



Triel-sur-Seine

Département des Yvelines

Plan Local d'Urbanisme

2.2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 2 juillet 2013**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

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

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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. ... »

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement de P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Le présent document a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur trois secteurs : l'hypercentre, Feucherets – Basins et la future ZAC Écopôle. En effet, dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a la volonté de :

- restructurer le centre ville pour asseoir sa centralité et favoriser son développement économique et ainsi offrir aux triellois un espace de vie central convivial ;
- réaliser un nouveau quartier de logements diversifiés et qualitatifs sur le secteur Feucherets – Basins, afin d'assurer le développement de la ville tout en combinant une mixité de différentes fonctions sur ce site d'envergure : urbaine, naturelle et agricole pour prendre en compte le concept d'espace de respiration entre le massif de l'Hautil et la Seine, et maintenir une activité agricole sur ce secteur. En effet, les terres agricoles présentes sur ce secteur possèdent une véritable valeur agronomique qu'il sera indispensable de préserver et de mettre en valeur dans le cadre d'un projet d'urbanisation future ;
- développer les filières de l'éco-construction et de l'éco-industrie, en lien étroit avec l'éco-port fluvial à travers le projet d'Écopôle piloté par l'Établissement Public du Mantois Seine Aval (EPAMSA) sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine.

Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du centre-ville

Au regard de la réflexion menée par la commune, un périmètre stratégique d'intervention, nommé Cœur de ville, a été déterminé et sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

Ce cœur de ville s'étend sur plus de 5 hectares et se situe entre les bords de Seine, les rues du Pont, Eugène Senet et Paul Doumer. Il se caractérise par l'implantation de nombreux commerces en rez-de-chaussée et la présence de plusieurs équipements publics, dont l'Hôtel de Ville. Il se compose d'un bâti ancien, implanté, en règle générale, en mitoyenneté et à l'alignement, d'une hauteur moyenne actuelle de R+2+C.

Localisation du secteur Cœur de ville

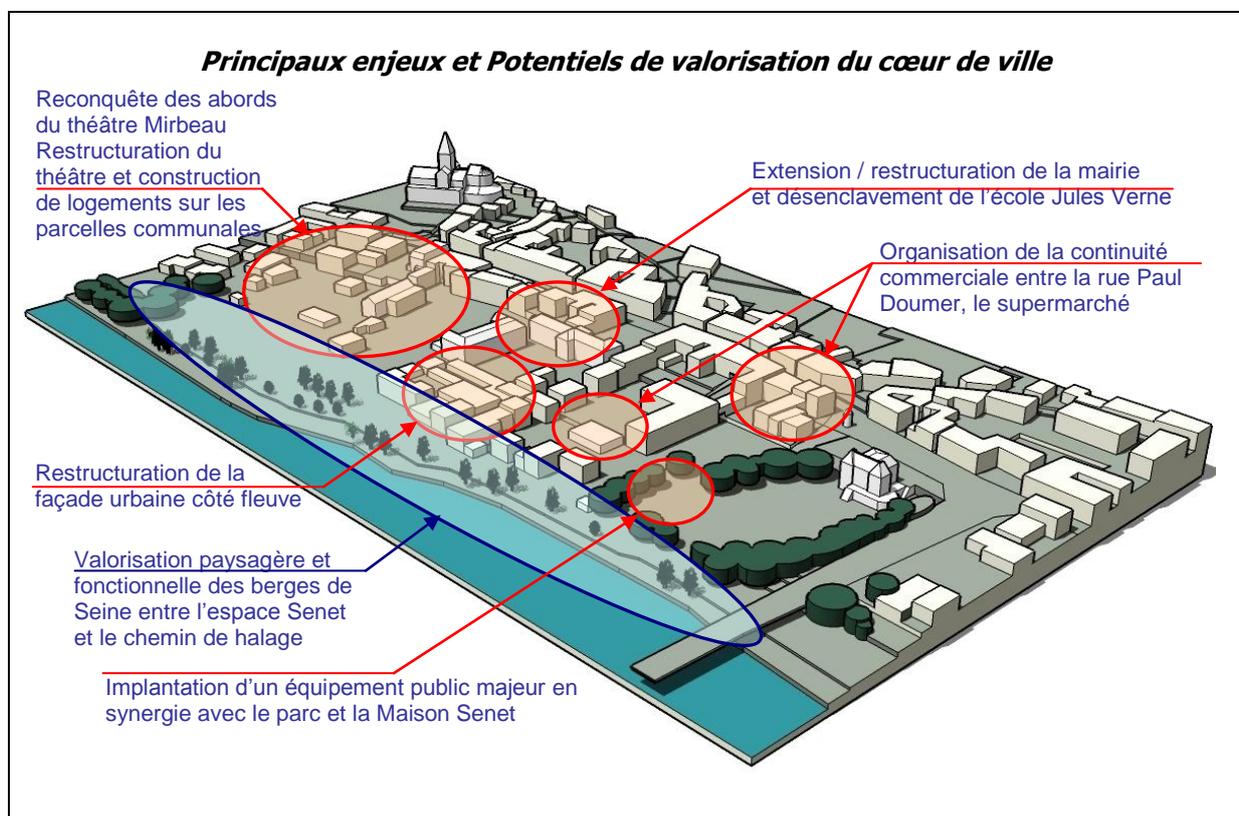


Le cœur de ville a fait l'objet d'une réflexion en vue de définir les modalités d'intervention et d'aménagement sur ce secteur.

LES ORIENTATIONS GENERALES

Afin de revaloriser le centre historique de Triel-sur-Seine, soit de l'artère économique Paul Doumer aux berges du fleuve, les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- redynamiser l'économie des commerces par l'amélioration de l'accessibilité et des continuités des circuits commerciaux entre la rue Paul Doumer, le supermarché et la pharmacie ;
- revaloriser les équipements publics existants par l'amélioration de leurs qualités fonctionnelles et architecturales et par leur intégration urbaine : mairie, école, théâtre, poste, ... ;
- accueillir de nouveaux équipements publics pour satisfaire aux nouveaux besoins et renforcer l'attrait du centre ville : réhabilitation de la médiathèque et du théâtre Octave Mirbeau notamment, ... ;
- conforter l'aspect résidentiel du centre ville avec une diversification de l'offre de logements ;
- valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager par la mise en valeur des sites et des monuments : église Saint Martin, théâtre Mirbeau, Maison Senet, berges de la Seine, ... ;
- réorganiser et requalifier les espaces publics du centre ville avec la création de lieux de vie et de convivialité « protégés » de la circulation de transit tels que des placettes et squares qui contribueraient également à aérer l'hyper-centre et à constituer des espaces et lieux de rencontre privilégiés, l'augmentation de l'offre de stationnement automobile publique sous forme de poches de stationnement, la clarification et qualité des espaces d'accueil du centre ville, ...



LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour répondre à ces objectifs, la revitalisation du cœur de ville s'appuiera sur les grands principes d'aménagements suivants :

- Créer un nouvel espace public ouvert sur la Seine, un lieu de rencontre et de convivialité ;
- Aménager et rendre lisible une nouvelle boucle commerciale resserrée liant Senet à la rue du Pont ;
- Requalifier les façades et les commerces de la rue Paul Doumer ; Pour atteindre ces objectifs, le changement de destination sur un axe commercial identifié au PLU le long de la Rue Paul Doumer sur ses deux côtés sera impossible afin que les commerces gardent leur première fonction commerciale ;
- Assurer la mixité fonctionnelle dans la boucle en couplant commerces en RDC et logements à l'étage ;
- Répondre à la demande par une opération de logements en petits collectifs en bords de Seine, Rue de Seine et Rue du Pont ;
- Proposer une typologie de logements adaptée au bâti actuel, allant du R+1 au R+3 ;
- Conforter les boucles de circulation en améliorant leur lisibilité ;
- Solutionner le stationnement « sauvage » par le biais de parcs de stationnement plantés et revalorisés ;
- Proposer des offres différenciées de stationnement (en poche ou linéaire), à compléter par une stratégie plus fine (abonnements spécifiques, parking minute, ...) ;
- Organiser une offre de parking de meilleure qualité avec une quantité identique.

Le cœur de ville doit devenir la nouvelle image de marque de la ville de Triel-sur-Seine. La création d'une nouvelle place permettra d'offrir à la ville un espace agréable et convivial incitant à l'échange et à la flânerie. Des lieux de restauration agrémentés de terrasses peuvent s'installer en bord de Seine et sur la place. Les berges et les espaces publics sont mis en valeur tout comme les commerces.

Un parcours piéton et cycle, jalonné d'espaces verts et d'espaces publics, reliera la gare au nouveau cœur de ville, par la rue Pion.

Les différentes centralités, que ce soit les logements, le théâtre Mirbeau ou l'hôtel de ville seront des supports de la dynamique du cœur de ville.

Principes d'aménagement du Cœur de ville

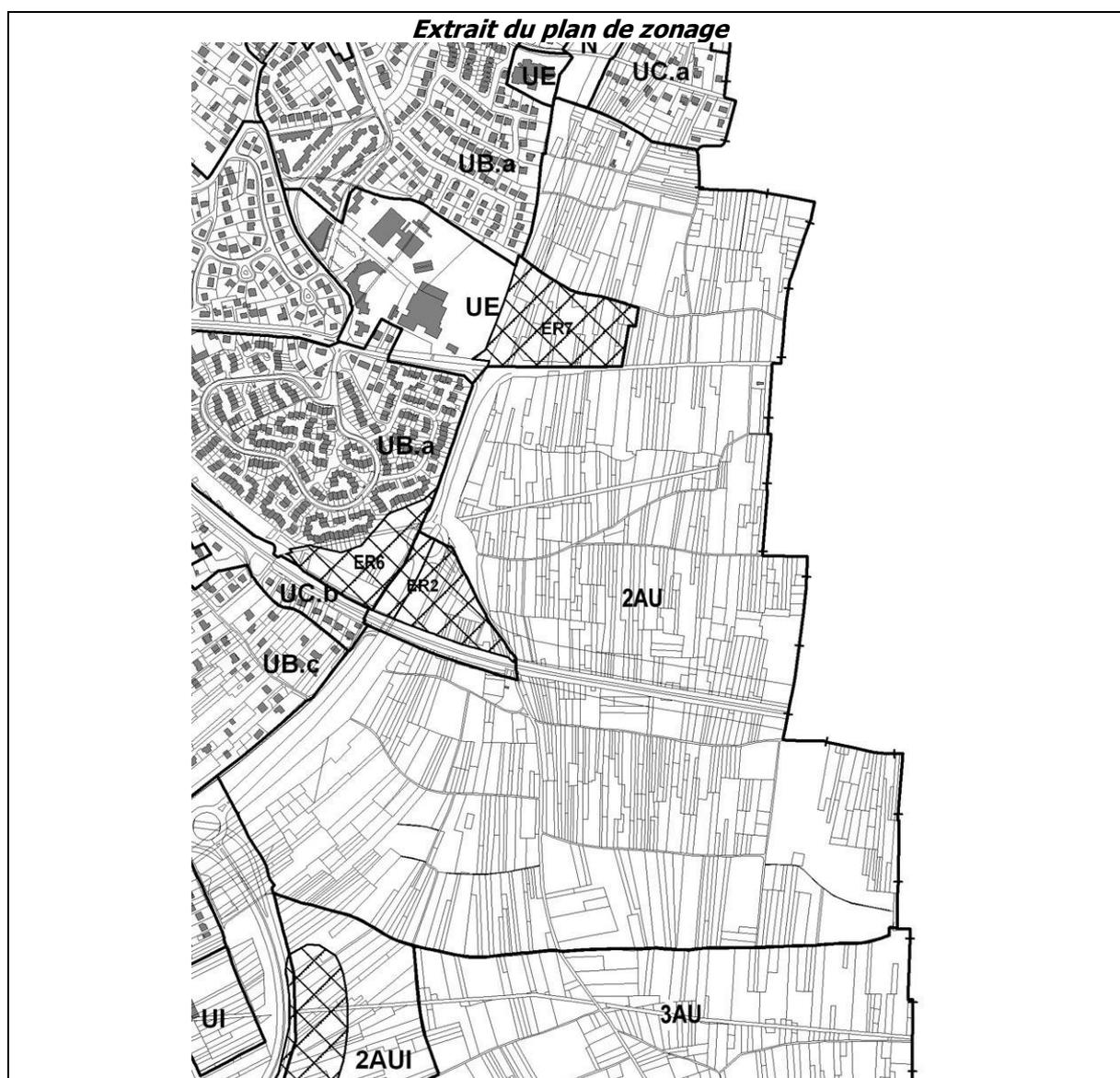


Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur Feucherets – Basins

Pour asseoir le développement de la commune, dans un cadre de forte pression urbaine au sein de l'Île-de-France, la ville a la volonté de réaliser un nouveau quartier de logements diversifiés et qualitatifs sur le secteur Feucherets – Basins, tout en combinant une mixité de différentes fonctions sur ce site d'envergure : urbaine, naturelle et agricole afin de prendre en compte le principe d'espace de respiration entre le massif de l'Hautil et la Seine et pour maintenir une activité agricole sur ce secteur. En effet, les terres agricoles présentes sur ce secteur possèdent une véritable valeur agronomique qu'il sera indispensable de préserver et de mettre en valeur dans le cadre d'un projet d'urbanisation future ;

Ce secteur fait l'objet d'une zone à urbaniser de 65,4 ha, intitulée 2AU, qui correspond à des espaces naturels non équipés, destinés à être urbanisés à moyen terme soit par révision ou modification du P.L.U., soit par création d'une ZAC.

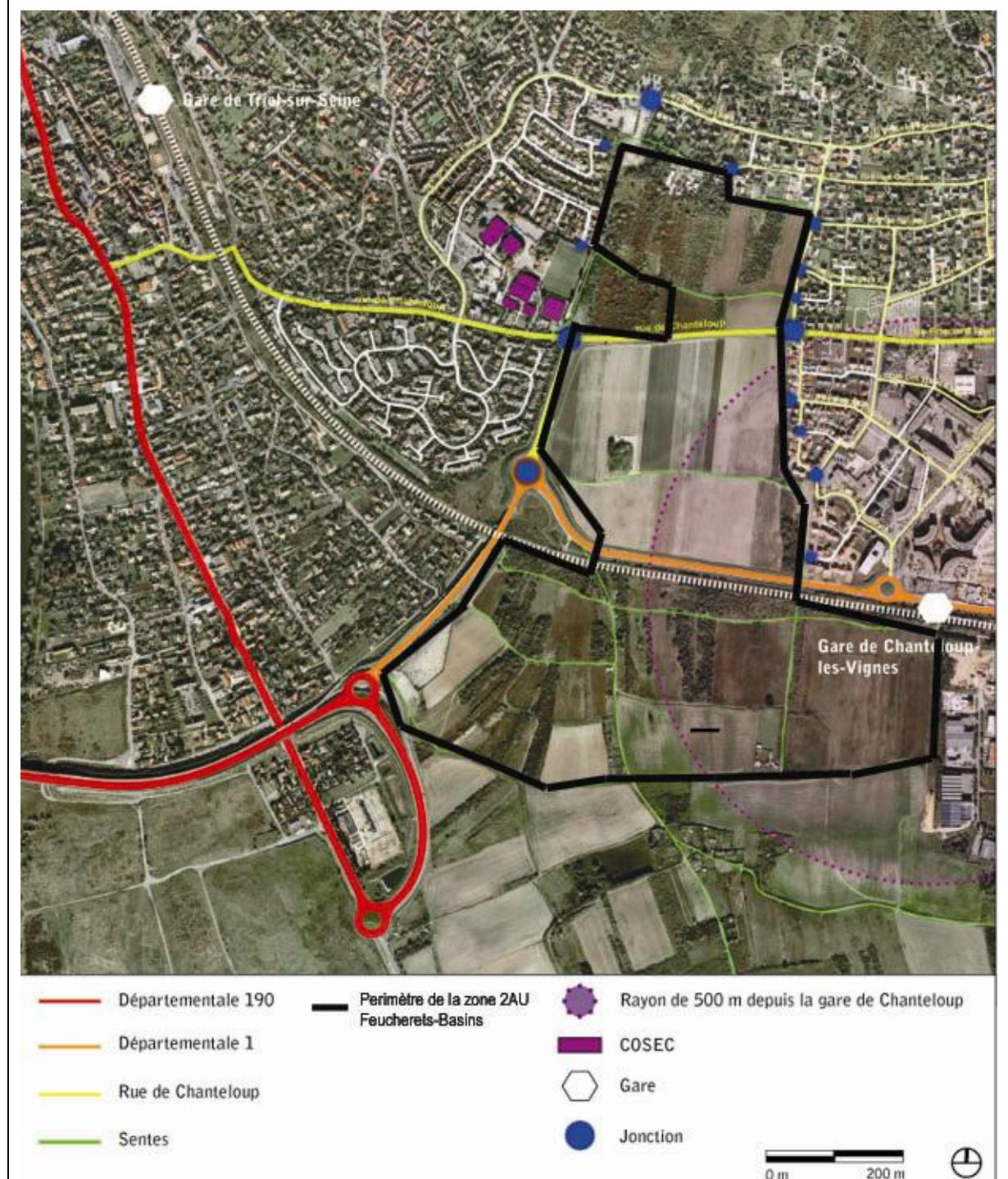
Rappelons également que ce site, qui se positionne géographiquement dans la boucle de Chanteloup, s'inscrit dans l'OIN Seine-Aval dont l'objectif est, dans ce secteur, « d'organiser le développement, le portant à un très haut niveau d'ambition avec le souci permanent de l'économie de l'espace, en refusant la facilité d'un étalement urbain non maîtrisé ».



Cette zone 2AU, de 65,4 hectares au total, se situe au Sud-est de la commune en limite du tissu urbain existant. Elle débute au niveau de la sente des Châtelaines au Nord, englobe la rue de Chanteloup, l'avenue Charles de Gaulle (RD 1) et la voie ferrée, et se poursuit jusqu'à la sente des Tournants des Petits Choux au Sud. Elle touche la zone qui accueillera la future extension du COSEC qui fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°7).

Cet espace, situé entre les zones urbanisées de Triel-sur-Seine et de Chanteloup-les-Vignes, comprend des terres agricoles cultivées et des terrains en friche, comme l'illustre la photo aérienne.

Localisation de la zone 2AU Feucherets-Basins



Cette zone constitue une véritable opportunité foncière pour le développement de la ville de Triel-sur-Seine et plus globalement du Nord de la Boucle de Chanteloup. « L'enjeu est donc de développer ce territoire tout en maîtrisant la consommation du sol et des ressources pour minimiser l'impact environnemental. Il est prioritaire de densifier la ville tout en préservant les aménités naturelles et la viabilité de certaines exploitations agricoles. »

C'est dans cette optique que cette zone « à urbaniser » a fait l'objet d'une réflexion en vue de définir des orientations d'aménagement, et ce pour guider l'aménagement de ce site stratégique.

Il s'agit de déterminer des orientations en matière de mixité fonctionnelle, d'habitat, de déplacement ou de développement durable, pour constituer la colonne vertébrale du projet.

Enfin, cette zone, située à proximité de la gare de Chanteloup-les-Vignes, constitue un site d'urbanisation privilégiée à proximité de transports en commun déjà existants.

LES ORIENTATIONS GENERALES

Cette zone devra faire l'objet d'un aménagement global qui respecte le principe suivant : un tiers minimum d'espace destiné à l'urbain, un tiers à vocation naturelle et un tiers à vocation agricole. Il s'agit ici de prendre en compte le concept d'espace de respiration entre le massif de l'Hautil et la Seine, et la volonté de préserver l'activité agricole dans une idée de mixité fonctionnelle du bien vivre et d'une qualité d'environnement. En effet, les terres agricoles présentes sur ce secteur possèdent une véritable valeur agronomique qu'il sera indispensable de préserver et de mettre en valeur dans le cadre d'un projet d'urbanisation future ;

En outre afin de favoriser un développement équilibré de la commune de Triel-sur-Seine, ce nouveau quartier devra répondre aux objectifs suivants :

- au niveau de la population :
 - favoriser la mixité intergénérationnelle.
 - attirer une population plus jeune pour rééquilibrer la pyramide des âges à Triel-sur-Seine et pour participer au renouvellement de l'image de la ville.
 - favoriser la mixité sociale dans l'objectif d'assurer une transition entre deux quartiers hétérogènes du point de vue de la composition socioprofessionnelle des populations.

- au niveau de l'habitat :
 - rééquilibrer l'offre de logements en proposant des habitations de petite taille suivant les prescriptions du PLH.
 - diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels : L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la forme, de la taille et du statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes. Elle doit s'enrichir avec les nouvelles opérations : logements avec jardins en rez-de-chaussée, terrasses et balcons « habitables », logements avec grandes terrasses en partie haute, diversité des tailles et des types. Des variations de hauteurs pourront également être envisagées pour augmenter l'ensoleillement, aussi bien de l'ensemble des façades, que des jardins et rues, et favoriser également les vues lointaines.
 - respecter une densité de 50 logements à l'hectare : Les typologies urbaines de ce nouveau quartier doivent répondre aux objectifs de densité inhérents aux principes du développement durable en tenant compte des spécificités du territoire, des aspirations de ses habitants et de la loi du Grand Paris.

- au niveau des équipements et des commerces :

- accueillir des équipements de proximité, de services et des commerces :
Il est important de constituer une centralité urbaine au sein de ce quartier qui accueillerait la majorité des équipements, des commerces et des services. L'objectif est ainsi de créer une véritable centralité au cœur d'un quartier multifonctionnel. Il s'agit là de penser une polarité secondaire qui ne concurrence pas la polarité primaire du centre-ville et qui vienne compléter l'offre proposée par le pôle des Châtelaines.
Le projet de création d'une unité de soins médicalisés pour personnes âgées en limite du COSEC, rue Chanteloup et de réalisation d'un nouveau cimetière sur le secteur des Murgers seront à prendre en compte dans l'agencement de ce nouveau quartier.

- au niveau de l'environnement :

- maîtriser la consommation du sol pour minimiser l'impact environnemental.
- structurer l'urbanisation afin de préserver un espace de respiration entre la forêt de l'Hautil et la Seine.
- penser l'espace de respiration au sein du nouveau quartier en vue d'offrir aux habitants un espace de détente et de loisirs.
- concevoir ce nouveau quartier dans une démarche d'Écoquartier :
Il s'agit de travailler sur la limitation de la consommation d'énergie et la gestion de l'eau. Des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie est très réduite.
La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu. Le caractère traversant des logements permet une meilleure répartition de l'ensoleillement et la possibilité d'une ventilation naturelle croisée (pour le rafraîchissement estival). Ce dispositif simple est celui qui garantit le mieux le confort d'été et d'hiver des logements et leur qualité acoustique. Il a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.
La conception des opérations doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement. Cet objectif peut être atteint par un traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette.
Les toitures et dalles plantées auront aussi vocation à temporiser l'écoulement à l'exutoire en ralentissant le flux (toitures plantées) et en stockant une partie de la pluie (effet de rétention).
La mise en oeuvre de noues végétalisées est préconisée de manière générale, servant au stockage temporaire ainsi qu'à l'infiltration des eaux pluviales. Ces techniques permettent de conjuguer une réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec des intérêts paysagers et écologiques. Les noues végétalisées peuvent devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération, tout en remplissant des fonctions de biotopes ou de corridors écologiques.
- organiser l'espace urbanisé autour d'un système d'espaces publics structurants ouverts sur le paysage.

- au niveau des déplacements :

- créer de nouvelles transversales pour raccorder le quartier à son environnement communal et supracommunal, ce site étant à proximité immédiate de Chanteloup-les-Vignes :

Il s'agit d'aménager une trame viaire structurée et fonctionnelle assurant des connexions avec son environnement. Elle devra se composer de voies primaires qui structurent le quartier, l'insèrent dans le territoire et le relient aux autres pôles urbains, et de voies secondaires internes aux îlots et assurent la connexion des parcelles aux réseaux primaire et secondaire.

Les voies primaires doivent être dimensionnées pour permettre le passage de bus / navettes et des cycles. Un système de plantation doit permettre d'intégrer l'ensemble des voies au paysage.

Etant donné le caractère très routier de la RD 1, au Sud du périmètre, il sera important de préserver les habitations des nuisances sonores et visuelles en prolongeant le talus paysager.

- renforcer et compléter les transports en commun afin de bien desservir le nouveau quartier.
- développer les modes de déplacements doux pour se déplacer à l'échelle de la ville et de la CA2RS :

Un réseau de circulations douces doit irriguer le quartier et s'inscrire dans un maillage global à l'échelle de la ville. Le renforcement général du réseau piéton/cycle est, d'ailleurs, un des objectifs affichés dans le P.A.D.D.

Sur les voies, les aménagements visant à donner une plus grande place aux vélos, aux transports en commun et à conforter les cheminements piétons et l'animation de linéaires à vocation commerciales et de services, seront à privilégier.

Les objectifs déclinés constituent des principes visant à mieux intégrer le futur projet urbain dans une vision globale de développement communal.

Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la future ZAC Écopôle

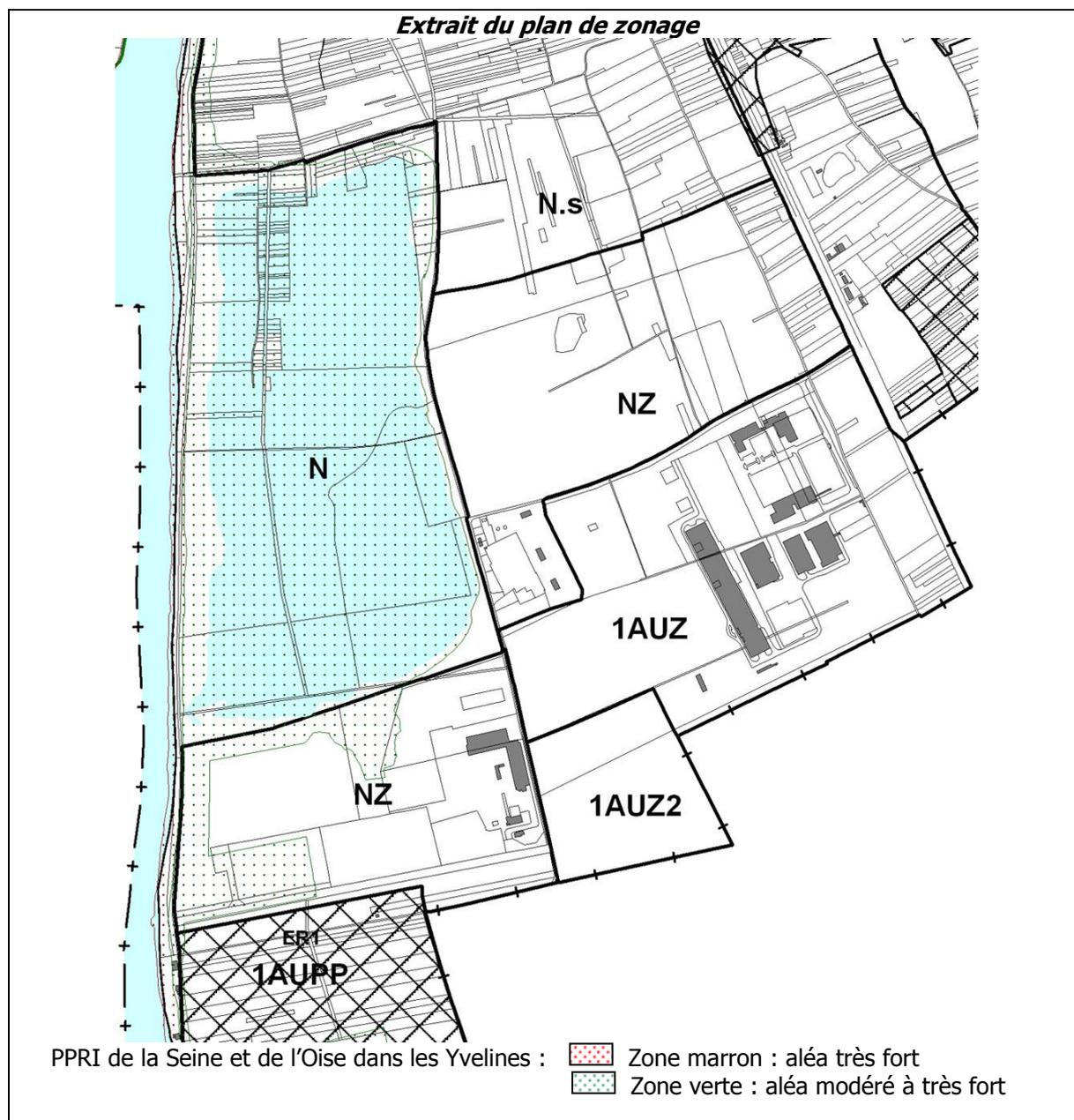
La Communauté d'agglomération 2 Rives de Seine, a l'objectif de développer, au cœur du territoire des 2 Rives, sur les villes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, un quartier d'activités ambitieux qui allie filières économiques locales et aménagement paysager de qualité. Le projet d'Écopôle prévoit d'associer le développement des filières de l'éco-construction et de l'éco-industrie, en lien étroit avec l'éco-port fluvial. L'enjeu est d'attirer les Petites et Moyennes Entreprises (PME) développant une activité en lien avec ces filières.

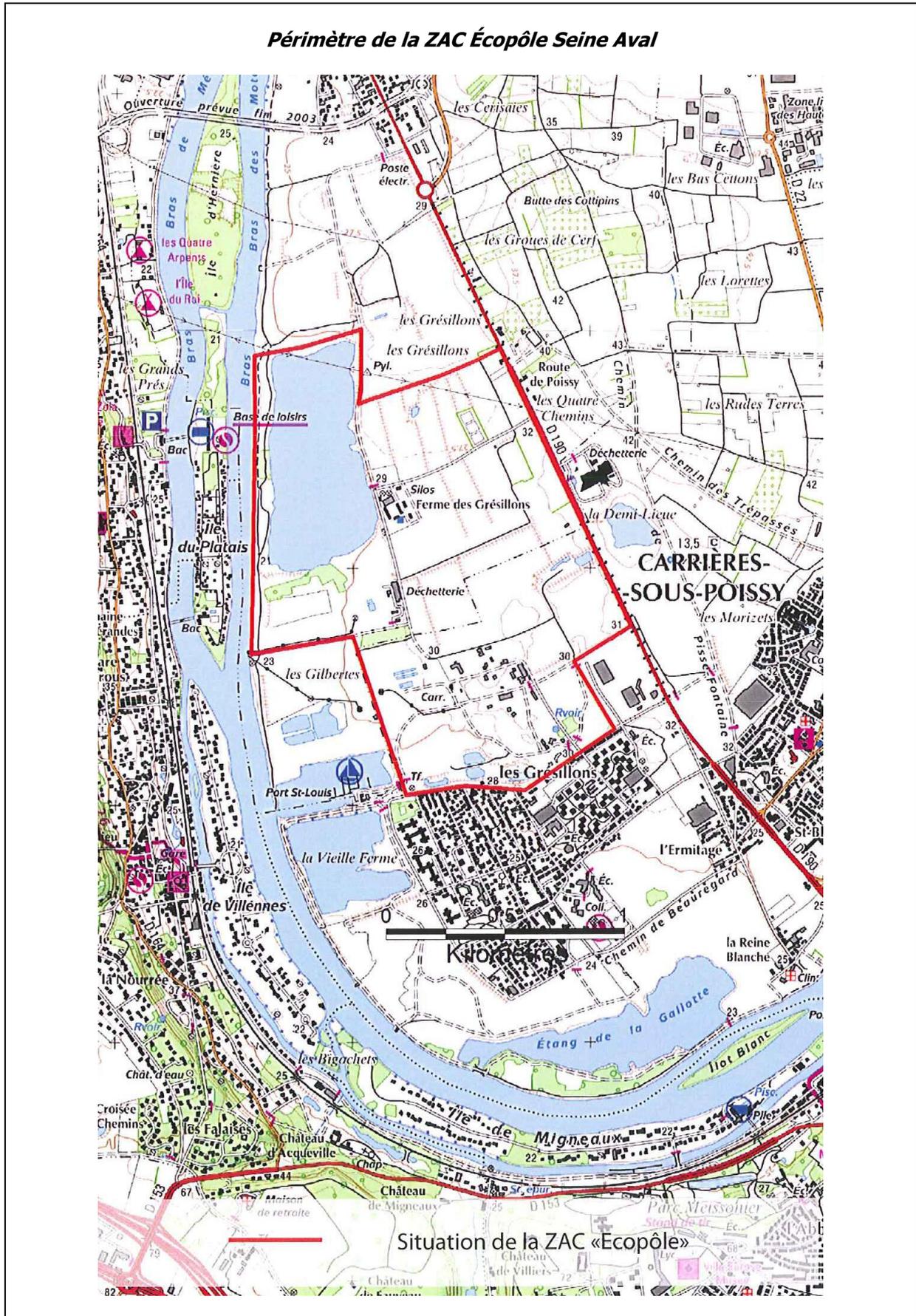
Ce projet a également vocation à s'intégrer au mieux dans son environnement proche afin d'apporter une vraie valeur ajoutée pour le territoire intercommunal.

Ce projet sera réalisé par l'intermédiaire d'une ZAC dite Écopôle Seine Aval, en cours d'élaboration.

Sur Triel-sur-Seine, le territoire concerné par ce projet se situe sur la partie Sud de la commune et correspond aux secteurs de l'étang cousin, des Grésillons et des Moines, soit environ 200 ha.

Actuellement, la future ZAC couvre quatre zones : la zone 1AUZ sur laquelle est implantée la nouvelle station d'épuration, la zone 1AUZ2 non urbanisée, la zone N qui correspond à l'étang cousin et la zone NZ sur laquelle est implantée le centre de traitement des ordures ménagère, le CYRENE.





**Localisation de la future ZAC Écopôle Seine Aval
sur Triel-sur-Seine**



RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA FUTURE ZAC ECOPOLE SEINE AVAL

La création de la ZAC Écopôle Seine Aval a une vocation mixte : activités économiques, logements, espaces naturels, à cheval sur la partie Nord de la commune de Carrières-sous-Poissy et sur la partie Sud de la commune de Triel-sur-Seine. Cette ZAC est un des projets principaux de l'Opération d'Intérêt National (OIN) « Seine aval », en liaison avec d'autres projets d'aménagement de la « boucle de Chanteloup ».

La future ZAC est bordée par la RD 190 à l'Est et par la Seine à l'Ouest sur un site reprenant des secteurs de la ZAC des Trois Cèdres de la commune de Triel-sur-Seine et de la ZAC des Grésillons de la commune de Carrières-sous-Poissy (toutes deux supprimées par délibération en septembre 2011).

Plusieurs projets d'envergures sont proches de la ZAC :

- la ZAC « Nouvelle centralité » sur la commune de Carrières-sous-Poissy ;
- la ferme solaire des Grésillons (parc photovoltaïque de 54ha) sur la commune de Triel-sur-Seine ;
- l'éco-port fluvial sur la commune de Triel-sur-Seine, « Écoport des 2 Rives », porté par Ports de Paris ;
- la « Fabrique 21 » (éco-construction) regroupant les professionnels des métiers de l'habitat durable, sur la commune de Carrières-sous-Poissy.

Le projet porte sur une superficie totale de 200 ha dont 86 ha de périmètre d'intervention opérationnel parmi lesquels sont prévus 40 ha de terrains cessibles, pour trois types d'activités regroupées par nature : des activités économiques au Nord, des espaces publics divers (accès routiers, cheminements doux et espaces verts) et des logements au Sud.

La vocation économique et industrielle affichée est d'accueillir, sur des espaces en friche ou exploités depuis les années 1950 et encore aujourd'hui comme gravières, des « éco-entreprises » du recyclage, de la valorisation des déchets et des « activités agricoles de production de nouveaux matériaux de construction », ainsi qu'un lycée technique avec internat (lycée des métiers) dédié aux « éco-constructions ».

LES ORIENTATIONS GENERALES

Une étude urbaine sur le projet de ZAC Écopôle Seine Aval a été menée par la Communauté d'agglomération 2 Rives de Seine, les villes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, accompagnées de l'EPAMSA et de l'EPFY.

Au regard de la réflexion engagée, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été définies.

Le projet se divise en trois zones complémentaires :

- un espace de transition, au Sud, entre la ville de Carrières-sous-Poissy, la Seine, l'Espace Naturel Sensible et le parc d'activités, qui accueillera les plus petites activités, les activités tertiaires et les équipements publics ;
- une zone, au centre, susceptible d'accueillir des industries plus lourdes, destinée aux éco-constructions ;
- une zone, au Nord, occupée par les éco-industries existantes.

Une trame verte avec des mails plantés et arborés quadrille ces trois zones et permet de réaliser une continuité « verte » jusqu'à la Seine via plusieurs espaces verts. Cette trame intègre les circulations piétonnes très présentes dans l'espace public. La RD 190 est transformée en boulevard urbain plus large et plus paysager.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les grands principes d'aménagements portant directement sur le territoire de la commune de Triel-sur-Seine sont :

- la valorisation de l'étang cousin en espace paysager ouvert à la promenade. Il s'agit de mettre en valeur le site afin de valoriser le patrimoine paysager de ce site situé en bord de Seine et de concevoir un espace convivial et de détente pour les habitants ;
- la préservation de la faune et la flore sur le secteur de l'étang cousin. En effet, malgré des pentes assez fortes sur tout son linéaire, des eaux eutrophes¹ d'une qualité médiocre, l'étang cousin accueille une diversité avienne importante avec des oiseaux d'eau : Sarcelle d'hiver, Sarcelle d'été, Canard Souchet, Fuligule morillon, Grand Cormoran, Tadorne de Belon, des Oiseaux des berges : Martin pêcheur, ainsi que quelques herbiers aquatiques, avec notamment la Zanichellie des marais et les Saulaies de bordure. Pour préserver et améliorer l'environnement de ce site, il est préconisé de :
 - limiter la circulation aux abords immédiats des berges ;
 - protéger le chemin de halages ;
 - favoriser le développement d'une ceinture hélophytique sur une partie des berges Nord-Est et Sud-Est en fonction de la qualité des sols en place ;
 - créer des hauts fonds dans le plan d'eau par apports localisés de matériaux inertes ;
 - mettre en communication avec les noues et zones de stockage des eaux à créer ;
- le maintien de la partie nord du chemin de Californie en espace vert favorisant les continuités écologiques ;
- la poursuite du développement des activités industrielles sur les secteurs au Sud et à l'Ouest du SIAAP.

¹ Milieu encombré de matières nutritives en surabondance