Les Mureaux
Notre ville a du talent
www.lesmureaux.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

APPROBATION	*Délibération du 11 mai 2006*	
REVISION GENERALE	*Prescription le 22 octobre 2009* *Arrêt le 25 octobre 2012* *Approbation le 4 juillet 2013*	
	DATE	*OBJET*
REVISION SIMPLIFIEE	Délibération du 28 juin 2012	N°1 - Projet d'aménagement d'une chaufferie dans le cadre de la redéfinition du réseau de chaleur des quartiers sud de la ville
MODIFICATION	Délibération du 23 septembre 2010	N°1 - Modification relative à la restructuration urbaine des quartiers sud et Modification de l'article UA 12 du PLU, relatif au stationnement
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES	Délibérations du 15 décembre 2011	N°1 – Augmentation de 20% de la hauteur maximum autorisée en zone UE N°2 - Suppression ou réduction de plusieurs emplacements réservés
MISE A JOUR	16 janvier 2009 16 janvier 2009 16 janvier 2009 8 avril 2010	Arrêté n°45/09 : périmètre provisoire de ZAD (La Haye) Arrêté n°46/09 : zones de publicité restreinte Arrêté n°47/09 : création de la ZAD (Profil) Arrêté n°426/10 : retrait de la ZAD (La Haye)

Vu pour être annexé à la délibération n° 9 en date du 4 juillet 2013

Le Maire

GARAY

Communauté urbaine
GRAND PARIS SEINE ET OISE
Commune des Mureaux

GRAND PARIS SEINE&OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Les Mureaux Notre ville a du talent www.lesmureaux.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU des Mureaux

Site Colas Rail

3. Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 27/09/2018

Le Président, Philippe Tautou

Grand Paris Seine & Oise

PARVENU LE
23 OCT. 2018
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 4

LES CHOIX POLITIQUES COMMUNAUX 5

LES QUARTIERS SUD 6

- **Pourquoi cette restructuration ? 6**
- **Constats et objectifs 6**
- **Orientations d'aménagement 10**

LA ZAC DU PROLONGEMENT DU CENTRE-VILLE 11

- **Pourquoi cette requalification ? 11**
- **Constats et objectifs 12**
- **Orientations d'aménagement 12**
- **Zoom sur des aménagements particuliers 14**

CENTRE VILLE 20

- **Pourquoi cette restructuration ? 20**
- **Constats et objectifs 21**
- **Orientations d'aménagement 22**
- **Zoom sur des aménagements particuliers 23**

LE SECTEUR DE L'ANCIENNE SCIERIE 26

- **Pourquoi cette requalification ? 26**
- **Constats et objectifs 26**
- **Orientations d'aménagement 27**

ENTREE SUD-OUEST 29

- **Pourquoi cette restructuration ? 29**
- **Constats et objectifs 29**
- **Orientations d'aménagement 30**

BORDS DE SEINE 32

- **Pourquoi cette restructuration ? 32**
- **Situation et contexte 33**

- **Objectifs et orientations d'aménagement 34**

BORDS DE SEINE OUEST 36

- **Constats et objectifs 36**
- **Orientations d'aménagement 36**
- **Zoom sur des aménagements particuliers 37**

ENTREE NORD 39

- **Pourquoi cette restructuration ? 39**
- **Constats et objectifs 39**
- **Orientations d'aménagement 40**
- **Zoom sur des aménagements particuliers 41**

BORDS DE SEINE EST44

- **Constats et objectifs 44**
- **orientations d'aménagements 45**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inscrivent dans les dispositions de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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. […] »

La Ville des Mureaux n'est pas concernée par les alinéas suivants de l'article du code de l'urbanisme, puisqu'elle n'est pas inscrite dans un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), comme l'est explicité « *Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3.* »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Les OAP définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des différentes procédures d'évolution du PLU.

LES CHOIX POLITIQUES COMMUNAUX

Les secteurs à enjeux majeurs pour le développement communal sont :

- les quartiers Sud
- le centre-ville
- la ZAC du prolongement du centre-ville
- le secteur de l'ancienne scierie
- l'entrée sud-ouest
- les bords de Seine qui comprennent 3 secteurs stratégiques :
    - les bords de Seine ouest
    - l'entrée nord
    - les bords de Seine est

Dans le PADD, au travers des axes définis, ces secteurs ont été identifiés comme nécessitant des actions particulières ; les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser les actions envisagées.

LES QUARTIERS SUD

POURQUOI CETTE RESTRUCTURATION ?

Le projet de rénovation urbaine doit permettre l'intégration durable des quartiers sud dans la ville et une recomposition en profondeur de l'offre de logements, dans la perspective d'une maîtrise du peuplement et d'une cohabitation harmonieuse de toutes les catégories sociales présentes sur le territoire ou désireuses de s'y installer.

CONSTATS ET OBJECTIFS

Les analyses et études de projet engagées par la ville et ses partenaires sur ce site ont conduit à la définition d'un ambitieux projet qui consiste ainsi à ré-urbaniser environ ¼ de la surface urbaine de la ville suivant six principes :

1. Le désenclavement des quartiers par le maillage de la voirie et des transports

Le système viaire proposé constitue un maillage hiérarchisé de voies et de cheminements piétons qui s'organise à quatre échelles :

- les avenues principales de la ville : qui positionnent les quartiers sud dans le territoire de la ville. La RD 43, voie centrale qui traverse la ville du nord au sud, deviendra le support principal qui organise la relation entre les quartiers sud, le centre ville et les quartiers nord et autour duquel s'articule un réseau de desserte secondaire des quartiers, à l'ouest comme à l'est. Le projet d'aménagement de la RD 43 en boulevard urbain constitue le premier pas de cette mutation, qui s'achèvera par la reconquête de ses rives et son intégration au tissu urbain. L'avenue de la République, qui incarne la relation entre la vallée et le coteau, deviendra le support principal d'une desserte est-ouest des quartiers sud, donnant sa lisibilité aux réseaux principal et secondaire.

- Les voies principales des quartiers : la rue Jean-Jacques Rousseau, la rue Molière, la rue Louis Blériot/Albert Thomas

Ces voies principales de quartier permettent une desserte des quartiers. Elles sont le lieu privilégié des lignes de transports en commun et des liaisons douces. Ces voies existent pour la plupart d'entre elles. De nouveaux raccordements, prolongements ou améliorations de tracé permettent de définir leur fonction et de mettre en cohérence leurs aménagements, au service d'une identité renouvelée pour les quartiers.

- Les voies de dessertes résidentielles

Ce maillage secondaire permet la desserte de l'ensemble des parcelles. Les voies existantes (La Fontaine/Panloup, Lefaucheux, Brossolette) sont toutes réhabilitées ou requalifiées par des aménagements qui permettent leur inscription dans un domaine public cohérent, homogène et lisible. Elles sont complétées par de nouvelles voies pour assurer une irrigation fine de l'ensemble des quartiers.

- Le réseau des cheminements piétons et cyclistes,

Il complète le maillage viaire et irrigue les quartiers d'un système de promenades fortement associé aux espaces plantés.

2. La création d'un domaine public, actuellement inexistant, coordonnée avec un projet d'espace public et de restructuration des réseaux divers.

Le projet de renouvellement s'appuie sur un projet d'espace public ambitieux qui cherche à révéler le site géographique et paysager que le grand ensemble a globalement préservé, dans la perspective de recréer une nouvelle cité jardin. Il est fondé sur un principe de continuité et de tissage entre paysage naturel (le coteau, le parc) et espace urbain, entre minéral et végétal suivant plusieurs axes : l'extension en profondeur du parc de Bécheville par la création de larges mails dans la pente ; la mise en scène du paysage et l' « aménagement » de la topographie (Parc urbain Molière et pistons); le développement systématique des surfaces végétales et engazonnées.

3. La réhabilitation et la construction d'équipements et le renforcement du commerce et des services de proximité

La programmation du projet prévoit ainsi :

- la création d'un Parc équipé le long de la future rue Molière ;
- la construction d'un pôle éducatif positionné sur les coteaux et donnant sur le Parc et sur la rue Rousseau, à partir d'une programmation à rayonnement communal : écoles, crèche, restauration, espaces mutualisés… ;
- la démolition, la réhabilitation ou l'extension d'équipements scolaires et sportifs.

Les commerces et services, positionnées en rez-de-chaussée d'immeubles ou dans de petits centres commerciaux de proximité, bénéficient de la requalification des espaces publics et de l'adressage de chaque parcelle sur l'espace public.

4. La recomposition foncière et la constitution d' « unités d'habitation » évolutives

La création d'un domaine public est liée à une recomposition foncière globale du site. La restructuration de la domanialité constitue donc un des enjeux principaux du projet de rénovation urbaine. Elle se traduit par la constitution d'entités résidentielles privées identifiables par leurs limites et distinctes du domaine public à rétrocéder à la collectivité par les actuels propriétaires.

Cette restructuration domaniale doit permettre au grand ensemble d'évoluer vers une structure foncière garantissant la mutabilité de chacune des parcelles et permettant ainsi une évolution souple du tissu urbain. En outre, elle permet de mettre le statut des espaces en accord avec leurs usages respectifs et de clarifier les responsabilités de chacun des propriétaires en matière de gestion.

La recomposition foncière permet de créer un fonctionnement résidentiel par unités d'habitation indépendantes en rompant l'unité fonctionnelle du grand ensemble. Elle garantit l'évolution du grand ensemble par la cession d'unités foncières, la cession d'immeubles ou par la démolition et la reconstruction sur des parcelles précisément délimitées.

5. L'évolution du tissu urbain

Le tissu urbain proposé pour le projet des quartiers sud développe deux types résidentiels principaux, aujourd'hui absents du territoire de projet :

- l'habitat individuel, qu'il soit sous forme isolée, groupée ou superposée réfère à la tradition pavillonnaire ancienne de la ville et correspond à une demande d'habitat identifiée sur la ville des Mureaux ;
- l'habitat collectif, sous la forme de petits immeubles plot (R+2/ R+3 en moyenne), réfère aux petits immeubles isolés ou encore aux grosses maisons de meulière existants dans la commune.

Ces types résidentiels de référence ont été identifiés :

- en lien avec le contexte du Val de Seine, voire de l'agglomération parisienne ;
- en lien avec l'analyse immobilière et sociale.

Leur mise en œuvre, dans le cadre d'une orientation générale de projet de cité jardin, doit permettre d'engager la réinsertion du grand ensemble dans le tissu urbain de la ville et de développer la mixité sociale attendue par tous les partenaires.

Les types du grand ensemble (barres et tours) doivent être intégrés qualitativement dans ce nouveau tissu urbain. C'est une des conditions de leur pérennité.

6. La diversification de l'offre de logements.

La recomposition foncière rend possible la diversification du parc de logements. Restructurations résidentielles et constructions neuves sont ainsi complémentaires et doivent permettre, d'une part d'engager une véritable mixité sociale à l'échelle du secteur, d'autre part de favoriser une mixité typologique.

L'objectif de repositionnement des quartiers sud dans la ville et de développement de leur attractivité résidentielle nécessite de refondre l'offre de logements à l'échelle du périmètre du projet de rénovation urbaine.

Cette restructuration de l'offre résidentielle s'appuie sur la démolition d'une partie du parc de logements sociaux existant, permettant l'émergence d'un nouveau tissu urbain porteur d'une diversification des types et des produits, mais aussi sur une pérennisation de la partie du parc existant qu'il est choisi de conserver.

Les démolitions se justifient par trois types de critères :

- obsolescence avérée du bâti, soit que celui-ci se trouve dans un état de dégradation ne permettant pas une réhabilitation dans des conditions satisfaisantes, soit que la structure même de l'habitat soit inadaptée à une gestion résidentielle équilibrée (parties communes porteuses de dysfonctionnements irréductibles, répartition typologique inadaptée engendrant des difficultés de peuplement) ;
- occupation de l'espace insatisfaisante au regard du besoin de restructuration urbaine et résidentielle ;
- opportunité de restructuration foncière déterminante pour la diversification de l'offre de logement ou pour la constitution du domaine public.

Les démolitions de logements sociaux programmées sont réparties dans l'ensemble des quartiers sud, à l'exception du quartier des Musiciens dont une partie du parc a fait l'objet de démolitions antérieures à l'engagement du processus global de rénovation urbaine.

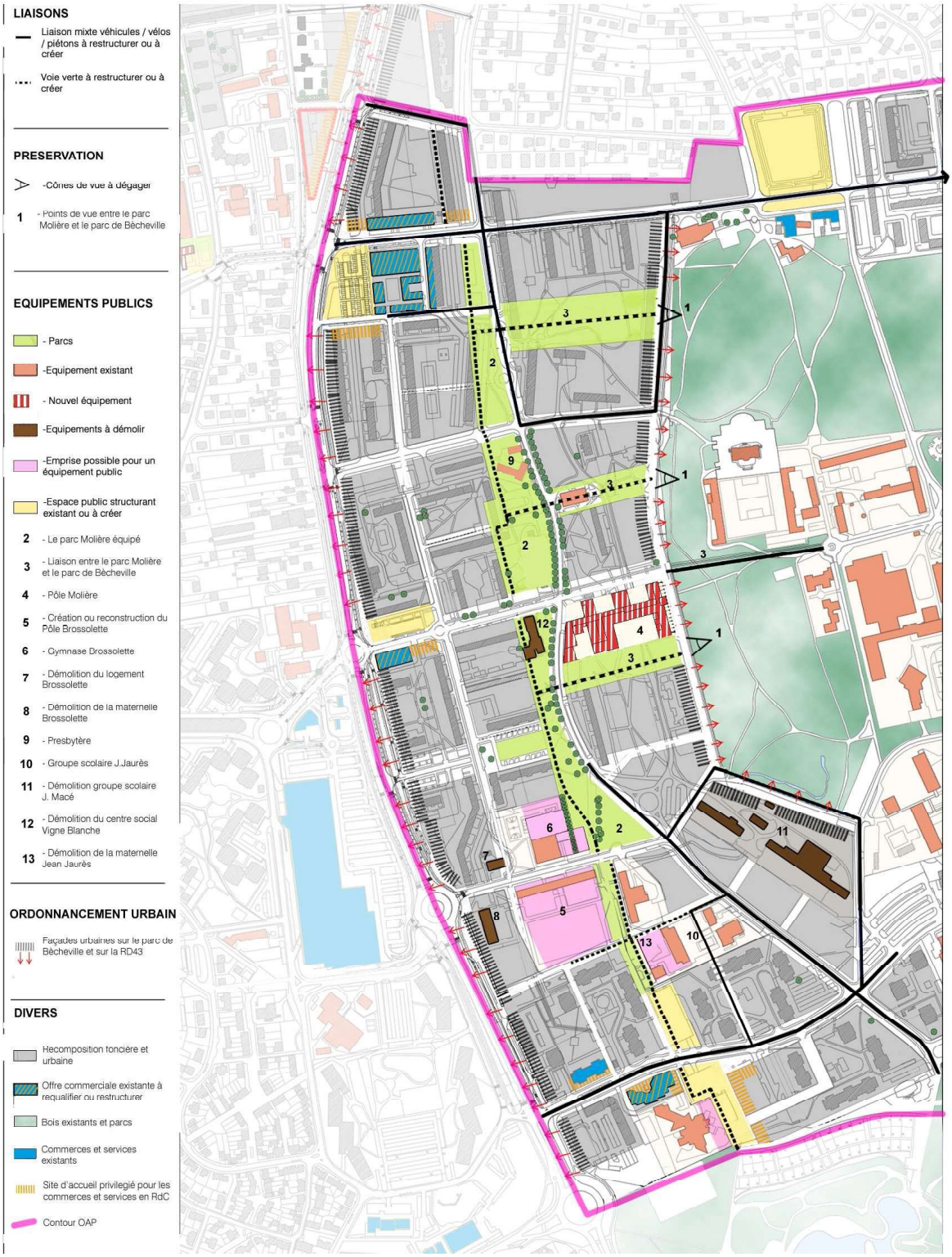
La restructuration de l'offre résidentielle passe également par un programme très important de:

- réhabilitation et résidentialisation des logements sociaux conservés
- construction de logements sociaux
- construction de logements en loyer libre et en accession à la propriété

Un renouvellement raisonné et durable.

L'ampleur du projet oblige une réelle exemplarité sur tous les volets de l'opération : social, aménagement, construction etc….Le projet s'inscrit ainsi dans les orientations générales d'un développement raisonné et durable, en particulier concernant l'aménagement des espaces publics, la question énergétique et la qualité des constructions.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

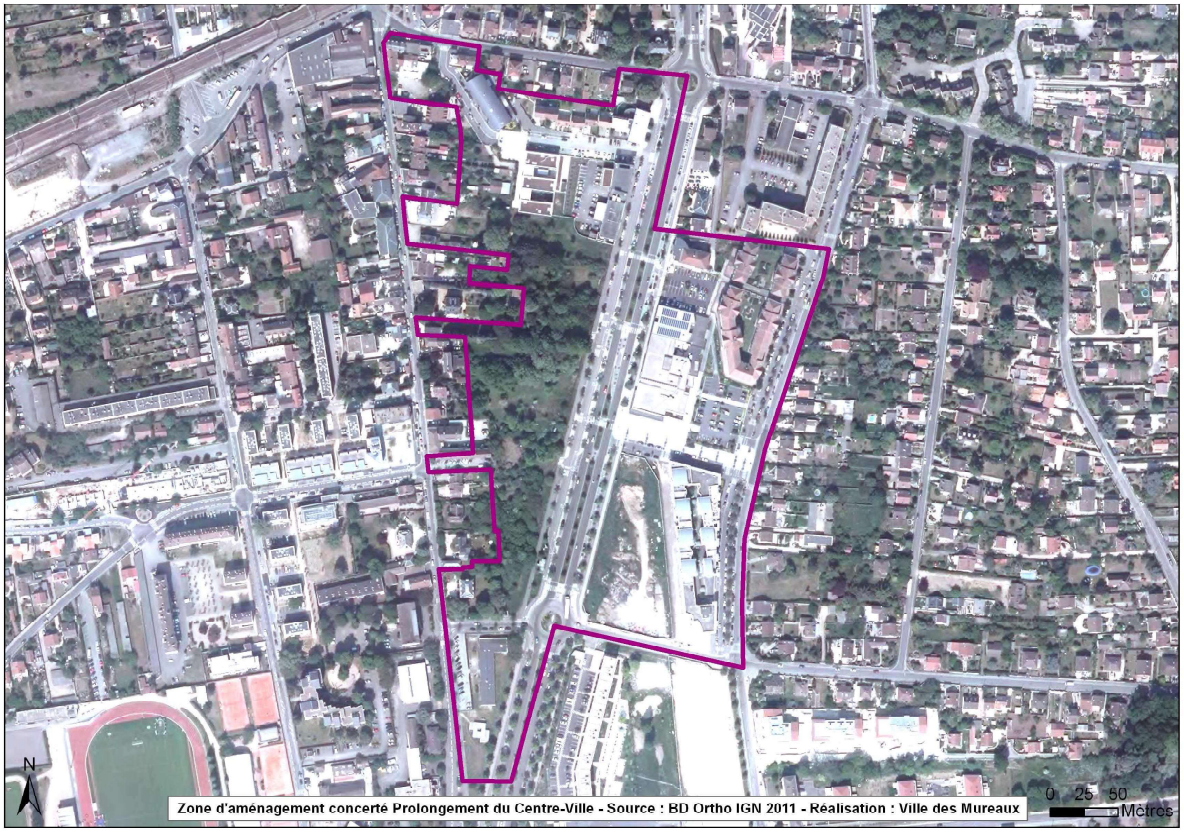


LA ZAC DU PROLONGEMENT DU CENTRE-VILLE

POURQUOI CETTE REQUALIFICATION ?

Le secteur de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du prolongement du centre ville est un site stratégique pour la ville :

- il représente le lieu possible de l'extension du centre ville vers le sud
- il est le lieu d'implantation d'équipements existants ou futurs importants pour la ville
- il est un des sites principaux de développement résidentiel possible à court terme, enjeu important pour relancer la croissance de la ville.



CONSTATS ET OBJECTIFS

Les enjeux identifiés dans le projet urbain portent sur les questions suivantes :

- la mise en place d'un système de relation (voies et liaisons piétonnes, espace public) efficace et clair ;
- l'évolution des tissus urbains vers plus de cohésion (interface tissu du bourg/ tissu renouvellement du grand ensemble)
- une restructuration et une programmation des équipements publics intégrées dans la problématique urbaine.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

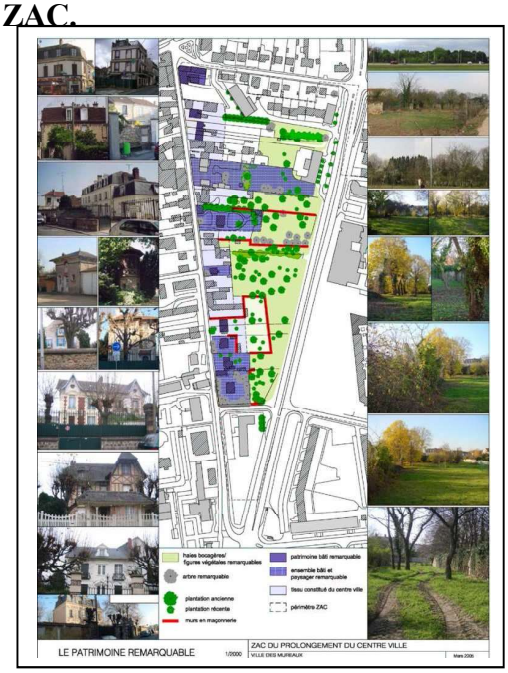
Le site comprend un patrimoine paysager et architectural de grande qualité qu'il convient de préserver et d'intégrer dans le projet. Ce patrimoine remarquable est de deux ordres :

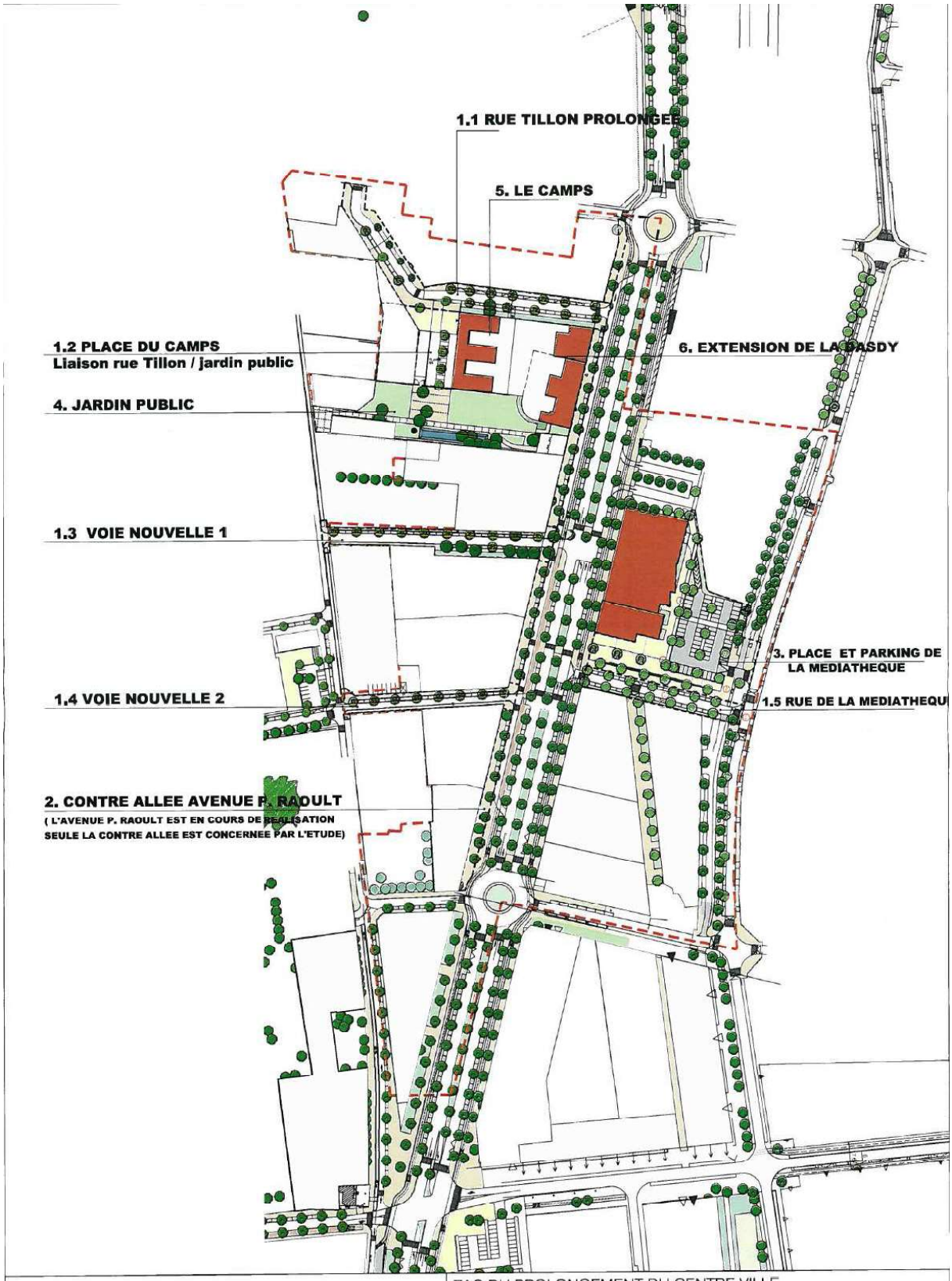
- **d'ordre architectural.** Il comprend la majeure partie des constructions situées en limite ouest du site ; ce sont les belles maisons « bourgeoises », imposantes bâtisses construites dans des parcelles jardinées généreusement plantées de très beaux arbres et délimitées par des murs en pierre. Les constructions de hauteur d'échelle R+2 constituent un modèle résidentiel de très grande qualité qu'il s'agit d'intégrer dans le développement résidentiel de la ZAC.

- **d'ordre paysager.** Les terrains non urbanisés de la partie ouest de la ZAC illustrent le « passé maraîcher » de la ville. Les traces de cette histoire sont visibles à travers d'une part, la structure des parcelles en lanière délimitées par de beaux et longs murs en pierre ; d'autre part le système arboré du secteur qui comprend certains sujets remarquables dont la préservation est souhaitable.

Cette situation patrimoniale doit être considérée comme un atout pour les objectifs de qualité des espaces publics et résidentiels de la ZAC.

- Le tissu urbain devra répondre en termes d'échelle, de hauteur, de forme et d'organisation au modèle résidentiel du tissu de bordure de la rue A. Briand.
- Le projet doit prendre en compte le patrimoine paysager pour le maintenir et l'insérer le plus possible dans le développement résidentiel futur.





PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1/2000

ZAC DU PROLONGEMENT DU CENTRE VILLE

VILLE DES MUREAUX | Octobre 2006

JAM Atelier d'architecture et d'urbanisme

ZOOM SUR DES AMENAGEMENTS PARTICULIERS

1- Une structure viaire à compléter, des espaces publics à aménager

Le réseau des espaces publics est principalement composé :

- D'une structure viaire orientée nord sud, qui assure une bonne liaison entre le centre ville et les quartiers sud :
  - la RD43, principale voie de la ville qui a été restructurée en avenue urbaine.
  - la rue A. Briand, tracé historique fondateur de la ville, au profil très resserré (environ 8m) et sous dimensionné au regard de son rôle important de desserte.
  - la rue Gabriel Vilain, coté Ouest qui dessert notamment le complexe sportif ;
  - l'axe Poissy/ Bougimonts/ Molière, coté Est, une des principales liaisons des quartiers et des équipements depuis les bords de Seine jusqu'au Parc de Sautour ;

  Il n'existait pas de liaison Est Ouest permettant de raccorder l'ensemble de ces voies sur le secteur. Cette situation enclavait fortement cette partie de la ville et rendait difficile l'accès aux équipements.

- D'emprises provisoires ou inachevées qui attestent de l'ancienneté de la ZAC et de son arrêt à mi-parcours.

Les orientations d'aménagement des espaces publics consistent aux actions suivantes :

- **La création de liaisons est ouest**

Il s'agit de mettre en relation les quartiers est, le centre ville et la rue A. Briand avec la RD43 et ses équipements d'une part, les quartiers ouest et la rue Poissy-Bougimonts d'autre part. Ces liaisons sont :

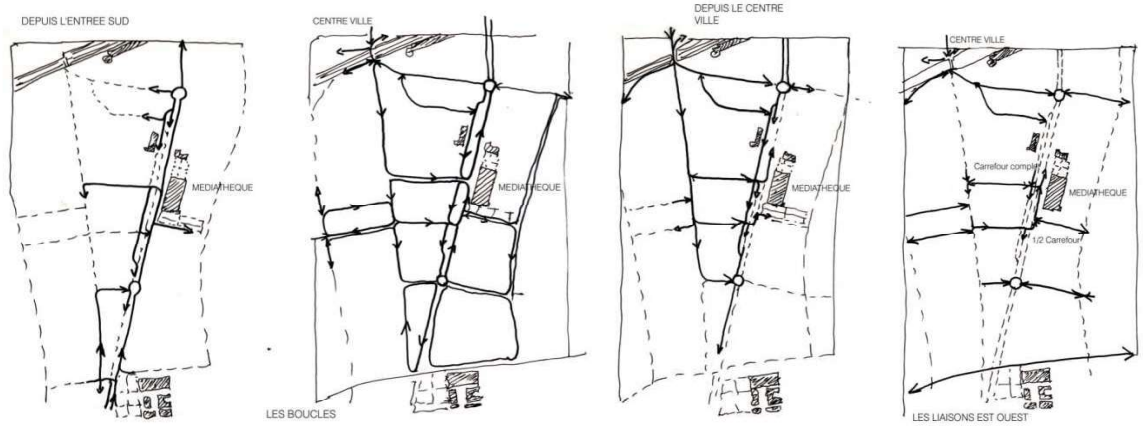
- une rue nouvelle au nord de la rue Bellonte;
- le raccordement de la rue Tillon et de la desserte de la maison de la petite enfance a d'ores et déjà été réalisé ;

- **Un schéma de circulation permettant une véritable continuité des flux et prenant en compte la RD43 comme une avenue urbaine insérée dans la voirie communale**

Le schéma de circulation met en place un système de « boucles » qui emprunte la RD43 et ses contre allées et assure une continuité des flux urbains dans les quartiers, proposant des choix multiples en terme de trajet véhicules. La desserte du secteur est assurée :

- d'est en ouest, permettant notamment une bonne accessibilité aux équipements publics ;
- depuis le centre ville vers le sud avec notamment le désenclavement de la rue A. Briand ;
- depuis le sud vers le centre ville avec de nouveaux accès au quartier depuis la RD43 ;

- côté Est, une voie nouvelle dessert la Médiathèque depuis la RD43.



Les nouveaux carrefours avec la RD 43 (raccordement de la rue Bellonte sur la RD43, création d'une voie entre la rue des Bougimonts et la RD43) ne devront pas dégrader les conditions de circulation de cet axe.

- **La création de liaisons douces**

En complément du réseau viaire, l'aménagement d'une liaison exclusivement piétonne entre le centre ville, la Maison de la Petite Enfance et la Médiathèque a été souhaitée.
Coté est, une liaison piétonne entre le quartier Ile de France et la rue Gambetta a été aménagée afin de desservir confortablement le pôle Médiathèque, notamment depuis les quartiers sud.
Enfin, concernant les cycles, les orientations du Plan Directeur des liaisons douces élaborées par la ville ont été mises en œuvre (Par exemple les aménagements réalisés sur la RD43 et les rues Poissy/ Bougimonts comprennent ainsi des pistes et bandes cyclables).

- **Une offre en stationnement à l'échelle du programme résidentiel, des équipements et permettant un développement des services ou de l'activité en pied d'immeuble.**

L'offre en stationnement public est largement améliorée par le projet pour répondre à l'ampleur de la programmation résidentielle et à la présence de nombreux équipements publics.
L'état initial en 2006 faisait apparaître un bilan d'environ 300 places (hors PIR).
Le projet propose l'aménagement d'environ 250 places supplémentaires.

- **La création de places et parvis publics en rapport aux équipements**

Plusieurs espaces publics importants, à l'échelle de la ville et du quartier, sont proposés sur ce secteur. Ils accompagnent en général la programmation des équipements et des services :

- Le parvis de la Médiathèque: l'aménagement du parvis public pour la Médiathèque a été associé au projet de repositionnement de l'entrée principale de l'équipement à l'angle sud ouest du bâtiment, le long de la RD43. Aménagé entre la rue des Bougimonts et la RD43, ce parvis piéton en façade sur l'avenue profite d'une excellente accessibilité et visibilité depuis tous les quartiers. Il est contigu au parking public restructuré de l'équipement.

- La place au nord de la médiathèque est maintenue et « prolongée spatialement » de l'autre coté de l'avenue pour ouvrir sur le jardin situé entre la RD43 et la rue Aristide Briand et le centre ville. Son aménagement à envisager devra être réfléchi en lien avec d'une part l'entrée du centre de la danse et d'autre part, le projet de plate-forme technologique (dans l'ancien bâtiment de la perception). Ce bâtiment doit accueillir des organismes de formation/recherche, avec un objectif de former 500 étudiants par an.

- Un mail-parking à proximité de la Maison de la Petite Enfance permet, d'une part d'améliorer l'offre en stationnements publics ; d'autre part de donner accès au jardin entre la RD43 et la rue Aristide Briand. L'équipement serait ainsi repositionné sur un parcours piéton reliant les quartiers sud et les quartiers nord.

- Le jardin situé entre la RD43 et la rue Aristide Briand est re-délimité et réaménagé en jardin public de quartier. Comme le Parc Vauzelle, ce jardin permet une programmation résidentielle de qualité sur ses rives. Il permet d'aménager une relation évidente (liaison douce) entre le centre ville, la Médiathèque et le secteur des Bougimonts. Le patrimoine architectural et paysager remarquable que comprend ce jardin (tourelle, très beaux arbres) est ainsi préservé et valorisé.

- La place Bellonte a été aménagée à l'occasion du projet de renouvellement urbain engagé sur ce site.

2- La restructuration et la programmation des équipements publics insérées dans la problématique urbaine du projet

➢ De nombreux équipements ……..peu accessibles et isolés dans le tissu urbain.

Les équipements publics sont nombreux sur ce secteur, du fait de la programmation publique liée à la ZAC (Médiathèque, Maison de la Petite Enfance, espace territoriale 78, etc…) mais aussi du fait de la situation centrale et historique de la rue A. Briand qui dessert plusieurs équipements et sur laquelle se développe un linéaire commercial discontinu dans le prolongement de la polarité commerciale de la rue P. Doumer.

Ces nombreux équipements, qui participent sans aucun doute aux objectifs de « centralités urbaines » de la ZAC étaient peu accessibles et peu visibles. Leur implantation n'était pas toujours articulée avec un projet d'espace public pourtant indispensable pour les adresser dans la ville.

Les orientations d'aménagement dans ce domaine portent sur :

➢ La restructuration urbaine et programmatique de la Médiathèque

L'intervention sur la Médiathèque a permis de repositionner cet équipement principal dans la ville et dans le quartier. L'entrée principale de l'équipement à l'angle sud ouest du bâtiment a été aménagée dans les anciens locaux des réserves, le long de la RD43.

Cette intervention a permis :
- une excellente visibilité de l'entrée sur deux faces et sur l'avenue ;
- une relation directe de l'entrée avec un parvis public piéton et un nouveau parking ;
- un réaménagement intérieur réalisable sans remettre en cause l'ancienne organisation de la médiathèque.

- **Le développement d'une programmation ambitieuse et mixte sur le terrain stratégique de l'actuel espace de quartier Gérard Philipe.**

3- La programmation des services, des commerces et des activités

Compte tenu de la situation de l'opération en façade sur la RD43 et au « centre » de la commune d'une part, les objectifs de la ZAC de « prolonger » le centre ville d'autre part, la question du développement des services et des activités est un élément important du projet. Cette programmation doit cependant être précisée et argumentée sérieusement pour garantir sa réussite et éviter d'éventuel transfert de polarité (par exemple du village vers la ZAC).

- **Un développement économique souhaitable voire indispensable**

Le quartier de la ZAC est destiné à accueillir un tissu mixte d'activités – habitat au vu des possibilités relativement limitées de développement économique sur les terrains « périphériques » de la ville et des objectifs de mixité et d'animation urbaine qui doivent prévaloir dans la reconquête urbaine de la RD43.
Ce développement économique est par ailleurs fortement souhaitable pour « occuper » les pieds d'immeubles en façade sur la RD43 qui sont peu qualifiés à recevoir une programmation logement.

Trois points peuvent être précisés :

- Le secteur n'a pas vocation à concurrencer le centre ville par une nouvelle offre commerciale.

- Le secteur devrait pouvoir se positionner sur le marché de l'activité économique et des services à l'image des hôtels d'entreprises existants déjà dans la rue A. Briand. La proximité de la gare est un atout indéniable.

- L'argument essentiel pour le développement économique est bien évidemment la RD43 qui génère actuellement un flux de rayonnement départemental important. Plusieurs enseignes et différents produits souvent liés à l'automobile cherchent une localisation de ce type. L'objectif poursuivi est l'intégration sur site de ces programmes dans un tissu urbain mixte.

- **Mais un développement économique relativement limité**

La programmation des services et des activités économiques sera localisée en pied d'immeuble. Prioritairement, cette programmation sera privilégiée en façade sur la RD43 et à proximité de la Médiathèque.

Plusieurs localisations stratégiques pour cette programmation sont recommandées:

En priorité :

- les terrains en face de la médiathèque, en rapport au parvis public et au repositionnement de l'entrée de l'équipement.

A envisager, et à laisser possible :

- L'ensemble des pieds d'immeuble en façade sur la RD43. Comme indiqué dans le diagnostic, ces surfaces représentent un enjeu à plusieurs niveaux : économique, mixité habitat/ travail, et adéquation situation urbaine/ programme. L'évolution des RDC des immeubles en façades sur la RD43 doit donc être possible.

4- La programmation résidentielle et le tissu urbain

➢ Une programmation de résidence étudiante possible au sud de la médiathèque

Afin de répondre aux évolutions liées aux nouvelles formations dispensées à l'échelle du territoire, la création d'une résidence étudiante paraît pertinente.

➢ L'unité et la cohésion des tissus urbains : un enjeu essentiel pour la réussite de l'opération

Le site est à la « charnière » de deux formes de tissus urbains : au nord, le tissu traditionnel du « vieux village » ; au sud, le tissu « ouvert » et « moderne » des grands ensembles dont le renouvellement est en cours.

Le projet doit donc répondre, en termes de définition de tissu urbain, à cette situation.

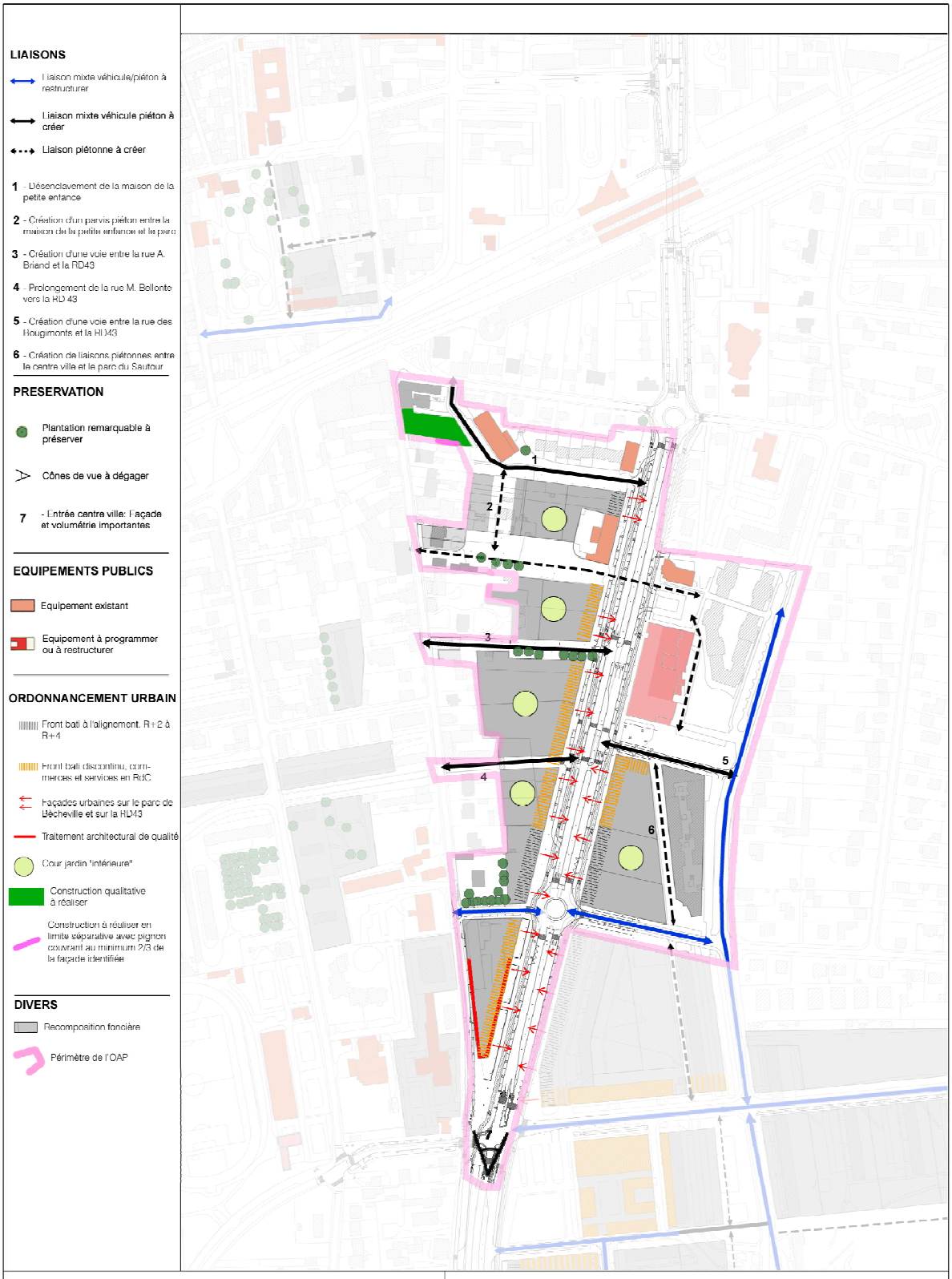
L'objectif initial de la ZAC consistant à étendre le centre ville jusqu'à la croisée République suppose en conséquence d'orienter les nouvelles formes vers un tissu urbain :

➢ Principe d'organisation du tissu urbain :

Le projet poursuit plusieurs objectifs:

- ➔ consolider le parcellaire existant situé en bordure de la rue A. Briand ;
- ➔ développer un tissu de bordure à l'échelle de l'avenue RD43 ;
- ➔ assurer une bonne transition entre les échelles des constructions du centre ville (R+2) et celles des quartiers sud et des opérations immobilières réalisées dans la première phase de la ZAC (R+4) ;
- ➔ prolonger la « densité urbaine » du tissu urbain du centre ville pour « élargir le périmètre urbain » du village ;
- ➔ préserver dans la mesure du possible les éléments remarquables du site (plantations, murs...)

Pour répondre à ces objectifs, le projet propose un tissu urbain d'immeubles à cour qui combine pour chaque parcelle la double échelle des constructions présentes sur le site. Les parcelles sont, en général, adressées sur l'avenue (entrée parking et entrée de la résidence par un porche). Elles comprennent des immeubles de hauteur R+4 en façade sur l'avenue et des constructions de hauteur R+2/ R+1 implantées dans la profondeur de la parcelle et desservies par la cour résidentielle.



ORIENTATIONS GENERALES POUR LA ZAC PCV

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DES MUREAUX | Avril 2006

JAM Atelier d'architecture et d'urbanisme (mandataire), Alphaville, Paysage&Lumière, Cheuvreux

CENTRE VILLE

POURQUOI CETTE RESTRUCTURATION ?

- Aménager un nouvel espace public innovant et central : LA GRAND-PLACE, qui permet une intégration de la gare au centre urbain et de créer un véritable centre multimodal de la future agglomération,
- Rééquilibrer les espaces publics de part et d'autre de la voie de chemin de fer, concourant à la requalification de l'avenue Paul Raoult et assurant l'épaississement du centre ville,
- Poursuivre la recomposition urbaine globale du centre ville qui se valorise et doit devenir centre d'agglomération,
- Inscrire le centre ville dans un nouveau maillage doux entre l'entrée nord, la place Bellevue, la ZAC du Prolongement du centre-ville (PCV) et vers le quartier de la cité Renault,
- Créer un lien de part et d'autre de la voie ferrée et ainsi limiter les effets de coupure de cette voie,
- Transformer la voie ferrée en espace de lien Est/ouest par l'aménagement d'espaces publics et de lieux de vie (commerces notamment),
- Redynamiser le commerce de centre-ville,
- Créer un lien entre la Mairie, la place de la Libération et la gare,
- Répondre aux besoins de stationnement par des parkings en souterrain.

CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur du centre-ville a été identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme :

- Un secteur pouvant devenir un pôle commercial attractif par le renforcement du commerce
- Une entrée de ville depuis la gare à valoriser
- Un secteur de diversification de l'offre de logement
- Un nouvel espace de rencontres à créer pour poursuivre la mise en réseau et l'intégration des équipements

Il s'agit de marquer une entrée centrale de la ville, comme cœur de l'agglomération. L'arrivée d'EOLE en 2020 permet de renforcer la polarité de la ville, notamment en matière commerciale. Dès lors, le centre-ville a vocation, par le maillage de liaisons douces support de nouvelles mobilités, d'assurer un lien inter-quartier.
Enfin, le parc privé et celui de la Sablière qui structurent fortement le paysage urbain du secteur Gare devront faire l'objet d'études puis de travaux visant soit à la rénovation de ce parc immobilier particulièrement énergivore, soit à sa recomposition en profondeur.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

- Aménagement d'un espace public identitaire, novateur et central : la Grand-Place, de part et d'autre de la voie ferrée. La place sera structurée par des éléments architecturaux diversifiés symbolisant les différentes facettes de la ville,
- Création d'une nouvelle entrée sud de la gare SNCF,
- Délocalisation de la gare routière,
- Traitement des franchissements de l'avenue Paul Raoul,
- Création de liaisons douces le long de la voie ferrée,
- Réalisation d'un mail paysagé selon le tracé du ru d'Orgeval,
- Création de placettes paysagées aux points de franchissements de la voie ferrée,
- Création d'un tissu mixte entre l'ancien village et les constructions de type « grands ensembles »,
- Qualification de façades urbaines stratégiques pour l'image du centre-ville,
- Création de commerces et de services en rez-de-chaussée, avec un nouveau projet de cinéma,
- Développement de l'ancien dancing, pour un programme à vocation culturelle,
- Evolution des équipements scolaires,
- Aménagement de l'entrée du Parc Vauzelle.

ZOOM SUR DES AMENAGEMENTS PARTICULIERS

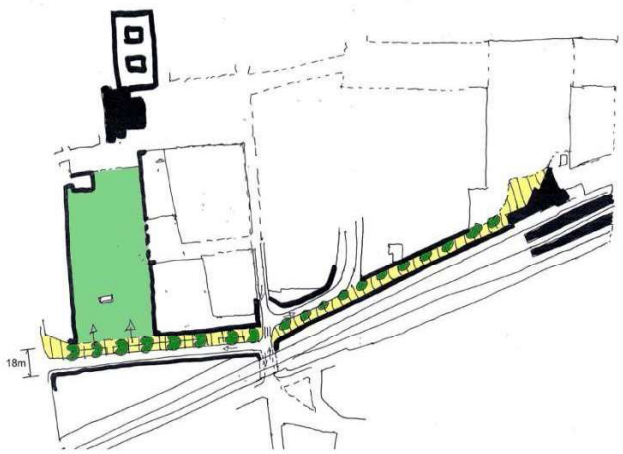
La restructuration de la rue Jean Cessou

Deux actions principales :

➔ **Aménagement du débouché de la rue J. Cessou sur le croisement P. Doumer.**
Le profil en travers existant de largeur environ 18m est reconduit jusqu'à la rue Paul Doumer. La rue Cessou serait maintenue en sens unique.

Cette action permet d'aménager une promenade piétonne continue jusqu'à la gare, en longeant le talus de la voie ferrée. Il suppose un réaménagement partiel du Boulevard Victor Hugo.

➔ **Aménagement du profil en travers**
Le profil devrait être réaménagé avec pour objectifs :
- d'améliorer le carrefour Cessou / Doumer
- d'aménager une promenade piétonne sous la forme d'un mail planté
- de maintenir une offre en stationnements publics (en devenant un des parkings publics urbains multipolaires du centre ville, utile pour les commerces mais aussi pour le pôle administratif).



REAMENAGER LA RUE JEAN CESSOU

- AMENAGER UNE PROMENADE PIETONNE CONTINUE DEPUIS LE PARC J. VAUZELLE JUSQU'A LA GARE, EN LONGEANT LE TALUS DE LA VOIE FERREE.

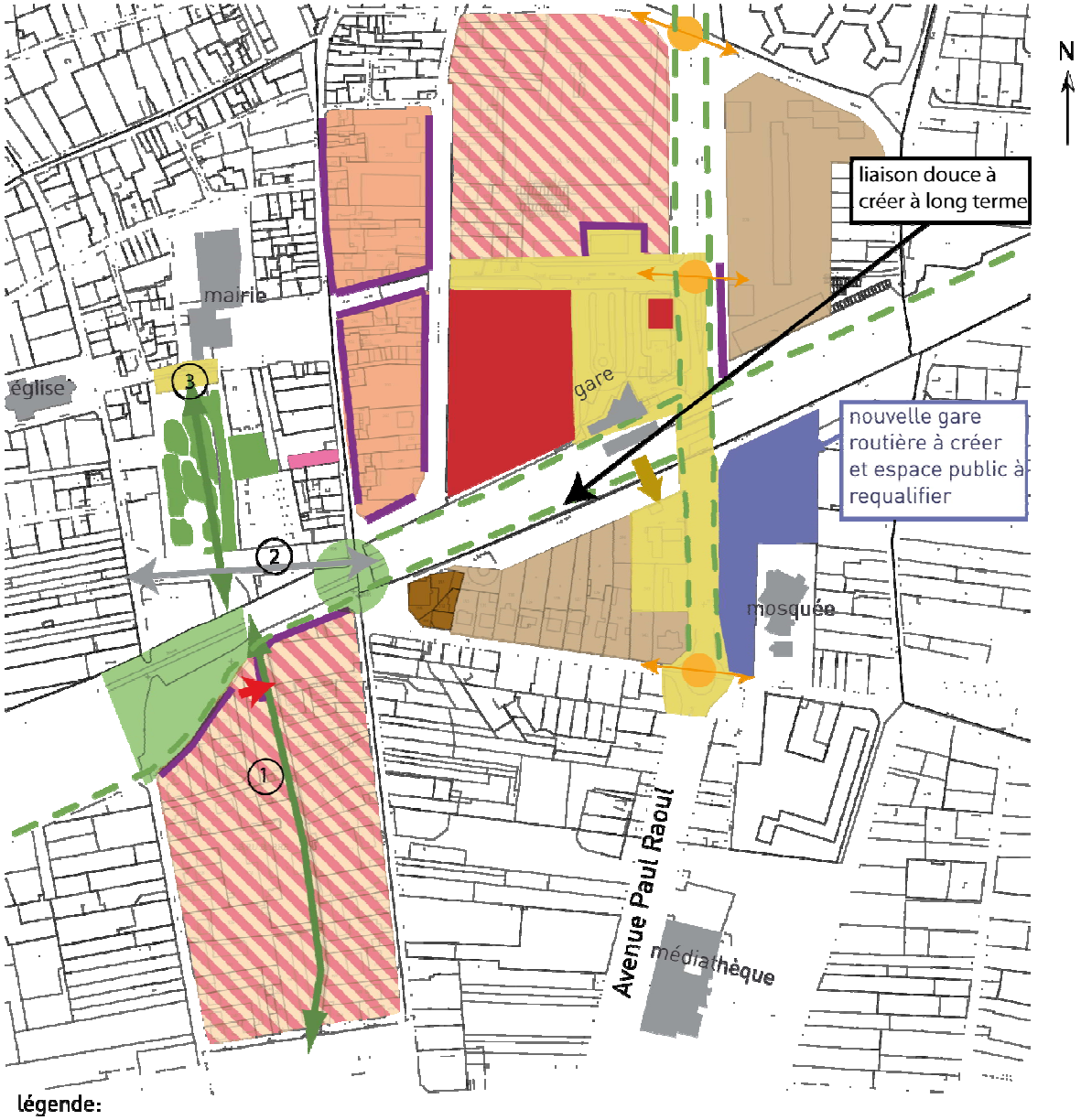
- PRESERVER LA CONTINUITE URBAINE DES FACADES P. DOUMER DE PART ET D'AUTRE DE LA VOIE FERREE.

Traitement des abords et accès du parc Vauzelle

La poursuite du réaménagement du Parc Vauzelle et de ses abords est un projet important à l'échelle du centre ville. Il porte sur trois actions principales :

- la valorisation de l'espace public situé entre la rue Carnot, la place de la Libération et le Parc,
- la qualification de l'entrée du Parc située entre le projet de logements collectifs à l'angle de la rue Veuve Fleuret et la maison attenante,
- le traitement du lien entre la rue Paul Doumer et le parc via la parcelle de l'ancien « Dancing » identifiée pour une réhabilitation du bâti à vocation culturelle.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



légende:

RESTRUCTURATION URBAINE A ENGAGER

- îlots à restructurer dans le cadre de la requalification du centre-ville en favorisant l'implantation de commerces en RDC
- îlots à restructurer pour création de commerces et services à RDC, avec perméabilités
- îlots à restructurer dans le cadre de la requalification du centre-ville avec possibilité d'implantation d'activités, et d'équipements publics et des perméabilités irriguant le tissu
- îlots à requalifier
- façades urbaines à qualifier
- parcelle à vocation culturelle
- parcelle à vocation activités tertiaires / bureaux

RESTRUCTURATION DE L'ESPACE PUBLIC A ENGAGER

- liaisons douces à aménager
- liaisons piétonnes à créer
- traitement des franchissements, effet trait d'union
- (1) mail paysagé selon le tracé du ru d'Orgeval
- (2) restructuration de la rue J. Cessou
- (3) aménagement de l'entrée du Parc Vauzelle
- espace public identitaire fort à structurer
- place paysagée sous les passerelles de la voie ferrée
- création d'une nouvelle entrée de la gare, adressée au sud sur l'avenue Paul Raoult
- accès maintenu à l'arrière

LE SECTEUR DE L'ANCIENNE SCIERIE

POURQUOI CETTE REQUALIFICATION ?

- Reconvertir une friche industrielle
- Aménager un nouveau quartier résidentiel aux portes du bois de Bècheville
- Diversifier l'offre de logements de la ville, notamment avec des logements pour étudiants, des logements de standing…
- Requalifier la rue Pierre Curie par un aménagement paysager de qualité
- Offrir une nouvelle façade ferroviaire de la ville.

CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur de l'ancienne scierie a été identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme un secteur de diversification de l'offre de logement permettant de prévenir la dévalorisation du parc privé existant par une stratégie d'amélioration globale de l'habitat, et de rendre plus qualitatives les entrées de ville ainsi que l'image perçue depuis les grands axes de communication.

L'urbanisation de cette friche permet de fixer durablement la limite de l'urbanisation, en limitant les phénomènes d'étalement urbain.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

- Aménagement d'une façade urbaine, vitrine ferroviaire de la ville, bénéficiant d'un traitement acoustique important. Cette façade, par des décrochés de volumes, par la qualité des matériaux mis en œuvre, par la composition architecturale des ouvertures doit incarner une image environnementale et contemporaine de la ville des Mureaux,
- Implantation en retrait de 16m de la rue Pierre Curie, et en retrait de 13m de la rue des Coquetiers, pour une requalification de ces voies,
- Un schéma de composition urbaine qui admet une urbanisation du secteur possible en deux temps,
- Un traitement paysager en cœur d'îlots, à partir des excavations existantes, permettant une gestion des eaux pluviales, et/ou une gestion des stationnements,
- Un traitement paysager de la rue Pierre Curie ponctué par une entrée du nouveau quartier, et l'intersection avec la rue des coquetiers. Celui-ci doit permettre l'intégration de liaisons douces protégées le long de cet axe.

Légende alignement

- Alignement du bâti et traitement architectural sur voie principale
- alignement du bâti sur voies secondaires
- traitement de façade en vitrine ferroviaire de la ville (décrochés de volumes, matériaux de qualité...) et traitement acoustique
- ③ alignement à 4 m sur la rue des Coquetiers
- ④ alignement à 7 m sur la rue Pierre Curie
- ⑤ alignement à 2m sur la rue Pierre Curie (rive sud)
- ⑥ alignement à 1,5m sur la rue Pierre Curie (rive nord)
- ⑦ alignement à 12m maximum sur la rue Pierre Curie (rive sud - au niveau de l'angle)

Légende paysage

- traitement paysagé
- ① traitement paysagé de l'entrée du nouveau quartier
- ② traitement paysagé de l'intersection des rues Pierre Curie et des coquetiers
- espace paysagé

Légende liaisons / accès

- principe de voie de circulation secondaire à créer
- principe de liaisons douces à créer
- principe d'accès

ENTREE SUD-OUEST

POURQUOI CETTE RESTRUCTURATION ?

- Requalifier une entrée de ville particulièrement dégradée en valorisant son rôle de vitrine économique de la commune et du territoire élargi,
- Réintégrer la ZAE (zone d'activités économiques) à la ville en assurant la qualité des accroches avec les tissus résidentiels limitrophes,
- Proposer des secteurs mixtes permettant d'assurer des transitions douces entre la ZAE et le tissu urbain à dominante habitat existant,
- Faciliter les échanges et déplacements dans et vers cette ZAE en hiérarchisant le réseau de voirie et en permettant la pratique des modes doux,
- Bénéficier de l'accroche au corridor écologique Bouafle-Seine et concourir à sa valorisation,
- Requalifier un site pollué,
- Créer des logements pour répondre aux besoins définis dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH).

CONSTATS ET OBJECTIFS

L'entrée sud-ouest a été identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme :

- Pouvant permettre la mutation de friches urbaines (Fradin et les Profils)
- Une entrée de ville, vitrine du développement économique, à valoriser
- Favorable à la construction de nouveaux logements
- Attractive économiquement par la consolidation des sites existants
- Lieu de valorisation du bois Saint Vincent, en entrée de ville
- Propice au développement des liaisons douces

Il s'agit de marquer une entrée économique de la ville, par la requalification de l'entrée de la ZAE des Garennes notamment.
Les friches urbaines des Profils et de Fradin après dépollution feront l'objet d'une opération mixte associant habitat, commerces, services, artisanat et équipements publics. Cette opération répond à un objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

ENTREE SUD-OUEST

POURQUOI CETTE RESTRUCTURATION ?

- Requalifier une entrée de ville particulièrement dégradée en valorisant son rôle de vitrine économique de la commune et du territoire élargi,
- Réintégrer la ZAE (zone d'activités économiques) à la ville en assurant la qualité des accroches avec les tissus résidentiels limitrophes,
- Proposer des secteurs mixtes permettant d'assurer des transitions douces entre la ZAE et le tissu urbain à dominante habitat existant,
- Faciliter les échanges et déplacements dans et vers cette ZAE en hiérarchisant le réseau de voirie et en permettant la pratique des modes doux,
- Bénéficier de l'accroche au corridor écologique Bouafle-Seine et concourir à sa valorisation,
- Requalifier un site pollué,
- Créer des logements pour répondre aux besoins définis dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH).

CONSTATS ET OBJECTIFS

L'entrée sud-ouest a été identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme :

- Pouvant permettre la mutation de friches urbaines (Fradin et les Profils)
- Une entrée de ville, vitrine du développement économique, à valoriser
- Favorable à la construction de nouveaux logements
- Attractive économiquement par la consolidation des sites existants
- Lieu de valorisation du bois Saint Vincent, en entrée de ville
- Propice au développement des liaisons douces

Il s'agit de marquer une entrée économique de la ville, par la requalification de l'entrée de la ZAE des Garennes notamment.
Les friches urbaines des Profils et de Fradin après dépollution feront l'objet d'une opération mixte associant habitat, commerces, services, artisanat et équipements publics. Cette opération répond à un objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

- A l'entrée de la ville et de la zone d'activité des Garennes, aménager un espace paysagé de part et d'autre de la RD 14, avec un adressage du bâti sur la RD. L'objectif est d'améliorer la lisibilité et la qualité de cette entrée, notamment en permettant de nouvelles implantations « vitrines », en structurant la signalétique, apportant un éclairage urbain de type intra-urbain et non pas de type routier.
- Restructurer et développer le boulevard Pierre Bérégovoy pour limiter la circulation de poids-lourds en centre-ville.
- Requalifier la rue Descartes, en développant de nouveaux produits immobiliers.
- Permettre la réalisation d'un corridor écologique Bouafle/Seine
- Créer un tissu mixte de type écoquartier sur les friches urbaines dites « Fradin » et
  « les Profils » associant commerces et services, et logement. Ce secteur développera à minima 800 logements.
- Densifier la construction le long de la rue du petit chemin de Flins afin de créer une vitrine assurant la promotion du développement économique de la ville.
- Préserver le patrimoine végétal existant, vecteur de qualité de paysage en entrée de ville et du cadre de vie à l'intérieur des zones d'emplois et réaliser une entrée de ville selon le principe d'une entrée forestière.

Concernant le secteur à vocation d'activités économiques liées au transport ferroviaire :

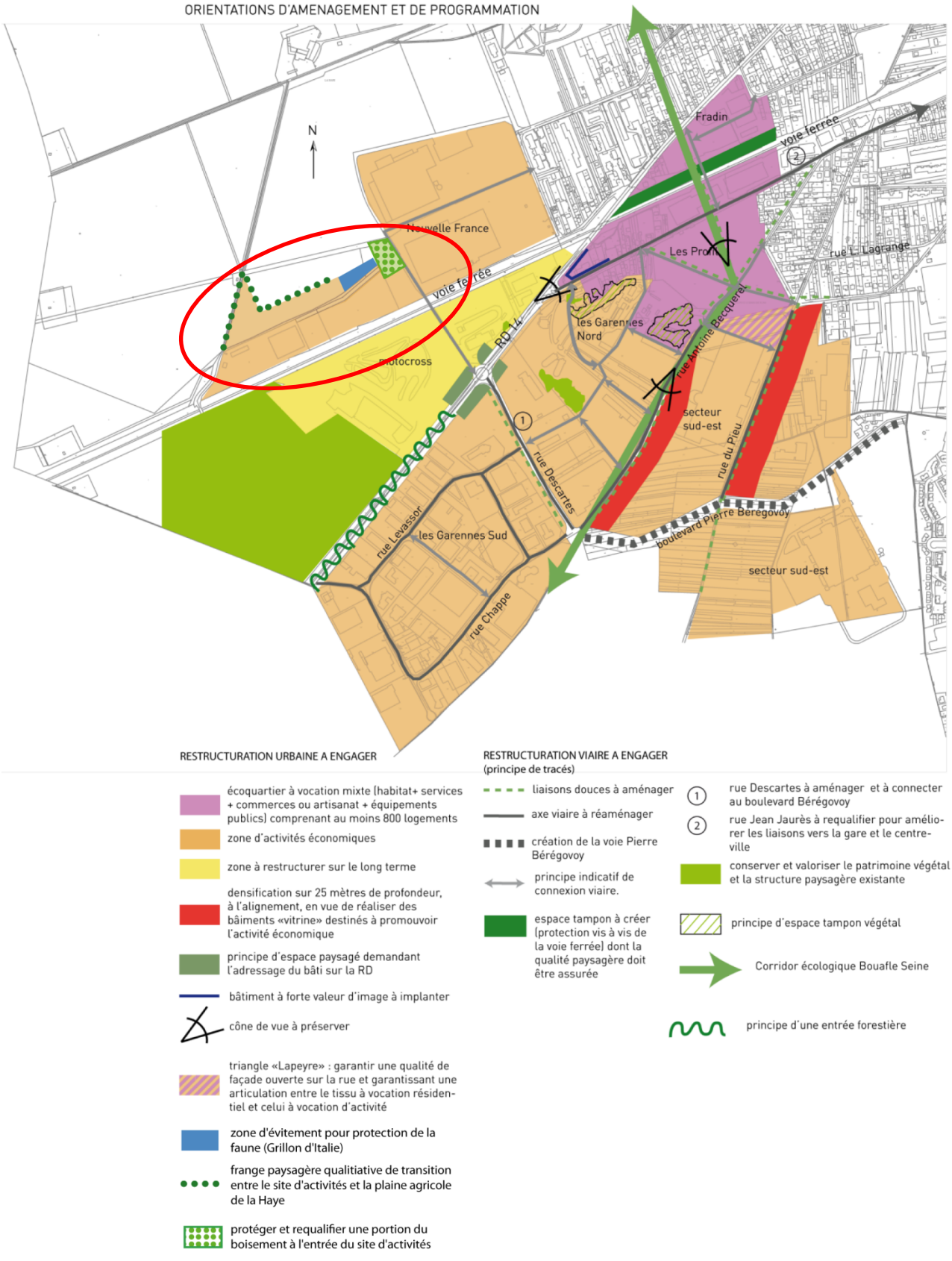
Le projet de réhabilitation-extension du site d'activités économiques le long de la voie ferrée, en frange de la Plaine agricole de la Haye, doit respecter les principes d'aménagement suivants :

- Sur le plan de la conception urbaine et paysagère :
  - Accroître la qualité urbaine du site d'activités grâce à la réorganisation d'une partie du bâti et des espaces de stockage et le remplacement du bâtiment tertiaire obsolète par une nouvelle construction intégrée à l'environnement paysager ;
  - Aménager une frange paysagère de qualité, particulièrement soignée en transition avec la plaine agricole de la Haye ;
  - Favoriser l'intégration paysagère des espaces de stationnement, notamment grâce à l'identification d'espaces dédiés à cet usage et à la plantation d'arbres ;
  - Requalifier l'entrée du site sur le plan paysager (voirie, abords).

- Sur le plan des transports et déplacements :
  - Participer à l'amélioration de l'accessibilité du site d'activités en transports alternatifs à l'automobile en aménageant des stationnements vélos;
  - Prévoir l'aménagement de bornes de recharge électrique des véhicules individuels dans le projet ;
  - Adapter l'offre de stationnement automobiles aux nouveaux besoins ;
  - Faciliter l'accessibilité du site pour les poids-lourds et les déplacements internes grâce à une réorganisation de la voirie.

- Sur le plan environnemental et écologique :
  - Protéger l'espace de friche herbacée et arbustive présentant un intérêt écologique en transition entre l'extension du site d'activités économiques et le boisement situé à l'est (zone d'évitement conservée en zone A inconstructible);
  - Protéger une portion du boisement située à l'entrée du site, et soutenir sa requalification écologique le cas échéant ;
  - Développer les espaces verts à l'intérieur du site d'activités économiques jusqu'alors peu végétalisé, notamment en valorisant le site d'extension urbaine du fait de sa proximité avec la plaine agricole ;
  - Profiter du projet pour assurer le raccordement du site d'activités économiques au réseau d'assainissement collectif ;
  - Assurer un traitement perméable de la majorité des espaces de stockage créés dans le projet, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviale et de limiter la pression sur les réseaux (débits de fuite de 1 l/s/ha maximum, conformément aux règlements du PLU et d'assainissement communaux en vigueur dans les zones urbanisables) et ce grâce à une emprise au sol maximale limitée à 30% pour le secteur concerné par l'extension foncière du projet économique (contre 80% pour le reste du site) ;
  - Assurer la dépollution des eaux pluviales de ruissellement avant leur rejet dans le milieu naturel (séparateurs d'hydrocarbures, débourbeur/déshuileur avant rejet dans les milieux naturels);

- Limiter les impacts du projet sur la consommation en eau potable en organisant la récupération d'une partie des eaux pluviales et leur réutilisation sur site ;



Secteur modifié

BORDS DE SEINE

POURQUOI CETTE RESTRUCTURATION ?

La Seine est la première continuité paysagère (élément majeur de qualité du cadre de vie) et écologique (support de biodiversité) en même temps qu'un vecteur de développement économique, y compris d'activités touristiques et de loisirs et un danger potentiel (inondation).

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) définit le long de la Seine, des zones inondables inconstructibles, zones inondables constructibles sous conditions (normes architecturales, d'accueil du public, etc.). Les sites constructibles peuvent accueillir des activités et des équipements pour lesquelles la proximité du fleuve est un atout, ceux qui le sont peuvent constituer des espaces de nature à valoriser.

Récemment, la démarche pour le Grand Paris a montré combien la Seine est étroitement liée à l'image de la région.

Au-delà de la dimension économique (port et fret), la volonté de réappropriation du fleuve se traduit par les orientations suivantes (atelier "Seine Park") :

- Valoriser le fleuve dans les projets urbains : vue, accès aux berges, gestion du risque inondation,
- Faire des berges un lieu de vie et de promenade,
- Développer une passerelle sur le fleuve,
- Mettre en place des liaisons douces liées au fleuve : pistes cyclables (itinéraire véloroutes / voies vertes), navettes fluviales…
- Poursuivre le développement des actions culturelles ponctuelles ou permanentes, événements annuels (Fleurs en Seine),
- Développer des sites de production d'énergie en lien avec le fleuve,
- Mener des actions de préservation de la faune et de la flore aquatiques

Le programme développé par le Syndicat Mixte des Berges de la Seine et de l'Oise, répond à différentes préoccupations, retracées dans les schémas et orientations jointes qui précisent les différentes actions envisagées: traitement écologique des berges pour favoriser la biodiversité, parcours de circulations douces le long de la rive sud, franchissement de la Seine (passerelle), accessibilité à partir de la gare SNCF et du centre-ville, espaces ouverts au public, continuités écologiques, usage touristique et développement d'activités de loisirs, de projets urbains.

Les orientations sont en conformité avec la nécessaire prévention des risques d'inondation des terrains qui bordent la Seine. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 30 juin 2007 encadre l'urbanisation de ce secteur.

SITUATION ET CONTEXTE

L'infrastructure de la voie ferrée et les berges de la Seine délimitent une aire urbaine de grande ampleur dont la situation géographique et la proximité du fleuve constituent les éléments fédérateurs. Plusieurs quartiers aux caractéristiques différentes composent ce vaste territoire :

- le secteur de la ferme de la Haye à vocation agricole et naturelle,
- les quartiers de la Nouvelle France et de la Haye, au tissu urbain principalement pavillonnaire,
- le centre « villageois »,
- les secteurs de la Sangle et du Rouillard aux tissus urbains mixtes habitat/activités économiques (EADS, aérodrome) et qui comprennent une partie de la base de loisirs intercommunale.

Malgré une grande proximité avec les berges de la Seine, ces quartiers sont relativement isolés du fleuve : les accès aux berges sont peu nombreux et souvent confidentiels. Ces quartiers, et plus largement la ville dans son ensemble, sont ainsi séparés de la Seine.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

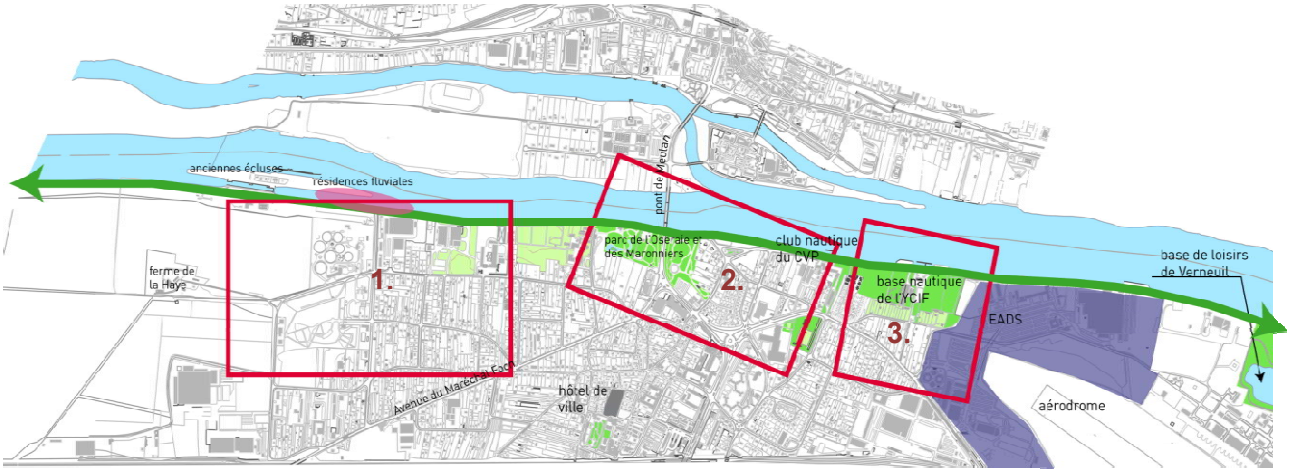
Le projet de ville vise à **repositionner la Seine et son paysage magnifique au cœur de la ville et des quartiers**. Il a pour corollaire des orientations morphologiques et typologiques applicables pour l'ensemble des quartiers de la Seine :

- la création d'une relation centre-ville / Seine par la réalisation de liaisons piétonnes entre ces secteurs et la connexion du réseau de circulation douce au chemin de halage le long de la Seine, ainsi qu'une passerelle au-dessus de la Seine destinée aux circulations douces vers la commune de Meulan.
- le port de Bellevue est conservé, voire développé, afin de conforter le lien entre la ville et la Seine pour favoriser le maintien des activités existantes.
- la construction de logements afin d'habiter la Seine, en combinant densité maîtrisée en rapport au grand paysage de la Seine, inscription dans le parcellaire en lanière et respect de la spécificité pavillonnaire,
- l'aménagement du « Parc de la Seine » dont le fil directeur est évidemment la berge et sa promenade linéaire « douce ».
- la préservation de la vue vers la Seine et le patrimoine nautique historique
- des connexions avec des espaces naturels importants (parcs, bois)

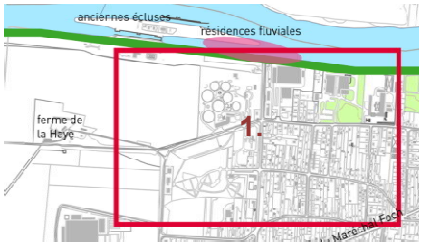
Cet objectif est en conformité avec la nécessaire prévention des risques d'inondation des terrains qui bordent la Seine. Le PPRI favorise notamment l'évolution graduelle des parcelles d'activités situées à proximité des berges en espaces à vocation de loisir, touristiques.

Plusieurs sites ont été identifiés comme stratégiques pour mettre en œuvre à court ou moyen terme le projet de parc de la Seine :

1. Bord de Seine Ouest
2. Entrée Nord de ville
3. Bord de Seine Est



BORDS DE SEINE OUEST



CONSTATS ET OBJECTIFS

Le secteur bord de Seine Ouest est l'espace majeur de la Ville à vocation agricole, autour de la ferme de la Haye. Il comprend des équipements importants : la station d'épuration, le cimetière, des sites économiques en restructuration : ancienne imprimerie, le secteur de la Poste, mais aussi un tissu résidentiel important.

Dans le cadre des projets liés à la reconquête de la Seine, tant dans sa dimension économique que ludique, le secteur Bords de Seine Ouest constitue un secteur stratégique, notamment grâce à la présence des anciennes écluses. Le bras de Seine constitue une zone sécurisée du fret portuaire pour des activités de loisirs nautiques.

Par ailleurs, l'ancienne imprimerie et la halle postale constituent des secteurs stratégiques de reconversion urbaine, à retourner vers le fleuve. De plus, le secteur de la Poste comprend des édifices remarquables sur le plan architectural, supports d'un futur développement de cette zone.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

- Assurer la continuité du chemin de halage,
- Maintenir et développer l'activité agricole présente,
- Mettre en œuvre les différentes phases du projet Maison de la Terre et de l'eau, développer une offre en restauration biologique,
- Réaliser un open-parc en vis-à-vis des écluses, dans l'objectif de reconvertir l'ancien camping,
- Assurer un espace de développement des loisirs en lien avec la Seine, permettant l'implantation d'un institut du nautisme,
- Habiter la Seine (un siège pour les modèles réduits de voiles radiocommandées, guinguettes, péniches mobiles - lieu culturel …),
- Prévoir éventuellement une halte de plaisance sur l'île.

ZOOM SUR DES AMENAGEMENTS PARTICULIERS

➔ Habiter la Seine dans le respect de son paysage

TERRAIN DE L'ANCIENNE IMPRIMERIE

La réalisation d'un programme de logements sur la parcelle de l'ancienne imprimerie est une opportunité pour « habiter la Seine » et repositionner le quartier sur ce paysage exceptionnel. L'opération devra néanmoins tenir compte du cadre naturel « hors agglomération » et ne pas s'ériger en « monumentalité » construite sur le fleuve. La perception du projet depuis la berge et les coteaux d'Hardricourt devra ainsi être limitée. La reconstitution des boisements et de la végétation naturelle qui borde le fleuve devra en conséquence être prise en compte dans l'opération.

Les orientations pour ce terrain sont les suivantes :

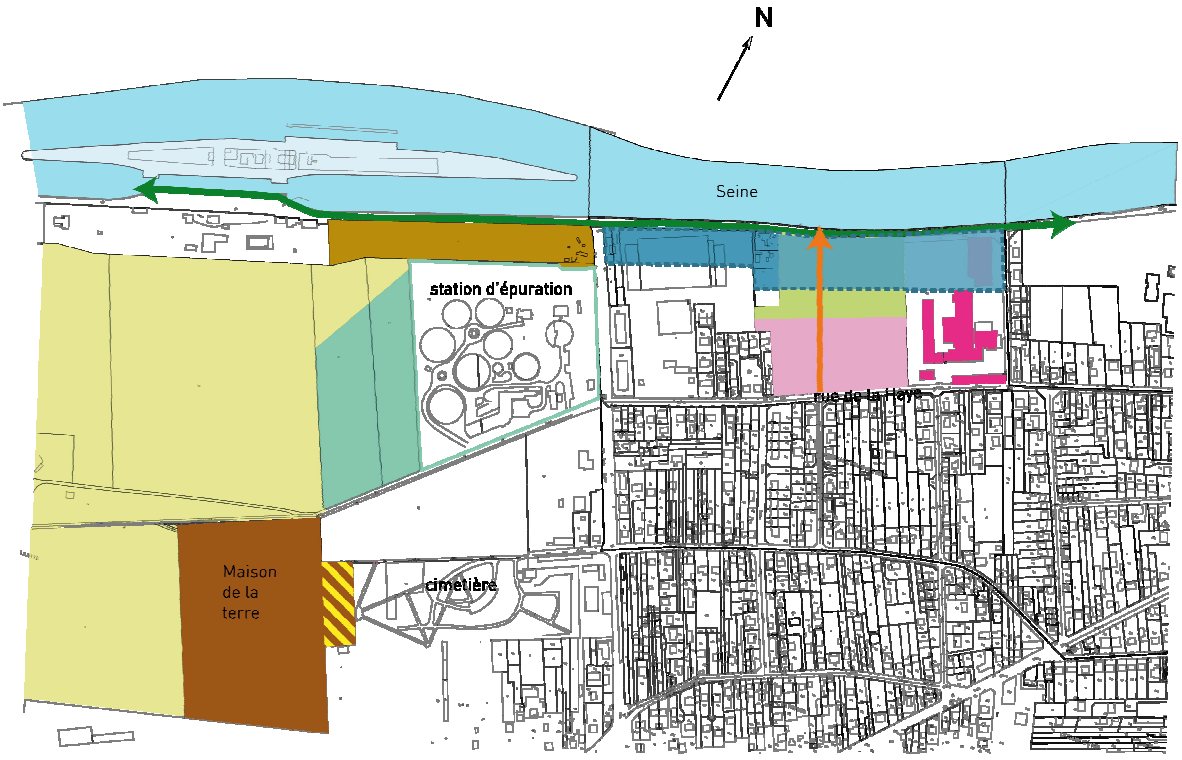
➔ Aménager une liaison piétonne entre la rue de la Haye et les berges de la Seine, dans le prolongement de la rue de la Paix. Inscrite au PLU (Emplacement Réservé N°39) cette liaison permettra un accès visible et aisé aux berges de la Seine depuis l'intérieur du quartier de la Haye.

➔ Inscrire le projet d'urbanisation du terrain Imprimerie en cohérence avec la liaison douce sur la berge et avec le projet de « Parc de la Seine ».

➔ Orienter la programmation de logements vers une programmation de logements en accession à la propriété et de haute qualité architecturale, sous la forme de petits collectifs et/ou de logements individuels devant cependant intégrer la problématique d'insertion dans un quartier largement pavillonnaire. La réalisation de structures d'accueil pour les « seniors », à savoir une résidence ou un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est aussi souhaitée

➔ Préserver et valoriser le cadre naturel exceptionnel.

➔ Engager un projet architectural ambitieux et « durable » (HQE) qui traite de « la double échelle » : la grande échelle du « Parc de la Seine » ; l'échelle plus confidentielle du tissu pavillonnaire et jardiné du quartier.



LEGENDE

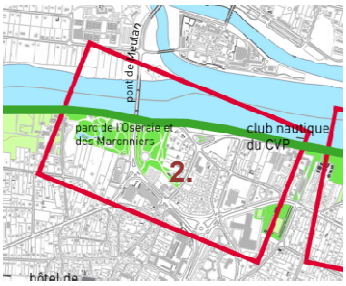
RESTRUCTURATION URBAINE A ENGAGER

- secteur à vocation de loisirs en lien avec la Seine
- secteur de développement du projet de Maison de la terre
- extension du projet de Maison de la Terre
- secteur d'extension de la station d'épuration
- open parc
- zone d'implantation possible de l'institut du nautisme
- espace agricole à valoriser
- édifices remarquables existants, supports du développement de ce secteur (habitat, loisirs)
- espace paysager à aménager
- implantation possible de logements collectifs et/ou individuels

RESTRUCTURATION VIAIRE A ENGAGER

- chemin de halage à préserver sur toute la longueur du linéaire fluvial de la commune
- perméabilité / accès piéton à la Seine

ENTREE NORD



POURQUOI CETTE RESTRUCTURATION ?

- Changer l'identité de la ville par la revalorisation de son entrée majeure.
- Tourner la ville vers son fleuve en proposant des espaces mixtes et diversifiés : activités économiques, habitat, espaces naturels, loisirs, équipements, …
- Créer du lien entre le centre-ville et le fleuve.
- Garantir la fonction de corridor écologique des berges de Seine en maintenant les espaces naturels et en préservant la biodiversité.
- Conforter le maillage doux vers et le long des berges de Seine afin d'en assurer l'accessibilité.
- Valoriser une restructuration totale de l'entrée nord dans la ville en ouvrant l'îlot Peugeot vers le centre ville.
- Travailler les gabarits de voiries sur ce secteur pour reconquérir les délaissés, et atténuer l'effet « routier » de l'entrée en ville/centre ville.

CONSTATS ET OBJECTIFS

L'entrée nord a été identifiée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme :

- Contribuant à améliorer la qualité des entrées de ville et l'image perçue depuis les grands axes de communication.
- Renforçant le rôle de colonne vertébrale de l'avenue Paul Raoul
- Permettant de reconnecter des quartiers entre eux
- Permettant des continuités vertes, supports de déplacements doux

Il s'agit de valoriser le patrimoine architectural et paysager de la Ville notamment en révélant ses atouts en bords de Seine. Ainsi, le parc de l'Oseraie, des Marronniers, l'architecture des XVIIIème et XIXème siècle sont autant d'éléments perceptibles depuis le chemin de halage, mais qui sont très peu perçus par les Muriautins et les usagers du pont de Meulan au profit du caractère routier des infrastructures de transport.
De plus, à partir du chemin de halage, il s'agit de poursuivre la requalification de l'avenue Paul Raoul avec la mise en place de liaisons douces, et de façon plus large de poursuivre le maillage à travers la ville.

Ces liaisons contribueront aussi au maillage des espaces naturels entre la Seine et le bois de Bècheville, dans une logique de limitation de l'érosion de la biodiversité.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

- Assurer la continuité du chemin de halage,
- Création d'une passerelle de circulations douces depuis la place Bellevue entre Les Mureaux et Meulan,
- Réaménagement de la place Bellevue afin de créer une place des nouvelles mobilités, point de départ du réseau de liaisons douces de la ville, sur laquelle différentes activités pourront se développer (notamment vente/ location/ réparation de différents supports de mobilités *douces*, restauration, spectacles et jeux divers),
- Maintien, voire développement, de l'activité portuaire sur le port de Bellevue.
- Restructuration de l'îlot Peugeot pour aménager des transparences vers les îlots résidentiels et historiques plus au sud,
- Poursuite de la requalification de l'avenue Paul Raoul en direction de Verneuil (rue Ampère et route de Verneuil) et jusqu'au pont (rue de Seine vers Meulan) avec des pistes cyclables, trottoirs, espaces plantés pour finir sa transformation en boulevard urbain et non simplement routier, conserver des façades urbaines de qualité,
- Rendre plus lisible et accessible les berges de Seine depuis le centre-ville (garder des cônes de vue),
- Etendre le Parc de l'Oseraie pour le développement des espaces naturels récréatifs liés à la Seine,
- Urbaniser la rue de la Seine avec du bâti de qualité.

ZOOM SUR DES AMENAGEMENTS PARTICULIERS

L'aménagement de la Place Bellevue et des berges du site du Port

Les aménagements de la Place s'inscrivent dans un projet plus large d'aménagement des berges qui vise :

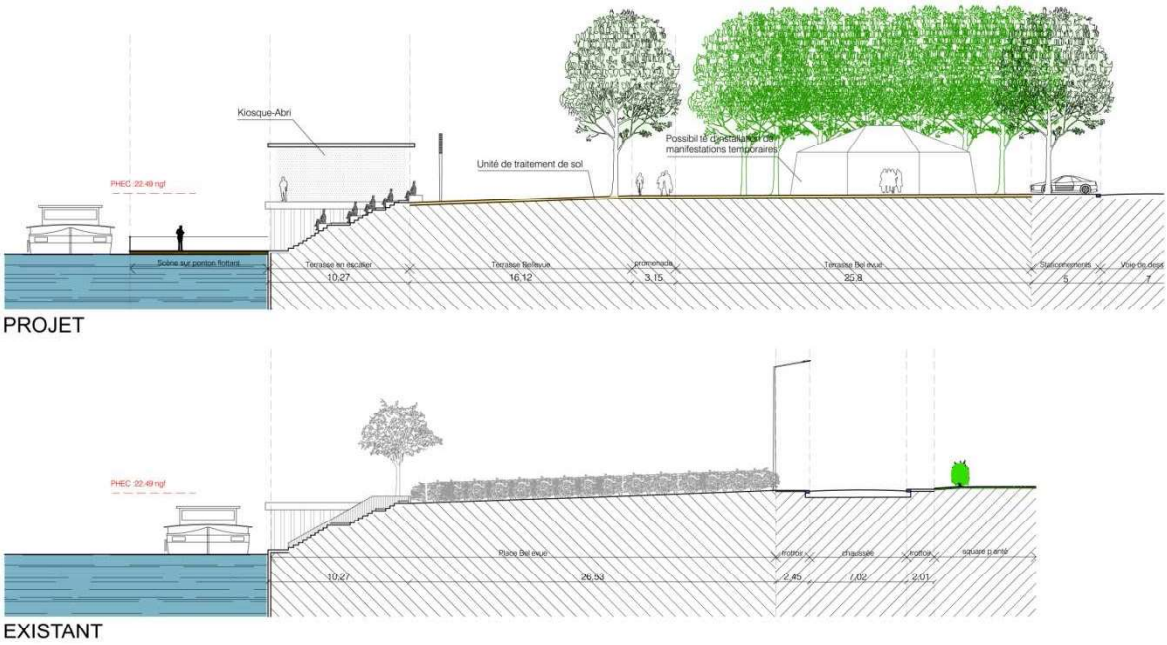
- la réalisation d'une promenade publique depuis la base des loisirs jusqu'au site des écluses ;
- l'accessibilité et l'attractivité des berges de la Seine depuis le centre ville,
- la réalisation d'une passerelle de circulations douces depuis la place Bellevue entre Les Mureaux et Meulan,
- la réalisation d'une place des nouvelles mobilités, espace privilégié de connexion entre les voies de déplacement piétons et cycles,
- le développement de la vocation de centralité du site, à l'échelle du quartier et de la ville.
- le maintien, voire le développement, de l'activité portuaire sur le port de Bellevue.

<u>En termes d'aménagement, les orientations sont :</u>

- le réaménagement du sol de la place et intégration de la liaison douce ;
- la restructuration des gradins existants avec création éventuelle d'un ponton flottant (scène etc…) ;
- la création d'un kiosque au bord de l'eau ;
- la redéfinition de l'emprise du port et sa claire délimitation ;
- la plantation d'arbres de hauts jets le long des voies ;

<u>En termes de programmation</u>, le site du port pourrait accueillir la programmation suivante :

- une place publique aménagée (banc, éclairage etc…) qui constitue un espace privilégié des connexions intermodales et une pause dans la promenade du bord de fleuve ;
- des petits concerts ou autres manifestations de spectacle avec scène (scène ponton)
- des manifestations temporaires (cirque, foire, brocante, marché aux fleurs etc…)
- l'activité du port serait maintenue mais intégrée dans le projet d'ensemble ;
- le principe de permettre l'accostage des bateaux devra être évalué ;
- la construction (ou l'évolution) des parcelles qui bordent la place doit favoriser, ou laisser possible l'implantation de services ou commerces (restaurant par exemple) ;
- la réalisation d'une passerelle destinée aux circulations douces entre Les Mureaux et Meulan.

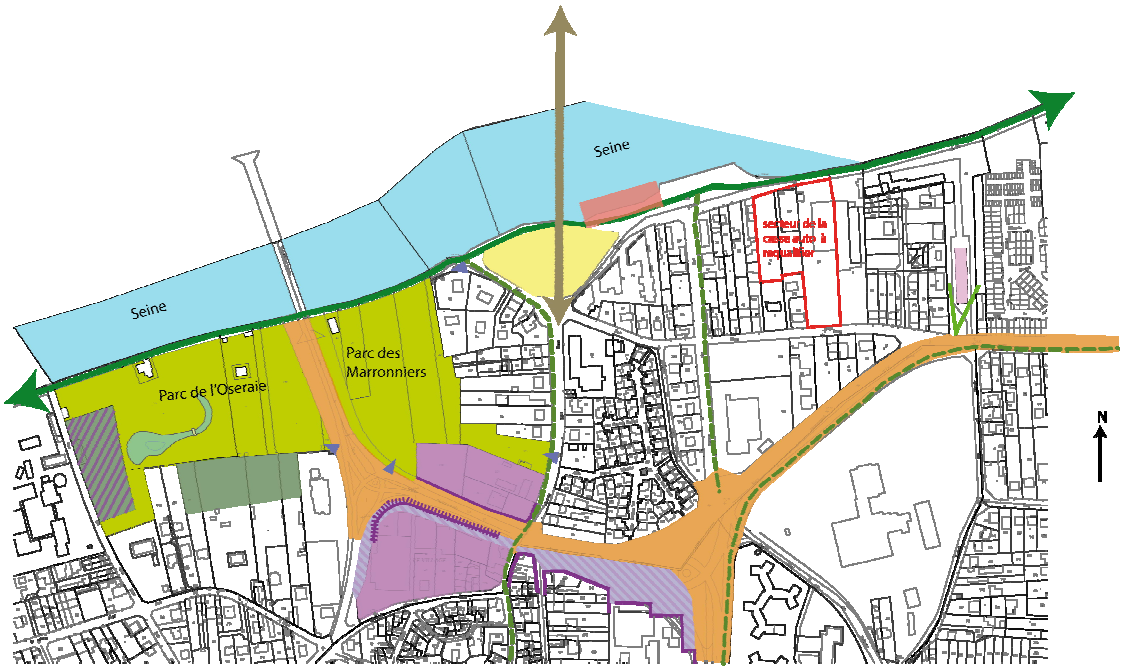


LA PLACE BELLEVUE - AMENAGEMENTS PROPOSES - COUPE

L'évolution des terrains de la casse

Entre le parc de l'Oseraie et la base nautique, l'emprise des terrains de la casse peut permettre d'engager une véritable reconquête urbaine des berges de la Seine.
L'ensemble des parcelles situées à proximité du petit centre commercial peut être l'occasion d'un projet important pour le quartier. Ce projet implique au minimum de re-localiser l'activité de la casse qui représente un risque en terme de pollution (PPRI) et est peu compatible avec les enjeux de reconquête urbaine du site. D'autres sites sont certainement plus adaptés à ce type d'activité.
Les orientations d'aménagement sont :
- une fois requalifié, retourner cet espace vers le fleuve
- la création d'une petite voie résidentielle permettant de supprimer le cul de sac de la voie des berges de la Seine et de compléter le réseau public d'accès au fleuve.

Cette opération peut s'accompagner d'une amélioration du fonctionnement du commerce de bouche « l'Entrepôt », en particulier de l'organisation du parking qui pourrait être agrandi sur la rue Pierre Leroy afin de supprimer le petit parking existant coté est, libérant ainsi un espace à aménager. La qualité résidentielle des parcelles proches de la supérette en serait ainsi améliorée.



légende

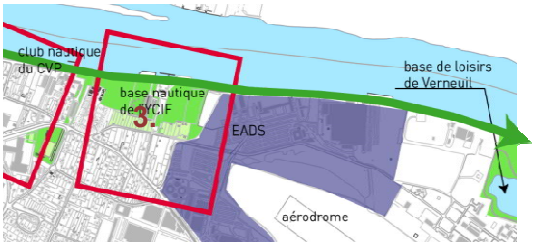
RESTRUCTURATION URBAINE A ENGAGER

- zone à vocation portuaire
- îlots à vocation d'activités commerciales, de logements, de tourisme et de loisir
- secteur à vocation d'activités de loisirs et économiques et extension du Parc
- garantir des façades urbaines de qualité
- garantir un principe de perméabilité des façades
- jardins publics existants
- extension du parc de l'Oseraie à prévoir
- préserver la vue vers la Seine et un patrimoine nautique historique
- patrimoine à préserver

RESTRUCTURATION VIAIRE A ENGAGER

- principes de liaisons douces à qualifier ou à créer
- zones d'accès piéton à privilégier
- passerelle piétonne Meulan/Les Mureaux, position à préciser
- espace piéton et transport en commun, constructions possibles en lien avec le tourisme, les loisirs et l'activité portuaire
- poursuite de l'aménagement de l'avenue Paul Raoult en direction de Verneuil (rue Ampère et route de Verneuil) et jusqu'au pont (rue de Seine, vers Meulan).
- intégrer les contraintes topographiques dans l'aménagement de l'espace public
- chemin de halage à préserver sur toute la longueur du linéaire fluvial de la commune

BORDS DE SEINE EST



CONSTATS ET OBJECTIFS

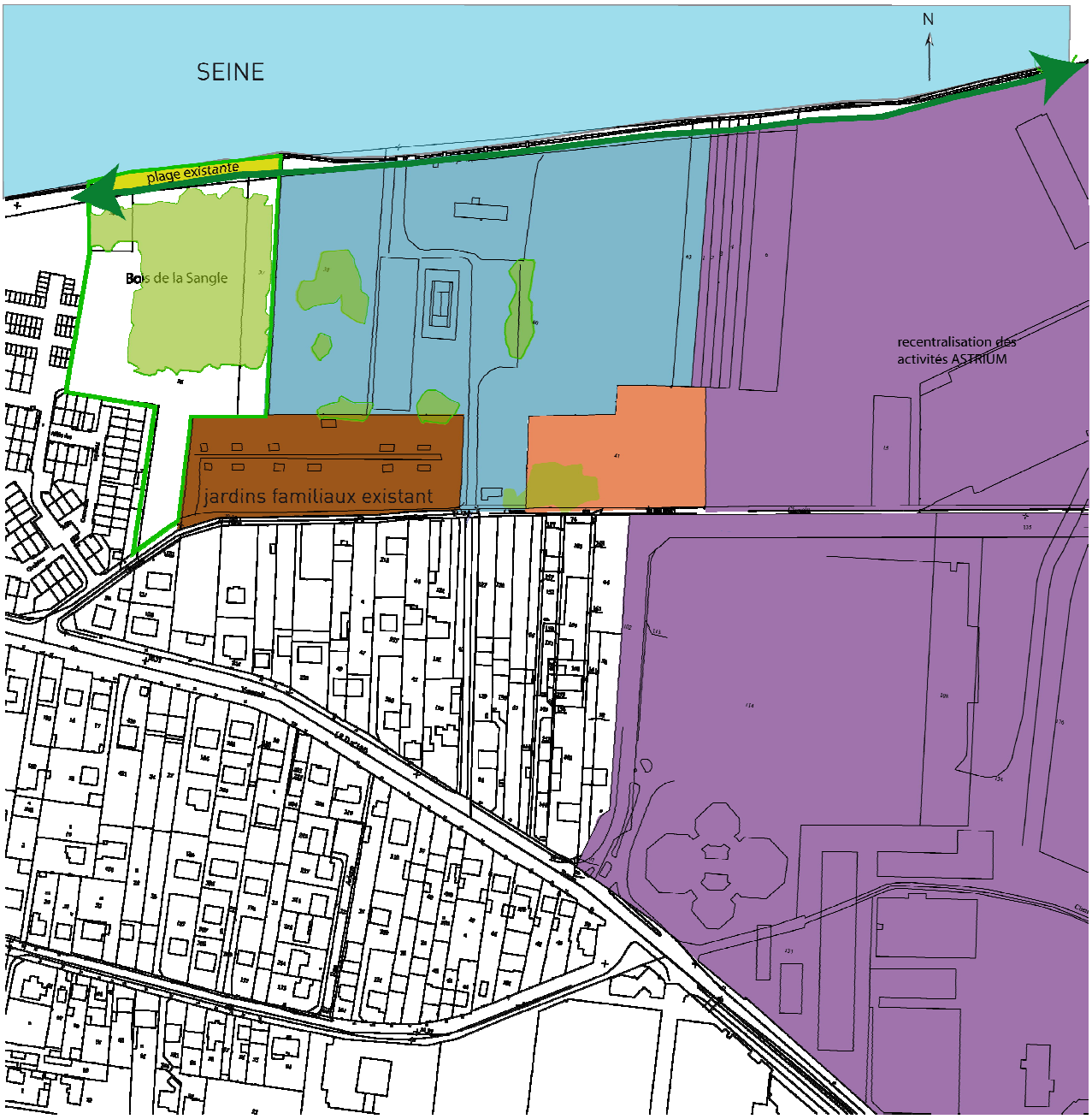
Ce secteur est fortement polarisé par la présence d'Astrium. Il recouvre néanmoins d'autres enjeux qu'économiques. Les enjeux de loisirs récréatifs naturels et nautiques, de limitation de l'érosion de la biodiversité, de continuité du chemin de halage sont majeurs à l'échelle de la ville, mais aussi à l'échelle de la vallée de la Seine.

Au-delà du tissu économique, le secteur comprend une forte proportion d'habitat individuel, dont il convient d'assurer un cadre de vie agréable, notamment par la réalisation d'espaces publics qualitatifs.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS

Le principe d'aménagement devra s'organiser comme suit :

- Assurer la continuité du chemin de halage, y compris le long de l'emprise EADS-ASTRIUM.
- Assurer la protection du bois de la Sangle, en tant qu'espace naturel, réservoir de biodiversité.
- Maintien des jardins familiaux existants et création de nouveaux jardins.
- Maintien des espaces de loisirs nautiques : permettre le développement et une reconfiguration des locaux pour le maintien de l'activité tant nautique que de restauration.
- Permettre la recentralisation des activités d'Astrium en bords de Seine sur le foncier appartenant à EADS.



LEGENDE

- espace public dédié à la biodiversité
- espaces boisés
- secteur d'activité ASTRIUM
- chemin de halage à préserver sur toute la longueur du linéaire fluvial de la commune
- jardins familiaux à créer
- secteur à vocation de loisirs en lien avec la Seine