



Révision Générale du PLU

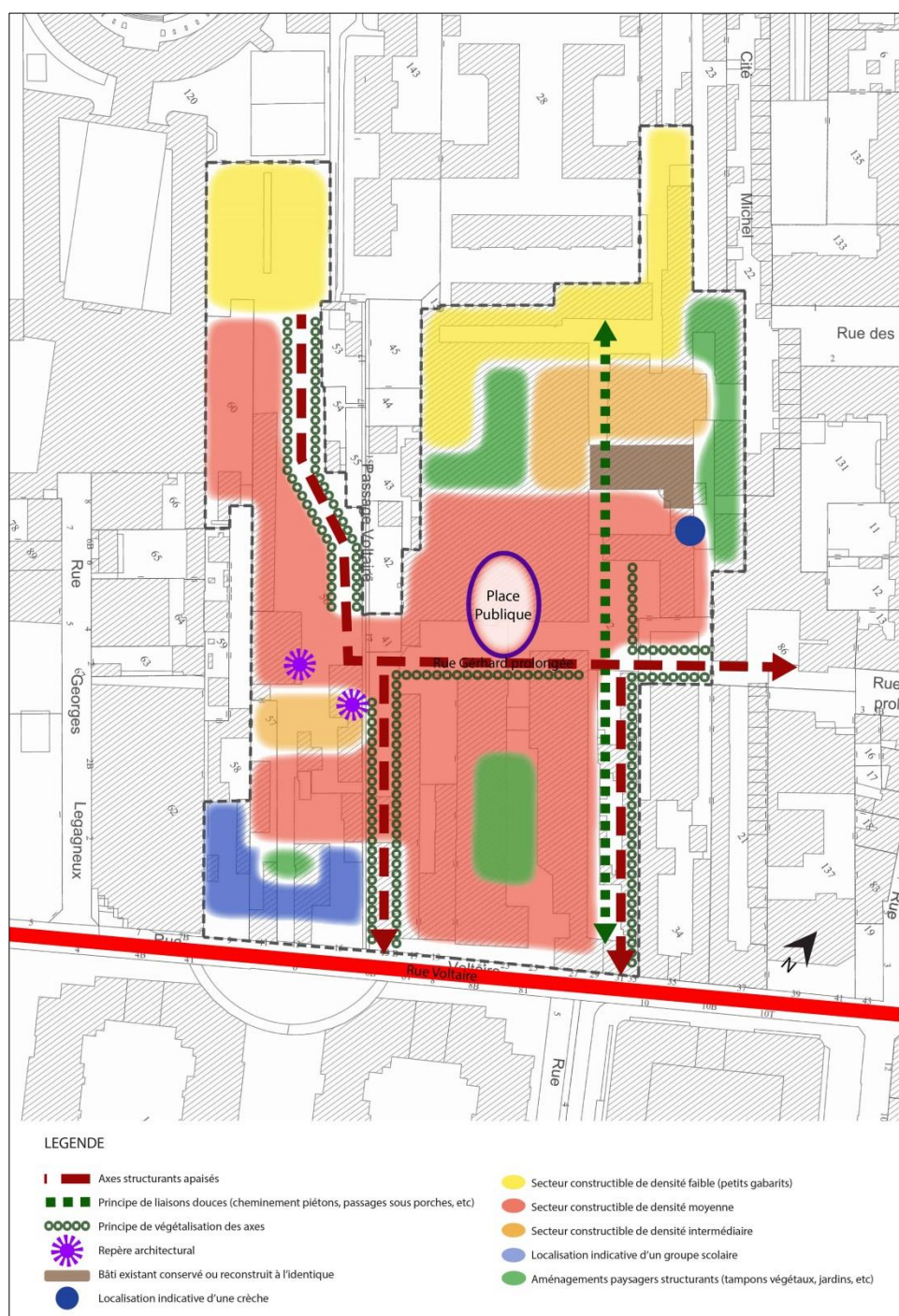
3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

D'une superficie d'environ 2,4 hectares, ce secteur situé dans le quartier Pressensé - Rives de Seine, est un site à caractère industriel en reconversion, occupé en partie par la société de blanchisserie Elis et des sociétés annexes ainsi que du logement associés. Compte tenu de ses occupations de sol antérieures, un plan de gestion est en cours pour définir les mesures de dépollution nécessaires. Le secteur desservi par la rue Voltaire ne possède pas d'accès en cœur d'îlot autres que des passages. Il nécessite d'être désenclavé.

L'enjeu communal se fonde ainsi sur la volonté de réintégrer ce secteur dans une dynamique résidentielle, accompagnée des services indispensables à cet apport de population : crèche, groupe scolaire, commerces,....

Ce nouveau lieu de vie sera structuré de jardins, de cours et d'une place publique et sera animé de commerces, de services et d'équipements de proximité.

Cet aménagement sera également l'occasion de constituer une armature viaire cohérente en recréant des liaisons simples avec la trame existante, pour désenclaver le quartier.



Programmation

L'ambition communale est de développer un nouveau quartier d'habitat, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires (circulations douces, densité, aménagements paysagers,...).

Le quartier se développera depuis un maillage structurant apaisé, s'intégrera dans la composition générale de l'environnement proche, avec des transitions douces en termes de densité, et sera séquencé de masses vertes et d'espaces publics qualitatifs.

Ce quartier durable offrira une nouvelle offre résidentielle d'une capacité d'environ 500 logements diversifiés, en favorisant un bâti compact aux densités raisonnées.

Le développement d'une dynamique commerciale et de services est également prévu. Ce nouveau quartier résidentiel sera en effet animé, en cœur de quartier, de commerces et de services de proximité (environ 850m² de surface de plancher), dont la localisation sera favorisée autour de la place publique, desservie directement de cheminements directs et doux depuis la rue Voltaire et la rue Gérard prolongée.

Parallèlement, la ville veille également à répondre aux besoins en équipements publics de proximité, notamment en matière scolaire et de la petite enfance. C'est la raison pour laquelle, il sera prévu un groupe scolaire de 10 classes situé le long de la rue Voltaire, et dont l'accès sera sécurisé par des déposes-minute. La localisation de la crèche sera favorisée au sein du quartier pour des raisons de sécurité et de cadre de vie plus paisible.

Desserte

Ce secteur sera désenclavé par le biais d'une nouvelle ossature viaire apaisée, connectée à la rue Voltaire et prolongée jusqu'à la rue Gérard. Elle permettra de distribuer l'offre de stationnement en sous-sol, localisée en cœur d'opération et en premier plan depuis la rue Voltaire. Ce parti permettra de libérer toute la partie Ouest du secteur des automobiles et ainsi de penser autrement les déplacements dans le quartier résidentiel. L'évolution des déplacements sera fondée sur la limitation de la place accordée à la voiture et à son stationnement et sur la priorité aux piétons et aux vélos. La préservation d'espaces calmes étant une volonté forte.

Qualités urbaine et architecturale

Les prescriptions en matière d'architecture imposent une intégration dans le grand paysage environnant avec la prise en compte des référents locaux.

L'objectif repose sur la volonté d'offrir une forme urbaine et une architecture attractive, tant pour les futurs habitants que pour les riverains. Ainsi, les gabarits et les hauteurs du bâti seront finement étudiés.

Les nouvelles morphologies du bâti du quartier seront influencées par de réelles réflexions sur les hauteurs et les gabarits mitoyens et la nécessité de ménager des cœurs d'îlots paysagers et des aménagements paysagers à l'intérieur du quartier, afin de créer des respirations dans le tissu urbain.

Il sera proposé des typologies architecturales variées et intégrées à l'environnement.

Le site possède un bâtiment d'architecture ancienne (cadastré AB142), témoin du passé industriel du secteur. L'ambition est de le réhabiliter ou de le reconstruire à l'identique.

Paysage et biodiversité

La biodiversité sera présente sur le quartier où seront dessinés des masses et des maillages végétaux composées de plantations adaptées au climat et au sol.

Il s'agira de réintroduire des trames vertes (jardins privatifs, jardins partagés, jardin pédagogique,...) connectés par des continuums végétaux constitués par la plantation de la trame viaire et douce du quartier.

Il sera créé des espaces publics qualitatifs (la place publique plantée, zone de rencontre, pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres, des cours et placettes intermédiaires, voies plantées d'arbres).

Le maillage végétal sera mis en place à l'échelle du quartier et de l'îlot. Le choix préférentiel porte sur la plantation d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorable à l'habitat des espèces faunistiques locales. Par ailleurs, ces essences végétales ont l'avantage d'être en général moins allergènes que les essences exotiques.