

**Département de Seine et Marne
Commune de LAGNY-SUR-MARNE**

Dossier d'enquête publique

Plan Local d'Urbanisme (PLU) Modification n°2

3 – Le règlement graphique modifié



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 13 septembre 2018

Modification n° 1 : 10 octobre 2023

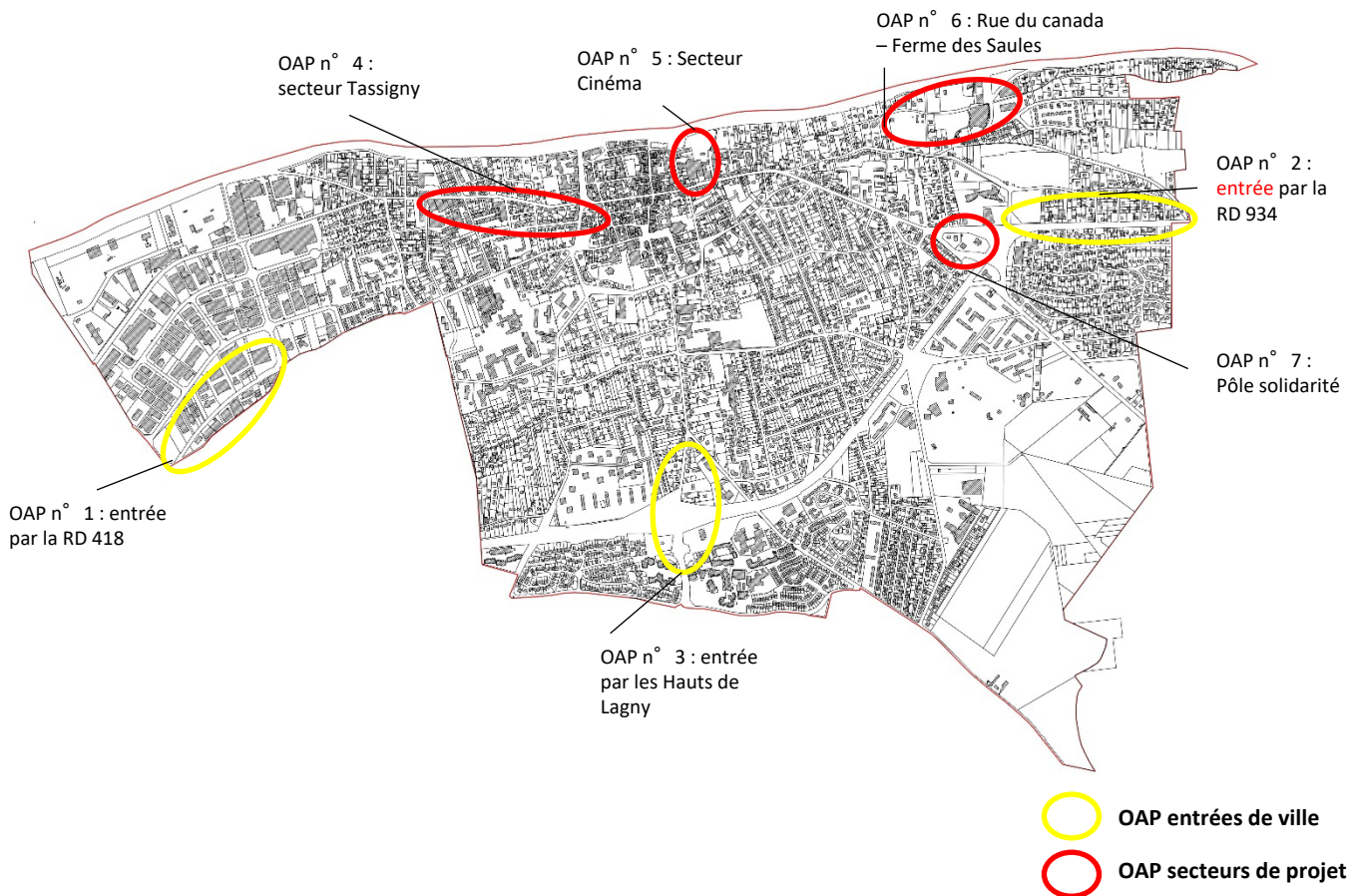
Modification n°2 : Dossier pour enquête publique

Localisation

Ces différents secteurs et leurs orientations d'aménagement constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

7 secteurs d'OAP sectorielles ont été arrêtés, de deux types :

- Le premier concerne l'OAP n° 1, l'OAP n° 2 et l'OAP n° 3. Il accompagne et guide la requalification des entrées de ville.
- Le second concerne l'OAP n° 4, l'OAP n° 5, l'OAP n° 6 et l'OAP n° 7. Il accompagne et guide la mutation des secteurs de projet



OAP n° 1 : entrée par la RD 418

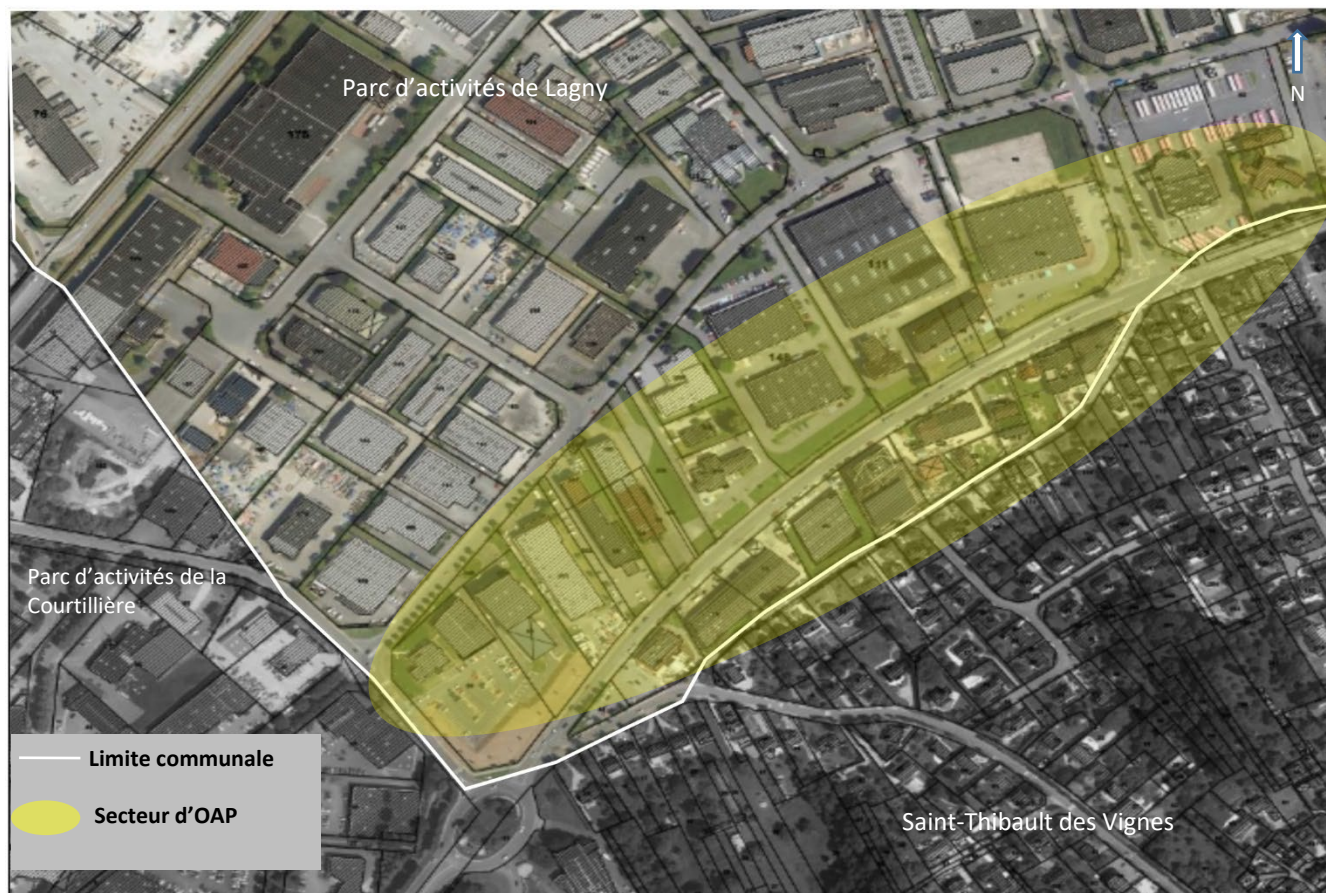
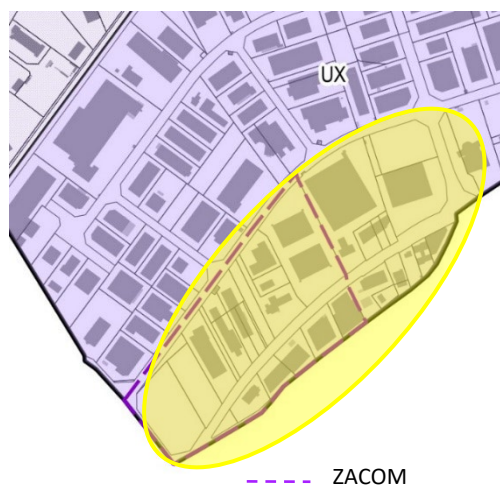
SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne l'entrée de ville Ouest, traversant la ZAE de Lagny, via la RD418. Cet axe structurant génère un trafic de desserte et de transit important.

L'OAP concerne la zone d'activités économiques implantée, de part et d'autre du premier tronçon de l'Avenue du Général Leclerc, depuis la limite Ouest de la commune avec Saint-Thibault-des-Vignes, jusqu'à la rue Branly.

Le secteur se trouve en zone UXc du PLU. Par ailleurs, il est situé en partie dans la ZACOM Entrée de Territoire Ouest délimitée dans le SCOT Marne, Brosse-et-Gondoire.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte.



OAP n° 1 : entrée par la RD 418

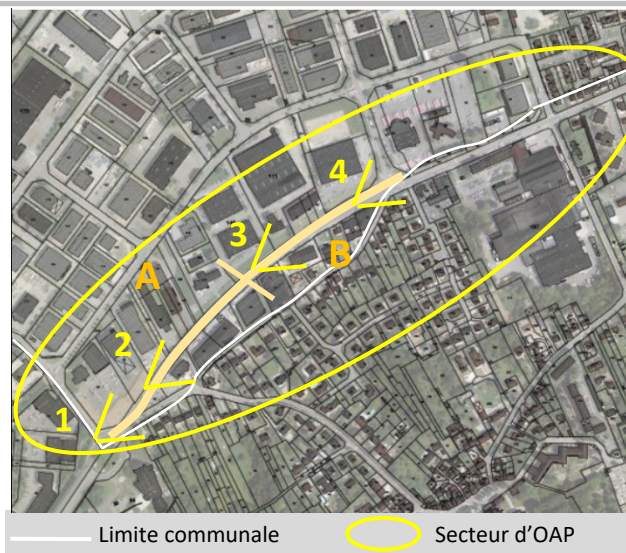
EMPRISES PUBLIQUES:

Le secteur d'étude correspond à la traversée de la zone d'activités par l'avenue du Général Leclerc sur un linéaire d'environ 500m.

Séquence A. A l'entrée de la zone d'activités, le paysage urbain est particulièrement confus et peu lisible. L'espace public est mal délimité, du fait d'alignements hétérogènes, de la profusion de panneaux d'affichage publicitaire et des réseaux aériens. L'élargissement de la voirie (entre 12 et 15m), et le stationnement non maîtrisé des véhicules (VL et PL) sur les trottoirs et les accotements rendent les cheminements piétons et cycles malaisés. Les constructions sont implantées avec un recul de 20 à 25m au nord, et de 3 à 5m au sud.

Séquence B. A l'approche de la rue Branly, l'emprise publique s'élargit pour atteindre 20m. Au sud, quelques pavillons et petits collectifs avec commerces en rez-de-chaussée sont implantés à l'alignement. La présence de clôtures végétales et de bandes engazonnées participe à une définition plus claire de l'espace public. L'intersection avec la rue Branly et le chemin des Marâtres est aménagée par des îlots protégés facilitant la traversée des piétons. Ces îlots protégés sont précédés d'un tourne à gauche.

On peut souligner l'absence d'arbres à grand développement sur l'ensemble de la séquence. Cette absence participe à la perception d'un paysage urbain hétéroclite et peu qualitatif.

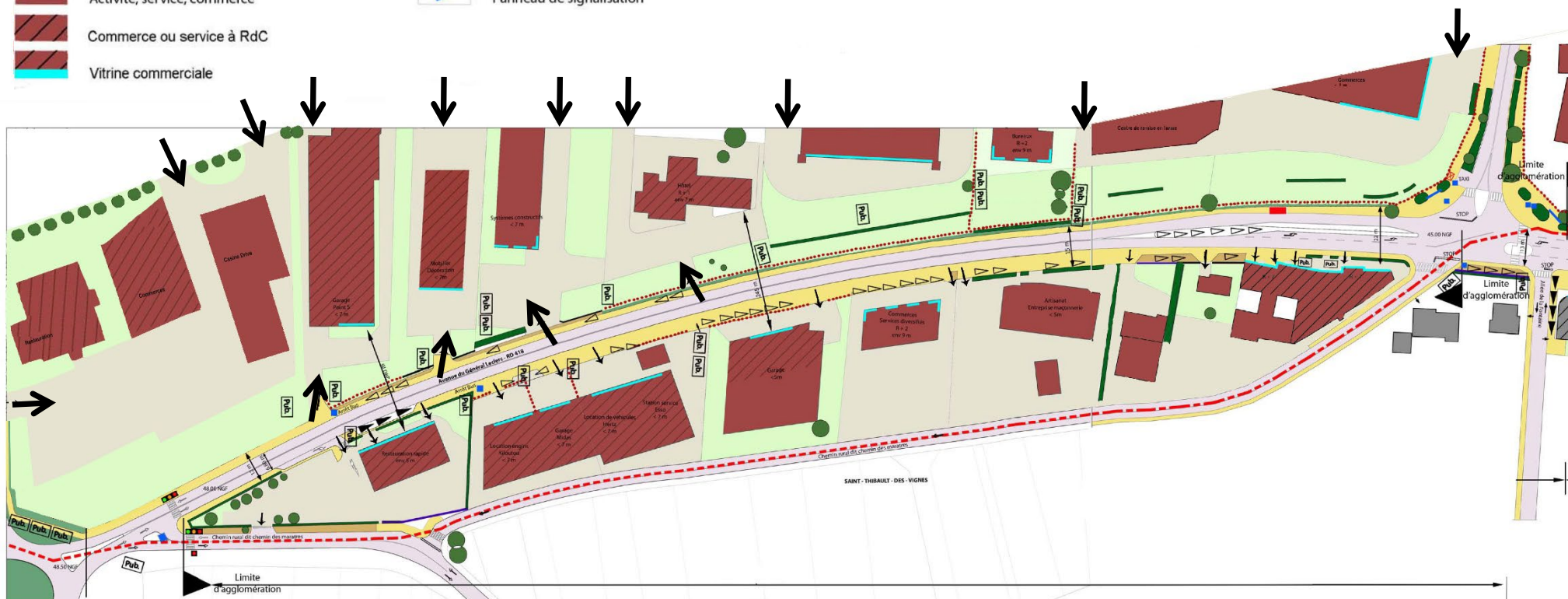


OAP n° 1 : entrée par la RD 418

CONTEXTE URBAIN ET CARACTERISTIQUES DES EMPRISES PUBLIQUES

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------|
|  | Espace vert public |  | Clôture en grillage |
|  | Espace vert privé |  | Clôture (mur + grillage) |
|  | Trottoir minéralisé (enrobé ou béton) |  | Clôture (mur) |
|  | Trottoir non stabilisé |  | Clôture (haies) |
|  | Chaussée enrobée |  | Panneau feu tricolore |
|  | Secteur d'activités |  | Panneau publicité |
|  | Activité, service, commerce |  | Panneau de signalisation |
|  | Commerce ou service à RdC | | |
|  | Vitrine commerciale | | |

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | Entrée véhicules |
|  | Stationnement organisé sur voirie |
|  | Stationnement sauvage |
|  | Abris bus |
|  | Limite communale |
|  | Limite d'agglomération |



Source actualisée : Etude sur les requalifications des entrées de ville – Commune de Lagny-sur-Marne. EGA, Avril 2011

Echelle: 1/1000

OAP n° 1 : entrée par la RD 418

LES TISSUS URBAINS

Créée dans les années 70, la zone d'activités, enserrée dans les urbanisations existantes de Saint-Thibault-des-Vignes et de Lagny, est arrivée au terme de son extension. Ce secteur accueille aujourd'hui une forte proportion de commerces et de services accessibles au public de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc.

La mutation de la zone industrielle en zone commerciale s'observe sur la frange sud du parc d'activités, entre l'avenue du Général Leclerc et le chemin des Marâtres, avec un secteur accueillant restaurants, bureaux, commerces, garages et quelques logements au dessus des commerces. Ce secteur assure la transition entre la zone pavillonnaire de Saint Thibault-des-Vignes et les grandes emprises dédiées aux activités logistiques et industrielles, au nord.

La taille des parcelles et le gabarit des constructions tendent à se réduire à l'approche de la rue Branly. Le traitement des façades et des clôtures donnant sur le chemin des Marâtres et la zone pavillonnaire se déployant au sud, est peu qualitatif, à l'exception de quelques haies et alignements d'arbres.

Au nord de l'avenue du Général Leclerc, l'aspect extérieur hétérogène et parfois dégradé des constructions, des enseignes et des clôtures contribuent à la dégradation du cadre paysager et urbain, malgré la présence de bandes engazonnées en limite de l'espace public.



— Limite communale

■ Equipement public

■ Activités secondaires et tertiaires

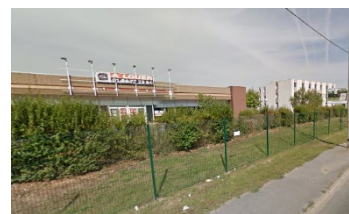
○ Secteur d'OAP

■ Logements

■ Commerces / Services accueillant du public



Clôtures peu qualitatives donnant sur le chemin des Marâtres en frange de la zone pavillonnaire de Saint-Thibault-des-Vignes.



Aspect extérieur des constructions au nord de l'avenue du Général Leclerc.



Petit collectif à l'intersection de l'avenue et du chemin des Marâtres.

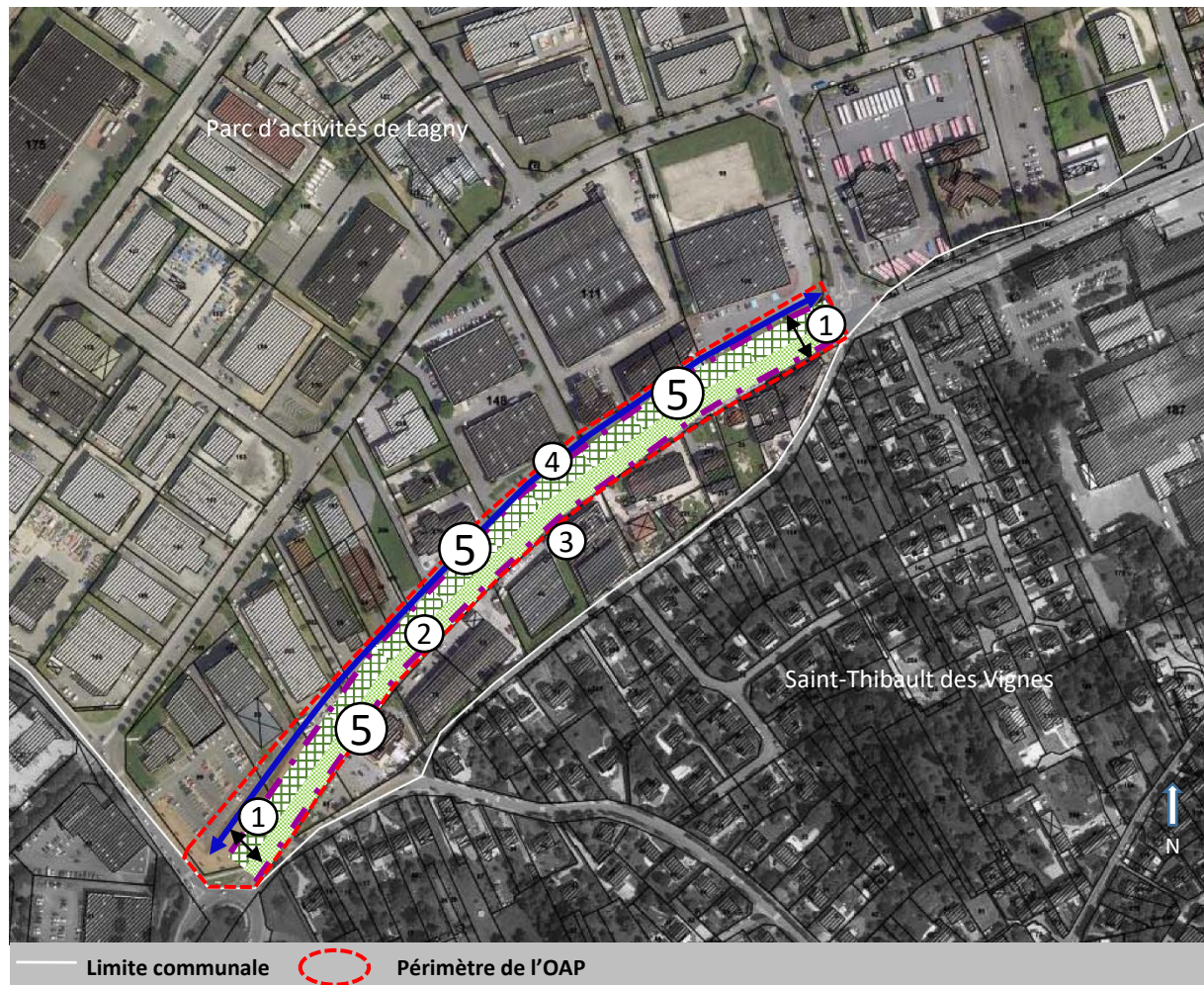
OAP n° 1 : entrée par la RD 418

ENJEUX

L'aménagement du secteur doit permettre de requalifier l'avenue du Général Leclerc afin de répondre à la mixité des usages observés (circulations et dessertes PL et VL, stationnements, cheminements piétons et cycles, transport en commun) et à la diversification des fonctions attendue sur la zone. Ce projet fait l'objet de l'inscription d'un emplacement réservé (N° 1) sur la section concernée.

Traitement paysager et espaces publics

- ① Augmenter l'emprise publique pour mieux qualifier le secteur.
- ② Engager une requalification de l'espace public élargi.
- ③ Harmoniser et qualifier le traitement des limites avec l'espace public.
- ④ Renforcer la lisibilité urbaine de l'avenue
- ⑤ Limiter l'affichage publicitaire



ORIENTATIONS / PROGRAMMES

- ① Augmenter l'emprise publique sur les parcelles privées au nord de la voirie dans le but d'étendre l'emprise publique à 26 m environ afin de permettre la requalification du secteur et d'intégrer un partage de la voirie prenant en compte tous les modes de déplacements
- ② Requalifier l'emprise publique en intégrant un double alignement d'arbres à grand développement, des emprises piétons cycles et des espaces de stationnement rationalisés.
- ③ Uniformiser le traitement des clôtures.
- ④ Imposer les implantations bâties sur un principe parallèle à la rue afin de renforcer la continuité urbaine de l'avenue.
- ⑤ Mutualiser et réduire la taille des panneaux en cohérence avec le Règlement Local de Publicité..

OAP n° 2 : entrée par la RD 934

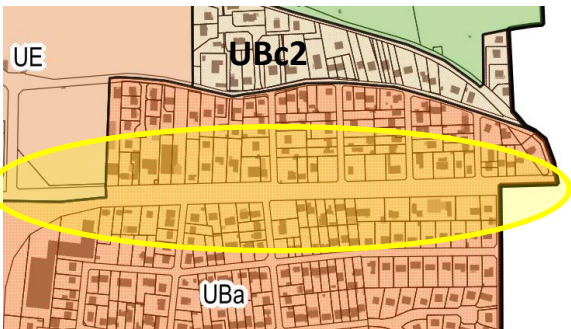
SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne l'entrée de ville Est, via la RD 934, depuis sa limite avec Montévrain jusqu'à son intersection avec l'avenue Bonnet, sur environ 700 mètres.

La RD934, ancienne nationale 34, constitue un axe historique à la sortie de Lagny-sur-Marne en direction de Meaux. A l'échelle de la commune, il s'agit d'un axe routier majeur (15 000 véhicules par jour, en 2014), vecteur d'un trafic de transit important entre les communes avoisinantes et les pôles urbains plus éloignés.

Le tronçon Est du secteur se trouve en zone Uba du PLU, le tronçon ouest en zone UE.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte.



OAP n° 2 : entrée par la RD 934

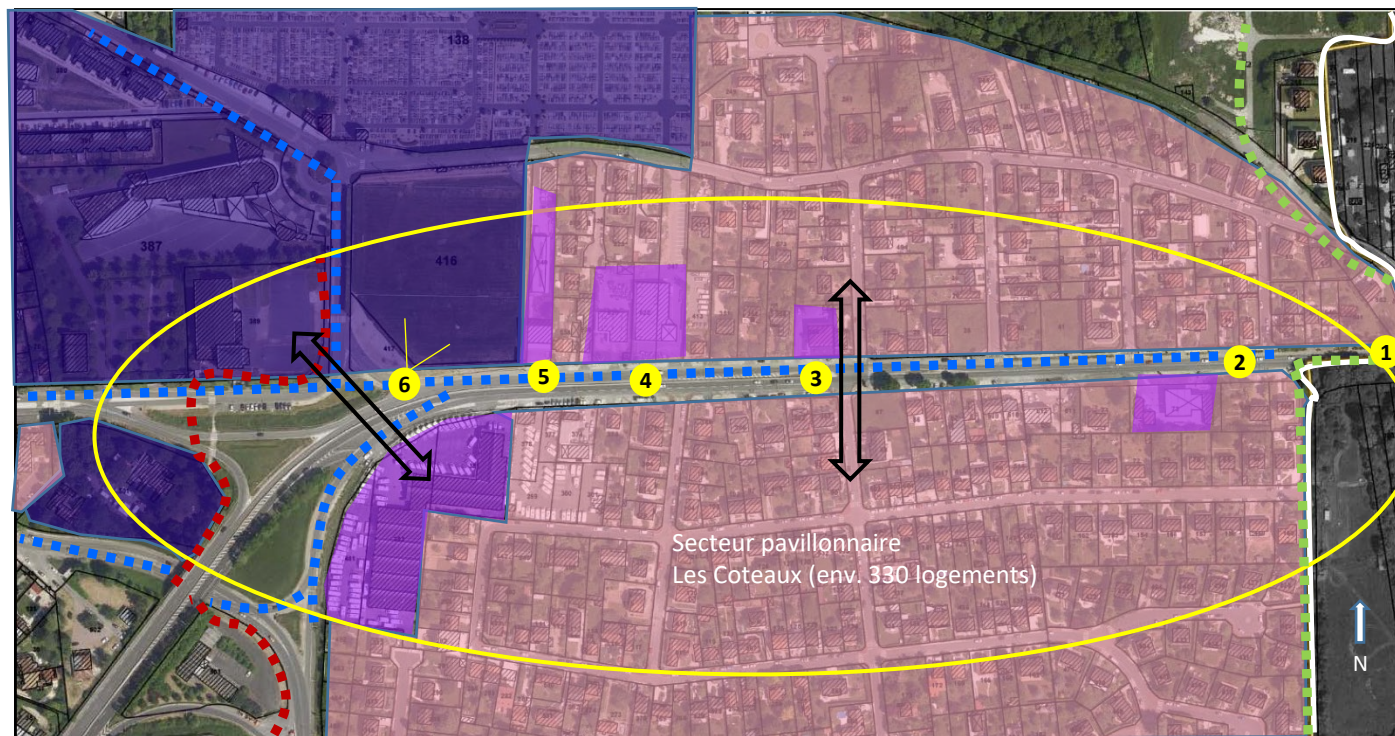
ANALYSE URBAINE

La section considérée reprend le tracé de l'ancienne voie traversant le Faubourg Saint-Denis du Port en direction de Montévrain. La voie traverse et dessert directement un quartier d'environ 500 logements répartis en deux secteurs pavillonnaires de part et d'autre de l'infrastructure. Le secteur des coteaux situé au Sud est légèrement plus dense et plus enclavé fonctionnant essentiellement autour d'une seule entrée, avenue Charles Infrois.

L'avenue Clémenceau est bordée de quelques activités (PME/PMI, Garage, etc.), principalement concentrées en fin de parcours (échangeur avec la RD 231), à l'exception de la station service en limite d'agglomération. Les abords de ces bâtiments d'activités sont encombrés de stationnement visiteurs ou de véhicules d'exposition stockés sur le domaine public.

Le statut de voie rapide génère de fortes nuisances pour les riverains : sécurité liée à la vitesse des véhicules, difficultés d'accès, encombrement du trafic au droit de l'intersection avec l'avenue Charles Infrois, bruit (dépassement constant du seuil de 68 Db pour le bruit routier, servitude relative aux secteurs affectés par le bruit au voisinage d'infrastructures de transport terrestres, de 100m de part et d'autre de la voie).

Le paysage général de l'avenue est celui d'un faubourg urbanisé à dominante résidentielle à proximité des Bords de Marne. Hormis en entrée d'agglomération du fait de la végétalisation abondante des emprises publiques et privées, le caractère paysager du secteur est dominé par sa vocation routière. Ce ressenti est conforté par l'absence de liaisons piétons – cycles ainsi que la présence éparse de panneaux publicitaires et de signalisation tout au long du tracé, dégradant les vues lointaines sur les coteaux de Thorigny.



○ Secteur d'OAP

■ Logements

■ Equipement public

■ Commerces / Services accueillant du public

■ Bus

↔ Liaisons interquartiers

■ Liaison piétonne (Collège / Orly Parc)

■ Liaison douce



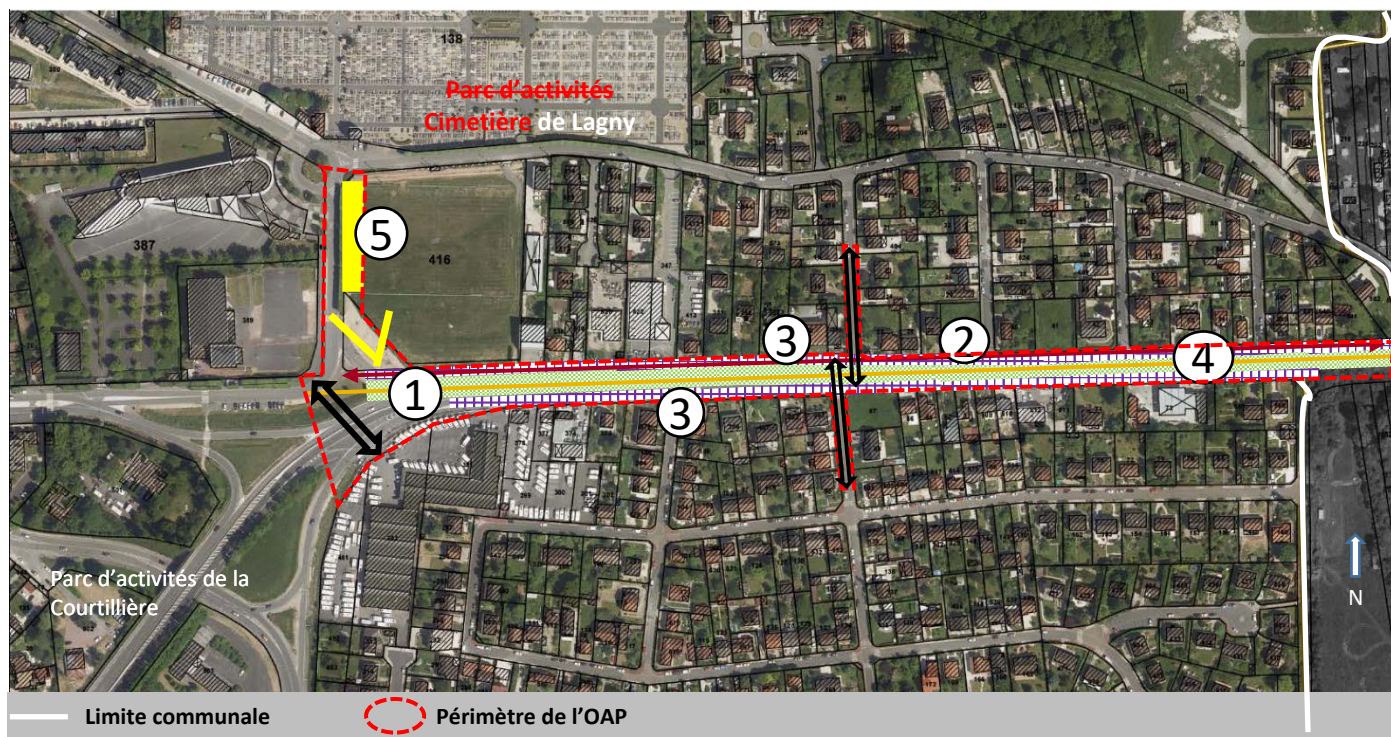
OAP n° 2 : entrée par la RD 934

ENJEUX

L'aménagement du secteur doit permettre une requalification urbaine de l'avenue Georges Clemenceau afin de répondre à la mixité des usages observés (circulations et dessertes, stationnements, cheminements piétons et cycles, transport en commun).

Traitement paysager et espaces publics

- ① Améliorer la qualité du paysage urbain notamment par la suppression des réseaux aériens.
- ② Limiter les surfaces imperméabilisées.
- ③ Limiter l'appropriation des espaces par les véhicules.
- ④ Définir une trame paysagère et protéger les trottoirs.
- ⑤ Ménager une séquence soulignant la vue lointaine vers le coteau de Thorigny au droit du stade et du futur projet de caserne.
- ⑥ Améliorer les liaisons inter-quartiers.



ORIENTATIONS / PROGRAMMES

Pour une requalification urbaine du secteur :

- ① Enfouir les réseaux aériens

- ② Hiérarchiser, requalifier et sécuriser les espaces de circulations véhicules et piétons par la création d'une continuité d'aménagement intégrant tous les modes de déplacements.

- ③ Aménager les délaissés urbains.



- ④ Mettre en place une trame paysagère composée d'un double mail arboré et d'une bande plantée protectrice séparant le trottoir de la chaussée.

- ⑤ Principe d'implantation en retrait d'éventuelles constructions neuves pour la préservation d'une ouverture visuelle vers le coteau de Thorigny

- ⑥ Améliorer la continuité des parcours Nord/Sud pour les piétons et vélos et éventuellement les transports en commun (emplacement de principe)

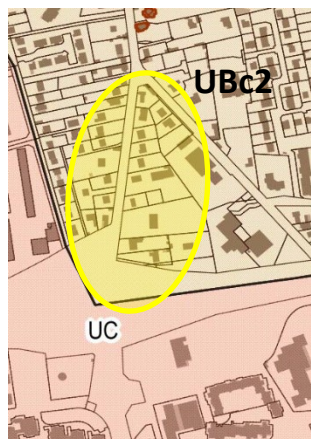
OAP n° 3 : entrée par les Hauts de Lagny (RD 10)

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne l'entrée de ville Sud, traversant la rue Léo Gausson (RD 10) via le carrefour dit des « Hauts de Lagny » entre la RD10 et la RD 934.

Le secteur se trouve en zone UBc2 et UC du PLU.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte.



Accès à la rue Léo Gausson via la RD934

OAP n° 3 : entrée par les hauts de Lagny (RD 10)

ANALYSE URBAINE

Depuis la RD 934, implantée sur les hauteurs de la cité, l'entrée offre une vue assez dégagée sur la ville et ses environs. En premier plan vers le Nord, on aperçoit les toits de la ville. Vers le Sud, le regard se heurte à une rangée de peupliers masquant des immeubles récemment construits.

Le parcours vers le centre ville emprunte les rues Léo Gausson et Saint-Laurent dont la requalification pourrait valoriser davantage ce parcours essentiel, caractérisé par les vues lointaines vers les coteaux de Thorigny.

Les espaces publics de la rue Léo Gausson sont caractérisés par l'absence de végétalisation et l'aspect dégradé des surfaces piétonnes, renforcé par la présence de réseaux aériens et le stationnement sauvage.



- Secteur d'OAP
- Logements
- Equipement public
- Commerces / Services accueillant du public
- Bus
- Liaisons interquartiers



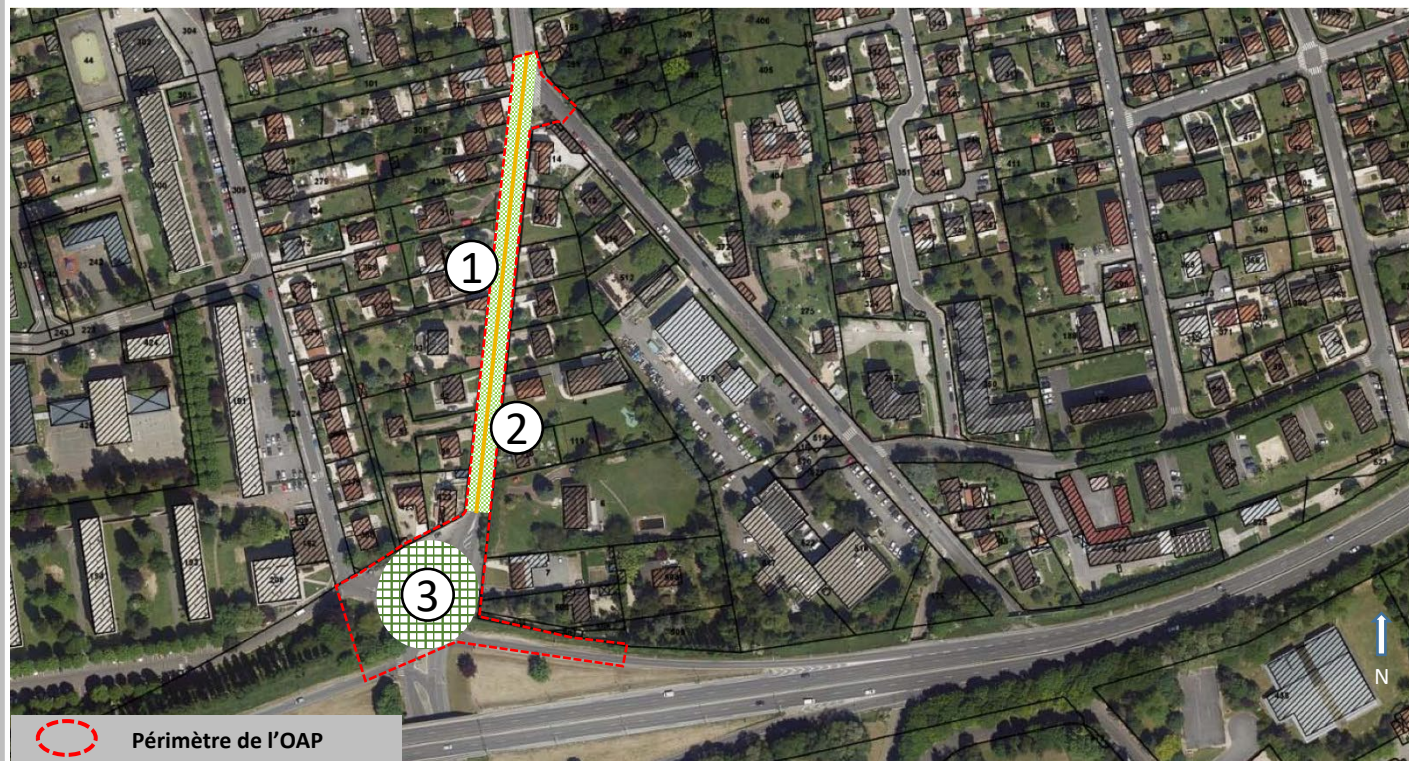
OAP n° 3 : entrée par les Hauts de Lagny (RD 10)

ENJEUX

L'aménagement du secteur doit permettre de requalifier le parcours vers le centre ville sur l'axe formé par les rues Léo Gausson et Saint-Laurent.

Traitement paysager et espaces publics

- ① Améliorer la qualité du paysage urbain notamment par la suppression des réseaux aériens
- ② Requalifier l'emprise publique.
- ③ Redéfinir l'intersection avec la RD 934.



ORIENTATIONS / PROGRAMMES

- ① Enfourer des réseaux aériens.

- ② Redéfinir et améliorer la qualité des surfaces piétonnes et requalifier l'ensemble du carrefour pour améliorer l'accessibilité aux transports en commun et les déplacements en vélos.

- ③ Végétaliser les espaces publics : hiérarchiser les plantations en fonction des espaces disponibles, à l'interface de la RD 934 pour structurer une composition végétale d'entrée de ville, à l'échelle du site.

OAP n° 4 : secteur Tassigny

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP est compris entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, l'avenue du général Leclerc, la rue Marthe Aureau et la rue Jacques le Paire. Il est implanté dans le quartier pavillonnaire se développant à partir de la fin du XIXe siècle à l'Ouest du centre ancien et le tissu économique de cette même période encore existant.

L'OAP concerne une zone mixte d'habitat pavillonnaire, d'activités commerciales et de services de proximité et d'anciennes usines et entrepôts en reconversion.

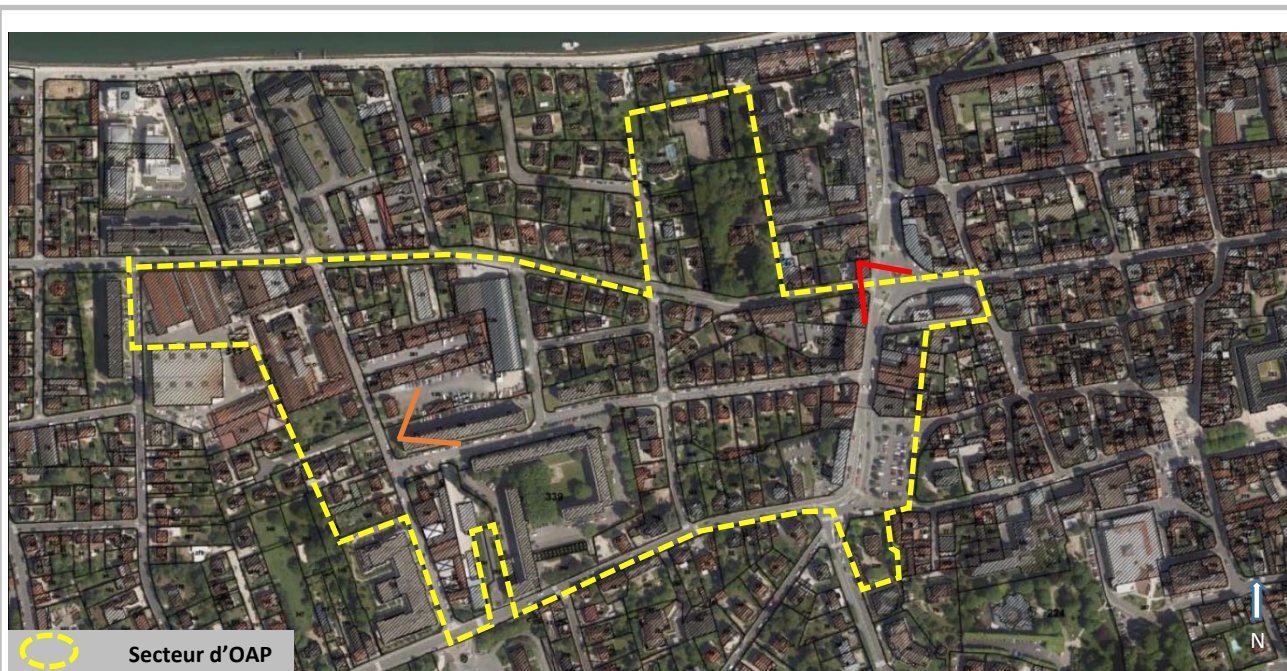
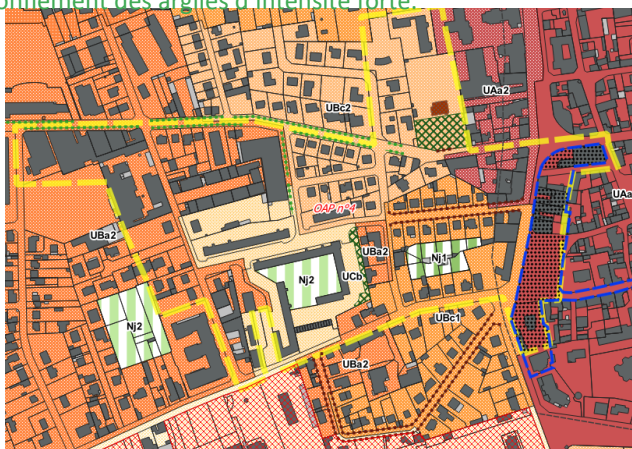
Le secteur recouvre les zones UAa1, UAa2, UBa2, UBc1, UBc2, UCb, Nj1, Nj2 du PLU.

Les zones UAa1, UBc1 et Nj1 du PLU sont également couvertes par le SPR (Site Patrimonial Remarquable).

La partie Nord de l'OAP est partiellement située en zone bleu clair du PPRI et concernée par un risque potentiel d'inondation par remontée de nappe.

Le secteur Est de l'OAP N° 4, est compris dans le périmètre d'étude du projet de restructuration urbaine de l'entrée du centre-ville – secteur Foch. Il est donc concerné par un périmètre « de sursis à statuer », instauré par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2021, en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait gonflement des argiles d'intensité forte.



Entrée du secteur Foch.



Secteur mutable, Avenue de la République.

OAP n° 4 : secteur Tassigny

ANALYSE URBAINE

La zone constitue un espace de transition entre le centre ancien et son tissu commercial de proximité avec la Zone d'activités économiques de Lagny.

Le secteur est délimité au nord et au sud par l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et l'Avenue du Général Leclerc. Dans sa frange Est, l'habitat individuel pavillonnaire domine, sous la forme de villas bourgeoises (R+1 avec combles aménagés) datant de la fin du XIXe ou du début du XXe siècle dont quelques propriétés remarquables, mêlées à un tissu d'habitat plus récent (pavillonnaire et petits collectifs années 80).

Sa partie Ouest est caractérisée par la présence d'un tissu d'activités secondaires en reconversion ou investit par des activités commerciales ou artisanales de proximité.

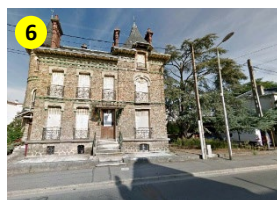
Sa partie Est constitue un secteur stratégique d'entrée de ville, sur lequel une réflexion est en cours. Il accueille plusieurs friches industrielles et locaux commerciaux vacants ou partiellement vacants qui constituent des emprises mutables justifiant l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

A l'exception des alignements d'arbres de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et de la rue Claude Bernard, la végétalisation du secteur provient principalement des emprises privées.

La qualité du cadre urbain est globalement appauvrie par la présence d'un réseau aérien et l'abondance de mobilier urbain encombrant d'étroites surfaces piétonnes, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny (barrières, bordures anti-stationnement, etc.) ou avenue du Général Leclerc (signalétique publicitaire), notamment.



- Secteur d'OAP
- Propriété remarquable
- Habitat pavillonnaire
- Logements collectifs
- Equipement public
- Alignement d'arbres
- Commerces / Services accueillant du public
- Tissu mutable dont friches industrielles répertoriées BASIAS (cf rapport environnemental)



OAP n° 4 : secteur Tassigny

PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES DU SITE

Environnement sonore

L'étude conduite dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire en 2017 souligne les nuisances sonores émises autour de plusieurs voies routières dont l'avenue de Lattre-de-Tassigny et l'avenue du Général Leclerc (D418). Ces voies sont considérées comme des zones à enjeu de priorité territoriale.

Des mesures ont été intégrées à la présente OAP pour tenir compte des nuisances sonores, particulièrement impactantes autour de l'avenue de Lattre-de-Tassigny (cf rapport environnemental) :

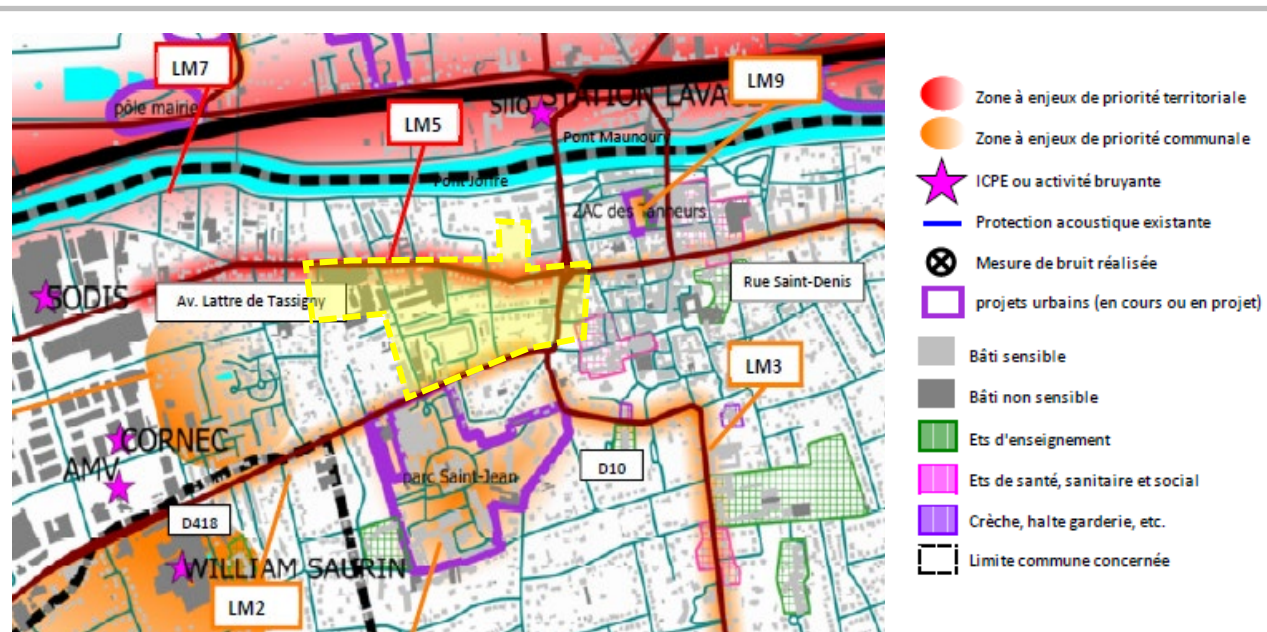
- Afin d'isoler la résidence sénior prévue rue Claude Bernard, un espace vert sera aménagé au nord de la rue, formant une zone tampon vis-à-vis de l'avenue du maréchal de Lattre de Tassigny.
- Les modes de déplacements alternatifs à l'automobile seront développés au sein du projet, notamment la liaison piétonne vers le centre-ville.

A l'échelle architecturale, la configuration des nouvelles constructions devra prendre en compte les contraintes liées à leur exposition au bruit (par exemple par l'orientation des pièces de repos, la performance de l'isolation acoustique en particulier sur les façades bruyantes, la mise en œuvre de masque végétaux ou architecturaux...).

Pollution

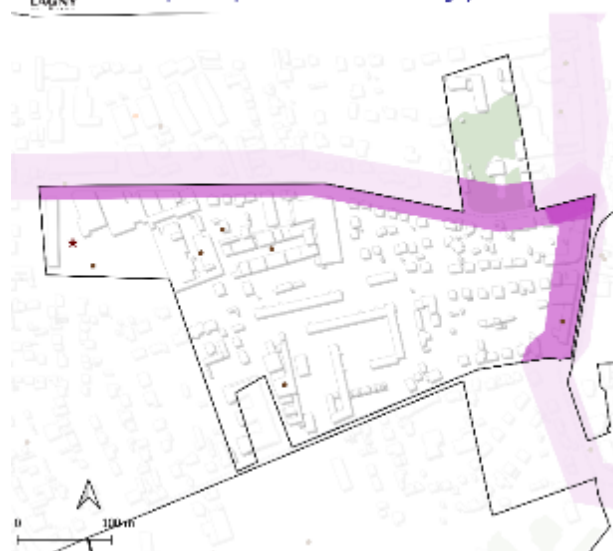
Le périmètre de l'OAP comprend plusieurs anciens sites industriels référencés dans la base de données CASIAS et susceptibles d'être à l'origine de pollution des sols.

A l'angle de l'avenue des Tilleuls et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny une parcelle est répertoriée Secteur d'Information sur les Sols (SIS). La réalisation de l'équipement public programmé est donc conditionnée à la vérification d'une compatibilité du site en termes de pollution, conformément à l'avis émis par la MRAe.



Extrait de la cartographie des zones bruyantes sur le territoire de Lagny-sur-Marne, PPBE Marne-et-Gondoire Agglomération

Les risques de pollution - Secteur Tassigny



- Canalisation de gaz
- ICPE non SEVESO
- Secteur d'information sur les sols (SIS)
- Sites BASIAS

Cartographie des risques de pollution répertoriés sur le secteur de l'OAP n° 4, rapport environnemental, cartographie EVEN conseil

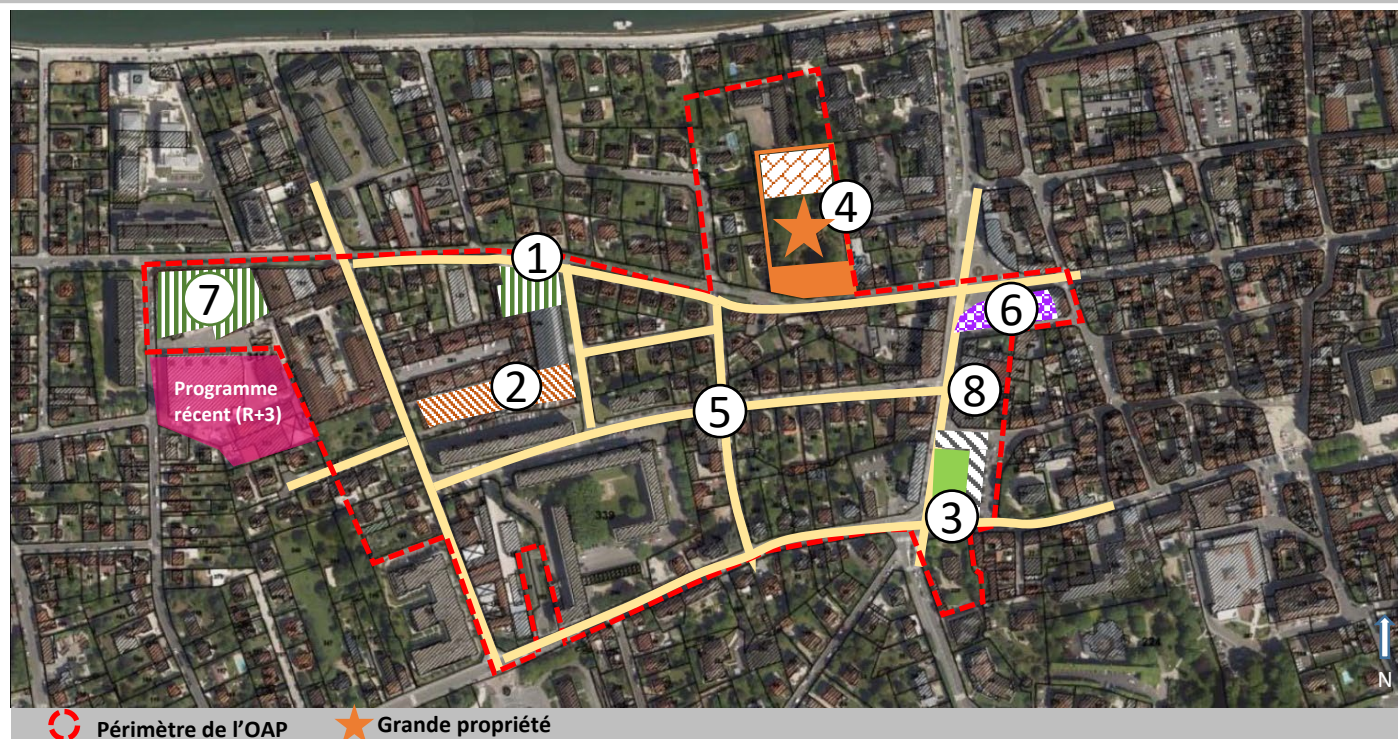
OAP n° 4 : secteur Tassigny

D'une manière générale prendre en compte les risques liés à l'inondation en intégrant dans l'aménagement les dispositions du PPRI notamment, et en réalisant les études permettant de préciser les risques de remontée de nappe et les mesures constructives à mettre en place pour en prémunir les constructions existantes ou futures.

Dans le périmètre de l'OAP N°4, le Plan Local d'Urbanisme ne s'oppose pas à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

ENJEUX

- ① Adapter l'offre d'espaces verts à l'évolution du quartier tout en atténuant les nuisances sonores.
- ② Développer une offre d'habitat complémentaire de l'offre existante.
- ③ Réorganiser le parking Foch
- ④ Encadrer l'évolution du patrimoine identifié de la propriété du 12 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.
- ⑤ Améliorer la qualité du paysage urbain notamment par la suppression des réseaux aériens.
- ⑥ Respecter une transition d'épannelage avec le bâti voisin.
- ⑦ Renforcer l'offre d'équipements publics dans le secteur en prenant en compte une éventuelle pollution
- ⑧ Mettre en œuvre un projet de requalification cohérent à l'échelle urbaine.



ORIENTATIONS / PROGRAMMES

- ① Adapter l'offre d'équipements publics selon le programme de logements attendu sur le secteur : 1000m² de superficie pour de l'équipement public de type espace vert afin de créer une zone écran vis-à-vis de la pollution sonore et des particules fines.
- ② Aménagement d'un programme de logements (résidence seniors de 5200 m² de SDP environ). La hauteur maximum sera de R+5 avec un épannelage dégressif vers l'est et l'ouest. A l'ouest, rue Marthe Aureau, la hauteur maximum le long de la voie est de R+3, à l'est, rue Claude Bernard, la hauteur maximum est de R+2. L'aménageur devra mettre en place les mesures nécessaires pour la gestion des risques potentiels de pollution des sols liés aux activités industrielles passées.
- ③ Renforcer le front bâti et requalifier l'espace public en intégrant tous les modes de déplacements.

- ④ Préserver le bâti patrimonial et le jardin sur rue et permettre l'insertion de constructions nouvelles en fond de parcelle. Les nouvelles constructions devront présenter une hauteur inférieure d'un étage par rapport à la construction existante et être implantés. à une distance minimale de 12m par rapport à la construction existante. Le Coefficient d'espaces verts sera de 50% sur l'ensemble de la parcelle et le coefficient d'espaces verts de pleine terre sera de 30% sur l'ensemble de la parcelle.
- ⑤ Enfourer les réseaux aériens, développer les cheminements doux vers le centre-ville et renforcer la végétalisation des espaces publics en enrichissant la trame existante. Dans le secteur Tassigny, proposer une offre de stationnement de 50 places pour les besoins des résidents du quartier, éventuellement dans le cadre d'une opération privée.
- ⑥ Développer un épannelage dégressif. Les hauteurs maximum de R+3+C seront implantées à l'angle Ouest de l'îlot et les hauteurs diminueront pour présenter au maximum un R+1 à l'Est de l'îlot.
- ⑦ Une surface de 1000m² maximum d'emprise au sol doit être réservée à l'aménagement d'équipements publics, selon la compatibilité du site en termes de pollution des sols.
- ⑧ Le secteur Est de l'OAP, compris dans le périmètre d'étude du projet de restructuration urbaine de l'entrée du centre-ville – secteur Foch ne pourra être aménagé que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

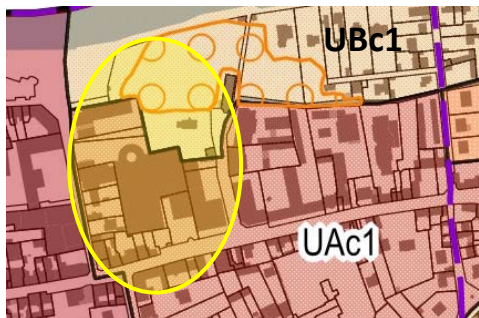
OAP n° 5 : secteur Cinéma

SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP concerne l'îlot délimité par les rues Delambre et Saint-Denis, le Cour Pierre Herbin et le Quai de la Gourdine, regroupant des équipements culturels et administratifs structurants, tels que le Cinéma, le Musée Gatién Bonnet, le tribunal d'Instance ou le Centre des Finances Publiques.

Le secteur se trouve en zone UAc1 du PLU, excepté la partie correspondant au square Foucher de Careil, qui se trouve en zone UBb1.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte.



Cinéma – rue Delambre

OAP n° 5 : secteur Cinéma

ANALYSE URBAINE

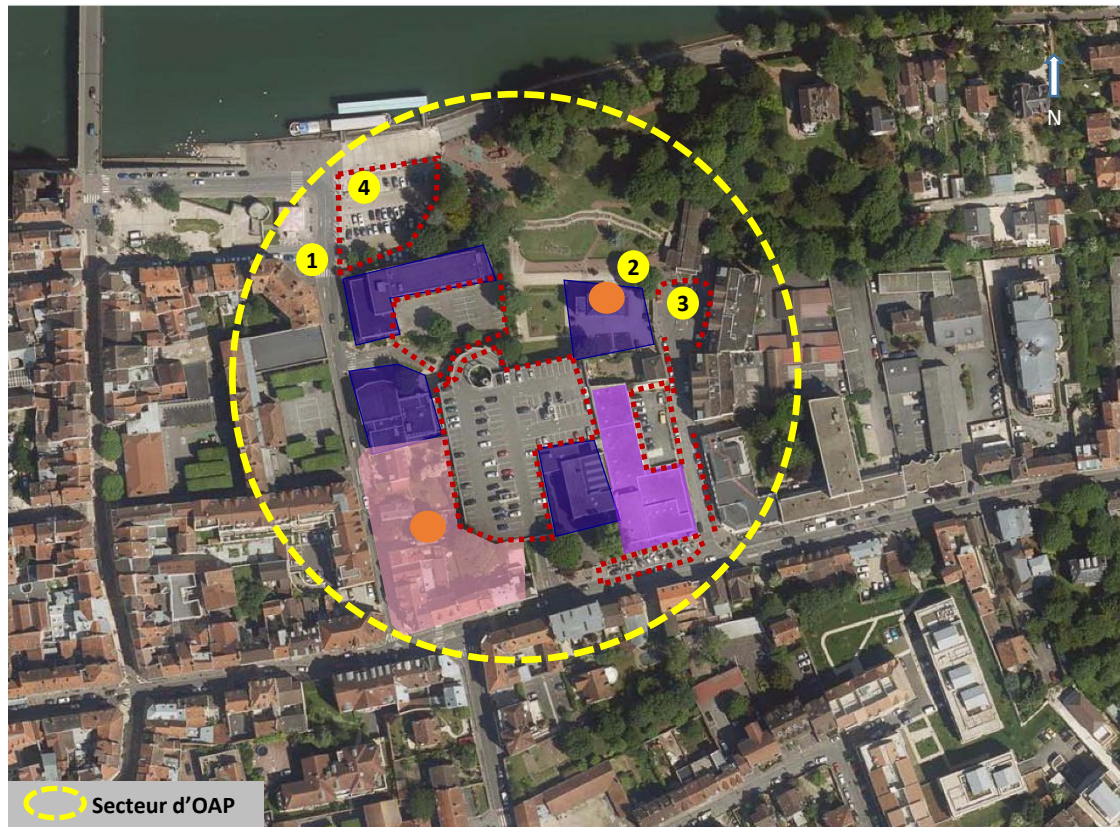
Cette zone mixte limitrophe du centre ancien, des berges de la Marne et du square Foucher-de-Careil, est caractérisée par une forte concentration d'équipements publics et d'espaces de stationnement dédiés.

Le cadre urbain du secteur est altéré par la qualité architecturale médiocre des équipements (Hôtel des impôts, Cinéma, Tribunal, etc.) ainsi que par l'absence de valorisation des accès au square et au Musée Gatién Bonnet (qui fait l'objet d'un projet de déménagement) au niveau de la voie Pierre Herbin.

La concentration d'équipements dans l'immédiate proximité du centre commerçant engendre d'importants besoins en stationnement sur le secteur pourvus notamment :

- par le parking du cinéma (gratuit de 19h00 à 8h00) : 380 places
- par le parking Bords de Marne (payant) : environ 50 places.
- des emplacements de stationnement rue Saint-Denis et Cour Pierre Herbin.
- par un parking dédié aux employés de la poste.

On observe néanmoins du stationnement sauvage Cour Pierre Herbin, contribuant à dévaloriser l'accès au square Foucher-de-Careil.



- | | | | |
|-----------------------|---------------|-------------------------|--|
| Secteur d'OAP | Logements | Equipement public | Commerces / Services accueillant du public |
| Propriété remarquable | Stationnement | Liaisons interquartiers | Espaces de stationnement |



OAP n° 5 : secteur Cinéma

ENJEUX

- ① Anticiper le déménagement du Musée Gatién Bonnet.
- ② Axe Pierre Herbin : valoriser l'accès au square Foucher de Careil.
- ③ Relier la rue Delambre à l'axe Pierre Herbin.
- ④ Améliorer la qualité architecturale des équipements publics.
- ⑤ Assurer une meilleure continuité avec le bâti ancien maintenu.
- ⑥ Mise en cohérence des différents aménagements.



ORIENTATIONS / PROGRAMMES

- | | |
|--|--|
| <p>①</p> <p>Reconvertir l'ancien Musée Gatién Bonnet</p> | <p>④</p> <p>Harmoniser le traitement des façades en cohérence avec la qualité du patrimoine historique voisin.</p> |
| <p>②</p> <p>Libérer le parcours entre la rue Saint-Denis et le Square Foucher de Careil depuis la rue Saint-Denis jusqu'à la Marne. Mettre en valeur la vue sur la Marne par un traitement paysager.</p> | <p>⑤</p> <p>Développer des propositions architecturales dans la continuité du cadre bâti ancien limitrophe.</p> |
| <p>③</p> <p>Créer une sente piétonne reliant la rue Delambre à l'axe Pierre Herbin.</p> | <p>⑥</p> <p>Réaménager le square Foucher de Careil en point de départ d'un itinéraire piéton/cycle le long du quai de la Gourdine.</p> |

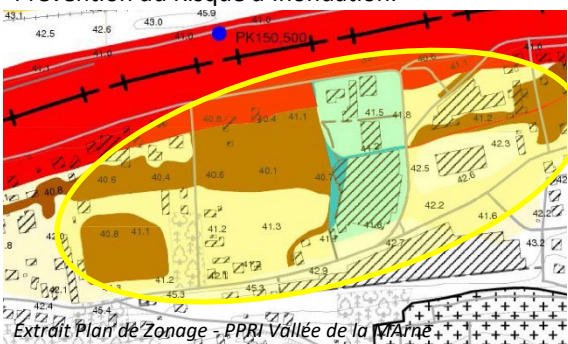
OAP n° 6 : rue du Canada – Ferme des Saules

SITUATION

Situé entre les Bords de Marne et la rue du Chariot d'or, le secteur objet de la présente OAP recouvre un ensemble de terrains mutables ou en cours de mutation s'étendant de la Ferme des Saules aux emprises industrielles pour certaines désaffectées de part et d'autre de la rue du Canada. Au PLU, le secteur se trouve en zone UBc1, au nord, UBc2, au Sud, et Nzh au droit des zones humides avérées de part et d'autres des rus du Bicheret et du Bras Saint-Père.



Les terrains des saules, de la prairie Canoë et de la rue du Canada sont concernés par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation.



- Extension de l'urbanisation interdite
- Urbanisation dense et autorisée en renouvellement urbain
- Urbanisation faible et autorisée sous conditions
- Constructibilité limitée à la sécurisation et à la mise aux normes des biens.



Ferme des Saules



Ancienne usine Frankel – Rue du Chariot d'Or : Rue du Canada

Les caractéristiques paysagères et environnementales des milieux et la prise en compte du risque inondation amènent à renforcer la démarche d'aménagement durable. Ainsi, une attention particulière a été apportée à la requalification de ce quartier en urbanisant seulement les sites déjà construits et en friche de façon à préserver les espaces libres non bâtis. Ces espaces naturels sont ainsi conservés et jouent un rôle d'espace tampon pour les inondations (exemple : pré aux abeilles, ferme des saules, etc.) ». Cela permet aussi de consolider la trame verte régionale. L'implantation sur ce site d'un équipement dédié aux problématiques environnementales marque cette volonté.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte.

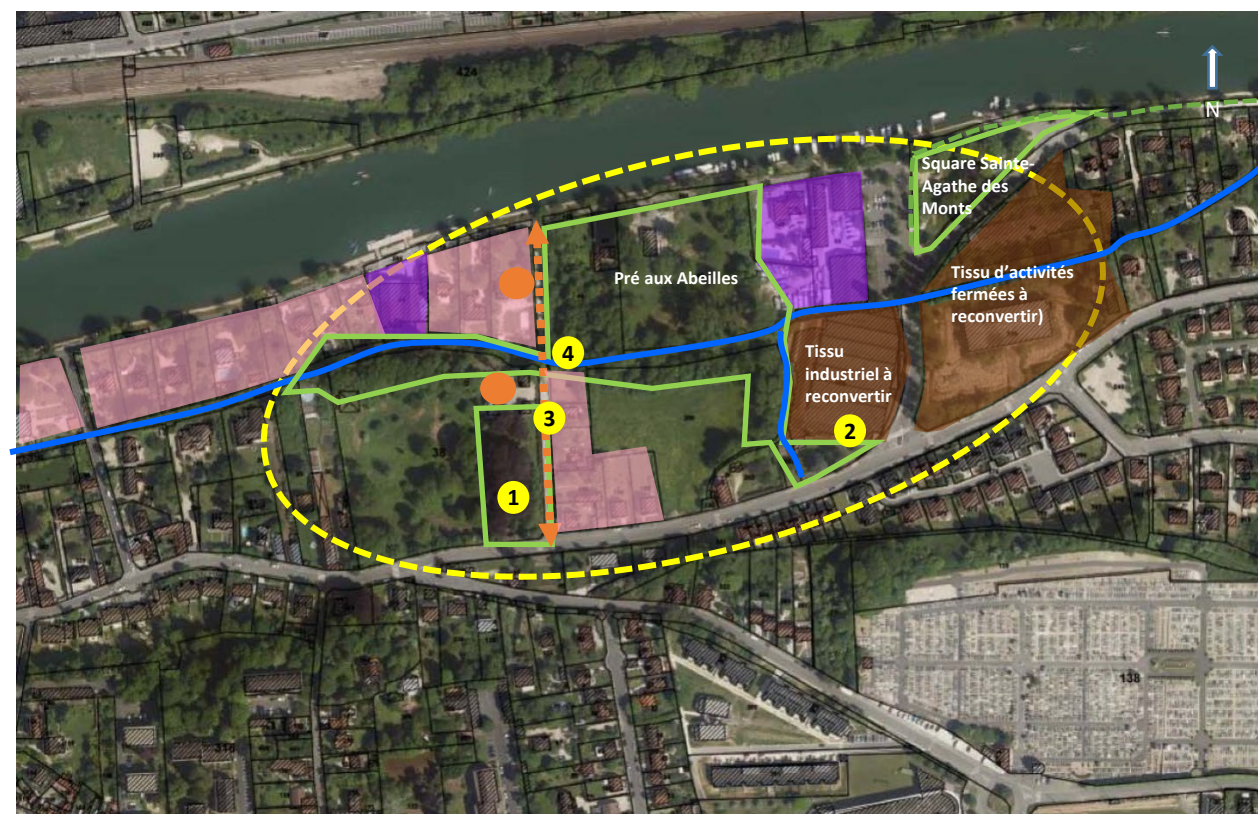
OAP n° 6 : rue du canada – Ferme des Saules

ANALYSE URBAINE

Le secteur constitue un espace de transition entre les berges de la Marne et la zone d'habitat peu dense (pavillons et petits collectifs récents) qui le borde au sud. Il est caractérisé par la concentration de grandes parcelles d'espaces verts (Pré aux Abeilles, Ferme des Saules, berges du ru, etc.) ou abritant d'anciens bâtiments administratifs et industriels. La Ferme des Saules a été rachetée par la CAMG dans le but de développer l'offre de loisirs liée à la valorisation des bords de Marne et du patrimoine vernaculaire local. Elle est identifiée par le SCOT comme un bâtiment d'intérêt patrimonial dégradé à réhabiliter. Le Quai de la Gourdine, jusqu'au square Sainte Agathe des Monts, dessert notamment les habitations bourgeoises datant de la fin du XIXe ou du début du XXe siècle ainsi que les équipements de loisirs nautiques et permet la promenade le long de la Marne.

A l'intersection des rues du Chariot d'Or et du Canada, se trouve l'ancienne usine Frankel. Sa façade en briques rouges caractéristique, en retrait d'un espace engazonné abritant des arbres de hautes tiges contribue à la qualité du front bâti de la rue du Chariot d'Or.

Les Rus du Bicheret et du Bras Saint-Père passent en fond de jardin, sur des parcelles privées. Ils sont donc peu visibles de l'espace public. Le pré aux Abeilles ainsi que les espaces non bâtis de la ferme des Saules constituent des espaces naturels composant la Trame bleue régionale. Leur mise en valeur doit contribuer au maintien des continuités écologiques le long des berges de la Marne et du ru du Bras Saint-Père.



Secteur d'OAP

Logements

Espaces verts protégés

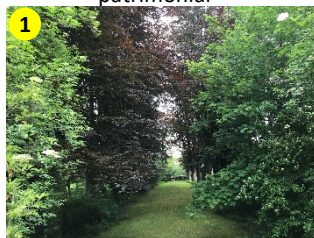
Services de loisirs accueillant du public

Bâti d'intérêt patrimonial

Secteur mutable

Rus du Bicheret et du Bras Saint-Père

Voie à requalifier



Ce secteur s'inscrit dans un projet d'ensemble en cours d'étude (Source CAMG « Le sentiment d'une île – janvier 2018) s'articulant autour de trois grandes séquences : la première en lien avec le centre-ville et le square Foucher de Careil, la deuxième, majeure, orientée vers la renaturation des berges du quai de la Gourdine., la troisième s'inscrivant dans cette dernière en aménageant des espaces en lien avec les usages sportifs et de plaisance sur la Marne.

OAP n° 6 : rue du canada – Ferme des Saules

ENJEUX

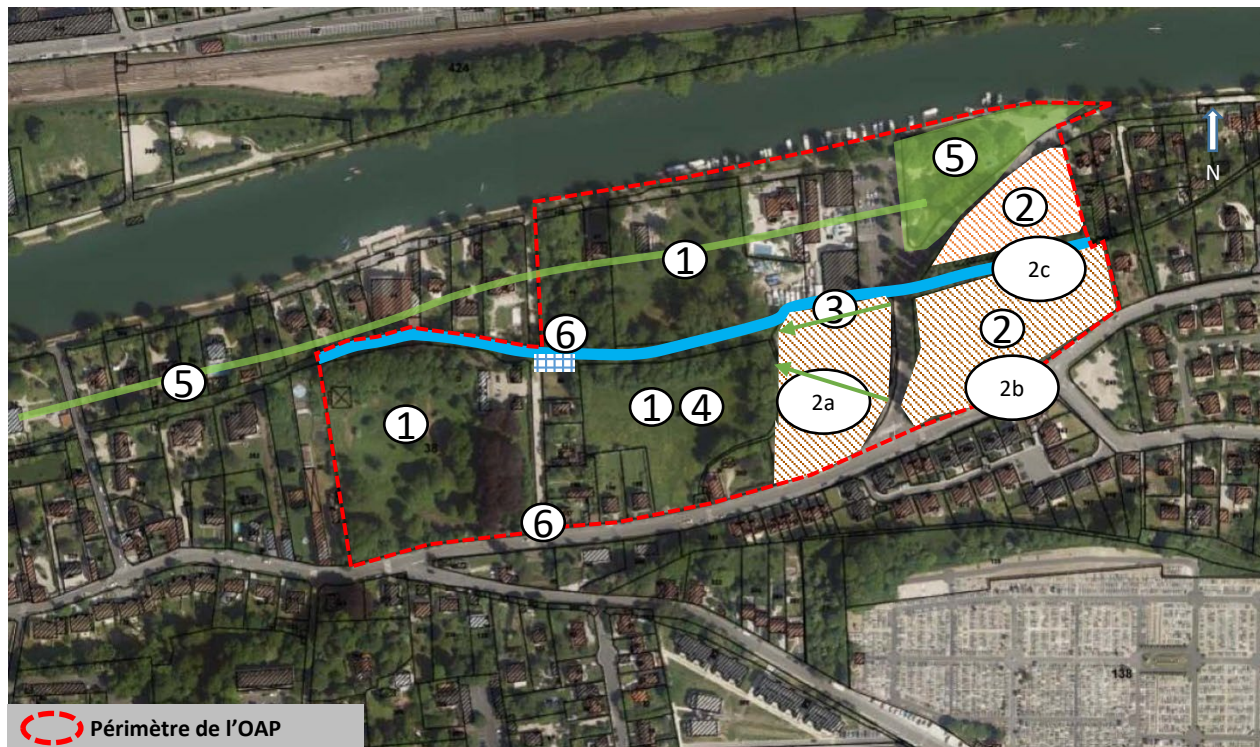
D'une manière générale prendre en compte les risques liés à l'inondation en intégrant dans l'aménagement les dispositions du PPRI notamment. La présente OAP ne s'opposera pas à l'application du 3^{ème} alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme afin notamment d'optimiser l'implantation des constructions pour une libre circulation des eaux.

- ① Protéger les espaces naturels.
- ② Reconvertir les emprises industrielles.
- ③ Qualifier le paysage urbain et compléter le maillage viaire
- ④ Conserver le caractère naturel du paysage des bords du ru.
- ⑤ Requalifier le quai de la Gourdine jusqu'au square Sainte Agathe des Monts.
- ⑥ Créer une continuité de cheminement entre la parcelle de la Ferme des Saules et la prairie communale et réaménager la rue du Bras saint Père pour faciliter l'accès aux activités nautiques.

Programmation :

La reconversion des trois ilots identifiés sur le schéma ci-contre (par le chiffre 2) devra permettre la construction d'un minimum de 100 logements, dont à minima 30% de logements locatifs sociaux.

- . L'îlot 2a accueillera un programme maximum de 55 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.. L'îlot 2b accueillera un programme maximum de 55 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux.
- . L'îlot 2c accueillera un programme maximum de 6 logements.



ORIENTATIONS / PROGRAMMES

- ① Mettre en valeur les espaces naturels afin de les protéger.

Les programmes de logements des ilots 2a et 2b présenteront une diversité de formes architecturales intégrant des maisons individuelles et des logements collectifs. Dans l'îlot 2a, les espaces de stationnement destinés aux logements collectifs devront être aménagés en sous-sol.

Hauteurs : en front de rue la majorité des constructions auront une hauteur maximum de R+1. En cœur d'îlots, la hauteur maximum pourra être de R+3.

- ② Le long des rues le bâti devra être interrompu pour permettre des vues vers le cœur de l'îlot.

Les programmes de plus de 10 logements devront intégrer au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Sur l'îlot 2c les constructions seront édifiées sur pilotis ou RDC surélevé et les accès piétons seront réalisés au-dessus de la cote des PHEC. Au sud un accès piéton surélevé permettra l'évacuation des résidents en cas de fortes inondations.

D'une manière générale, l'aménagement des accès aux ilots, prendra en compte les dispositions du PPRI, en particulier les conditions pour l'évacuation des eaux en phase de décrue.

- ③ Créer des percées visuelles et des parcours afin de compléter le maillage des liaisons douces.

- ④ Préserver et entretenir la ripisylve du ru.

- ⑤ Requalifier le quai de la Gourdine et réaménager le square Agathe des Monts en point d'étape d'un itinéraire de valorisation des bords de Marne.

- ⑥ Permettre la liaison entre la Ferme des Saules et la prairie communale par la création d'un cheminement et requalifier la rue du Bras Saint Père (ER n° 4).

. Les places commandées seront tolérées afin d'assurer une offre suffisante de stationnement et ainsi éviter l'engorgement des rues aux alentours.

OAP n° 7 : Pôle solidarité

SITUATION ET ANALYSE URBAINE

Le secteur objet de la présente OAP se situe au niveau de l'échangeur entre la RD934 et RD231. Il constitue un îlot délaissé anciennement occupé par des préfabriqués, encerclé par les infrastructures routières départementales, générant un important trafic.

Il est bordé, au sud, par le quartier d'Orly Parc qui se compose d'environ 600 logements structurés sous forme de barres autour de quelques commerces. A l'Ouest, se trouve un lotissement de 49 maisons individuelles construit en 1954 par la société HLM Orly-Parc. Au Nord, se trouve un espace clôturé bénéficiant d'une végétation abondante anciennement occupé par les services territoriaux nord de la DDE.

Le site est longé à l'Est par une liaison piétonne entre le Collège, au nord, et Orly Parc, au Sud. Au droit de la D934, la parcelle est plantée d'arbres de haute-tige atténuant les nuisances dues à la vocation routière de la zone.

Le secteur recouvre la zone UEb du PLU.

Pour rappel ce secteur est couvert par l'aléa de retrait-gonflement des argiles d'intensité forte.

ENJEUX

- ① Reconvertir les terrains délaissés en Pôle de solidarité regroupant les associations latignaciennes (Croix rouge, Restos du Cœur, ...) dont les locaux sont actuellement disséminés dans le centre ville.
- ② Préserver la couverture végétale au droit de la RD934.



Périmètre de l'OAP

ORIENTATIONS / PROGRAMMES

- ① Implanter des bâtiments modulaires pour les associations.
 - ② Conserver le filtre végétal en lisière Nord, Ouest et Sud.
- Zone d'accès de principe

