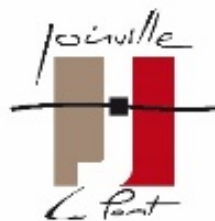


## Plan local d'urbanisme de Joinville-le-Pont



### PIECE N° 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP constituent une pièce obligatoire des Plans locaux d'urbanisme dont le contenu est fixé par les articles L.151-6, L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'urbanisme.

Elles précisent le contenu du PADD en édictant des principes d'aménagement dans certains secteurs de la commune délimités sur un document graphique, tel que précisé par l'article L.151-6 du code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

Si dans certains cas prévus à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme les OAP peuvent se substituer aux dispositions réglementaires des Plans locaux d'urbanisme, tel n'est pas le cas des trois OAP du PLU de Joinville-le-Pont. Le périmètre de ces trois OAP est donc également couvert par les dispositions réglementaires du PLU.

## Opposabilité des OAP aux demandes d'autorisations d'urbanisme

Les demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur des secteurs couverts par une OAP doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP concerné, conformément aux dispositions de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme de Joinville-le-Pont comprend les trois OAP suivantes :

OAP # 1 : Ile Fanac	Page 3
OAP # 2 : Site Pathé	Page 6
OAP # 3 : reconquête des délaissés de l'A4	Page 8

## OAP n°1 : Ile Fanac

### Le site et les enjeux

L'île Fanac est située au cœur de la commune et sert de point de franchissement au pont qui relie les deux rives de Joinville-le-Pont. Lieu de convergence naturel des Joinvillais, l'île est aujourd'hui un espace naturel habité particulièrement bien préservé.

L'île Fanac est un site protégé par un arrêté préfectoral du 3 septembre 1965 sur la base de la loi du 2 mai 1930, en application des actuels articles L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement.

Deux classements coexistent à l'heure actuelle sur ce site :

- pour une partie (0,57 ha) inscrite sur l'inventaire des sites pittoresques : la pointe (espace public) et les parcelles correspondant au bâtiment de l'Aviron Marne et Joinville.
- pour une partie classée parmi les sites pittoresques (3,3 ha), pour le reste de l'île.

Actuellement fermée à toute circulation automobile, l'île Fanac est un lieu de promenade, mais également un lieu de vie pour ses résidents et pour les usagers des équipements publics qui s'y trouvent.

En cohérence avec les orientations contenues dans le PADD du présent PLU, l'enjeu pour l'avenir de l'île est de restaurer encore davantage son caractère écologique, tout en renforçant sa vocation d'espace ouvert et d'accueil du public à destination de l'ensemble des Joinvillais.

### Les principes d'aménagement

#### 1. La préservation naturelle du site

La restauration différenciée des berges de l'île doit être engagée pour permettre la préservation de l'habitat des espèces existantes et le maintien de la structure des berges les plus fragilisées. Les berges sont en effet érodées de façon importante par la navigation fluviale, particulièrement sur le grand bras de la Marne (rive Est).

Sur la pointe Sud de l'île la renaturation des berges sera l'occasion de créer des niches écologiques essentielles pour préserver la biodiversité dans ses différentes composantes aquatiques et terrestres.

La restauration écologique des berges de l'île fait partie d'une politique générale de préservation et de restauration de la continuité écologique majeure à l'échelle régionale que constitue la Marne, identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

#### 2. Le renforcement des espaces publics

L'île Fanac accueille aujourd'hui deux types d'espaces publics distincts :



- Au Sud, environ un tiers de l'île constitue un espace public largement ouvert et arboré,
- Le long de l'île, un chemin dit de « marchepied » permet aux promeneurs d'effectuer un tour presque complet des berges.

La vocation d'espaces publics de rayonnement communal de la pointe sud de l'île Fanac doit être confortée, en lien avec les équipements publics existants sur l'île, en renforçant notamment la capacité d'accueil d'événements festifs.





## OAP n°1 : Ile Fanac

### 1. Restaurer l'écosystème des berges de la Marne

-  Engager la renaturation des berges en tenant compte de leur état actuel
-  Préserver des niches écologiques sur les pointes Nord et sud de l'île

### 2. Requalifier les espaces publics et préserver la vocation de loisirs de l'île

-  Préserver le cadre de vie des riverains en délimitant les espaces publics
-  Requalifier les espaces publics existants, notamment en développant leur capacité d'accueil d'événements festifs

## OAP n°2 : Site Pathé

### Le site et les enjeux

Le site de cette OAP est constitué par les anciens locaux des industries cinématographiques fondées par Charles Pathé à Joinville-le-Pont. Ce secteur est situé à environ 500m de la gare RER de Joinville-le-Pont, au débouché du Pont-de-Joinville en rive gauche de la Marne. Il constitue l'extrémité de l'avenue Gallieni, axe commercial majeur des quartiers de Polangis et Palissy dans le bas de Joinville.

Le site des anciens studios de cinéma Pathé a été aménagé dès 1906 par Charles Pathé. Il y a développé ses activités tout au long du XXème siècle, sur le large éventail des locaux de production cinématographique allant des studios de tournage aux laboratoires de développement. De très nombreux films marquants de l'histoire cinématographique française ont été tournés à Joinville-le-Pont jusqu'aux années 1980. En 1987, les activités du site déménagent vers Bry-sur-Marne.

L'ensemble architectural aujourd'hui conservé est situé en bordure de la Marne au débouché du Pont de Joinville. Il se compose d'une série de bâtiments d'architecture de type industriel de différents gabarits dont l'ensemble paysager a été conservé et préservé. Il est dominé par une ancienne cheminée d'usine, marqueur paysager qui confère son identité au site.

Le site accueille aujourd'hui dans sa plus grande partie des activités économiques tertiaires, avec notamment le siège de plusieurs entreprises d'envergure nationale. Il présente un parc de bureau de très grande qualité, situé dans un cadre paysager remarquable en bords de marne. L'offre constituée par ces locaux tertiaires atypiques constitue un atout important pour le rayonnement du parc de locaux d'activités de la commune.

En accord avec le PADD, l'OAP entend répondre à deux enjeux pour l'aménagement futur de ce secteur :

- La préservation du cadre patrimonial et architectural de ce site, qui constitue un témoignage exceptionnel de l'activité industrielle et culturelle cinématographique à Joinville-le-Pont,
- Le développement de la mixité fonctionnelle pour permettre la diversification des usages du site et sa réappropriation par les Joinvillais.

### Les principes d'aménagement

#### **La préservation du patrimoine industriel**

Le patrimoine constitué par l'ensemble des bâtiments du site représente un témoignage remarquable de l'histoire industrielle de Joinville-le-Pont. À l'avenir, la préservation des bâtiments principaux et de l'agencement général du site constitue le premier objectif de la présente OAP.

La préservation du site présente également un aspect paysager, qui se décline en deux composantes : l'interface avec les bords de la Marne d'une part, et les perspectives visuelles à l'intérieur du site créées par l'alignement des façades.

#### **Le renforcement de l'activité économique du site et le développement de la mixité fonctionnelle**

Les activités économiques présentes sur le site Pathé sont aujourd'hui diversifiées et de qualité. Toutefois, les locaux actuels ne sont pas toujours adaptés aux usages et certains bâtiments du

secteur, ne présentant pas de caractéristiques architecturales remarquables, pourront faire l'objet d'extensions ou de requalification afin de permettre le maintien de l'activité actuelle et l'augmentation du nombre d'emplois hébergés sur le site.

Le secteur présente aujourd'hui un potentiel de développement pour de l'habitat en bord de Marne sur sa partie Sud. Cette diversification des fonctions urbaines permettrait une réappropriation du site par les habitants de Joinville-le-Pont, tout en participant au développement de l'offre de logements différenciés sur le territoire communal.

Les constructions nouvelles à destination de logement devront respecter la qualité architecturale et paysagère du site et s'intégrer en harmonie avec les constructions voisines.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

### Préservation et mise en valeur du site des anciennes usines Pathé



#### 1. Préserver le site exceptionnel des anciens studios Pathé

- Bâtiment protégé au PLU
- ↔ Perspectives et alignements à préserver
- Interface paysagère avec la Marne à valoriser

#### 2. Développer l'activité économique et diversifier les fonctions urbaines

- Bâtiments présentant un potentiel d'extension à valoriser
- Site privilégié pour l'accueil de constructions nouvelles à destination d'activités économiques dans le respect de l'identité du lieu et des caractéristiques de l'architecture de type industriel du site
- Site privilégié pour l'accueil de constructions nouvelles permettant une diversification des fonctions urbaines (activités, équipements, logements, restauration) dans le respect de l'identité du lieu et des caractéristiques de l'architecture de type industriel du site

Service urbanisme 2018

## OAP n°3 : Délaissés de l'A4-A86

### Le site et les enjeux

Le site de l'OAP n°3 est constitué par les terrains voisins du tronçon autoroutier commun entre l'A4 (autoroute de l'Est) et l'A86 (rocade de la petite couronne d'île de France). Lors de la construction de l'autoroute, les quartiers de Polangis et du quai de la Marne (rive droite) ont été amputés d'une partie de leurs constructions pour libérer le passage de l'axe routier déclaré d'utilité publique en 1969.

Ces terrains sont devenus des friches urbaines peu utilisées en dehors d'activités ne nécessitant pas de constructions pérennes (loisirs, dépôts et stockage de matériaux, parkings...).

L'abandon du projet d'élargissement de l'autoroute par l'État en 2012 a ouvert la voie à la reconquête de ces friches urbaines. La commune s'est portée acquéreuse récemment de plus de 1,5 hectares de friches, avec l'objectif de les réintégrer à la vie du quartier voisin de Polangis.

### Les principes d'aménagement

#### **En rive droite (quai de la Marne) :**

Les terrains voisins de la rue Nouvelle présentent un potentiel de reconstitution du tissu urbain pavillonnaire important. Leur aménagement devra répondre à deux grands principes :

- La production de logements de qualité, disposant d'une bonne exposition, pour reconstituer le tissu préexistant à la construction de l'axe autoroutier,
- Le développement d'une offre de stationnement complémentaire pour le quartier en déficit de stationnement, en complémentarité avec le réaménagement de la voie de circulation du quai de la Marne.

#### **En rive gauche (Polangis) :**

En rive gauche, les terrains couvrent une surface plus importante et les orientations pour l'aménagement de ces espaces sont différenciées selon la localisation des terrains

Au sud, bénéficiant d'une bonne exposition, les terrains pourront accueillir des plantations agricoles. Une vigne pourrait notamment restaurer la tradition de la production de la « Guinguette », vin blanc des bords de Marne célèbre aux XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles.

La reconquête de ces terrains passe également par la réalisation de constructions pavillonnaires en marge du quartier de Polangis, pour restaurer en partie les zones pavillonnaires détruites lors de la construction de l'axe autoroutier.





Enfin, sur la partie Est, en complément du centre technique municipal existant, les équipements publics seront étendus avec la réalisation d'une zone de dépôt destinée à l'entretien des espaces publics de la commune.

La fonction de régulation des crues des espaces aujourd'hui classés en zone verte du PPRI du Val-de-Marne sera conservée pour les terrains situés à proximité immédiate de la rivière et sous le viaduc autoroutier, qui n'accueilleront pas de constructions nouvelles mais pourront être aménagés pour la promenade ou les loisirs.





## OAP n°3 : terrains des délaissés de l'A4/A86



### 1. Aménager les terrains de la rue Nouvelle dans le respect de l'environnement proche

-  Restaurer le tissu urbain en implantant des constructions neuves de gabarit pavillonnaire
-  Garantir une marge de retrait par rapport à la rue Nouvelle aménagée majoritairement en espaces verts
-  Permettre une implantation jusqu'à 2,5m de la limite de fond de parcelle
-  Aménager un parking public

### 2. Réintégrer les terrains des délaissés de l'A4 en rive gauche au quartier de Polangis

-  Restaurer le tissu urbain en implantant des constructions neuves de gabarit pavillonnaire
-  Maintenir ou relocaliser à proximité de leur emplacement actuel les activités de loisirs existantes
-  Planter un espace vert à vocation paysagère ou agricole
-  Réaliser un équipement public communal destiné à l'entretien des espaces publics