

Département du Val de Marne

Commune d'Ablon-sur-Seine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 :

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :



RAPPEL

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce majeure du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2, a entre autres redéfini de manière plus complète et plus explicite le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), portant désormais la marque du pluriel sur le qualificatif « durable ».

L'article R.213-3 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que « *Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.* ».

L'article L. 123-1-3 rappelle quant à lui que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ce document présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation qui, eux, sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

SOMMAIRE

Le projet communal d'Ablon-sur-Seine s'appuie sur trois grandes orientations ci-après déclinées :

| | |
|---|-----------|
| 1. AFFIRMER LA POSITION D'ABLON COMME BOURG URBAIN DYNAMIQUE AU SEIN DU TERRITOIRE « ORLY-RUNGIS-SEINE-AMONT » | 7 |
| 1.1 Participer à répondre aux besoins en logements des populations tout en maîtrisant la croissance | 9 |
| 1.2 Diversifier et étoffer le tissu économique pour ne pas devenir une commune « dortoir » | 9 |
| 1.3 Renforcer la centralité du cœur de ville..... | 10 |
| 2. GARANTIR UN DYNAMISME DURABLE, DANS LE RESPECT DE SON SITE, SES AMBIANCES ET SON HISTOIRE..... | 11 |
| 2.1 Préserver les qualités urbaines et paysagères qui font le charme de la commune et des quartiers..... | 13 |
| 2.2 Inscrire Ablon-sur-Seine dans la modernité de son époque | 14 |
| 2.3 Protéger la trame verte et bleue, composante majeure du paysage ablonais | 15 |
| 3. CRÉER DU LIEN PAYSAGER, SOCIAL ET FONCTIONNEL ENTRE LES DIFFÉRENTES PARTIES DE LA COMMUNE ... | 17 |
| 3.1 Maintenir voire développer les espaces publics de convivialité | 19 |
| 3.2 Favoriser la cohérence urbaine entre l'est et l'ouest des voies ferrées..... | 19 |
| 3.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare et le centre-ville | 20 |

1. Affirmer la position d'Ablon comme bourg urbain dynamique au sein du territoire « Orly-Rungis-Seine-amont »

- > *Participer à répondre aux besoins en logements des populations tout en maîtrisant la croissance*
- > *Diversifier et étoffer le tissu économique pour ne pas devenir une commune « dortoir »*
- > *Renforcer la centralité du cœur de ville*

1.1 Participer à répondre aux besoins en logements des populations tout en maîtrisant la croissance

Retrouver le dynamisme démographique des années soixante : la croissance recherchée doit permettre de tendre vers 5 700 habitants de manière progressive. Cet objectif sera atteint par une augmentation du parc de logements, qui participera, outre le maintien de la population, à l'accueil de nouveaux habitants.

Favoriser le parcours résidentiel sur la commune en diversifiant l'offre de logements : développer une offre adaptée aux jeunes ménages et personnes âgées, ainsi qu'aux salariés des secteurs représentés sur la commune (employés et prof. intermédiaires...) :

- diversifier les typologies d'habitat (*habitat collectif, individuel et intermédiaire*) et les tailles de logements de manière adaptée à la situation géographique des logements dans la ville (*proximité ou non au centre-ville*),
- assurer une mixité de l'habitat à l'échelle communale permettant de poursuivre le développement de l'offre de logement social pour répondre aux besoins des habitants.

Le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements tout autant que la production de logements neufs prévus dans le cadre du projet communal permettront d'offrir des conditions satisfaisantes à l'accueil des personnes à mobilité réduite. Ils permettront d'obtenir des logements plus économes en énergie et l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisée.

1.2 Diversifier et étoffer le tissu économique pour ne pas devenir une commune « dortoir »

Conforter le tissu économique local existant et sa structure :

- affirmer la polarité commerciale de la rue du Bac (*rez-de-chaussée occupés par des commerces de proximité*), et le pôle secondaire de quartier de la place Gambetta.
- permettre le maintien du tissu de petites entreprises (*auto-entrepreneurs, professions libérales, TPE*) dont les bureaux sont répartis dans la commune
- garantir la présence des équipements privés participant à l'offre d'emplois présente sur la commune (*lycée Sophia, cours du Sacré Cœur, maison de retraite Henri Laitre*)

Offrir des conditions d'accueil encourageant une diversification du tissu économique, notamment vers des activités tertiaires (*de type bureaux*) et d'autres petites activités au plus près des services et de la gare, et de petites activités artisanales, compatibles avec la proximité de l'habitat dans le reste de la commune, et permettre le développement progressif des infrastructures numériques pour soutenir le développement économique local.

1.3 Renforcer la centralité du cœur de ville

Favoriser l'animation du cœur de ville et son dynamisme commercial en renforçant la mixité fonctionnelle du cœur de ville : le cœur de ville d'Ablon constitue un des secteurs à privilégier en matière de renouvellement urbain. La mixité des fonctions (habitat, équipements, commerces et autres activités...) et des usages doit permettre de garantir, par une densité de population et de flux satisfaisante, le maintien et le développement du niveau commercial ablonais.

Développer le pôle gare : aujourd'hui peu qualifié, le secteur de la gare d'Ablon, qui s'étend de part et d'autre des voies ferrées, présente un potentiel réel pour renforcer la centralité du cœur de ville, tant en termes d'image que d'usages. Ce secteur mérite une réflexion qui porte à la fois sur son développement urbain (Triangle des Sœurs), sur un aménagement d'espaces publics et sur la restructuration du bâti le moins qualifié aux abords. Ce développement pourra jouer un rôle dans le développement de la trame verte, en valorisant notamment le rôle de continuité écologique de la voie ferrée et la proximité du Parc des Sœurs.

2. Garantir un dynamisme durable, dans le respect de son site, ses ambiances et son histoire

- > Préserver les qualités urbaines et paysagères qui font le charme de la commune et des quartiers*
- > Inscrire Ablon-sur-Seine dans la modernité de son époque*
- > Protéger la trame verte et bleue, composante majeure du paysage ablonais*

2.1 Préserver les qualités urbaines et paysagères qui font le charme de la commune et des quartiers

Conserver les ambiances des différents quartiers et leur unité paysagère en définissant des règles adaptées selon le type de tissu et ses caractéristiques (densité, implantation des constructions, hauteurs, volumétries, traitement des espaces libres...) en garantissant la préservation des caractéristiques urbaines des différents paysages urbain :

- un cœur de ville à « taille humaine », dans le respect du caractère historique de la rue du Bac, de la place Chollet et du quai de la Barronnie
- le front de Seine qui constitue une des composantes majeures du patrimoine historique et culturel d'Ablon, caractérisé par deux séquences urbaines (constructions à l'alignement et en continuités, puis succession de propriétés aux espaces libres paysagers et aux clôtures soignées) qui font face aux espaces naturels de la rive droite de la Seine à Vigneux-sur-Seine.
- l'ambiance urbaine pavillonnaire patrimoniale de la plaine, où malgré la diversité des constructions de styles et d'époques différentes, la large représentation des constructions en rocaille de meulière confère au paysage urbain une couleur ocre particulière qui mérite d'être préservée.
- l'ambiance « rurale » et verdoyante du coteau, liée à la présence de larges emprises boisées (*parc des Sœurs, espaces collectifs de la résidence du Château*), et les espaces jardinés des constructions implantées en retrait de voies légèrement incurvées et dont le relief ajoute au caractère pittoresque.

Identifier et protéger les constructions d'intérêt (maisons isolées ou ensembles de maisons, détails architecturaux, ...) **et le cadre paysager qui participe à leur mise en valeur** (parcs et jardins privés, murs de clôture...) : Ablon est riche d'un patrimoine généralement bien entretenu qui mérite d'être préservé du fait de son caractère remarquable (*pavillons et maisons bourgeoises par exemple*).

Maîtriser l'intégration paysagère des dispositifs en faveur des économies d'énergie et des ressources (*toitures végétalisées, panneaux solaires,...*) en les adaptant aux contraintes environnementales

Renforcer le lien d'Ablon avec la Seine : garantir les ouvertures visuelles et perspectives existantes sur le fleuve, notamment à travers les rues perpendiculaires à la Seine. Cette orientation est à accompagner par une politique de requalification des espaces publics (*hors champs du PLU*).

Préserver les sentiers de promenade, sentes et escaliers qui participent à la découverte pittoresque de la commune, notamment les sentiers de la Courre aux Lièvres et du Challoy, le passage Saint-Georges ou encore la ruelle Robert, **mais aussi au lien entre la ville et la Seine** (promenade des quais, passerelle vers Vigneux...). Utiliser ces sentes comme support de la nature en ville participant au renforcement de la trame verte et bleue en milieu urbain.

2.2 Inscrire Ablon-sur-Seine dans la modernité de son époque

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : Ablon-sur-Seine étant totalement urbanisée, son évolution dans les années à venir se fera, comme c'est déjà le cas, sous forme exclusivement de renouvellement urbain, qui ne génère plus d'étalement urbain. Seul le Triangle des Sœurs constitue aujourd'hui un potentiel foncier véritablement mobilisable.

Afin de s'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espace, cette évolution se fera dans un souci de densification du tissu, de manière adaptée aux caractéristiques urbaines, à la localisation (*éloignement ou non des fonctions de centralité – gare et/ou centre-ville, contraintes ou non liées au Plan d'Exposition au Bruit ou au Plan de Prévention des Risques d'inondation...*) et à la vocation de chacun des quartiers.

Orienter les opérations de renouvellement urbain vers les secteurs les moins qualifiés d'Ablon situés au plus près de la gare, des commerces et équipements : autour de la gare (*station de voyageurs et ancienne gare de marchandises*), autour de la rue du Bac et des principales places (Europe, Chollet).

Permettre une évolution maîtrisée des constructions existantes pour répondre aux besoins des habitants (extensions des constructions, aménagement de combles,...) selon les différents secteurs de la commune, en fonction des contraintes imposées par les dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB d'Orly) et du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Seine.

Favoriser des projets d'architecture contemporaine de qualité, à la hauteur de la qualité du patrimoine bâti ablonais, notamment dans le cœur de ville, mais aussi dans les secteurs pavillonnaires pour limiter la banalisation des quartiers résidentiels.

Favoriser une architecture économe en énergie, l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement.

2.3 Protéger la trame verte et bleue, composante majeure du paysage ablonais

Assurer la protection des éléments d'intérêt tout en intégrant les règles nécessaires à leur gestion et leur entretien :

- la Seine, fleuve aux berges artificialisées mais constituant une continuité écologique d'intérêt national, et de ses abords.
- le Parc des Sœurs s'inscrivant comme un continuum écologique et patrimonial de la ZNIEFF de type II « la vallée de Seine de Corbeil-Essonnes à Villeneuve-Saint-Georges » que prolongent naturellement le parc des Sœurs, les parcs boisés privés du coteau d'Ablon-sur-Seine ainsi que la continuité écologique de la voie ferrée.
- des principaux éléments végétalisés et arborés existants, supports potentiels de biodiversité (parcs et squares urbains, alignements d'arbres, espaces paysagers des grandes résidences,...)

Favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain :

- Maîtriser l'évolution des constructions et de leurs abords pour garantir, dans les secteurs résidentiels, la conservation de jardins et un traitement de clôtures favorables à la biodiversité locale, tout comme à la gestion du risque d'inondation
- Lutter contre les espèces floristiques invasives (*Érable negundo*, *Ailante*, *Bident à fruits noirs*, *Buddleia du Père David*, *Robinier faux-acacia*, *Séneçon du Cap*, *Solidage du Canada*, *Solidage glabre*) en empêchant leur implantation et en préconisant des espèces floristiques adaptées aux conditions locales, notamment mellifères.

3. Créer du lien paysager, social et fonctionnel entre les différentes parties de la commune

- > Maintenir voire développer les espaces publics de convivialité*
- > Favoriser la cohérence urbaine entre l'est et l'ouest des voies ferrées*
- > Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare et le centre-ville*

3.1 Maintenir voire développer les espaces publics de convivialité

Conforter la place de l'Europe, la place Chollet, ainsi que les parcs et squares urbains existants : ces espaces publics au paysage minéral et/ou végétal doivent être maintenus dans leur vocation d'agrément paysager et d'espace ouvert au public.

Créer une place de la gare afin de mieux intégrer la gare dans le centre-ville et de sécuriser les abords de la gare.

Affirmer la promenade des quais de Seine comme promenade majeure : déjà pratiquée en tant que telle, la promenade en bord de Seine doit être aménagée pour faciliter les modes de déplacement doux et gérer la cohabitation avec les véhicules automobiles.

S'appuyer sur ces espaces publics de convivialité pour **le développement de la trame verte et bleue en milieu urbain**.

3.2 Favoriser la cohérence urbaine entre l'est et l'ouest des voies ferrées

Renforcer les liens fonctionnels : améliorer et développer de nouvelles liaisons de part et d'autre de la voie ferrée de façon qualitative et sécurisée pour les piétons sous la forme de passerelles ou de passages souterrains, notamment entre le parking de la gare et la rue du Bac.

Renforcer les liens paysagers : conserver voire prolonger les vues réciproques de la plaine et du coteau en s'appuyant notamment sur le tracé du maillage viaire, à accompagner éventuellement d'un traitement adéquat des espaces publics.

Renforcer les liens écologiques : développer la trame verte à partir de la voie ferrée, en lien avec le parc des sœurs d'une part, et les bords de Seine, les espaces publics et les jardins privés d'autre part.

Revaloriser le triangle des Sœurs qui constitue un lieu d'articulation essentiel entre le Parc des Sœurs et la rue du Bac : ce secteur mérite d'être intégré au reste du tissu urbain mixte du cœur de ville, et faire l'objet d'une réflexion particulière sur une programmation mixte (logements, équipements,...).

3.3 Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture, notamment vers la gare et le centre-ville

Conforter la gare comme point de convergence tous modes (bus, piétons, vélos...) : sécuriser ses abords et offrir des conditions de stationnement pour tous les modes satisfaisantes tout en portant une attention particulière à la structuration des fronts bâtis de part et d'autre de la gare.

Optimiser les déplacements motorisés : compléter le maillage viaire, notamment à l'occasion d'opérations de renouvellement urbain, en interdisant la constitution de voies en impasse.

Développer les modes doux et gérer le stationnement automobile :

- Gérer le stationnement automobile selon l'usage et intégrer des principes de stationnement vélo sur le domaine public ou privé dans un souci d'insertion paysagère des aires de stationnement
- Compléter le réseau de sentes et allées lors des opérations de renouvellement urbain.

Schéma

