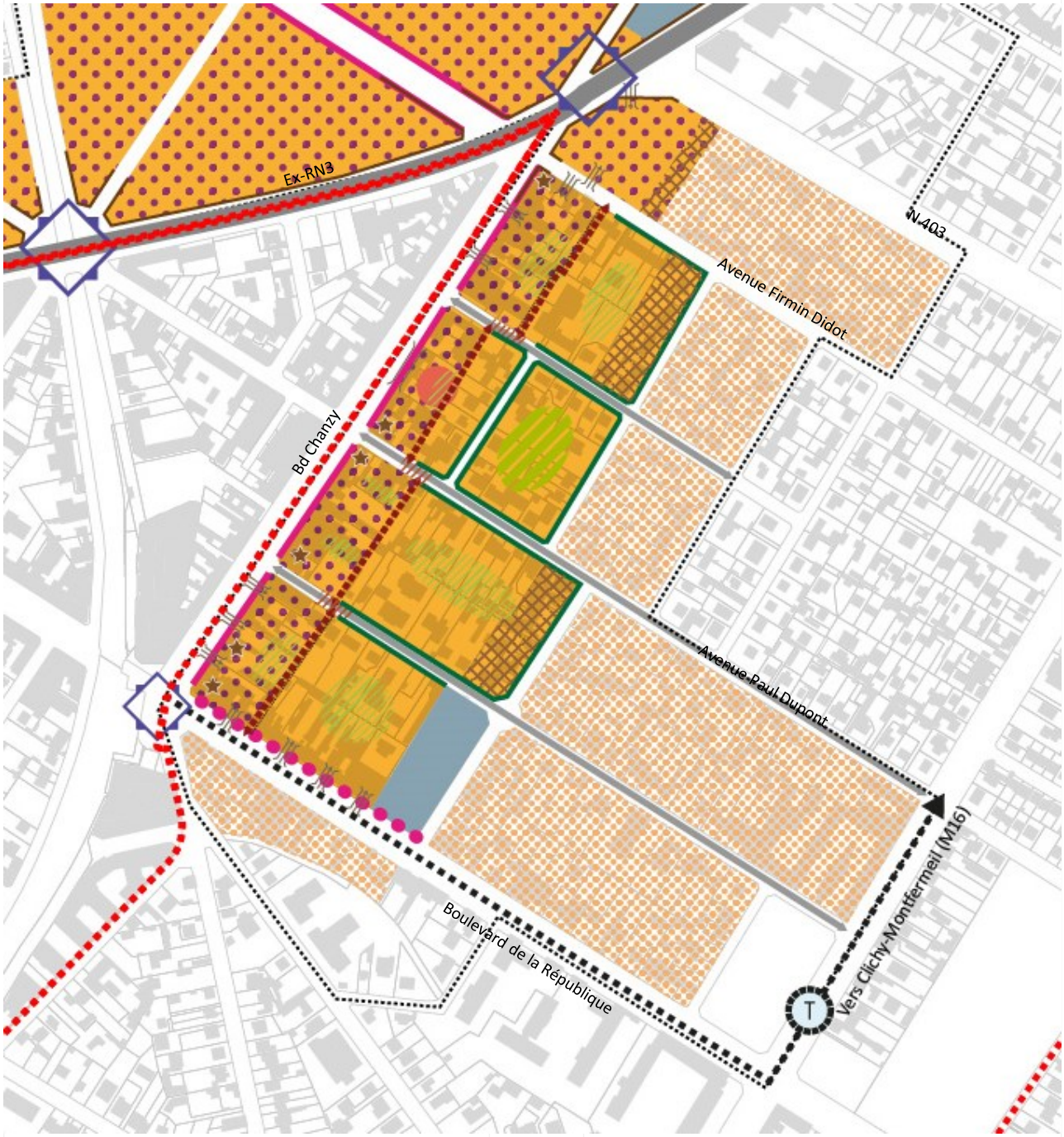
Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Chanzy

Cartographie de l'OAP (zoom sur le secteur Est du boulevard Chanzy) :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Chanzy

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Secteur de logement collectif

Secteurs de mixité fonctionnelle (logements, services, bureaux, commerces, équipements, ...), au sein desquels la création de venelles piétonnes (porosité) est encouragée dans la mesure du possible

Secteur de réflexion pour permettre à terme une évolution des tissus urbains

Secteurs d'équipements d'intérêts collectifs et services publics

Économie
Commerces

Créer un linéaire RDC actif

Conforter/développer la polarité commerciale du boulevard Chanzy en requalifiant le linéaire RDC commercial et en assurant un front bâti des constructions, ainsi que sur une partie du linéaire du Boulevard Gutenberg

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver ou végétaliser des cœurs d'îlots

Maintenir un recul végétalisé et planté depuis la voie

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Créer une césure

Créer des percées visuelles

Protéger et valoriser les éléments de patrimoine architectural

Garantir une transition avec le tissu urbain existant

Densifier le front bâti pour constituer un boulevard métropolitain

Mobilités
Coupures urbaines

Créer des liaisons

Requalifier la voie

Créer une sente piétonne

Principe de liaisons à créer

Créer ou requalifier un espace public

Entrée de ville/polarité à valoriser, développer et requalifier

Tracé du projet d'extension du tram T4

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Grand Paris Grand Est

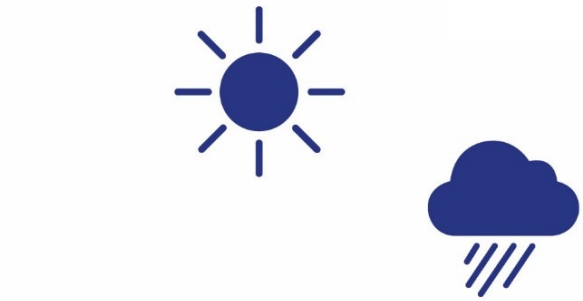
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Montfermeil

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Sept-îles



Localisation du secteur

Contexte :

Situé en entrée de ville ouest, le long de l'avenue Jean Jaurès, le site de l'OAP est aujourd'hui occupé par un supermarché et une galerie commerciale, ainsi qu'une zone d'habitat principalement pavillonnaire en partie nord.

Le site bénéficie par ailleurs d'une accessibilité directe à l'aqueduc de la Dhuys, support de liaisons douces et continuité écologique au sein des espaces urbains.

L'OAP sectorielle définie sur le secteur poursuit l'ambition d'une restructuration du site commercial et de ses abords au profit de la diversification de sa programmation, par l'accueil de logements aux côtés d'une offre commerciale renouvelée, de qualité et diversifiée.

Objectifs :

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Reconvertir le centre commercial des 7 îles en proposant une offre de logements mixte (habitat intermédiaire, collectif…) avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et plus largement un repositionnement de l'offre commerciale.
- Conforter les continuités vertes et créer de nouvelles places de stationnement en souterrain.
- Relocaliser la station-service
- Désenclaver le site par le nord, et améliorer les circulations et le maillage viaire vers les quartiers voisins.



Sept-îles

Parti d'aménagement :

Le projet créera :

- Une nouvelle offre mixte en reconversion du supermarché existant et de la galerie marchande,
- Une nouvelle offre de logements, diversifiée et de qualité
- De nouveaux espaces publics et espaces verts, notamment dans le sens d'une valorisation des continuités écologiques présentes sur le site,
- Des continuités viaires et piétonnes à travers le site et en lien avec son environnement urbain,
- Une revalorisation de l'entrée de ville en lien avec l'OAP intercommunale « Allée de Montfermeil »
- Le désenclavement du secteur par le nord, par la création de nouvelles voiries et cheminements doux

Il s'attachera également à :

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle autant que la nature des sous-sols le permette ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Av. Jean Jaurès ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols en fonction de la nature des usages ultérieurs projetés.

Programmation :

Logements :
- Création d'une offre de logements

Equipements :
- Restructuration et requalification de l'espace public
- Maillage viaire et cheminements doux

Commerces :
- Accueil d'une nouvelle offre commerciale en rez-de-chaussée
- Relocalisation de la station-essence

Sept-îles

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Sept-îles

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Développer une opération mixte comprenant du logement et du commerce en rez-de-chaussée, ainsi que du stationnement souterrain. Un travail sur les épannelages des hauteurs le long de l'avenue Jean Jaurès est attendu.

Créer de nouveaux logements et les voies de desserte nécessaires au désenclavement des nouveaux ilots, ainsi que des cœurs d'ilot vert et paysager

Accompagner la mutation de ce secteur mixte habitat / commerces, situé en entrée de ville et le long d'une artère structurante

Mobilités
Coupures urbaines

Créer une nouvelle voirie de desserte

Requalifier l'avenue Jean Jaurès

Créer une nouvelle liaison piétonne entre l'avenue Jean Jaurès et la nouvelle place (principe de localisation)

Conforter les trottoirs pour favoriser les continuités piétonnes/cycles majeures

Sécuriser et fluidifier les cheminements par des traversées piétonnes

Aménager un espace public qualitatif type place

Assurer le désenclavement par des voiries et cheminements doux du tissu pavillonnaire limitrophe vers la future polarité des 7 îles

Économie
Commerces

Permettre la relocalisation de la station-service sur site

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Créer un nouvel espace paysager visant à conforter la biodiversité locale et développer des usages de jardinage et de jeux

Aménager un espace végétalisé privé à usage collectif en cœur d'îlot

Préserver les alignements d'arbres existants, créer ou compléter les alignements d'arbres

Paysages
Patrimoine
Formes urbaines

Ménager des reculs plantés pour favoriser les continuités végétales

Ouvrir les espaces naturels sur la ville en créant une perméabilité

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Centre-Ville



Localisation du secteur

Contexte :

La ville de Montfermeil a créé en 2005 une zone d'aménagement concerté sur plusieurs ilots en friche de son centre-ville. Le projet avait pour objectif, par la reconquête de ces espaces, de recréer un centre-ville dynamique, convivial et au cadre de vie agréable. Le tramway T4 participe désormais à cette dynamique de renouvellement urbain.

Aujourd'hui, la commune souhaite élargir ce périmètre afin d'accompagner une revitalisation de l'ensemble du centre-ville, notamment en valorisant les liens pour les mobilités actives articulées autour d'un mail structurant. Il s'agit particulièrement de valoriser les liaisons avec les espaces verts de proximité immédiate du centre-ville et les espaces de respiration.

Objectifs :

Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat animé, confortant la centralité du lieu. Le projet, par son positionnement et son rôle moteur dans le développement de Montfermeil, propose une programmation ambitieuse en termes de constructibilité et d'aménagement durable.

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Dans ce contexte, le site de l'hôpital doit faire l'objet d'une réflexion pour anticiper sa reconversion future et les possibilités de mutation et restructuration.

En effet, ce nouveau quartier a pour principal enjeu de faire le lien entre l'hôtel de ville et l'arboretum, à travers notamment le mail central.



Centre-Ville

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre :

- Du développement d'un nouveau quartier d'habitat animé dans le prolongement du centre-ville ;
- De la confortation des liens à travers le quartier, et notamment avec les espaces verts structurants ;
- De la réhabilitation des bâtiments existants à proximité de la place de la Halle ;
- D'une densification raisonnée permettant le développement d'une offre de logements diversifiée (typologie, taille, financement) ;
- D'une nouvelle offre de commerces, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants, mais aussi de favoriser l'animation de ce nouveau morceau de centre-ville ;
- De la confortation des espaces de stationnement ;
- Du lien avec les transports structurants (T4, gare routière et le métro).

Il s'attachera également à :

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle « autant que la nature des sous-sols le permette ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la Rue du Général Leclerc et la circulation du T4 ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols en fonction de la nature des usages ultérieurs projetés.

Principes retenus pour la construction de l'hôpital :

Principes d'aménagement en faveur de la biodiversité :

- Préserver la lisière boisée au nord du site, classée en zone Natura 2000, en continuité de la forêt régionale de Bondy.
- Assurer la perméabilité des clôtures de la partie boisée au nord de l'enceinte de l'hôpital, à la lisière de la forêt de Bondy, afin de permettre le passage de la faune et de la flore.
- Veiller à limiter les connexions entre la faune et les voies internes de circulation et les espaces de stationnement.
- Planter des espèces végétales indigènes, peu allergènes et économes en eau.
- Veiller à éviter l'implantation et/ou le développement des plantes invasives (espèces exotiques envahissantes).

Pratiques durables de construction et d'aménagement pour une intégration harmonieuse dans l'environnement :

- Favoriser des matériaux et des techniques de construction respectueux de l'environnement (ex : créer des espaces refuges pour la faune intégrés dans le bâti, …).
- Favoriser une végétalisation en tout ou partie des toits du nouvel Hôpital.
- Prévoir des hauteurs différenciées, notamment moins élevées pour les façades en vis-à-vis des espaces boisés au nord du site. Et Assurer une intégration du bâti respectant la déclivité naturelle du terrain.
- Contrôler le coefficient de réflexion des vitres des bâtiments pour éviter les collisions d'oiseaux sur les façades (coefficient de réflexion extérieure de 15% max).
- Optimiser l'éclairage à proximité des espaces verts. A titre d'exemples : limitation de la quantité des éclairages, orientation à l'opposé des espaces verts, limitation de l'intensité de l'éclairage (température de couleur 2800°K), temporisation selon les horaires, la présence, etc.
- Prise en compte de la nature et de la biodiversité » pour la certification Haute Qualité Environnementale (HQE).

Centre-Ville

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre :

- Du développement d'un nouveau quartier d'habitat animé dans le prolongement du centre-ville ;
- De la confortation des liens à travers le quartier, et notamment avec les espaces verts structurants ;
- De la réhabilitation des bâtiments existants à proximité de la place de la Halle ;
- D'une densification raisonnée permettant le développement d'une offre de logements diversifiée (typologie, taille, financement) ;
- D'une nouvelle offre de commerces, afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants, mais aussi de favoriser l'animation de ce nouveau morceau de centre-ville ;
- De la confortation des espaces de stationnement ;
- Du lien avec les transports structurants (T4, gare routière et le métro).

Il s'attachera également à :

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle « autant que la nature des sous-sols le permette ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la Rue du Général Leclerc et la circulation du T4 ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols en fonction de la nature des usages ultérieurs projetés.

Programmation :

Logements :
- Une offre de logements, répartis à l'échelle du centre-ville

Equipements :
- Réalisation d'espaces publics

Commerces :
- Nouvelle offre commerciale
- Restructuration commerciale de l'existant (supermarché et cellules commerciales en rez-de-chaussée)

Centre-Ville

Principes retenus pour la reconstruction de l'hôpital :

Principes d'aménagement en faveur de la biodiversité :

- Préserver la lisière boisée au nord du site, classée en zone Natura 2000, en continuité de la forêt régionale de Bondy.
- Assurer la perméabilité des clôtures de la partie boisée au nord de l'enceinte de l'hôpital, à la lisière de la forêt de Bondy, afin de permettre le passage de la faune et de la flore.
- Veiller à limiter les connexions entre la faune et les voies internes de circulation et les espaces de stationnement.
- Planter des espèces végétales indigènes, peu allergènes et économes en eau.
- Veiller à éviter l'implantation et/ou le développement des plantes invasives (espèces exotiques envahissantes).

Pratiques durables de construction et d'aménagement pour une intégration harmonieuse dans l'environnement :

- Favoriser des matériaux et des techniques de construction respectueux de l'environnement (ex : créer des espaces refuges pour la faune intégrés dans le bâti, …).
- Favoriser une végétalisation en tout ou partie des toits du nouvel Hôpital.
- Prévoir des hauteurs différenciées, et assurer une intégration du bâti respectant la déclivité naturelle du terrain.
- Contrôler le coefficient de réflexion des vitres des bâtiments pour éviter les collisions d'oiseaux sur les façades (coefficient de réflexion extérieure de 15% max).
- Optimiser l'éclairage à proximité des espaces verts. A titre d'exemples : limitation de la quantité des éclairages, orientation à l'opposé des espaces verts, limitation de l'intensité de l'éclairage (température de couleur 2800°K), temporisation selon les horaires, la présence, etc.
- Prise en compte de la nature et de la biodiversité » pour la certification Haute Qualité Environnementale (HQE).

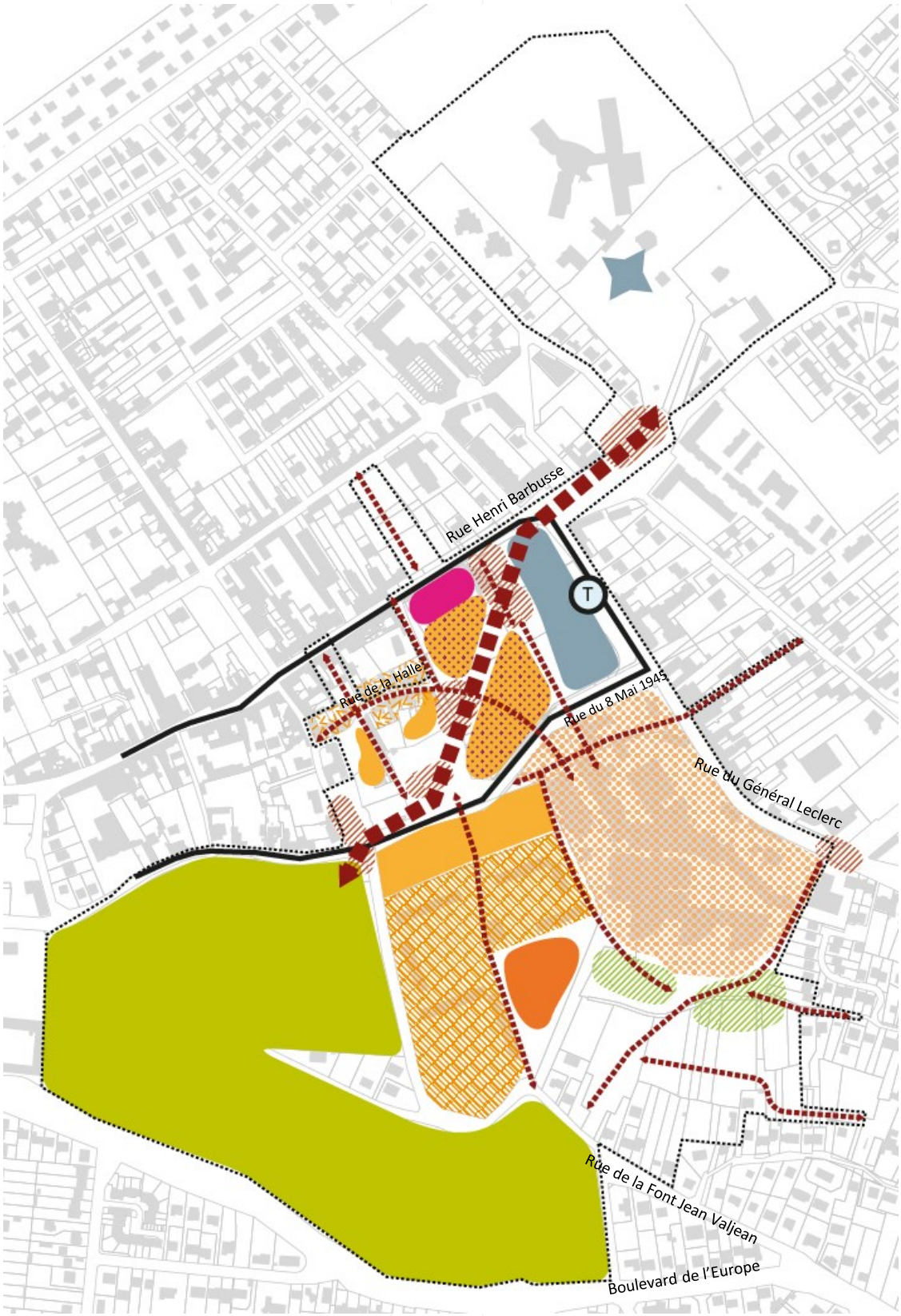
À titre informatif

- Le projet sera soumis à une étude d'impact afin d'évaluer les incidences du projet sur l'environnement, et notamment de mettre en œuvre la démarche « Eviter, Réduire, Compenser».
- Le projet prévoit de s'adjoindre les compétences d'un écologue tout au long de la démarche.

Centre-Ville

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Cartographie de l'OAP :



Centre-Ville

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Créer des îlots autour du mail sous forme mixte, comprenant logements et/ou commerces

Reconvertir le site de l'hôpital suite à son déménagement, étudier les potentiels de restructuration du site

Restructurer la Résidence des Perriers par une démolition partielle, une reconstruction de nouveaux logements et création d'espaces publics

Réhabiliter autant que possible le bâti ancien villageois

Permettre la création de nouveaux logements (projets récents ou en cours)

Permettre la construction potentielle de nouveaux logements

Accompagner l'intégration de l'hôpital sur le site du Centre de Moyen et Long Séjour Les Ormes.

Accompagner l'intégration de la gare routière et de tramway dans la ville

Économie
Commerces

Restructurer l'îlot pour développer la fonction commerciale du secteur

Mobilités
Coupures urbaines

S'appuyer sur le prolongement du T4 pour conforter les espaces publics du centre-ville

Créer un mail paysager et végétalisé structurant

Conforter et développer le réseau de liaisons douces

Créer un réseau de places et placettes paysagères

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Favoriser les porosités avec le Parc Arboretum pour conforter l'accès à la nature en ville

Préserver les cœurs d'îlot verts et espaces de nature en ville de proximité

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Côte du Change



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur pavillonnaire de la Côte du Change s'étend sur une douzaine d'hectares. Il est desservi par le chemin de la Côte du Change, qui dessine une boucle connectée en entrée et sortie sur la rue du Général Leclerc.

Un important cœur d'ilot, composé de terrains non bâtis (environ 0.9 ha) et de fonds de parcelles, perdure au sein de cette boucle.

Objectifs :

L'OAP vise à valoriser la fonction du cœur d'îlot au sein de la trame verte locale, notamment en prenant en compte les liens avec les espaces boisés d'envergure situés à proximité de celui-ci, en particulier le parc Jean-Pierre Jousseaume.

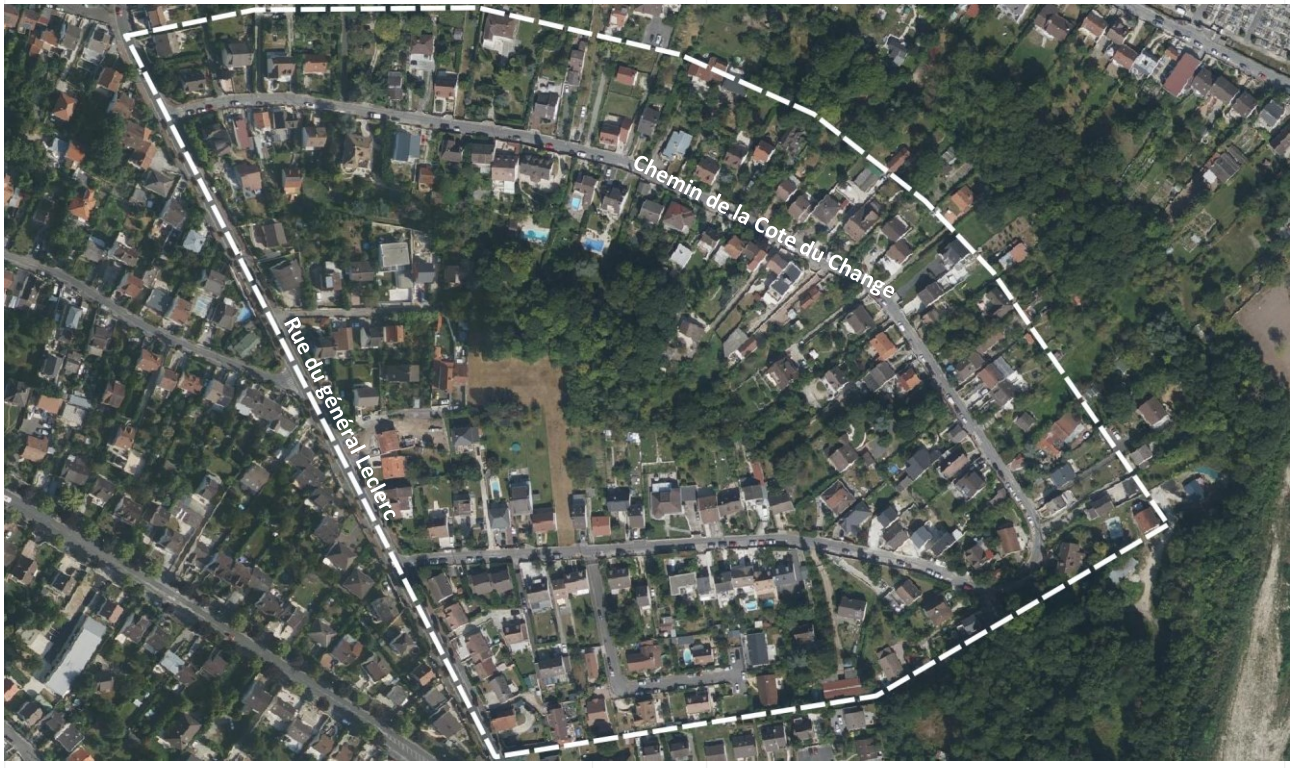
Ce cœur d'îlot est nécessaire afin de conserver un îlot de fraicheur, de protéger ce réservoir de biodiversité et permettre la création de sentes piétonnes.

Par ailleurs, les formes urbaines pavillonnaires de ce quartier devront être préservées et les liaisons piétonnes confortées, en particulier à travers le cœur d'îlot.

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un corridor écologique.

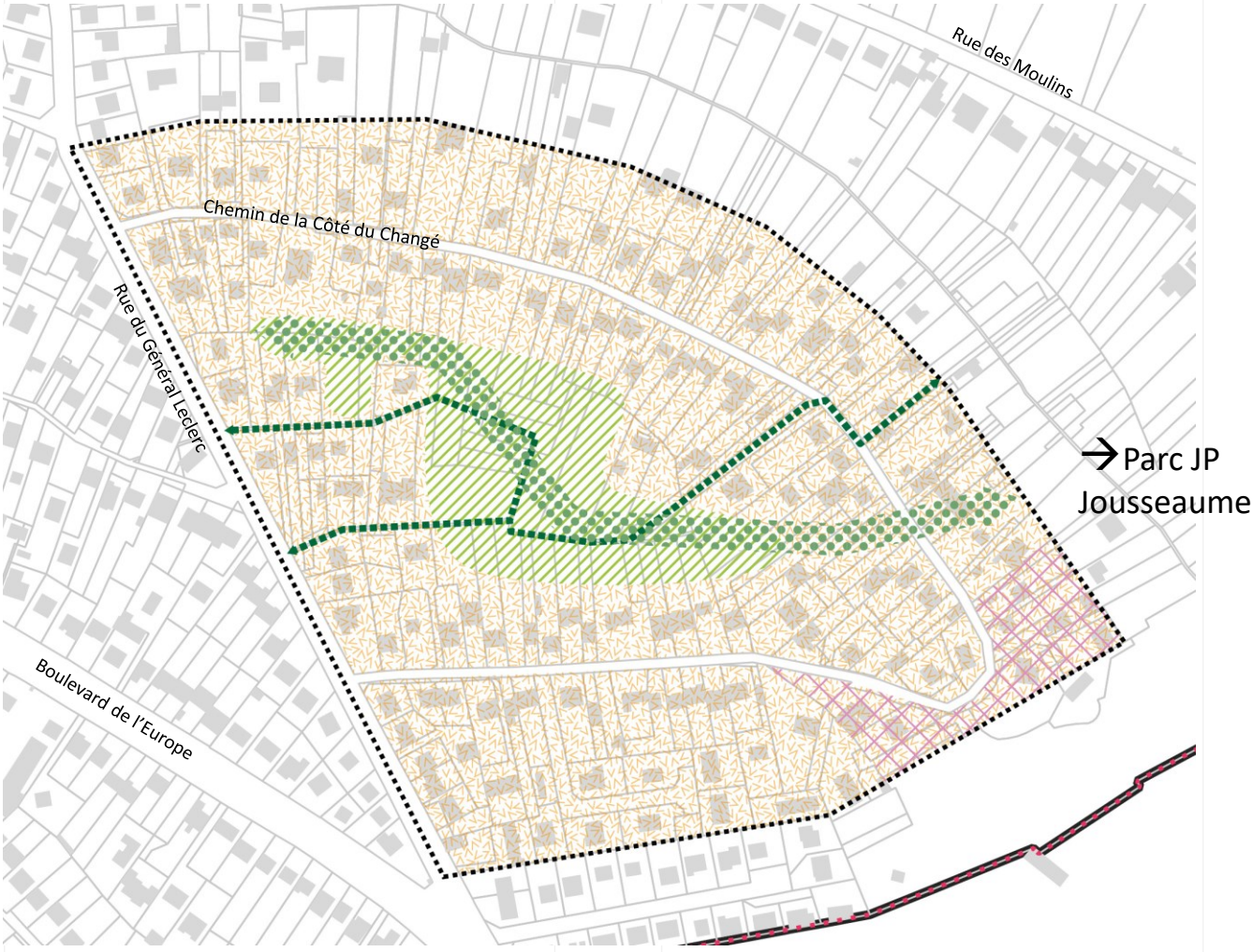
Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement est fondé autour de la valorisation du cœur d'îlot vert et la création de liaisons piétonnes. Il s'agit également d'encadrer la densification des formes urbaines pavillonnaires de ce quartier.



Côte du Change

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un corridor écologique.

Côte du Change

Légende :

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver le cœur d'îlot tout en y favorisant les traversées piétonnes

Valoriser le corridor écologique existant à travers le secteur de la Côte du Change, jusqu'au Parc J-P. Jousseaume

Prendre en compte le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières

Logements
Equipements
Projets

Maîtriser les évolutions des espaces bâtis du quartier de la Côte du Change dans le sens d'une valorisation des qualités paysagères de ce secteur.

Mobilités
Coupures urbaines

Principe de maillage doux (piétons et/ou cycles) à développer à travers le quartier (position indicative des liaisons)

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Rue du Lavoir



Localisation du secteur

Contexte :

L'arrivée du Tramway au cœur de la ville a engagé une mutation du tissu pavillonnaire autour de la rue du Lavoir en un secteur de petits collectifs, dans le prolongement du centre-ville historique.

Cette mutation qui génèrera un accroissement de la population, nécessite de mettre en place des dispositions qualitatives, tant pour les projets privés que pour l'espace public, afin de répondre aux attentes de qualité du cadre de vie, et d'un fonctionnement urbain apaisé.

La rue du Lavoir est un axe important entre le centre-ville, la Mairie, les équipements sportifs, le collège P. Picasso ; et au-delà entre la Forêt de Bondy et le Parc Jousseaume via la rue des Moulins.

Il s'agit également d'un secteur traversé par de grands corridors écologiques portés au PLUi, qui engagent une approche de valorisation paysagère et écologique, à la fois des emprises publiques et privées.

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.



Rue du Lavoir

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des actions suivantes :

- L'élargissement du trottoir côté Ouest de la rue du Lavoir, qui permettra d'améliorer le confort des piétons, d'insérer une bande ou piste cyclable, et de renforcer la place du végétal pour conforter le corridor écologique.
- Des cheminements piétons transversaux à la rue du Lavoir qui renforceront les liaisons douces et la trame paysagère vers le tramway, la gare routière, le centre-ville, l'Arboretum.
- Le positionnement des accès aux parkings qui doit être également étudié afin de limiter les nuisances.
- La création d'équipements publics autour de la rue des Jardins
- La restructuration de la résidence Lucien Noel et des pavillons limitrophes
- Prise en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégration à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la Rue du Général Leclerc, Rue du Lavoir et Pl. Jean Mermoz

Rue du Lavoir

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Rue du Lavoir

Légende :

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver les cœurs d'îlot verts situés à flan de côteau

Créer de nouveaux alignements d'arbres

Prévoir une transition végétalisée pour les quartiers pavillonnaires

Logements
Equipements
Projets

Restructurer la résidence Lucien Noel et des pavillons limitrophes

Permettre la construction de nouvelles résidences d'habitation, incluant la confortation de cœurs d'îlots paysagers. Requalifier les espaces dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (en visant une désimperméabilisation des espaces, des plantations nouvelles et une gestion paysagère des eaux pluviales.

Permettre la création de nouveaux logements (projets récents ou en cours). Requalifier les espaces dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (en visant une désimperméabilisation des espaces, des plantations nouvelles et une gestion paysagère des eaux pluviales.

Services techniques

Conforter les équipements publics existants et favoriser la création de nouveaux équipements notamment sportifs et scolaires. Requalifier les espaces dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement (en visant une désimperméabilisation des espaces, des plantations nouvelles et une gestion paysagère des eaux pluviales.

Mobilités
Coupures urbaines

Sécuriser et fluidifier les cheminements par des traversées piétonnes ; aménager des places

Créer de nouvelles voiries pour permettre la densification de certains quartiers

Créer de nouvelles sentes

Elargir les voiries pour améliorer le confort des usagers et anticiper la densification de certains quartiers

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Vaucanson

Contexte :

La Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Vaucanson est située en partie Nord-Est du territoire de la commune de Montfermeil. Elle est insérée dans le tissu pavillonnaire, avec des nuisances limitées pour les riverains, du fait de sa localisation à flanc de coteau et de la présence importante de végétation qui la surplombe.

Elle constitue un bassin d'emploi pour les villes et quartiers immédiatement voisins.

Cette ZAE est difficile d'accès, sauf en voiture.
L'accessibilité et la desserte en transport en commun sont difficiles et exigent d'emprunter plusieurs modes de transports (RER B ou E, ou ligne transilien P, suivies d'un bus ou tram, et marche à pied). L'arrivée du Grand Paris Express fin 2026 pourra améliorer l'accessibilité de la zone, malgré les habitudes du « tout voiture ».

Par ailleurs, cette zone d'activités spécialisée principalement dans les secteurs du BTP et de l'automobile, est structurée par des voiries en impasse, dont l'étroitesse combinée au stationnement gênant et interdit, de camions/poids lourds ou voitures, engendrent une circulation interne difficile.

Enfin, le stationnement au sein de la zone n'est pas en adéquation avec l'usage et les activités installées.



Localisation du secteur

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.



Vaucanson

Objectifs :

- Ancrage économique à renforcer, par le confortement de la vocation économique de la zone (tissu de TPE/PME et artisans locaux), en favorisant l'implantation des hôtels ou villages d'entreprises
- Requalification globale de l'ensemble de la ZAE souhaitée et amélioration de la circulation dans la zone
- Création d'une offre de stationnement au profit de toute la ZAE (aires de stationnement, …)
- Une attractivité à développer :

- Encourager la mutation des bâtiments existants dont la morphologie autorise la modularité et la multifonctionnalité
- Favoriser la densification par élévation du bâti principalement, au profit d'une diversification en bureaux ou activités/services ne nécessitant pas de stockage, sous réserve d'études des sols
- Diversifier l'offre de restauration (équipements type restaurant d'entreprise, food-truck, …)
- Renforcement de la signalétique pour une meilleure visibilité de la ZAE, …
- prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle autant que la nature des sous-sols le permette
- prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols en fonction de la nature des usages ultérieurs projetés

Parti d'Aménagement :

- Requalification des dessertes internes à la ZAE
- Création d'aires de stationnement
- Améliorer la visibilité de la ZAE par le renforcement de la signalétique
- Accompagner la diversité des activités au sein de bâtiments existants modulables, voire leur surélévation

Programmation :

- Equipements de proximité (restaurant d'entreprise, …)
- Accueil d'hôtels/villages d'entreprises
- Travaux d'infrastructures

Vaucanson

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Vaucanson

Légende :

Économie
Commerces

Conforter la vocation économique et restructurer son organisation. Envisager l'implantation d'une station multi-énergie. Créer des zones de stationnement public.

Créer un village d'activités

Mobilités
Coupures urbaines

Restructurer la trame viaire

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

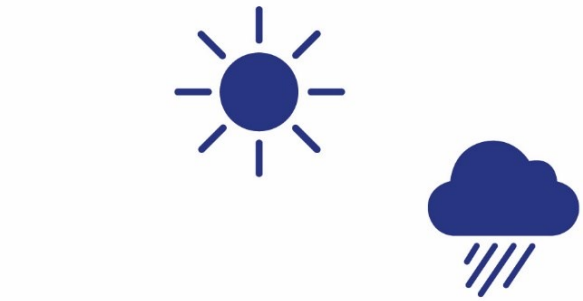
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Neuilly-Plaisance

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



1. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux



Localisation du secteur

Contexte :

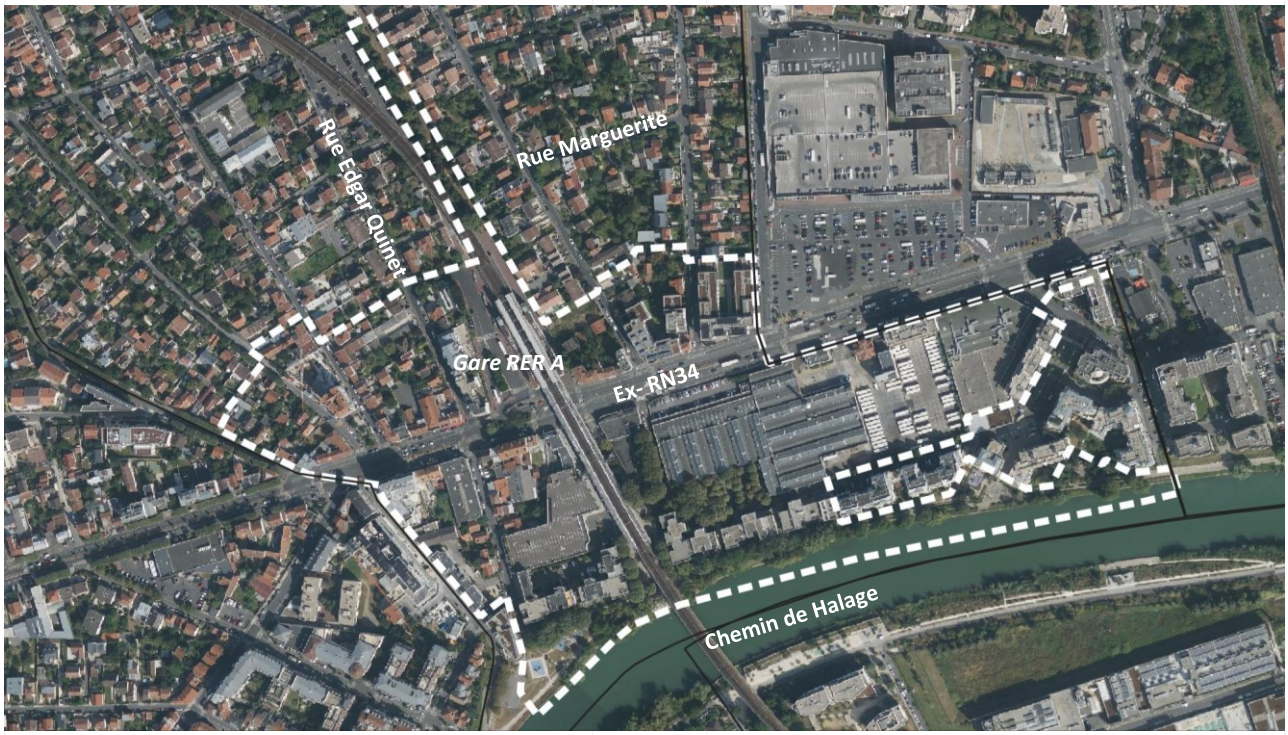
Prenant place de part et d'autre du boulevard Gallieni, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique au contact des franges du Perreux-sur-Marne et de Neuilly-sur-Marne et à proximité immédiate des bords de Marne. Il accueille également la gare du RER A de Neuilly-Plaisance qui concentre des flux importants de voyageurs.
Entrée de ville structurante de la commune et du territoire, le secteur constitue un site singulier du fait des gabarits et fonctions qu'il présente et les potentialités qu'il offre en termes de renouvellement urbain.
Ce tissu urbain mixte où s'entremêlent fonctions résidentielles, commerciales et d'activités se compose principalement de bâtiments collectifs (R à R+6+A) présentant des rez-de-chaussée ponctués de commerces et services aux devantures peu attractives.

Par ailleurs, si l'implantation du bâti à l'alignement confère au secteur une certaine harmonie, la succession des projets urbains depuis les années 60 induit, quant à elle, un épannelage des hauteurs et des styles architecturaux diversifiés qui mettent à mal l'unicité du lieu et complexifient la lecture de l'axe.

En outre, si de prime abord ce secteur concentre bon nombre des atouts nécessaires à la constitution d'une véritable centralité (accessibilité plurimodale, mixité fonctionnelle, densité, … etc.), la qualité, l'organisation des espaces publics ou encore le manque d'aménagements adaptés nuisent à l'attractivité et à la fonctionnalité des lieux.

Dès lors, concerné notamment par le projet de requalification de l'Ex-RN34 en lien avec le projet de TCSP (Bus bord de Marne), ainsi que par l'opération de restructuration souhaitée de la gare du RER A et disposant de larges emprises foncières potentiellement mutables (terrains de la RATP), ce secteur est voué à évoluer fortement sur le long terme et ce, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique.

Ces éléments de contexte, où se conjuguent, aussi bien des logiques métropolitaines que locales confirment la nécessité d'appréhender ce secteur selon une approche multi-scalaire afin d'orienter le devenir du secteur.



1. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Objectifs :

Les orientations poursuivies sont les suivantes :

- accompagner la mutation du front bâti déjà engagée (jusqu'à R+7) et de sa programmation mixte (commerces et services en RdCH)
- poursuivre le profil faubourien de la commune voisine (Le Perreux-sur-Marne) en plantant des arbres d'alignement ou des bosquets si possible (ilots de fraicheur recherchés),
- valoriser les vues et les connexions vers la Marne (libération de certains espaces bâtis au profit d'espaces ouverts ou de percées visuelles)
- accompagner la mutation souhaitée du pôle gare RER A (pôle structuré accueillant une gare routière, le Bus Bords de Marne –BBM- en 2029, ...) par la requalification des espaces publics facilitant les usages tout en maintenant a minima 2 voies routières dans le sens Province-Paris, et 1 voie routière dans le sens Paris-Province,
- rechercher les meilleures implantations des stations du BBM en tenant compte des contraintes liées aux piles du viaduc du RER A, aux entrées-sorties de la gare RER A et des contraintes routières (bateaux, entrées-sorties des immeubles, parkings, …), des files de voies dédiées à la circulation routière, des pistes cyclables, …

Aussi, compte-tenu des nuisances de bruit et des risques d'inondation présentes sur le secteur, les intentions d'aménagement développées ci-dessous viseront à concilier projet de renouvellement et enjeux environnementaux.

Parti d'aménagement :

1.1. Développement urbain :

Il s'agira notamment d'y développer un quartier vivant, multifonctionnel qui participe, de par la programmation envisagée, très largement à la réalisation des objectifs de nouvelles constructions affectées à la commune et au territoire, et ce dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dès lors, l'amélioration du cadre de vie et l'intensification urbaine devront être recherchées au travers des objectifs suivants :

- ***Créer davantage d'interactions entre les tissus urbains limitrophes et le boulevard Gallieni :***

Si des travaux de réaménagement de voiries sont nécessaires dans le cadre de la requalification du boulevard Gallieni en boulevard urbain (cf. point 1.2. ci-après), un travail sur le tissu urbain qui le jouxte l'est également afin de permettre l'expression d'une vie locale riveraine.

Dans la poursuite des opérations de renouvellement urbain d'ores-et-déjà réalisées sur le secteur, il s'agit d'engager la requalification de plusieurs îlots en permettant la réalisation d'opérations mixtes (habitat et commerces en pied d'immeuble) d'une hauteur maximum de R+7.

Par ailleurs, au moins 30 % des logements réalisés sur ces îlots devront contribuer au renforcement du parc social de la commune (soit en accession aidée, soit en locatif social).

Outre ces secteurs de renouvellement, il s'agira également de favoriser la constitution d'un front urbain cohérent le long du boulevard en permettant notamment un épannelage des hauteurs harmonieuses tout en assurant des percées visuelles en direction des cœurs d'îlots et/ou des bords de Marne. Pour ce faire, un linéaire de hauteur cohérent devra être recherché (R+7 maximum) afin de limiter les décrochages trop importants sur le front de rue.

Enfin, dans une logique d'animation et d'attractivité, les rez-de-chaussée commerciaux devront être mis en valeur en engageant un travail de requalification des devantures commerciales afin de leur offrir une plus grande visibilité et de garantir leur accessibilité à tous.

- ***Garantir un front urbain cohérent en saisissant les opportunités présentes sur le secteur :***

L'OAP prévoit d'organiser la mutation éventuelle du foncier actuellement occupé par la RATP aux abords immédiats du boulevard Gallieni, à l'angle de la rue Paul Cézanne, en permettant des opérations de construction.

Par ailleurs, ce site stratégique d'une superficie de plus de 2 hectares, correspondant au Centre Bus de la Maltournée, localisé en entrée de ville à proximité immédiate de la gare RER A et des bords de Marne, va faire l'objet de travaux conséquents de conversion à l'énergie électrique.

En effet, dans le cadre du projet BUS 2025, il sera prévu la modification de la façade sur le boulevard Gallieni pour l'implantation de locaux électriques et des travaux dits de transition énergétique au sein du centre bus avec la création des infrastructures de recharge électrique et la mise aux normes bâtimentaires du site.

Au terme des travaux, la RATP prévoit que le nombre de bus convertis à l'énergie électrique sera compris entre 213 et 223 sur le dépôt de la Maltournée.

1. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

- ***Permettre la valorisation et l'affirmation du foncier d'activités :***

La reconfiguration de ce quartier doit s'accompagner d'une valorisation et d'une affirmation du foncier d'activité pour permettre d'une part, de contribuer à la création de nouveaux emplois sur le territoire et d'autre part de répondre aux besoins des entrepreneurs et salariés.

En ce sens, le parti d'aménagement retenu vise à « repenser » la place des bâtiments d'activité sur le secteur qui aujourd'hui dialoguent trop peu avec le reste du secteur.

En effet, tantôt masqués par les emprises de la RATP ou de la voie ferrée, ces derniers semblent davantage tournés vers la Marne et ne témoignent pas de la présence d'un tissu économique sur la commune. Aussi, dans le cadre de la mutation éventuelle des emprises de la RATP, le projet d'aménagement futur devra veiller à intégrer davantage les bâtiments d'activité dans le fonctionnement du quartier.

Enfin, pour parfaire cette volonté de renforcement de la visibilité de la zone d'activité, il pourra être envisagé l'émergence d'un « tiers lieux » pour répondre aux besoins des entrepreneurs, jeunes actifs et étudiants et initier des nouvelles dynamiques au sein du tissu économique nocéen.

- ***Concevoir l'aménagement du secteur selon les principes du développement durable :***

Dans le but de s'inscrire dans la transition énergétique, les futures constructions devront appliquer les principes du bioclimatisme (gestion des apports solaires en été et en hiver, favoriser l'éclairage naturel, pièces de vie exposées au sud…), tout en tenant compte des contraintes urbaines et naturelles du secteur notamment en termes d'implantation.

Les nouvelles constructions et les différents aménagements devront participer au fonctionnement environnemental du secteur : temporisation et/ou récupération des eaux pluviales en toitures terrasses ou sur les espaces libres, implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toitures, …

Les mesures de protection et de réduction des risques naturels liés à la zone inondable seront intégrées dès la conception des projets.

En outre, les projets devront :
- prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- « intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le Blvd Gallieni et de la gare RER de Neuilly-Plaisance ;
- prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.

1.2. Déplacements et stationnements :

- ***Requalifier le boulevard Gallieni pour en faire un espace plus urbain :***



Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé au stationnement, terre-plein central végétalisé, etc.)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite



Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)

- ***Profiter du projet de requalification de la gare RER pour renforcer les logiques intermodales :***

En lien avec le projet souhaité de requalification de la station RER de Neuilly-Plaisance, il s'agira de retravailler et d'optimiser les aménagements existants aux abords immédiats de la gare afin de limiter les ruptures de charge lors des déplacements intermodaux.

Cette requalification sera notamment l'occasion d'une part, d'anticiper l'arrivée du BBM en réalisant une station, sécurisée et qualitative, permettant de desservir la gare RER A, et d'autre part, d'atténuer l'ambiance minérale et la monumentalité des infrastructures en végétalisant ponctuellement ce secteur.

Par ailleurs, il s'agira également d'affirmer ce pôle multimodal en valorisant les aménagements existants tels que le parc de stationnements vélos, les bornes de véhicules électriques ou encore les cheminements doux.

1. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Le projet poursuivi vise à offrir à la gare RER A de Neuilly-Plaisance un parvis fonctionnel qui allie minéralité et végétalisation où les différents modes de déplacements cohabitent et ce, de manière sécurisée et lisible.

Accompagner le projet Bus Bords de Marne :
Le projet Bus Bords de Marne apporte une solution de transport à un territoire en fort développement. Cette nouvelle ligne de bus à haut niveau de service sur l'ex-RN34 permettra aux habitants actuels et futurs des communes bénéficiant de cet équipement de transport la possibilité de relier directement les pôles majeurs de Val de Fontenay, Neuilly-Plaisance et Chelles-Gournay ainsi que leurs équipements multimodaux (gares et gares routières).

1.3. Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue :

L'un des objectifs sur ce secteur est de retrouver une ambiance plus végétale. Pour cela, les espaces végétalisés des berges accompagnant les bords de Marne doivent être maintenus.

Afin d'atténuer l'ambiance minérale et la monumentalité des infrastructures liées à la gare, l'espace public devra être végétalisé à l'occasion de requalifications au moyen d'aménagements adaptés tout en permettant les circulations des nombreux usagers du secteur. Les éléments végétalisés mis en œuvre pourront également s'inscrire sur le bâti (mur végétalisé, plantes grimpantes, …).

L'axe de l'ex-RN 34 devra également participer à l'effort de végétalisation pour atténuer les ruptures, et participer à requalifier de manière paysagère le secteur notamment en cadrant les vues au moyen d'alignements d'arbres à grand développement. La végétalisation de l'espace public devra également mêler la diversification des espèces et des strates végétales plantées : bandes herbacées accompagnant les alignements d'arbres, implantations de haies, …

D'autre part, afin d'assurer une liaison paysagère qualitative entre la Voie Lamarque et les Bords de Marne, il s'agira d'aménager une traversée qualitative qui lie les deux tronçons de la Voie Lamarque au moyen d'un revêtement qualitatif et continu qui permette de lire dans l'espace la continuité douce.

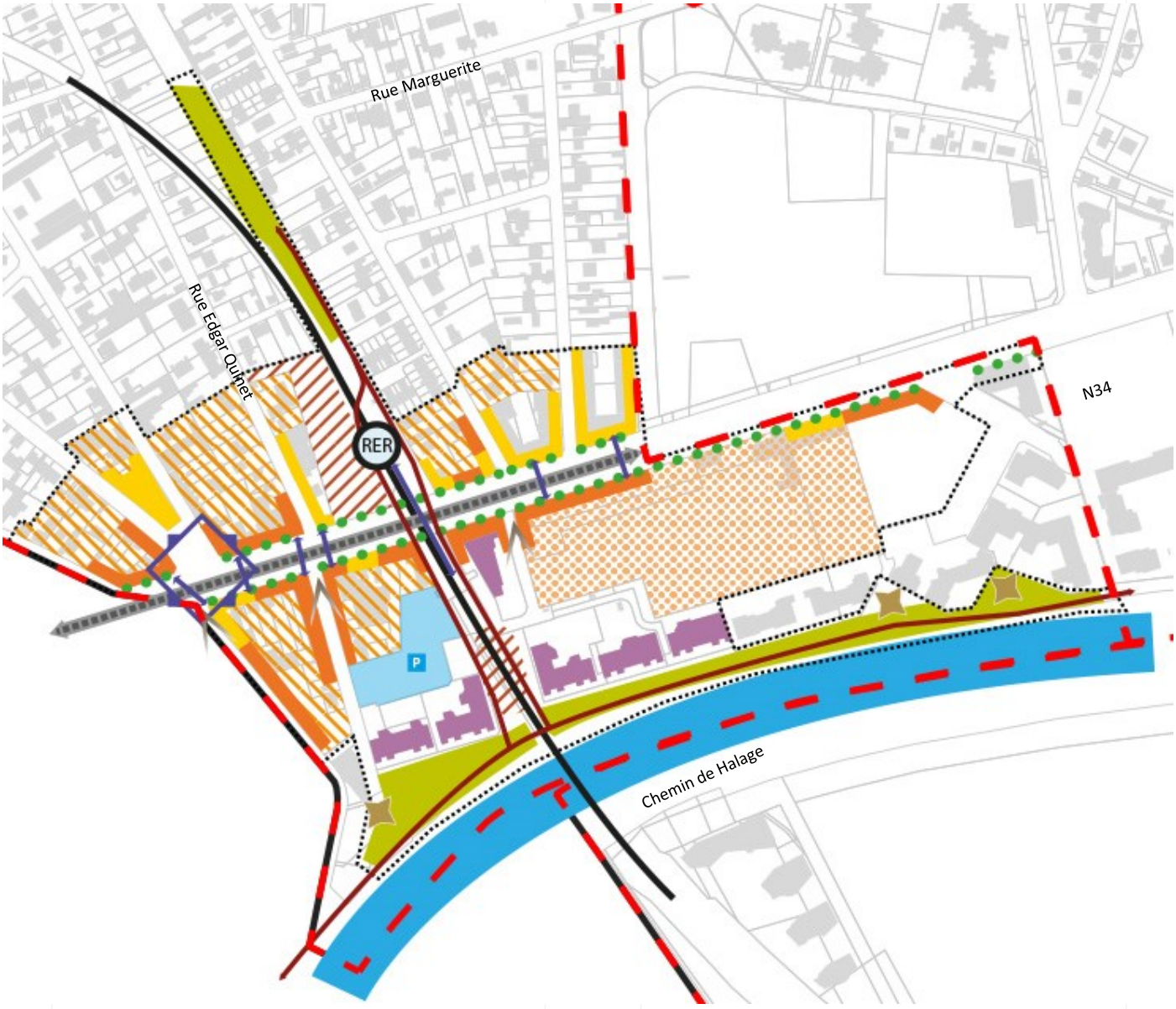
Depuis l'ex-RN 34, il s'agira d'inviter à la découverte des berges de Marne, en maintenant des perméabilités visuelles sur les voies perpendiculaires qui y mènent. Des aménagements paysagers, des revêtements différenciés ou des éléments de mobilier urbain pourront y contribuer.

Enfin, il s'agit de renforcer le rôle récréatif et écologique des bords de Marne en confortant les aménagements existants : espace public de rencontre, espace récréatif, liaison douce, …

La qualité écologique du secteur devra également être mise en valeur en portant une attention particulière au choix des matériaux et à l'agencement des espaces dans le cadre de projets, mais aussi à la gestion durable des espaces verts et des berges.

1. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

1. Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Permettre l'émergence d'un front urbain mixte et dense

Maintenir les fronts bâtis existants autant que possible en engageant si besoin la réhabilitation des bâtis et des pieds d'immeubles (commerces, services…)

Engager une requalification des ilots en gérant la transition avec le bâti limitrophe

Accompagner la restructuration des terrains

Conforter les aménagements récréatifs et de loisirs existants

Économie
Commerces

Conforter le bâti d'activité et lui garantir une meilleure visibilité

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Favoriser les perméabilités visuelles et les aménagements qui incitent à la découverte des berges

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Maintenir les espaces végétalisés structurants

Accompagner la requalification de la voirie par une végétalisation de l'espace public mêlant plusieurs strates (arbustives, herbacées, arborées) sous réserve que les autres fonctionnalités ne soient pas remises en cause.

Valoriser la Marne comme un espace de loisirs support de biodiversité

Mobilités
Coupures urbaines

Valoriser les cheminements doux existants

Développer les modes de déplacement alternatifs en rives du bd Galliéni

Anticiper l'arrivée du Bus Bords de Marne sur l'axe

Accompagner le projet de restructuration de la gare RER

Favoriser l'émergence d'un pôle multimodal de qualité qui allie minéralité et végétalisation

Faciliter et sécuriser les franchissements

Maintenir et requalifier le parking relais et préserver l'accès

Valoriser les paysages urbains d'entrée de ville par une qualification paysagère des espaces publics

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées



Localisation du secteur

Contexte :

La question de la structuration et le développement de l'avenue du Maréchal Foch tient une place importante dans l'organisation future de la commune de Neuilly-Plaisance. Cet axe principal, qui dessert le territoire d'est en ouest est le support d'un développement urbain mixte où prend place trois ambiances différenciées et complémentaires :

- La première séquence en entrée de ville Est du territoire, se caractérise par un profil urbain à dominante résidentielle où se juxtaposent ensembles pavillonnaires et collectifs. Ce tissu est à l'origine d'une implantation hétérogène qui n'accompagne pas la structuration de l'entrée de ville depuis Neuilly-sur-Marne. Toutefois, ce secteur présente des emprises foncières stratégiques faisant ou pouvant faire l'objet d'une mobilisation dans le cadre d'un projet urbain.
- La deuxième séquence présente, quant à elle, une ambiance plus urbaine avec un tissu mixte où s'entremêlent fonctions résidentielles, commerciales et équipements. Davantage rythmée par des constructions de type collectif à l'alignement, du moins à proximité de la place Jean Mermoz, cette séquence témoigne de l'entrée sur le centre-ville. L'épannelage des hauteurs progressif et les décrochages qui animent la voie constituent un réel potentiel pour le développement urbain.
- La troisième séquence représente le centre-ville historique et animé de Neuilly-Plaisance. Principalement composé de bâtiments collectifs (pouvant aller jusqu'à R+4+C) et présentant des rez-de-chaussée commerciaux et de services le tout ponctué d'un patrimoine bâti remarquable, ce secteur témoigne d'une ambiance singulière et apaisée qui contribue à son attractivité.

Dès lors, concernées notamment par des projets de requalification et/ou de renouvellement et disposant d'un potentiel de développement urbain, ces différentes séquences sont vouées à évoluer sur le long terme de manière différenciée afin de tenir compte de leurs propres caractéristiques.



2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Objectifs et enjeux :

Cette OAP vise à positionner l'avenue du Maréchal Foch comme un axe structurant de liaison vers Rosny-sous-Bois et Neuilly sur Marne et comme support de développement pour le territoire communal. En ce sens elle poursuit les objectifs suivants :

Séquence 1 :
- Valoriser et renforcer l'entrée de ville en s'appuyant notamment sur les projets urbains en réflexion et sur la trame végétale présente sur le secteur ;
- Offrir un nouveau souffle et davantage de visibilité à ce secteur en préservant les ambiances différenciées qui préexistent ;
- Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces ;
- Profiter du renouvellement du secteur pour développer les espaces végétalisés.

Séquence 2 :
- Permettre l'émergence d'un front bâti intensifié et de qualité ;
- Encourager l'animation de la voie dans une optique de centre-ville élargi ;
- Faciliter les déplacements tous modes et accroître l'accessibilité pour les mobilités douces ;
- Garantir un traitement qualitatif et continu du secteur qui témoigne de l'identité végétale de la commune.
- La mise en œuvre de ces différents objectifs devra offrir les conditions d'une densification qualitative pour accompagner la structuration de cet axe principal, tout en tenant compte des caractéristiques intrinsèques du secteur (gabarit, formes urbaines, trame végétale, etc.).

Séquence 3 :
- Conforter et épaissir le centre-ville ;
- Végétaliser le secteur pour renforcer l'esprit de « ville jardin » ;
- Marquer davantage l'entrée dans le secteur et en faire un espace apaisé à l'ambiance « villageoise ».

Aussi, compte-tenu de la qualité urbaine de ce secteur, de la présence d'un patrimoine bâti remarquable et de l'ambiance qui s'y dégage, les intentions d'aménagement développées ci-dessous viseront à permettre un réaménagement du centre-ville sans pour autant faire défaut à sa dimension de proximité.

Par ailleurs, il conviendra également d'anticiper les différents projets pour penser le réaménagement du secteur dans son ensemble et tendre vers un projet cohérent.

Enjeux environnementaux :

Chaque projet devra :
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Av. du Maréchal Foch» ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque généré par le transport de gaz naturel du réseau GRTgaz.

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

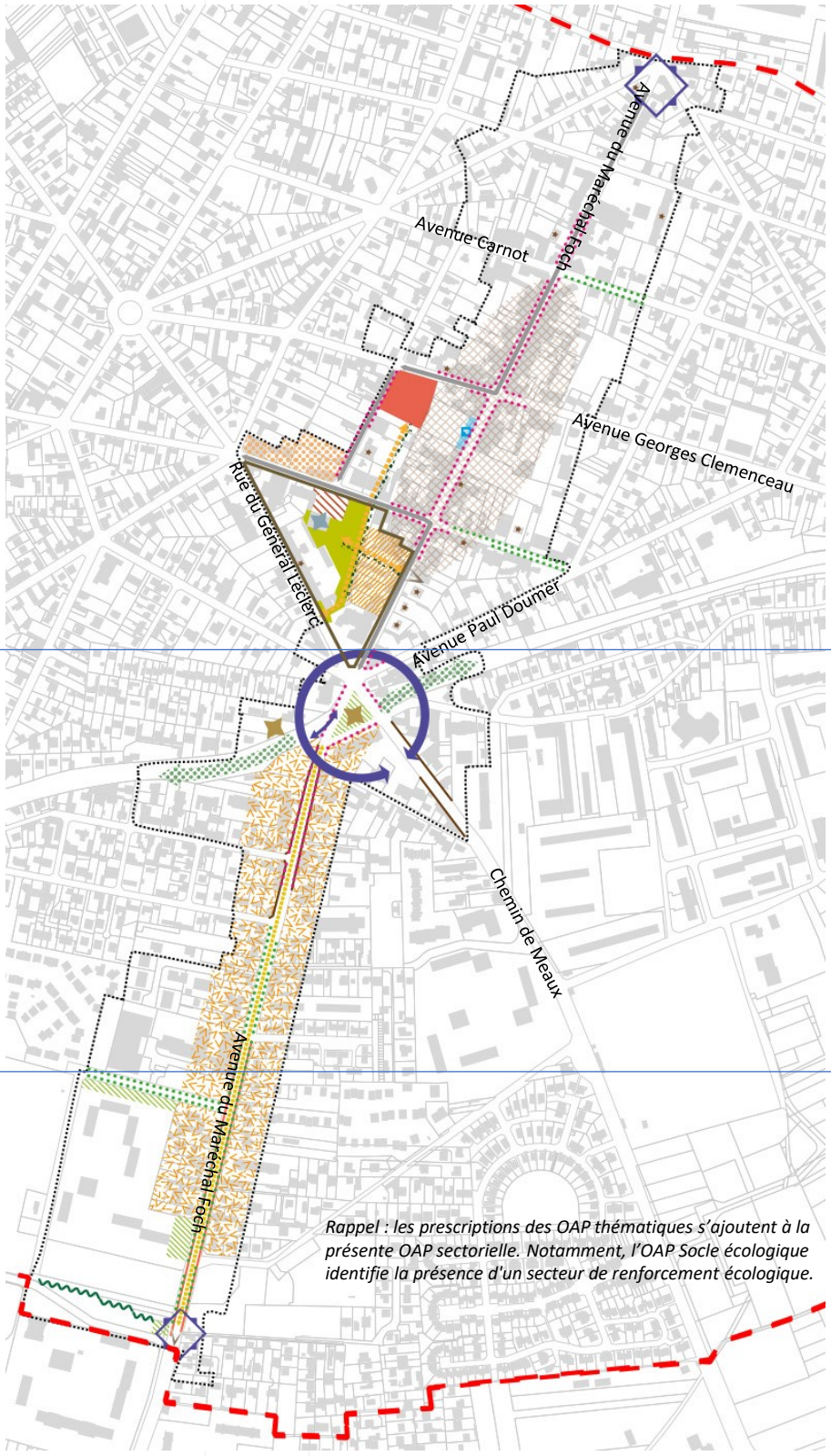
2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Cartographie de l'OAP :

Séquence 3

Séquence 2

Séquence 1



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Légende :

Séquence 1 : Vers une entrée de ville structurante

- Conforter les ensembles bâtis cohérents en leur offrant la possibilité d'une évolution mesurée
- Valoriser l'entrée de ville par des aménagements adaptés (principe de localisation)
- Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée
- Maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux
- Amplifier la perspective paysagère végétalisée de l'entrée de ville
- Conforter l'alignement d'arbres et favoriser la végétalisation des pieds d'arbres (principe de localisation)
- Maintenir les ensembles végétalisés qui ponctuent l'axe et participent à son ambiance paysagère
- Conserver une transition paysagère entre les espaces de stationnement restructurés et la nouvelle opération de logement

Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

- Permettre l'émergence d'un front bâti harmonieux en travaillant les gabarits de construction ; ce front bâti peut être constitué à l'alignement de la voie ou en retrait de celle-ci
- Conforter les ensembles bâtis cohérents en leur offrant la possibilité d'une évolution mesurée
- Conforter la dynamique des activités commerciales et de services
- Mettre en valeur les espaces de convivialité et de rencontre
- Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée
- Relier les espaces convivialité et réaménageant et en végétalisant l'espace de stationnement
- Pacifier le carrefour Jean Mermoz et faciliter son franchissement en garantissant un partage modal de la voirie sécurisée
- Préserver la Voie Larmarque comme support de corridor écologique et facilitateur de liaisons douces ; traiter de manière qualitative les façades donnant sur la voie Lamarque
- Maintenir les alignements d'arbres sur l'axe D30 pour garantir son urbanité
- Conforter les aménagements végétalisés pour assurer une continuité paysagère

Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin

- Accompagner la réalisation de projets sur la place du Marché, et sur l'îlot Foch / de Gaulle
- Mettre en œuvre une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur
- Envisager de poursuivre la rénovation des espaces publics du centre-ville en harmonisant les revêtements
- Créer de nouveaux liens doux publics
- Ouvrir la mairie sur le centre-ville
- Repenser le parvis de l'hôtel de ville, qui allie minéralité et végétalisation
- Valoriser la place du marché par des aménagements adaptés
- Valoriser l'entrée de ville par des aménagements adaptés
- Conforter la dynamique des activités commerciales et de services
- Apaiser les flux sur l'axe commerçant en privilégiant la mise en œuvre d'une zone de circulation apaisée pour renforcer l'esprit « village »
- Favoriser des espaces de stationnement courte durée (principe de localisation
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Créer une nouvelle perspective vers l'hôtel de ville
- Préserver les alignements d'arbres et envisager de réintroduire une ambiance végétale en centre-ville
- Créer un nouveau jardin public, nouveau « poumon vert » du centre-ville
- Développer les ensembles végétalisés le long des liens doux
- Garantir un taux de pleine-terre minimal de 30%
- Limites communales

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 1 : Vers une entrée de ville structurante

Parti d'aménagement :

1.1. Développement urbain :

La valorisation de cette entrée de ville doit permettre d'insuffler une nouvelle image au quartier en anticipant, accompagnant le renouvellement et l'intensification de certains îlots. Pour porter ce développement, deux secteurs principaux ont été identifiés : l'un mobilisable à court terme et l'autre potentiellement mutable à plus ou moins long terme.

Ainsi, dans une logique de renforcement de la mixité sociale, le premier secteur devra permettre la construction de logements de type collectif. Située en entrée de ville, cette résidence à caractère social devra, par l'architecture et les gabarits qu'elle proposera, accompagner l'entrée de ville de manière qualitative. Son inscription dans son environnement devra être garantie par des accès de qualités et sécurisés.

Afin de composer avec le bâti environnant, la hauteur maximale ne pourra excéder R+4 (sauf mention contraire sur le schéma) et une attention particulière devra être portée au traitement des espaces « libres » via un aménagement paysager de qualité favorisant l'usage des essences locales et mêlant plusieurs strates (herbacées, arbustives et/ou arborées).

Par ailleurs, un travail particulier sur l'interface espace public/ privé pourra être envisagé sous la forme d'un parvis minéral devant l'entrée principale du bâtiment afin de le faire dialoguer avec le reste du secteur.

Ce secteur d'entrée de ville représente ainsi une réelle opportunité pour développer des opérations de logements collectifs de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch. De manière générale, la programmation future devra accorder une place généreuse aux espaces végétalisés.

1.2. Déplacements et stationnements :

Cette pénétrante transversale constitue un axe stratégique de la commune puisqu'elle permet de desservir le centre-ville commerçant de Neuilly-Plaisance. D'une largeur de 6 mètres sur cette section d'entrée de ville, elle est aujourd'hui le support de nombreux flux (tous modes confondus).

Dans une logique de diminution de l'usage de la voiture et de renforcement de la part des modes doux dans les déplacements quotidiens, la réalisation d'aménagements en faveur des déplacements en vélo est envisagée sur le secteur. Compte tenu du profil de voirie étroit, le principe de mutualisation de l'espace de circulation sur chaussée est retenu. Il devra s'accompagner d'une modulation des vitesses de circulation et de dispositifs de signalisation adaptés indiquant la présence de cyclistes sur la chaussée.

Enfin, les principes d'aménagements mis en œuvre sur le secteur devront veiller à maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux.

1.3. Composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue :

La composition de l'ensemble doit permettre d'amplifier la perspective paysagère et végétalisée de l'entrée de ville dont l'axe, rectiligne, canalise les vues en direction de la place Jean Mermoz.

Ainsi, l'alignement d'arbres existant qui encadre la perspective visuelle doit être préservé. Si lors d'aménagement de voirie, les arbres doivent être supprimés, de nouveaux sujets devront être replantés afin d'assurer la continuité de l'alignement. Les pieds d'arbres actuellement minéralisés pourront, dans le cadre d'une requalification, être re-végétalisés en favorisant l'implantation d'une strate herbacée par exemple.

Les espaces végétalisés privés et publics accompagnent de manière paysagère l'entrée de ville et contribuent à la valorisation du parc bâti collectif existant. Ils permettent également de créer des liens écologiques mais aussi fonctionnels (liaisons douces) vers certains équipements. Ainsi, ces espaces devront être maintenus.

Enfin, lors du renouvellement de certaines parcelles et îlots, les espaces libres de l'îlot situés entre le bâti et la limite de voirie devront dialoguer avec les aménagements paysagers existants environnants. Il sera ainsi prévu à minima l'aménagement d'une bande végétalisée mêlant différentes strates végétalisées.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 1 : Vers une entrée de ville structurante

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 1 : Vers une entrée de ville structurante

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Conforter les ensembles bâtis cohérents en leur offrant la possibilité d'une évolution mesurée

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Amplifier la perspective paysagère végétalisée de l'entrée de ville

Mobilités
Coupures urbaines

Valoriser l'entrée de ville par des aménagements adaptés (principe de localisation)

Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée

Maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Conforter l'alignement d'arbres et favoriser la végétalisation des pieds d'arbres (principe de localisation)

Maintenir les ensembles végétalisés qui ponctuent l'axe et participent à son ambiance paysagère

Conserver une transition paysagère entre les espaces de stationnement restructurés et la nouvelle opération de logements

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

Parti d'aménagement :

1.1. Développement urbain :

Les aménagements à venir devront contribuer à conforter et/ou structurer un front bâti cohérent et dynamique à proximité de la place Jean Mermoz, en généralisant un alignement sur les voies et emprises publiques et en travaillant les gabarits de construction pour atténuer les effets de décrochage. A ce titre, les nouvelles constructions et/ou surélévations pourront s'élever dans le respect d'une enveloppe constructible maximum de R+3.

L'idée est de conforter et de diffuser l'intensité urbaine d'ores-et-déjà présente sur le secteur en facilitant la réalisation d'un front bâti « dense » qui annonce l'entrée dans le centre-ville (Cf. séquence 3).

Outre la constitution d'un front urbain harmonieux et qualitatif, il s'agira également de permettre une évolution mesurée du tissu environnant en offrant, aux constructions, la possibilité de réaliser une extension et/ou une surélévation. Ces dernières devront être conçues dans le respect des formes architecturales et des matériaux environnants pour garantir un maintien des caractéristiques de la trame bâtie préexistante.

Enfin, la programmation urbaine du secteur veillera à confirmer la composition d'un quartier mixte, en confortant notamment :

- les dynamiques commerciales et de services de proximité présentes sur le secteur ;
- l'équipement scolaire en assurant son extension sur le foncier limitrophe ;
- les espaces de convivialité et de rencontre.

1.2. Déplacements et stationnements :

Dans le prolongement des réflexions et intentions d'aménagement évoquées pour la séquence précédente, la réalisation d'aménagements en faveur des déplacements en vélo devra également être étudiée pour assurer une continuité depuis l'entrée de ville et vers la polarité commerciale du centre-ville.

Par ailleurs, le maintien de la qualité des espaces de déambulation devra être poursuivi et un élargissement de trottoirs à proximité du carrefour Jean Mermoz envisagé afin de sécuriser les déplacements piétons et de conforter le traitement urbain des espaces publics depuis l'entrée de ville.

Pour tenir compte du rétrécissement de voirie aux abords de la place Jean Mermoz, des dispositifs matérialisant l'interdiction de stationnement sur voirie pourront être mis en place afin de lutter contre le stationnement illicite.

Enfin, le parking ouvert au public situé dans le prolongement de la Voie Lamarque constitue une poche de stationnement stratégique en entrée de centre-ville.



Exemples de parkings végétalisés
Source : O2d environnement

Il s'agira de maintenir cet espace de stationnement tout en permettant sa végétalisation afin de garantir son intégration paysagère et de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales tout en annonçant l'entrée sur la Voie Lamarque. Pour ce faire, un principe de dalles engazonnées ou bien de bandes végétalisées ou encore de plantations pourra être réalisé.

Cette deuxième séquence prend fin sur la place Jean Mermoz qui assure aujourd'hui à la fois le lien entre les deux sections de la Voie Lamarque et l'organisation, la diffusion des flux automobiles sur le territoire. Dans l'optique du développement des modes doux, un partage modal de la voirie devra être réalisé afin de faciliter et de sécuriser son franchissement par les différents modes de déplacement.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

Parti d'aménagement (suite) :

1.3. Composition paysagère et inscription au sein de la Trame verte et Bleue :

Sur cette séquence, l'alignement d'arbres qui s'inscrit en continuité de la séquence 1 doit être préservé. Si des requalifications de voirie ou d'aménagement nécessitent l'abattage de certains sujets, alors ceux-ci devront être replantés afin de maintenir le principe d'alignement qui participe à la qualité paysagère de l'axe.

De même, les arbres à grand développement de la place Jean Mermoz devront être compensés à hauteur de 1 pour 1 si un abattage est rendu nécessaire par un aménagement, et ce, de manière à préserver le caractère boisé de la place qui assure par ailleurs le lien entre les deux entités de la Voie Lamarque.

Cette dernière devra être préservée comme support écologique mais aussi en tant que facilitateur de liaison douce. Les façades et espaces libres des propriétés en limite avec la Voie Lamarque devront être paysagés et végétalisés afin de créer une certaine continuité. Les clôtures devront être végétalisées et être perméables afin de faciliter le passage de la petite faune.

Sur l'axe du Chemin de Meaux, les espaces libres en pieds d'immeubles collectifs et les espaces publics devront être maintenus pour participer à la qualité paysagère de l'axe, en continuité avec la place Jean Mermoz.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 2 : Un centre-ville élargi garant d'une intensité urbaine de qualité

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Conforter les ensembles bâtis cohérents en leur offrant la possibilité d'une évolution mesurée

Mettre en valeur les espaces de convivialité et de rencontre

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Permettre l'émergence d'un front bâti harmonieux en travaillant les gabarits de construction ; ce front bâti peut être constitué à l'alignement de la voie ou en retrait de celle-ci

Économie
Commerces

Conforter la dynamique des activités commerciales et de services

Mobilités
Coupures urbaines

Permettre le développement des déplacements à vélo par l'aménagement d'une voie partagée

Relier les espaces convivialité et réaménageant et en végétalisant l'espace de stationnement

Pacifier le carrefour Jean Mermoz et faciliter son franchissement en garantissant un partage modal de la voirie sécurisée

Maintenir la qualité des espaces publics propices aux déplacements doux

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver la Voie Larmarque comme support de corridor écologique et facilitateur de liaisons douces ; traiter de manière qualitative les façades donnant sur la voie Lamarque

Maintenir les alignements d'arbres sur l'axe D30 pour garantir son urbanité

Conforter les aménagements végétalisés pour assurer une continuité paysagère

Viser l'atteinte d'un objectif de 20 à 30% de pleine terre à l'échelle du projet d'ensemble

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin

Parti d'aménagement :

1.1. Développement urbain :

De par l'architecture, l'agencement des constructions, les commerces et services qu'il propose ou encore le traitement des espaces publics, le centre-ville historique de Neuilly-Plaisance témoigne d'une ambiance singulière reflétant l'esprit de « village ». Le développement futur du secteur devra être réalisé dans le respect de cette identité afin de préserver et d'étendre ces atouts sur l'entièreté du périmètre.

Il s'agira notamment de poursuivre la rénovation des espaces publics le long de l'avenue du Maréchal Foch et des sections sud de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue du Général de Gaulle en harmonisant les revêtements au sol et le mobilier urbain. Les logiques de trottoirs traversant et de bordures arasées devront être prioritairement recherchées afin d'atténuer les démarcations entre la chaussée et les espaces de déambulation.

Dans une perspective d'animation de l'axe principal et de renforcement de l'attractivité, les linéaires commerciaux devront être durablement valorisés en garantissant un traitement qualitatif des devantures et en assurant leur maintien sur le secteur. Afin de compléter l'offre en commerces et services existante, de nouvelles cellules commerciales ou de services pourront être réalisées en rez-de-chaussée d'un bâtiment existant ou d'une construction nouvelle.

Enfin, dans une logique d'épaississement du centre-ville deux secteurs clés ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un réaménagement urbain :

- L'îlot Mairie
- La place du marché

1.1.1 Le jardin du centre-ville

Sur le secteur de l'îlot mairie, une « réorganisation » de la trame bâtie devra être engagée afin de permettre l'implantation d'un vaste jardin public en cœur d'îlot. Nouveau poumon vert du centre-ville, le jardin permettra d'ouvrir et de mettre en valeur le bâtiment remarquable de la mairie.

La réorganisation du bâti devra conserver les variations de hauteurs présentes sur le secteur. Les nouveaux bâtis « côté jardin » ou « côté cœur d'îlot » présenteront un premier plan de hauteur modérée, alors que les volumes construits situés sur l'avenue du Maréchal Foch permettront d'offrir une façade plus urbaine.

A l'occasion de ce projet, le parvis de l'hôtel de Ville pourra être repensé afin de renforcer la continuité avec l'espace public et ainsi lui offrir une plus grande lisibilité.

La limite en cœur d'îlot de la cour de récréation de l'école du Centre pourra être modifié afin de garantir la bonne géométrie et la bonne insertion urbaine du futur jardin de la Mairie. A cette occasion, l'accès à l'école pourra être restitué au cœur du futur jardin.

<u>Morphologies bâties :</u>

La réorganisation possible du bâti sur les parcelles longeant la future traverse Est-Ouest (cf document graphique) devront permettre de s'ouvrir largement sur le futur espace public.

La réorganisation possible du bâti situé face à la mairie (à l'angle des rues Paul Vaillant Couturier et de la rue du Général de Gaulle) se fera de façon mesurée afin de prolonger la respiration amorcée par le futur jardin lui faisant face. Un retrait (prolongeant l'élargissement de l'espace public au droit de la bibliothèque) et des hauteurs modérées seront imposés sur cet angle.

1.1.2 La Place du Marché

La Place du Marché qui est utilisée aussi bien pour accueillir les commerçants non sédentaires du Marché que comme parking public sera reliée à la rue du Général de Gaulle par un cheminement piétonnier.

A ce titre, la place du Marché pourra être valorisée par des aménagements adaptés et qualitatifs en en faisant un espace partagé permettant également de mettre en valeur la nouvelle venelle à réaliser.

1.2. Déplacements et stationnements :

L'organisation de la trame viaire et le traitement des espaces publics (voie à sens unique, zone 30, largeur de trottoirs généreuse, etc.) attestent de la volonté de pacifier les flux de circulation sur le secteur.

L'objectif est de tendre vers une meilleure cohabitation entre piétons et véhicules motorisés de faible vitesse en responsabilisant chacun des usagers et en instaurant un principe de prudence du plus fort (le véhicule) envers le plus faible (le piéton).

Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin

Cet objectif s'est concrétisé par la prise d'un arrêté municipal en date du 16 août 2022 réglementant la vitesse de circulation sur le territoire de la commune de Neuilly-Plaisance et décidant de limiter la vitesse à 30 km/h sur l'ensemble des voies de Neuilly-Plaisance à l'exception de la RN34 (Boulevard Gallieni) où la vitesse reste limitée à 50 km/h ».

Les traverses de quartier :

Longeant la façade Nord du futur jardin public du centre-ville, un nouveau lien piéton Est-Ouest permettra de traverser l'épaisseur des îlots de la mairie et du Marché via la rue du Général de Gaulle (position du lien repéré sur les documents graphiques).

Axé sur la mairie, et situé entre les deux futurs lots construits, un second lien Nord-Sud permet de faciliter les parcours entre l'avenue du Maréchal Foch et le futur jardin.

1.3. Composition paysagère et inscriptions au sein de la Trame Verte et Bleue :

Les éléments de patrimoine bâti, témoins de l'histoire de Neuilly-Plaisance, devront être maintenus afin d'assurer la mémoire et l'attachement culturel au tissu bâti du centre-ville, et plus largement, du territoire communal.

Nouveau « poumon vert » du centre-ville, le futur jardin de l'îlot mairie garantira l'établissement de strates végétales diversifiées et maximisera les continuités végétales. Nouvel îlot de fraicheur dans la ville, le jardin aux multiples usages de détente bénéficiera à tous les Nocéens.

Les alignements d'arbres qui ponctuent certaines des voies perpendiculaires à l'avenue Foch devront être préservés. Les linéaires devront être végétalisés à la suite d'opérations de requalifications qui auraient conduit à l'abattage de sujets plantés.

Sur ce secteur mixte mêlant habitat, animation commerciale et équipements, une ambiance végétale devra être réintroduite en travaillant notamment à la recréation de promenades vertes.

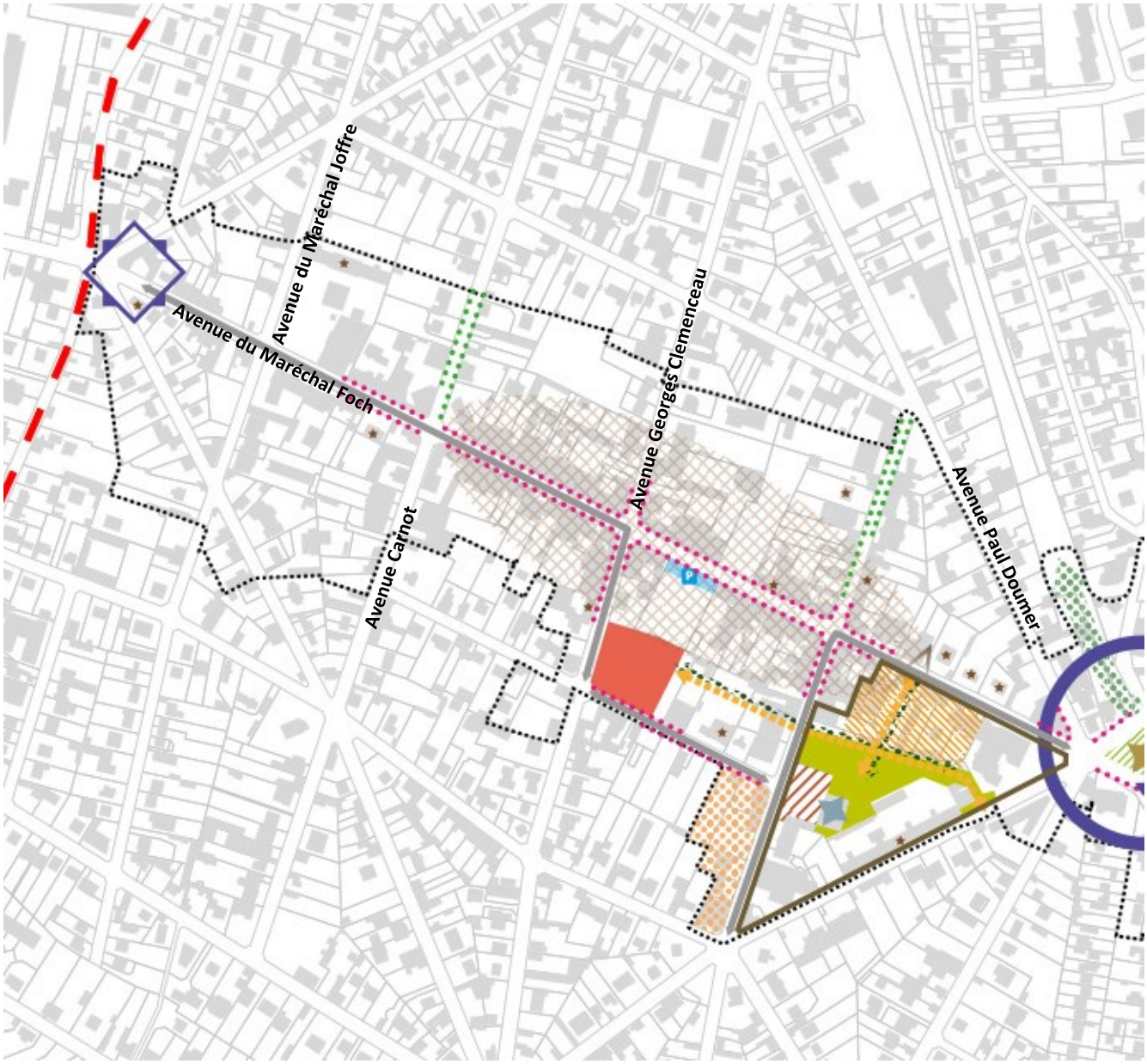
Celles-ci devront être végétalisées en diversifiant les strates végétales et en réalisant dans la mesure du possible des cheminements non imperméabilisés.

Les cœurs d'îlots devront également être valorisés en maintenant de larges emprises de pleine terre et en assurant leur végétalisation notamment par des arbres à grand développement dans la limite des contraintes du milieu bâti.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

2. Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

Séquence 3 : Un centre-ville épaissi, témoin de l'esprit village et de la ville jardin

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Accompagner la réalisation de projets sur la place du Marché et sur l'îlot Foch / de Gaulle

Mettre en œuvre une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur

Ouvrir la mairie sur le centre-ville

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Mettre en valeur le patrimoine bâti

Apaiser les flux sur l'axe commerçant en privilégiant la mise en œuvre d'une zone de circulation apaisée pour renforcer l'esprit « village »

Créer une nouvelle perspective vers l'hôtel de ville

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver les alignements d'arbres et envisager de réintroduire une ambiance végétale en centre-ville

Créer un nouveau jardin public, nouveau « poumon vert » du centre-ville

Développer les ensembles végétalisés le long des liens doux

Viser l'atteinte d'un objectif de 20 à 30% de pleine terre à l'échelle du projet d'ensemble

Mobilités
Coupures urbaines

Envisager de poursuivre la rénovation des espaces publics du centre-ville en harmonisant les revêtements

Valoriser la place du marché par des aménagements adaptés

Repenser le parvis de l'hôtel de ville, qui allie minéralité et végétalisation

Valoriser l'entrée de ville par des aménagements adaptés

Favoriser des espaces de stationnement courte durée (principe de localisation)

Créer de nouveaux liens doux

Économie
Commerces

Conforter la dynamique des activités commerciales et de services

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

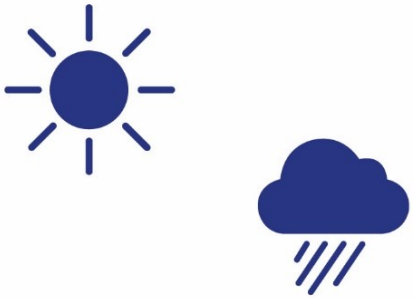
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Neuilly-sur-Marne

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Secteur Auchan / entrée de ville ouest



Localisation du secteur

Contexte :

Situé en entrée de ville ouest, à proximité du RER A de Neuilly-Plaisance, ce secteur correspond à l'ilot inscrit entre l'ex-RN 34 au sud, l'avenue Ferdinand Buisson à l'ouest (marquant la limite avec la commune de Neuilly-Plaisance),la rue François Mauriac au nord et la rue Jean Perrin à l'Est. Cet ilot accueille principalement le centre commercial et sa galerie marchande, ainsi que son parking en surface et en toiture de l'équipement, mais également le parking silo et les locaux d'activité (Norauto), qui ne sont pas impactés par le projet.

Objectifs :

Au vu de sa localisation stratégique à proximité du RER A de Neuilly-Plaisance et du futur Bus Bords de Marne (prévu pour 2030), cet ilot mérite d'être requalifié, afin d'offrir d'une part, un espace mixte dynamique et attractif conçu pour accueillir des ensembles immobiliers mixtes offrant des activités-commerces-services diversifiés, des logements et des espaces verts, conformes aux exigences de la RE 2020 et aux ambitions de renaturation et désimperméabilisation poursuivies sur cet ilot.



Secteur Auchan / entrée de ville ouest

Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement repose sur la faisabilité d'une opération immobilière phasée permettant la poursuite de l'activité du centre commercial pendant le temps des travaux.

Il poursuit la restructuration de l'ilot par l'émergence d'un front bâti mixte et dense en rive de l'ex-RN 34 et en rive de la rue François Mauriac et l'inscription des futurs ensembles immobiliers dans un ensemble végétalisé et apaisé, ouvrant vers le cœur d'ilot.

Côté ex-RN 34, les rez-de-chaussée seront destinés à des cellules commerciales ou de services, contribuant à l'animation d'une façade animée ouvrant sur un espace public requalifié également avec l'arrivée du Bus Bords de Marne (prévu en 2030).

L'espace de stationnement actuel sera recomposé, adapté aux besoins des usagers et végétalisé.

Il vise également au désenclavement de cet ilot, par le prolongement de la rue Jean Perrin au Sud, jusqu'à l'ex-RN 34.

En outre, chaque projet devra :

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le Bd du Maréchal Foch ;
- Intégrer des mesures de protection lié à la zone inondable dans la conception du projet .

Secteur Auchan / entrée de ville ouest

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Secteur Auchan / entrée de ville ouest

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Permettre l'émergence d'un front urbain mixte et dense

Présenter une forme urbaine avec un épannelage de bâti de hauteur maxi de R+4 sur l'ex-RN 34

Limiter la hauteur maximale autorisée à R+4+2 Attiques

Limiter la hauteur maximale autorisée à R+3+2 Attiques

Économie
Commerces

Créer des cellules commerciales et de services en pied d'immeuble présentant une hauteur sous plafond fini de 4 mètres minimum

Maintenir l'activité commerciale

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Assurer une traversée piétonne publique, paysagère et plantée, en cœur d'ilot, entre l'ex-RN 34, le centre commercial et les rez-de-chaussée commerciaux/services

Assurer une perméabilité visuelle et végétale

Mobilités
Coupures urbaines

Favoriser l'accessibilité de l'ilot par la rue Jean Perrin, ouverte à la circulation publique et prolongée de l'avenue François Mauriac à l'ex-RN 34

Requalifier le boulevard Foch pour accompagner sa reconversion en boulevard urbain, avec 2 voies dans le sens est-ouest et 1 voie dans le sens ouest-est à titre transitoire.

Favoriser l'arrivée du Bus Bords de Marne sur l'axe à horizon 2030

Faciliter et sécuriser les franchissements

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

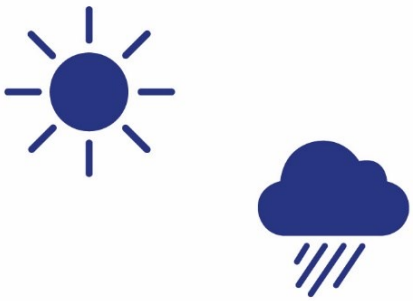
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Noisy-le-Grand

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Zone d'activités économiques des Richardets



Localisation du secteur

Contexte :

La ZAE des Richardets bénéficiera d'une attractivité renouvelée par le développement de la gare du Grand Paris Express Noisy-Champs. Dans ce contexte, il est nécessaire de favoriser une requalification urbaine sur ce secteur. De plus, la ZAE des Richardets souffre aujourd'hui d'un manque de connexions avec son environnement urbain, qu'il convient de redévelopper.

Objectifs :

Permettre la transformation de la ZAE en lien avec le cluster Descartes en :

- reconnectant les impasses pour désenclaver la zone;
- encourageant l'implantation ciblée de nouvelles activités tout en confortant celles existantes sur la zone.

Parti d'aménagement

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Accueillir des activités mixtes (bureau…) le long des principaux axes ;
- Accueillir d'autres activités (artisanat, industrie…) en cœur de zone ;
- Maintenir certaines activités existantes
- Favoriser la mixité des fonctions entre logements, services et équipements à l'est du secteur de l'OAP;
- Maintenir les activités existantes dès que cela est possible ;
- Conforter et restaurer les continuités écologiques le long de l'A4, boulevard des Astronautes et rue du Ballon ;
- Traiter les obstacles au bon fonctionnement des continuités écologiques ;
- Préserver les espaces naturels dont notamment à proximité de l'Avenue Médéric ;
- Requalifier l'espace public et la voirie pour notamment faciliter les déplacements.
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Autoroute A4 et le Bd du Rû de Nesle ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols

Programmation :

Logements :

- ----------

Equipements :

- Requalifier l'espace public et la voirie.

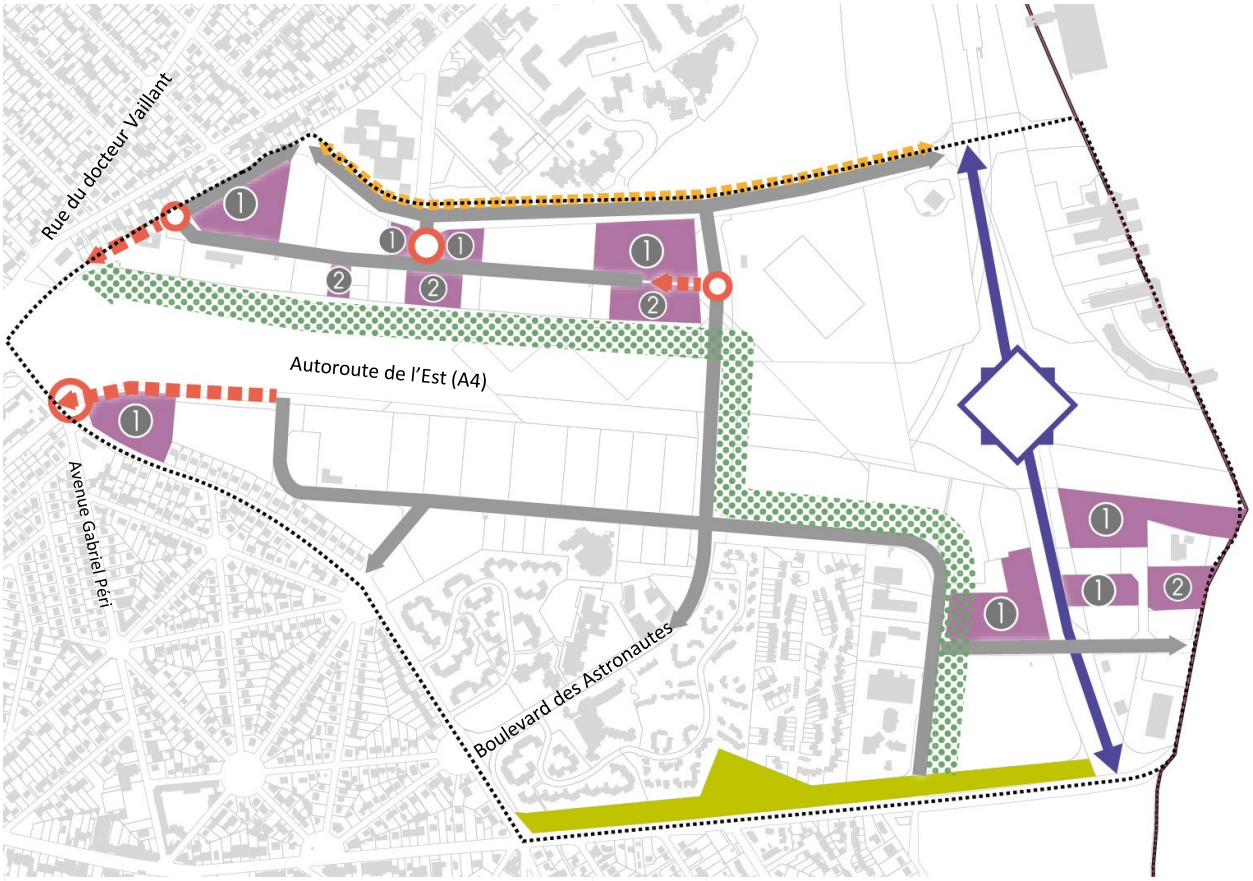
Commerces :

- ----------



Zone d’activités économiques des Richardets

Cartographie de l’OAP :



Zone d'activités économiques des Richardets

Légende :

Économie
Commerces

① Une mixité entre bureau et autres activités pour les ilots situés sur les principaux axes structurants

② Une majorité d'autres activités (artisanat et industrie) pour les ilots situés en cœur de zone

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Restaurer le corridor écologique et traiter l'obstacle de l'autoroute

Mobilités
Coupures urbaines

Compléter l'échangeur

Reconnecter les impasses à la trame de voiries

Améliorer la liaison Nord-Sud (rue de Nesle)

Requalifier les voies

Réorganiser les voiries pour faciliter la circulation et améliorer l'accessibilité de la zone

Requalifier le boulevard Champy-Richardets en y aménageant des liaisons piétonnes et cyclables

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Centre-ville



Localisation du secteur

Contexte :

Le centre-ville a fait l'objet d'importants travaux de requalification urbaine et de renouvellement urbain ces dernières années. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de poursuivre la valorisation de la fonction commerciale et du centre-ville, ainsi que les caractéristiques patrimoniales de certaines rues comme la rue P. Brossolette.

Objectifs :

Enjeux de l'OAP :

- Conforter l'identité du centre-ville historique en y préservant le commerce et le patrimoine bâti.
- Parachever la requalification du centre-ville.

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Harmoniser l'aspect architectural à la rue Pierre Brossolette avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ;
- Préserver certains bâtis anciens remarquables et patrimoniaux ;
- Préserver certaines arrières-cours de la rue Pierre Brossolette ;
- Conforter le pôle commercial et la halle du marché ;
- Permettre de renaturer ponctuellement le centre-ville ;
- Rendre attractif le centre-ville en maintenant les commerces existants et en favorisant l'installation de nouveaux.
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la rue Pierre Brossolette

Programmation :

Logements :

- ----------

Equipements :

- ----------

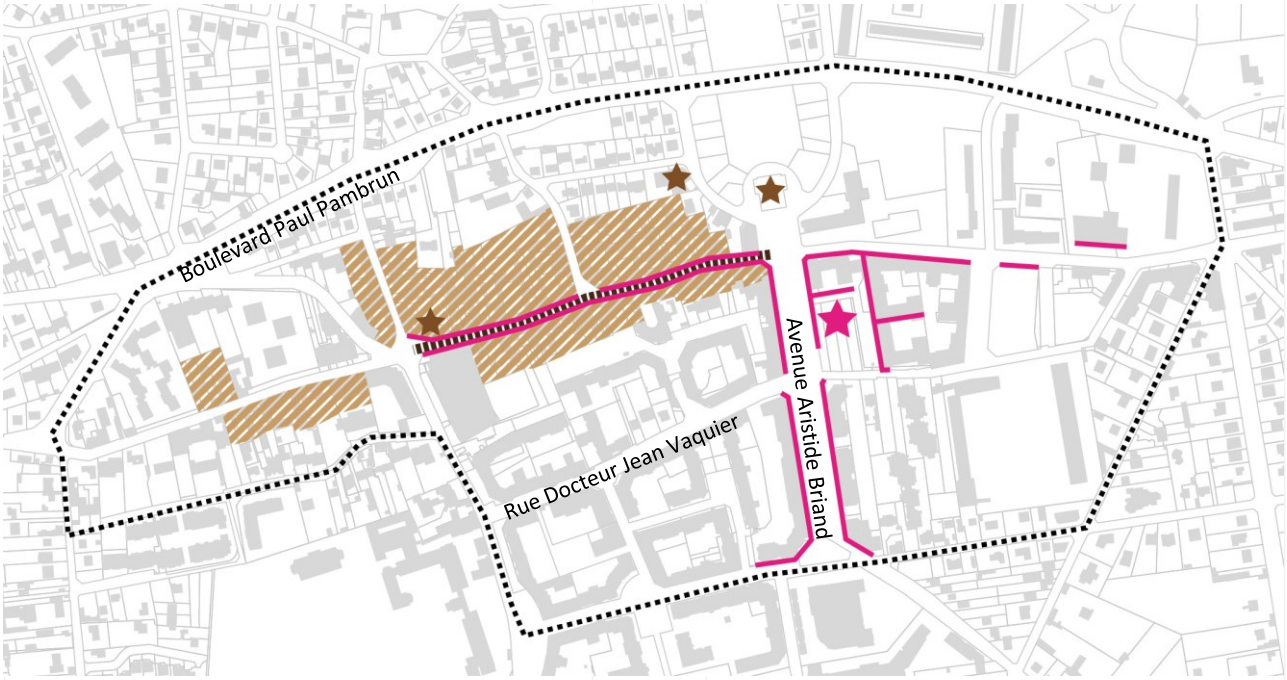
Commerces :

- Conforter le pôle commercial ;
- Valoriser la halle du marché ;
- Maintenir les commerces existants et accueillir de nouveaux dans les locaux vides.



Centre-ville

Cartographie de l'OAP :



Centre-ville

Légende :

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Redonner une unité architecturale à la rue Pierre Brossolette et assurer le développement d'une vitrine commerciale qualitative

Conserver et réhabiliter le bâti ancien (rue Pierre Brossolette) et les bâtiments patrimoniaux et préserver les arrière-cours de la rue Pierre Brossolette

Conserver et réhabiliter les bâtiments patrimoniaux (ancienne mairie, bains douches, château Périac)

Économie
Commerces

Conforter le pôle commercial vivant autour de la halle du marché

Favoriser l'occupation de tous les locaux commerciaux vacants et animer la rue commerçante en lien avec les commerçants et les habitants du quartier

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Pôle gare du Grand Paris Express



Localisation du secteur

Contexte :

L'arrivée du métro 15 en gare de Noisy-Champs induit une nouvelle attractivité, qui favorise la création d'un quartier de gare connecté avec son environnement urbain. Il s'agit de valoriser la présence de la nature en ville, en particulier en désimperméabilisant la dalle du Champy et en valorisant l'accessibilité de la Butte Verte.

Objectifs :

Accompagner les projets de transports en commun du Grand Paris en :

- Améliorant les liaisons inter-quartier et en assurant une accessibilité de qualité aux abords de la gare et en développant des mails piétons structurants,
- Permettant la requalification de la Butte Verte, du Champy et des Hauts-Bâtons.
- Préservant et réaménageant les espaces naturels et de loisir de la Butte Verte
- Développant une offre mixte le long du Boulevard du Ru de Nesle (création d'un boulevard urbain) et sur le site de l'ancienne école Louis Lumière.



Pôle gare du Grand Paris Express

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Requalifier certains quartiers comme la Butte Verte, des Hauts Bâtons et Champy en prenant en compte les quartiers limitrophes ;
- Assurer une transition douce des nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes;
- Constituer un boulevard urbain (Ru de Nesle) ;
- Permettre une opération de logements le long du boulevard du Ru de Nesle ;
- Favoriser les circulations douces, notamment par la création de liaisons structurantes entre la gare et le parc de la Butte Verte ;
- Valoriser les éléments naturels et boisés ;
- Garantir un taux de pleine terre minimale de 15 % à l'échelle du périmètre de l'OAP
- Réaménager le parc de la Butte Verte et valoriser les franges avec les espaces urbains ;
- Conforter et développer les équipements sportifs existants ;
- Repenser les circulations et améliorer les dessertes ;
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le RER A et le Boulevard du Rû de Nesles ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.

Programmation :

Logements :

- Environ 1 350 logements familiaux
- Résidence intergénérationnelle d'environ 85 logements
- Résidence étudiante et coliving, environ 200 logements

Equipements :

- Aménagement du parc de la Butte Verte ;
- Développement des équipements sportifs existants.

Commerces :

- Conforter et renouveler l'offre existante

Objectifs de plantation des espaces de pleine terre dans les secteurs où le règlement écrit n'en comporte pas

Une densité de plantation minimale à réaliser à l'échelle de l'OAP est fixée par un coefficient de plantation adapté à chacune des zones qui est multiplié par la surface de pleine terre* exigée plus haut

Nombre de m² de pleine terre*
X
Coefficient de plantation de la zone
=
Nombre d'unités de plantations exigées pour le projet

Le résultat aboutit à un volume d'unités de plantation à réaliser sur la parcelle selon le tableau d'équivalence et de règles suivant :

Nature de la plantation	Unités de plantation	Taille à maturité	Tronc	Distance minimale de plantation à la façade du bâti
Arbrisseau/Buisson	2	1 à 3 m	Multiple	-
Arbuste	7	3 à 7 m	Unique ou multiple	-
Arbre de moyen développement	15	7 à 20 m	Unique	5 m
Arbre de grand développement	25	> 20 m	Unique	7 m

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.
Dans le cas où les arbres existants de moyen ou grand développement sont maintenus, leur valeur est intégrée et déduite au total requis sur l'emprise.
Le coefficient de plantation est fixé à 0,4.

Pôle gare du Grand Paris Express

Cartographie de l'OAP :



Pôle gare du Grand Paris Express

Légende :

Dépasser les ruptures et donner accès au pôle Gare

Accompagner le déploiement du schéma de mobilité du pôle gare du métro Grand paris Express

Axes de liaisons circulés à créer

Axes de liaisons circulés à requalifier

Axes modes doux à créer ou à renforcer

Faire du Pôle Gare un nouveau lieu métropolitain et affirmer le quartier comme une des portes d'entrée de la métropole

A. Le quartier du Champy (Max R+6+attiques, émergences ponctuelles limitées à R+8+Attiques aux abords du parvis de la gare par souci de cohérence urbaine)

Retrouver de la courtoisie et de la générosité dans les interfaces avec le quartier existant

Désimperméabiliser et densifier la place du végétal afin de lutter contre les îlots de chaleur

Créer de nouveaux sous-espaces de centralité supports d'usages différenciés

B. Le Pôle Gare Sud (R+6 max, attiques R+7 ponctuelles sur le boulevard du Ru de Nesle s'ils contribuent à une amélioration de la lecture de l'espace urbain, R+8 pour les bureaux)

Créer la nouvelle séquence d'arrivée à la gare

Une nouvelle liaison Gare/Butte Verte

Renforcer l'accessibilité pour tous à la Butte Verte

Créer un nouveau parvis pour le nouveau groupe scolaire

Affirmer des adresses marqueurs forts d'un lieu de centralité : tertiaire (1), hôtelière (2), commerciale (3) et scolaire (4)

C. La Butte Verte

Valoriser le parc de la Butte Verte comme espace vert structurant pour l'ensemble du secteur d'aménagement

Aménager de nouvelles « portes » essentielles au rôle de couture urbaine que doit incarner la butte verte

Créer un grand jeu qui permette à la Butte Verte de rayonner à l'échelle supra-communal

Créer un nouveau front de parc bâti, mais ouvert

Créer une nouvelle façade urbaine pour le Cluster Descartes

Concevoir un aménagement réversible (programmatiquement) du boulevard du Ru de Nesle

Ménager les possibilités futures de requalification du rond-point en carrefour

Requalification et développement des rives élargies

Assurer une bonne intégration des projets avec les boisements et les tissus urbains environnants

Principe de desserte Est-Ouest dans l'îlot Louis Lumière

Requalification des quartiers d'habitat collectifs de la Butte Verte et des Hauts-Bâtons

Renouveler le tissu urbain avoisinant la future gare

Protéger les boisements existants et contribuer à la continuité piétonne entre le pôle gare et le centre-ville

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

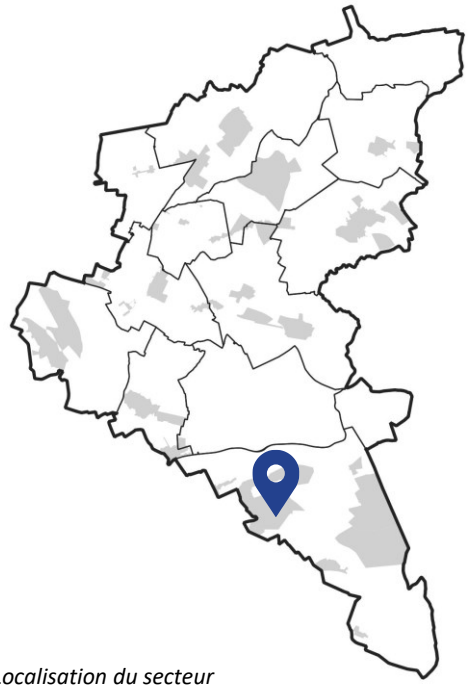
Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Pôle Régional du Mont d'Est



Localisation du secteur

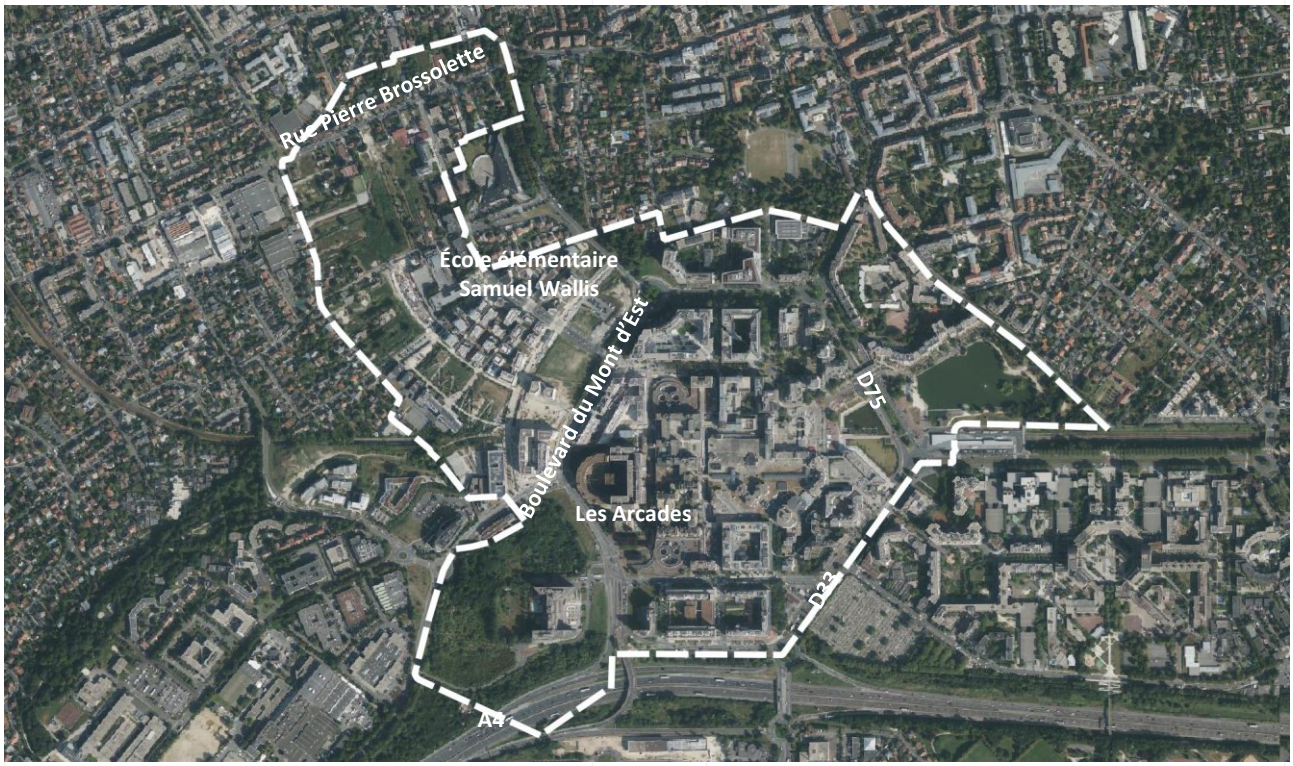
Contexte :

Les quartiers ouest de la ville font actuellement l'objet d'importantes opérations d'aménagements urbain, qui prend à la fois la forme d'opérations de réhabilitation urbaine de secteurs déjà constitués, et de développement d'une offre nouvelle de logements en renouvellement urbain. Les projets sont pour la plupart déjà engagés, l'OAP intervient en accompagnement de ceux-ci.

Objectifs :

L'objectif principal est de mettre en œuvre les différents projets, tout en travaillant leurs interfaces entre ceux-ci et avec les quartiers limitrophes. La création d'axes et mails structurants, ainsi que de circulations piétonnes et porosités devrait permettre la bonne articulation de ces différents secteurs de l'ouest de la ville entre eux.

Par ailleurs, ces projets d'aménagements urbain sont l'occasion de favoriser la présence de la nature en ville et le développement de continuités écologiques structurantes, en particulier par un appui sur les espaces publics renouvelés et/ou créés.



Pôle Régional du Mont d'Est

Parti d'aménagement :

- Permettre la réalisation du programme de la ZAC Maille Horizon Nord dont les projets sont déjà avancés. Le projet est structuré par un aménagement paysager de qualité découlant de la topographie marquée du site, et garantit la réalisation d'une offre d'équipements publics ambitieuse.
- Prolonger le parc de Maille Horizon Nord jusqu'à la rue Pierre Brossolette.
- Au sein de la ZAC des Bas-Heurts, constituer un quartier intégré à son voisinage en garantissant la progressivité des hauteurs pour les constructions en contact des tissus pavillonnaires existant et ainsi assurer une zone de courtoisie.
- Proposer une offre de commerce de proximité et des équipements liés aux loisirs.
- Redonner des usages (bureaux, logements etc.) au patrimoine tertiaire vieillissant, notamment au-dessus du PKO (=parking ouest)
- Pour les programmes de nouveaux logements dans le quartier du mont d'Est, prévoir obligatoirement pour chaque logement un espace extérieur d'une surface équivalente à 25% de la SDP du logement et de 15 m² minimum.
- Requalifier les espaces publics et renforcer les liaisons entre les lacs, l'ancienne gare routière à reconvertir et les espaces d'Abraxas
- Redynamiser le commerce autour de l'esplanade de la Commune de Paris
- Finaliser l'aménagement de l'entrée de ville en cohérence avec Maille Horizon Nord et les Espaces d'Abraxas par la mise en œuvre d'un programme restant à préciser.
- Accompagner la réhabilitation des Espaces d'Abraxas et des espaces publics du quartier en proposant une nouvelle offre de logements et implantant de nouveaux commerces et équipements de proximité
- Garantir un taux de pleine terre minimale de 30 % sur la future opération Maille Horizon sud
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Autoroute A4, le Bd du Mont d'Est, la Route de Neuilly et la Rue Georges Méliès
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Autoroute A4, le Bd du Mont d'Est, la Route de Neuilly et la Rue Georges Méliès

Programmation :

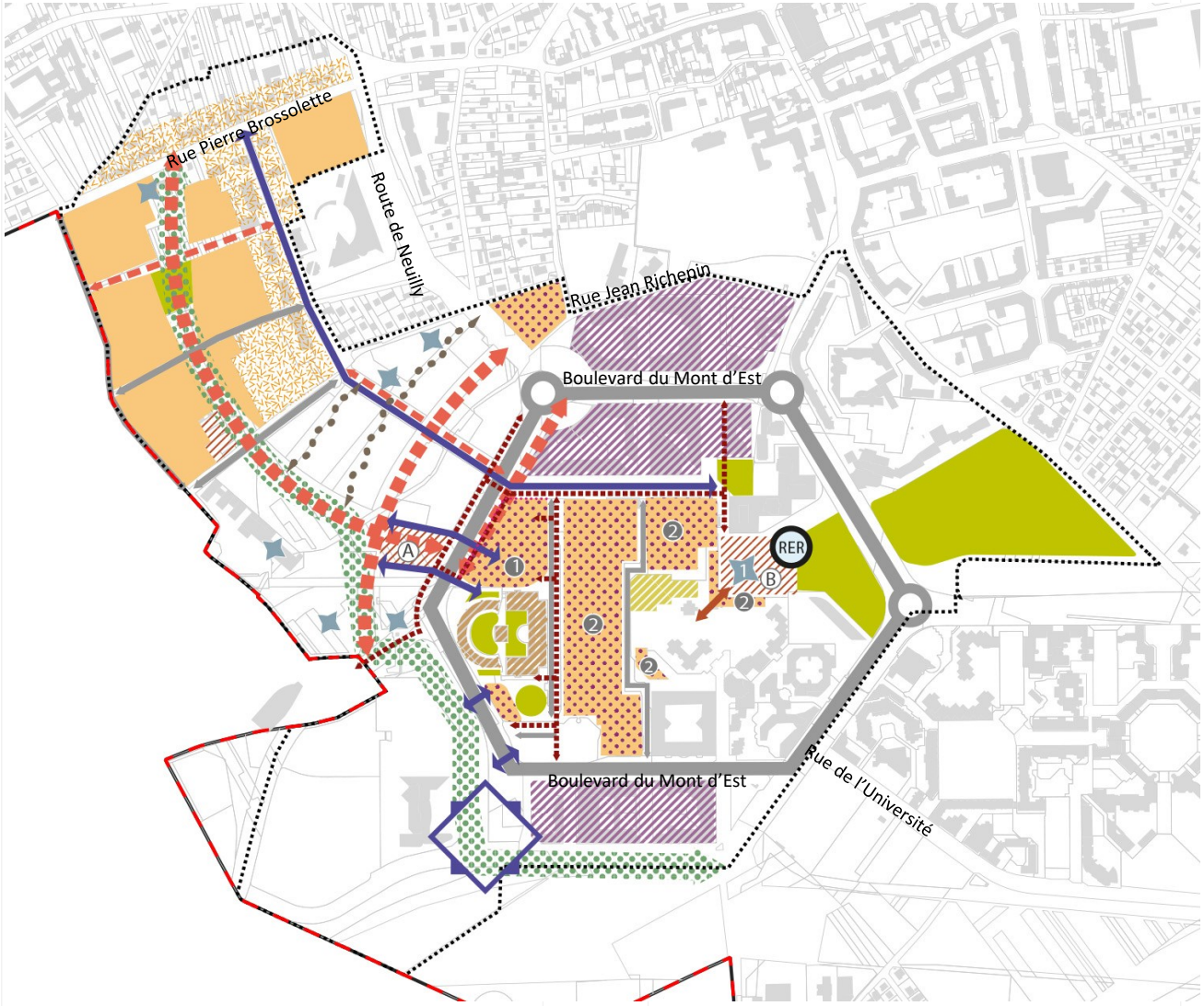
Logements :
- Création d'une offre de logements bien intégrée ;
- Réhabilitation des logements du quartier Abraxas.

Equipements :
- Requalification des espaces publics ;
- Réaliser une nouvelle offre en équipements publics dont notamment liés aux loisirs ;

Commerces :
- Proposer une nouvelle offre de commerce de proximité ;
- Redynamiser le commerce autour de l'esplanade de la Commune de Paris.

Pôle Régional du Mont d'Est

Cartographie de l'OAP :



Pôle Régional du Mont d'Est

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Ilots à dominante de logements (hauteur plafonnée à R+6)

Développer une offre à dominante de logement (maisons, intermédiaire, collectifs) avec une variabilité des hauteurs allant de R+1+C à R+4 et ponctuellement R+4+C en tenant compte des constructions basses existantes, par un abaissement des hauteurs des constructions voisines

Programmation mixte (hauteur plafonnée à R+6 pour le logement et R+8 pour le bureau)

1 Réaliser une offre de logements privés diversifiés et/ou de bureaux (hauteur maximum R+7+attique, R+5 à compter du niveau de la dalle)

2 Requalifier l'existant en vue de maintenir et de renforcer l'attractivité économique du quartier en veillant à limitation de la consommation d'énergie et la promotion d'une stratégie d'économie circulaire.

Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions aux quartiers limitrophes existants, grâce à une attention particulière, notamment en termes de volumétrie, de retraits, d'ensoleillement…

Principe de localisation des principaux équipements publics

1 Réhabiliter les locaux de l'ancienne gare routière

Créer un nouveau cimetière

Économie
Commerces

Ilots à dominante de bureaux (hauteur plafonnée à R+8)

Favoriser la création d'un projet de ferme urbaine

Mobilités
Coupures urbaines

Clarifier les cheminements

Travailler la transparence et la continuité urbaine

Principe de création d'un espace public

A Créer une place piétonne en balcon

B Requalifier l'esplanade de la Commune de Paris et y redynamiser le commerce

Créer des mails

Requalifier les voies existantes

Créer des voies nouvelles

Créer des circulations douces

Créer une promenade en belvédère

Créer des perméabilités piétonnes (localisation de principe)

Développer des liaisons paysagères grâce à des venelles desservant des îlots de logement

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Restaurer les corridors écologiques

Restaurer et/ou protéger les espaces verts ou espaces végétalisés

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Requalifier le bâti existant sur l'ensemble Abraxas

Traiter l'entrée de ville

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Bâti

Périmètre de l'OAP

Limite parcellaire

Secteur Maréchal Foch - Rue Carnot



Localisation du secteur

Contexte :

Ce secteur comprend un tissu hétérogène composé de petits collectifs, de pavillons et de petits commerces. La partie Ouest du secteur a une fonction d'entrée de ville, traversée par la ligne de bus n°220 reliant le centre ancien de Noisy-le-Grand à la gare RER de Bry-sur-Marne.

Les voies perpendiculaires au boulevard du Maréchal Foch sont très étroites et occupées par du stationnement sur voie publique.

Objectifs :

Enjeux de l'OAP :

- Parachever la requalification de cette zone de centralité secondaire ;
- Harmoniser la typologie des constructions autour de cette entrée de ville ;
- Améliorer la prise en compte paysagère des projets ;
- Imposer une quantité de places de stationnement capable de prévenir le stationnement sur l'espace public ;
- Assurer une transition douce et respectueuse des formes urbaines existantes en prenant en compte des quartiers limitrophes ;
- Favoriser des mesures d'apaisement de la circulation afin de faciliter cette transition et favoriser la place des modes de déplacement doux dans ce secteur majoritairement pavillonnaire
- Traiter l'entrée de ville sur le boulevard du Maréchal Foch.



Secteur Maréchal Foch - Rue Carnot

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Confirmer le rôle de centralité formé par la présence de commerces et du supermarché ;
- Garantir l'ensoleillement des logements existants et à créer et les éloigner des nuisances sonores en privilégiant une implantation des constructions perpendiculaires au boulevard ;
- Procéder à une analyse fine de la végétation présente sur site avant tout projet pour évaluer ses qualités et les modalités de préservation ;
- La hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+C ou A ;
- En cas de construction nouvelle, assurer une transition de forme urbaine et de hauteur pour une bonne intégration au tissu pavillonnaire ;
- Adapter le nombre de places de stationnement privé aux besoins des futurs résidents et limiter le stationnement sur l'espace public ;
- En cas de stationnement en surface, prévoir une implantation en recul par rapport à la voie publique ;
- Concevoir les futurs programmes immobiliers en intégrant des espaces verts collectifs de qualité et des terrasses privatives généreuses, préservés des nuisances de l'espace public ;
- Conserver des cœurs d'îlots végétalisés ;
- Préserver les voies de desserte perpendiculaires du trafic routier et en redonner l'usage aux habitants du quartier.

Programmation :

Développer une programmation mixte, à dominante résidentielle.

Logements :

- Création d'une offre de logements bien intégrée (potentiel prévisionnel d'environ 120 logements).

Commerces :

- Promouvoir l'implantation de commerces et activités en rez-de-chaussée sur la partie sud-ouest du boulevard Maréchal Foch.

Secteur Maréchal Foch - Rue Carnot

Cartographie de l'OAP :



Secteur Maréchal Foch - Rue Carnot

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Programmation mixte (hauteur plafonnée à R+2+C ou A)

Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le Bd du Maréchal Foch et de la rue Carnot

Économie
Commerces

Maintien d'une centralité commerciale de quartier

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Imposer un recul par rapport à la voie publique minimum de 5m et y planter des arbres de grand développement

Préserver le cœur d'îlot végétalisé

Mobilités
Coupures urbaines

Favoriser des mesures d'apaisement de la circulation et le développement des modes actifs

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Traiter l'entrée de ville

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Secteur Gournay - Cossonneau



Localisation du secteur

Contexte :

Ce secteur connait une mutation récente. Il est composé d'une prairie centrale, d'opérations de logements collectifs et de tissus pavillonnaires.

Objectifs :

Enjeux de l'OAP :

- Parachever la requalification de cette zone de centralité ;
- Harmoniser la typologie des constructions autour de cette entrée de ville ;
- Améliorer la prise en compte paysagère des projets ;
- Créer un quartier composé d'un cœur d'îlot apaisé ;
- Désenclaver le site.



Secteur Gournay - Cossonneau

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Prévoir une organisation des constructions autour d'un parc public central ;
- Laisser la possibilité d'aménager des traversées piétonnes/cycles plantées entre les opérations ;
- Garantir l'ensoleillement en favorisant la production de logements bi-orientés ;
- Procéder à une analyse fine de la végétation présente sur site avant tout projet pour évaluer ses qualités et les modalités de préservation ;
- Imposer la réalisation d'espaces extérieurs de qualité, isolés de l'espace public, et de terrasses généreuses ;
- La hauteur maximale des constructions est limitée à R+3+C ou A, et R+2+C ou A en limite des tissus pavillonnaires ;
- En cas de construction nouvelle, assurer une transition de forme urbaine et de hauteur pour une bonne intégration au tissu pavillonnaire ;
- Prendre en compte le risque d'inondation par ruissellement spécifique au secteur;
- Les stationnements en surface doivent être situés en arrière des édifices et aménagée durablement :
  - Perméabilité (dalles alvéolées, bassins de rétention...),
  - Végétalisation (arbres...),
  - Sécurité (lumières...) ;
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la Rte de Gournay et l'Av. Emile Cossonneau ;
- Prendre en compte dans la création du parc et la conception des constructions, le risque de pollution des sols.

Programmation :

Développer une programmation mixte, à dominante résidentielle.

Logements :

- Création d'une offre de logements bien intégrée (potentiel prévisionnel d'environ 200 logements).

Secteur Gournay - Cossonneau

Cartographie de l'OAP :



Secteur Gournay - Cossonneau

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Développer une programmation mixte prenant en compte le risque d'inondation par ruissellement

Développer une programmation mixte avec une forte végétalisation du lot, composé d'une perméabilité piétonne vers l'espace vert au nord et prenant en compte le risque d'inondation par ruissellement

Développer une programmation mixte avec des constructions orientées sur un axe est/ouest, entrecoupé d'espaces plantés généreux et prenant en compte le risque d'inondation par ruissellement

Mobilités
Coupures urbaines

Principe de création d'une voie de desserte réservée aux riverains

Pérenniser le cheminement piéton

Création d'une liaison cyclable

Apaiser les axes majeurs

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Préserver l'alignement d'arbres existant sur l'avenue Emile Cossonneau

Principe de création d'un espace vert

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Programmation d'hauteur plafonnée pour toutes nouvelles constructions

R+3+C ou A

R+2+C ou A

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Secteur Médéric



Localisation du secteur

Contexte :

Ce secteur constitue une zone de centralité secondaire pour la partie Sud de la ville. Il est composé d'immeubles collectifs et de maisons individuelles. La partie Est du secteur constitue une centralité commerciale et de service.

La partie Sud du périmètre est délimitée par les voies du RER E, qui représentent une source de nuisances sonores.

Objectifs :

Enjeux de l'OAP :

- Parachever la requalification du secteur ;
- Conforter le rôle de centralité secondaire en favorisant l'implantation de commerces et services de proximité.



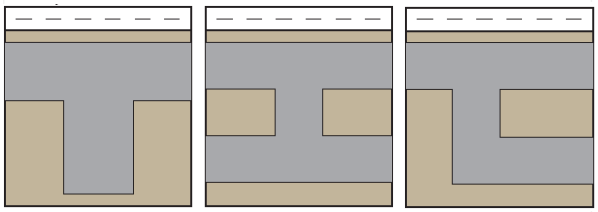
Secteur Médéric

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Harmonisation de la morphologie des constructions le long de l'avenue Médéric ;
- Garantir l'ensoleillement en favorisant la production de logements bi-orientés et l'implantation des bâtiments perpendiculairement à l'avenue ;
- Prévoir des accès véhicules sécurisés qui ne perturbent pas la circulation sur l'avenue Médéric ;
- Procéder à une analyse fine de la végétation présente sur site avant tout projet pour évaluer ses qualités et les modalités de préservation ;
- Concevoir les futurs programmes immobiliers en intégrant des espaces verts collectifs de qualité et des terrasses privatives généreuses, préservés des nuisances de l'espace public ;
- La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à R+2+C ou A ;
- En cas de construction nouvelle, assurer une transition de forme urbaine et de hauteur pour une bonne intégration au tissu pavillonnaire ;
- Prendre en compte le risque inondation dans la conception des programmes;
- Les stationnements en surface doivent être situés en arrière des édifices et aménagée durablement :
  - Perméabilité (dalles alvéolées, bassins de rétention...),
  - Végétalisation (arbres...),
  - Sécurité (lumières...) ;
- Lorsque c'est possible, conforter et développer la présence des végétaux le long de l'avenue, en particulier les arbres de grand développement.
- Les formes de bâtiments favorisant le rafraichissement des logements seront recherchées, au détriment des formes en T ou en H qui favorisent la création d'ilots de chaleur.

Exemples :



Programmation :

Développer une programmation mixte, à dominante résidentielle.

Logements :

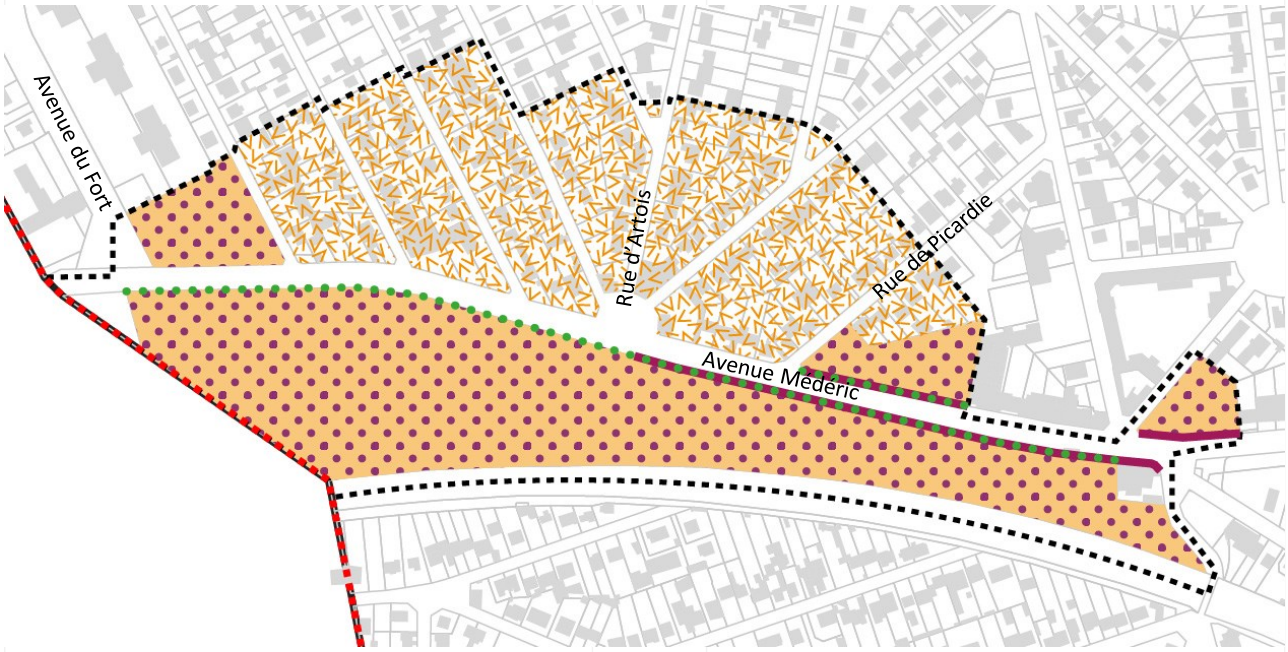
- Création d'une offre de logements bien intégrée (potentiel prévisionnel d'environ 100 logements).

Commerces :

- Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans la partie est de l'avenue Médéric.

Secteur Médéric

Cartographie de l'OAP :



Secteur Médéric

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Programmation mixte (hauteur plafonnée à R+2+C ou A) prenant en compte le risque inondation

Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Av. Médéric et la ligne du RER E.

Prendre en compte dans la conception des constructions, le risque de pollution des sols

Prendre en compte les quartiers pavillonnaires limitrophes

Économie
Commerces

Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Conforter et développer la présence des végétaux le long de l'avenue, en particulier les arbres de grand développement

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

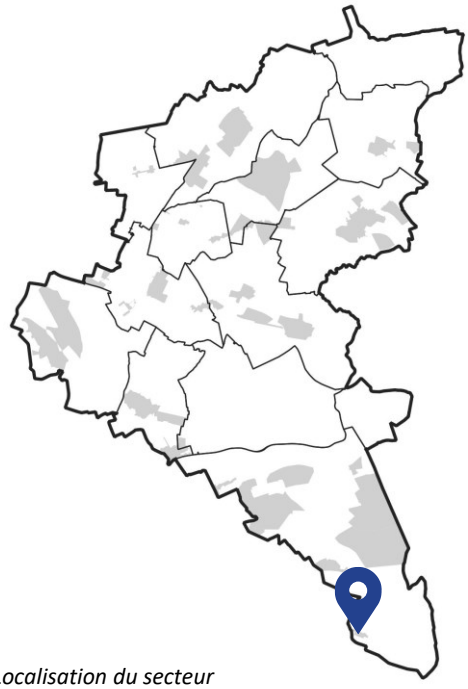
Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Bois-Saint-Martin



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur du Bois-Saint-Martin est situé au Sud de la commune dans le bois Saint-Martin, en limite avec le Plessis-Trévise. Composé de clairières et d'ancien corps de ferme, le terrain appartient pour partie à la Mairie de Noisy-le-Grand.

Le secteur est maintenant sujet à l'implantation d'un centre équestre.

Objectifs :

L'objectif principal de l'OAP est l'implantation d'une nouvelle activité sur cet ancien site agricole. La réhabilitation de l'existant et la limitation de l'artificialisation du sol.

Parti d'aménagement :

- Proposer des équipements liés aux loisirs
- Redonner des usages au patrimoine agricole vieillissant

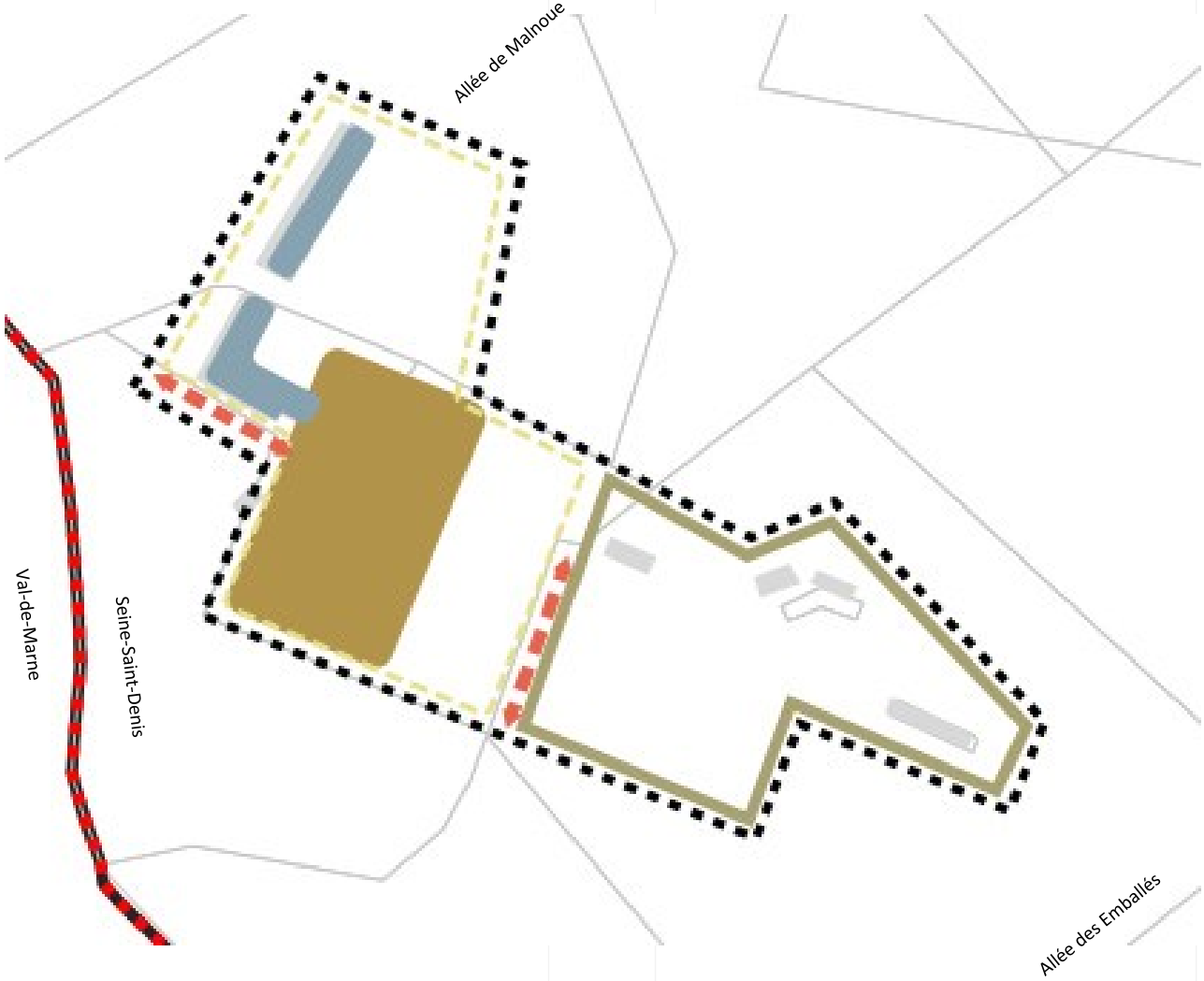
Programmation :

- Rénovation des deux bâtiments de la ferme
- Création d'un centre équestre comprenant :
  - Logement des animaux
  - Logement de gardien et locaux du personnel
  - Accueil public : sanitaire, vestiaires, bureau, selleries, casiers, convivialité
  - Manège poney
  - Manège chevaux
  - Carrière poneys et chevaux
  - Hangar de stockage des fourrages
  - Fumière / composteur
  - Hangar de rangement et local d'entretien du matériel agricole
  - Parking paysager pour le public et le personnel (environ 30 places)



Bois-Saint-Martin

Cartographie de l'OAP :



Bois-Saint-Martin

Légende :

Logements / Équipements / Projets

Réhabiliter les locaux de l'ancienne ferme

Implantation préférentielle des écuries

Implantation d'un centre équestre comprenant carrières, manèges et besoins en stationnement, en maintenant les arbres existants

Mobilités / Coupures urbaines

Principe d'aménagement des accès au site

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Maintien de la brigade équestre en conservant les arbres existants

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Aménagement rue de la Passerelle

Contexte :

Ce secteur connaitra une mutation urbaine future car il n'a pas toujours été en zone urbaine mixte (UB). Il accueillait sous le précédent règlement des activités économiques (UE) sous forme d'entrepôts.

En zone inondable, il est situé à proximité de la Marne, le long de la ligne de fret, à l'extrême Nord-Ouest de la commune. La partie nord du secteur est constituée de petites maisons individuelles avec 70 % d'espaces libres et verts privés. La zone est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production des eaux.



Localisation du secteur

Objectifs:

- Désenclaver le site pour assurer une urbanisation harmonieuse,
- Assurer une transition douce et respectueuse des formes urbaines existantes en prenant en compte les constructions limitrophes ;
- En zone jaune du PPRI, l'habitat doit être implanté au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ;
- Développer la thématique de l'eau, point fort du site dans l'architecture, l'aménagement des espaces extérieurs et les fonctionnalités des programmes immobiliers.



Aménagement rue de la Passerelle

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes :

- Requalifier les espaces publics et renforcer les liaisons entre les Bords de marne et le cœur du quartier de la Varenne ;

- Protéger les habitants actuels et futurs des nuisances sonores, en :
    - Travaillant l'orientation des bâtiments, notamment en orientant les ouvertures des espaces de vie perpendiculairement à la rue et la voie ferrée de marchandises ;
    - Assurant un haut niveau de performance en termes d'isolation acoustique des bâtiments;
    - Aménageant les unités foncières de façon à minimiser les nuisances sonores (plantations, murs anti-bruit...);

- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans la parcelle grâce à des dispositions type noues et bassins, végétaliser les espaces avec des plantes évoquant la ripisylve (végétation de bord de rivières), prévoir un retrait végétalisé sur la rue afin de créer de l'ombrage.

- Organiser le stationnement compte-tenu du risque inondation en recherchant la réduction et la limitation de l'artificialisation des sols (par exemple, via la déconnexion des bâtiments avec le sol).

- Imposer la réalisation d'espaces extérieurs de qualité, isolés de l'espace public. Les logements de 2 pièces et plus devront compter un espace extérieur individuel (jardin privatif, balcon, loggia, terrasses..) de minimum 6 m² ;

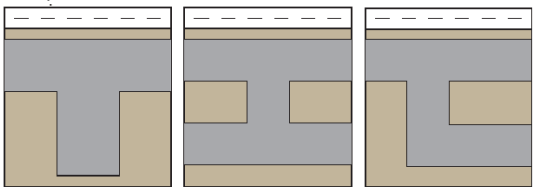
- Les constructions devront respecter un épannelage afin de limiter l'impact des constructions sur la zone pavillonnaire et sur le paysage des bords de marne. Les hauteurs à respecter sont indiquées sur le plan ci-joint.

- En raison de la forme allongée des parcelles, les bâtiments devront être regroupés en 3 à 5 séquences successives. Des éléments d'animation (décalage des bâtiments, percées visuelles, différences de couleurs, matériaux, ou tout autre solution pertinente) devront être prévu afin d'éviter l'uniformité et d'éviter l'effet « couloir ».
    - Les stationnements en surface devront être situés en arrière des édifices et aménagés durablement :
    - Perméabilité,
    - Végétalisation (arbres...),
    - Sécurité (lumières...) ;

- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine et en vue de répondre aux exigences du PPRI, chaque palier devra, dans la mesure du possible, être limité à la desserte de 5/7 logements. Chaque cage d'escalier devra quant à elle, autant que possible, desservir au maximum 15 logements, et les bâtiments devront être limités à 30 logements environ ;

- Les bâtiments devront être conçus de manière à favoriser le rafraîchissement, et à permettre à minima une double orientation pour chaque appartement, plutôt que des formes en T ou en H, qui créent des îlots de chaleur et empêchent les doubles orientations. Les logements traversants sont fortement encouragés.

Exemples à éviter :



- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions aux quartiers limitrophes existants, notamment en termes de volumétrie, de retrait, d'ensoleillement...

Programmation :

Développer une programmation mixte, à dominante résidentielle.

Logements

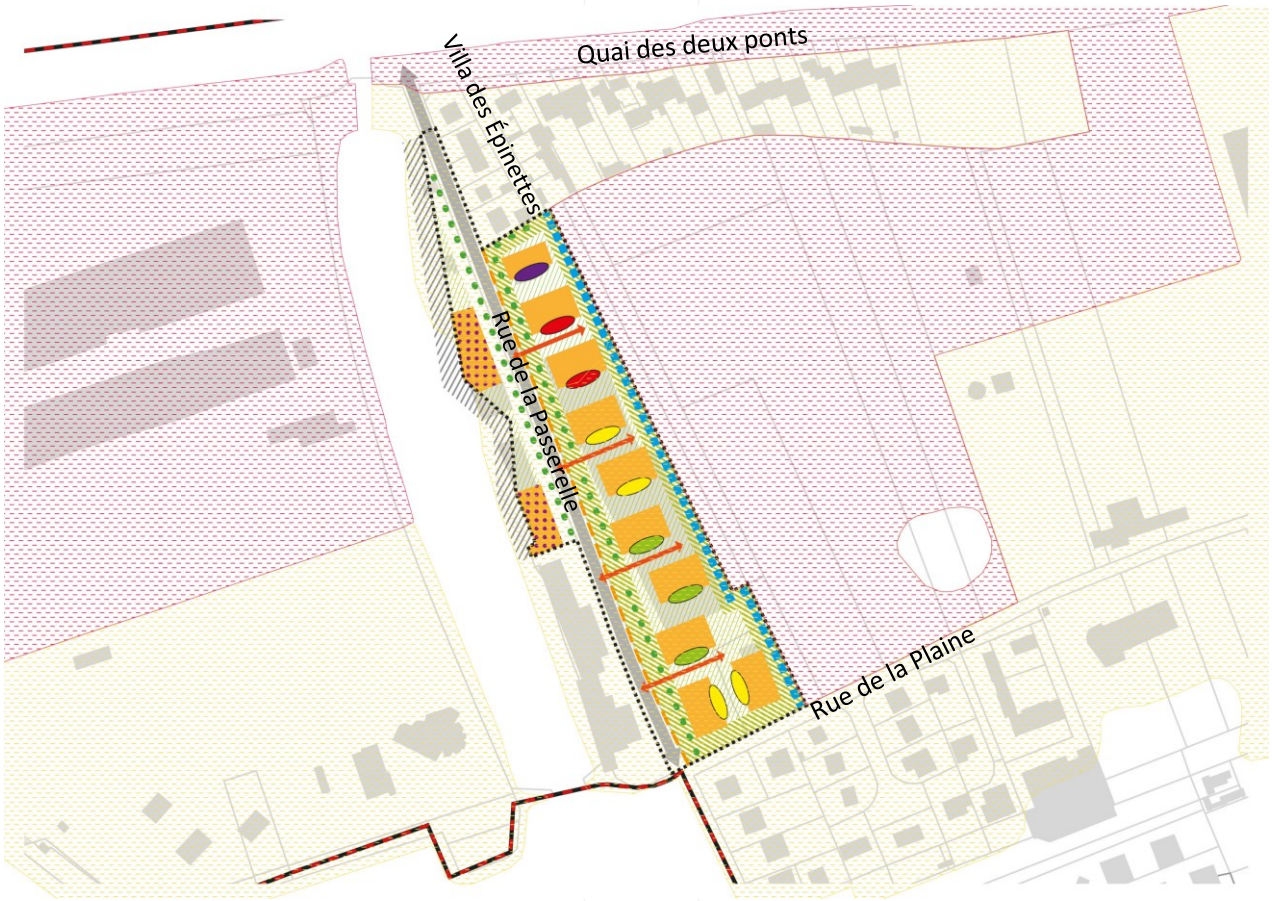
- Création d'une offre de logements bien intégrée (potentiel prévisionnel : environ 250).

Équipements

- Requalification des espaces publics (notamment la rue de la Passerelle);
- Évaluer les besoins en équipements publics, notamment ceux liés à la scolarité.

Aménagement rue de la Passerelle

Cartographie de l'OAP :



Aménagement rue de la Passerelle

Légende :

Logements / Équipements / Projets

Développer une offre à dominante de logement (maisons privées) avec une variabilité des hauteurs allant de R+C à R+2+2 Attiques en tenant compte des constructions basses existantes, par un abaissement des hauteurs des constructions voisines.

Programmation tertiaire

Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions aux quartiers limitrophes existants, notamment en termes de volumétrie, de retrait, d'ensoleillement...

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier les voiries existantes.

Travailler la transparence et les continuités urbaines.

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Espaces verts ou espaces végétalisés à requalifier ou créer.

Espaces verts ou espaces partagés à créer.

Imposer un recul de 5 m minimum par rapport à la voie et y planter des arbres de grand développement.

Créer un dispositif paysager permettant de réguler le cycle de l'eau avec une végétation appropriée.

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Respecter les règles de retrait relative à la construction sur les voies ferrées.

Réutiliser la clôture existante dans le cadre du projet.

Programmation de hauteur plafonnée pour toutes les nouvelles constructions :

R+C ou A

R+1+ C ou A

R+2+ C ou A

R+2+ 2 Attiques

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

PPRI : zone d'expansion de crues

PPRI : alea fort

Grand Paris Grand Est

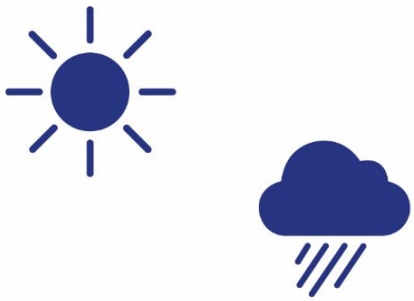
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

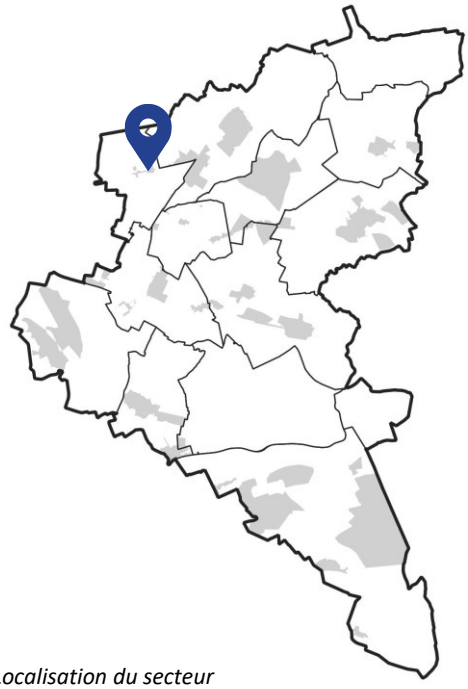
Ville des Pavillons-sous-Bois

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Avenue Aristide Briand



Localisation du secteur

Contexte :

Pour encadrer l'aménagement des abords de l'avenue Aristide Briand , le PLUi comprend une OAP portant sur quatre sites. Bien qu'aujourd'hui urbanisés ceux-ci présentent des capacités des renouvellement sur tout ou partie des parcelles concernées. Compte tenu, de la saturation des groupes scolaires de la ville, les nouveaux programmes de logements seront réalisés à la condition de disponibilités au moment de leur livraison et au sein des groupes scolaires de la Ville et du secteur de rattachement (carte scolaire).

Objectifs :

Les sites ont vocation à accueillir des logements et des commerces à rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'avenue Aristide Briand.

Une mixité de typologies de logements sera recherchée dans les programmes de constructions, tant dans le type d'occupation (locatif / accession) que dans la taille des logements (petits logements pour les jeunes, les personnes âgées et les personnes seules, seront privilégiés).

L'équipement TZEN 3 sur l'Avenue Aristide Briand et la requalification de celle-ci devront être pris en compte dans la conception des programmes immobiliers (accès, bruit, ...).

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle



Avenue Aristide Briand

Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement poursuit les orientations suivantes :

- Réaliser des accès mutualisés sur les voies perpendiculaires à l'avenue Aristide Briand ;
- Respecter un principe d'alignement confortant la fonction de boulevard urbain de l'avenue Aristide Briand ;
- Créer des cœurs d'îlots verts de pleine terre, d'aménagements paysagers, ainsi que des césures et reculs paysagers densément plantés valorisant la présence de la nature en ville et sa visibilité depuis l'espace public ;
- Porter une attention particulière sur la composition urbaine et paysagère des ilots, ainsi que sur la capacité à prendre en compte l'environnement, afin de proposer un ensemble immobilier durable ;
- prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.

Compte tenu de la saturation des groupes scolaires de la ville, les nouveaux programmes de logements à venir **seront liés et conditionnés** à la construction d'un nouveau groupe scolaire ou aux disponibilités au sein des écoles de la Ville du secteur de rattachement (carte scolaire).

Programmation :

Logements :

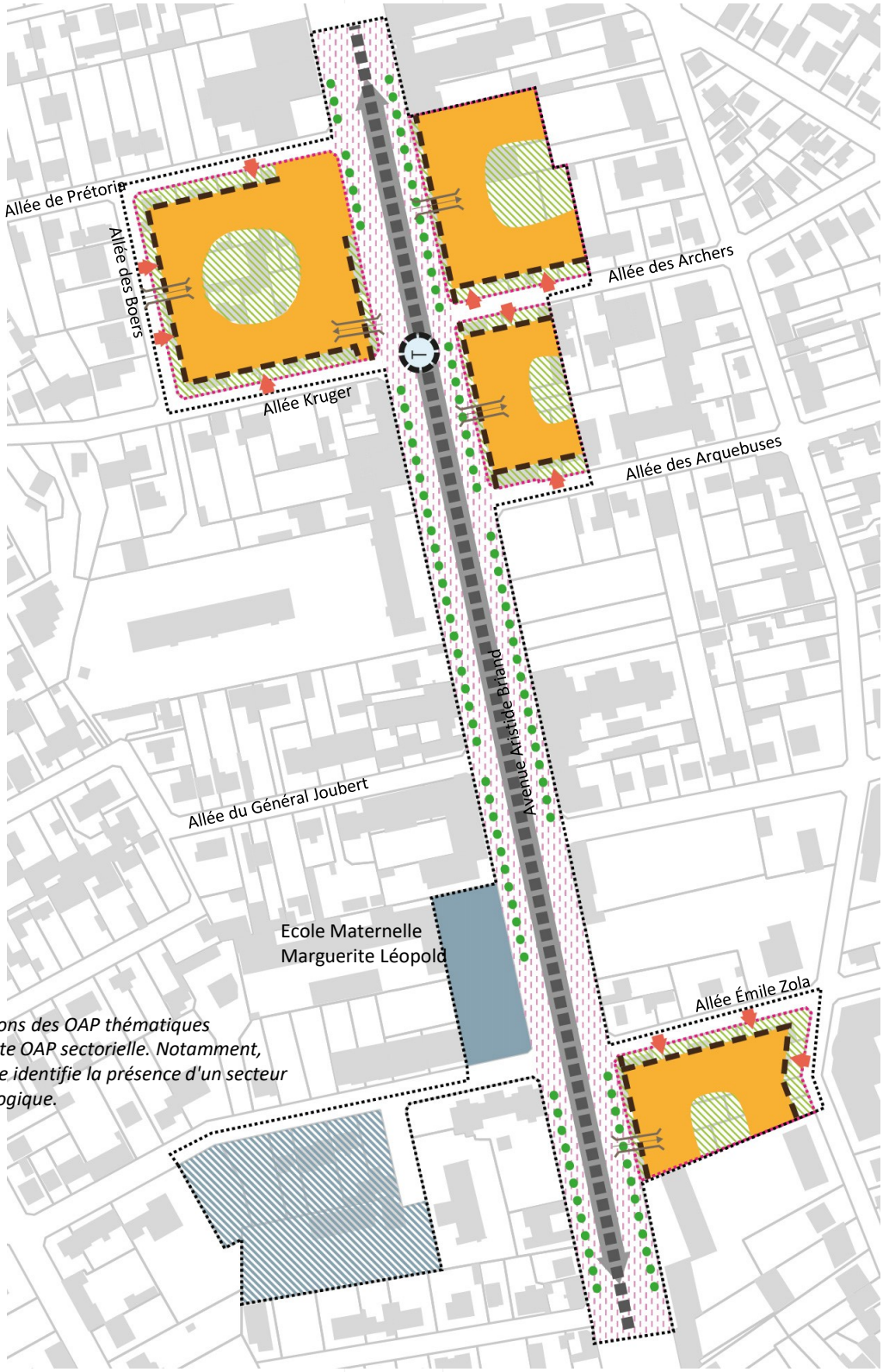
- Une offre de logements diversifiés et adaptée à la capacité de chacun des sites.

Commerces :

- Développement des linéaires commerciaux.

Avenue Aristide Briand

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Avenue Aristide Briand

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Zone constructible

Créer une extension de l'école existante

Créer une nouvelle école

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Assurer un espace paysager/planté de pleine-terre, notamment sous la forme de cœurs d'îlots arborés pour les parties intérieures et hors accès automobile pour les parties en bord de voie

Préserver et conforter les alignements d'arbres existants le long de l'avenue Aristide Briand

Prendre en compte les nuisances sonores en front bâti par des procédés architecturaux adaptés et veiller à la préservation de zones de calme au cœur des îlots

Mobilités
Coupures urbaines

Accès automobile

Favoriser la pacification et la requalification de l'avenue Aristide Briand en boulevard urbain paysager, encourageant les modes de déplacements alternatifs à la voiture

Conforter les espaces publics en s'appuyant sur l'arrivée du TZEN3

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Assurer une perméabilité visuelle vers les cœurs d'îlots

Imposer un retrait de l'alignement

Fond de plan

Périmètre îlots

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

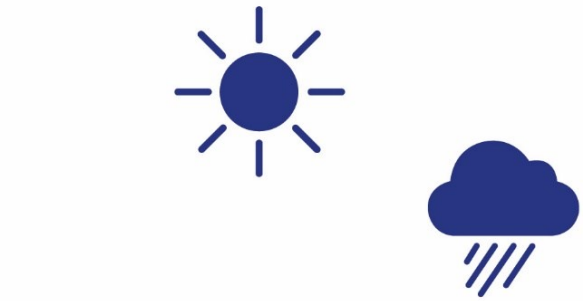
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville du Raincy

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Secteur Gare



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur de la gare du Raincy - Villemomble - Montfermeil est situé en limite de la commune du Raincy et de Villemomble. La gare dessert quotidiennement les usagers de la ligne E du RER permettant d'atteindre la station de Paris Magenta en seulement 15 minutes.

Pôle multimodal, ce secteur gare permet également aux usagers de rejoindre la station bus Le Raincy-Villemomble-Montfermeil (Cour de la Gare) et d'emprunter 5 lignes de bus.
Le quartier de gare du Raincy est structuré par l'avenue de la Résistance, artère plurifonctionnelle marquée cependant par des conflits d'usages (piétons, trafic, livraisons).

Objectif :

L'objectif majeur est de poursuivre la redynamisation et la requalification de ce secteur, engagées par la réhabilitation de la façade de la Gare, en s'appuyant sur la préservation de certains bâtiments faisant partie de l'histoire de la ville (bâtiment du Crédit Lyonnais par exemple).

Ainsi il s'agit de préciser les intentions de développement de ce secteur en mutation, en matière de :

- Renforcer l'accessibilité et l'intermodalité, notamment par l'inscription de la future station de métro de la ligne 11 prolongée,
- Préserver et renforcer le stationnement,
- Permettre la densification visant une mixité sociale et l'animation commerciale (hôtellerie, ...) du secteur.

Parti d'aménagement :

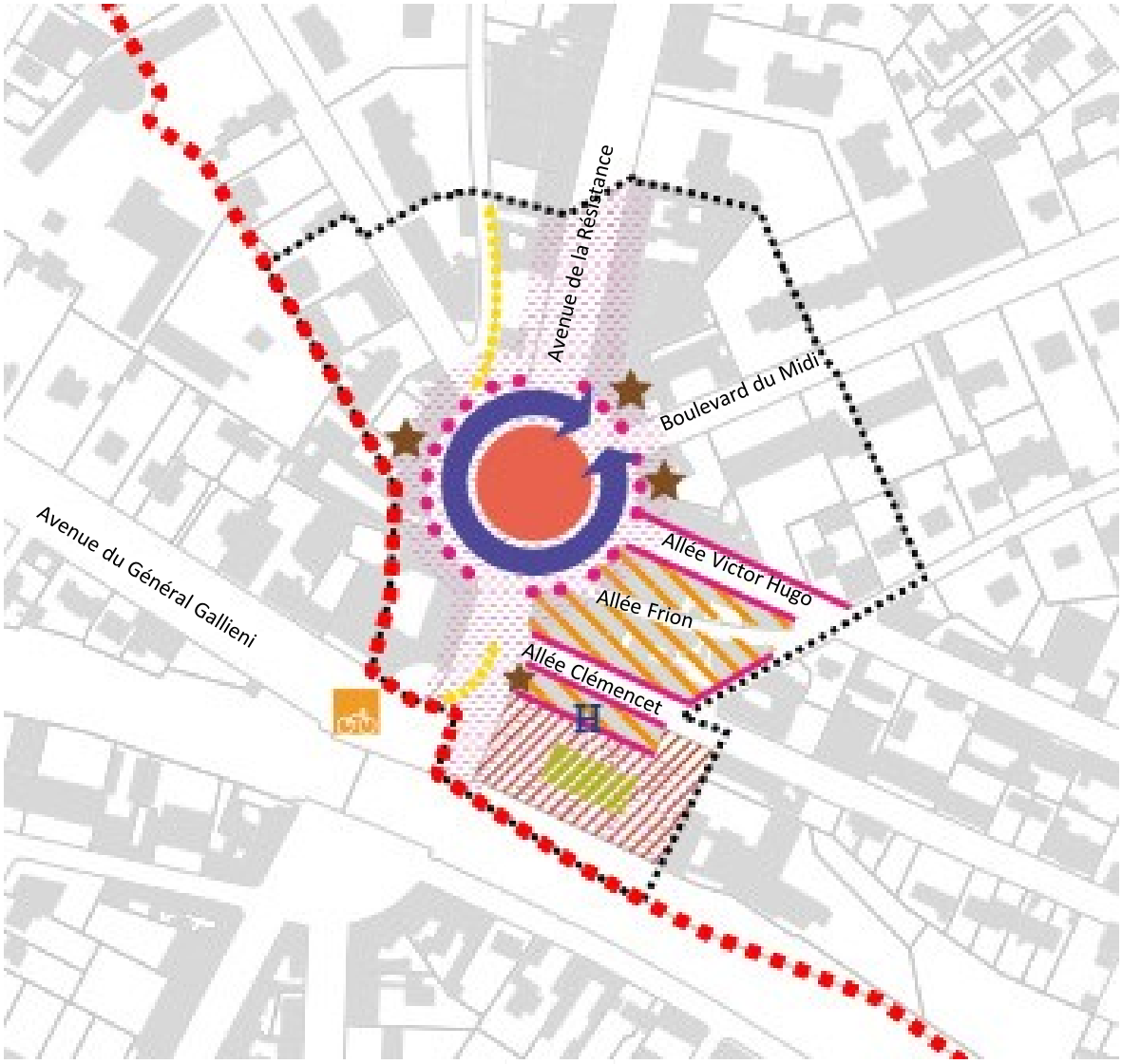
Le projet mis en place sur le secteur gare devra permettre la mise en œuvre :

- D'aménagements permettant de redonner aux piétons une place plus importante tout en conservant une offre de stationnement et de desserte adéquate
- L'amélioration de la gare routière et du Rond-Point Charles de Gaulle afin de créer une véritable porte d'entrée raincéenne caractérisée par un meilleur équilibre des flux
- Le renforcement de la polarité commerciale de la gare via le réaménagement de la Cour de la Gare et la préservation des linéaires commerciaux de l'allée Victor Hugo, de l'allée Clémencet et de l'allée de Gagny ;
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.



Secteur Gare

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Secteur Gare

Légende :

Logements / Équipements / Projets

Requalifier les îlots aux abords de la Gare par des opérations mixtes. Hauteur minimale : 13 m. Traitement des nouvelles façades dans le même esprit que l'immeuble du Crédit Lyonnais

Économie / Commerces

Renforcer l'offre commerciale

Préserver les linéaires commerciaux existants

Développer la fonction hôtelière

Trame verte / Trame bleue / Gestion des eaux pluviales / Risques et nuisances

Prendre en compte les nuisances sonores en front bâti par des procédés architecturaux adaptés et veiller à la préservation de zones de calme au cœur des îlots : façade arrière/secondaire à privilégier pour l'orientation des pièces de repos

Espace à désimperméabiliser et végétaliser au centre du parvis de gare

Paysages / Patrimoine / Formes urbaine

Elément de patrimoine architectural à protéger ou à valoriser

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier la gare routière

Requalifier le rond-point de Gaulle

Améliorer l'accessibilité des cycles

Apaiser les nœuds de circulation et carrefours, notamment pour permettre les continuités douces et écologiques ; Valoriser les entrées de ville par leur végétalisation

Créer un stationnement cyclable

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Secteur Valère Lefebvre

Contexte :

Situé à l'ouest du territoire communal à la frontière des Pavillons-sous-Bois, de Villemomble et de la ligne de Tramway T4 (à 200 mètres environ de la station Allée de la Tour Rendez-vous), la friche de l'ancien hôpital Valère Lefebvre (environ 12 850 m² de terrain) regroupe aujourd'hui des bâtiments désaffectés, dont la qualité architecturale a été dénaturée par des extensions et aménagements au fil des années.

Un legs datant de 1903 contraint la ville et le GHI Montfermeil à obtenir le droit de cession par le TGI de Bobigny (en cours en 2023). Dans le but de concevoir un programme répondant aux objectifs de construction de logements de qualité, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation propose que ce site accueille une programmation partagée entre activités médico-sociales, accueil des personnes âgées et création de logements.

Objectifs :

Le secteur délimité par le Boulevard de l'Ouest, le Boulevard d'Aulnay, l'Allée de l'Epinette et l'Allée Valère Lefebvre représente un potentiel de développement intéressant pour la Ville. Il concerne l'ensemble foncier composé de la friche de l'ancien Hôpital de cardiologie Valère Lefebvre, et des propriétés privées situées notamment sur le boulevard de l'Ouest.



Localisation du secteur

Outre la reconversion de cette friche, liée notamment à la cession d'activité de l'hôpital Valère Lefebvre depuis 2006, les objectifs de développement visent à préserver les caractéristiques du patrimoine bâti pour en conserver la mémoire, et du patrimoine arboré existant (type de toiture de la maison de M. Valère Lefebvre à recréer, arbres existants à préserver, ...), tout en accueillant des services de type EHPAD, des activités médicales et des programmes de logements mixtes, situés à proximité immédiate du Tramway T4.



Secteur Valère Lefebvre

Parti d'aménagement :

Afin de répondre aux objectifs précédemment cités, la programmation se basera sur les éléments suivants :

- Une continuité paysagère s'appuyant sur l'importante présence de la végétation sur le site et renforçant la présence des arbres (plantation de sujets de haute tige), les espaces en pleine terre et en observant des retraits par rapport à la rue
- La création de traversées piétonnes de l'ilot ouvert en journée
- La préservation ou mise en valeur d'une maison remarquables, ainsi que des éléments de clôtures existantes,
- Une réponse aux besoins en logements spécifiques de la population du Raincy : EPHAD conventionné et accueil d'activités médicales ou structures d'hébergement ou de prise en charge de besoins spécifiques (autisme, handicap, ...)
- La construction d'une offre nouvelle de logements permettant de favoriser une offre de santé complémentaire, au sein de petits ensembles de construction
- prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle;
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées le Bd d'Aulnay

Programmation :

Logements :

- Une nouvelle offre de logement comprenant une part de logements conventionnés

Equipements :

- 1 structure médico-sociale
- 1 Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)
- 1 Résidence autonomie
- 1 crèche

Commerces :

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Secteur Valère Lefebvre

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Secteur Valère Lefebvre

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Mettre en œuvre une opération d'aménagement comprenant des logements (18 m avec R+4+C), des établissements de santé et/ou d'hébergement pour personnes âgées (18 m avec R+4+C)

Préserver le tissu pavillonnaire limitrophe

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Conserver l'aspect pierre meulière de la clôture

Intégrer la maison historique Valère Lefebvre au projet d'aménagement

Imposer un retrait végétalisé obligatoire des constructions depuis l'allée Epinette.

Garantir une perméabilité de l'îlot : liaison piétonne ouverte au public en journée (localisation indicative)

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Développer et maintenir la végétation avec la plantation d'arbres de haute tige pour préserver l'intimité des riverains en dehors des accès.

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Rond-Point Thiers



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur de renouvellement urbain de la Place Thiers, à la croisée des avenues Thiers, de la Résistance et de Livry, a vu la requalification de l'îlot Corot.

Pour achever la requalification de ce secteur, une réflexion globale doit être engagée, afin de conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités par l'accueil de logements, présentant également une hauteur cohérente avec celle des bâtiments de la place.

Objectifs :

- Finaliser la requalification du rond-point Thiers par l'aménagement de l'îlot sud.
- Garantir les linéaires commerciaux sur le Rond-Point Thiers

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre de :

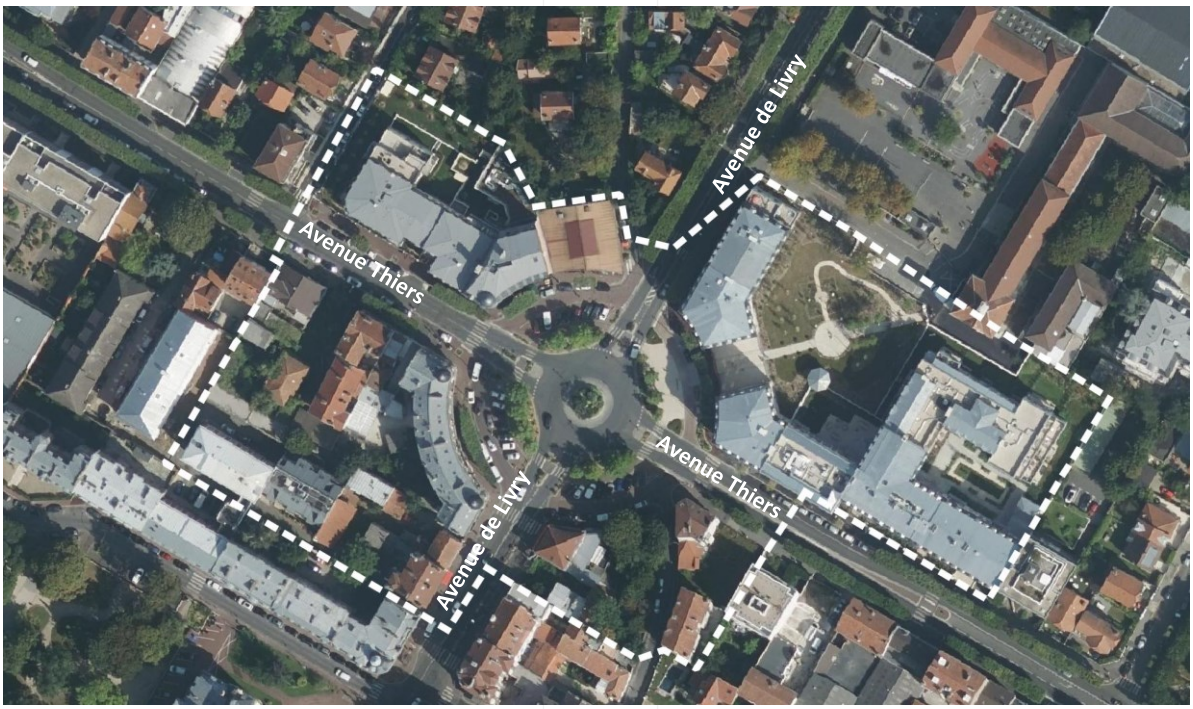
- la mutation des parcelles occupées par l'ancien hôtel ;
- l'évolution de l'ilot Sud en résonance avec l'architecture et l'implantation des constructions existantes autour du Rond-point Thiers, par la construction de bâtiments de type R+3+C dotés impérativement de rez-de-chaussée actifs ;
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Programmation :

Logements :
Nouvelle offre de logements

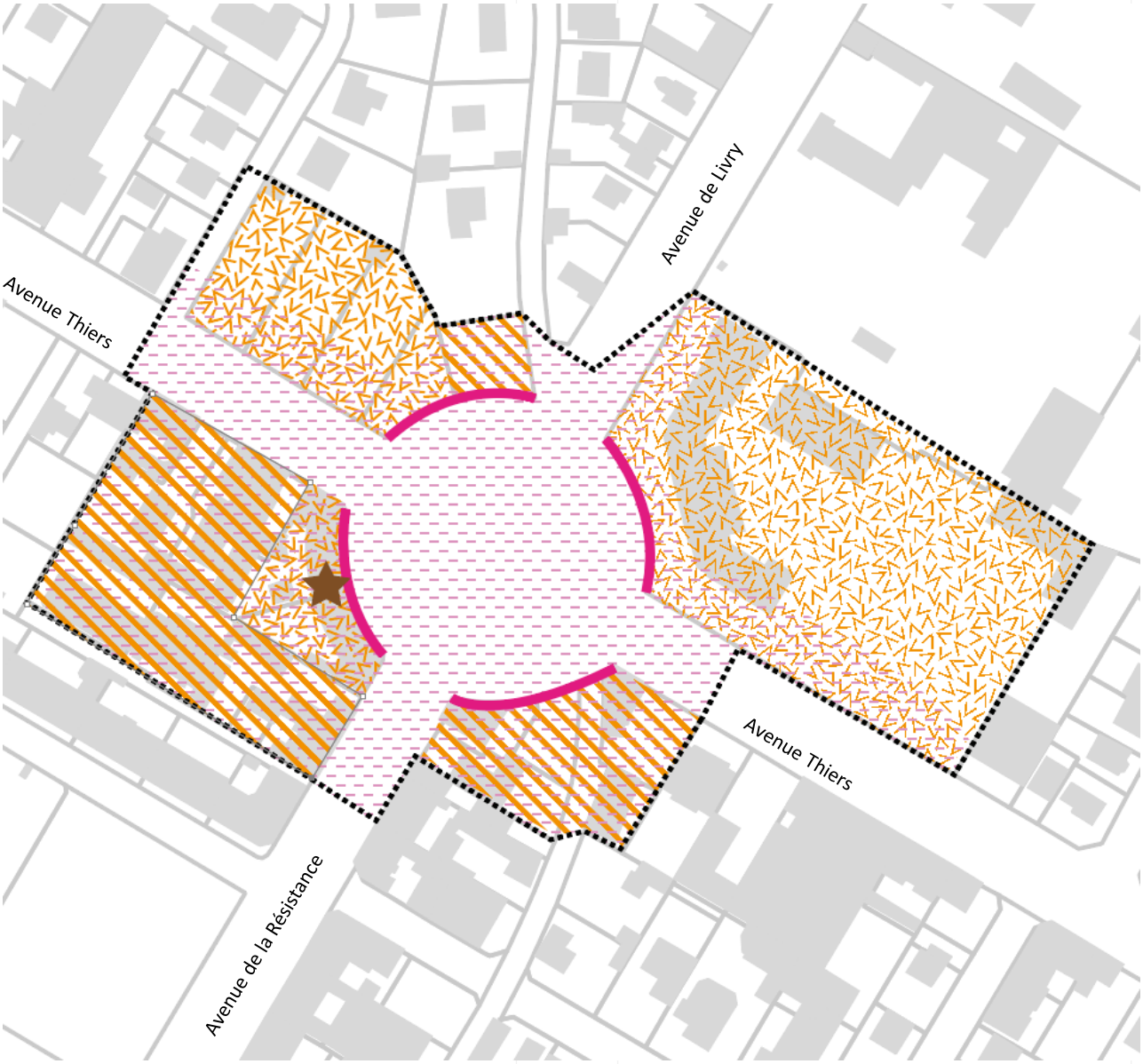
Equipements :

Commerces :
Nouvelle offre de commerces/services



Rond-Point Thiers

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Rond-Point Thiers

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Assurer une évolution des îlots dans la continuité des constructions existantes. Hauteur minimale : 13 m.

Pérenniser les bâtiments existants

Économie
Commerces

Conserver et développer des rez-de-chaussée actifs

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Prendre en compte les nuisances sonores en front bâti par des procédés architecturaux adaptés et veiller à la préservation de zones de calme au cœur des îlots : façade arrière/secondaire à privilégier pour l'orientation des pièces de repos

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Elément de patrimoine architectural à protéger ou à valoriser

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Bd d'Aulnay / Bd de l'Ouest



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur situé à la croisée de l'avenue Thiers, des boulevards d'Aulnay, de l'Ouest et du Nord présente quelques parcelles nécessitant une requalification.

Pour engager la requalification de ce secteur, une réflexion globale doit être menée, afin de conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités par l'accueil de logements d'une hauteur cohérente avec celle des bâtiments existants dans ce secteur très bien desservi par le Tramway.

Objectifs :

- Engager la requalification de cette entrée de ville.
- Garantir les linéaires commerciaux.

Parti d'aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre de :

- la mutation des parcelles sous-occupées (garages, bâtiments à rez-de-chaussée, …) ;
- l'évolution de l'ilot Sud-ouest par la valorisation du bâti remarquable et par la construction de bâtiments de type R+3+C dotés impérativement de rez-de-chaussée actifs, afin de structurer l'axe de l'avenue Thiers ;
- prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Programmation :

Logements :
Nouvelle offre de logements

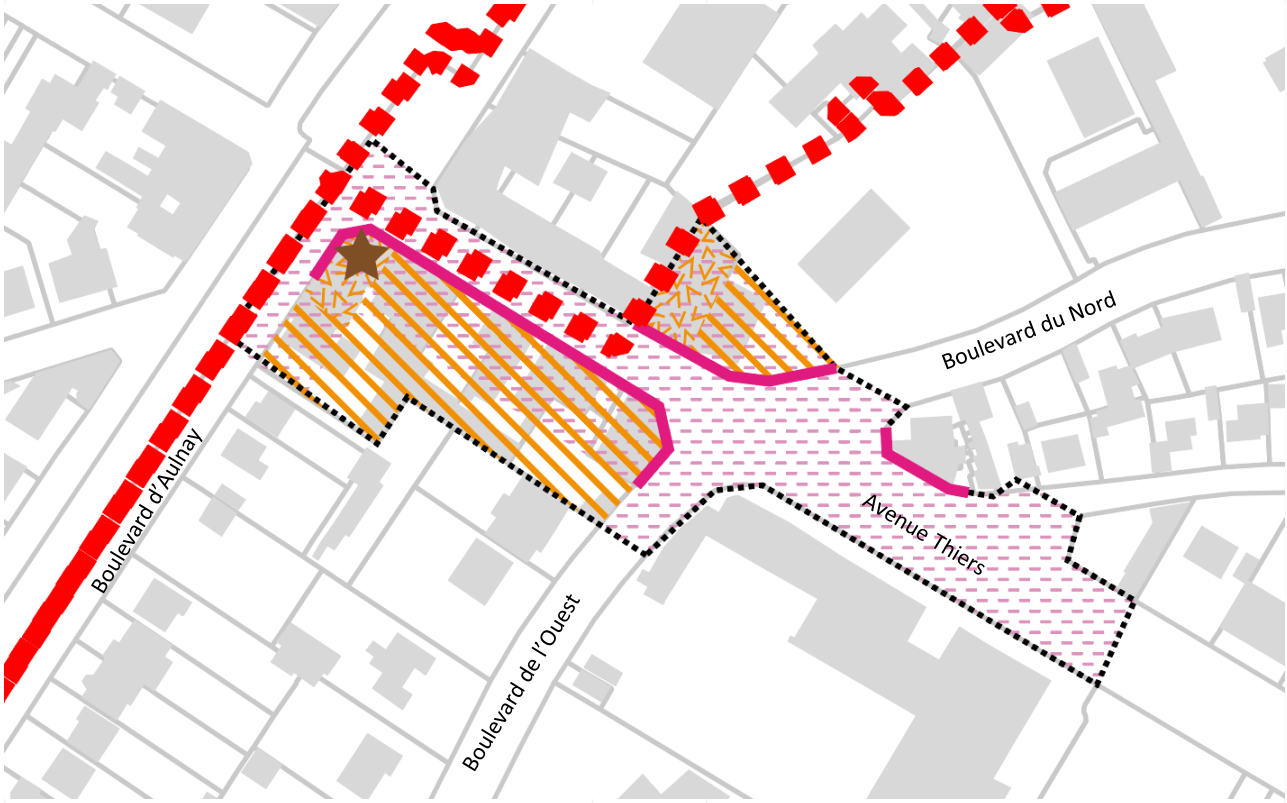
Equipements :

Commerces :
Nouvelle offre de commerces/services



Bd d’Aulnay / Bd de l’Ouest

Cartographie de l’OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s’ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l’OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Bd d’Aulnay / Bd de l’Ouest

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Assurer une évolution des îlots dans la continuité des constructions existantes.

Pérenniser les bâtiments existants

Économie
Commerces

Conserver et développer des rez-de-chaussée actifs

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Prendre en compte les nuisances sonores en front bâti par des procédés architecturaux adaptés et veiller à la préservation de zones de calme au cœur des îlots : façade arrière/secondaire à privilégier pour l’orientation des pièces de repos

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Elément de patrimoine architectural à protéger ou à valoriser

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l’OAP

Bâti

Limite parcellaire

Boulevard de l’Est / Allée de l’église

Contexte :

Le secteur situé à la croisée du boulevard de l’Est et de l’allée de l’Eglise se caractérise par la présence de commerces peu valorisant en pied d’immeubles dans un quartier essentiellement pavillonnaire.

Pour achever la requalification de ce secteur, une réflexion globale doit être engagée, afin de conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités par l'accueil de logements d'une hauteur cohérente avec celle des bâtiments alentour.



Localisation du secteur

Objectifs :

- Finaliser le carrefour Bd de l’Est / Allée de l’église.
- Garantir des linéaires commerciaux de proximité

Parti d’aménagement :

Le projet devra permettre la mise en œuvre de :

- la mutation des parcelles occupées par des commerces peu qualitatifs ;
- La valorisation de parcelles Nord/Est et Sud-Est en résonance avec l'architecture et l'implantation des constructions existantes, notamment celles du Nord/Ouest, par la construction de bâtiments de type R+3 dotés impérativement de rez-de-chaussée actifs ;
- prendre en compte les effets d’ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Programmation :

Logements :
Nouvelle offre de logements

Equipements :

Commerces :
Nouvelle offre de commerces/services



Boulevard de l’Est / Allée de l’église

Cartographie de l’OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s’ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l’OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Boulevard de l’Est / Allée de l’église

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Assurer une évolution des îlots dans la continuité des constructions existantes.

Économie
Commerces

Conserver et développer des rez-de-chaussée actifs

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Prendre en compte les nuisances sonores en front bâti par des procédés architecturaux adaptés et veiller à la préservation de zones de calme au cœur des îlots : façade arrière/secondaire à privilégier pour l’orientation des pièces de repos

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l’OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

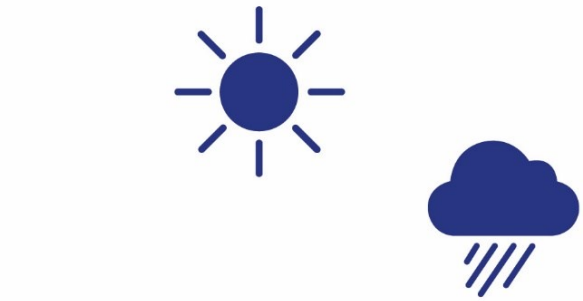
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Rosny-sous-Bois

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Grand-Pré Ouest

Contexte :

Intégrant le pôle multimodal de Rosny-Bois Perrier (*RER E, M11 et d'ici 10 ans M15*), le secteur Grand-Pré Ouest se situe à l'articulation entre le centre commercial Rosny 2 et le centre-ville de Rosny-sous-Bois.

Quartier traversé par des flux importants (*automobiles, piétons…*), son positionnement en fait un site stratégique de par la proximité de la gare, pôle de transport multimodal à rayonnement intercommunal.

Des études urbaines sont conduites afin de définir un projet d'évolution du secteur qui respecte le caractère du quartier et le cadre de vie de ses habitants.



Localisation du secteur

Objectifs :

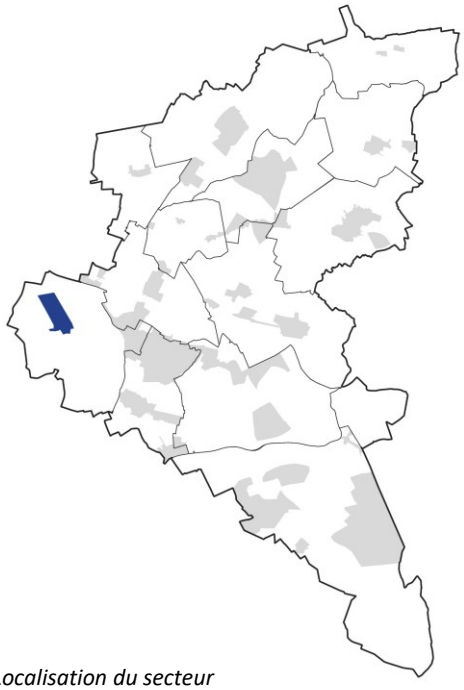
L'objectif de l'OAP est de renforcer le lien entre le pôle gare, le centre commercial *Rosny 2* en cours de restructuration et le centre-ville.

Sa localisation stratégique nécessite un encadrement clair pour le développement de ce secteur.

Celui-ci doit garantir à la fois une mixité d'habitats et d'usages, un apaisement des flux, une meilleure porosité entre les quartiers en matière de circulations actives tout en préservant le caractère pavillonnaire et les cœurs d'ilots verts du secteur.



Grand-Pré Ouest



Localisation du secteur

Parti d'aménagement

Le projet devra permettre :

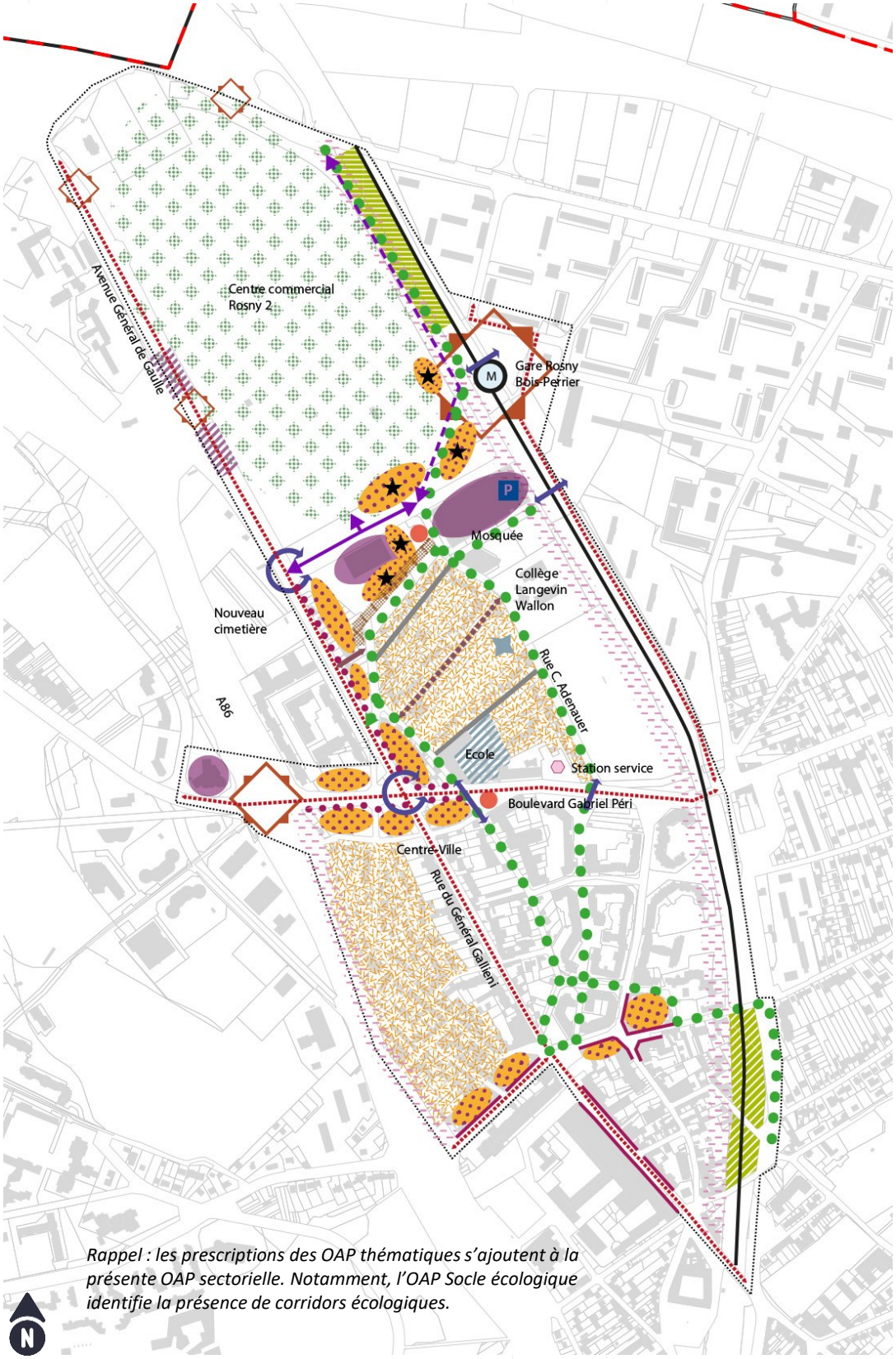
- La constitution d'une véritable entrée de ville qualitative dotée d'une identité propre
- Une clarification des circulations avec :
  - ✓ La constitution d'un maillage de circulations douces entre le pôle de transports, le centre commercial et le centre-ville. Cet axe permettra une meilleure accroche du quartier Grand-Pré Ouest avec le pôle multimodal *Rosny Bois Perrier* ainsi qu'avec le centre-ville
  - ✓ La création d'une boucle voitures qui ne permettrait plus un accès au centre commercial par la rue Conrad Adenauer
- La requalification des espaces publics
- La préservation du cœur de quartier *Grand Pré* en zone pavillonnaire et de ses espaces verts
- Une densification sur les axes structurants permettant le développement d'une programmation diversifiée, en veillant à assurer une transition en termes de gabarits avec le cœur de quartier
- La création d'un espace vert au cœur du quartier *Grand Pré* accompagné d'un équipement public
- La requalification de l'avenue du Général de Gaulle en boulevard urbain. Celle-ci nécessite la démolition de l'autopont et l'intégration de modes de circulations doux structurants à l'échelle intercommunale (*Réseau VIF, Plan vélo métropolitain, …*).
- Le développement de la mixité fonctionnelle dans le centre commercial Rosny 2, avec l'implantation de 515 logements le long de la rue Léon Blum et autour de la gare Rosny-Bois Perrier.

En outre, le projet devra s'attacher à :

- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le Blvd Gabriel Péri, Av du Général de Gaulle, A86, voie ferrée.
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque généré par le transport de gaz naturel du réseau GRTgaz.

Grand-Pré Ouest

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Grand-Pré Ouest

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Secteur pavillonnaire à préserver

Secteur mixte (logements/activités)

Secteur mixte (logements/activités) limité à 515 logements au total

Secteur d'activités existantes ou à conforter

Secteur d'équipements d'intérêt collectif à créer

Equipement public - localisation indicative

Transition avec le tissu urbain existant

Mobilités
Coupures urbaines

Parking souterrain à requalifier

Entrée de ville, de site à valoriser, développer ou requalifier

Carrefour

Place à créer ou à requalifier

Trame viaire existante

Liaison douce à requalifier
Ambiance de voirie partagée

Liaison douce à créer
Ambiance de voirie partagée

Itinéraires cyclables à créer

Franchissement à travailler

Mail Léon Blum apaisé (mobilités actives et transports en commun)

Mail Léon Blum circulé

Économie
Commerces

Linéaire RDC commercial à conforter

Linéaire RDC commercial et services à créer

Site d'activités

Superstructures à démolir

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Espaces verts à créer (couverture des voies ferrées à étudier avec la SNCF)

Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par le boulevard Gabriel Péri, l'avenue du Général de Gaulle, l'A86, la voie ferrée.

Secteur d'activité à conforter en prenant en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Liaison paysagère à conforter ou à créer

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

4ème Zouaves



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur est situé de part et d'autre de la rue du 4ème Zouaves et à proximité immédiate avec le centre ville.

Ce quartier en mutation fait l'objet de plusieurs projets tels que la reconstruction de la résidence sociale COALLIA, la réhabilitation du collège Albert Camus, la constitution du Grand Chemin (ancienne Promenade des Hauteurs), ou la réhabilitation du parcours de santé.

Objectifs :

L'objectif de l'OAP est d'encadrer le développement de ce secteur et d'impulser un aménagement qui favorise la jonction entre deux espaces naturels majeurs que sont le Bois des Charcalets et le golf, et l'aménagement de porosités dans les ilots de part et d'autre de la rue du 4ème Zouaves.



4ème Zouaves

Parti d'aménagement :

Le projet devra :

- Faire émerger des formes urbaines sur les îlots de part et d'autre de la rue du 4ème Zouaves, qui favorisent des perméabilités entre les deux espaces naturels. Ces perméabilités permettront aussi bien les déambulations ou la mise en valeur des points de vue, que la préservation des continuités de pleine terre.
- Engager la valorisation du Bois des Charcalets comme un réservoir de biodiversité et de promenade.
- Apaiser la circulation et favoriser le développement d'un maillage de circulations actives :
    - Par la création de pistes cyclables sur la rue du 4ème Zouaves
    - Par la création d'un aménagement végétalisé, support du Grand Chemin (ancienne Promenade des Hauteurs)
- Couvrir une partie de l'A86 (*entre le pont du 4ème Zouaves et le pont Poincaré*) pour créer une voie de bouclage parallèle à l'autoroute A86
- Créer une voie de circulation apaisée entre la rue du 4ème Zouaves et la rue Maunoury pour décharger le transit de la rue Gallieni et permettre sa piétonisation ponctuelle
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'A86 et la rue du 4e Zouaves.

Programmation :

Equipements :

- Une réflexion sur la création d'une crèche et d'un cabinet médical sera menée

4ème Zouaves

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

4ème Zouaves

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Ilot en restructuration (Coallia, CNIR)
Secteur de logements collectifs

Mutation et intensification des opportunités foncières - Secteur mixte (logements/activités)

Secteur à préserver / à apaiser

Restructuration du collège existant
Secteur d'équipement d'intérêt collectif à requalifier

Économie
Commerces

Secteur d'activités existantes ou à conforter

Secteur de commerces

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Offrir des porosités vertes
Principe de perméabilité

Cône de vue à préserver
Vues à préserver, à créer ou à mettre en valeur

Mobilités
Coupures urbaines

Requalification du parcours santé
Liaison douce existante ou à requalifier

Le Grand Chemin (ancienne Promenade des hauteurs) et promenade basse
Liaison douce à créer

Voie routière projetée
Voie à créer ou à prolonger

Itinéraires cyclables à créer

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Réservoir de biodiversité
Espaces boisés à requalifier

Réservoir de biodiversité
Espaces verts existants à protéger

Trame verte – valorisation des modes doux

Espace vert à créer (couverture autoroute à étudier avec services de l'Etat)

Sources, fontaines et puits

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

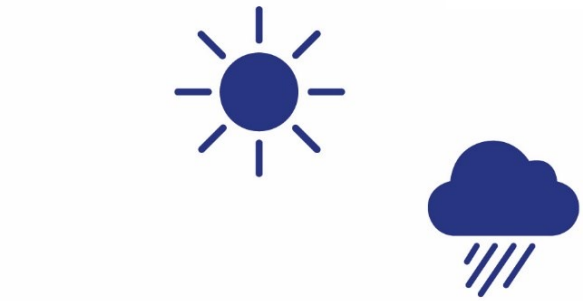
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Ville de Villemomble

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



NPNRU Marnaudes/Fosse aux bergers



Localisation du secteur

Contexte :

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, un projet a été développé sur le quartier des Marnaudes.

L'OAP doit permettre un accompagnement du projet mis en œuvre par la puissance publique.

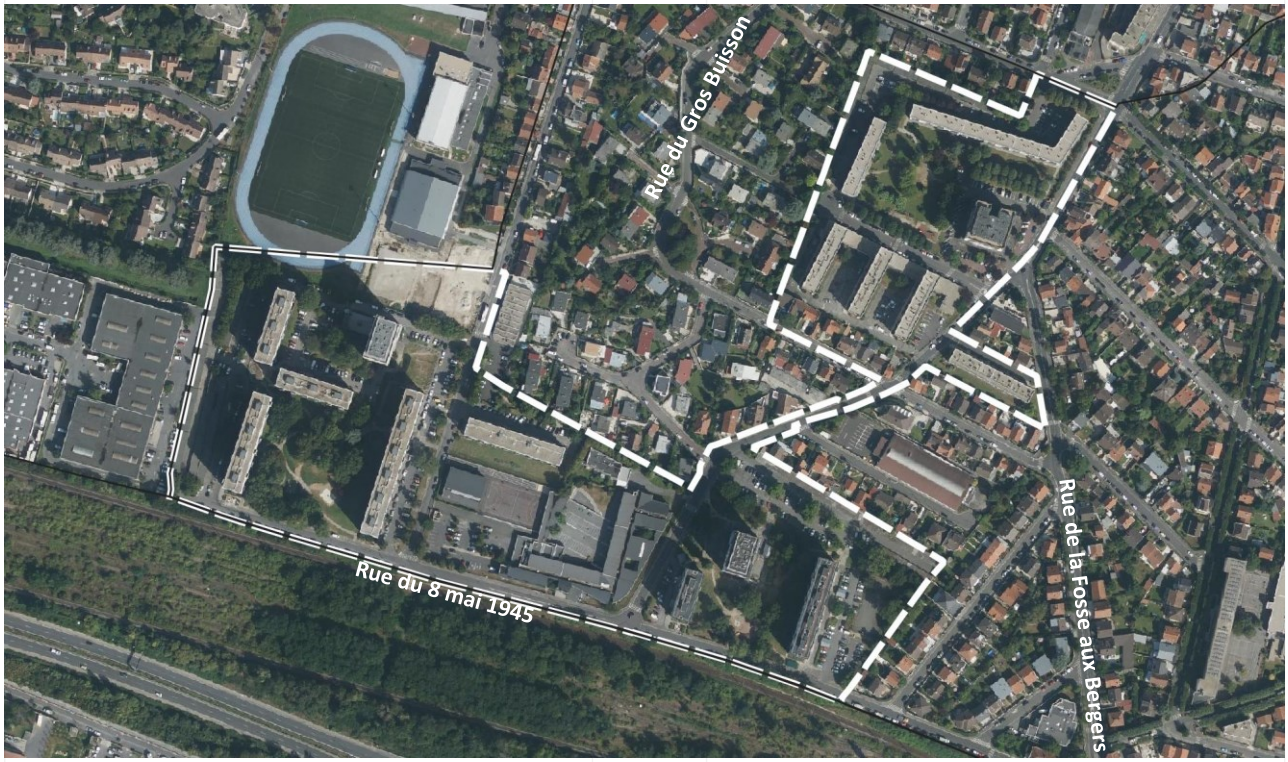
Objectifs :

En application de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, la présente Orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif de :

- Permettre le renouvellement urbain du quartier au titre du NPNRU,
- Mettre en valeur les qualités résidentielles des îlots opérationnels,
- Assurer la requalification urbaine du quartier des Marnaudes.

Les enjeux sont les suivants :

- Restructurer le site en QPV (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville) retenu au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain),
- Favoriser un processus de mixité résidentielle (accession à la propriété, locatif libre, locatif social) et valoriser la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements publics),
- Améliorer l'insertion urbaine des îlots de logements collectifs dans leur environnement urbain pavillonnaire.



NPNRU Marnaudes/Fosse aux bergers

Parti d'aménagement :

Orientations d'aménagement communes à l'ensemble de l'OAP :

- Assurer une mixité fonctionnelle en développant les activités commerciales, entrepreneuriales et de services
- Assurer une bonne insertion du projet en continuité de l'urbanisation existante en portant une attention particulière au traitement des franges du projet /ou du quartier.
- Améliorer le maillage viaire en créant des voies assurant la desserte interne dans une logique de bouclage avec le réseau existant (profil en travers retravaillé avec une largeur de 10 m minimum, création de liaisons douces et potentiellement des alignements d'arbres).
- Mettre en œuvre des formes de bâti de qualité répondant au double objectif de créer une architecture aérée répondant aux besoins résidentiels et aux enjeux d'économie d'énergie.
- Mailler les espaces publics pour leur donner une fonction complémentaire et offrir des ambiances variées favorisant la qualité du cadre de vie.
- Qualifier les espaces résidentiels existants pour répondre aux besoins des résidents en matière de stationnement et de leurs attentes en matière de valorisation de leur cadre de vie.
- Valoriser au mieux la présence du végétal en préservant les arbres les plus significatifs.
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la Grande Ceinture et l'échangeur A3 / D116 .
- Prendre en compte dans la conception des constructions le risque généré par le transport de gaz naturel du réseau GRTgaz

Orientations d'aménagement spécifiques au secteur 1 (Les Marnaudes Ouest) :

- Affirmer un projet urbain cohérent de démolition/ reconstruction du site à densité équivalente.
- Conforter la mixité sociale par une programmation variée de logements (en termes de statuts d'occupation).
- Valoriser le secteur d'équipements au nord par des espaces publics qualifiés et la présence d'activités favorisant les échanges et la qualité du cadre de vie.
- Valoriser les boisements existants les plus qualitatifs par la création d'un jardin collectif.

Orientation d'aménagement spécifique au secteur 2 (Les Marnaudes Est) :

- Créer des espaces résidentiels de qualité confortant le cadre de vie de la résidence sociale.

Orientations d'aménagement spécifiques au secteur 3 (La Fosse aux Bergers) :

- Préserver la mixité fonctionnelle en valorisant la centralité existante associant commerces et services.
- Créer des espaces publics et résidentiels de qualité confortant l'image de la centralité de quartier.

NPNRU Marnaudes/Fosse aux bergers

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

NPNRU Marnaudes/Fosse aux bergers

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Conserver et/ou réhabiliter les immeubles

Démolir/reconstruire des immeubles d'habitat collectif et d'habitat intermédiaire, avec un épannelage entre R+2 et R+6 (localisation indicative)

Collège Jean de Beaumont

Entrées du stade Alain Mimoun

Économie
Commerces

Revaloriser le linéaire commercial et d'activités

Mobilités
Coupures urbaines

Espaces publics structurants

Principe de liaisons et de dessertes

Réaliser des aménagements conviviaux (équipement petite enfance, jeux pour enfants, jardins partagés…)

Restructurer le stationnement de surface

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Créer des espaces verts paysagers collectifs

Valoriser les espaces libres en espaces verts paysagers

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Commerce

Contexte :

La commune de Villemomble est caractérisée par un cœur de ville commerçant marqué par la présence de commerces de proximité nombreux et diversifiés, notamment avenue Outrebon.

Par ailleurs, des linéaires commerciaux sont également développés, notamment le long de la Grande Rue, ainsi que des polarités commerciales de proximité au sein du quartier des Marnaudes, de celui de Bénoni et le long du boulevard d'Aulnay.

Par ailleurs, la commune bénéficie au sud-ouest de son territoire d'une zone d'activités diversifiées, essentiellement commerciales, mais aussi artisanales.

Objectifs :

La ville de Villemomble souhaite désormais renforcer les linéaires commerciaux et les polarités commerciales existantes à travers la ville. Il s'agit de mettre en évidence également une hiérarchisation de ces polarités, pour favoriser une bonne lisibilité de la structure commerciale et économique de la ville.

L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est donc de favoriser une structuration des polarités commerciales, tout en mettant en évidence des aménagements urbains à même de valoriser la présence des polarités commerciales villemombloise, notamment avenue de Rosny et avenue d'Outrebon. Il s'agit également de permettre une pérennisation de la zone d'activités économiques et commerciales.

Les objectifs de l'OAP se déclinent donc à plusieurs échelles, de l'hyper-proximité à la zone d'activités économiques et commerciales.

Dans cette perspective, les objectifs sont les suivants :

- Conforter la structuration hiérarchisée du commerce de proximité à l'échelle de la ville,
- Accompagner le développement commercial grâce à un réaménagement des espaces publics,
- Favoriser une pérennisation du rôle de la zone d'activités économiques par des dispositions adaptées.

Parti d'aménagement :

Conforter la structuration hiérarchisée du commerce de proximité à l'échelle de la ville :

- La polarité commerciale principale de la ville (en particulier autour de l'avenue Outrebon et de l'avenue du Raincy) sera confortée par l'OAP, notamment grâce au réaménagement des espaces publics au profit des circulations douces et aménagements paysagers ;
- Les polarités commerciales secondaires le long de l'avenue de Rosny seront structurées et valorisées, notamment par la création d'une façade urbaine animée ;
- Les polarités commerciales de proximité (au sein du quartier des Marnaudes et le long du boulevard d'Aulnay) seront valorisées par le développement de commerces du quotidien ;
- Le marché de centre-ville sera conforté en tant qu'il permet de diversifier l'offre commerciale grâce aux commerces ambulants et le dynamisme du commerce de centre-ville.

Accompagner le développement commercial grâce à un réaménagement des espaces publics :

- L'accès et la visibilité des commerces seront améliorés Avenue d'Outrebon en donnant plus de place aux mobilités actives et en procédant à un réaménagement paysager par une délocalisation des places de stationnement ;
- La place Emile Ducatte sera réaménagée, en renforçant sa végétalisation ;
- L'offre de stationnement sera concentrée afin de limiter la présence des voitures sur l'espace public et de conforter la qualité paysagère des rues ;
- Une façade urbaine animée sera créée sur l'avenue de Rosny, en particulier par la confortation de la présence des commerces.

Favoriser une pérennisation du rôle de la zone d'activités économiques par des dispositions adaptées :

- Le maintien et le développement des grandes surfaces commerciales permettront une confortation de la diversité commerciale à l'échelle de la ville ;
- Il sera garanti la perpétuation des activités de la zone d'activités économiques et commerciales, notamment en favorisant leur renouvellement.

Commerce

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Commerce

Légende :

Économie
Commerces

Conforter la structuration hiérarchisée du commerce de proximité à l'échelle de la ville

1 Conforter la polarité commerciale principale de la ville, notamment grâce au réaménagement des espaces publics au profit des circulations douces et aménagements paysagers

2 Structurer et valoriser les polarités commerciales secondaires le long de l'avenue de Rosny

3 Valoriser les polarités commerciales de proximité par le développement de commerces du quotidien

Conforter les marchés de centre-ville permettant de diversifier l'offre commerciale grâce aux commerces ambulants et le dynamisme du commerce de centre-ville

Favoriser une pérennisation du rôle de la zone d'activités économiques par des dispositions adaptées

Accompagner le maintien et le développement des grandes surfaces commerciales pour une diversité commerciale à l'échelle de la ville

Garantir la perpétuation des activités de la zone d'activités économiques et commerciales et favoriser le renouvellement des activités de la zone d'activités économiques

Mobilités
Coupures urbaines

Améliorer l'accès et la visibilité des commerces en donnant plus de place aux mobilités actives et en procédant à un réaménagement paysager par une délocalisation des places de stationnement

Réaménager les places en renforçant leur végétation

P Proposer une offre de stationnement concentrée afin de limiter la présence des voitures sur l'espace public et conforter la qualité paysagère des rues

Requalifier l'avenue Outrebon (en créant des espaces dédiés aux mobilités douces et en insérant du stationnement, des arbres, …)

Paysages
Patrimoine
Formes urbaines

Créer une façade urbaine animée sur l'avenue de Rosny, en particulier par la confortation de la présence des commerces

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Secteur Guérin

Contexte :

Le secteur Guérin, situé au sud-ouest de la ville, est un secteur stratégique à restructurer dans le respect de son tissu urbain mixte existant (tissu pavillonnaire et deux résidences de logements collectifs), à proximité directe du centre-ville, du parc de la Garenne ou encore de l'école primaire Anne Franck, et proche de la future station du métro 11 (Gare de Rosny-Bois-Perrier à 3 km, Gare du Raincy-Villemomble à 1,5 km).

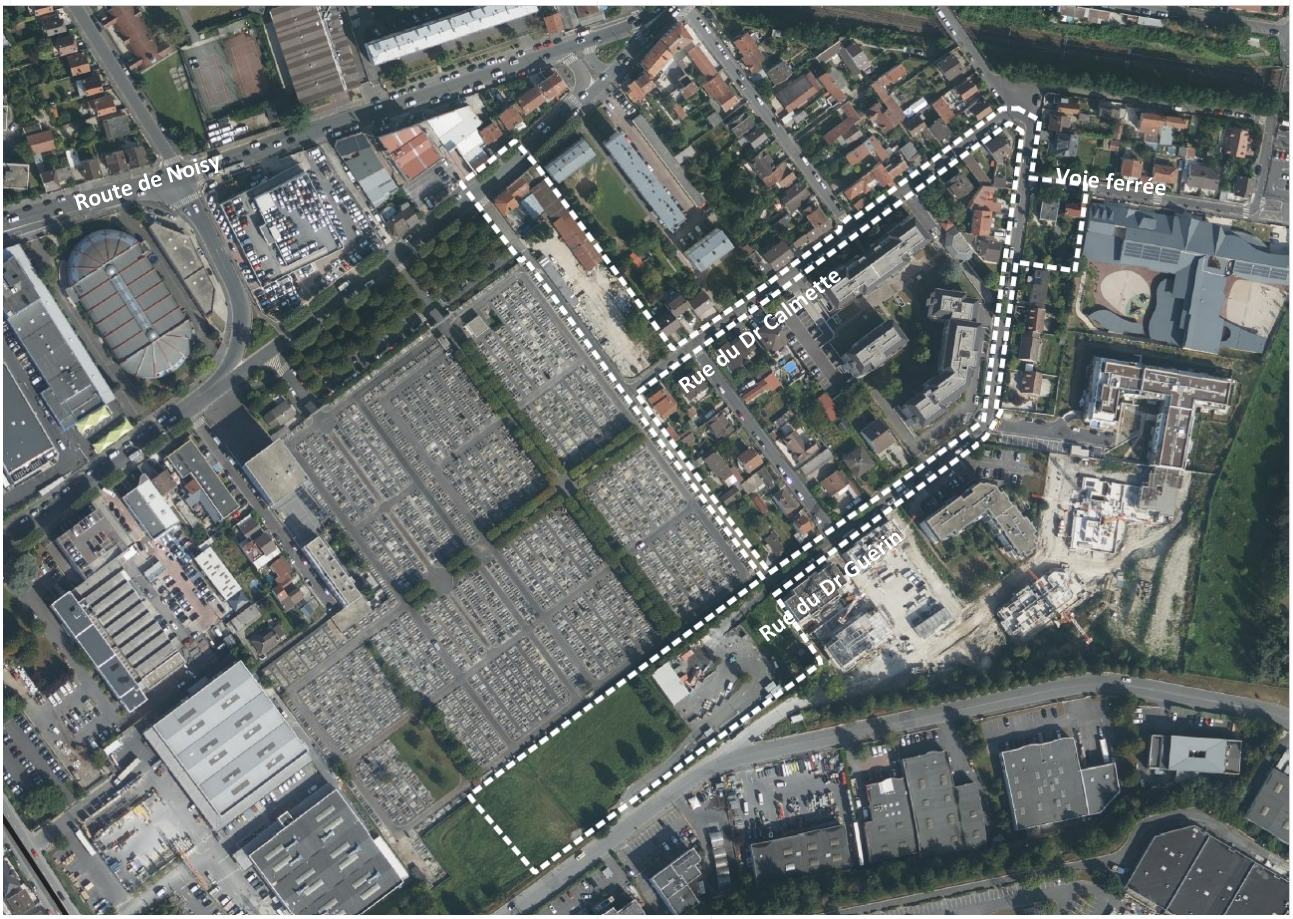
Objectifs :

Le développement d'un projet sur ce secteur doit permettre :

- La mise en œuvre d'un projet urbain de logements bien intégrés sur les plans urbains et paysagers, en densification des espaces urbains existants
- La requalification d'une partie des voiries existantes, notamment au profit d'une diversification des modes de déplacement et d'une amélioration de leur qualité paysagère
- Le développement de commerces et d'équipements sur le secteur.
- La requalification du secteur de la déchetterie, en reconfigurant/restructurant l'équipement territorial (GPGE) et en créant un espace vert



Localisation du secteur



Secteur Guérin

Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement poursuivi se décline comme suit :

- Création d'une offre de logements d'habitat collectif, intégrée à son environnement, notamment par un travail sur les hauteurs et l'épannelage présentant un volume varié, de R+2 à R+4
- Mise en œuvre d'une transition adaptée aux gabarits/formes/implantations des constructions alentours, et notamment les résidences d'habitat individuel existantes
- Requalification et création d'espaces verts urbains, assurant fraîcheur, gestion des eaux pluviales, …
- Requalification de l'entrée de ville et de l'entrée de quartier à travers la valorisation d'espaces verts existants, notamment aux abords du cimetière
- Requalification du secteur de la déchetterie, en reconfigurant/restructurant l'équipement territorial (GPGE) et en créant un espace vert

En outre, le projet devra veiller à :

- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Av. de Rosny

Programmation :

Logements :

- Environ 80 logements en accession

Commerces :

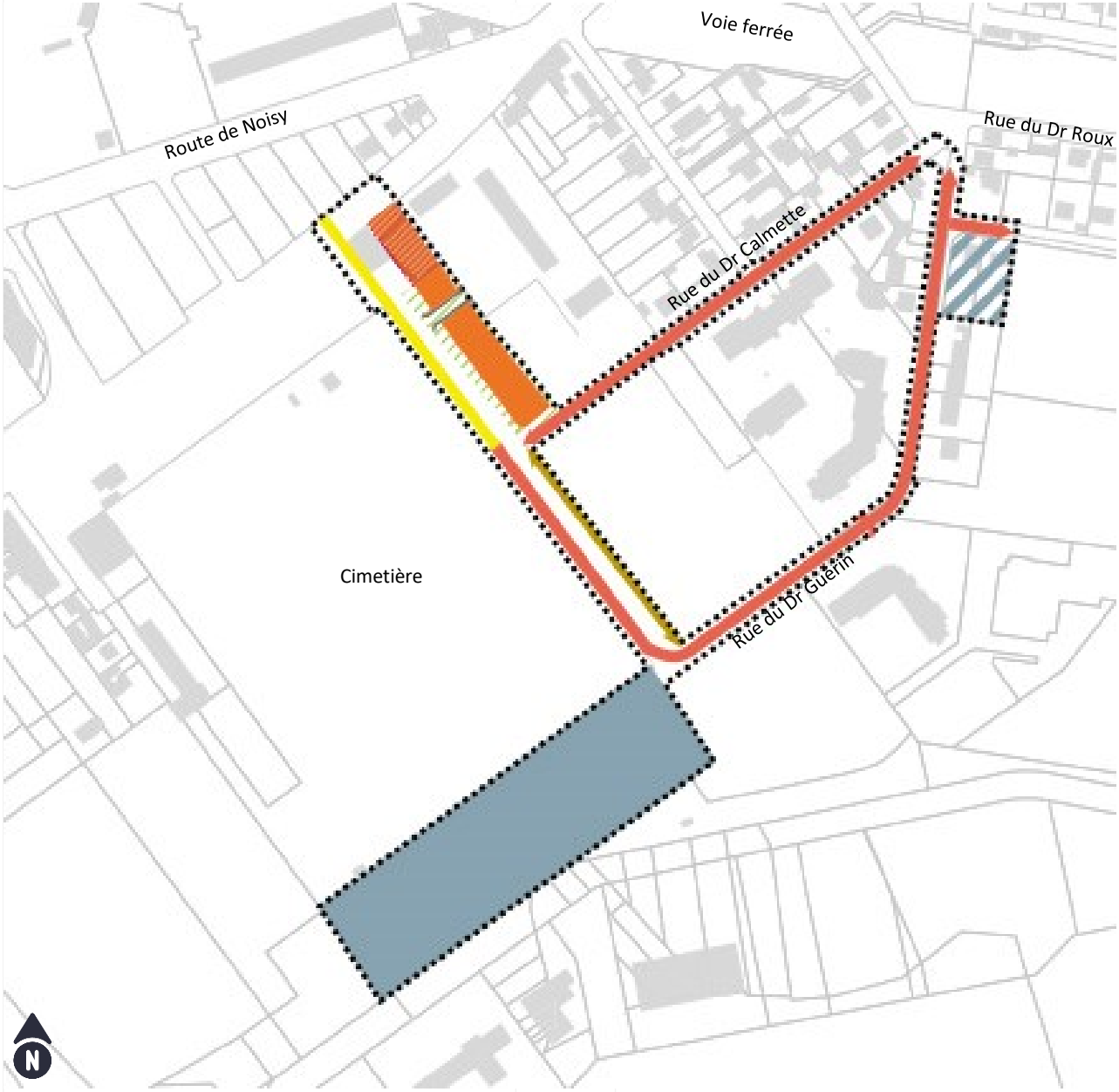
- Activités à maintenir sur l'avenue de Rosny et au nord de l'allée du cimetière

Equipements :

- Equipement public enfance et petite enfance
- Reconfiguration / Restructuration de la déchetterie, et création d'un espace vert

Secteur Guérin

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Secteur Guérin

Légende :

Logements / Équipements /Projets

Bâtiments d'habitat collectifs

Hauteurs des bâtis (R+2 à R+4)

Secteur d'équipement : enfance et petite enfance

Requalifier la déchetterie et créer un espace vert

Économie / Commerces

Rez-de-chaussée commercial implanté à l'alignement de la voie avec des logements en retrait par rapport à la voie aux niveaux supérieurs

Trame verte / Trame bleue / Gestion des eaux pluviales / Risques et nuisances

Préserver les beaux arbres et végétaliser l'espace résidentiel des ilots d'habitats collectifs, autant que possible (pleine terre, espace sur dalle, …)

Mobilités / Coupures urbaines

Préserver une traversée paysagée de l'ilot entre les futurs bâtiments

Requalifier les voies existantes notamment en créant des espaces dédiés aux mobilités douces et en insérant du stationnement, des noues, des arbres, …

Favoriser le maillage et la circulation douce

Elargissement et requalification de la partie nord de l'allée du cimetière notamment en créant des espaces dédiés aux mobilités douces et en insérant du stationnement, des noues, des arbres, …

Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare



Localisation du secteur

Contexte :

L'OAP s'appuie sur le secteur Centre-ville de Villemomble, intégrant deux principaux secteurs qui le structurent : au Nord la gare RER, et au Sud la place du château et la traversée de la RD 902.

Ce secteur occupe une position centrale, tant par son implantation géographique que par les dynamiques à venir. Celles-ci sont liées à une volonté de recomposition du secteur, faisant la part belle aux modalités douces.

L'organisation du centre-ville autour de la gare RER E et la traversée de la RD 902 doit faciliter le développement d'une multimodalité et permettre ainsi l'essor du quartier de manière qualitative.

En effet, située à la limite entre Le Raincy et Villemomble, la gare RER Raincy – Villemomble – Montfermeil dessert quotidiennement les usagers de la ligne E, permettant aux habitants d'atteindre Paris Gare du Nord – Magenta en seulement 15 minutes.

Pôle multimodal, la gare permet également aux usagers de rejoindre localement 5 lignes de bus.

Le quartier de la gare est structuré par l'avenue Outrebon et l'avenue du Raincy. Ces artères plurifonctionnelles sont marquées cependant par des conflits d'usages (piétons, trafic, livraisons, vélos.).



Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare

Objectifs :

- Faire de la gare un vrai pôle multimodal, améliorer la visibilité de l'entrée de gare côté Villemomble et son accès ;
- Renforcer l'accessibilité à la gare et aux commerces ;
- Renforcer l'offre en stationnement (parkings publics Cœur de Ville : Saint Charles, République et son extension, Detouche, …) ;
- Restructurer les espaces publics et leur redonner une identité et un usage en les valorisant (Place de la Résistance, Place de la Gare, Mail Montel, Place du Château) ;
- Dépasser les ruptures formées par les grands axes de déplacement en affirmant des espaces pacifiés sur les grands axes autour de la gare de Villemomble et du Château, et en facilitant les traversées vélos et piétons.

Partis d'aménagement :

Les axes de développement poursuivis sont les suivants :

- Un accès à la centralité affirmé par :
  - La mise en œuvre d'aménagements permettant de redonner aux piétons une place plus importante tout en conservant une offre de stationnement et de desserte adéquates, ainsi qu'une visibilité sur les vitrines commerciales ;
  - La prise en compte des perspectives paysagères depuis la RD 902 sur les caractéristiques patrimoniales du tissu existant et sur le château, signal clairement identifiable ;
  - Le développement de l'intermodalité de la gare notamment par le traitement qualitatif aux abords des deux pôles : la place de la Gare et la Place Emile Ducatte (dite Place du Château). Ces réaménagements doivent permettre une meilleure pratique multimodale (connexions facilitées entre les différents modes, stationnement vélos et voitures, desserte bus, parkings, covoiturage, etc.) ;
  - Le développement des cheminements doux entre la gare RER et le Château, notamment par la requalification de l'Avenue Outrebon.

- Redonner une lisibilité au secteur centre-ville :

L'inscription d'une nouvelle dynamique sur le centre-ville s'effectue à travers la présence d'une offre commerciale facilement accessible et bien implantée :

  - L'avenue Outrebon par l'aménagement de l'espace disponible pour les usagers des commerces sur les trottoirs, avec un redimensionnement du stationnement (extension du parking République) ;
  - La requalification de la Place de la Résistance et du Mail Montel ;
  - La requalification et la création de commerces en pieds d'immeubles.

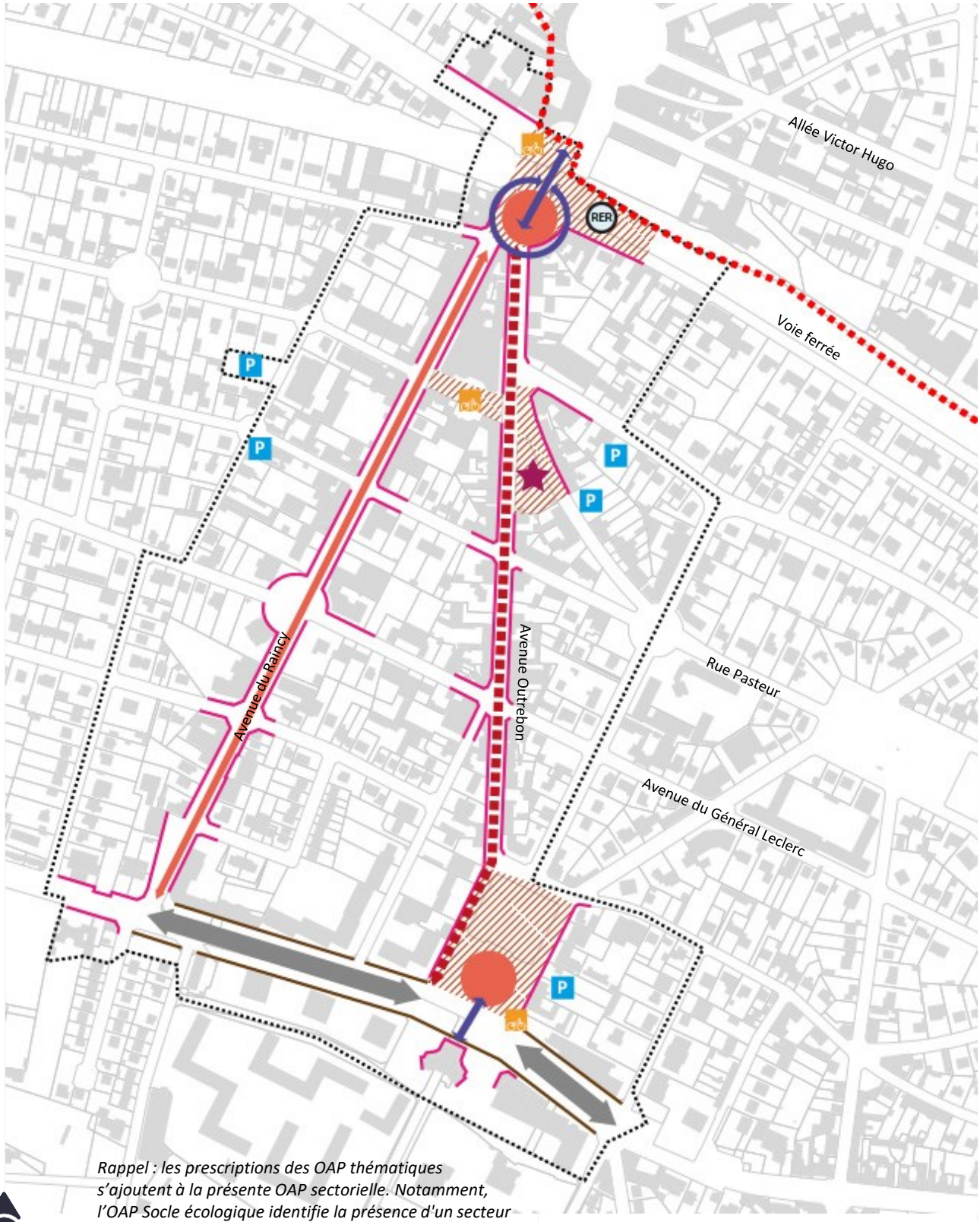
- Les aménagements éventuels des espaces publics de convivialités doivent favoriser leur appropriation par leurs usagers et notamment :
  - Permettre un accueil fonctionnel et attractif du marché de plein air sur la Place de la Résistance,
  - Requalifier l'espace du mail Rue Montel en particulier en ce qui concerne les arches.
  - Aménager les abords du Château en requalifiant l'espace public de la Place Emile Ducatte,
  - Les tronçons de la RD 902 compris entre les deux axes du centre-ville seront retravaillés pour faciliter les traversées et inscrire pleinement les quartiers situés directement au Sud de cette voie dans le centre-ville :
  - Reconstitution d'une façade urbaine animée,
  - Traitement de la voirie, facilitant les traversées.

Programmation :

- Equipements : marché de plein air, offre de stationnement avec parking, piétonisation et voie vélo)
- Commerces (préserver et créer des commerces, assurer leur accompagnement)
- Logements.

Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare

Légende :

Économie / Commerces

Préserver et renforcer l'offre commerciale en rez-de-chaussée en tenant compte des besoins de livraison

Conforter le marché de centre-ville permettant de diversifier l'offre commerciale grâce aux commerces ambulants du quartier Outrebon et le dynamisme du commerce de centre-ville

Paysages / Patrimoine / Formes urbaine

Créer une façade urbaine animée sur l'avenue de Rosny, en particulier par la confortation de la présence des commerces

Mobilités / Coupures urbaines

Requalifier les abords de la gare et les espaces publics

Requalifier les places et structurer les usages :
- La place de la Gare,
- La place Emile Ducatte, en renforçant sa végétalisation

Connecter le nord et le sud du centre-ville par une requalification de l'avenue Outrebon, notamment en favorisant un cheminement apaisé avec une priorité aux modes doux (piétons, vélos)

Renforcer la place des mobilités actives

Faciliter la traversée, notamment en améliorant l'accessibilité des cycles et des PMR

Apaiser les nœuds de circulation, notamment pour permettre les continuités douces et écologiques. Valoriser l'entrée de ville par sa végétalisation.

Requalifier la RD 902 afin de renforcer la place des mobilités actives et de faciliter la traversée

Créer un stationnement cyclable

Proposer une offre de stationnement concentrée afin de limiter la présence des voitures sur l'espace public et conforter la qualité paysagère des rues

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Grand Paris Grand Est

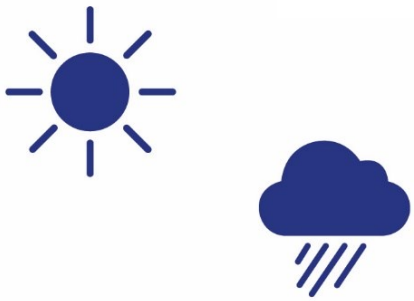
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VAUJOURS · VILLEMOMBLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

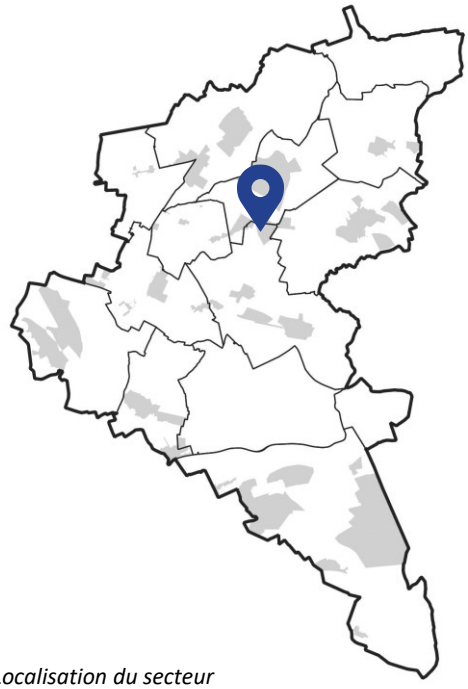
OAP Intercommunales

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(O.A.P)



Allée de Montfermeil



Localisation du secteur

Contexte :

Longue d'1,5 km, l'allée de Montfermeil assure la liaison entre le rond-point de Montfermeil au Raincy et le centre commercial des sept îles, implanté sur le territoire de Montfermeil situé à la limite de Clichy-sous-Bois.

L'importance de cette liaison dans le maillage viaire et le flux de déplacements qu'elle supporte expliquent le statut départemental de cette voie (RD117). Sur une partie de son parcours, l'allée sert elle-même de limite entre les communes de Gagny et Clichy-sous-Bois.

Bien que relativement étroite (2 voies seulement), la chaussée supporte des flux importants, renforcés par une offre commerciale elle-même génératrice de trafic.

L'ensemble de ces contraintes génère un espace public encombré et peu ouvert aux mobilités actives, aggravé par la faible qualité et l'état parfois obsolète et dégradé du bâti et de l'habitat sur les franges de l'allée.

Objectifs :

L'objectif à terme est la qualification de cet axe structurant autour de trois grands objectifs :

- Vivre au sein d'un espace écologique,
- Se déplacer aisément,
- Habiter une centralité.



Allée de Montfermeil

Objectifs :

Ces trois grands objectifs sont ainsi déclinés de la manière suivante :

- Vivre au sein d'un espace écologique :
  - Végétaliser les retraits privatifs par rapport à l'espace public,
  - Créer autant que possible des espaces végétalisés en cœurs d'îlot,
  - Créer des percées visuelles vers les cœurs d'îlot faisant écho à l'aménagement paysager à terme de l'espace public de l'Allée de Montfermeil ;

- Se déplacer aisément :
  - Conforter l'offre en stationnement par une identification des poches de stationnement potentielles,
  - Améliorer les circulations en mettant par exemple en sens unique une partie de l'allée de Montfermeil et travailler à la mise en place d'un nouveau plan de circulation ;

- Habiter une centralité :
  - Créer un front bâti cohérent et un épannelage progressif vers les franges,
  - Travailler sur les polarités commerciales existantes et mettre en place une charte de qualité des commerces,
  - Diversifier l'offre commerciale existante en intégrant plus de services,
  - Proposer des formes bâties diversifiées, accueillant des rez-de-chaussée actifs,
  - Proposer des logements adaptés au parcours résidentiel des populations, avec notamment une part plus importante des T2 et T3.

Parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement définit les orientations suivantes :

- Vivre au sein d'un espace écologique :
  - Créer des espaces végétalisés en cœur d'îlot,
  - Végétaliser autant que possible le retrait sur les espaces privés existants ou à créer le long de l'Allée de Montfermeil sur les rives sud de Gagny et de Montfermeil,
  - Requalifier l'Allée Laguilhonie – Boulevard du Temple en continuité douce écologique,
  - Faire de l'Allée de la Dhuys une voie verte partagée,
  - Créer des percées visuelles récurrentes le long de l'Allée de Montfermeil vers les cœurs d'îlot ;
  - Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
  - Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par l'Allée de Montfermeil ;
  - Prendre en compte dans la conception des constructions le risque de pollution des sols.

- Se déplacer aisément :
  - Créer des voies partagées transverses à l'Allée de Montfermeil,
  - Revoir le fonctionnement et la géométrie de chaque carrefour,
  - Créer des espaces de stationnement public par poches pour répondre à la demande des activités économiques,
  - Apaiser l'espace public et faire cohabiter tous les usages sur l'Allée de Montfermeil ;

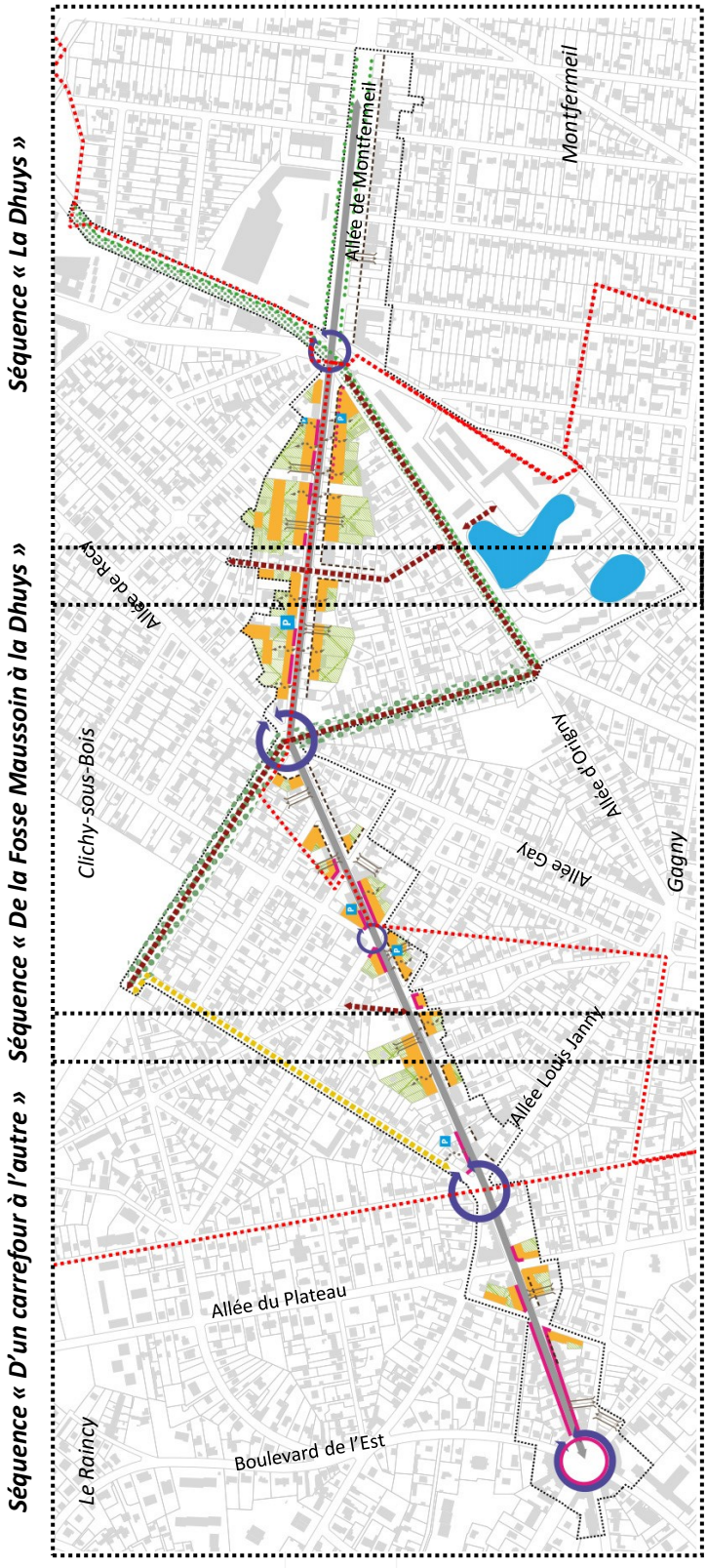
- Habiter une centralité :
  - Préserver les cœurs d'îlots par des constructions basses ou sans construction,
  - Assurer une transition entre le bâti implanté à l'alignement et celui en cœurs d'îlots des constructions basses et en privilégiant l'aménagement paysager des cœurs d'îlots,
  - Harmoniser le front de rue le long de l'Allée de Montfermeil en combinant requalification / réhabilitation et construction neuve,
  - Diversifier les usages des rez-de-chaussée à vocation économique et de service.

Le plan-guide pour le réaménagement de l'Allée de Montfermeil décline par ailleurs ces orientations autour de trois séquences, avec d'est en ouest :

- Une séquence « La Dhuys»,
- Une séquence « De la Fosse Maussoin à la Dhuys »,
- Une séquence « D'un carrefour à l'autre ».

Allée de Montfermeil *(carte générale)*

Cartographie de l'OAP :



Allée de Montfermeil
(Séquence « La Dhuys »)

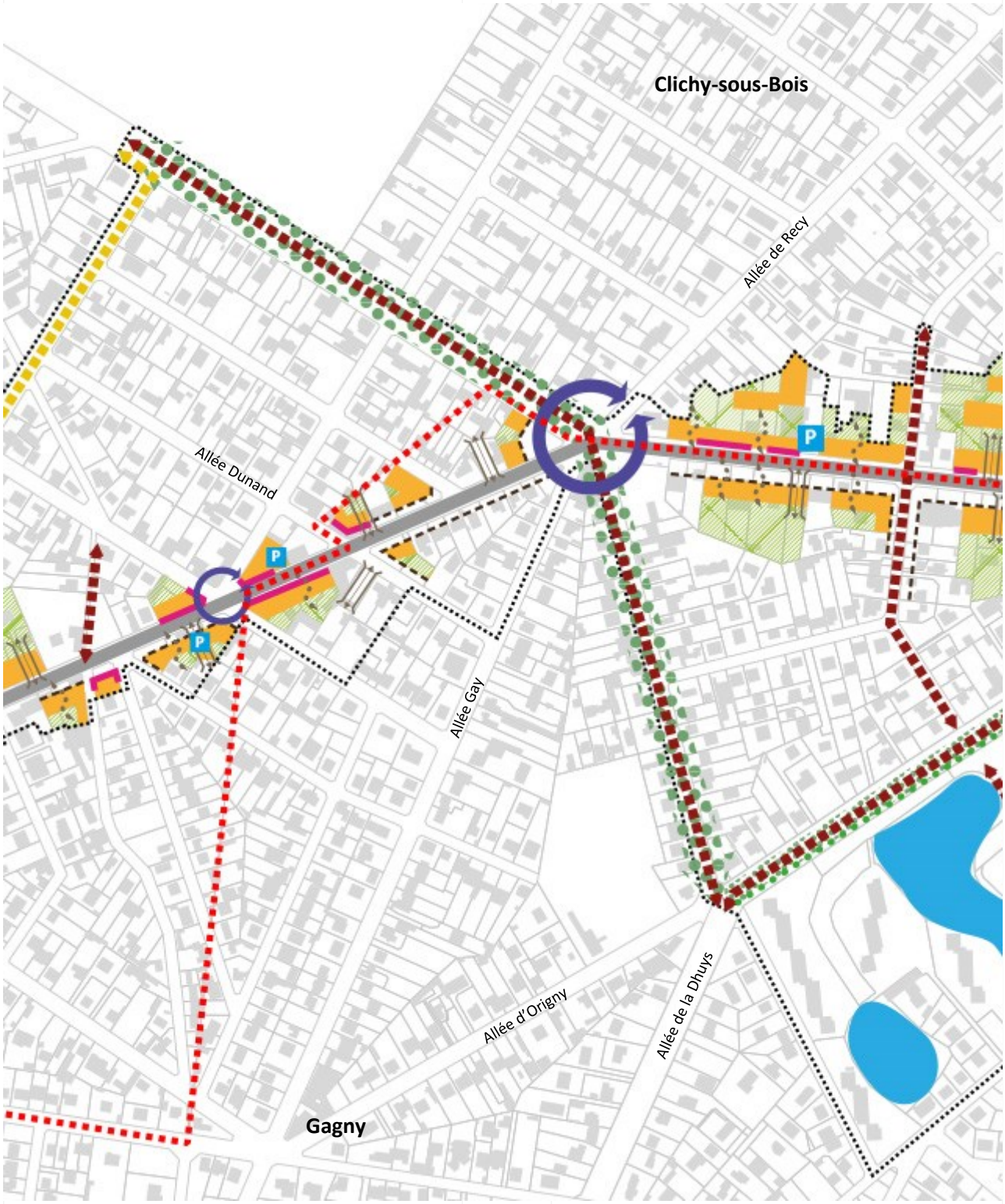
Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Allée de Montfermeil
(Séquence « De la Fosse Maussoin à la Dhuys »)

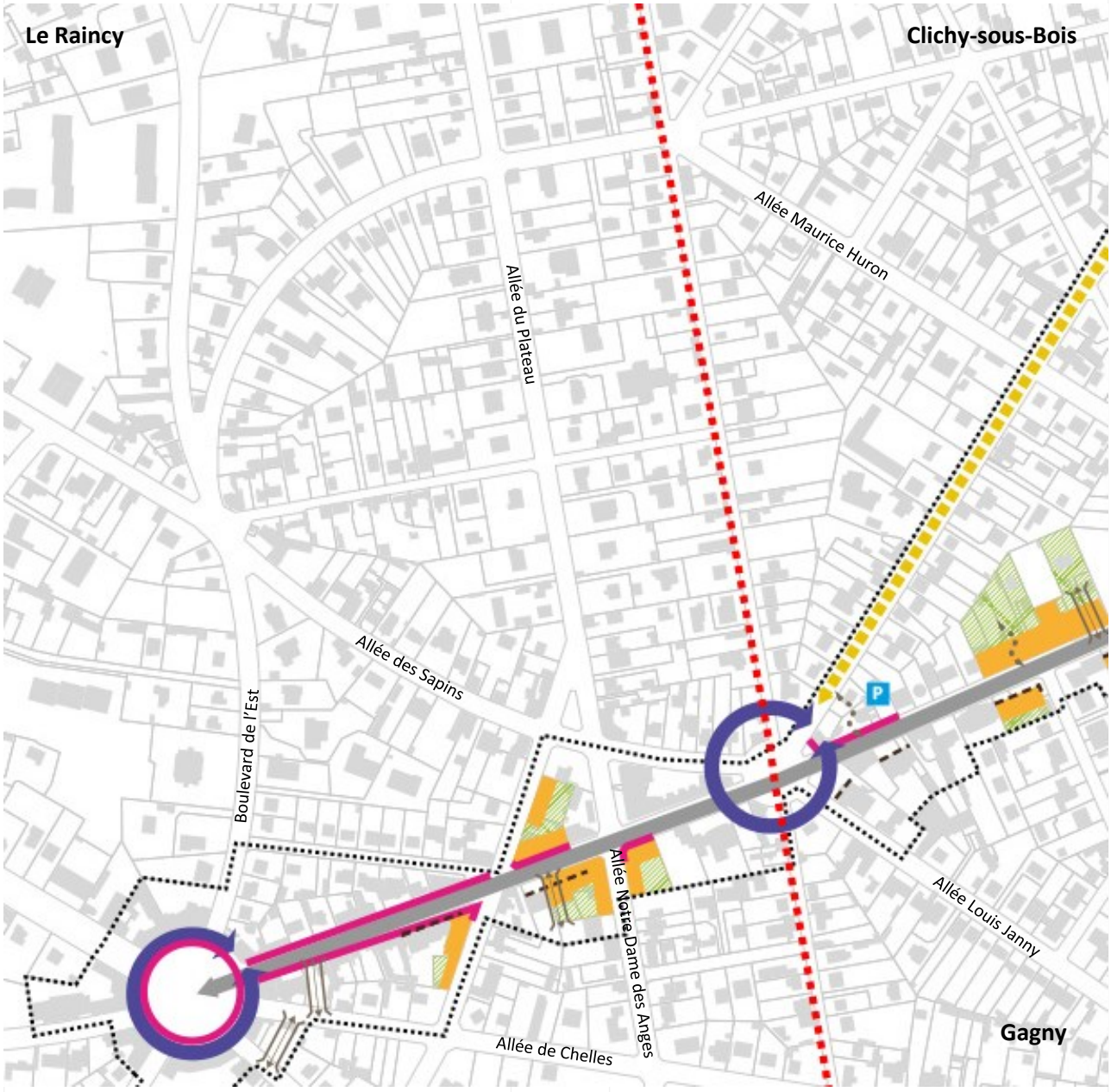
Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Allée de Montfermeil
(Séquence « D'un carrefour à l'autre »)

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Allée de Montfermeil

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Répondre à la demande de logements et adapter le gabarit des constructions à la morphologie urbaine des différents segments de l'avenue dans le souci de protection des cœurs d'ilots (de préférence sans construction ou constructions plus basses en épannelage vers les abords pavillonnaires limitrophes)

Paysages
Patrimoine
Forme urbaine

Mettre en œuvre des principes de perméabilité

Mettre en œuvre des percées visuelles (localisations indicatives)

Mettre en œuvre un retrait depuis la voie, favoriser sa végétalisation et/ou la mise en valeur des commerces

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Concrétiser la liaison écologique principale par une requalification de la liaison existante

Résorber les coupures sur l'Allée de la Dhuys ; y améliorer la qualité des cheminements doux

Développer une végétalisation des cœurs d'îlot

Développer des continuités vertes par des alignements d'arbres

Préserver les étangs

Mobilités
Coupures urbaines

Apaiser l'Allée de Montfermeil et partager les usages ; développer notamment les circulations cyclables sans toutefois nuire au stationnement

Apaiser les nœuds de circulation et carrefours, notamment pour permettre les continuités douce et écologiques ; valoriser les entrées de ville par leur végétalisation. Au niveau du carrefour avec l'avenue Jean-Jaurès à Montfermeil, un rond-point sera aménagé.

Conforter le réseau de liaisons cyclables par la création d'une voie cyclable sécurisée vers le Parc de la Fosse-Maussoin

Développer les liaisons en modes actifs entre les espaces ouverts, polarités et maillage d'équipements publics de proximité

Offrir des poches de stationnement (localisation indicative)

Économie
Commerces

Créer un linéaire de rez-de-chaussée commerciaux et de services

Créer un linéaire de rez-de-chaussée de services

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque



Localisation du secteur

Contexte :

Le secteur de l'OAP Villemomble Epoque/Gagny Centre s'étend du Rond-Point Fredy à Villemomble aux abords de la gare RER Villemomble-Gagny à Gagny. Il concerne la polarité intercommunale commerçante constituée aux abords de la Gare RER E Gagny, caractérisée notamment à l'ouest par la halle couverte du marché de l'Epoque à Villemomble et à l'est par le parvis nord de la gare RER et l'entrée de Ville de Gagny.

Il est traversé par l'axe stratégique et structurant de la RD 902 (ex-RN 302) dans l'organisation urbaine, dénommée Grande Rue sur Villemomble et Avenue Jean Jaurès à Gagny. Ce secteur intercommunal forme une entrée de ville pour ces deux communes dont les territoires s'articulent ici autour de la gare formant ainsi une polarité alternative à leurs centres-villes respectifs.

Cette voie assure à la fois des fonctions de transit, tout en permettant la desserte des rues pavillonnaires. Polarité commerciale et de services, elle connaît des problématiques de trafic, stationnements, d'usages de proximité et de franchissement pour les piétons.

Ainsi, ce secteur constitue un prolongement des quartiers centraux de Villemomble et de Gagny. Ainsi, côté Villemomble, la Grand Rue bénéficie d'une dynamique de développement confortée par de nombreux équipements : cinq équipements sportifs au Sud, deux écoles maternelles, une école primaire, un collège et un lycée, un marché et le parc Mermoz.

Toutefois, la pointe de ce quartier, quant à elle, souffre de son éloignement par rapport au centre-ville de Villemomble et constitue ainsi autour de la gare de Gagny et de ses commerces de proximité une polarité vivante et attractive qu'il est important de valoriser et dynamiser.

En effet, située entre Gagny et Villemomble, la gare RER Villemomble – Gagny dessert quotidiennement les usagers de la ligne E permettant aux habitants d'atteindre Paris Gare du Nord – Magenta en seulement 24 minutes, et prochainement le quartier d'affaires de La Défense.



Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque

Objectifs :

Il s'agit de conforter et requalifier cette polarité intercommunale articulée autour du pôle gare en poursuivant les objectifs suivants :

- Valoriser ce secteur d'entrée de ville tant pour Villemomble que pour Gagny
- Valoriser et renforcer les commerces et services existants, et développer une offre complémentaire de commerces/services, de qualité et diversifiée répondant aux attentes des usagers et habitants
- Apaiser l'axe de la RD 902 pour permettre le confortement de cette centralité urbaine, en réduisant les nuisances générées par la congestion automobile, le bruit, les espaces publics contraints et peu généreux, …
- Requalifier les espaces publics en leur redonnant une identité, et en favorisant les différents usages de mobilité (piétons, cycles, …) et les franchissements nord-sud, sur l'ensemble de l'axe de la RD 902 traversant le périmètre de l'OAP
- Développer les axes de mobilité douces alternatives au réseau routier, pour favoriser les échanges inter-quartiers (sentes, coulées vertes, axes de mobilité douce, …)
- Affirmer la gare comme pôle multimodal en améliorant sa visibilité, ses entrées et ses accès, son parking, ainsi que le fonctionnement des terminus bus
- Proposer une offre de stationnement complémentaire, pour faciliter l'accès à cette polarité et son attractivité
- Maintenir et développer la végétalisation des abords de la voie ferrée
- Veiller à végétaliser les espaces publics requalifiés autant que possible

Parti d'aménagement :

Il s'agit de requalifier ce secteur d'attractivité pour lui apporter une lisibilité des espaces, une dynamisation de l'offre commerciale et de services et offrir un accès facilité à cette centralité par tous .

Le parti d'aménagement repose sur les grands axes suivants :

- Développer l'offre de commerces et de services de la polarité et valoriser l'existant, notamment autour des secteurs d'attractivité actuels :
  - réaménagement de l'espace public attenant au Marché de l'Epoque
  - préservation du linéaire commercial de la Grande Rue et de l'Avenue de Fredy notamment, et de l'offre commerciale et de services de l'avenue Jean Jaurès, …
  - requalification des parvis, création /réaménagement de stationnement,
  - requalification de la gare RER E et de ses abords
- Redonner aux piétons une place plus importante tout en conservant et développant une offre de stationnement et de desserte adéquat (parkings Fredy, Marché, gare RER, …)
- Améliorer l'accès à la gare RER et requalifier son entrée
- Déplacer le terminus de bus permettant ainsi de requalifier l'entrée nord de la gare et la création d'un nouveau parvis
- Rénover les cellules commerciales sous la voie ferrée, tout en assurant la relocalisation des commerces existants et le développement d'une offre de restauration en vue d'animer le secteur gare
- Valoriser l'espace de coworking existant à l'étage de la gare RER
- Aménager la sécurisation du parking vélo et installer des bornes de recharge électrique
- Développer les capacités de stationnement induites par le nouveau cadencement du RER E et de son prolongement à la Défense, et la mutualisation entre les différents publics selon les plages horaires
- Prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Intégrer à la conception des constructions des objectifs de réduction des nuisances sonores générées par la N302 et le RER E .

Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque

Parti d'aménagement :

- Développer les circulations douces notamment depuis les arrêts de bus (depuis l'arrêt du bus 303 sur l'avenue Lagache par exemple)
- Requalifier l'entrée des villes autour de la gare RER et de la RD 902 par la recherche d'un meilleur équilibre des flux
- Favoriser la création de respirations le long de la RD 902 (trottoirs requalifiés, placettes, parvis devant les équipements, terrasses, squares, …)
- Favoriser l'accès et l'identification des équipements publics

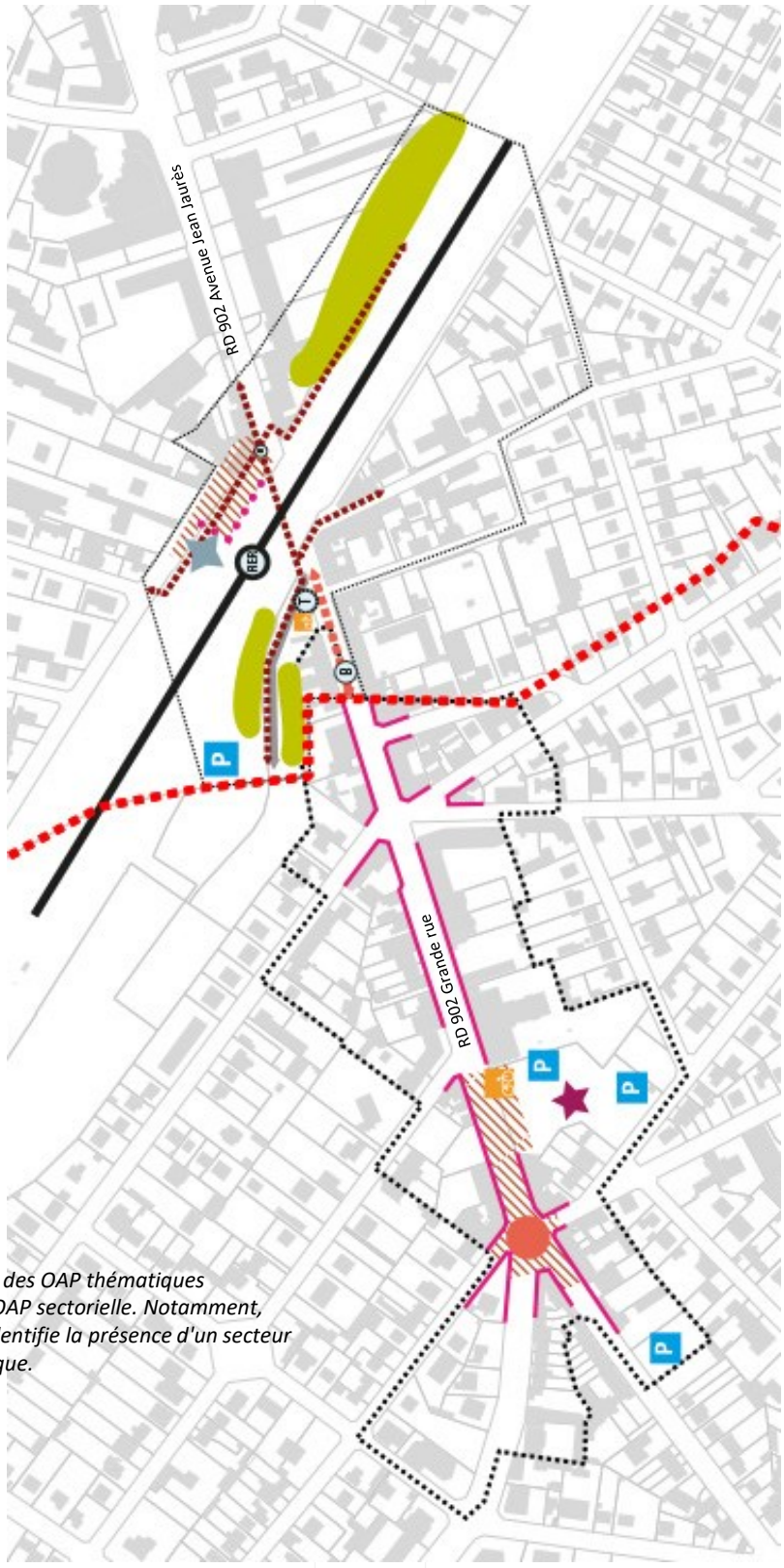
Programmation :

En termes de programmation, les axes forts sont les suivants :

- Requalification de l'espace public
- Préservation et requalification des espaces de stationnement publics existants (parking Fredy, parking marché, …)
- Réalisation de nouvelles places de stationnement
- Réalisation de programmes d'habitat disposant de commerces/services en pied d'immeubles
- Préservation/Valorisation et développement des commerces et services existants
- Maîtrise de la mutation des commerces

Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence d'un secteur de renforcement écologique.

Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque

Légende :

Mobilités / Coupures urbaines

Qualifier les espaces publics, notamment dans le sens d'une diversification des usages, et création d'un nouveau parvis de Gare côté Gagny

Requalifier la place

Requalifier la voirie, en supprimant les places de stationnement et en élargissant les trottoirs

Requalifier la voirie et en élargissant les trottoirs

Développer des continuités douces à travers le secteur, en lien avec les quartiers alentours (chemin des parcs, parc de la carrière, parc des 33 ha, accès aux jardins familiaux, au collège et aux espaces sportifs…)

Conforter l'accessibilité de la gare de RER

Permettre la réalisation d'un terminus de bus au sud des voies du RER et de deux nouveaux arrêts de bus sur le parvis nord de la gare

Repenser la station de taxis

Espaces de stationnement

Espace de stationnement pour les vélos et bornes de recharge électrique

Logements / Équipements / Projets

Conforter l'espace de coworking existant

Économie / Commerces

Préserver et renforcer l'offre commerciale en rez-de-chaussée

Conforter la halle couverte du marché de l'Epoque, accompagner une diversification de l'offre

Inciter à rénover les cellules commerciales sous la voie ferrée, développer une offre de restauration, cafés, … permettant de créer une animation sur le parvis de la gare

Trame verte / Trame bleue / Gestion des eaux pluviales / Risques et nuisances

Préserver les espaces paysagers, et notamment le couvert arboré lors des futurs aménagements

Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Limites départementales

Bâti

Limite parcellaire

Pôle gare *Clichy-Montfermeil*

Contexte :

Constitué des quartiers du Haut-Clichy à Clichy-sous-Bois, ainsi que ceux des Bosquets à Montfermeil, le quartier du Plateau de la Dhuys –ou quartier du Plateau- a fait, depuis 2004, l'objet d'un programme de rénovation urbaine (PRU) établit entre les communes et l'État via l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

En 1982, l'abandon du projet de la rocade de banlieue, inscrit dans le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris (SDAURP) de 1965, place les projets immobiliers de copropriétés du quartier, lancés au cours de la décennie 1970, en difficulté. Bon nombre de copropriétés entrent dans un processus de dégradation.

C'est dans ce contexte que le programme de rénovation urbaine tente d'apporter des réponses aux enjeux d'urbanisme, de cadre de vie et d'habitat du quartier enclavé.

Pour cela, 1700 logements sont réhabilités et/ou résidentialisés, 1800 logements sont démolis et 2500 sont nouvellement construits au profit d'immeubles de plus petites envergures destinés à tous avec du logement social et du logement privé. Des commerces et équipements sont ouverts conformément au plan guide produit : une crèche, deux hôtels d'activité (un pour chacune des communes), un groupe scolaire, une maison de l'habitat, des espaces de jeux, etc.



Localisation du secteur

La future gare du métro M16 de Clichy-Montfermeil, couplée à la desserte du tramway T4, porte également une opportunité de développement social et économique pour le quartier du Plateau vis-à-vis de son intégration au sein du territoire métropolitain.

Prévue pour 2026, la première partie du métro offrira aux habitants de Clichy-sous-Bois et Montfermeil un accès plus aisé vers la capitale et les autres communes du Grand Paris. Par ailleurs, les Ateliers Médicis, en cours de réalisation (livraison prévue en 2026), créeront une attractivité artistique et culturelle depuis le reste de la métropole vers le quartier du Plateau.



Pôle gare *Clichy-Montfermeil*

Le périmètre proposé pour le pôle gare Clichy-Montfermeil, de la ligne de métro 16, s'articule autour du futur pôle gare de Clichy-Montfermeil (M16), d'une partie de l'axe du tramway T4, et autour de la promenade de la Dhuys, depuis la forêt de Bondy jusqu'à l'allée Etienne Laurent. Il intègre, à la fois, une partie de la ZAC de la Dhuys et plusieurs équipements et terrains sportifs situés sur la commune de Montfermeil.

Objectifs :

L'objectif à terme est de créer un pôle, à la fois, urbain et intermodal en matière de transport et de mobilité dans le cadre de la construction, en cours, de la future gare du métro 16 :

- En organisant l'aménagement de l'ensemble des besoins liés au transport et à la mobilité du futur pôle gare
- En développant une nouvelle offre de logements diversifiée (mixité urbaine et sociale)
- En développant de nouvelles polarités autour des stations du tramway et de la future gare du métro M16
- En développant une offre économique et professionnalisante
- En réhabilitant et requalifiant les services et équipements publics existants
- En améliorant la qualité des espaces publics



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Parti d'aménagement :

En sus de la programmation des aménagements nécessaires au fonctionnement du pôle gare en matière de mobilité et d'intermodalité, la dynamique engendrée par le programme de rénovation urbaine et les acteurs locaux (ZAC de la Dhuys), en particulier l'installation de nouveaux équipements et services, crée un environnement propice au développement d'un pôle de formation à proximité de l'allée Romain Rolland (axe du tramway) et de la gare de métro. En rez-de-chaussée, les équipements (médiathèque) et services (espaces de restauration, un bureau de poste ou des banques) liés à ce pôle pourraient facilement être intégrés au programme de la ZAC de la Dhuys et promouvoir une mixité fonctionnelle.

Par ailleurs, la constitution progressive du pôle médical dans le quartier de Notre-Dame-des-Anges via notamment par la relocalisation de l'EHPAD et du centre de rééducation, pourrait orienter les apprentissages vers des formations de service à la personne, d'auxiliaire de vie et/ou d'aide-soignante. En effet, l'équipement sera situé sur le terrain dit des Ormes (en dehors du secteur de l'OAP), en contrebas de la place Notre Dame des Anges.

Au sud du périmètre, le long de la rue Notre-Dame-des-Anges, l'installation d'activités économiques (petits artisanats, services et bureaux) serait privilégiée grâce à l'accès routier reliant la nationale 403 et la départementale 117.

Le quartier du Plateau de la Dhuys -ou quartier du Plateau- tient son nom d'un axe structurant qui le traverse d'Est en Ouest : l'aqueduc souterrain de la Dhuys, matérialisé en surface par une promenade piétonne et cycliste.

Historiquement construit pour alimenter la commune de Paris en eau potable (mis en service en 1865), l'aqueduc et son aménagement constituent un corridor « vert » entre le département de l'Aisne et celui de Paris. Autrefois, considéré comme un lieu de destination populaire avec des guinguettes, il est aujourd'hui peu intégré dans la structure du quartier. Seuls des aménagements se trouvent aux alentours des ateliers Médicis temporaires. Il convient alors de redonner un caractère de loisir à cet espace en privilégiant les accès sur la promenade et en proposant des installations artistiques et/ou sportives.

Cet aménagement pourrait ensuite s'intégrer dans un réseau d'espaces publics favorable à l'amélioration du cadre de vie des riverains et des futurs usagers : déployer les mobilités douces, faciliter la traversée des grandes emprises parcellaires (emprise des équipements sportifs et du centre équestre), connecter les espaces verts et les places.

Pôle gare *Clichy-Montfermeil*

Programmation :

CONSTRUCTIONS :

- 1000 logements construits dans le cadre de la ZAC de la Dhuys
- Créer des îlots comprenant logements et/ou commerces/activités/services

ÉQUIPEMENTS :

- Faciliter le rayonnement des Ateliers Médicis
- Complexe sportif Henri Vidal à maintenir et conforter
- Assurer le maintien du centre équestre de Montfermeil
- Création d'un pôle d'échanges multimodal et intermodal autour de la gare du Grand Paris Express M16 – *Clichy-Montfermeil* – avec l'aménagement d'une gare routière, l'installation de stationnements vélos et la mise en place d'un parking relais

COMMERCES ET ACTIVITÉS :

- Création et valorisation du marché forain Anatole France
- Création d'un pôle de formation autour de l'allée Romain Rolland et de la gare du métro 16
- Création d'un pôle de service et équipements autour de la nouvelle polarité de la gare Clichy-Montfermeil
- Création de nouveaux locaux mixtes (habitats/activités-services) au sud du secteur, à proximité de la rue Notre-Dame-des-Anges
- Réflexion sur la requalification des Rez-de-chaussée des polarités commerciales existantes

ESPACES PUBLICS DE LOISIR REQUALIFIÉS :

- Promenade de la Dhuys

ESPACES PUBLICS DE LOISIRS CRÉES :

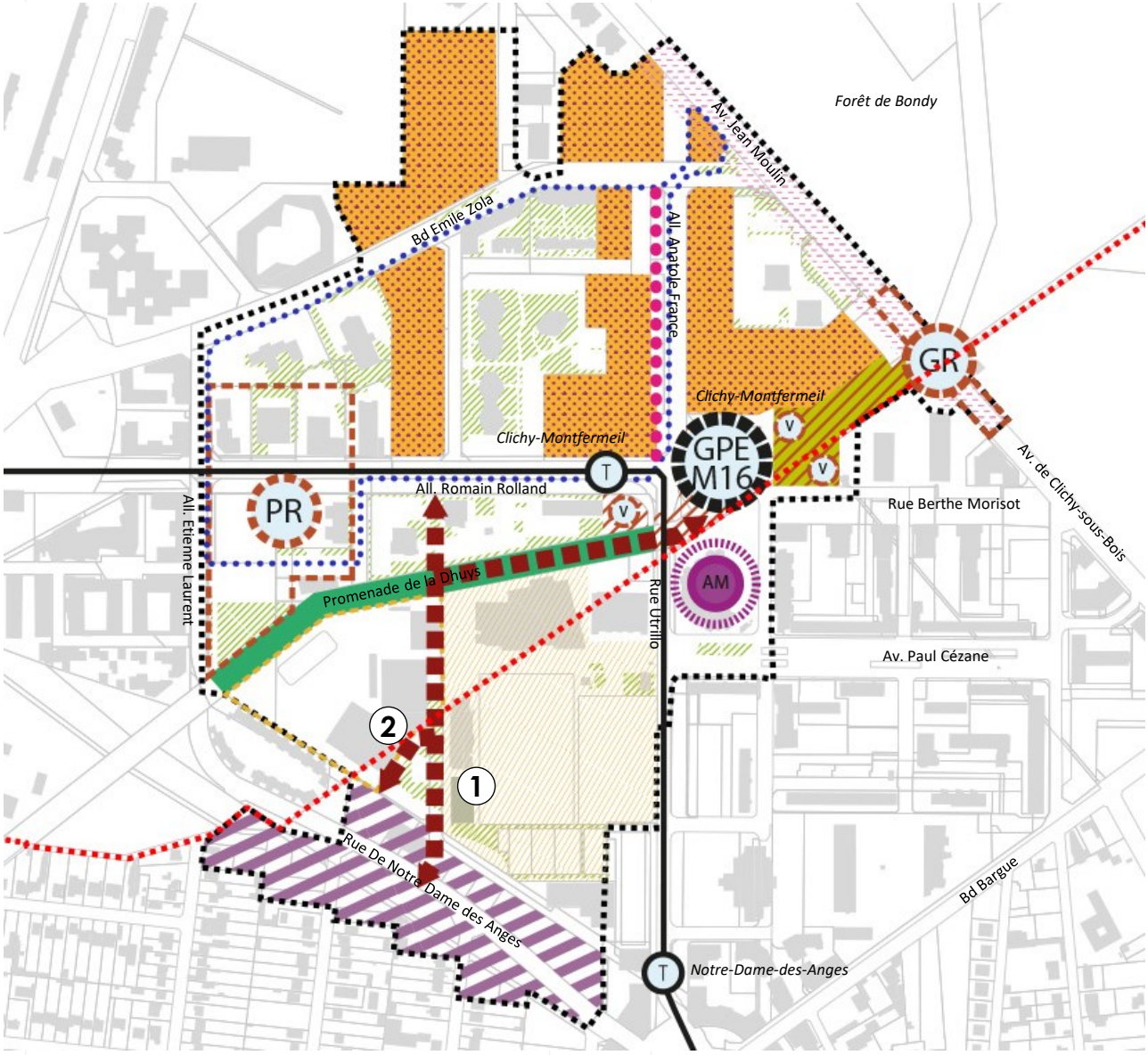
- Parvis nord et sud de la gare du métro 16, autour de la promenade de la Dhuys qui tend vers une multifonctionnalité avec notamment, les échanges de voyageurs entre le pôle bus et le métro/tramway, les promeneurs et les loisirs possibles pour les populations en particulier les enfants

NOUVELLE TRAME VIAIRE :

- Mail traversant nord-sud entre la rue Notre-Dame-des-Anges et la promenade de la Dhuys

Pôle gare *Clichy-Montfermeil*

Cartographie de l'OAP :



Rappel : les prescriptions des OAP thématiques s'ajoutent à la présente OAP sectorielle. Notamment, l'OAP Socle écologique identifie la présence de corridors écologiques.

Pôle gare *Clichy-Montfermeil*

Légende :

Logements
Equipements
Projets

Créer des îlots ou programmes comprenant logements et/ou commerces/activités/services et prendre en compte les effets d'ilot de chaleur urbain, notamment en recherchant un objectif de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales à la parcelle

AM — Accompagner le rayonnement des Ateliers Médicis

Complexe sportif Henri Vidal à maintenir et conforter

Assurer le maintien du centre équestre de Montfermeil

Trame verte
Trame bleue
Gestion des eaux pluviales
Risques et nuisances

Aménager la promenade de la Dhuys :

- Développer les usages de la promenade
- Préserver la biodiversité remarquable de la forêt de Bondy
- Assurer une continuité écologique au sein d'un pôle urbain

Préserver et mettre en valeur la promenade de la Dhuys

Préserver et conforter les espaces paysagers, plantés et la couverture arborée

Limiter autant que possible les nuisances sonores

Mobilités
Coupures urbaines

Requalifier les abords des gares, leur liaison et les espaces publics

GR — Secteur d'implantation préférentiel de la gare routière/pôle bus

PR — Secteur d'implantation préférentiel du parking relais

Assurer une liaison Nord-Sud entre la rue de Notre-Dame des Anges, l'allée Romain Rolland et la gare de métro M16

① Option 1

② Option 2

T — Développer de nouvelles polarités autour des stations du tramway

V — Secteur d'implantation préférentiel des stationnements vélos

Économie
Commerces

Maintien et affirmation d'un pôle d'insertion et de formation

Création et valorisation du marché forain Anatole France

Requalification urbaine avec implantation mixte (logements, artisanats, activités économiques, services)

Fond de plan

Limites communales

Périmètre de l'OAP

Bâti

Limite parcellaire

Programmation logement des emprises de l'ex-A103

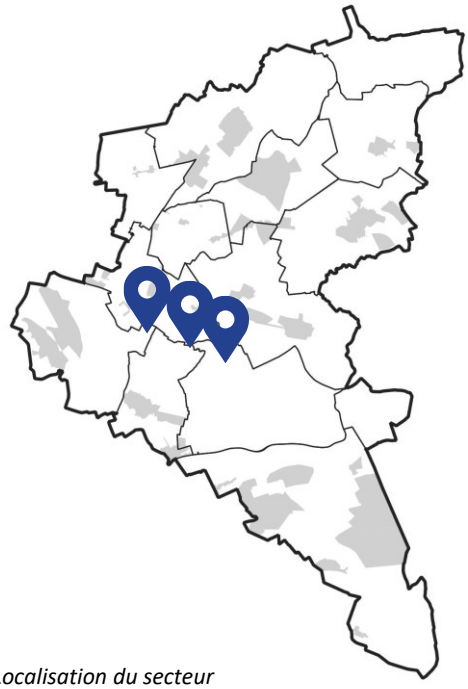
Contexte :

Le schéma directeur d'urbanisme de la région parisienne adopté en 1965 prescrivait l'établissement d'une jonction autoroutière entre l'A3 et l'A4 permettant de relier le cœur de la Seine-Saint-Denis à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Afin de mettre en œuvre cette orientation, l'État a procédé dans les décennies suivantes aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'autoroute A103.

Repoussé à de multiples reprises, le projet a finalement été abandonné en avril 2002. Envisagée dans le SDRIF 2008, la réalisation d'un axe de transport collectif en site propre a également été abandonnée, et ne figurait plus dans le SDRIF de 2013.

Plusieurs études ont ensuite été menées afin de définir la vocation future de ces emprises foncières, situées dans un secteur éloigné des axes de transports ainsi que des grandes polarités du territoire, et où la végétation est devenue très présente.

Les discussions entre l'État propriétaire de ¾ du foncier, l'EPT Grand Paris Grand Est et les communes de Rosny-sous-Bois, Villemomble, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne et Noisy-le-Grand ont abouti à l'adoption en conseil de territoire du 6 février 2024 d'un contrat d'objectifs définissant d'une part des objectifs localisés de construction de logements et d'autre part l'intégration de ces constructions au sein d'un projet d'aménagement global de plus grande ampleur alliant mobilités douces, renforcement du corridor écologique et réalisation d'équipements.



Localisation du secteur

Outre la programmation logement traitée par la présente OAP, ce contrat d'objectif présente également les attendus des parties prenantes relatifs :

- à la création d'un axe dédié aux mobilités actives,
- À la préservation des continuités écologiques



Programmation logement des emprises de l'ex-A103

Objectif :

- Définir une programmation de logements à réaliser, dans le respect du contrat d'objectifs.

Parti d'aménagement :

Les nouveaux logements seront conçus et implantés de façon :

- À rendre possible la réalisation du futur axe dédié aux mobilités actives,
- À respecter le patrimoine naturel et écologique existant

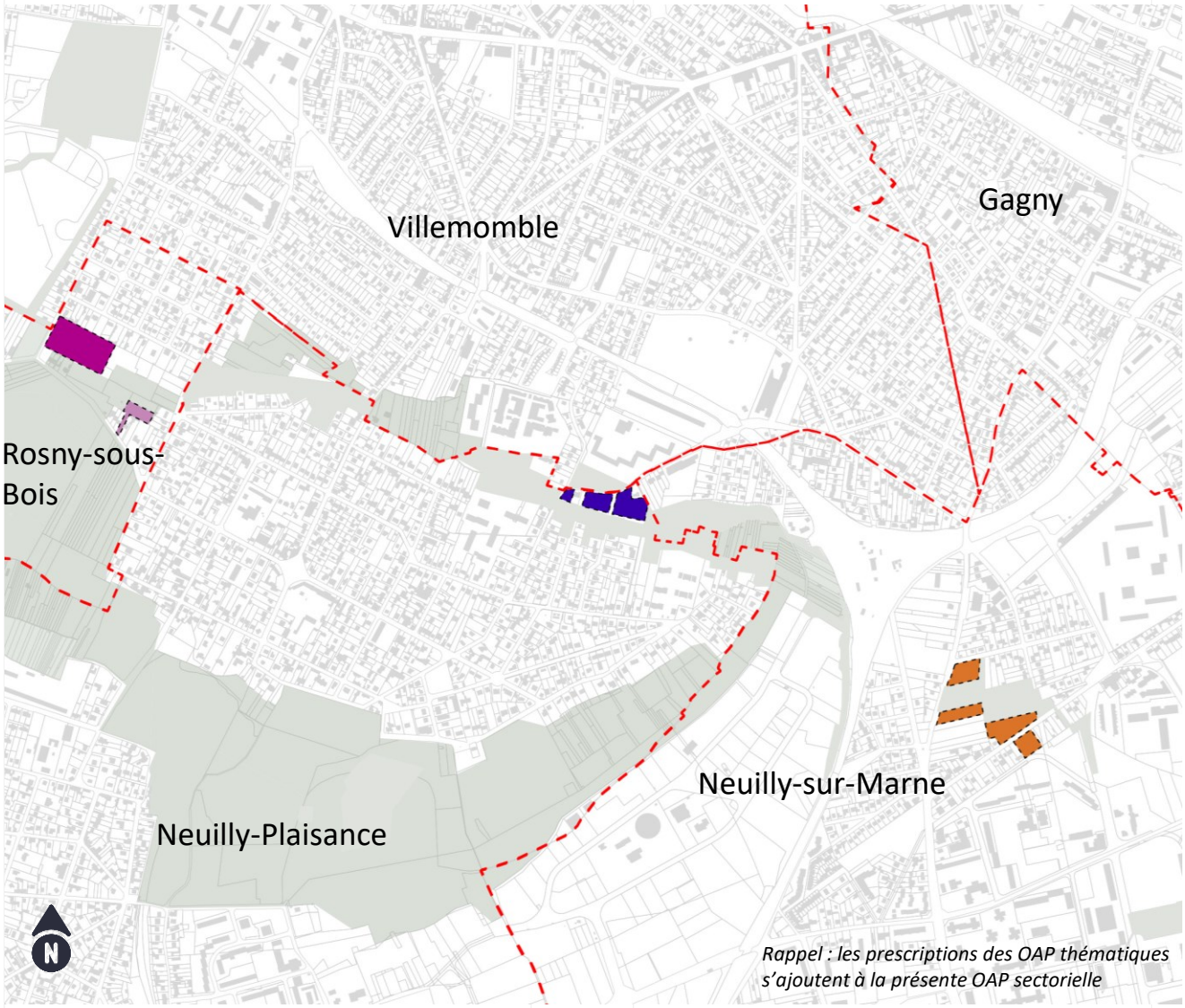
Programmation :

Les objectifs de création de logements sont déclinés comme suit :

- Commune de Rosny-sous-Bois : 40 + 4 logements
- Commune de Neuilly-Plaisance : 30 logements
- Commune de Neuilly-sur-Marne : 100 logements

Programmation logement des emprises de l'ex-A103

Cartographie de l'OAP :



Légende :

Logements
Equipements
Projets

Les objectifs de production sont de :

- 40 logements
- 4 logements
- 30 logements
- 100 logements

Fond de plan

- Limites communales
- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Limite parcellaire
- Zones naturelles