

VILLE DE VALENTON

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modification n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017
et du Conseil Territorial du 7 novembre 2017

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018
et du Conseil Territorial du 25 septembre 2018

• **Objet des orientations d'aménagement et de programmation**

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent un élément spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)* »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

• **Portée juridique des OAP**

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement et de programmation opposables aux autorisations de droit des sols.

Conformément à l'article L 152-1 du Code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.* »

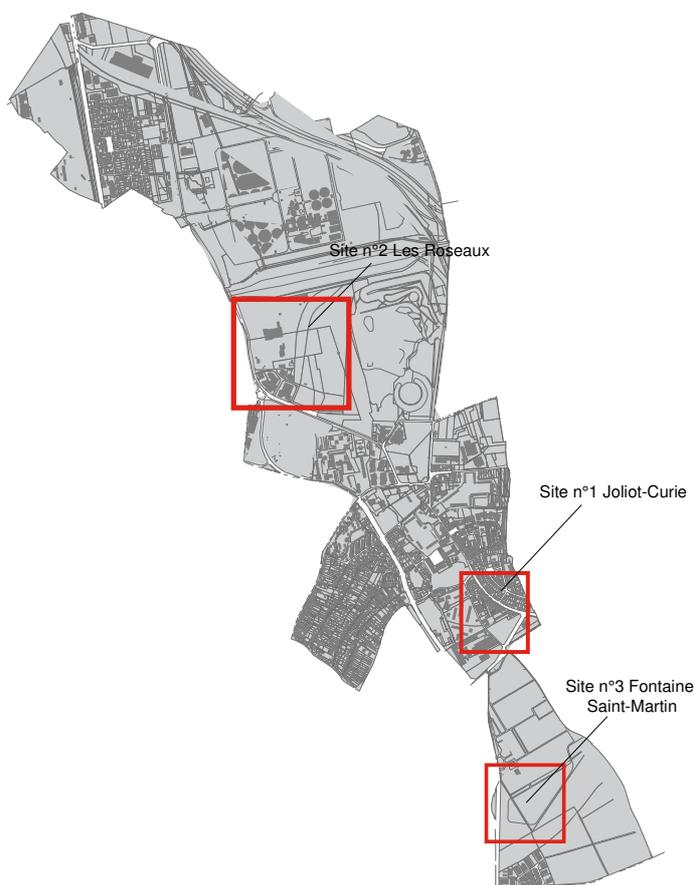
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies par cette dernière.

- **Secteurs concernés à Valenton**

Trois orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées sur la commune :

- sur le site Joliot-Curie, qui recouvre l'îlot délimité entre la rue du colonel Fabien et la rue du 8 mai 1945, ainsi qu'entre l'avenue Guy Môquet et la rue du 19 mars 1962. Cet espace urbain est destiné à connaître une requalification pour y accueillir des logements, devenir un nouvel espace d'accueil économique et intégrer des équipements publics ;
- sur le site des Roseaux, sur la frange Nord de l'avenue de la Plage Bleue et la frange Est de l'avenue Julien Duranton. Cet espace, aujourd'hui à vocation d'activités, est destiné à devenir une zone mixte, permettant à la fois d'accueillir de nouveaux logements et de nouvelles entreprises, plus denses en emplois ;
- sur le site de la Fontaine Saint-Martin qui borde l'avenue de la Fontaine Saint-Martin et le cimetière intercommunal. Cet ensemble foncier non bâti servira à développer une nouvelle zone d'activités.



Ils font donc l'objet chacun d'une OAP spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur urbanisation.

- **Contexte et caractéristiques**

Il s'agit d'un secteur urbain situé au sud du centre-ville. Il recouvre une superficie de 2,7 ha.

Ce site s'inscrit dans un ensemble accueillant en partie de l'habitat sous forme pavillonnaire peu dense, quelques activités artisanales, des locaux de stockage et d'entrepôts, ainsi que le site de l'ancien collège, aujourd'hui démoli. Le cœur de cet ensemble foncier est encore non bâti, car composé de jardins d'agrément.

Ce secteur est situé dans l'ancienne zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Orly.

L'article L.112-10 du Code de l'urbanisme précise :

« Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

(...)

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre UU de livre 1er du code de l'environnement. »

Toute opération de renouvellement urbain dans ce secteur est donc conditionnée par l'aboutissement d'une procédure de délimitation préalable du secteur par le préfet.

- **Objectifs**

Il s'agit, dans ce secteur bénéficiant de la proximité du centre-ville, de renforcer la mixité des fonctions urbaines, en y implantant des logements, créer un espace d'accueil économique et intégrer des équipements publics.

- **Principes d'aménagement**

- **Programme**

L'évolution de ce secteur pourrait permettre d'accueillir le programme suivant :

- la construction de **150 à 180** nouveaux logements, sous forme de petits collectifs ou de maisons de ville, dans la partie Nord du site, dans la continuité immédiate du centre-ville ;
- la création d'un nouvel espace économique permettant l'implantation à la fois d'artisans (locaux et logements), de petites et moyennes industries et

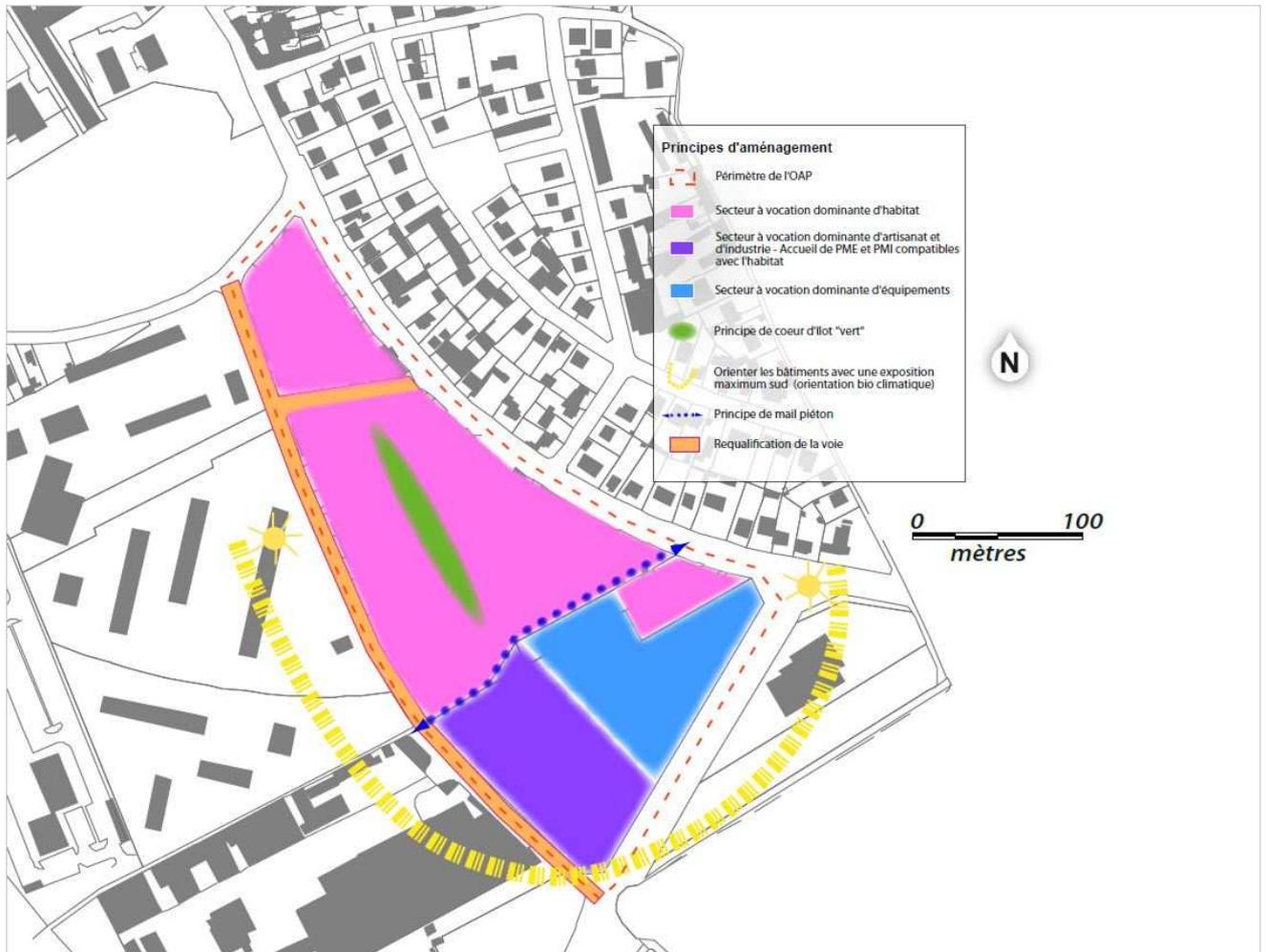
l'hébergement de jeunes entreprises ou en création, sur la partie Sud du site, en face de l'entreprise Alkan ;

- la construction d'équipements publics ;
- la création d'un mail piéton entre la rue du 8 Mai 1945 et la rue Colonel Fabien pour permettre un cheminement piéton dans la continuité de la balade Serge Gainsbourg à l'Ouest ;
- la requalification de la rue du 8 Mai 1945.

➤ **Composition urbaine et paysage**

L'aménagement du secteur traduira une certaine exigence en matière de composition urbaine, avec les objectifs suivants :

- préserver un cœur d'îlots végétalisés dans la partie Nord du site, ainsi que l'alignement d'arbres existant le long de la rue du 8 mai 1945 ;
- créer une continuité des façades sur la rue du 8 mai 1945, notamment sur sa section entre la rue du 19 mars 1962 et le nouveau mail piéton à partir d'un nouvel alignement et une implantation en semi-continuité ;
- imposer des hauteurs graduées selon les implantations pour s'adapter au contexte bâti existant et au respect des prospectifs : des hauteurs plus importantes le long de la rue du 8 mai 1945, basses le long du nouveau mail piéton créé afin d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire attenant et les fonds de jardins ;
- favoriser une implantation bioclimatique des constructions ;
- promouvoir un traitement qualitatif du nouveau mail piéton créé, favorisant les mobilités piétonnes et cyclables ;
- intégrer la problématique des modes actifs dans la conception des espaces publics comme privés, en prévoyant notamment des cheminements piétonniers et cyclables, ainsi que du stationnement pour les deux-roues non motorisés ;
- tenir compte des nuisances sonores liées à la localisation en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport Paris-Orly, en mettant en œuvre des normes constructives adaptées.



- **Contexte et caractéristiques**

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne la restructuration partielle d'un site aujourd'hui à vocation d'activités, occupé par une entreprise. Le périmètre de l'OAP concerne environ 11ha sur les 31ha occupés par l'entreprise.

Ce site est bordé par l'avenue Julien Duranton à l'ouest, l'avenue de la Plage Bleue au sud et le parc départemental de la Plage Bleue à l'est.

- **Objectifs**

L'aménagement de ce site répond à un double objectif :

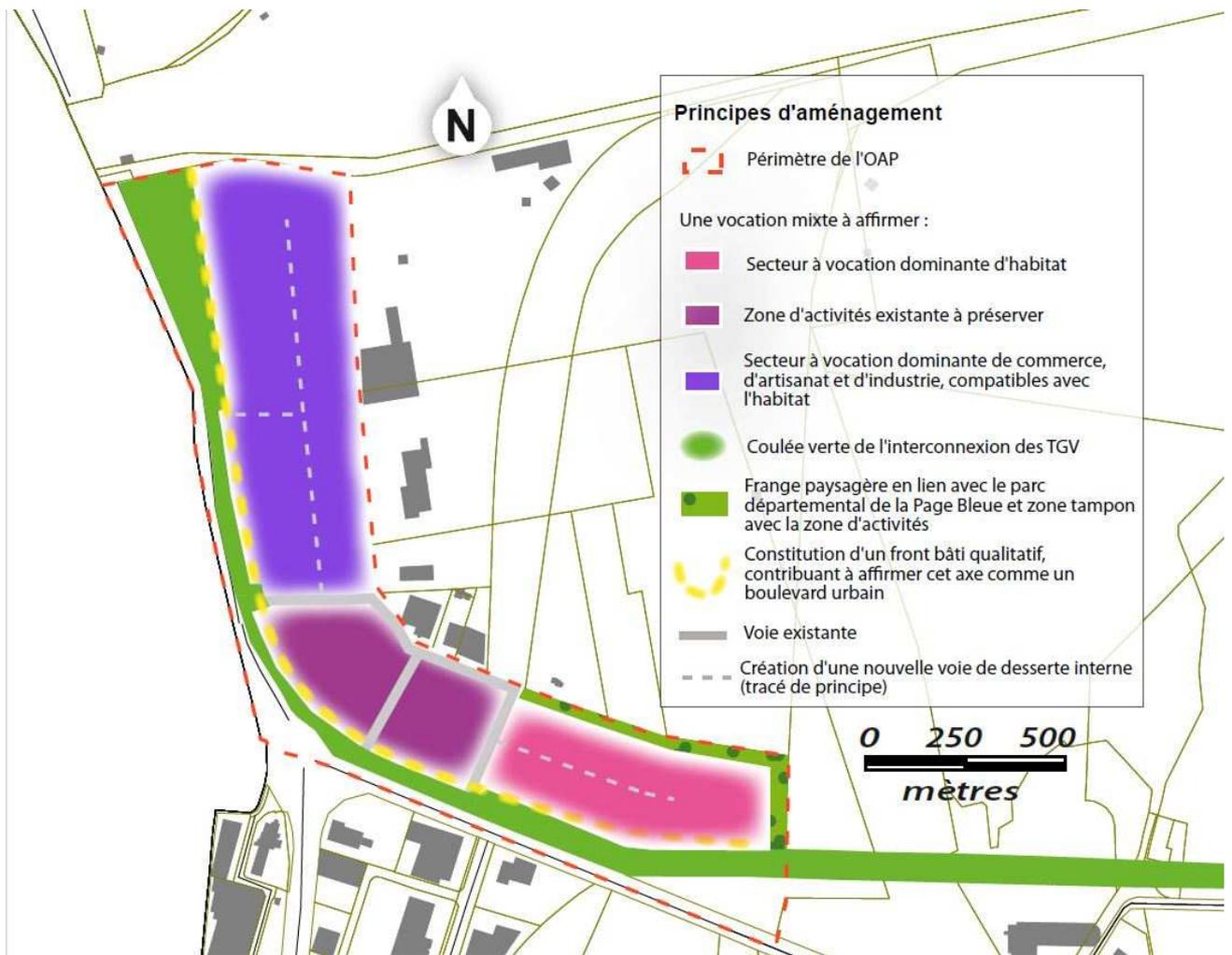
- améliorer le ratio habitant/emploi aujourd'hui inférieur à la moyenne départementale en accueillant des entreprises artisanales, commerciales et industrielles ;
- répondre aux besoins en logement exprimés dans la loi Grand Paris en permettant la construction, sur ce site aujourd'hui exclusivement destiné à l'activité, sous forme d'habitat collectif.

Le projet doit respecter, a minima, la densité moyenne fixée dans le SDRIF, soit 35 logements par hectare.

- **Principes d'aménagement**

L'aménagement de ce secteur devra :

- permettre de créer une façade plus urbaine sur les avenues de la Plage Bleue et Julien Duranton qui ont un caractère très routier actuellement ;
- privilégier des aménagements paysagers et un traitement architectural et urbain de qualité le long de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV ;
- assurer une transition paysagère avec le parc départemental de la Plage Bleue ;
- veiller à la cohabitation entre activités et habitat sur le site en lui-même et avec l'activité existante sur la partie nord de la zone d'activités ;
- prévoir un principe de desserte interne, limitant les accès sur les avenues Julien Duranton et de la Plage Bleue ;
- intégrer la problématique des modes actifs dans la conception des espaces publics comme privés, en prévoyant notamment des cheminements piétonniers et cyclables, ainsi que du stationnement pour les deux-roues non motorisés ;
- ne pas contrecarrer un aménagement plus global du site aujourd'hui occupé par l'entreprise ;
- mettre en œuvre des techniques constructives adaptées à l'existence de nuisances sonores liées à la fois aux avenues, mais également à la présence de la voie ferrée au nord.



- **Contexte et caractéristiques**

Il s'agit d'un secteur non aménagé, mais artificialisé, situé dans la partie Sud du territoire communal, au sein de l'emprise du cimetière intercommunal. Il recouvre une superficie de 5,6ha.

Le site est séparé du Bois Cerdon, au sud de la commune, par des terres agricoles encore exploitées, incluses dans le périmètre d'intervention foncière de la région Ile-de-France.

- **Objectifs**

Il s'agit de créer, sur ce site, une nouvelle zone d'activités à dominante artisanale et industrielle qui respecte l'environnement paysagé, agricole, naturel et boisé dans lequel il s'inscrit. Cette nouvelle zone d'activités fera le pendant de la zone d'activités du Bois Cerdon située un peu plus au Sud et contribuera à améliorer le ratio habitant/emploi aujourd'hui inférieur à la moyenne départementale. Elle participera également à l'amélioration de l'offre en zones dédiées à de l'immobilier d'activité, aujourd'hui insuffisante en petite couronne et pourtant nécessaire au bon fonctionnement de la métropole.

- **Principes d'aménagement**

Ce secteur devra être aménagé pour accueillir des entreprises artisanales et industrielles en priorité.

Il devra être parcouru par une voie interne optimisant la desserte de l'ensemble des lots et se raccordant à l'avenue de la Fontaine Saint-Martin. Cette desserte interne devra également être conçues afin de promouvoir les déplacements actifs (cheminements piétonniers, pistes ou bandes cyclables, stationnement vélo sur le domaine public comme privé...).

Afin de tenir compte de l'environnement paysager et naturel au contact immédiat du site sur sa partie Sud, il est recommandé de créer un espace paysager tampon, dont l'épaisseur devra atteindre une taille suffisante, soit une dizaine de mètres.

Cet espace vert planté d'essences locales et diversifiées assurera une transition avec les espaces naturels et agricoles voisins, ainsi qu'avec le cimetière intercommunal au Nord du site.

Le site est également traversé par le ru de Gironde, actuellement en souterrain. Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, le ru de Gironde devra être mis en aérien et son cours renaturé. Pour y parvenir, le tracé du ru pourra être dévié, l'essentiel étant de maintenir sa continuité et d'affirmer son caractère structurant pour l'ensemble de la trame bleue communale.

=

