

Département du Val de Marne

Commune d'Ablon-sur-Seine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 :

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :



Agence Trans-Faire | environnement

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste



Sommaire

INTRODUCTION

| | |
|--|----------|
| Le périmètre de l'OAP | 6 |
| L'aménagement | 7 |
| 1. Le programme..... | 7 |
| 2. Le paysage urbain et le cadre de vie | 7 |
| 3. Le fonctionnement urbain..... | 8 |
| 4. Intégrer les problématiques environnementales dans la conception de l'aménagement : | 9 |

Introduction

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Le contenu des « orientations d'aménagement et de programmation » est précisé à l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements...*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

La commune d'Ablon-sur-Seine étant non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation ne peuvent pas contenir de dispositions en matière d'habitat et de transports.

Le PLU d'Ablon-sur-Seine définit une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation sur le « **Triangle des Sœurs** », classé en zone à urbaniser, zone « AU », afin de s'assurer de l'aménagement cohérent de cette extension urbaine avec le reste de la ville et tout particulièrement le centre-ville.

La portée juridique de cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est précisée à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme qui stipule que tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Le périmètre de l'OAP

Le Triangle des Sœurs, périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), est un site stratégique situé à proximité immédiate de la gare et du centre-ville d'Ablon-sur-Seine de 1,8 hectare, aujourd'hui très faiblement urbanisé.

Il est délimité :

- à l'ouest par la voie Fret ferrée, ligne SNCF grande ceinture ;
- au nord par les fonds de parcelles situées rue d'Estienne d'Orves et la rue de Mons ;
- à l'est par la voie ferrée Ligne SNCF Paris Austerlitz/Bordeaux et RER C ;
- au sud par le rapprochement des deux voies ferrées.

Le site du Triangle des Sœurs est découpé en deux grandes propriétés :

Le **parking public de la gare** à l'est du site, très largement paysagé et arboré, qui pâtit d'une image négative et d'insécurité. Il est accessible en voiture depuis la rue d'Estienne d'Orves au nord, et à pied au sud par le tunnel (passage du 20 août 1944) sous la voie ferrée, cheminement piéton qui rejoint la rue du Bac. L'extrémité sud du site forme un triangle « désaffecté », plus ou moins en friche.

Au nord-ouest du site, les terrains du **groupe scolaire Sacré Cœur** (situé de l'autre côté de la voie Fret ferrée), occupés par les **équipements sportifs de plein air** de l'école et la voie privée de desserte de l'école - bordée d'un mail planté - qui franchit par une passerelle la voie ferrée est.



L'aménagement

En matière d'aménagement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Triangle des Sœurs » définit les principes permettant d'assurer le bon fonctionnement urbain et d'organiser un développement durable intégrant les problématiques environnementales.

L'aménagement du site du Triangle des Sœurs se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble de restructuration du centre-ville et du pôle gare, matérialisé par la présente OAP et le périmètre d'attente.

1. Le programme

Le Triangle des Sœurs a vocation à accueillir un programme mixte à dominante d'habitat, d'une densité de 55 logements/hectare soit une centaine de logements, et le stationnement qui lui est lié. Le stationnement sera, pour la plus grande part, réalisé en sous-sol.

Des équipements publics à vocation scolaire et/ou socioculturelle pourront trouver place au sud du site.

Le parking actuel de la gare pourra être reconfiguré et/ou transformé sur tout ou partie en parking en superstructure. En complément, des programmes d'activités (notamment tertiaires) pourraient être réalisés le long de la voie ferrée servant notamment d'écran phonique pour les logements.

Ce programme participera à renforcer la mixité fonctionnelle de ce quartier, et plus largement celle du centre ville d'Ablon-sur-Seine.

Le quartier comprendra également des espaces verts de proximité.

2. Le paysage urbain et le cadre de vie

Le projet d'ensemble devra assurer une cohérence urbaine en tenant compte du site, de sa topographie et de l'environnement paysager et urbain qui jouxte le Triangle des Sœurs.

Il assurera la création et/ou le maintien d'espaces végétalisés et plantés, afin d'assurer un traitement paysager qualitatif. La qualité des espaces publics sera particulièrement étudiée. L'allée plantée existante à l'ouest parallèle au parc de stationnement actuel sera valorisée. Une attention particulière sera portée aux cheminements qui conduisent aux passages sous les voies ferrées. Une étude propre aux tunnels, celui existant et celui à créer, devra être menée.

Le parking de la gare devra être repensé dans un objectif d'optimisation du foncier en pied de gare. Sa requalification devra intégrer la possibilité à moyen ou plus long terme de réaliser des constructions d'immeubles de bureaux. Ces constructions constitueraient une façade urbaine pour les logements situés dans le Triangle des Sœurs.

Un soin particulier sera apporté aux abords des constructions nouvelles pour la qualité de vie des habitants.

Les équipements publics seront situés à proximité du débouché des passages souterrains.

L'architecture des constructions s'inscrira dans la modernité d'aujourd'hui en intégrant les objectifs du développement durable, notamment les économies d'énergie.



3. Le fonctionnement urbain



L'aménagement du site intégrera un réseau de voiries et de cheminements qui sera relié aux voiries déjà existantes :

- La desserte principale voiture se fera depuis la rue d'Estienne d'Orves au nord,
- Le cheminement sous la voie ferrée au droit du passage du 20 août 1944 sera réaménagé et rendu plus lisible et élargi depuis la rue du Bac ;
- Un nouveau passage sous la voie ferrée sera réalisé plus au nord pour relier le Triangle des Sœurs à la rue du Bac. Ce passage pourra être uniquement à vocation piétonne ou être à vocation mixte permettant d'intégrer plus fortement le Triangle des Sœurs au centre-ville et pour une meilleure prise en compte de la sécurité des personnes ;
- Le maillage de chemins piétonniers sera relié à la passerelle existante sur la voie ferrée est (fret) et reliera le parc des sœurs à l'ouest.



Légende

Liaisons existantes
 Liaison mixte
 Cheminement piéton

Liaisons futures
 Liaison mixte
 Cheminement piéton

4. Intégrer les problématiques environnementales dans la conception de l'aménagement :

Le projet d'aménagement devra justifier de principes visant à limiter l'exposition des habitants aux nuisances phoniques liées aux infrastructures de transports. Afin de limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants, une attention particulière sera portée à la spatialisation des programmes.

Le projet d'ensemble devra assurer une gestion des eaux pluviales optimale visant à favoriser l'infiltration des eaux, pouvant être intégrée aux principes de paysagement du quartier. En outre, il devra respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la Marne et de la Seine approuvé le 12 novembre 2007. Cette partie du site étant en zonage réglementaire bleu (centre urbain).

Il devra justifier de principes d'aménagement, telle que l'orientation des bâtiments, et le recours aux dispositifs constructifs favorisant les économies d'énergie et des ressources, ainsi que le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture.

La trame verte du secteur formera un réseau articulé autour des éléments arborés et arbustifs existants à proximité des voies ferrées, qui jouent un rôle de continuité écologique en milieu urbain, notamment pour les reptiles, l'avifaune et l'entomofaune.