

3.1 OAP Plaine Sud



Rédaction

CAZAL Architecture Urbanisme Environnement
www.cazal.info – contact@cazal.info



Préambule.....4

Cadre juridique
Situation géographique

Diagnostic urbain.....7

- Etat initial
- Analyse de l'état initial
- Analyse urbaine
- Zonage du PLU

Orientations12

- Principe d'aménagement
- Principe d'organisation des déplacements
- Principe de valorisation des atouts naturels et paysagers
- Principe de programmation et qualité urbaine

Conclusion.....17

Préambule

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil de projet d'intégration des projets envisagés dans le PLU pour concilier urbanisme et environnement et améliorer la qualité urbaine.

Les OAP dénommées initialement « orientations particulières d'aménagement », créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et précisées par la loi Urbanisme et Habitat (UH), étaient intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les OAP constituent désormais une pièce constitutive du dossier PLU. Elles sont obligatoires depuis la promulgation de la loi ENE dite Grenelle II du 12 juillet 2010.

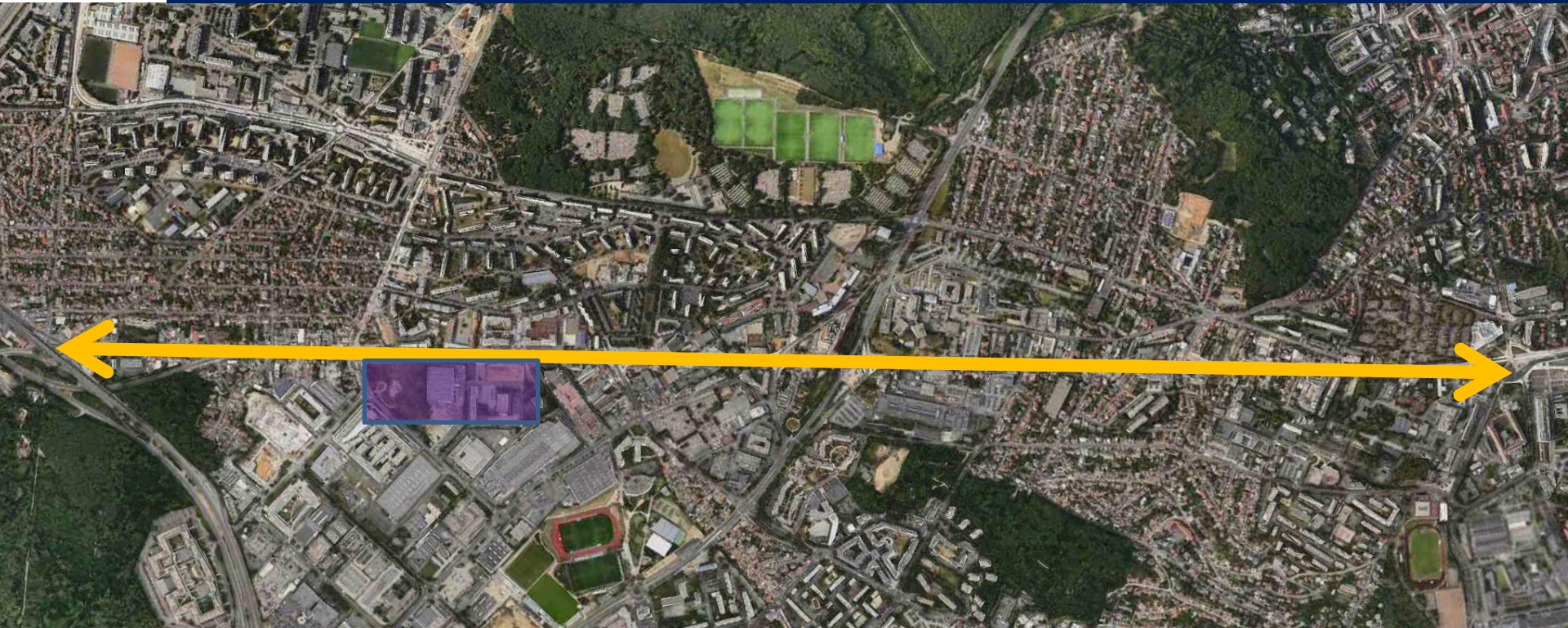
Les OAP doivent être cohérentes avec le PADD et concerner, dans le cadre de la prise en compte du Grenelle II, les domaines de l'aménagement, de l'habitat et des déplacements. L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme (créé par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art.19 (V) précise le contenu des OAP qui constituent une traduction spatiale plus précise de certains des objectifs du PADD.

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme : « En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 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.

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...»



Localisation du site OAP Plaine Sud



La RD906 à Clamart

Le site de l'OAP se situe sur la partie Sud de la RD906 à moins de 1 Km de l'échangeur de l'A86. Il se situe en partie dans la zone d'activités dite NOVEOS.

Diagnostic urbain





Activités situées à l'Est du site



Le château d'eau et l'immeuble de bureaux au centre du site



Des activités sur la partie Ouest du site près de la friche



La place Aimée Césaire au Nord de la RD 906 face au site

Le périmètre du site est délimité :

- au Nord, par la RD906 et le quartier de la Plaine ;
- au Sud et Sud-Est, par La commune du Plessis-Robinson (zone d'activités Novéos).

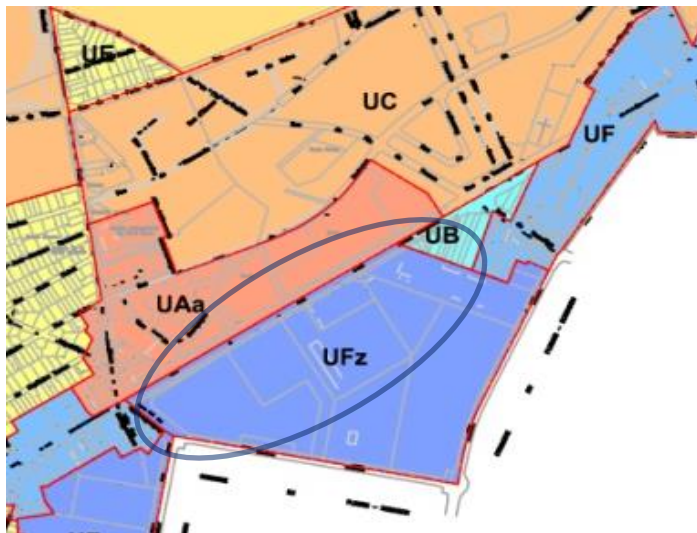
La partie Ouest du site est en friche avec un bâtiment d'un niveau (TNT).

Le centre est occupé par un bâtiment de bureaux de 15 étages et par un château d'eau.

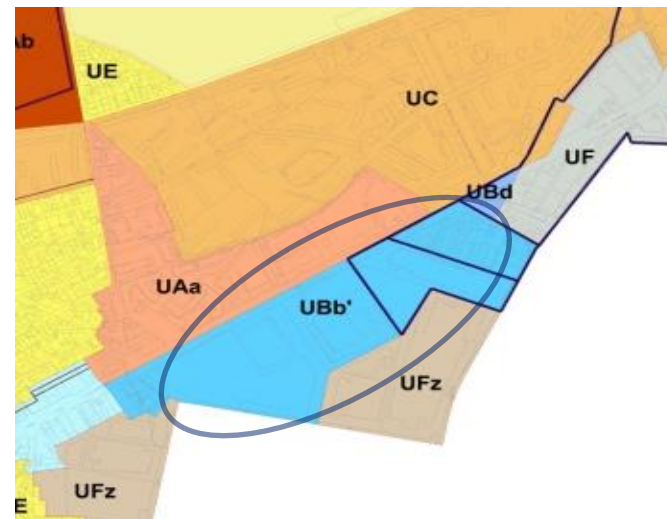
La partie Est est occupée par des bureaux et des espaces d'activités, en partie, désaffectés.

Ce site constitue une opportunité foncière pour la réalisation de programmes mixtes : logements et activités.

Ancien zonage du PLU



Nouveau zonage du PLU



○ La position du site de l'OAP

Dans le cadre de la révision du PLU, la zone du site de l'OAP Plaine Sud est transformée de UFz (dédiée aux activités) en zone UBb' (nouvelle zone à vocation mixte : logements, commerces, équipements). Les zones situées aux alentours sont inchangées.

Orientations



- Programme mixte (bureau, équipement, logement, commerces, artisanat)
- Logements (commerces en RDC)
- Espace vert public
- Place publique
- Espace vert et libre
- Hôtel
- Trame verte et piétonne
- Château d'eau
- Plantations
- Bassin d'eau paysager
- Mail paysager
- Tramway T6 sur la RD906
- Circulation voiture
- Principe de contre-allée
- Desserte locale
- Liaison places publiques (Place Aimée Césaire au Nord)

Conception et réalisation : CAZAL

Les implantations des schémas sont des propositions de principe. Les emplacements sont indicatifs.



Organisation des déplacements

La mise en service du Tramway T6 fin 2014 est un atout majeur pour la desserte de ce secteur par les transports en commun.

Le principe de circulation est basé sur la desserte des logements par une contre allée parallèle à la RD906 et par une voie de desserte locale reliant l'avenue Newton à la contre allée.

Les bâtiments prévus dans le programme mixte (équipements, commerces, artisanat, ...) seront desservis par une nouvelle voie reliée à l'avenue Newton sur deux intersections.

Valorisation des atouts naturels

Le principe d'aménagement est fondé sur la création d'un nouveau quartier mixte dans un site composé d'espaces verts privés et publics. Le principe paysager prévoit des bassins d'eau en forme de trame bleue qui traverse le site en y créant un maillage central comprenant des voies piétonnes entourées par une trame verte et bleue.

Grâce à une trame verte, les espaces verts publics et privés seront connectés et mis en continuité avec les espaces verts des quartiers voisins.

Programme et qualité urbaine

L'OAP vise la création d'un lieu de vie intégrant des espaces publics et privés et des éléments paysagers et naturels.

Dans les programmes mixtes, des activités liées au commerce et à l'artisanat peuvent être intégrées ainsi que du commerce en rez-de-chaussée des logements.

Le programme prévoit également un hôtel et des équipements publics.

Le programme proposé assure aussi la mixité sociale en lien avec le quartier de la Plaine.

En effet, l'entrée principale du site sera sur la RD906 donnant sur une nouvelle place publique en lien avec la place Aimé Césaire qui se situe sur la rive d'en face et autour de laquelle des commerces existent nécessitant revitalisation.

Les commerces existants pourront donc être développés grâce à ce nouveau quartier qui prévoit l'accueil d'un grand nombre de logements, donc de nouveaux habitants.

L'OAP propose donc de requalifier cette friche industrielle en lui permettant d'évoluer vers un quartier moderne mixte avec des bureaux, commerces, espaces publics, équipements et logements. Le projet devra permettre de répondre aux difficultés de fonctionnement de la place Aimée Césaire en créant une place en symétrie avec des locomotives commerciales. L'ensemble permettra d'animer le quartier de part et d'autre de la RD906.

Conclusion

Les orientations de l'OAP répondent aux objectifs du PADD en matière de :

- environnement,
- paysage,
- cadre urbain,
- déplacements,
- commerces,
- développement économique,
- équipements,
- logements.

L'OAP apporte des réponses précises aux ambitions du PADD :

-L'ambition n°1, dans le cadre de l'objectif « mettre en valeur les atouts urbains », suivant l'orientation « qualifier la RD906 » ;

-L'ambition n°2, dans le cadre de l'objectif «organiser un développement urbain qualitatif», suivant l'orientation «proposer un développement urbain dans des secteurs bien desservis par les transports en commun».

Les orientations d'aménagement programmées dans le cadre de l'OAP prennent en compte l'ensemble des enjeux croisés liés aux déplacements et à l'aménagement :

- la protection de l'environnement,
- la trame verte et bleue,
- la requalification urbaine (façades, espaces publics),
- le développement économique.

OAP Plaine Sud