

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE (94)

**COMMUNE
D'ORMESSON-SUR-MARNE**



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**PLU approuvé
le 28/12/2015**

**Mairie
10, avenue Wladimir d'Ormesson
94490 Ormesson-sur-Marne**

Tél. : 01 45 76 95 28

<http://www.ville-ormesson-sur-marne.com/>

VISA

Sommaire

INTRODUCTION	3
---------------------	----------

POURQUOI DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE P.L.U. ?	4
---	----------

LES CHATELETS	5
----------------------	----------

DESCRIPTION DE LA ZONE	5
------------------------	---

OBJECTIFS.	5
------------	---

PRINCIPES D'AMENAGEMENT.	6
--------------------------	---

→ COMPOSITION URBAINE	6
-----------------------	---

→ DEPLACEMENTS	6
----------------	---

→ ESPACES VERTS	6
-----------------	---

DOCUMENT GRAPHIQUE :	7
----------------------	---

LES CANTOUX – PINCE VENT	8
---------------------------------	----------

DESCRIPTION DE LA ZONE	8
------------------------	---

OBJECTIFS.	8
------------	---

PRINCIPES D'AMENAGEMENT.	9
--------------------------	---

→ COMPOSITION URBAINE	9
-----------------------	---

→ DEPLACEMENTS	9
----------------	---

→ ESPACES VERTS	9
-----------------	---

DOCUMENT GRAPHIQUE :	10
----------------------	----

Introduction

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, soit le 28/12/2015):

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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur à la date d'approbation de l'élaboration du présent PLU, soit le 28/12/2015):

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

N.B : Les scénarios présentés dans ce document n'ont pas vocation à être des plans de masse de secteur, mais simplement des illustrations d'une traduction possible des principes énoncés dans les OAP.

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration. Elles permettent également d'élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Le document graphique et les principes et objectifs indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre, les respecter dans l'esprit.

Secteurs à aménager ou à restructurer concernés par une OAP



Les Châtelets

Description de la zone



Situés en entrée de ville Ouest, le site concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation est desservi par la RD111 au sud, la rue du pont de Chennevières à l'ouest et la rue des Châtelets à l'est.

Concerné par l'ancien emplacement réservé pour la réalisation de l'ex-VDO, le site des Châtelets est actuellement occupé par des terrains en friches, quelques pavillons et bâtiments en plus ou moins bon état et quelques activités peu valorisantes : garages d'occasion, maçonnerie, démolition...

Le quartier d'habitat individuel en partie concerné par l'OAP n'est desservi que par quelques rues étroites (Brétigny, Châtelets..).

Le parcellaire est assez lânière, en lien avec le relief marqué de la zone : Le point bas est à 40 m d'altitude, le point haut à 65 m.

Objectifs.

Les objectifs sont les suivants :

- requalifier l'entrée de ville en implantant de nouveaux logements collectifs et individuels, (en accession et sociaux), des résidences pour étudiants et seniors ainsi que des équipements nécessaires aux habitants actuels comme nouveaux,
- contribuer à la réalisation de l'objectif de nombre de logements sociaux en application de la Loi ALUR et du Contrat de mixité sociale,
- créer une voie nouvelle accueillant un Transport en Commun en Site Propre « Altival »¹ pour le passage bus comme des circulations automobiles et douces (piétons et cycles),
- élargir une partie des voies existantes pour faciliter les déplacements de desserte locale du quartier nouvellement créé et réaliser des transversales piétonnes pour améliorer les circulations douces,
- maintenir des espaces verts et des espaces boisés au sein des futurs îlots pour assurer les continuités écologiques entre le domaine de Retz et les bords de Marne.

¹ Le tracé de cette voie est donné à titre indicatif.

Principes d'aménagement.

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine

L'OAP prévoit l'implantation de logements et d'équipements publics.

De nouveaux logements pourront s'implanter dans les nouveaux ilots créés. Des logements intermédiaires à individuels permettront de gérer la transition avec le quartier environnant. Des logements collectifs pourront être réalisés en contrebas et s'inséreront harmonieusement dans la pente, par exemple, en enterrant les stationnements selon la géologie et l'économie du projet.

Les vues sur Paris seront préservées au maximum.

L'objectif est de réaliser au minimum une résidence étudiante de 80 chambres et une résidence 3^{ème} âge de 80 chambres sur le secteur. La densité minimum sera de 35 logements / hectare (cette densité inclut les espaces dédiés aux équipements).

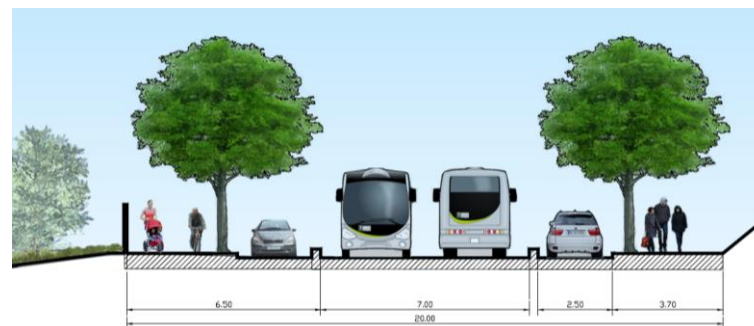
Un équipement scolaire et/ou de type petite enfance pourrait être construit dans le secteur des Châtelets en fonction des besoins.

→ Déplacements

Dans le secteur de Châtelets, une voie nouvelle sera réalisée pour accueillir le projet Altival reliant la gare RER A de Sucy - Bonneuil à la gare RER A de Noisy-le-Grand – Mont d'Est. Les bus Tzen y circuleront à double sens sur une voirie réservée. Deux voies de circulation apaisée seront réalisées pour permettre les déplacements automobiles pour la desserte du quartier. De larges trottoirs plantés rendront les déplacements piétons et cycles agréables.

La rue des Châtelets et une partie de Brétigny seront élargies à 8m pour faciliter les déplacements automobiles, mais aussi pour assurer la meilleure défense incendie et le ramassage des déchets ménagers. La rue de l'Alma sera elle aussi élargie et une raquette de retournement sera réalisée à son extrémité.

Les escaliers de l'Alma seront maintenus afin de permettre les déplacements piétons vers la rue du pont de Chennevières. D'autres cheminements piétons s'inséreront dans la pente pour redécouper des ilots constructibles et faciliter les déplacements doux entre le fond de vallée et le haut du plateau.



→ Espaces verts

Une autorisation de défrichement sera à demander dans le cadre de l'aménagement de la zone, du fait de la présence de boisements de 0,5 ha au titre des articles L.341-1 et L.214-13 et suivants du code forestier.

La continuité boisée depuis le domaine de Retz sera maintenue par une mosaïque d'espaces verts privés et publics afin de préserver les liaisons écologiques existantes.

Le long de la voie de chemin de fer, une zone tampon de plantation compatible avec les servitudes SNCF sera maintenue dans le but d'assurer une interface végétalisée.

La voie accueillant le TCSP sera largement plantée pour l'intégrer au mieux au sein du paysage boisé du coteau.

Document graphique :



Les Cantoux – Pince Vent

Description de la zone



Situés en entrée de ville Est, les deux sites concernés par la présente orientation d'aménagement et de programmation sont desservis par la RD111 et la rue des Cantoux.

A l'ouest, le site des Cantoux est actuellement occupé par une friche agricole enclavée au cœur d'un quartier d'habitat individuel, à proximité de la zone industrielle de Chennevières.

A l'est, le site de Pince Vent correspond à une partie du Golf non bâtie n'accueillant aucun élément de parcours, entre les villas du golf et la RD4, mais aussi à des parcelles plus ou moins bâties au nord de l'Avenue Wladimir d'Ormesson.

Objectifs.

Les objectifs sont les suivants :

- orienter le réaménagement de la RD111 vers une réduction des vitesses, une sécurisation des traversées piétonnes. La limitation de tonnage des poids-lourds sur la RD111 dans la traversée de la ville contribuera à la sécurisation et la pacification du nouveau quartier.
- créer une véritable liaison verte rue des Cantoux comme indiqué au SDRIF, notamment via des aménagements propices au développement de la biodiversité (alignements d'arbres, plantations tapissantes...).
- construire de nouveaux logements, contribuant à la réalisation de l'objectif de nombre de logements sociaux en application de la Loi ALUR et du Contrat de mixité sociale, et des équipements publics en fonction des besoins.

Principes d'aménagement.

Recommandation :

Afin de faciliter l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, il est recommandé de justifier en quoi le projet est compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

→ Composition urbaine

L'OAP prévoit l'implantation de logements dans les nouveaux ilots créés. L'objectif est de réaliser un minimum de 295 logements locatifs sociaux sur le secteur avec un minimum de 35 logements / hectare (cette densité inclut les espaces dédiés aux équipements).

Un équipement scolaire pourrait être construit dans le secteur des Cantoux en fonction des besoins.

→ Déplacements

Dans le secteur de Pince Vent, une voie nouvelle sera réalisée pour desservir le futur quartier. Elle pourra être partagée pour sécuriser les cycles. Elle permettra de desservir les parcelles constructibles grâce à deux branchements sur la RD111. La voie nouvelle sera équipée d'une aire de retournement à son extrémité afin d'assurer la fluidité du trafic, la sécurité incendie et l'enlèvement des déchets. Une liaison piétonne permettra de relier cette voie nouvelle à la rue Maryse Bastié. Elle ne sera pas accessible aux automobiles.

Dans le secteur des Cantoux, deux voies orientées nord/sud se brancheront sur la rue Constantin Limpens, la rue de la plaine et le chemin de la Queue-en-Brie. Ce dernier sera requalifié en rue dont l'extrémité sera aménagée pour faciliter le retournement des véhicules. Son caractère de chemin sera maintenu en direction de Chennevières-sur-Marne.

→ Espaces verts

Le long de la RD111, une zone tampon de plantation sera réalisée dans le but d'assurer une interface végétalisée entre la voie et les résidences.

Dans le secteur Pince Vent, des bandes d'espaces verts privés perpendiculaires à la RD111 préserveront les vues vers le Golf.

Dans le secteur des Cantoux, un espace tampon vert sera réalisé au contact des équipements sportifs.

La rue des Cantoux doit permettre d'assurer la liaison verte inscrite au SRCE au moyen de plantations sur l'espace public ainsi que de jardins privés en avant des constructions de part et d'autre de la voie.

Document graphique :

