

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



Villeneuve
Saint Georges

Plan Local d'Urbanisme



Orientations particulières



*Approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 1 Juillet 2004*

Les orientations d'aménagement particulières aux divers quartiers et secteurs

Ce document présente les orientations particulières relatives à certains secteurs du territoire communal ainsi que les actions ou opérations susceptibles d'être mises en œuvre dans les années à venir pour atteindre les objectifs arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il s'agit d'un document facultatif, les futures autorisations d'occupation des sols qui seront délivrées sur le territoire communal devront être compatibles avec son contenu.

Les quartiers



LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville présente un caractère architectural et patrimonial intéressant. Les orientations visant à sa protection et à sa mise en valeur ont été définies dans la ZPPAUP.

Pour mener à bien la requalification d'ensemble du quartier, plusieurs dispositions sont retenues :

- L'OPAH¹ du centre ancien vise à permettre une requalification du bâti concernant à la fois les logements et les commerces.
- L'OPHLM de Villeneuve réalise plusieurs opérations de réhabilitation de logements sur des îlots insalubres.
- La réglementation du PLU qui s'appuiera sur la ZPPAUP permettra de localiser les emprises des futures constructions dans le respect des formes urbaines traditionnelles. Ces dispositions seront traitées sous la forme de gabarits, de règles d'emprises, de hauteur, de volumétrie et de formes architecturales. Elle permettront en particulier la réalisation de nouvelles opérations de logements, notamment celles de l'OPHLM.

L'OPAH du centre ancien devrait également contribuer à la réhabilitation d'un certain nombre de boutiques et de devantures.

Cette intervention sur le bâti sera complétée par la procédure FISAC² qui concerne notamment les commerces de la rue de Paris et de l'avenue Carnot.

Le Coteau accueille des maisons individuelles de tailles, d'architectures et de niveaux d'entretien différents. Les jardins attenants à la plupart des maisons contribuent à donner au coteau un caractère verdoyant. Une partie du Coteau est d'ailleurs incluse dans le périmètre de la ZPPAUP et une autre partie est répertoriée en espace paysager au SDRIF³.

L'application du PLU devra prévoir les règles permettant de préserver le patrimoine naturel et bâti, et mettre en œuvre les dispositions de la ZPPAUP.

□ Le pôle intermodal

En termes de déplacements, le quartier connaît des difficultés de circulation routière et d'accessibilité à la gare RER.

L'aménagement du pôle intermodal autour de la gare de RER D vise à améliorer cette situation. En effet, cette opération a pour but d'améliorer les connexions entre les différents modes de transport qui convergent vers la gare (RER, bus, voiture, vélo, marche à pied).

L'opération prévoit :

- L'aménagement d'une gare routière pour les bus et d'un parc de stationnement sur les quais de Seine,
- L'organisation de traversées piétonnes de surface sur la RN6, actuellement inexistantes,
- Le traitement urbain de la RN6 et le réaménagement de la place Pierre Sémard.

¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

² Fond d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce

³ Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le pôle intermodal permettra ainsi d'améliorer l'offre de transport en commun, mais également de contribuer à améliorer la circulation autour de la gare.

□ **Les cheminements piétons**

Il existe un certain nombre de sentiers piétons sur le Coteau de Villeneuve-Saint-Georges. Il convient de mettre en valeur ce patrimoine hérité du passé viticole de la commune. Pour cela, ces chemins pourraient faire l'objet d'aménagements particuliers (revêtement de sol, éclairage, mobilier urbain, signalétique).

□ **Le parc de Beauregard**

Le parc de Beauregard est un espace vert bien aménagé et bien intégré au tissu urbain. Il permet d'offrir une vue intéressante sur la Seine et dispose d'une bonne visibilité depuis le pont de Villeneuve-le-Roi. Sa présence contribue ainsi à donner une image verte de la commune.

Situé dans ce parc, le Château de Beauregard fait l'objet d'une réflexion sur des solutions destinées à permettre sa restauration.

□ **Les berges de Seine**

➤ Les berges dans le centre ancien et aux abords de la gare :

Une partie du quartier, le centre ancien et le centre récent, se trouve à proximité des berges de Seine mais en raison de la présence de la RN6 et des voies ferrées, le fleuve n'est pas perceptible depuis la ville.

Deux passages permettent d'accéder à la Seine depuis le centre :

- La rue du Port dans le centre ancien
- La rue du Pont de la gendarmerie dans le centre récent.

Ces passages sont accessibles aux voitures puisqu'ils permettent d'accéder au parking aménagé sur les bords de Seine.

Actuellement, à cet endroit, les berges sont donc occupées par un vaste parc de stationnement qui sert au centre ville et à la gare RER ; l'extrémité sud des quais, à proximité de l'embouchure de l'Yerres, est aménagée en espace vert de proximité ; enfin, les berges sont le point de départ d'une promenade plantée et surélevée qui va jusqu'au pont de Choisy au nord.

L'objectif est de renforcer les liens entre la ville et le fleuve et d'ouvrir la ville vers la Seine.

La requalification de la place du Port dans le centre ancien contribue à cette ouverture et donne une accessibilité au fleuve.

La création du pôle intermodal autour de la gare RER devrait également permettre une ré-appropriation des berges par les habitants et les promeneurs. L'opération prévoit en effet le prolongement de la promenade plantée vers le sud, et l'aménagement d'un nouveau cheminement le long de la berge rattaché au centre de Villeneuve-Saint-Georges.

➤ Les berges au sud du territoire :

Vers le sud, la promenade le long des berges de Seine peut se poursuivre en empruntant la passerelle cyclable qui enjambe l'Yerres. A cet endroit, le chemin de halage prend un caractère verdoyant et longe de vastes propriétés. La première d'entre elles est actuellement abandonnée. Ces terrains sont actuellement classés en zone rouge hachurée orange du PPRI.

L'objectif est d'aller vers une continuité de promenade le long de la Seine de part et d'autre de l'embouchure de l'Yerres.

De plus, un espace public pourrait être aménagé sur une partie du terrain de la villa abandonnée. Situé à l'angle de la rive gauche de l'embouchure de l'Yerres, cet espace servirait alors de trait d'union entre la promenade des berges de Seine et la promenade des bords de l'Yerres qui pourrait être créée dans le quartier Belleplace-Blandin.

□ Le parc de la Chevrette

Situé dans la continuité du parc de Beauregard, ce parc présente une esplanade verdoyante bien intégrée au tissu urbain environnant. Cet espace vert doit être maintenu, tout en permettant la réalisation d'un équipement public nécessaire à la vie du quartier. Son implantation devra tenir compte de la localisation d'origine de l'ancien château et de ces dépendances.

AMELIORER LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT :

- Des aménagements possibles du plan de circulation (éviter la circulation de transit à l'intérieur du quartier)
- Développer les possibilités de stationnement par des aménagements d'espaces publics et la recherche de terrains à aménager en petits parkings de proximité

OUVRIR LA VILLE SUR LA SEINE :

Aménager et protéger les espaces de bords de Seine

LE CENTRE ANCIEN :

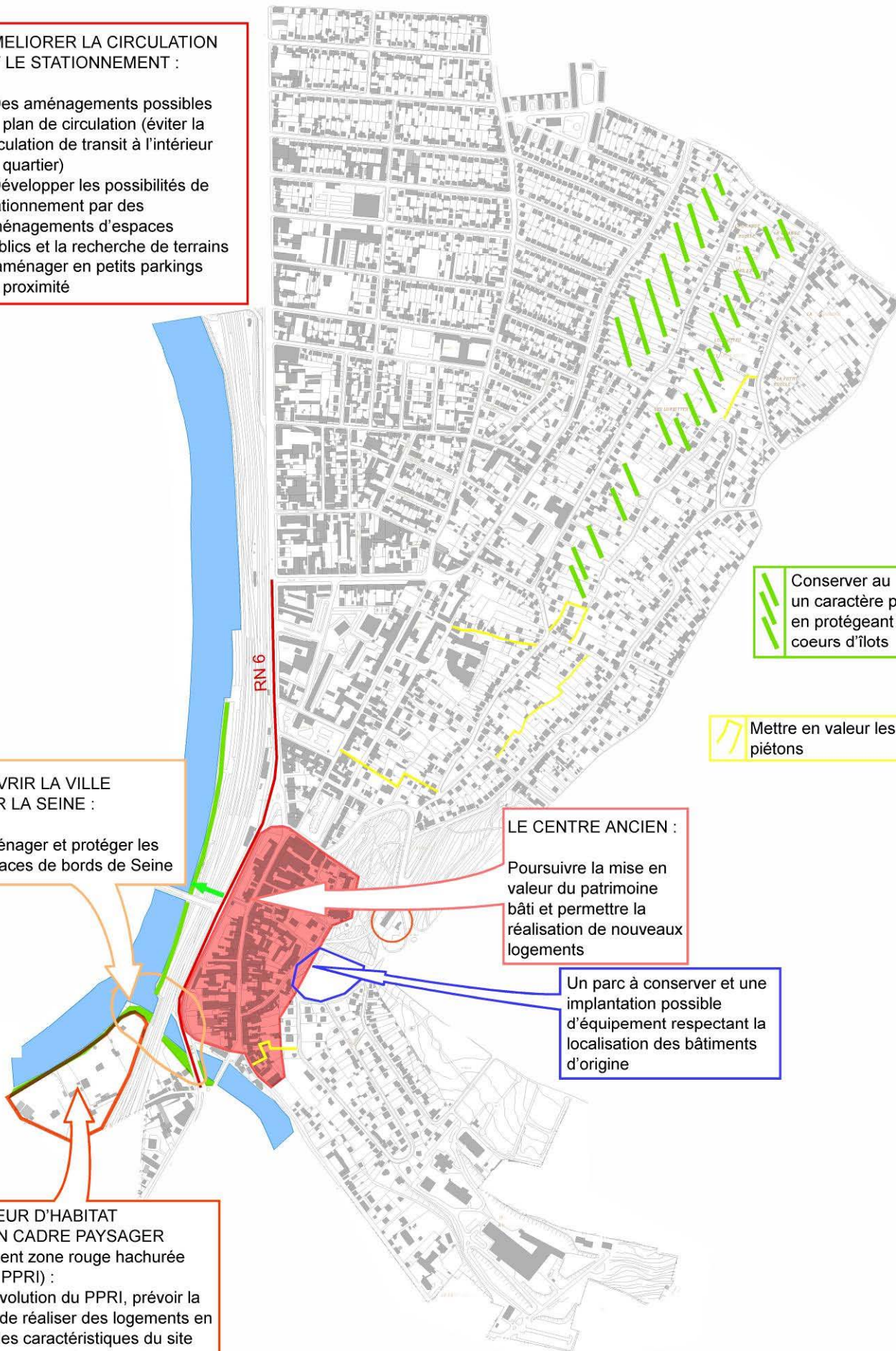
Poursuivre la mise en valeur du patrimoine bâti et permettre la réalisation de nouveaux logements

Un parc à conserver et une implantation possible d'équipement respectant la localisation des bâtiments d'origine

UN SECTEUR D'HABITAT DANS SON CADRE PAYSAGER
(Actuellement zone rouge hachurée orange du PPRI) :
En cas d'évolution du PPRI, prévoir la possibilité de réaliser des logements en valorisant les caractéristiques du site dans le respect des formes urbaines

Conserver au Coteau un caractère paysager en protégeant les coeurs d'îlots

Mettre en valeur les sentiers piétons

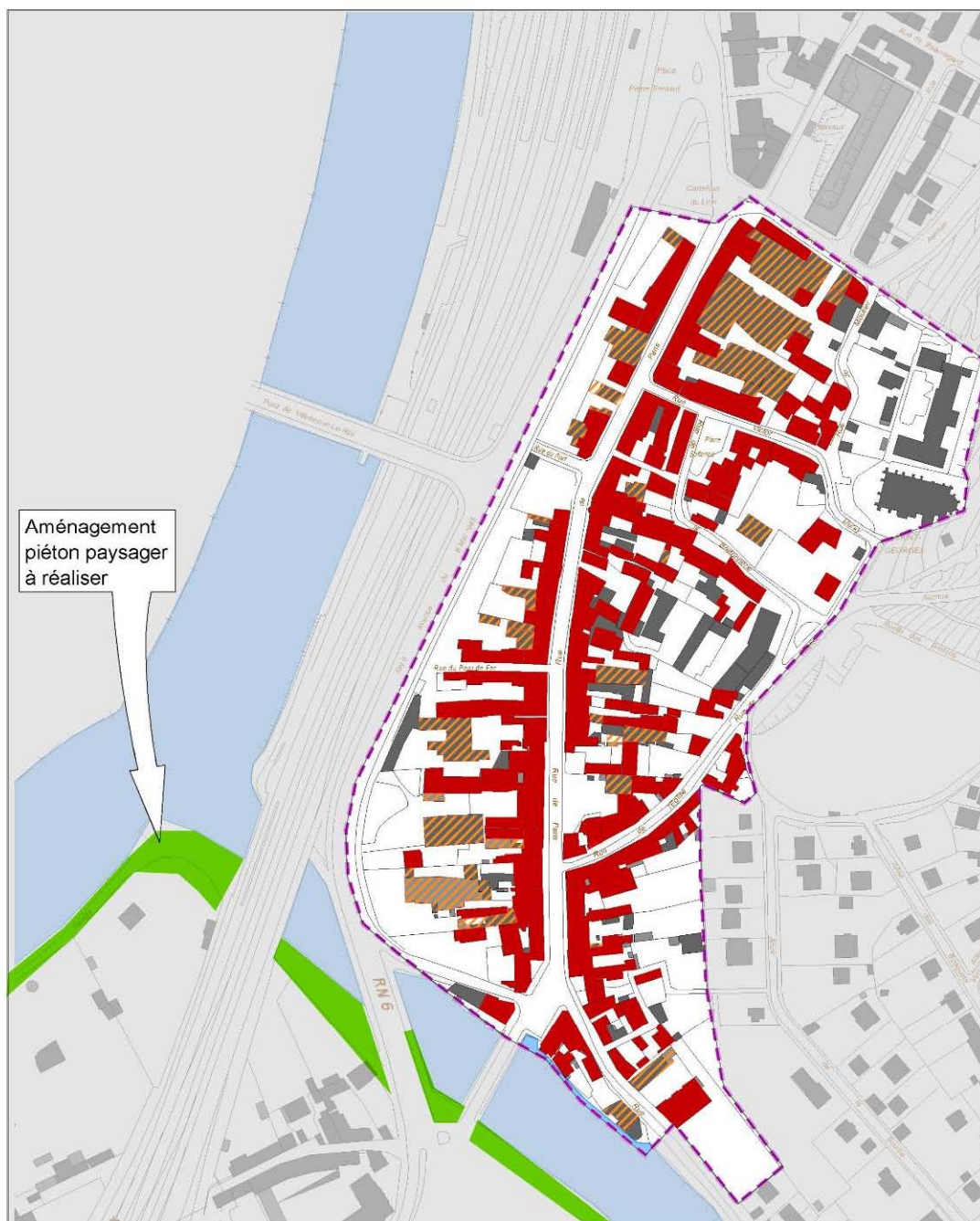


LE CENTRE HISTORIQUE

Traduire dans le PLU les orientations et les principes de la ZPPAUP.


Elaborer pour l'ensemble du centre un secteur de plan masse dans le PLU. Il permettra de


- Identifier les constructions à protéger plus particulièrement.
- Définir les localisations des constructions possibles en délimitant les emprises, en réglementant les volumes, les gabarits en définissant les dispositions architecturales.



DOCUMENT REALISE A PARTIR DE LA ZPPAUP

 Périmètre d'étude

 Bâtiment appartenant au patrimoine et bâti d'accompagnement
Conservation ou suppression possible

 Bâtiment dont la suppression est souhaitable

 Autres constructions

LE QUARTIER NORD

□ Une meilleure lisibilité des espaces publics et une ouverture vers le parc de La Saussaie-Pidoux

➤ Les Tours :

Ces bâtiments proches du parc de La Saussaie-Pidoux en cours d'aménagement, sont mal reliés à cet espace vert.

Des accès pourraient être aménagés entre les immeubles et complétés par une résidentialisation des pieds d'immeubles.

Ces interventions permettraient d'une part d'ouvrir le parc vers les logements, et d'autre part de clarifier la lecture de l'espace par une séparation des fonctions : cheminements piéton et entrées du parc d'une part, espaces privés, aires de jeux et parkings d'autre part.

➤ La création d'un cheminement piétons dans le secteur Nord

Les habitants de ce secteur fréquentent assez peu les espaces verts publics de La Saussaie-Pidoux pourtant proches.

Cela s'explique certainement par la difficulté de rejoindre à pied les espaces verts depuis les immeubles de la Cité Sellier et des Graviers. En effet, le cheminement doit se faire soit le long de la rue Thimonnier qui fait l'objet d'un trafic important, soit au milieu des parkings.

Il convient de permettre à ces habitants de se rendre plus facilement au futur parc de La Saussaie-Pidoux, et de façon plus générale d'améliorer les liaisons piétonnes au sein du quartier.

Pour cela, l'aménagement d'une promenade piétonne pourrait être envisagé.

Reliant la Cité Sellier et le Collège Roland-Garros au parc de La Saussaie-Pidoux en passant entre les immeubles de la SAGI, elle améliorerait la desserte piétonne des équipements du secteur nord et permettrait d'ouvrir le parc sur la ville. Elle permettrait de résidentialiser les pieds d'immeubles et de créer un axe structurant de liaison piétonne.

En outre, cet axe de circulation douce pourrait constituer un élément structurant au sein du quartier et permettrait d'augmenter la lisibilité des pieds d'immeubles.

En effet, pour le piéton, la distinction entre les espaces privés, les espaces publics, les parkings et la voirie n'est pas facile à faire. Or ce phénomène a une incidence sur la sécurité des différents usagers de la rue (piétons, cyclistes, voitures) et aussi sur l'image du secteur.

□ Une amélioration des structures commerciales

➤ Le Centre commercial des Graviers :

Situé au pied des tours de la SAGI, ce centre commercial, qui accueille également des services et des cabinets médicaux, appartient à cette société. Replié sur lui-même, il est confronté à des problèmes de fréquentation et de vacance des locaux qui peuvent engendrer un sentiment d'insécurité.

L'objectif est de tourner le centre commercial vers la ville afin de le rendre plus attractif.

La SAGI, a engagé une restructuration complète du centre qui consiste ouvrir les commerces vers la rue Roland-Garros et les services vers la place Léon-Blum. D'autre part, la procédure FISAC devrait permettre d'améliorer l'attractivité de cet espace.

➤ Le Centre commercial Henri-Sellier :

Situé à l'ouest du secteur Nord, cet espace commercial qui appartient à l'OPHLM souffre d'un manque de visibilité et d'un certain isolement.

L'objectif est d'enrayer la dévitalisation de ce centre.

L'OPHLM a prévu la rénovation du centre Henri-Sellier en intervenant notamment sur :

- l'amélioration du bâti et le ravalement des façades,
- la rénovation des trottoirs,
- la visibilité du centre commercial depuis la RN6 et la rue Thimonnier.

La procédure FISAC devrait permettre d'améliorer la signalétique et l'animation du centre commercial.

➤ Les commerces de la place Hector-Berlioz :

Il s'agit de commerces de proximité nécessaires à la vie du secteur Marc-Seguin. Leur localisation en bordure de la RN6 pourrait constituer un atout en termes de clientèle, à condition d'améliorer l'aménagement de la place Hector-Berlioz.

L'objectif serait d'améliorer la signalétique et les devantures des magasins, mais également de mettre en valeur la place Hector-Berlioz pour rendre le lieu plus attractif.

La place pourrait faire l'objet d'un réaménagement notamment pour faciliter le stationnement de brève durée. La signalétique et l'animation commerciales pourraient être améliorées grâce à la procédure FISAC.

□ Une meilleure desserte du quartier en transport en commun

La nouvelle gare de Pompadour à la jonction du RER D et du Trans-Val-de-Marne, desservie par les bus, offrira un meilleur accès au RER pour les habitants du quartier Nord.

Il conviendra également d'étudier à nouveau la création d'une gare sur la ligne du RER D, côté RN6, au vu de l'évolution du trafic depuis le délestage du trafic TGV.

De plus, le prolongement de la ligne EOLE au delà de la gare du Plant-Champigny en direction d'Orly-Massy par la ligne SNCF de grande ceinture pourrait permettre la création d'une gare afin d'améliorer les conditions de desserte et d'accessibilité du quartier Nord.

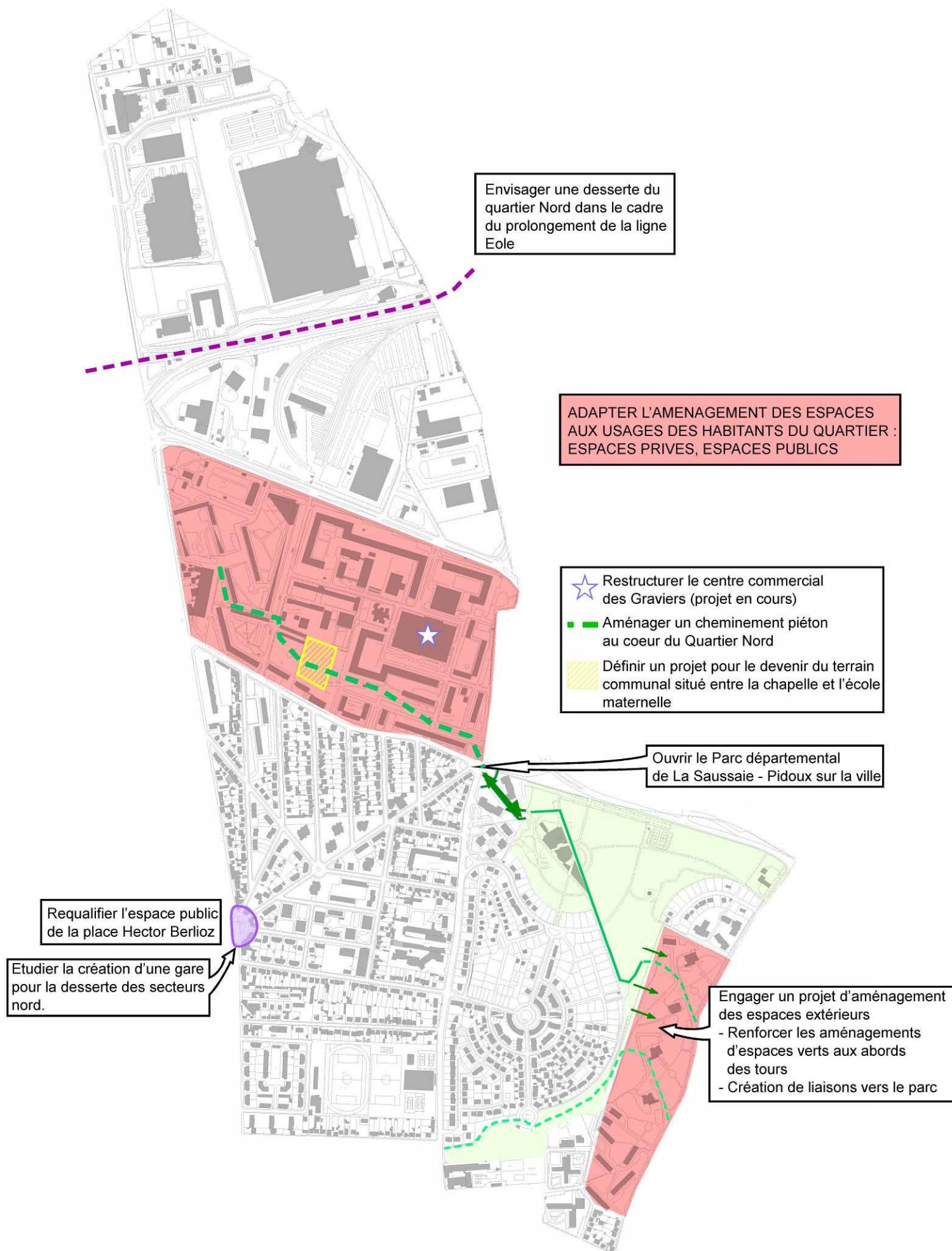
□ Un réaménagement des espaces verts de La Saussaie-Pidoux

Le quartier accueille les espaces verts publics de La Saussaie-Pidoux.

Le Conseil général est en train de restructurer et d'aménager ces espaces verts publics pour les rendre plus attractifs pour les habitants et pour créer un véritable Parc départemental, qui sera le « poumon vert » de ce secteur.

□ L'aménagement du terrain municipal au cœur du quartier Nord

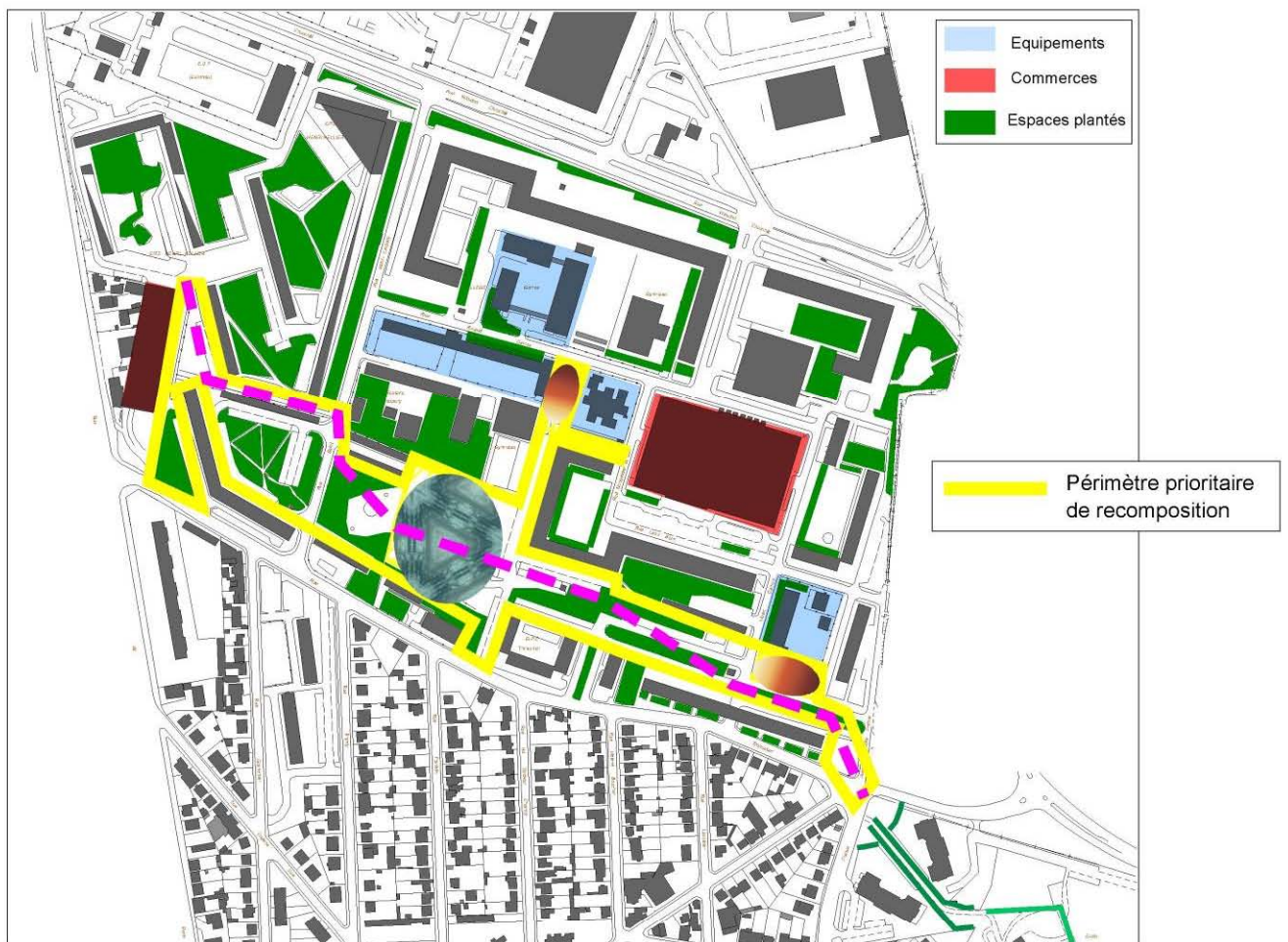
Ce vaste terrain situé entre l'école maternelle Saint-Exupéry et la chapelle Saint-Louis, pourrait permettre la réalisation de plusieurs aménagements pour répondre aux demandes et aux besoins de la population (aire de jeux pour les enfants, city-stade, espace vert de proximité, réserve foncière pour un équipement futur...)



LA RECOMPOSITION DES ESPACES EXTERIEURS DU SECTEUR NORD

Accompagner les interventions prévues sur le Centre commercial des Gravieres et le Centre commercial Henri-Sellier par une restructuration des espaces publics
Un projet global de recomposition des espaces non bâtis qui permettrait :

- de créer un véritable cheminement piéton structurant
- de requalifier les abords des bâtiments, les espaces de stationnement
- de conserver et développer le caractère planté existant



--- Cheminement piéton à créer

● Espace public à aménager : espace vert, aires de jeux pour les enfants, équipements sportifs de proximité...

● Terrains à requalifier



LE PLATEAU

Le Plateau présente aujourd'hui deux secteurs urbanisables qui peuvent faire l'objet de projets d'aménagement. L'un de ces secteurs pourrait accueillir de nouveaux logements et des équipements d'échelle communale, l'autre permettrait de créer une zone d'activités.

□ Réaliser des logements et équipements

Ces opérations pourraient être réalisées sur les terrains communaux situés à proximité du Collège Pierre-Brossolette et du lycée François-Arago au sud de l'avenue JF Kennedy.

Les constructions devraient bien sûr se faire dans le respect du patrimoine naturel environnant.

A proximité des jardins familiaux et du Bois Colbert, les bâtiments ne devront pas présenter une densité et des hauteurs trop importantes afin de bien s'intégrer au site et d'en préserver la qualité paysagère.

Enfin, ces opérations permettront d'aménager de nouveaux accès vers les jardins et le Bois Colbert afin de mieux les intégrer au fonctionnement du quartier.

□ Aménager un nouveau secteur d'activités

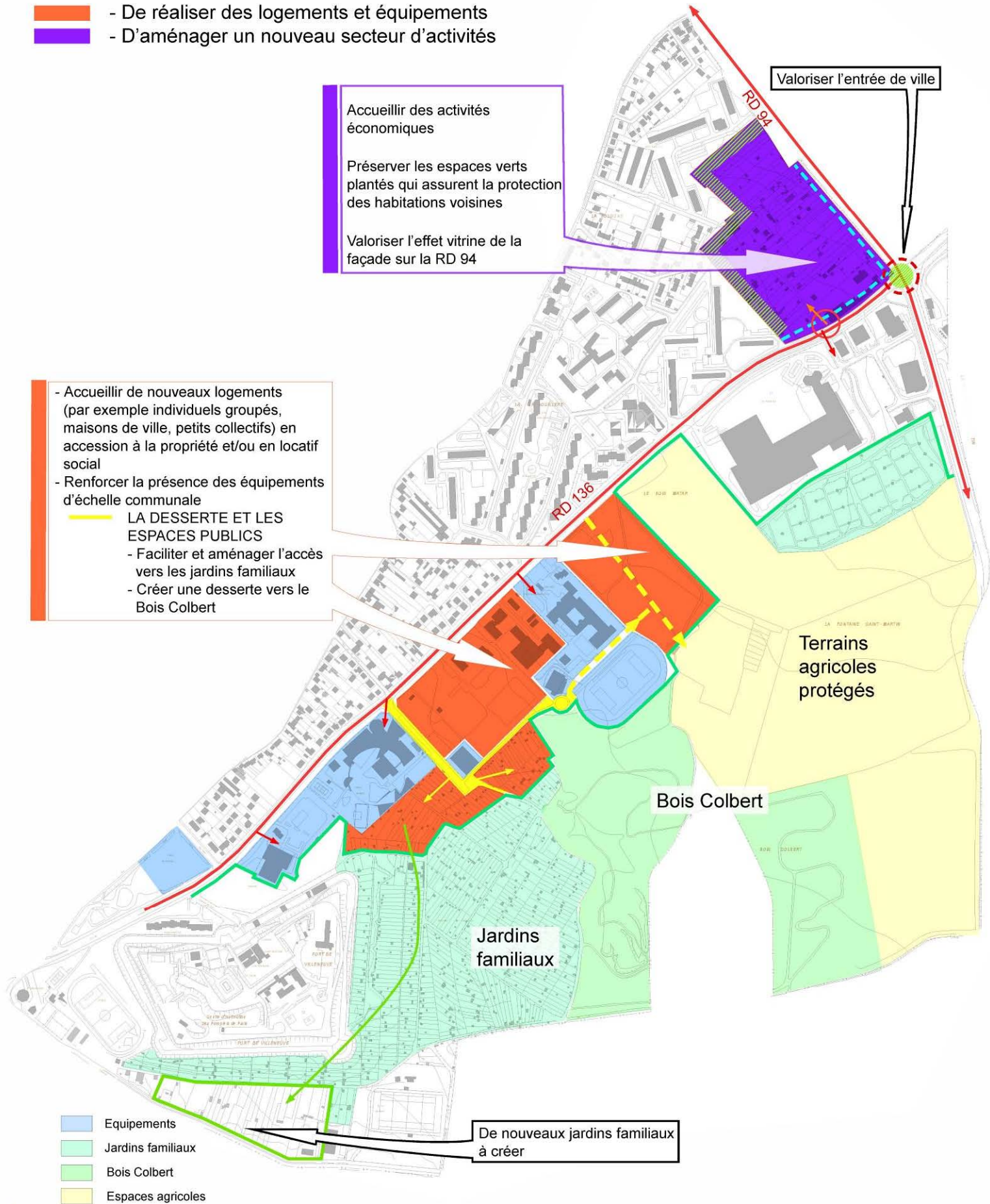
Les terrains de la Pologne qui s'ouvrent largement sur la RD94 pourraient accueillir une zone d'activités.

Le parti d'aménagement de cette zone devrait en particulier intégrer :

- le traitement de l'entrée de ville,
- le plan de circulation,
- la création de nouveaux accès à la zone,
- son insertion dans le tissu environnant.

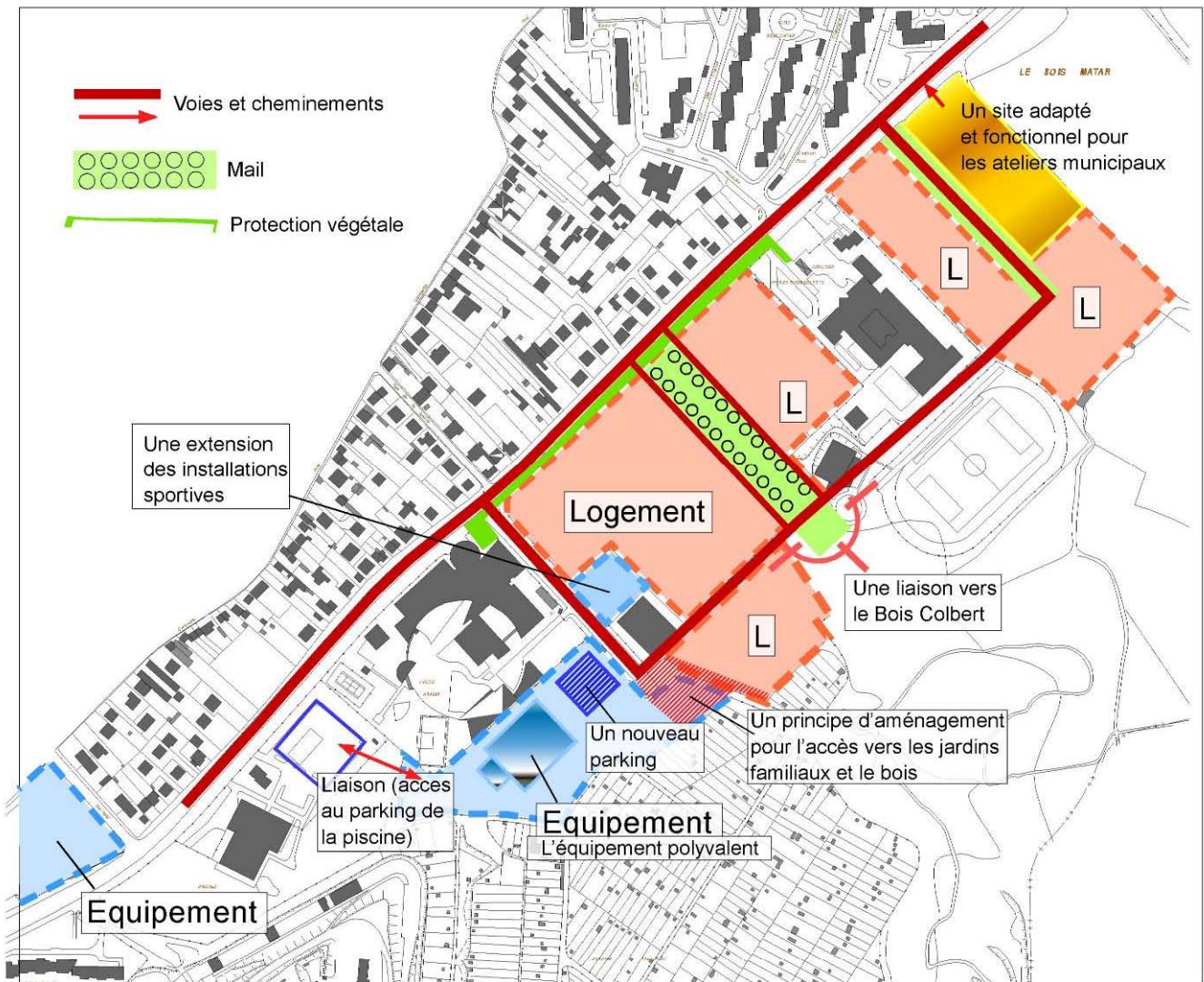
DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES QUI PEUVENT PERMETTRE :

- De réaliser des logements et équipements
- D'aménager un nouveau secteur d'activités



L'AMENAGEMENT DES TERRAINS COMMUNAUX DU PLATEAU

LES PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE



VILLENEUVE-TRIAGE

Ce quartier, où est envisagé un processus de renouvellement urbain, possède des opportunités foncières relativement importantes. Des opérations de construction de logements sont déjà prévues sur deux d'entre elles, mais d'autres terrains pourraient également accueillir de l'habitat.

Ces opportunités offrent des perspectives de développement pour le quartier et permettent une réflexion globale sur son avenir en termes démographiques, économiques, commerciaux et de transports.

□ La création de nouveaux logements

L'extension de la Résidence des Iles appartenant à l'OPHLM. Cette opération s'étendra des immeubles actuels jusqu'au Penny Market, entre les pavillons de l'avenue de Choisy et la ligne de RER. Elle comprendra des logements individuels et collectifs.

L'OPAC du Val-de-Marne a également acquis un terrain à proximité de l'église pour y réaliser de nouveaux logements.

□ Le déplacement éventuel de la gare RER

Pour assurer une meilleure desserte des habitations, il conviendrait d'étudier la possibilité de déplacer la gare RER vers le centre du quartier pour qu'elle soit plus proche des immeubles. Cette nouvelle localisation permettrait de créer un pôle d'animation et de développer le centre du quartier.

□ La déviation de la RD38

Le projet devra permettre de diminuer la circulation des poids lourds au cœur du quartier en empruntant un pont parallèle à la ligne Grande Ceinture pour rejoindre la RN6 à l'est, et accéder à la zone d'activités de Triage.

□ Une desserte en bus vers le centre ville

La reconstruction récente du pont Wilson permet le passage des véhicules de transport collectif. Dans ces conditions, le prolongement de la ligne RATP 182 jusqu'au centre de Villeneuve ou le passage d'une ligne régulière de la STRAV est envisageable.

□ Un nouvel accès vers le parc interdépartemental des sports de Choisy-le-Roi :

Une entrée pourrait être aménagée à l'angle de la ligne Grande Ceinture et de l'avenue de Choisy. Des aménagements annexes pourraient accroître la lisibilité de cet accès et augmenter la fréquentation du parc par les Villeneuvois : traitement du sol, création d'une placette et de places de stationnement actuellement inexistantes, etc...

□ L'aménagement des berges de Seine :

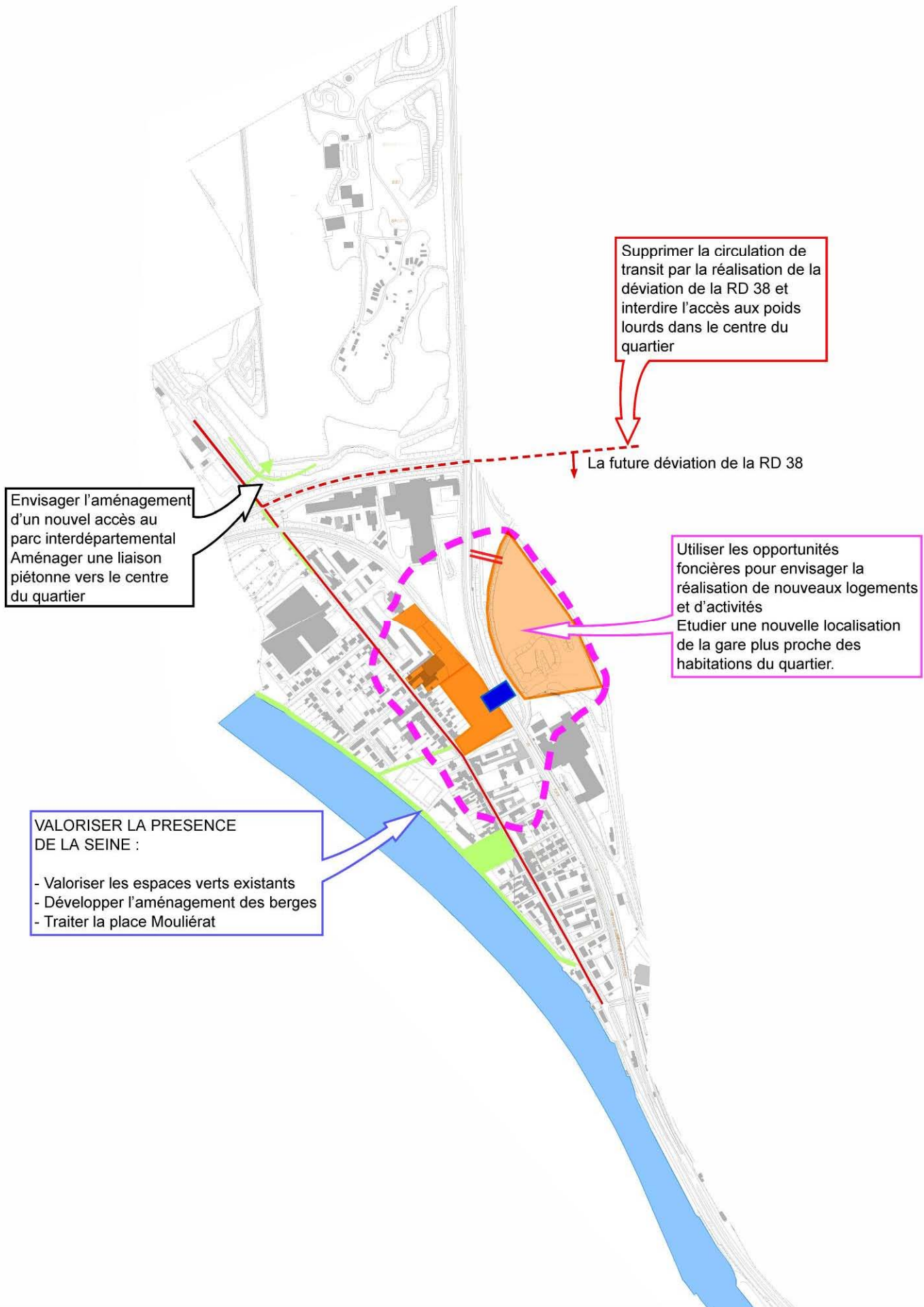
La présence du fleuve est un atout environnemental pour le quartier. Actuellement, le chemin de halage bénéficie de quelques aménagements.

L'objectif est d'ouvrir davantage le quartier vers la Seine.

Cette action pourrait s'appuyer sur deux axes d'intervention :

➤ La mise en valeur des berges de façon à les rendre plus attractives pour les promeneurs : mobilier urbain particulier, création de petites jetées créant des vues, mise en place de panneaux d'information sur la faune et la flore...

➤ L'aménagement d'accès au fleuve depuis l'avenue de Choisy, le principal étant la place Mouliérat. Idéalement placée et ouverte sur la Seine, cette place pourrait être mise en valeur par un traitement de sol et la mise en place d'un mobilier urbain spécifique et commun à celui du chemin de halage.



Supprimer la circulation de transit par la réalisation de la déviation de la RD 38 et interdire l'accès aux poids lourds dans le centre du quartier

La future déviation de la RD 38

Envisager l'aménagement d'un nouvel accès au parc interdépartemental
Aménager une liaison piétonne vers le centre du quartier

Utiliser les opportunités foncières pour envisager la réalisation de nouveaux logements et d'activités
Etudier une nouvelle localisation de la gare plus proche des habitations du quartier.

VALORISER LA PRESENCE DE LA SEINE :

- Valoriser les espaces verts existants
- Développer l'aménagement des berges
- Traiter la place Mouliérat

BELLEPLACE- BLANDIN

Le quartier est concerné par les risques d'inondation. Dans ce contexte, il convient d'assurer la sécurité des personnes et d'appliquer les règles imposées par le PPRI élaboré par l'Etat, en prenant en compte deux orientations :

➤ Les terrains situés en dehors de la zone rouge du PPRI :

Il est nécessaire de prévoir les aménagements permettant d'assurer leur desserte, en cas d'inondation. A ce titre, un élargissement et une mise en valeur des chemins de crue situés entre les parcelles du chemin des Pêcheurs et celles de la rue de Belleplace pourront être envisagés.

➤ Les terrains situés en zone rouge du PPRI :

Sur les terrains situés en bordure de l'Yerres et au sud de la place Boileau, le PPRI impose des règles en matière de sécurité des personnes et d'inconstructibilité. Dans ce contexte, la question de l'avenir de ces terrains privés est posée et doit donner lieu à une réflexion globale en partenariat.

Par ailleurs, des interventions sont nécessaires pour faciliter la vie quotidienne des habitants :

□ Aménager l'entrée du quartier

Actuellement, l'entrée du quartier depuis la RN6 n'est pas lisible : ce manque de valorisation ne favorise pas son intégration dans le fonctionnement de la ville.

□ Développer les cheminements piétons

Le quartier est enclavé et isolé par rapport au reste de la commune. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'aménager les cheminements piétons existants, notamment le chemin de crue, et de créer une passerelle sur l'Yerres. Ce réseau permettrait de mieux relier le quartier au centre ville et de favoriser la circulation piétonne.

□ Répondre aux besoins de la population en termes d'équipement

Il est nécessaire de chercher une localisation – en dehors de la zone rouge – pour la réalisation d'un équipement de quartier qui fait actuellement défaut.

□ L'aménagement du terrain de la place Boileau

La commune a l'intention d'acquérir un terrain actuellement laissé à l'abandon. Son affectation n'est pas encore déterminée, mais il pourrait permettre d'aménager un espace public ou de participer à un projet global d'aménagement du secteur en zone rouge.

□ Aménager les berges de l'Yerres

La présence de l'Yerres est un atout environnemental et paysager pour le quartier qui doit pouvoir profiter à l'ensemble de ses habitants. Pour cela, en liaison avec les partenaires institutionnels, une promenade pourrait être aménagée sur ses berges, elle permettrait de créer une liaison avec la promenade des berges de Seine.

