

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2017, modifié le 1er juin 2018, le 13 décembre 2019, le 25 mai 2022 et le 24 novembre 2023. PLU mis à jour par arrêté le 2 septembre 2022.
Révision allégée le 24 mai 2024.

Modification simplifiée n°3, le 28 novembre 2025

Introduction

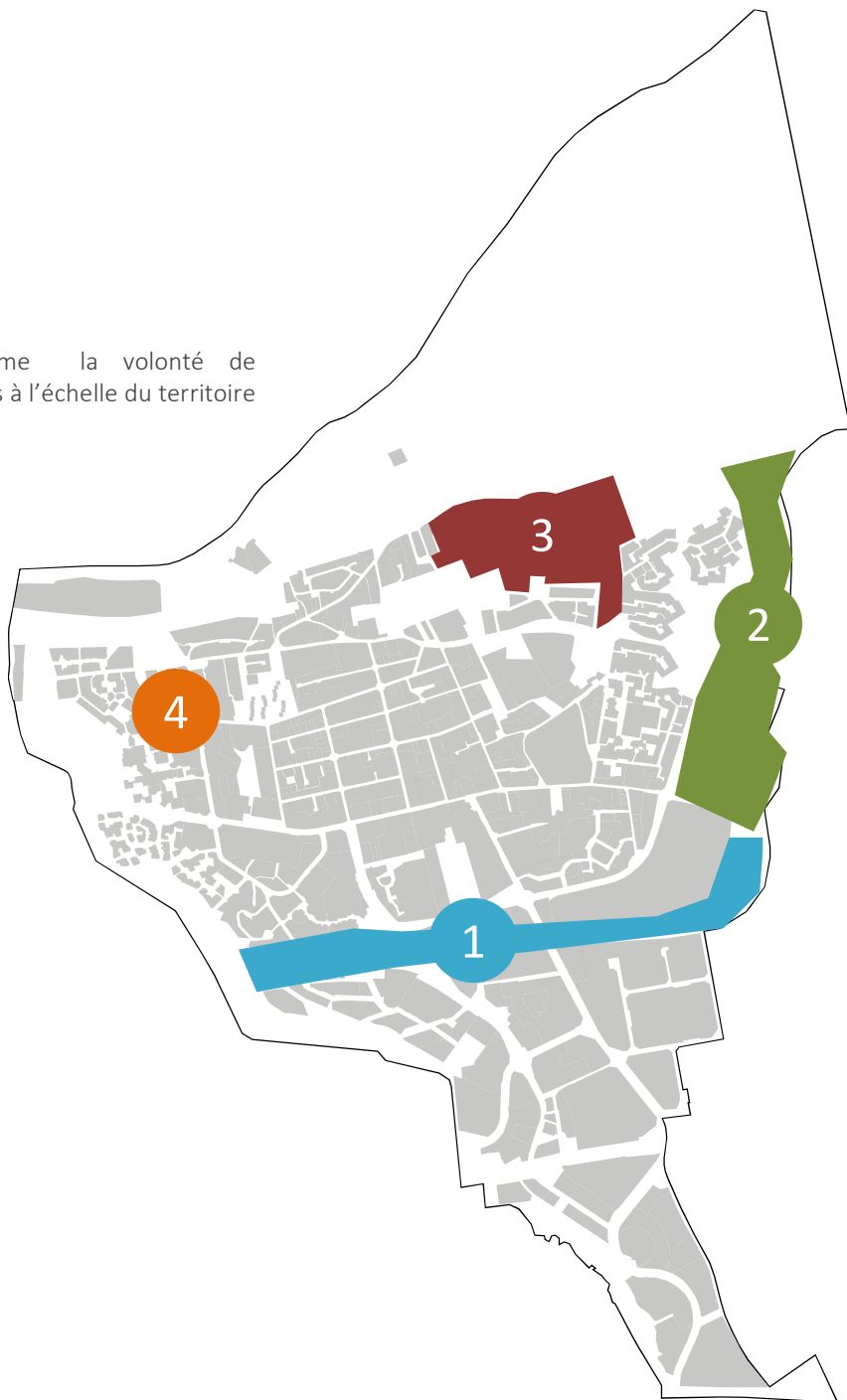
Sur des secteurs à enjeux identifiés dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer à la qualité urbaine souhaitée. Elles permettent également de définir le programme de l'opération.

4 OAP géographiques sont définies :

1. Sur les emprises de la RD 199
2. Sur la « frange Est »
3. Sur la ZAC « Coteau de la Marne »
4. Sur le quartier de l'Arche Guédon

1 OAP thématique est définie :

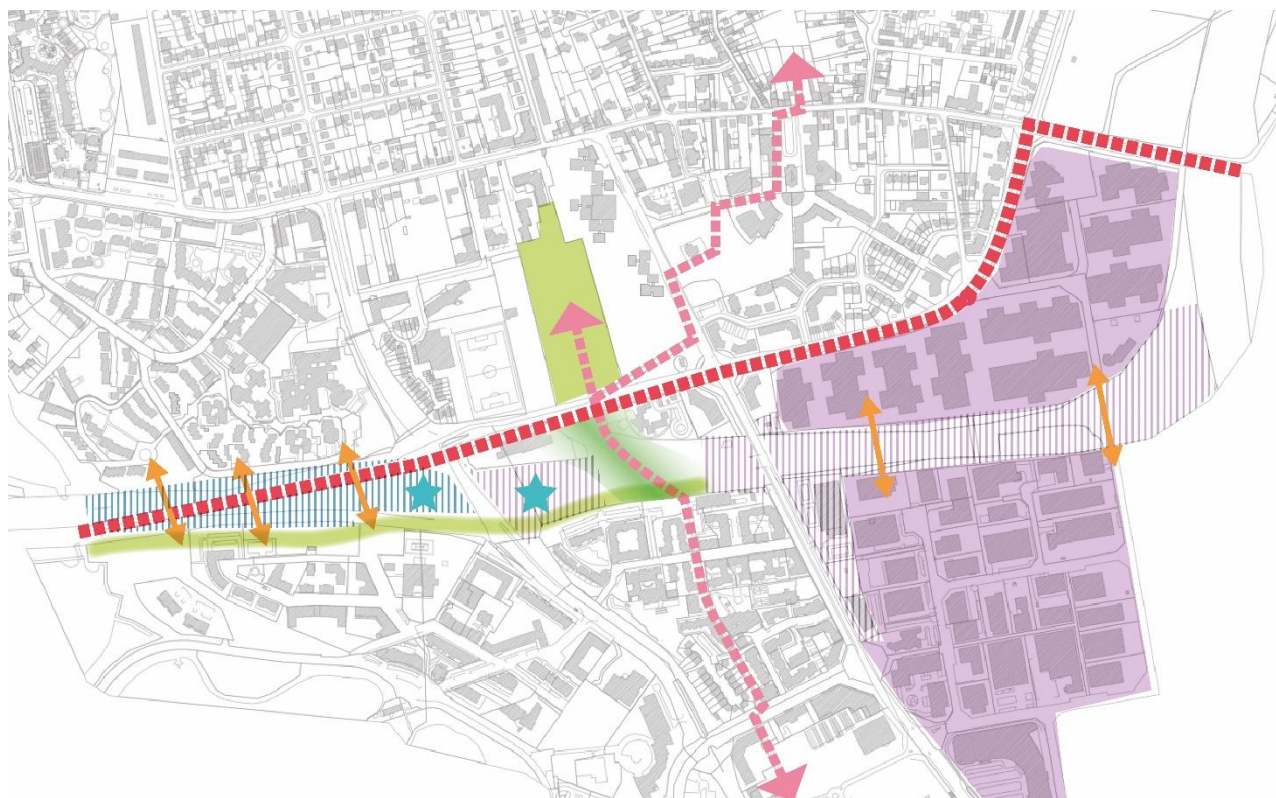
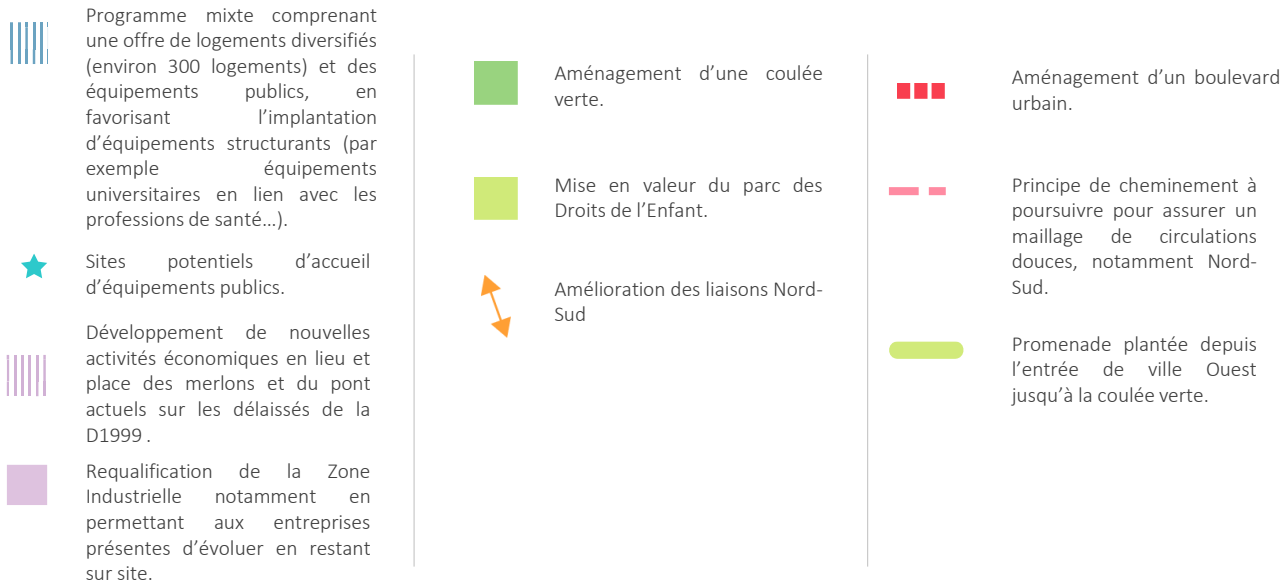
Une OAP « thématique » exprime la volonté de développement des circulations douces à l'échelle du territoire communal.



1. Les emprises de la RD 199

Les emprises de la RD 199 présentent une opportunité unique de recroquer le nord et le sud de la ville, tout en permettant la dynamisation du secteur et la requalification de la zone industrielle.

Le projet permettra l'implantation de nouvelles activités économiques, d'équipements publics et d'une offre d'environ 300 logements.



2. La « Frange Est »

Il s'agit d'assurer d'une part le maintien en espaces naturels du site de la « Frange Est » tout en les valorisant et en permettant de leur redonner une attractivité pour tous les Torcéens.

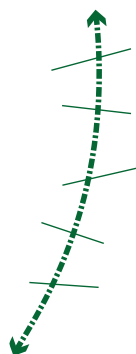


 Maintien et mise en valeur des espaces verts existants

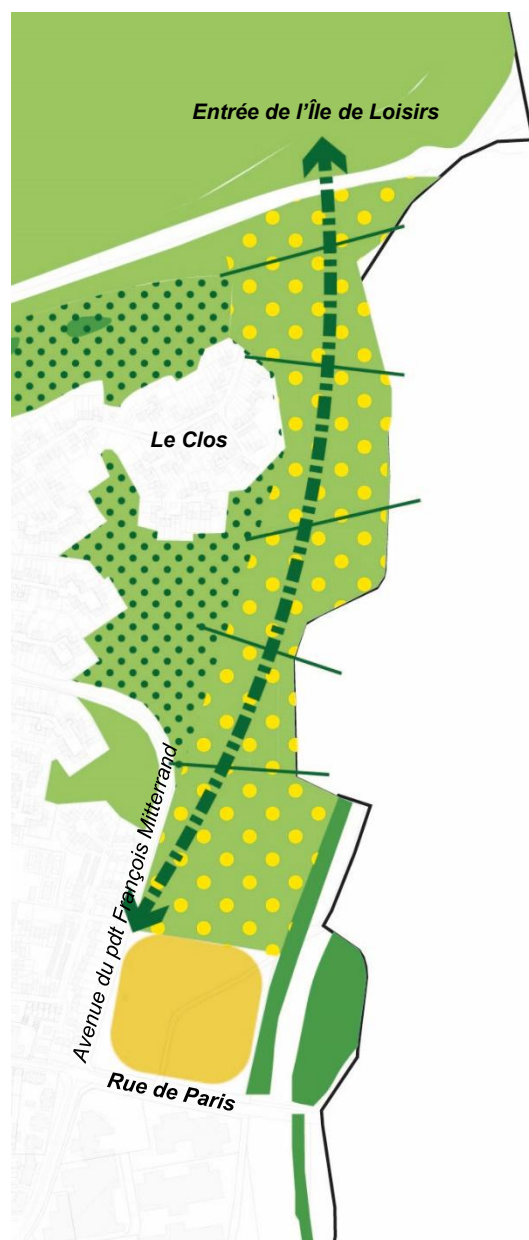
 Protection des espaces verts du Clos

 Maintien des jardins familiaux existants

 Développement d'une agriculture urbaine



Création d'une promenade piétonne permettant un accès facilité depuis le cœur de ville jusqu'à l'île de loisirs au sein d'un parc linéaire séquencé support d'animations et d'activités de loisirs.



2. La « Frange Est »



Développement d'une agriculture urbaine

Zoom sur le projet de parc agricole

Située à l'ouest de la Francilienne (N104), le long de l'avenue du Président François-Mitterrand, une friche agricole d'environ 22 ha se trouve actuellement dans le prolongement des jardins familiaux. Sa position est stratégique, entre la base de loisirs de Vaires-Torcy au nord, et la rue de Paris au Sud.

Dans l'esprit des jardins familiaux actuels et dans l'objectif de redonner de l'attractivité à ce délaissé agricole, la commune souhaite y réaliser un projet de parc agricole.

Programmation du site

Les terrains agricoles :

- Sur les terres les plus fertiles, création d'un **secteur de maraîchage** de plein champ accompagné de serres
- Sur les terres de fertilité moyenne et plus caillouteuses, **plantation de vergers** de production et de plantes vivaces (fruits et plantes aromatiques)
- Sur les terres les moins fertiles, possibilité de **planter de la vigne et des vergers**
- Afin d'isoler le parc agricole des copropriétés du Clos et de la Francilienne (N104), **le boisement sera renforcé** de part et d'autre des exploitations.
- La partie ouest du parc ne sera pas cultivée afin de **préserver la biodiversité locale**, les zones humides et les secteurs écologiques.

Les infrastructures agricoles :

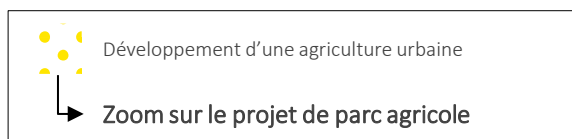
Les installations agricoles nécessaires à l'exploitation comprendront :

- un **bâtiment d'environ 1 500 m²** pour stocker le matériel, l'outillage, les produits phytosanitaires et bio, et les engins agricoles, pour stocker la production (stockage à sec, stockage à chaud et chambres froides). Le bâtiment comprendra également un espace pour l'accueil du public.
- un **espace extérieur de 400 m²** pour accueillir le matériel, les engins agricoles et 4 places de stationnement pour les usagers quotidiens des exploitations.
- Des serres d'environ 5 000 m² à terme.

Les aménagements de loisirs et de promenade :

- Un **cheminement partagé d'environ 1 km** piétons/cycles va être aménagé depuis l'angle rue de Paris / avenue du Président François-Mitterrand jusqu'à la RD 10P. Le cheminement sera longé d'une noue plantée.
- Le cheminement sera bordé par des **activités pédagogiques** : observatoire, panneaux d'informations sur la faune et la flore, hôtels à insectes, nichoirs...
- Un **belvédère** d'environ 1 100 m² sera créé à mi-parcours du cheminement, et offrira un espace de contemplation du parc.
- Un **tunnel existant rénové et rouvert** aux piétons permettra de traverser sous la RD10P et de rejoindre notamment le pôle baignade de l'île de loisirs Torcy/Vaires.
- L'**aménagement en voie verte** du trottoir est de l'avenue du Président François Mitterrand.
- Travail sur les **accès** et la circulation des engins agricoles

2. La « Frange Est »



-  Jardins familiaux à maintenir
-  Boisements existants à préserver (vert foncé) ou à densifier (vert clair) en fonction de la végétation en place
-  Espaces maraîchers
-  Prairies
-  Vergers, plantes aromatiques, vignes
-  Bâtiments agricoles
-  Espace de stationnement :
 1. Réservé aux jardins familiaux
 2. Réservé à l'exploitation agricole
-  Belvédère
-  Observatoire
-  Accès
-  Cheminement partagé (piétons, cycles)
-  Élargissement du trottoir et création d'une bande cyclable en continuité de la rue de Paris
-  Rénovation du tunnel sous la RD10P

2. La « Frange Est »



Développement d'une agriculture urbaine



Zoom sur le projet de parc agricole

Enjeux écologiques et hydrauliques

Des études techniques écologiques, agronomiques et hydrauliques ont permis d'identifier des secteurs à enjeux écologiques sur le site :

- Zones humides inventoriées
- Habitats pour l'avifaune et les chiroptères

Le projet devra prendre en compte ces secteurs pour préserver la biodiversité du site.

Développement d'un réseau hydraulique pour l'alimentation en eau des cultures :

Afin de permettre le développement de ces nouvelles cultures, la question de l'alimentation en eau est au cœur du projet grâce notamment :

- Au recueil des eaux de pluie dans un bassin de rétention créé en dehors du périmètre de l'OAP.
- À la réalisation d'un **forage en bas de pente** pour compléter l'apport du bassin lors des mois secs.
- À l'installation d'une **station de refoulement** reliée au bassin et au forage ainsi que d'un réseau pour assurer l'irrigation du maraîchage.
- À la réalisation d'un bassin relais en milieu de pente, en dehors du périmètre de l'OAP pour limiter la puissance des pompes nécessaires.

L'infrastructure de distribution de l'eau longe le chemin agricole et le chemin d'accès nord. Elle vient irriguer les terrains de maraîchage et les serres.

Réseau hydraulique



Forage d'appoint



Station de refoulement



Antenne principale de distribution d'eau



Bassins de rétention paysagers (hors périmètre)



■ ■ ■ Noue principale

■ ■ ■ ■ ■ Noue secondaire

■ Secteurs à niveaux d'enjeu écologiques forts

■ Préserver les zones humides

2. La « Frange Est »



Développement d'une agriculture urbaine



Zoom sur le projet de parc agricole

Les infrastructures agricoles

Observatoire

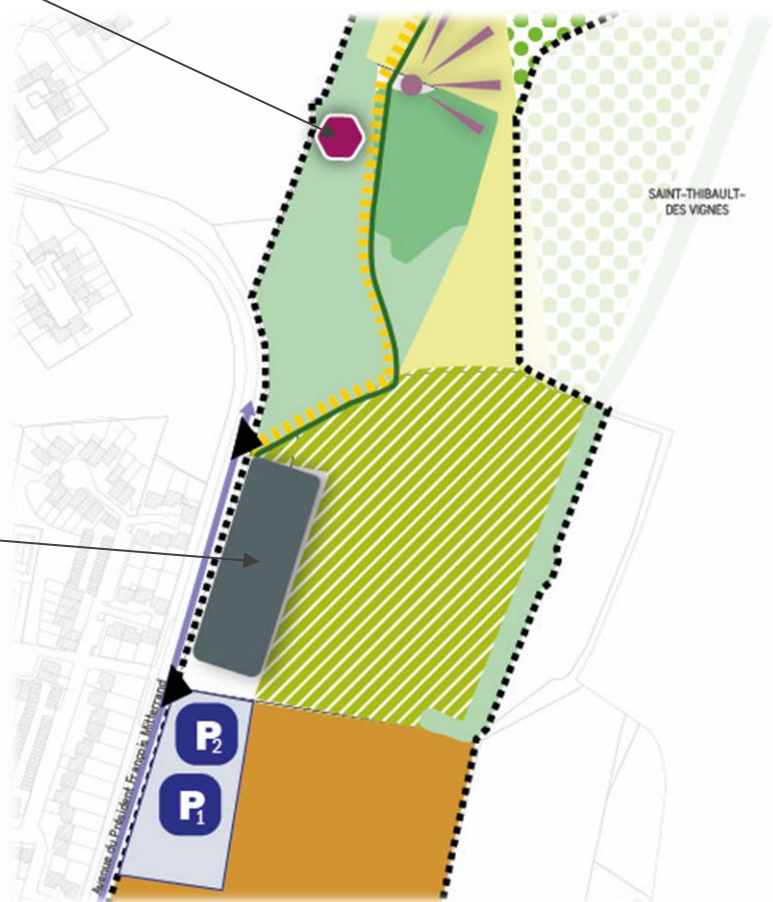
Bâtiments agricoles :

Le bâtiment agricole, d'environ 1 500 m², comprendra :

- Des surfaces de stockage et d'entretien du matériel et des engins agricoles
- Des surfaces de stockage de la production agricole
- Des surfaces de stockage des produits phytosanitaires
- Un espace employés, salles de réunion et espaces d'accueil du public

Une plateforme logistique d'environ 400 m² accompagnera le bâtiment agricole.

Les serres représenteront une surface d'environ 5 000 m².



3. La ZAC des Coteaux de la Marne

Le secteur des Coteaux de la Marne représente pour la ville de Torcy un enjeu considérable :

- il constitue l'un des derniers espaces à développer sur la commune,
- il contribuera à assurer une continuité urbaine de la ville jusqu'à la base de loisirs, et permettra à la ville de « dialoguer » à nouveau avec la Marne.

 Périmètre de la ZAC



Mettre en œuvre un programme de logements diversifié

 Logements collectifs implantés de manière à respecter la trame paysagère existante et à préserver les vues sur la Marne

 Logements individuels groupés ou isolés qui assurent une transition avec les logements pavillonnaires voisins

Valoriser la trame verte et les paysages

 Conservation d'une coulée verte, élément central de la trame paysagère. Elle préserve et incorpore les vergers de pommiers en bas du coteau, témoins de l'occupation ancienne du site.

 Valorisation de la trame verte visant à recréer une continuité paysagère entre le plateau urbanisé et la vallée en s'appuyant sur le patrimoine végétal existant.

Maîtriser la circulation automobile et développer un maillage de circulations douces

 Principes de voiries à réaliser pour assurer la desserte des différents secteurs du projet.

 Points d'accès automobile préférentiels.

 Principes de cheminements à créer pour assurer un maillage de circulations douces sur l'ensemble du projet.

Garantir une mixité fonctionnelle au projet

 Programme d'habitat collectif, d'équipements et d'activités économiques (bureaux)

 Localisation envisagée pour l'implantation d'un équipement collectif (centre d'incendie et de secours)



4. L'Arche Guédon

Le quartier de l'Arche Guédon fait l'objet d'un projet majeur de restructuration urbaine porté conjointement par la Communauté d'agglomération de Paris Vallée de la Marne et la Ville de Torcy.

Ce projet ambitieux vise à l'amélioration du cadre de vie des habitants tout en ouvrant davantage le quartier au reste de la ville.



Engager le renouvellement urbain du quartier

 Opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain.

 Étude de la restructuration des espaces de stationnement.

 Création d'une polarité commerciale.

 Principes d'épannelage.

Ouvrir le quartier sur la ville

 Principes de réorganisation et réaménagement des voiries au sein du quartier, afin de le rendre plus perméable et plus ouvert sur le reste de la ville.

Rénover et développer de nouveaux espaces publics et de loisirs

 Développement de nouveaux espaces verts et mail piétons plantés.

 Requalification de la place des Rencontres et de ses abords.

Conforter l'offre en équipements

 Extension de la cour d'école.

 Principe de déplacement de l'aire de jeux.



5. Mobilité douce et trame verte et bleue

L'objectif est de renforcer et de développer les circulations piétonnes et vélos existantes afin de créer un véritable maillage de circulations douces à l'échelle du territoire, tout en mettant en valeur la qualité paysagère et naturelle de Torcy.



• Protéger la trame verte et bleue et la nature en ville

-  Espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger.
-  Prairies et parcs à valoriser.
-  Jardins familiaux à préserver.
-  Espaces agricoles à créer
-  Création d'un parc agricole préservant les espaces naturels, promouvant une agriculture biologique et les liaisons douces
-  Corridors écologiques du SRCE à préserver ou à restaurer.
-  Zones humides identifiées par le SAGE

• Développer le maillage des pistes cyclables

-  Pistes cyclables existantes
-  Pistes cyclables à créer

• Développer le maillage des sentes piétonnes et cheminements doux

-  Assurer une continuité piétonne et cycles agréable et sécurisée Nord/Sud reliant les pôles majeurs de la commune
-  Sentes existantes au sein des espaces naturels
-  Sentes existantes au sein des espaces urbains
-  Sentes à créer
-  Liaison vers l'île de loisirs Torcy/Vaire à développer, via la rénovation du tunnel sous la RD10P

