



Plan Local d'Urbanisme



3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2015

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2016

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28 juin 2017

Le Maire
Grégoire Dublineau



1. L'objet des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le rappel du contexte réglementaire

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies à l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

- D'après l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
 - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

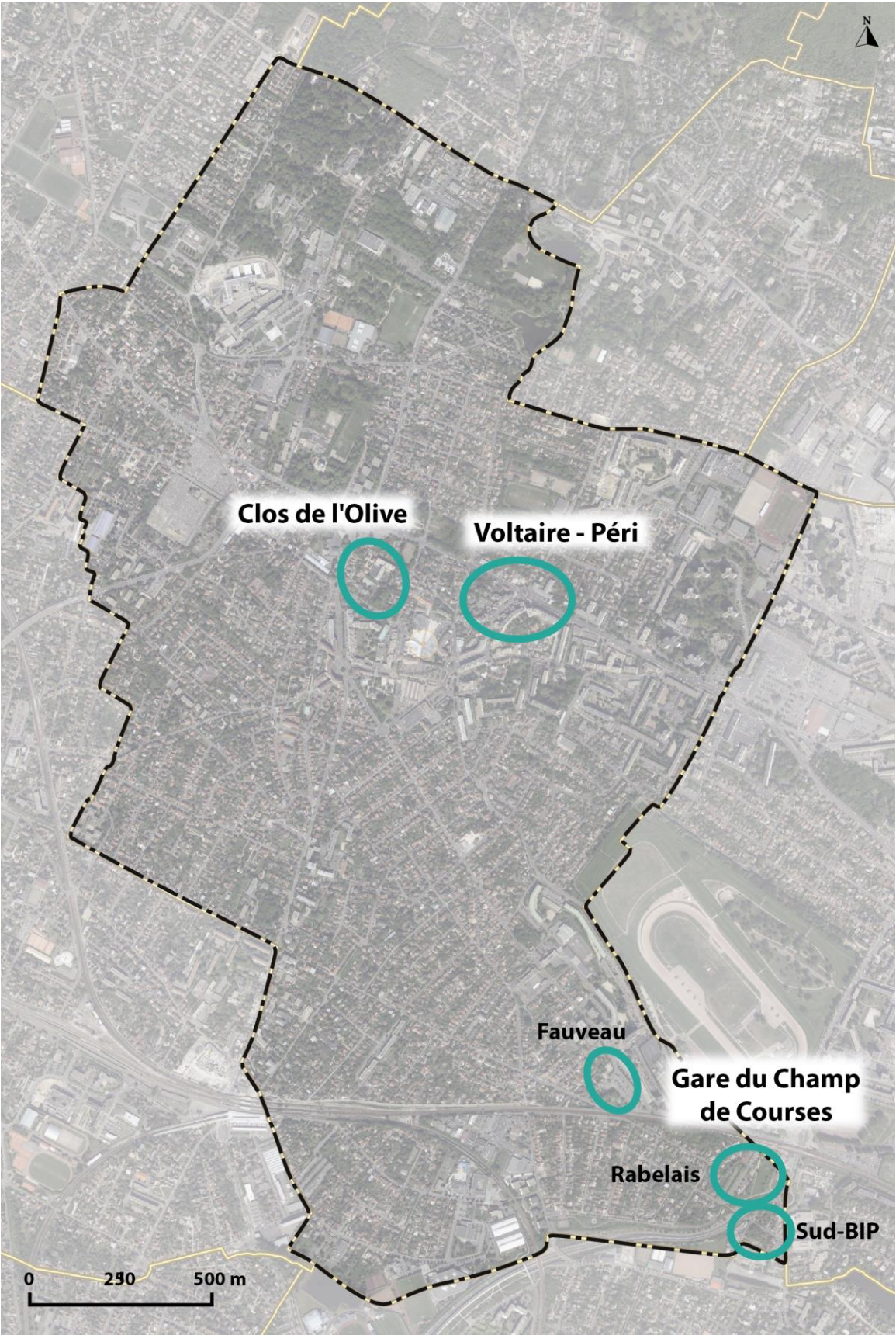
2. Les secteurs concernés

Trois orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées sur la commune. Les secteurs concernés, localisés sur la carte ci-contre (gare du Champ de Courses, Voltaire-Péri et Clos de l'Olive), sont amenés à connaître des évolutions importantes et font chacun l'objet d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur urbanisation.

Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution de ces secteurs va permettre de répondre à la grande majorité des besoins en logements pour les habitants actuels et futurs, conformément au rythme d'évolution démographique défini par la commune à horizon 2030. Sur l'ensemble de ces cinq secteurs, le potentiel estimé est d'environ 750 logements.

Les programmes de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m² devront comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux dans les secteurs Rabelais (OAP n°1), Fauveau (OAP n°1) et Voltaire-Péri (OAP n°2) et 40% dans le secteur Sud-BIP (OAP n°1), en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, un emplacement réservé pour mixité sociale est délimité sur l'îlot C du secteur du Clos de l'Olive.

Cette programmation à dominante habitat est complétée, selon le contexte, par le développement d'une offre commerciale, de services et d'équipements, à travers des locaux adaptés en rez-de-chaussée.



Le contexte

Ce secteur est aujourd'hui constitué d'un vaste parking public et comporte un bâti mutable et relativement dégradé (ancienne imprimerie et villas forestiers).

Il bénéficie de la présence d'un espace vert et d'une bonne desserte grâce à la présence de la gare du Champ de Courses et du BIP.

Il est en partie impacté par la zone non aedificandi et la marge de recul du BIP.



1
Ancienne imprimerie



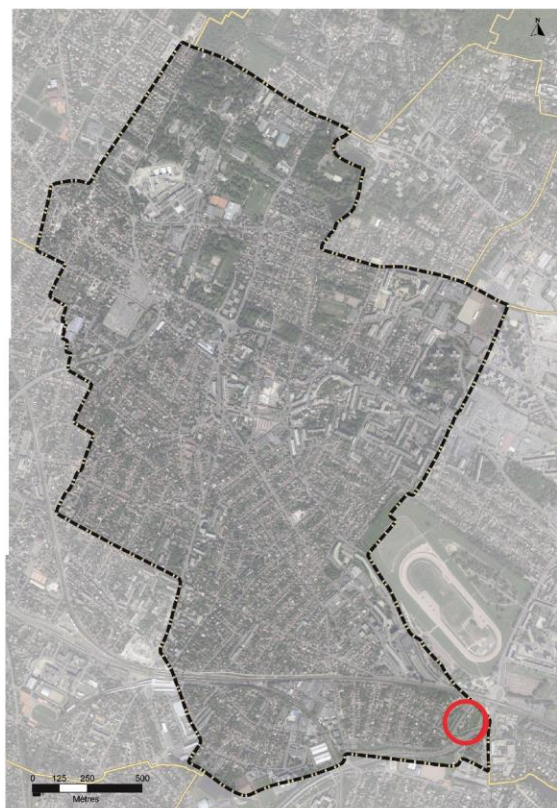
2
Parking et villas forestiers



3
Parc



4
Parking



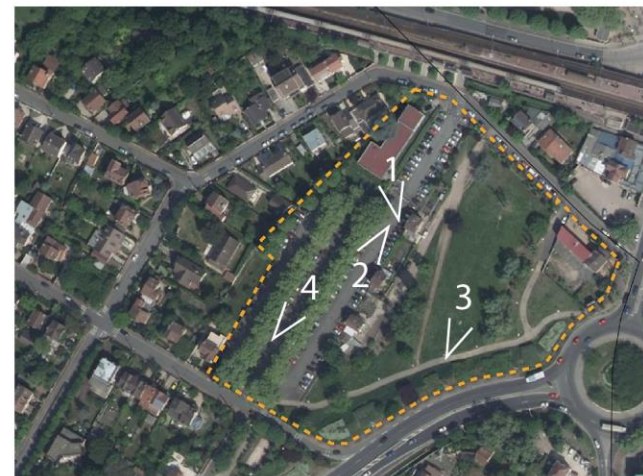
-> Programmation et phasage

L'îlot A accueillera un équipement public.

L'îlot B accueillera principalement du logement.

Le stationnement lié aux programmes de constructions sera réalisé sur l'assiette du projet.

La réalisation de l'îlot A et de l'îlot B pourra se faire en deux temps, selon un phasage différencié.



Les objectifs

-> Formes urbaines

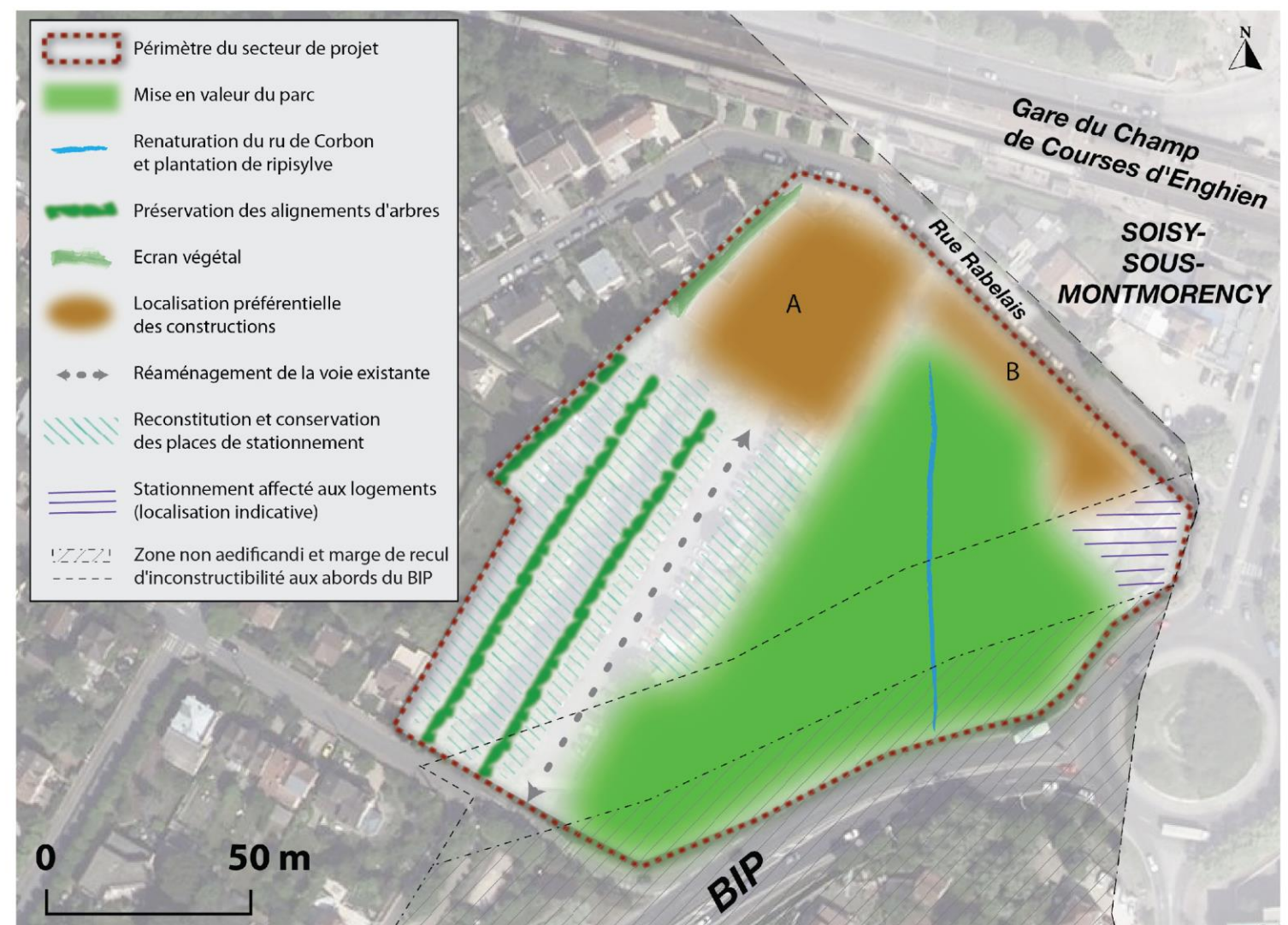
Le secteur pourra accueillir de nouvelles constructions le long de la rue Rabelais, permettant ainsi de reconstituer un front bâti implanté à l'alignement en pied de gare (îlot B). Un équipement public sera implanté au niveau de l'îlot A.

Les hauteurs des constructions seront limitées à R+3+C ou A (un rez-de-chaussée + 3 étages + comble ou attique) pour l'îlot B. Concernant l'îlot A, une bande végétale plantée sera réalisée en limite parcellaire afin d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire contigu.

-> Espaces publics et déplacements

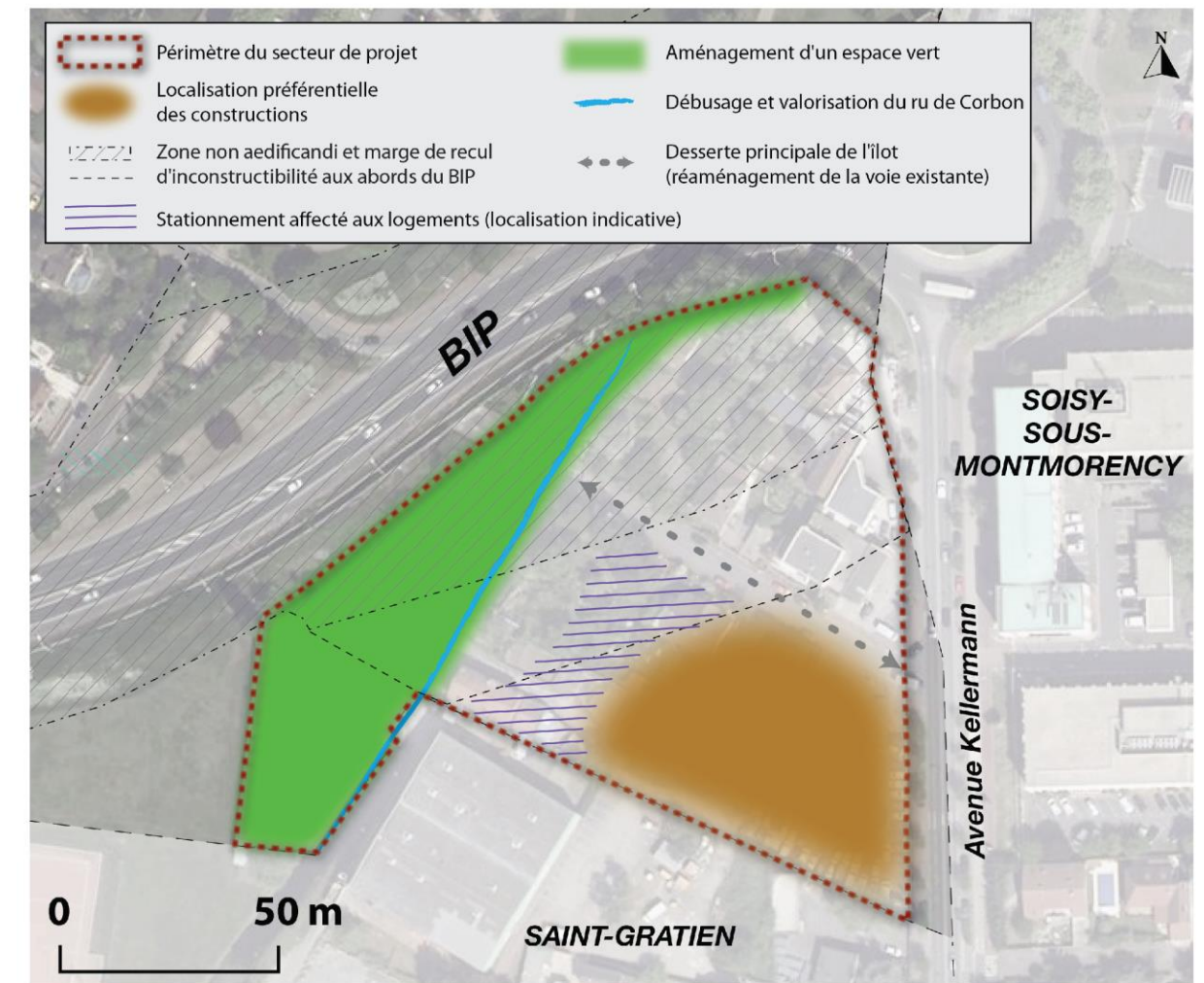
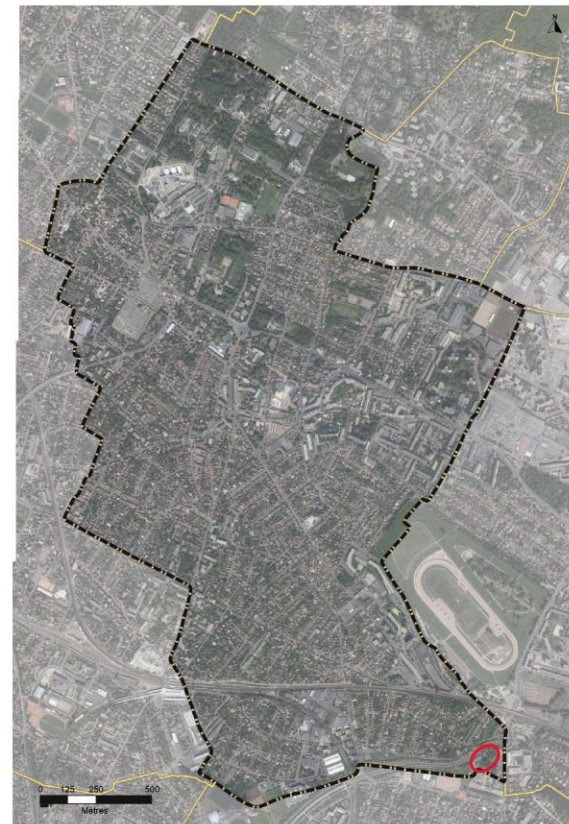
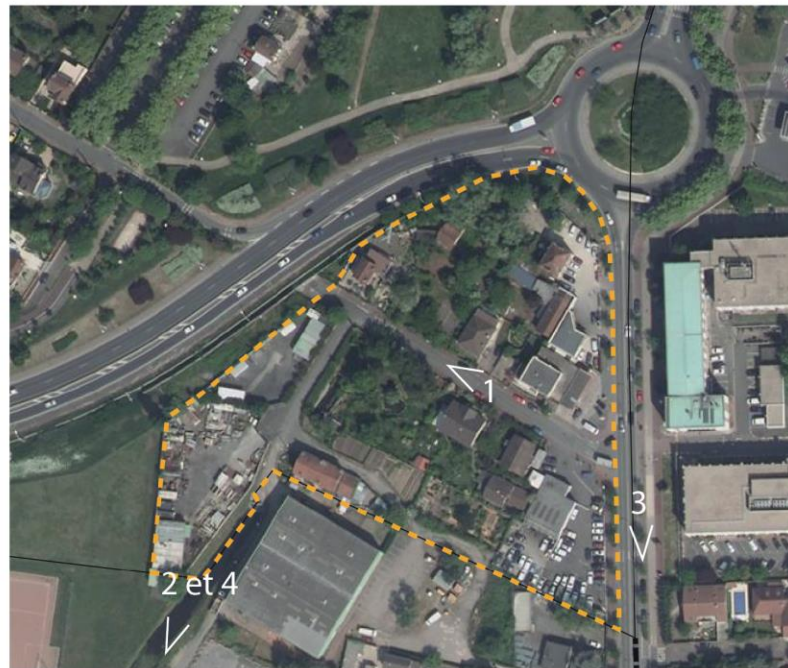
Le stationnement public sera conservé et relocalisé ; les alignements d'arbres seront préservés.

L'espace vert existant bénéficiera d'une mise en valeur et son caractère naturel sera conforté à travers la mise à l'air libre du ru de Corbon et sa végétalisation (ripisylve).



Le contexte

Ce secteur est localisé en entrée de ville et à proximité de la gare du Champ de Courses. Il est composé d'un bâti peu dense et hétérogène et présente un fort potentiel de mutabilité. Il est en grande partie impacté par la zone non aedificandi et la marge de recul du BIP.



Les objectifs

-> Espaces publics et déplacements

A terme, la voie existante sera réaménagée.

Un espace vert sera aménagé dans la partie Ouest du site, afin de créer un écran végétal avec le BIP. A cette occasion, le ru de Corbon sera mis à l'air libre et ses abords seront végétalisés (ripisylve), dans la continuité des aménagements plus au Sud.

-> Programmation et phasage

La partie du site non impactée par la zone non aedificandi et la marge de recul du BIP comportera des constructions accueillant principalement du logement. Ces constructions auront une hauteur maximale de R+4+C ou A (un rez-de-chaussée + 4 étages + comble ou attique).

Le stationnement lié aux programmes de constructions sera réalisé sur l'assiette du projet.



1
Avenue de l'Alliance



2
Ru de Montlignon (côté Saint-Gratien)



3
Avenue Kellermann



4
Ru de Montlignon (côté Saint-Gratien)

Le contexte

Situé à proximité de la gare du Champ de Courses, ce secteur comporte actuellement quelques constructions relativement vétustes et de vastes espaces non bâtis (stationnement, espace vert, aire de jeux) peu qualitatifs.



1
Parking et citystade



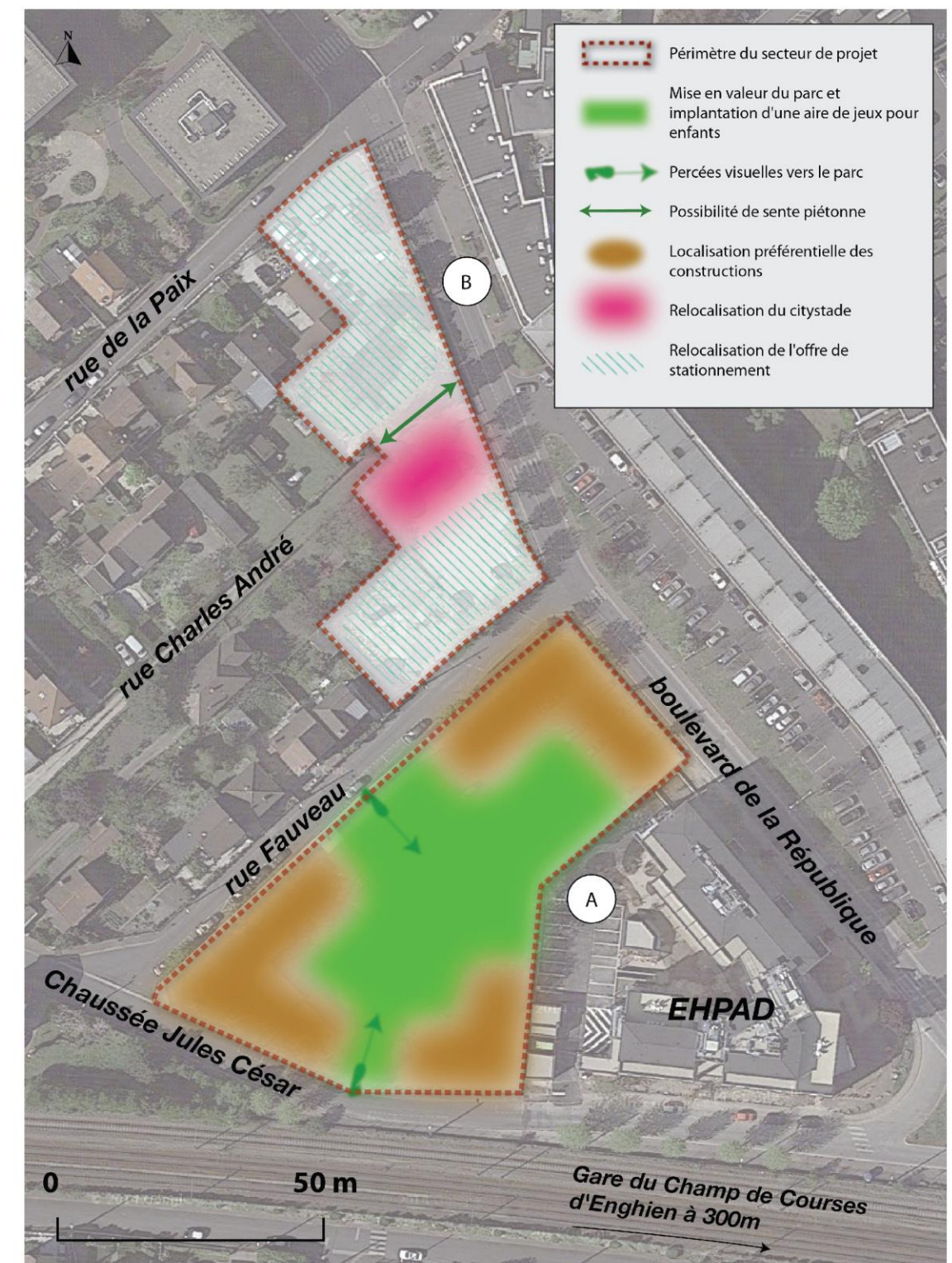
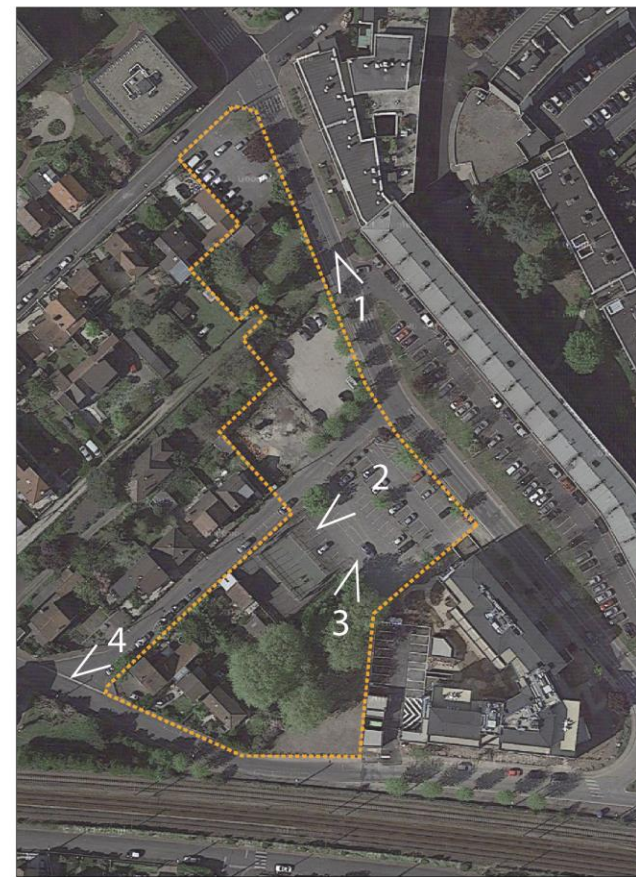
2
Parking



3
Parc et aire de jeux pour enfants



4
Rue Fauveau



Les objectifs

-> Ilôt A

Le bâti s'implantera sur les franges de l'îlot, à l'alignement sur rue, afin de préserver le parc qui bénéficiera d'une mise en valeur et d'accès piétons depuis la rue Fauveau et la chaussée Jules César.

Afin d'assurer une bonne intégration du bâti dans son environnement, l'épannelage des constructions sera modulé pour tenir compte des formes urbaines voisines : hauteur maximale R+4+C ou A (un rez-de-chaussée + 4 étages + comble ou attique), sauf pour les constructions en vis-à-vis des pavillons situés rue Fauveau, où les hauteurs seront plus limitées (R+2+C ou A maximum).

Environ 1000 m² de surface de plancher seront réservés à l'implantation d'un équipement.

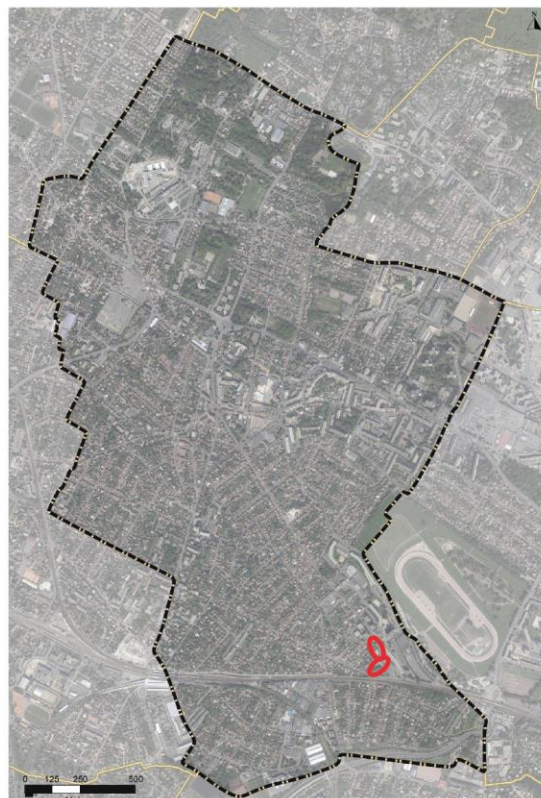
Le stationnement lié aux programmes de constructions sera enterré et centralisé.

-> Ilôt B

Une partie de l'îlot sera aménagée pour reconstituer l'offre de stationnement public de l'ensemble du secteur concerné par l'OAP.

Il accueillera également un nouveau citystade.

La majorité des places de stationnement existantes sera conservée et relocalisée.



Le contexte

Cette OAP porte sur quatre secteurs situés en bordure d'axes structurants et en lisière du centre-ville ; ils présentent tous un fort potentiel de mutabilité (bâti peu dense et parfois dégradé, présence d'une station-service...).



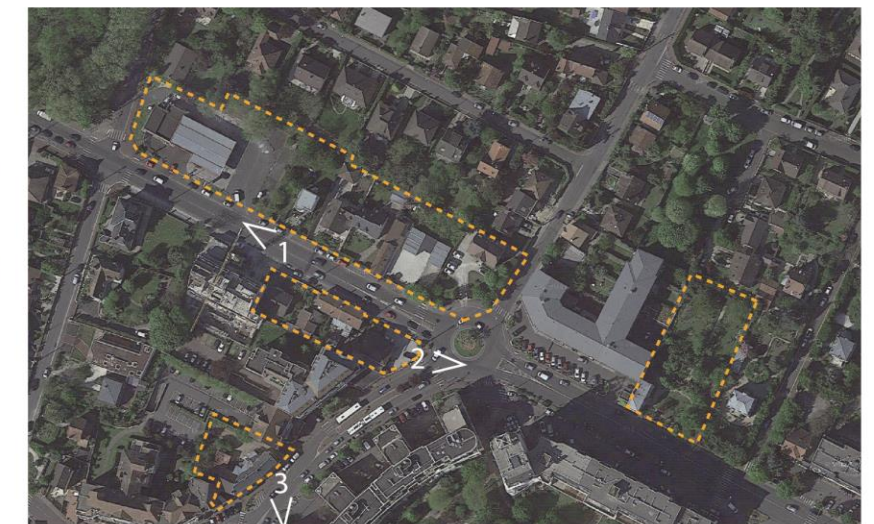
Avenue Voltaire



Rue Gabriel Péri



Rue Gabriel Péri



Les objectifs

-> Secteurs A et C

Le renouvellement de ces deux secteurs doit permettre de reconstituer un front bâti et de valoriser le paysage urbain le long de l'avenue Voltaire et de l'avenue de Paris. Sur l'îlot C, le bâti devra s'implanter dans le prolongement du bâti existant.

La hauteur des constructions sera limitée à R+3+C ou A (un rez-de-chaussée + 3 étages + comble ou attique) ; néanmoins, afin d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire, cette hauteur maximale sera réduite à R+2+C ou A en partie arrière et une bande végétale plantée sera réalisée en fond de parcelle.

-> Programmation et phasage

Les constructions accueilleront principalement du logement.

-> Secteur B

Un front bâti sera également constitué sur ce secteur, en cohérence avec l'évolution du secteur A situé de l'autre côté de l'avenue.

Là encore, la hauteur des constructions sera modulée pour tenir compte des formes urbaines environnantes, avec une hauteur maximale à R+4+C ou A à l'angle de l'avenue Voltaire et de la rue Gabriel Péri et à R+3+C ou A dans la partie Est.

Le bâti s'implantera à l'alignement le long de la rue Gabriel Péri.

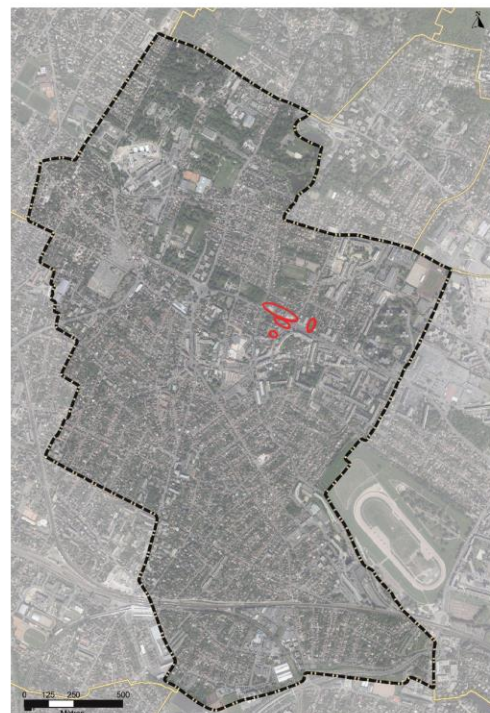
-> Secteur D

Il s'agit de favoriser une mutation qualitative de la parcelle concernée, à travers la démolition du bâti ancien dégradé et la reconstruction d'un nouvel immeuble d'habitation. Sa hauteur sera limitée à R+4+C ou A afin d'être en harmonie avec le bâti environnant. Le rez-de-chaussée conservera une vocation commerciale.

Habiter en rez-de-chaussée

Pour les secteurs A, B et C, la majeure partie du linéaire de rez-de-chaussée sera occupée par des logements. Il convient donc d'anticiper l'aménagement de la lisière sur rue et de favoriser l'habitabilité de ces rez-de-chaussée.

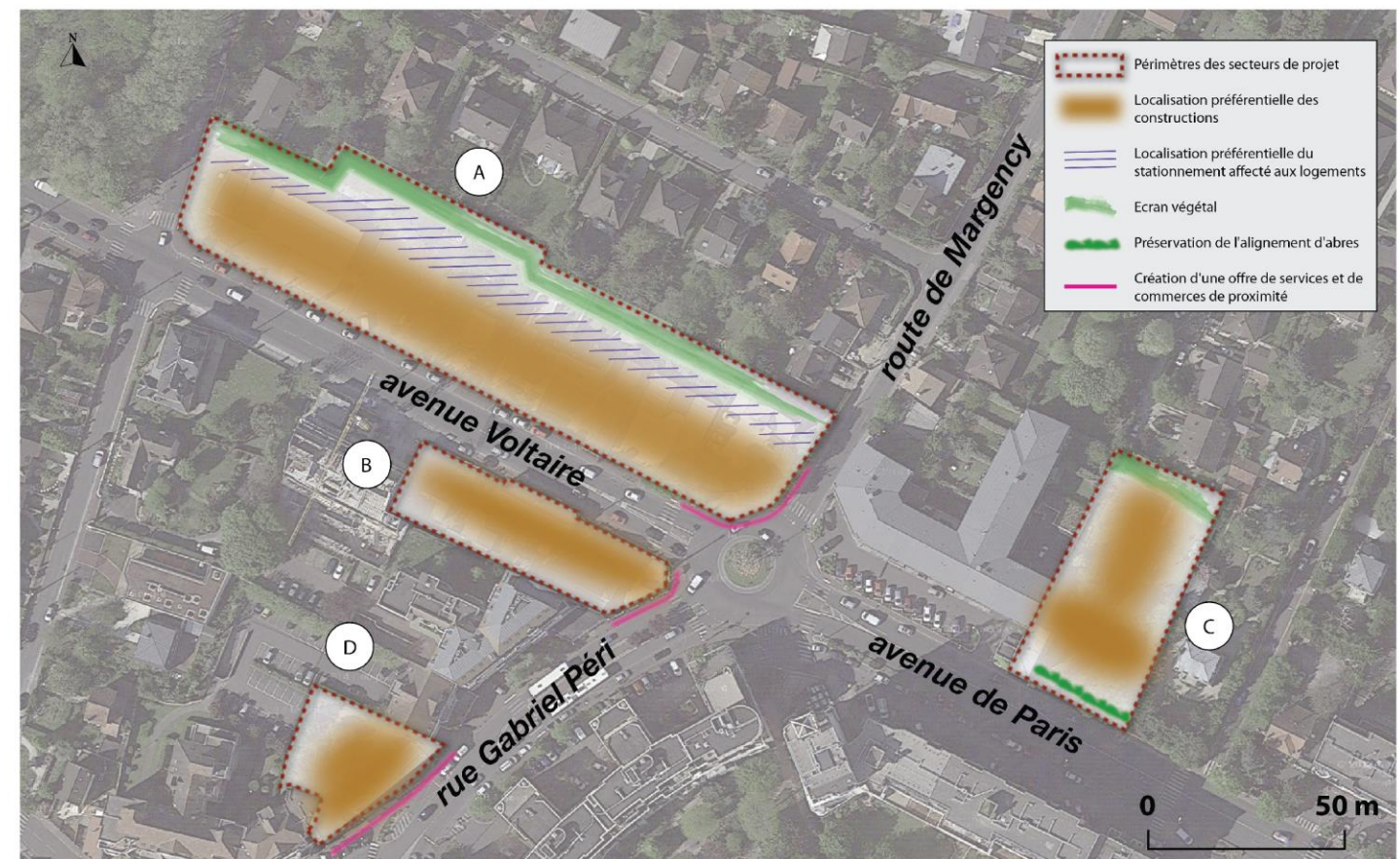
Le long de l'avenue Voltaire et de l'avenue de Paris, le bâti s'implantera donc avec un recul suffisant vis-à-vis de la voie ; dans cette bande de recul sera imposé systématiquement un traitement paysager. Différents dispositifs architecturaux pourront être envisagés : traitement en creux du rez-de-chaussée sous forme de loggia, auvent, rez-de-chaussée surélevé...



Les rez-de-chaussée situés le long de la rue Gabriel Péri ainsi que ceux localisés à l'angle de l'avenue Voltaire et de la route de Margency seront réservés à l'accueil de services et de commerces.

Sur l'îlot A, le stationnement lié aux programmes de constructions sera réalisé sur l'assiette du projet. Sur les îlots B, C et D, le stationnement lié aux programmes de construction sera enterré et centralisé.

Chaque secteur pourra être aménagé indépendamment, selon un phasage propre à chacun.



Le contexte

Ce secteur, situé en lisière du centre-ville, comporte actuellement un bâti peu dense. Son espace pourrait largement être optimisé, en lien avec une mise en valeur du square du Clos de l'Olive et une attention particulière sur le bâti patrimonial présent à proximité (ancienne grange).



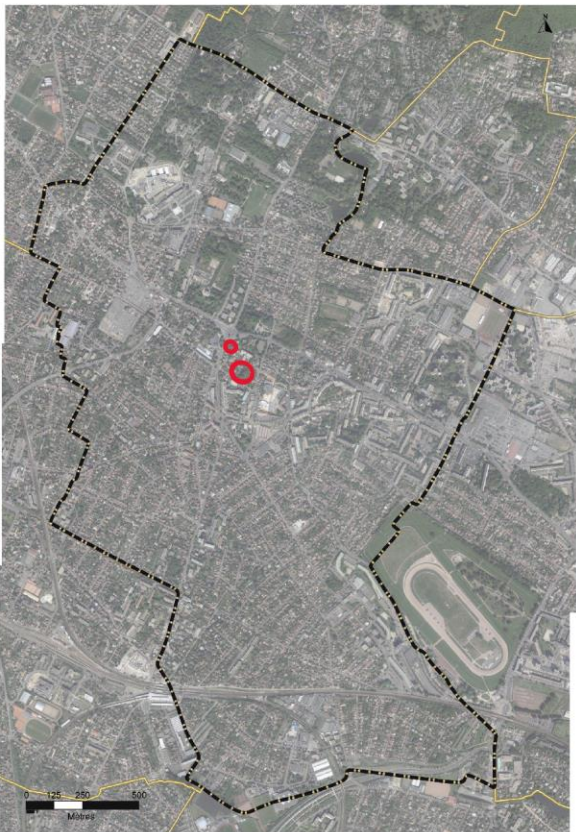
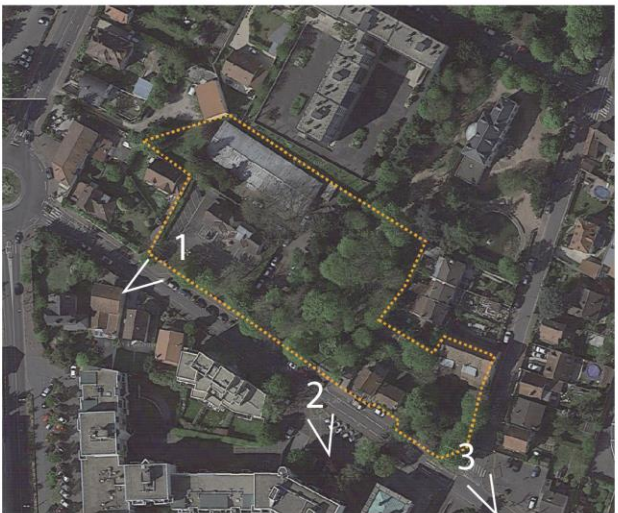
Ancien commissariat



Square du Clos de l'Olive



Angle des rues Jeanne Robillon et Cristino Garcia



Les objectifs

-> Formes urbaines et patrimoine

Chacun des trois îlots accueillera de nouvelles constructions ; pour les îlots A et B, celles-ci seront implantées de façon à ménager des perspectives visuelles depuis les rues et le square.

Afin d'assurer une bonne intégration du bâti dans son environnement, l'épannelage des constructions de l'îlot A sera modulé pour tenir compte des formes urbaines voisines : hauteur maximale R+4+C ou A (un rez-de-chaussée + 4 étages + comble ou attique) pour les constructions donnant sur la rue Jeanne Robillon, hauteurs plus réduites afin d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire contigu. Le rez-de-chaussée d'un bâtiment sera réservé à l'implantation d'un équipement public.

La hauteur maximale des constructions sera de R+3+C ou A sur l'îlot B et C.

-> Espaces publics et déplacements

Les accès au square du Clos de l'Olive (depuis la rue Jeanne Robillon et le Conservatoire) seront mis en valeur et de nouveaux cheminements piétons seront aménagés depuis les deux îlots à l'Est et à l'Ouest, afin de faciliter les déplacements doux.

La présence végétale sera assurée au sein de chacun des îlots à travers l'aménagement d'espaces verts.

-> Programmation et phasage

Les constructions accueilleront principalement du logement. Au sein de l'îlot C, 100% des logements seront sociaux.

Le stationnement lié aux programmes de constructions sera enterré et centralisé pour chaque îlot.

La réalisation de chaque îlot pourra se faire en trois temps, selon un phasage différencié.

